

### III. NORMAS URBANÍSTICAS.

---

#### **TITULO I. PRELIMINAR.**

- Artículo 1. Naturaleza, ámbito y obligatoriedad.
- Artículo 2. Vigencia, modificaciones y revisiones.
- Artículo 3. Publicidad e información urbanística.
- Artículo 4. Normas de aplicación directa y complementarias.
- Artículo 5. Planeamiento de desarrollo del Plan General.
- Artículo 6. Convenios urbanísticos.

#### **TITULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.**

- Artículo 7. Ordenación urbanística estructural y ordenación pormenorizada.
- Artículo 8. Clasificación del suelo.
- Artículo 9. Calificación: Usos del suelo.
- Artículo 10. Delimitación de Áreas de Reparto.

#### **TITULO III. INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO Y DISCIPLINA URBANÍSTICA.**

- Artículo 11. Disposiciones generales.
- Artículo 12.- Cédula Urbanística.
- Artículo 13.- Requisitos para la edificación y usos en las distintas clases de suelo.
- Artículo 14. Actos sujetos a licencia.
- Artículo 15. Clasificación de las obras.
- Artículo 16. Requisitos para la concesión de licencias.
- Artículo 17. Tramitación de licencia de edificación.
- Artículo 18. Licencias sin efecto.
- Artículo 19. Caducidad de la licencia.
- Artículo 20. Medidas de seguridad a adoptar durante la ejecución de las obras durante el periodo de ejecución de las obras será obligatorio para el constructor.
- Artículo 21. Conclusión de las obras.
- Artículo 22. Disciplina Urbanística.

#### **TITULO IV. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.**

##### ***CAPÍTULO IV.1. DEFINICIONES.***

- Artículo 23. Terminología de las Normas y disposiciones comunes y específicas
- Artículo 24. Condiciones de usos.
- Artículo 25. Límites a las condiciones de funcionamiento de las actividades

##### ***CAPÍTULO IV.2. CONDICIONES DE PARCELA.***

- Artículo 26. Deberes de los propietarios.
- Artículo 27. Parcelación.

##### ***CAPÍTULO IV.2. CONDICIONES HIGIÉNICAS Y DE SEGURIDAD.***

- Artículo 28. Condiciones de habitabilidad.
- Artículo 29. Suministro de agua potable.
- Artículo 30. Evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Artículo 31. Suministro de energía eléctrica.
- Artículo 32. Protección contra incendios.
- Artículo 33. Condiciones de comercios y oficinas.

#### **TITULO V. NORMAS DE EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE.**

##### ***CAPÍTULO V.1. SUELO URBANO RESIDENCIAL.***

###### **Sección V.1.1. Normas generales.**

- Artículo 34. Usos.
- Artículo 35. Zonas de ordenanza.

###### **Sección V.1.2. Residencial Núcleo Histórico Tradicional –NUH–.**

- Artículo 36. Ámbito.
- Artículo 37. Tipología de la edificación.
- Artículo 38. Parcela edificable.
- Artículo 39. Altura de la edificación.
- Artículo 40. Cubiertas.

- Artículo 41. Salientes y vuelos.
- Artículo 42. Profundidad edificable.
- Artículo 43. Patios de luces.
- Artículo 44. Línea de edificación o de fachada.
- Artículo 45. Condiciones estéticas.

**Sección V.1.3. Residencial. Ampliación del casco –ACA–.**

- Artículo 46. Ámbito.
- Artículo 47. Usos permitidos y tipología de la edificación.
- Artículo 48. Parcela edificable.
- Artículo 49. Altura de la edificación.
- Artículo 50. Cubiertas.
- Artículo 51. Salientes y vuelos.
- Artículo 52. Profundidad edificable.
- Artículo 53. Patios de luces.
- Artículo 54. Línea de edificación o de fachada.
- Artículo 55. Previsión de aparcamiento.

**Sección V.1.3. Residencial. Ensanche– Vivienda Adosada –ENS/ADO–.**

- Artículo 56. Ámbito.
- Artículo 57. Usos permitidos y tipología de la edificación.
- Artículo 58. Salientes y vuelos.
- Artículo 59. Línea de edificación o de fachada.

**CAPÍTULO V.2. SUELO URBANO INDUSTRIAL.**

- Artículo 60. Ámbito.
- Artículo 61. Altura de la edificación.

**CAPÍTULO V.3. SUELO URBANO PARA USO DOTACIONAL.**

- Artículo 62. Usos permitidos.
- Artículo 63. Obras permitidas.

**CAPÍTULO V.4. SUELO URBANO PARA ESPACIOS LIBRES.**

- Artículo 64. Usos permitidos.
- Artículo 65. Obras permitidas.

**CAPÍTULO V.5. SUELO URBANIZABLE.**

- Artículo 66. Delimitación y usos globales.
- Artículo 67. Determinaciones generales del suelo urbanizable industrial.
- Artículo 68. Ordenación pormenorizada.

**TÍTULO VI. SUELO NO URBANIZABLE.**

- Artículo 69. Criterio general.
- Artículo 70. Parcelaciones y segregaciones.
- Artículo 71. Suelo no urbanizable común.
- Artículo 72. Núcleo de población.
- Artículo 73. Tipos de protección.
- Artículo 74. Suelo no urbanizable de especial protección agrícola.
- Artículo 75. Suelo no urbanizable de especial protección forestal.
- Artículo 76. Suelo no urbanizable de especial protección arqueológica.
- Artículo 77. Suelo no Urbanizable de especial protección de cauces públicos.
- Artículo 78. Vías pecuarias.
- Artículo 79. Carreteras.
- Artículo 80. Líneas eléctricas.
- Artículo 81. Planes Especiales en Suelo No Urbanizable.

**TÍTULO VII. NORMAS DE URBANIZACIÓN.**

- Artículo 82. Abastecimiento de agua.
- Artículo 83. Saneamiento.
- Artículo 84. Tratamiento de residuos sólidos.
- Artículo 85. Energía eléctrica y alumbrado.
- Artículo 86. Pavimentación.
- Artículo 87. Accesibilidad.

**TÍTULO VIII. NORMAS DE PROTECCIÓN.**

Artículo 88. Edificios objeto de protección.

Artículo 89. Yacimientos arqueológicos.

