



## AJUNTAMENT DE MUSEROS

CIF P4617900H  
Plaça del Castell, 1  
46136 Museros (València)  
Tel. 96 144 16 80 – Fax 96 144 48 30  
www.ajunt-museros.com

# NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT

## Índex

### Títol preliminar

#### Capítol únic

Article 1. Significat i àmbit d'aplicació

Article 2. Objecte

Article 3. Vigència i alteració de les Normes subsidiàries

Article 4. La revisió de les Normes subsidiàries. Indicadors que la determinen

Article 5. Estructura general i orgànica del territori

Article 6. Modificació de les Normes subsidiàries

Article 7. De la documentació de les Normes subsidiàries

### Títol primer: la divisió urbanística del territori i el règim general del sòl

#### Capítol primer: disposicions generals

Article 1.1. Classificació del sòl

Article 1.2. Qualificació del sòl

Article 1.4. Condicions de desenvolupament de les Normes subsidiàries

Article 1.5. Condicions d'execució de les Normes subsidiàries

Article 1.6. Condicions d'ús i edificació

Article 1.7. Instruments de desenvolupament i execució. Les ordenances municipals

#### Capítol segon: intervenció municipal en l'edificació i ús del sòl

##### Secció primera: introducció

Article 1.8. Objecte

Article 1.9. Formes d'intervenció

##### Secció segona: llicències urbanístiques

Article 1.10. Activitats subjectes a llicències

Article 1.11. Actes de l'estat o entitats de dret públic

Article 1.12. Classes o tipus de llicències

Article 1.13. Procediment

Article 1.14. Caducitat i pèrdua d'eficàcia de les llicències

Article 1.15. Llicències de parcel·lació

Article 1.16. Llicències d'obres d'urbanització

Article 1.17. Llicències d'obres d'edificació

Article 1.18. Llicència d'intervenció sobre edifici protegit

Article 1.19. Llicència d'altres actuacions urbanístiques

Article 1.20. Llicències d'activitats o instal·lacions

Article 1.21. Llicències d'ocupació

Article 1.22. Obres i usos de naturalesa provisional

##### Secció tercera: ordres d'execució i suspensió d'obres i altres usos

Article 1.23. Regulació

##### Secció quarta: informació urbanística

Article 1.24. Principis de publicitat del planejament

Article 1.25. Consultes prèvies a les llicències

Article 1.26. Consultes de règim jurídic

Article 1.27. Consulta prèvia per a la promoció de planejament

Article 1.28. Consultes en matèria d'intervenció sobre elements protegits

Article 1.29. Silenci administratiu i terminis

### Títol segon: execució del planejament



## AJUNTAMENT DE MUSEROS

CIF P4617900H  
Plaça del Castell, 1  
46136 Museros (València)  
Tel. 96 144 16 80 – Fax 96 144 48 30  
www.ajunt-museros.com

### Capítol primer: execució de les Normes subsidiàries en sòl urbà

#### Secció primera: drets i deures dels propietaris

Article 2.1. Aprofitament urbanístic

Article 2.2. Dret al repartiment de càrregues i beneficis

Article 2.3. Propietaris de terrenys de destinació pública

Article 2.4. Obligacions dels propietaris

Article 2.5. Deures correlatius a la facultat d'edificar

Article 2.6. Caràcter previ del compliment d'aquestes obligacions i aprofitament susceptible d'apropiació

#### Secció segona: formes del planejament

Article 2.7. Reparcel·lació i compensació

Article 2.8. Sistema d'expropiació

Article 2.9. Altres casos

Article 2.10. Supòsits d'inexigibilitat del deure de reparcel·lar

Article 2.11. Propietat única

Article 2.12. Sòl industrial

Article 2.13. Polígons i unitats d'execució

#### Secció tercera: criteris per a la delimitació d'unitats d'execució

Article 2.14. Unitats d'execució delimitades directament per les Normes subsidiàries