**TÍTULO IX. EDIFICIOS E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACIÓN.**

Artículo 90. Edificios fuera de ordenación.

**TÍTULO X. DISPOSICIONES FINALES.**

Primera. Prelación entre determinaciones de los documentos integrantes del presente Plan General.

Segunda. Aplicación Ordenanza Contaminación Acústica.

Tercera. Documentos memoria justificativa con carácter normativo

**ANEXO I : DEFINICIONES Y TERMINOLOGÍA.**

**ANEXO II : DOCUMENTOS MEMORIA JUSTIFICATIVA CON CARACTER NORMATIVO**

**ANEXO III : FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTION**

## **NORMAS URBANÍSTICAS P.G.O.U. GAIANES.**

---

### **TITULO I. PRELIMINAR.**

#### **Artículo 1. Naturaleza, ámbito y obligatoriedad.**

Las Normas Urbanísticas forman parte del Plan General del Municipio de GAIANES, formado por la documentación siguiente:

- Memoria Informativa.
- Planos de Información.
- Memoria Justificativa.
- Normas Urbanísticas.
- Planos de Ordenación.

Sin perjuicio de lo establecido en la legislación urbanística vigente, las Administraciones y administrados quedan obligados al cumplimiento de las determinaciones del Plan General y de sus instrumentos de desarrollo.

El Plan General y sus instrumentos de desarrollo regulan el régimen urbanístico del suelo del Municipio y las actividades urbanísticas de ordenación y ejecución del planeamiento, de acuerdo con las legislaciones estatal y autonómica.

En defecto de norma directamente aplicable, regirán, en primer lugar, los principios informantes del planeamiento urbanístico municipal y subsidiariamente los de la legislación urbanística y los generales del derecho.

El Plan General cumple el principio de jerarquía de las normas jurídicas y las referencias expresas a éstas se entienden hechas a las normas vigentes en el momento de la entrada en vigor del mismo o, en su caso, a aquéllas posteriores que las sustituyan.

#### **Artículo 2. Vigencia, modificaciones y revisiones.**

Las presentes Normas Urbanísticas regirán y serán obligatorias desde el día siguiente al de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan General por la Comisión Territorial de Urbanismo y del texto íntegro de las Normas Urbanísticas en el Boletín Oficial de la Provincia.

El Plan General y el planeamiento de desarrollo tienen vigencia indefinida, salvo la de los Programas para el desarrollo de las Actuaciones Integradas o Aisladas, que será la que en ellos se establezca.

Los Planes son ejecutivos y entran en vigor en la forma establecida en el artículo 59 de la LRAU (Ley 6/94, 15 noviembre, de la G.V. Reguladora de la Actividad Urbanística).

El planeamiento municipal podrá ser modificado, revisado y suspendido en la forma prevenida en los artículos 35, 36, 55 y 57 y concordantes de la LRAU.

Las modificaciones y revisiones de los Planes, incluido el General, que no afecten a la ordenación urbanística estructural del territorio se elaborarán, tramitarán y aprobarán de conformidad con lo establecido en el art. 52 de la LRAU para el planeamiento de desarrollo. A tales efectos las distintas zonas de suelo urbano tendrán la consideración de ámbitos de planeamiento diferido.

**Artículo 3. Publicidad e información urbanística.**

Los documentos integrantes del Plan General serán públicos, quedando en el Ayuntamiento a disposición de los interesados, que podrán efectuar las consultas pertinentes en los mismos y obtener información en la forma regulada en las leyes.

Igualmente, y de conformidad con lo dispuesto en el art. 84.3 de la LRAU, todo administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a los terrenos y, en ningún caso, dada su naturaleza meramente informativa, conferirán derecho alguno a favor del peticionario.

**Artículo 4. Normas de aplicación directa y complementarias.**

Son normas de superior rango, que se aplicarán en todo caso, las establecidas en los artículos 3 de la LRAU y 138 b) de la Ley del Suelo de 1992, declarado vigente por la Disposición Derogatoria única de la Ley del Suelo 6/1998.

También serán de aplicación y se declararan como normas complementarias las "Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento de ámbito provincial de Alicante", aprobadas definitivamente por Orden Ministerial de 26 de diciembre de 1977 del Ministerio de la Vivienda, mientras estén vigentes, y posteriormente, en su caso, las Normas o documento que las sustituyan, y que tenga carácter y ámbito de aplicación análogas a las mencionadas.

**Artículo 5. Planeamiento de desarrollo del Plan General.**

Con sujeción a la normativa y planeamientos de superior rango, el Plan General se desarrolla y complementa a través de los instrumentos enumerados en el artículo 12 de la LRAU. El desarrollo corresponderá al Ayuntamiento y demás entidades urbanísticas en la esfera de sus específicas competencias, sin perjuicio de la participación de los particulares en la forma regulada en la normativa urbanística y en las presentes Normas.

Salvo en los supuestos específicos aludidos en el artículo 23.1 de la LRAU, los Planes de Reforma Interior y los Estudios de Detalle sólo serán viables en los espacios expresamente definidos en los Planes y con el alcance máximo permitido por la legislación urbanística establecida en los artículos 12, 23 y 26 de dicha Ley.

**Artículo 6. Convenios urbanísticos.**

El Ayuntamiento potenciará los convenios urbanísticos con otras Administraciones, instituciones y particulares, en aras de la eficacia y eficiencia de las actuaciones urbanísticas, con sujeción a lo dispuesto en las Disposiciones Adicionales Sexta de la LRAU y Cuarta de la Ley del Suelo no Urbanizable.

El Ayuntamiento decidirá en cada caso la procedencia o no de formalizar el convenio en documento público, toda vez que dicho requisito no se establece como obligatorio con carácter general.

## TITULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

### Artículo 7. Ordenación urbanística estructural y ordenación pormenorizada.

El Plan General establece, para todo el territorio municipal, la ordenación urbanística estructural, mediante las determinaciones especificadas en el artículo 17 de la LRAU.

Asimismo, el Plan General ordena pormenorizadamente los terrenos de desarrollo urbanístico prioritario incluido todo el suelo urbano, en la forma establecida en el artículo 18 de la LRAU.

### Artículo 8. Clasificación del suelo.

1. El territorio del municipio de Gaianes se clasifica en los siguientes tipos y categorías de suelo urbano, urbanizable y no urbanizable:

- a) Suelo Urbano.
- b) Suelo No Urbanizable, protegido y común.
- c) Suelo Urbanizable que se ordena pormenorizadamente.

2. Son solares las parcelas ajustadas a la ordenación urbanística que disponen de los servicios mínimos enumerados en el artículo 6 de la LRAU, los cuales pueden ser incrementados por el Plan General u otros instrumentos de ordenación.

3. La clasificación de los terrenos como suelo urbanizable tiene por objeto someterlos al régimen de ejecución de Actuaciones Integradas. Los terrenos en que éstas estén previstas por el planeamiento tendrán la consideración de suelo urbanizable.

La clasificación como suelo urbanizable supone la mera aptitud de los terrenos para su urbanización, previa programación de los mismos la legislación vigente. Hasta que se apruebe el Programa para el desarrollo de la correspondiente Actuación Integrada quedarán sujetos al régimen propio del denominado suelo urbanizable no programado, regulado en la Disposición Adicional Segunda de la Ley del Suelo No Urbanizable, de la Generalitat.

4. Se clasifican como suelo no urbanizable los terrenos así clasificados por el Plan por concurrir las circunstancias de protección del art. 9 de la LS98, con inclusión del protegido por el propio Plan y el que se considera inadecuado para un desarrollo urbano. Se clasifican como suelo no urbanizable protegido o común con arreglo a lo dispuesto en la Ley del Suelo No Urbanizable 4/92 de la Generalitat.

Se subdivide en las dos categorías que se relacionan con indicación del régimen jurídico de aplicación:

a) No Urbanizable de Especial Protección preservado por el propio Plan por sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales, culturales, agrícolas, forestales, ganaderos, de riesgos naturales o por sus riquezas naturales. Los propietarios de terrenos incluidos en ésta categoría podrán usar, disfrutar y disponer de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los terrenos y dentro de los límites establecidos en éstas Normas que establecen para cada zona las condiciones de uso y edificación.

b) No Urbanizable Común protegido por el propio Plan por cuanto se considera inadecuado para un desarrollo urbano inmediato según el modelo diseñado por el propio Plan, sin perjuicio de su incorporación futura al proceso urbano de forma justificada. Los propietarios de terrenos incluidos en ésta categoría podrán usar, disfrutar y disponer de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los terrenos y dentro de los límites establecidos por la Ley Valenciana de Suelo No Urbanizable y en éstas Normas.

Además sobre cada uno de los tipos de suelo señalados están sometidos a las afecciones que por las diferente normativa sectorial le sean de aplicación.

5. La determinación de las distintas clases de suelo es la que se recoge en los planos correspondientes. Cada uno de ellas está sujeta al régimen urbanística definido en la normativa vigente aplicable y en el propio Plan General.

#### **Artículo 9. Calificación: Usos del suelo.**

Las normas particulares de cada zona precizarán los usos globales permitidos y aquellos otros usos que puedan ser permitidos por ser compatibles y prohibidos.

A los efectos se consideran tres categorías de uso: residencial, industrial y terciario, de acuerdo con el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana (recogidas en el anexo I).

#### **Artículo 10. Delimitación de Áreas de Reparto.**

1. Con arreglo a lo dispuesto en los art. 8 y 9 de la LRAU y sin perjuicio de lo establecido en la Disposición Transitoria Tercera de la misma, constituyen el suelo urbano los terrenos así clasificados por el Plan cuyo desarrollo urbanístico se realiza preferentemente mediante Actuaciones Aisladas.

2. Con arreglo a lo dispuesto en la LS98, dentro del suelo urbano delimitado se distinguen dos situaciones diferentes:

- a) Suelo urbano consolidado por la urbanización.
- b) Suelo urbano que carece de urbanización consolidada y que se incluye en Unidades de Ejecución a efectos de su gestión.

El régimen de derechos y deberes de los propietarios será el que se establece en los art. 13 y 14 de la LS98.

3. De acuerdo con el art. 62.2 de la LRAU, se dispone que la delimitación de áreas de reparto en suelo urbano se presume implícitamente efectuada, por aplicación directa de las siguientes reglas:

- a) Se entenderá que integra un Área de Reparto cada solar o, en su caso, cada parcela de destino privado, junto con el suelo dotacional colindante que le confiere la condición de solar o que sea preciso para dotarle de ella mediante su urbanización.  
Cuando la urbanización a que se refiere el párrafo anterior fuera común a varios solares o parcelas, la superficie de suelo dotacional colindante requerida para entender delimitada el área de reparto, será la que, siendo más próxima a dichos solares o parcelas, les corresponda, a cada uno de ellos o ellas, en proporción a su respectivo aprovechamiento objetivo.
- b) Los terrenos con destino dotacional público no comprendidos en el apartado anterior podrán ser objeto de transferencia de aprovechamiento urbanístico o de reparcelación en los términos establecidos por la LRAU, a cuyo efecto se considerarán como una única área de reparto cuyo aprovechamiento tipo será el establecido en el artículo 62.1 (último párrafo) del Texto Refundido aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 30 de junio (1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

4. A efectos de su gestión, el Plan delimita Unidades de Ejecución en suelo urbano sin la urbanización consolidada que forman cada una un área de reparto, cuyos datos se encuentran en el correspondiente anexo de fichas de gestión.

5. En suelo urbanizable el área de reparto comprende un sector completo, de acuerdo con lo establecido en el art. 62.2 de la LRAU en relación con los art. 33.3 y 18 de la misma.

### TITULO III. INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO Y DISCIPLINA URBANÍSTICA.

#### **Artículo 11. Disposiciones generales.**

En las materias que se relacionan se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente, desarrollada básicamente en el Título Cuarto de la LRAU y concordantes de la legislación estatal:

1. Deber de edificar y obligación de hacerlo con sujeción a plazos (art. 85 LRAU y concordantes).
2. Deber de conservación y rehabilitación (art. 86 LRAU y concordantes).
3. Inspección periódica de construcciones (art. 87 LRAU y concordantes).
4. Límite del deber de conservación y rehabilitación y ayudas públicas (arts. 88 y 89 LRAU y concordantes).
5. Situación legal de ruina y amenaza de ruina inminente (arts. 90 y 93 LRAU y concordantes).
6. Intervención en edificios catalogados y pérdida o destrucción de elementos catalogados (arts. 91 y 94 LRAU y concordantes).
7. Órdenes de ejecución y de adaptación al medio ambiente (arts. 92 y 95 LRAU y concordantes).
8. Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar (arts. 96 a 98 LRAU y concordantes).
9. Patrimonios Públicos del Suelo y Sociedades Urbanizadoras (art. 99 LRAU y concordantes).