Article 2.15. Terrenys a incloure en unitats d'execució

Article 2.16. Reparcel·lació discontinua

Article 2.17. Inclusió dels vials en l'actuació

Article 2.18. Accés des de via pública al terreny de cessió

#### Secció quarta: l'obligació d'urbanitzar

Article 2.19. Obligació d'urbanitzar

Article 2.20. Urbanització a càrrec de la propietat

Article 2.21. Edificació simultània a la urbanització

Article 2.22. Simultaneïtat en polígons i unitats

Article 2.23. Garantia del compliment de l'obligació d'urbanitzar

### Capítol segon: execució de les Normes subsidiàries en sòl apte per a urbanitzar o urbanitzable

#### Secció primera: drets i deures dels propietaris

Article 2.24. Condicions bàsiques d'execució

Article 2.25. Obligacions de la propietat

Article 2.26. Contingut normal del dret de propietat i delimitació d'àrees de repartiment

#### Secció segona: urbanització de les unitats d'execució

Article 2.27. Delimitació d'unitats d'execució

Article 2.28. Despeses de la urbanització

Article 2.29. Terminis d'execució

#### Secció tercera: urbanització simultània a l'edificació

Article 2.30. Casos i requisits

### Capítol tercer: consideració jurídica de solar

Article 2.31. Definició de solar

Article 2.32. Àmbit viari de servei a la parcel·la

Article 2.33. Encintat de voreres

Article 2.34. Pavimentat de calçades

Article 2.35. Accés rodat i per als vianants

Article 2.36. Vies per als vianants

Article 2.37. Enllumenat públic

Article 2.38. Evacuació d'aigües pluvials i residuals

Article 2.39. Subministrament d'aigua

Article 2.40. Subministrament d'energia elèctrica



## AJUNTAMENT DE MUSEROS

CIF P4617900H  
Plaça del Castell, 1  
46136 Museros (València)  
Tel. 96 144 16 80 – Fax 96 144 48 30  
www.ajunt-museros.com

Article 2.41. Altres xarxes de subministrament

Article 2.42. Compatibilitat de xarxes

Article 2.43. Altres requisits

Capítol quart: conservació, protecció i renovació del patrimoni immobiliari

Secció primera: deure normal de conservació

Article 2.44. Obligació de conservar

Article 2.45. Condicions de seguretat, salubritat i ornament públic

Article 2.46. Adequació a l'ambient de les obres sobre edificacions

Article 2.47. Ordenes d'execució i límit de l'haver de conservació

Secció segona: contingut normatiu del catàleg de protecció

Article 2.48. Catàleg d'edificis protegits

Article 2.49. Definició de nivell de protecció i tipus de protecció

Article 2.50. Enumeració dels nivells de protecció

Article 2.51. Criteris d'adscripció als diferents nivells

Article 2.52. Nivell núm. 1. Règim

Article 2.53. Nivell núm. 2. Règim

Article 2.54. Conservació de paràmetre de l'edificació

Article 2.55. Protecció de plantes baixes, parcel·lació i superfícies annexes

Article 2.56. Adequació dels materials

Article 2.57. Documentació per a la llicència

Article 2.58. Tractament de l'entorn

Secció tercera: ruïna dels edificis

Article 2.59. Definició de ruïna

Article 2.60. Ruïna física

Article 2.61. Ruïna econòmica

Article 2.62. Responsabilitat de la propietat en cas de ruïna

Article 2.63. Conseqüències de la declaració de ruïna

Secció quarta: règim de les edificacions fora d'ordenació

Article 2.64. Supòsits de fora d'ordenació

Secció cinquena: protecció de jardins i arbrats

Article 2.65. Protecció de jardins i arbrats

Article 2.66. Tala d'arbres i poda d'arbres

Títol tercer: règim del sòl no urbanitzable

Capítol primer: disposicions generals

Article 3.1. Definició

Article 3.2. Àmbit

Article 3.3. Règim urbanístic

Article 3.4. Parcel·lació

Article 3.5. Nucli de població

Article 3.6. Divisió en zones

Capítol segon: zona de règim comú (RC)

Article 3.7. Àmbit

Article 3.8. Usos

Capítol tercer: zona de protecció agrícola (PA)

Article 3.9. Àmbit

Article 3.10. Usos

Capítol quart: zona de protecció d'infraestructures (PI)

Article 3.17. Àmbit

Article 3.18. Usos

Capítol cinqué: zona de protecció arqueològica (par)

Article 3.19. Àmbit

Article 3.20. Usos

Títol quart: ordenances generals de l'edificació



## AYUNTAMENT DE MUSEROS

CIF P4617900H  
Plaça del Castell, 1  
46136 Museros (València)  
Tel. 96 144 16 80 – Fax 96 144 48 30  
www.ajunt-museros.com

### Capítol primer: disposicions generals

Article 4.1. Introducció

Article 4.2. Condicions de l'edificació

### Capítol segon: condicions de parcel·la

Secció primera: dimensions de la parcel·la

Article 4.3. Parcel·la urbana

Article 4.4. Vinculació entre edificació i parcel·la

Article 4.5. Segregació i agregació de parcel·les

Article 4.6. Definicions i conceptes: límits, mesurament de superfície, parcel·la màxima

Article 4.7. Agregació obligatòria de parcel·les

Secció segona: condicions d'emplaçament a la parcel·la

Article 4.8. Concepte i aplicació

Article 4.9. Alineacions

Article 4.10. Alineació exterior

Article 4.11. Alineació interior

Article 4.12. Alineació de façana

Article 4.13. Línia de l'edificació

Article 4.14. Rasant

Article 4.15. Distància als límits

Article 4.16. Reculada

Article 4.17. Separació entre edificis

Article 4.18. Profunditat edificable

Secció tercera: condicions d'ocupació de la parcel·la

Article 4.19. Superfície ocupable

Article 4.20. Coeficient d'ocupació

Article 4.21. Superfície lliure de parcel·la

Secció quarta: aprofitaments sobre la parcel·la

Article 4.22. Superfície construïda per planta

Article 4.23. Superfície construïda total

Article 4.24. Superfície útil

Article 4.25. Edificabilitat

Article 4.26. Edificabilitat assignada de manera geomètrica

Article 4.27. Edificabilitat assignada de manera aritmètica

Article 4.28. Coeficient d'edificabilitat

### Capítol tercer: condicions de volum i forma dels edificis

Secció primera: mesurament de l'alçària de l'edifici i les seues plantes

Article 4.29. Alçària de l'edifici

Article 4.30. Cota de referència

Article 4.31. Criteris per a l'establiment de la cota de referència

Article 4.32. Alçària en unitats mètriques

Article 4.33. Alçària en nombre de plantes

Article 4.34. Alçària màxima

Article 4.35. Planta

Article 4.36. Planta baixa

Article 4.37. Planta de pis

Article 4.38. Terrat

Article 4.39. Entresolat (entresòl o altell)

Article 4.40. Cota de planta de pis

Article 4.41. Alçària de planta

Article 4.42. Alçària lliure de planta

Secció segona: construcció sota rasant

Article 4.43. Planta soterrani



## AJUNTAMENT DE MUSEROS

CIF P4617900H  
Plaça del Castell, 1  
46136 Museros (València)  
Tel. 96 144 16 80 – Fax 96 144 48 30  
www.ajunt-museros.com

- Article 4.44. Planta semisoterrani
- Article 4.45. Peces habitables en plantes sota rasant
- Secció tercera: construcció sobre l'alçària de la cornisa
- Article 4.46. Construccions per damunt de l'alçària
- Article 4.47. Golfa
- Secció quarta: sortints (vols) i entrants
- Article 4.48. Cossos sortints (vols)
- Article 4.49. Entrants
- Secció cinquena: estètica dels edificis
- Article 4.50. Aplicació
- Article 4.51. Salvaguarda de l'estètica urbana
- Article 4.52. Protecció dels ambients urbans
- Article 4.53. Façanes
- Article 4.54. Tractament de les plantes baixes
- Article 4.55. Modificació de façanes
- Article 4.56. Porxades
- Article 4.57. Mitgeres
- Article 4.58. Instal·lacions en la façana
- Article 4.59. Cornises i alers
- Article 4.60. Marquesines
- Article 4.61. Rètols i altres elements de publicitat exterior
- Article 4.62. Portades i aparadors
- Article 4.63. Tendals
- Capítol quart: condicions funcionals de l'edificació
  - Article 4.64. Aplicació de la normativa vigent de la Generalitat Valenciana
- Capítol cinqué: locals d'aparcament de vehicles
  - Secció primera: condicions bàsiques
    - Article 4.65. Dotació d'aparcament
    - Article 4.66. Plaça d'aparcament
    - Article 4.67. Garatges i estacionaments
    - Article 4.68. Aparcament en els espais lliures
  - Secció segona: dotació mínima d'aparcaments
    - Article 4.69. Dotació d'aparcaments per a ús residencial
    - Article 4.70. Dotació d'aparcaments per a ús industrial o de magatzem
    - Article 4.71. Dotació d'aparcaments en usos comercials
    - Article 4.72. Dotació d'aparcaments en usos hotelers
    - Article 4.73. Dotació d'aparcaments per a oficines
    - Article 4.74. Dotació d'aparcaments en usos recreatius
    - Article 4.75. Dotació d'aparcaments per a minusvàlids
  - Secció tercera: condicions funcionals dels locals d'aparcament de vehicles
    - Article 4.77. Accessos i circulació interior de vehicles
    - Article 4.78. Accessos per als vianants als locals d'aparcament
    - Article 4.79. Alçària lliure als locals d'aparcament
    - Article 4.80. Ventilació en locals d'aparcament
- Títol cinqué: ordenances particulars de les zones de qualificació urbanística
  - Capítol primer: divisió del territori en zones de qualificació urbanística
    - Article 5.1. Les zones de qualificació urbanística
    - Article 5.2. Zones de qualificació en les diferents classes de sòl
    - Article 5.3. Divisió en zones
  - Capítol segon: zona de nucli antic
    - Article 5.4. Definició i àmbit
    - Article 5.5. Usos
    - Article 5.7. Condicions de la parcel·la