#### **Artículo 12.- Cédula Urbanística.**

El Ayuntamiento, en la forma establecida en la legislación vigente, podrá exigir el documento Cédula Urbanística para el otorgamiento de licencias urbanísticas de parcelación, edificación, incluidas las de derribo, o cualquier utilización de los predios. Dicho documento especificará las circunstancias urbanísticas de los terrenos, tales como la clasificación y calificación del suelo, usos, condiciones de gestión, etc., y será expedida por el Ayuntamiento a instancia del peticionario interesado.

#### **Artículo 13.- Requisitos para la edificación y usos en las distintas clases de suelo.**

1. En solares y parcelas se estará a lo dispuesto en el artículo 73 y concordantes de la LRAU.
2. Las actuaciones aisladas en suelo urbano se rigen por lo dispuesto en el artículo 74 de la LRAU.
3. En ausencia de Programa, se estará a lo dispuesto en el artículo 75 y concordantes de la LRAU, pudiendo, en su caso, materializarse los aprovechamientos, transferirse, reservarse, expropiarse o compensarse en metálico.
4. El suelo urbanizable sin Programa y no urbanizable en sus distintas categorías se regirá por lo dispuesto en la Ley del Suelo no Urbanizable de la Generalitat y en la Disposición Adicional Séptima de la LRAU.

#### **Artículo 14. Actos sujetos a licencia.**

Estarán sujetos a previa licencia los actos de edificación y uso del suelo a que se refiere el art. 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística. y en general los que se señalen por la legislación urbanística vigente.

Asimismo, es preciso obtener licencia municipal para la apertura de caminos y senderos, movimientos de tierras, talas de árboles y en general cualquier actividad que afecte a las características naturales del terreno. Será también necesaria la licencia municipal para el vertido de residuos en cualquier lugar o cauce público (alcantarillado, acequias, barrancos, etc.).

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

#### **Artículo 15. Clasificación de las obras.**

A los efectos del Artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y de estas Normas, se considerarán obras mayores los levantamientos de toda clase de construcciones, la reforma de su estructura, las que aumenten o disminuyan el volumen de los edificios o modifiquen substancialmente su aspecto exterior, las de parcelación, los movimientos de tierras, la demolición de los edificios y todas las que exijan la dirección de un facultativo titulado.

Serán obras menores las no comprendidas en la enumeración anterior, es decir, las que sin afectar a la estructura ni alterar la configuración arquitectónica tiendan a conservar el edificio, a reparar instalaciones o elementos comunes o a variar la decoración, tales como: cambio de piezas de saneamiento, alicatados, reparación o reposición de pavimentos, superposición de pavimentos ligeros, cambio de puertas o ventanas en fachadas o vía pública sin modificación de huecos, revoco y pintura de fachadas, impermeabilización, reparación de fontanería y electricidad, reparación de terrazas o cubiertas, vallado de parcelas y otras análogas.

#### **Artículo 16. Requisitos para la concesión de licencias.**

Toda licencia de obras implica para su titular, sin perjuicio de los demás deberes, las siguientes obligaciones:

- a) Satisfacer cuantos gastos se ocasionen como consecuencia de las actividades autorizadas en la misma.
- b) Construir o reponer la acera frontera de la finca.
- c) Reparar o indemnizar los daños que se causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, tales como aceras, pavimentos, bordillos, farolas, rótulos o placas de numeración, árboles, marquesinas, canalizaciones, infraestructuras y demás elementos análogos.

Las solicitudes de licencia se formularán en los impresos que facilitará el Ayuntamiento y se presentarán en el Registro del mismo.

Si la solicitud se formula en nombre de persona jurídica o de interesado distinto del solicitante, deberá acompañarse copia del poder y exhibirse el original para su cotejo en el momento de presentación en el Registro.

A la solicitud se acompañará la documentación que, para cada tipo de licencia, se establece en las presentes Normas, sin perjuicio de la exigida por la legislación específica.

Especialmente, será preceptivo la presentación de la documentación, en su caso, de la instalación de grúa que garanticen perfecto funcionamiento y cubra los riesgos que pueda ocasionar a la vía pública y bienes públicos o privados.

Si la solicitud inicial no reuniese los requisitos exigidos o fuese incompleta la documentación acompañada, se requerirá al solicitante para que subsane la falta o complete los documentos en el plazo de quince días, con apercibimiento de que, si así no lo hiciere, se archivará sin más trámite.

Las licencias podrán otorgarse con la presentación del denominado proyecto básico. Sin embargo, las obras amparadas por aquéllas no podrán iniciarse en tanto no se presente y se

autorice el correspondiente proyecto de ejecución, con los proyectos complementarios necesarios por la legislación vigente.

Para solicitar licencia se dirigirá instancia al Alcalde, a la cual se acompañara los documentos que, para cada supuesto, se indican a continuación:

1.- Edificación y obras análogas.

Además de la documentación señalada anteriormente, se acompañará para las obras mayores:

- a) Proyecto técnico suscrito por facultativo competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente.
- b) Fotocopia del último recibo de la Cuota del Impuesto de Actividades Economicas del Constructor.
- c) Hoja del Aparejador, visada por el Colegio Oficial.
- d) Cuestionarios Estadísticos.
- e) Nombramiento del Técnico superior director de la obra.

En las licencias de obra menor se acompañará a la solicitud:

- a) Plano de emplazamiento.
- b) Descripción de las obras, un croquis acotado de las misma y el presupuesto de ejecución material
- c) Nombre del contratista encargado de realizarlas, y número de carnet con responsabilidad.

2.- Derribo o demolición de edificios o instalaciones:

- a) Proyecto técnico suscrito por facultativo competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente.
- b) Documento acreditativo del nombramiento de directores técnicos.
- c) Fotografías en color de las diferentes fachadas en tramaño mínimo de 9 x 13 cm.
- d) Declaración del solicitante de la licencia de derribo, en la que se haga constar que el edificio a demoler está libre de inquilinos y servidumbres u otra carga o gravamen que impida su demolición.