## AJUNTAMENT DE MUSEROS

CIF P4617900H  
Plaça del Castell, 1  
46136 Museros (València)  
Tel. 96 144 16 80 – Fax 96 144 48 30  
www.ajunt-museros.com

- Article 5.8. Condicions de volum i forma dels edificis
- Article 5.9. Condicions funcionals de l'edificació
- Article 5.10. Condicions estètiques
- Article 5.11. Dotacions d'aparcaments
- Capítol tercer: zona d'eixample
  - Article 5.12. Àmbit
  - Article 5.15. Usos
  - Secció segona: condicions de la parcel·la i de l'edificació
  - Article 5.16. Condicions de la parcel·la
  - Article 5.17. Condicions de volum i forma dels edificis
  - Article 5.18. Condicions funcionals de l'edificació
- Capítol quart: zona d'habitatge unifamiliar
  - Article 5.19. Àmbit
  - Article 5.20. Zona
  - Article 5.21. Usos
  - Article 5.22. Condicions de la parcel·la
  - Article 5.23. Condicions de volum i forma dels edificis
  - Article 5.24. Condicions funcionals de l'edificació
  - Article 5.25. Actuacions conjuntes
  - Article 5.26. Construccions auxiliars
- Capítol cinqué: zona de magatzems i serveis
  - Article 5.27. Àmbit
  - Article 5.28. Usos i condicions de la parcel·la i l'edificació
- Capítol sisé: zona industrial
  - Article 5.29. Àmbit
  - Article 5.30. Usos
  - Article 5.31. Condicions de la parcel·la i de l'edificació
  - Article 5.49. zones en sòl no urbanitzable
- Capítol seté: zones en sòl no urbanitzable
  - Article 5.49. zones en sòl no urbanitzable
- Capítol vuité: zones en qualsevol classe de sòl. Els sistemes generals
  - Article 5.50. Àmbit
  - Article 5.51. Tipus i categories de sistemes generals
  - Article 5.52. Usos
  - Article 5.53. Condicions de caràcter general
  - Article 5.54. Condicions específiques
- Capítol nové: els sistemes locals
  - Article 5.55. Àmbit
  - Article 5.56. Usos
  - Article 5.57. Tipus i categories de sistemes locals
  - Article 5.58. Condicions de caràcter general
  - Article 5.59. Condicions específiques
  - Article 5.60. Usos provisionals
- Títol sisé: concepte i classificació dels usos
  - Capítol primer: introducció
    - Article 6.1. Contingut
  - Capítol segon: classificació dels usos
    - Secció primera: segons la seua adequació
    - Article 6.2. Ús dominant, permés, complementari i prohibit
    - Secció segona: segons la seua naturalesa
    - Article 6.3. Ús públic, col·lectiu i privat
    - Secció tercera: segons la seua funció
    - Article 6.4. Ús residencial (R)



## AJUNTAMENT DE MUSEROS

CIF P4617900H  
Plaça del Castell, 1  
46136 Museros (València)  
Tel. 96 144 16 80 – Fax 96 144 48 30  
[www.ajunt-museros.com](http://www.ajunt-museros.com)

Article 6.5. Ús terciari (T)

Article 6.6. Ús industrial (ind.)