Previamente a la concesión se efectuará una inspección por los servicios técnicos municipales para la toma de antecedente o si existen elementos con valor arquitectónico, que deban conservarse.

3.- Segregaciones y parcelaciones.

Toda parcelación o división de terrenos, quedará sujeta a licencia municipal, salvo que el Ayuntamiento certifique o declare su innecesariedad. Es innecesaria la licencia cuando:

- A) La división o segregación sea consecuencia de una reparcelación o de un cesión - ya sea forzosa o voluntaria, gratuita u onerosa- a la Administración, para que destine el terreno resultante de la división al uso o servicio público al que se encuentre afecto.
- B) El correspondiente acto de disposición no aumente el número de fincas originariamente existentes y cumpla las normas sobre su indivisibilidad establecidas por razones urbanísticas.
- C) La división o segregación haya sido autorizada expresamente por el municipio con motivo del otorgamiento de otra licencia urbanística.

De conformidad con lo dispuesto por la legislación estatal, los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia o la declaración administrativa de su innecesariedad, que los primeros deberán testimoniar en el documento. Asimismo, los Notarios y

Registradores de la Propiedad harán constar en la descripción de las fincas su cualidad de indivisibles, cuando así les conste.

Cabrá acreditar la innecesariedad de licencia de parcelación o de división de terrenos mediante uno de estos medios:

- A) Testimoniando el certificado municipal correspondiente; o
- B) Acreditando que se solicitó la licencia o dicho certificado, con la antelación necesaria respecto al momento de otorgar la división, sin haber obtenido resolución administrativa expresa dentro de los plazos legales y efectuando declaración jurada de esto último; o
- C) Acreditando rigurosamente el cumplimiento de las condiciones expresadas en el número 1 anterior.

Junto a la solicitud que se presente, se habrá de acompañar la siguiente documentación :

- a) Memoria justificativa.
- b) Plano de emplazamiento de la finca, referido a la clasificación del suelo que consta en el Plan General, a E: 1/5000 ó 1/1000.
- c) Plano de Parcelación a escala 1/200.

#### 4.- Licencias para usos y obras provisionales

Podrán otorgarse en las condiciones y requisitos establecidos en el artículo 58.5 de la LRAU y 136.2 de la Ley del Suelo 1992.

#### 5.- Otros actos o actuaciones urbanísticas

Proyecto que, en su caso, se ajustará a las determinaciones exigidas por las reglamentaciones técnicas de la actividad de que se trate. En todo caso, contendrá una memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, croquis acotado de las obras o instalaciones, presupuestos de ejecución, y pliego de condiciones económicas y facultativas.

#### 6.- Primera utilización.

A la solicitud de licencia de primera utilización de los edificios se acompañará certificación expedida por el facultativo director, visada por el Colegio correspondiente, acreditativa de que las obras han sido totalmente terminadas de acuerdo con el proyecto autorizado, así como los justificantes de orden fiscal exigibles y, en su caso, documentación oficial acreditativa de la puesta en marcha de los aparatos elevadores, cumplimiento de la NBE-CPI-96, y normativa aplicable.

### **Artículo 17. Tramitación de licencia de edificación.**

Las licencias serán otorgadas por el órgano que tiene atribuida la competencia según la legislación de Régimen Local y con arreglo al procedimiento legalmente establecido, especialmente contenido en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones y en el artículo 85 y Disposición Adicional Cuarta de la LRAU.

Las obras se ajustarán al contenido del proyecto técnico en base al cual se concedió la Licencia y a las condiciones señaladas en la misma. La infracción de dicha obligación dará lugar, previo expediente, a la suspensión de las obras para su posterior legalización o demolición según proceda, conforme a la legislación urbanística vigente.

### **Artículo 18. Licencias sin efecto.**

Las licencias otorgadas quedarán sin efecto si se incumplen las condiciones a que estuvieren subordinadas, y deberán ser revocadas cuando desaparecieran las circunstancias que

motivaron su otorgamiento o sobrevinieran otras, que, de haber existido en el momento de la solicitud, habrían justificado su denegación.

#### **Artículo 19. Caducidad de la licencia.**

Cuando durante un plazo de seis meses desde la concesión de la licencia no se hiciese uso del derecho comenzando la ejecución o cuando sufriese una interrupción durante un período de seis meses, la licencia perderá su validez. El Ayuntamiento podrá imponer un plazo para la finalización de las obras. En todos los casos el Ayuntamiento podrá conceder una sola prórroga de seis meses a petición del interesado.

Las licencias deberán determinar el plazo en que deben concluirse las obras, propuesto por el solicitante y aceptado por la Administración si no lo considera excesivo. A petición del interesado, y formulada con anterioridad al vencimiento del plazo establecido en la licencia y justificada en causas suficientes, podrá prorrogarse el plazo de terminación.

En el caso en que no se especifiquen los plazos indicados en los párrafos anteriores, la licencia perderá su validez, pasados cuatro años desde su concesión.

#### **Artículo 20. Medidas de seguridad a adoptar durante la ejecución de las obras durante el periodo de ejecución de las obras será obligatorio para el constructor.**

1.- Cumplir y hacer cumplir al personal de las obras las órdenes o bandos de la Alcaldía sobre horario de carga y descarga, limpieza, apertura y relleno de zanjas, y retirada de escombros y materiales.

2.- Deberá cumplir la legislación que en materia de seguridad y salud sea de aplicación, en todo caso, no podrán iniciarse las obras sin aportar los estudios o planes que dicha legislación determine.

3.- La instalación y uso de los elementos auxiliares de obra tales como grúas torre y aparatos elevadores, estará sujeta a la previa licencia municipal, a cuya solicitud se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Plano de ubicación en relación con la finca donde se realice la obra y sus colindantes, con indicación de la altura máxima, posición del contrapeso y áreas de barrido en el caso de grúas torre.
- b) Certificación de la casa instaladora suscrita por técnico competente, acreditativa del perfecto estado de los elementos que la componen.
- c) Certificado de la resistencia del terreno..
- d) Póliza de seguro de responsabilidad civil, ilimitada, para cubrir los daños de cualquier género que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.

#### **Artículo 21. Conclusión de las obras.**

No se permitirá que las obras queden sin concluir, al menos exteriormente, de modo que su conjunto pugne con el ornato público. En tal supuesto, si requerido el propietario éste no las ejecutase en el plazo que se le marque, el Ayuntamiento podrá declarar la caducidad de la licencia.