Article 6.7. Ús magatzem (mag.)

Article 6.8. Ús dotacional (D)

Article 6.9. Ús d'aparcament (par.)

Article 6.10. Usos rústics en el medi natural (N)

Article 6.11. Resum dels usos

Títol seté: normativa específica d'adaptació a les Normes de coordinació metropolitana  
(juliol de 1988)

Capítol únic

Article 7.1. Del risc d'inundació

Article 7.2. Del transport

Article 7.3. De la infraestructura viària

Article 7.4. Del paisatge

Article 7.5. Altres determinacions

Disposicions transitòries

Disposició transitòria primera

Disposició transitòria segona





## AJUNTAMENT DE MUSEROS

CIF P4617900H  
Plaça del Castell, 1  
46136 Museros (València)  
Tel. 96 144 16 80 – Fax 96 144 48 30  
www.ajunt-museros.com

### TÍTOL PRELIMINAR CAPÍTOL ÚNIC

#### *Article 1. Significat i àmbit d'aplicació*

Aquestes normes subsidiàries constitueixen la revisió de les aprovades definitivament per l'octubre de 1982 i són aplicables en la totalitat del terme municipal de Museros.

#### *Article 2. Objecte*

L'objecte de les Normes subsidiàries de planejament és l'ordenació urbanística integral del territori municipal pel que fa a l'article 75 de la Llei del sòl (text refós de 1992) en relació amb el 91.b) i 93 del Reglament del planejament. Les Normes subsidiàries són el marc bàsic regulador del planejament urbanístic que incideix sobre Museros i delimita les facultats que integren el contingut del dret de propietat relatives a la utilització i transformació de terrenys i construccions segons la seua classificació i qualificació urbanística.

En el text d'aquestes normes, les referències a la Llei del sòl s'han d'entendre com a relatives al text refós aprovat per Reial decret legislatiu 1/1991 de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana.

#### *Article 3. Vigència i alteració de les Normes subsidiàries*

Les Normes subsidiàries seran immediatament executives des de l'endemà de la seua publicació al *Butlletí Oficial*. La vigència és indefinida i vincula tant els particulars com l'Administració. El seu contingut es podrà alterar bé per revisió o bé per modificació amb les formalitats previstes en la legislació aplicable.

#### *Article 4. La revisió de les Normes subsidiàries. Indicadors que la determinen*

1. S'entén per revisió de les Normes subsidiàries l'alteració del seu contingut com a conseqüència de l'adopció de nous criteris respecte a les determinacions integrants de l'estructura orgànica i fonamental del territori, quan és a causa de l'elecció d'un nou model territorial o de l'aparició de circumstàncies sobrevingudes de caràcter demogràfic, econòmic o social que incidisquen substancialment sobre l'ordenació establida.

2. Les circumstàncies que aconsellen la revisió anticipada de les Normes subsidiàries són:

a) L'esgotament de la seua capacitat per compliment de les previsions i la necessitat de nou sòl urbanitzable.

b) L'adveniment de circumstàncies catastròfiques que suposen la impossibilitat de desenvolupament o comporten notables desviacions de les premisses demogràfiques, econòmiques o sociològiques que inspiren la seua redacció i determinen la inviabilitat del model territorial triat.

#### *Article 5. Estructura general i orgànica del territori*

Són determinacions bàsiques l'alteració generalitzada de les quals comporta la revisió de les Normes subsidiàries: la classificació del sòl i l'estructura general i orgànica del territori, la qual ve determinada per:

- Els sistemes generals. No obstant això, l'alteració incidental d'alguns dels seus elements que no distorsione la seua concepció global com a sistema, es pot realitzar mitjançant una simple modificació de les Normes subsidiàries.

- El conjunt de determinacions en matèria de zonificacions, usos globals i intensitats de l'edificació, globalment considerades com un tot conformador del model territorial triat per les Normes subsidiàries.

#### *Article 6. Modificació de les Normes subsidiàries*

1. S'entén per modificació de les Normes subsidiàries l'alteració singular d'algun o





## AJUNTAMENT DE MUSEROS

CIF P4617900H  
Plaça del Castell, 1  
46136 Museros (València)  
Tel. 96 144 16 80 – Fax 96 144 48 30  
www.ajunt-museros.com

alguns dels elements que les integren.