Concluidas las obras y antes de solicitar licencia de primera ocupación, se quitarán los andamios, barreras y vallas y los materiales sobrantes. Asimismo se repondrá el pavimento de la acera y de la calzada, infraestructuras, rótulos, árboles, farolas y otros elementos análogos, si antes no lo hubiesen permitido las necesidades y operaciones de la construcción.

## **Artículo 22. Disciplina Urbanística.**

En las restantes materias de disciplina urbanística, tales como edificaciones ruinosas, órdenes de ejecución, protección de la legalidad urbanística y derecho sancionador, se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.

# **TITULO IV. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.**

## **CAPÍTULO IV.1. DEFINICIONES.**

### **Artículo 23. Terminología de las Normas y disposiciones comunes y específicas**

Salvo indicación expresa en otro sentido, estas Normas se regirán por las definiciones y conceptos recogidas en la Orden del 26 de abril de 1999, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes por la que se aprueba el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana.

Estas definiciones están recogidas en el Anexo I de las presentes normas a fin de facilitar el uso de las mismas.

### **Artículo 24. Condiciones de usos.**

Dentro de los usos globales definidos por el Reglamento de Zonas de Ordenación y recogidos en el anexo I, se incluyen los siguientes usos:

- Uso global residencial: unitario y múltiple.
- Uso global industrial:
  - Uso artesanal.

Definición: Uso artesanal es el destinado a actividades que puedan situarse en los edificios destinados a viviendas por no causar molestias y ser convenientes para el servicio de las zonas donde se emplacen, sin perjuicio de la normativa aplicable por razón de la actividad. Se incluyen en dicho uso los pequeños talleres, obradores y otros de naturaleza análoga en los que el horario de trabajo, el reducido número de operarios, las reducidas dimensiones del local, la pequeña o nula entidad de la maquinaria a emplear y la escasa o nula producción de molestias de cualquier orden, permite su emplazamiento en edificios destinados a usos residenciales.

Compatibilidad de usos: El uso artesanal permite el desarrollo de actividades compatibles con los usos restantes incluido el de vivienda.

Localización: El uso artesanal se permite en cualquier localización de los edificios, excepto en plantas de uso viviendas con acceso a través de elementos comunes con viviendas, cuando dicho uso origine molestias superiores al uso de vivienda.
  - Uso de almacenes-pequeña industria.

Definición: Comprende las industrias de obtención, transformación y transporte de materias primas, almacenes de conservación, distribución y depósito de productos, talleres, estaciones de servicio y garaje y aquellas que por el horario de trabajo, el número de operarios, las dimensiones del local, y la entidad de la maquinaria a emplear puedan ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas o daños a los bienes, aun con la adopción de medidas correctoras, por lo que no se admiten contiguas a viviendas. No se admiten actividades insalubres.

Compatibilidad de usos: Este uso es compatible con los usos comercial, aparcamientos, oficinas vinculadas a la actividad y artesanal e incompatible con los usos restantes.

Localización: No se permite en edificios con uso viviendas. Se permite en edificios de uso exclusivo almacenes-pequeña industria aún cuando el uso no sea el principal de la zona.
  - Uso industrial.

Definición: Comprende las industrias de obtención, transformación y transporte de materias primas, almacenes de conservación, distribución y depósito de productos, talleres, estaciones de servicio y garaje y aquellas que por el horario de trabajo, el número de operarios, las dimensiones del local, y la entidad de la maquinaria a emplear y por sus niveles de molestia, nocividad, insalubridad y peligrosidad solo pueden autorizarse en zonas de preferente uso industrial.

Compatibilidad de usos: Este uso es compatible con los usos comercial, aparcamientos, oficinas vinculadas a la actividad, artesanal y almacenes-pequeña industria e incompatible con los usos restantes.

Localización: Únicamente se permite en edificios situados en zona industriales.

— Uso global terciario:

- Uso comercial: es el destinado al comercio mayorista o minorista, almacenes comerciales y locales de prestación de servicios al público, que no originen molestias ni riesgos contra la seguridad o salubridad.
- Uso de oficinas o administrativo: es el destinado a actividades administrativas, burocráticas, despachos, banca y oficina de empresa.
- Uso residencial: destinado para el alojamiento temporal, como albergues, hoteles, residencias.
- Uso recreativo: es el destinado a manifestaciones comunitarias, reunión y tiempo libre, e incluye espectáculos, salas de reunión, bares, cafeterías, discotecas, salones de juegos recreativos, casinos y otros análogos.
- Uso cultural: es el destinado a actividades de enseñanza, educación, ciencia, arte, investigación, asociaciones, centros sociales, agrupaciones, y otros análogos.
- Uso deportivo: es el destinado a la práctica y enseñanza del deporte.

Uso sanitario: es el relacionado con la salud y destinado al tratamiento y alojamiento de enfermos incluyendo consultas, clínicas, laboratorios, dispensarios, ambulatorios y otros análogos.

- Uso religioso: es el destinado a actividades de culto incluyendo conventos, centros parroquiales, templos, capillas, oratorios y otros análogos.
- Uso de aparcamiento: es el destinado a depósito de vehículos, tanto en el interior de edificios como al aire libre.

## **Artículo 25. Límites a las condiciones de funcionamiento de las actividades**

1. En ninguna zona residencial podrá ocuparse o utilizarse suelo alguno para usos industriales que produzcan alguno de los efectos enumerados a continuación, fuera de los límites que se indican, observados en los puntos en que éstos efectos sean más aparentes o en los límites del solar, parcela o edificio.

### **2. FUEGO O EXPLOSION.**

Todas las actividades que en su proceso de producción o almacenaje incluyen materias inflamables o explosivas se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados, que eviten la posibilidad de fuego o explosión, así como los materiales adecuados necesarios para combatirlo en casos fortuitos. Bajo ningún concepto podrán quemarse desperdicios o materiales al aire libre.

### **3. RADIATIVIDAD Y PERTURBACIONES ELECTRICAS.**

No se permitirá ninguna actividad que permita radiaciones peligrosas o perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de los que originan dicha perturbación. Las instalaciones de "Rayos X" para usos médicos se permitirán con el aislamiento necesario que impida la emisión de radiaciones al exterior.

### **4. RUIDOS.**

Respecto a la normativa de ruidos se estará a lo dispuesto en el Modelo de Ordenanza Municipal sobre prevención de la contaminación acústica de la Conselleria de Medi Ambient y la Federació Valenciana de Municipios y Provincias, o normativa que la sustituya.

#### 5. VIBRACION.

– No se permitirá la instalación de máquinas o elementos auxiliares que originen en el interior de los edificios niveles de vibraciones superiores a los límites expresados en el artículo siguiente. Su instalación se efectuará acoplado los elementos antivibratorios adecuados, cuya idoneidad deberá plenamente justificar en los correspondientes proyectos.

– De las tres magnitudes que se utilizan para medir las vibraciones (desplazamiento, velocidad y aceleración), se establece como unidad de medida la aceleración en metros por segundo al cuadrado (m/s<sup>2</sup>). Se adoptan las curvas límites de vibración en aceleración de la norma DIN-4150, que coinciden con el apartado 1.38 "Intensidad de percepción de vibraciones K" del anexo I de la Norma Básica de Edificación-Condiciones Acústicas de los Edificios (NBC-CA-82), fijando para zonas residenciales un límite de 0,2 K de día y de 0,15 K de noche, para vibraciones continuas.

Valor (orientativo)

VIBRACIONES CONTINUAS

Día: 0.2

Noche: 0.15

VIBRACIONES TRANSITORIAS

Día: 4

Noche: 0.15

Se considerarán vibraciones transitorias aquéllas cuyo número de impulsos es inferior a tres sucesos por día.

– Se prohíbe el funcionamiento de máquinas, instalaciones o actividades que transmitan vibraciones detectables directamente, sin necesidad de instrumentos de medida.

#### 6. DESLUMBRAMIENTOS.

Desde los puntos de medida especificados anteriormente no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura u otros.

#### 7 HUMOS.

Las actividades calificadas como insalubres en atención a la producción de humos, polvo, niebla, vapores o gases, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces instalaciones de precipitación de polvo o de depuración de los vapores o gases.

Asimismo en el interior de las explotaciones no podrán sobrepasarse los niveles máximos tolerados de concentración de gases, vapores, humos, polvo y nieblas en el aire, que se definen en el Anexo al Reglamento aprobado. En ningún caso, los humos ni gases evacuados al exterior podrán contener más de 1.50 gr. de polvo por m<sup>3</sup>, medido a cero grados y a 760 mm. de presión de mercurio, y sea cual fuere la importancia de la instalación, la cantidad de polvo no podrá sobrepasar la de 40 Kg/hora. Las chimeneas de humos se situarán como mínimo a 3.50 m. por encima del pavimento de la terraza y 0,40 m. por encima de cualquier edificación que se encuentre dentro de un área circular de 8,00 m. de radio con centro en la propia chimenea.

#### 8. OLORES.

No se permitirá ninguna emisión de gases ni la manipulación de materias que produzcan malos olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente detectables, sin instrumentos, en la línea de propiedad de la parcela desde la que se emiten dichos olores.

#### 9 VERTIDO DE AGUAS RESIDUALES.

Las aguas residuales domésticas verterán directamente a la red de alcantarillado o en el caso de no existir alcantarillado o resultar insuficiente se dispondrá de una estación depuradora de oxidación total, individual o colectiva u otro sistema que garantice la depuración de éstas. Queda expresamente prohibida la depuración mediante fosas sépticas.

Las aguas pluviales verterán, en su caso, a la red de aguas pluviales y las aguas residuales industriales podrán verter a la red de colectores municipales, previa depuración en la propia parcela siempre que alcancen las características y concentraciones máximas permitidas por la Ordenanza Municipal de Vertidos de Aguas Residuales a la red de alcantarillado de la Entidad Pública de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunitat Valenciana y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias.

## **CAPÍTULO IV.2. CONDICIONES DE PARCELA.**

### **Artículo 26. Deberes de los propietarios.**

Los propietarios de toda clase de terrenos, urbanizaciones y construcciones deberán destinarlos al uso establecido por el planeamiento y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro. También deberán cumplir las normas sobre protección del medio ambiente y del patrimonio arquitectónico y arqueológico, y sobre rehabilitación urbana. Todo ello en cumplimiento de lo establecido en los arts. 245.1 y 21 de la Ley del Suelo y 86 de LRAU.

### **Artículo 27. Parcelación.**

Se considera ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación contraria a lo establecido en el presente Plan y en sus instrumentos de desarrollo.

En ningún caso, se considerarán edificables los lotes resultantes de una parcelación que, sin licencia municipal, hubiere dado lugar a parcelas inferiores a la mínima. No obstante, podrá concederse licencia de edificación para parcela cuyas dimensiones no alcancen las mínimas si las circunstancias de consolidación del entorno no permitieran su agregación a parcelas colindantes.

#### *Agregación obligatoria de parcelas.*

1.- Todas las parcelas deberán tener al menos un linde frontal, definido por aquel que delimita con la vía o espacio libre público.

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

3.- Las dimensiones de las parcelas serán tales que no exista en el espacio comprendido entre cualesquiera líneas imaginarias transversales a su linde frontal ninguna parcela colindante sin salida a vía pública o espacio libre público. Si existiere parcela colindante en dicha situación la agregación parcelaria será obligatoria.

## **CAPÍTULO IV.2. CONDICIONES HIGIÉNICAS Y DE SEGURIDAD.**

### **Artículo 28. Condiciones de habitabilidad.**

Todo el edificio deberá disponer de redes interiores de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y pluviales, suministro de energía eléctrica y alumbrado, debidamente conectadas a las redes generales correspondientes.

Todas las dependencias tendrán iluminación y ventilación adecuadas al uso a que se destinen.

Las viviendas cumplirán con lo dispuesto en las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas HD-91, o disposición que las sustituya.

#### **Artículo 29. Suministro de agua potable.**

Toda vivienda deberá disponer suministro de agua potable en cantidad suficiente para atender las necesidades de sus moradores.

Será de aplicación la Orden de 9 de diciembre de 1975 del Ministerio de Industria por la que se aprueban las Normas Básicas para las instalaciones interiores de suministro de agua en edificios habitados.