2. Si una alteració afectara la concepció global de l'ordenació prevista per les Normes subsidiàries o alterara de manera sensible o generalitzada les seues determinacions bàsiques, ja siga per si mateix o per la successió acumulativa amb altres modificacions, es reputarà també la revisió.

3. No tindran la consideració de revisió de normes subsidiàries les modificacions puntuals de qualificació aplicable que incidisquen sobre una superfície menys d'un 10 % de la total corresponent a la qualificació que s'altera.

4. No tindran la consideració de modificacions:

a) Les alteracions que només afecten determinacions no bàsiques que, per haver sigut establides a títol transitori, siguen susceptibles de solucions alternatives sense pèrdua de coherència. Aquestes determinacions només poden ser alterades a través dels instruments de desenvolupament previstos sempre que estiga així expressament autoritzat i emparat per aquestes normes urbanístiques.

b) Les variacions que estiguen motivades pels canvis d'escala planimètrica o per ajust en els mesuraments reals sobre el terreny, que no alteren en més d'un 5 % les xifres establides per les Normes subsidiàries.

c) L'aprovació d'ordenances municipals per al desenvolupament o aclariment interpretatiu de determinats aspectes de les normes, es troben o no previstes en aquestes normes, sense que les contradiguen ni desvirtuen.

d) En cap cas es considerarà que les ordenances municipals o les normes tecnològiques a les quals remeten aquestes normes subsidiàries per a completar les seues determinacions formen part d'aquestes. L'eventual modificació d'aquestes ordenances per canvi de criteri, conformant desenvolupaments alternatius d'aquestes normes subsidiàries, no requerirà tramitar la modificació d'aquest si respecta les seues determinacions expresses.

### *Article 7. Documentació de les Normes subsidiàries*

Són documents integrants de les Normes subsidiàries:

a) La memòria general de les Normes subsidiàries; consta de:

- Memòria informativa.
- Memòria justificativa.

Constitueix l'instrument bàsic per a la interpretació de les Normes subsidiàries en el seu conjunt i opera supletòriament per resoldre els conflictes que es puguén plantejar entre diversos documents o entre diferents determinacions si les disposicions d'aquestes normes resulten insuficients.

b) Plànols de classificació i qualificació del sòl (1, 2, 3, 4 i 5), a escala 1/5.000. Estableix les diferents zones de qualificació urbanística en què es divideix el terme municipal amb assignació dels usos globals, permesos i prohibits i les respectives intensitats, i s'entenen els sistemes generals com a zones de qualificació urbanística en si mateixos. Es complementa amb les condicions generals de l'edificació característica de cada zona contingudes en aquestes normes i amb la delimitació dels conjunts que pel seu valor històric, artístic, arqueològic, paisatgístic o arquitectònic, són objecte d'una especial consideració els nivells de protecció concrets dels quals, i elements singulars protegits, s'identifiquen dins del catàleg amb el contingut normatiu que es regula en aquestes normes.

c) Plànol d'estructura urbana (plànol B), a escala 1:2.000. S'hi assenyala les alineacions i altres paràmetres de l'edificació en el sòl urbà, així com els sistemes generals i locals, i s'hi estableix el règim d'edificació concret i detallat aplicable a aquesta classe de sòl. S'hi assenyala també el nombre de plantes del sòl urbà. Es complementa amb les ordenances generals de l'edificació i usos del sòl contingudes en aquesta normativa. Com a plànols d'ordenació a major escala prevaldran, en cas de dubte, sobre la resta.

d) Plànol d'alineacions i rasants (plànol D), a escala 1:2.000. S'hi assenyala



## AJUNTAMENT DE MUSEROS

CIF P4617900H  
Plaça del Castell, 1  
46136 Museros (València)  
Tel. 96 144 16 80 – Fax 96 144 48 30  
www.ajunt-museros.com

exclusivament les alineacions, rasants i línies límits de classes de sòl.

e) Plànol de proveïment d'aigua (plànol E), a escala 1:2.000.

f) Plànol de clavegueram (plànol F), a escala 1:2.000.