#### **Artículo 30. Evacuación de aguas pluviales y residuales.**

Todos los edificios tendrán red interior de saneamiento para evacuación de aguas residuales y pluviales que verterá a la red de alcantarillado.

Para la recogida de aguas pluviales, las cubiertas irán provistas de canalones o sumideros que conectarán a las bajantes.

Se evitará que las bajantes de aguas pluviales viertan directamente sobre las acera, pudiendo conducirse bajo la acera hasta la calzada o procurando conectarlas a la red de saneamiento del edificio.

#### **Artículo 31. Suministro de energía eléctrica.**

Todo edificio dispondrá de suministro de energía eléctrica, con la potencia necesaria para atender a los usos previsto en el mismo.

Se observará lo dispuesto en Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión aprobado por Decreto 2413/1973 del Ministerio de Industria y en las Instrucciones complementarias dictadas con posterioridad, así como a las normas de la compañía suministradora.

#### **Artículo 32. Protección contra incendios.**

Todas las construcciones cumplirán lo dispuesto en la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96 sobre Condiciones de Protección contra Incendios en los edificios, o disposición que la sustituya.

#### **Artículo 33. Condiciones de comercios y oficinas.**

En las plantas bajas que no se destinen a viviendas se dispondrá la acometida de agua potable, desagüe a la red de saneamiento del edificio, suministro de energía eléctrica y sistemas de ventilación adecuados al uso del local.

Todo local comercial o de oficinas estará dotado de un cuarto de aseo que no tenga comunicación directa con la zona de público; al menos, lavabo e inodoro, y tendrá ventilación independiente.

La ventilación del local podrá ser directa, por medio de huecos verticales a fachada o a patio interior, o indirecta, mediante conductos de ventilación con extracción forzada.

## TITULO V. NORMAS DE EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE.

### CAPÍTULO V.1. SUELO URBANO RESIDENCIAL.

#### Sección V.1.1. Normas generales.

##### Artículo 34. Usos.

1 Uso global:

Residencial en sus dos categorías: unitario y múltiple.

2. Usos permitidos:

Se permitirán los restantes usos terciarios e industriales artesanales señalados en el artículo 24 y los límites de funcionamiento de las actividades del artículo 25

3. Usos prohibidos:

A los efectos del uso comercial se distinguirá entre comercio minorista y mayorista de acuerdo con la Ley 7/1996 de ordenación del Comercio Minorista (BOE 17.01.96), que define al primero como el destinado a ofertar la venta de cualquier producto a su destinatario final.

En ningún caso se tolerarán estas actividades (industrias, almacenes, talleres, etc.) si ocupan una superficie construida superior a 1000 m<sup>2</sup>. En todo caso se prohíbe la implantación de establecimientos cuya sala de ventas sea superior a los 600 m<sup>2</sup>.

Las actividades no residenciales que se desarrollan dentro de esta zona estarán sometidas a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas aprobado por Decreto 2414/1961 de 30 de noviembre; a la Instrucción 1/83 por la que se dictan normas para la aplicación del citado Reglamento, aprobada por Orden de la Conselleria de Gobernación de 10 de enero de 1983; a la Ley 3/1989 de 26 de marzo del Consell de la Generalitat Valenciana por el que se aprueba el Nomenclator de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Deberán aplicarse las medidas correctoras pertinentes en caso de que las actividades a desarrollar tengan instalaciones con motores de potencia igual o superior a 9 CV., tengan una carga térmica igual o superior a 80 Mcal/m<sup>2</sup>.

##### Artículo 35. Zonas de ordenanza.

Dentro del suelo urbano se distinguen las siguientes zonas de ordenación:

- a) Residencial Núcleo Tradicional: Zona con edificación cerrada entre medianeras, que comprende el casco antiguo Gaianes y su entorno inmediato.
- b) Residencial Zona de Ampliación de Casco: Zona de uso residencial con tipología de edificación cerrada que comprende la zona que completa la edificación ya consolidada.
- c) Residencial Ensanche–Viviendas adosadas: Zona de uso residencial con tipología de edificación cerrada o de viviendas en hilera o adosadas que comprende la zona de expansión del núcleo.

### **Sección V.1.2. Residencial Núcleo Histórico Tradicional –NUH–.**

#### **Artículo 36. Ámbito.**

Es una zona de uso residencial de edificación cerrada que abarca las áreas delimitadas como tal en el plano de zonas de ordenación urbanística.

En su ámbito queda incluido el casco histórico delimitado de acuerdo con la LRAU.

#### **Artículo 37. Tipología de la edificación.**

La ordenación será del tipo de manzana cerrada compacta, con edificios entre medianeras y alineación a vial, no admitiéndose pues ningún tipo de retranqueo ni la construcción de semisótanos.

#### **Artículo 38. Parcela edificable.**

Será parcela edificable aquella que, además de lo previsto en el Artículo 6 de la LRAU, reúna las siguientes condiciones:

- Superficie igual o superior a 60 m<sup>2</sup>.
- Longitud de fachada igual o superior a 5 m.
- Que se pueda inscribir un círculo de 4 m. de diámetro.

#### **Artículo 39. Altura de la edificación.**

Se permitirá un máximo de tres plantas y un mínimo de una planta sobre la rasante, incluida la baja, y además podrá hacerse una planta de sótano.

La altura máxima de cornisa será de 10,00 m. contados desde encima del bordillo de la acera, si existe, o en su defecto desde la calzada en el centro de la fachada de cada edificio, hasta la cara inferior del último forjado.

La planta baja tendrá una altura libre de 3,50 m. como mínimo y de 4,00 m. como máximo.

Por encima de la altura de cornisa definida antes sólo se autorizarán los siguientes elementos:

- Forjado de techo de la última planta.
- Cubierta propiamente dicha.
- Antepechos con una altura máxima de 1,50 m. sobre el forjado.
- Chimeneas de ventilación.
- Caja de escalera.
- Palomeras, salvo en primera crujía.
- Antenas y pararrayos.

El acabado exterior de tales elementos será acorde con el de la fachada.

#### **Artículo 40. Cubiertas.**

Se podrá adoptar el sistema de cubierta que se estime más oportuno; no obstante, como mínimo una banda de 3,00 m. de ancho contados desde la línea de fachada, deberá resolverse con cubierta inclinada de teja, sin huecos y cumbrera paralela a fachada, pudiendo llevar antepecho de obra o mixto de obra y cerrajería.