g) Plànol de subministrament d'energia elèctrica (plànol G), a escala 1:2.000. Als plànols D, E, F i G s'estableix el traçat indicatiu de les respectives xarxes d'infraestructures. Les alineacions representades gràficament en aquest pla no tenen caràcter vinculant, i sempre prevalen les previsions del plànol D. La xarxa d'infraestructures proposada haurà de ser concretada mitjançant els projectes necessaris d'urbanització.

h) Les fitxes de característiques dels sectors en el sòl urbanitzable estableixen les condicions que han d'observar els instruments de desenvolupament d'aquestes normes subsidiàries en el sòl apte per a urbanitzar i formen part d'aquestes normes urbanístiques.

i) Aquestes normes urbanístiques. Constitueixen el cos regulador bàsic de l'ordenació urbanística proposada per les Normes subsidiàries per al municipi de Museros, així com les ordenances generals i particulars de l'edificació i dels usos.

j) La resta de la documentació de les Normes subsidiàries integrada pels documents d'informació, plànols d'informació (sèrie de plànol A) i estudis, té caràcter informatiu i posa de manifest quines han sigut les dades i estudis utilitzats en la formulació de les propostes.

## TÍTOL PRIMER

### La divisió urbanística del territori i el règim general del sòl

#### CAPÍTOL PRIMER

##### *Disposicions generals*

##### *Article 1.1. Classificació del sòl*

1. Aquestes normes subsidiàries, de conformitat amb la vigent legislació urbanística classifica al territori municipal de Museros en sòl urbà, sòl apte per a urbanitzar (o urbanitzable) i sòl no urbanitzable.

2. Els terrenys inclosos en cadascuna de les classes de sòl abans expressades participen d'un mateix règim normatiu bàsic i diferenciat, a l'efecte de desenvolupament i execució del planejament.

3. El sòl reservat a sistemes generals es troba subjecte al mateix règim jurídic d'execució que la classe de sòl a què aquestes reserves s'adscriuen en cada cas.

##### *Article 1.2. Qualificació del sòl*

A l'efecte d'aquestes normes, es denomina zona de qualificació urbanística el conjunt de terrenys d'una mateixa classe de sòl que es troben subjectes a determinades condicions homogènies d'ús, edificació, execució i, en alguns casos, de desenvolupament d'aquestes normes. Les divisions del territori en sòl urbanitzable s'anomenen sectors, que hauran de ser objecte de correlatius plans parcials de desenvolupament.

##### *Article 1.3. Qualificació detallada*

Les condicions concretes d'ús i edificació de cada predi s'anomena qualificació detallada; la qualificació detallada expressa, també, la destinació pública o privada del sòl.

##### *Article 1.4. Condicions de desenvolupament de les Normes subsidiàries*

Són condicions de desenvolupament les que aquestes normes imposen per als instruments de planejament de desenvolupament la formulació de les quals programa o ha previst, per complementar i desenvolupar les seues determinacions.

##### *Article 1.5. Condicions d'execució de les Normes subsidiàries*

1. Són condicions d'execució les que concerneixen a la urbanització del sòl i al règim



## AJUNTAMENT DE MUSEROS

CIF P4617900H  
Plaça del Castell, 1  
46136 Museros (València)  
Tel. 96 144 16 80 – Fax 96 144 48 30  
www.ajunt-museros.com

jurídic de la propietat d'aquest i de les construccions que sustenta, per tal de possibilitar l'exercici de les facultats dominicals relatives al seu ús i edificació, així com per a facilitar al municipi les dotacions urbanístiques que la seua habitabilitat demana, amb vista a la gestió urbanística del planejament.

2. Només el compliment d'aquelles condicions d'execució i, en particular, el just repartiment de beneficis i càrregues i la participació de la comunitat en les plusvàlues generades pel planejament i per l'acció urbanística dels ens públics, legitimen l'exercici de les facultats dominicals mencionades.

3. Els instruments d'execució són els projectes tècnics i procediments administratius que, una vegada aprovats definitivament, serveixen per a concretar o substanciar les operacions tant jurídiques com materials necessàries per a executar aquestes normes i els seus instruments de desenvolupament.

### *Article 1.6. Condicions d'ús i edificació*

Són condicions d'ús i edificació les que es deriven del planejament, i determinen les facultats i possibilitats d'utilització o transformació de cada terreny o construcció. L'exercici d'aquestes facultats ha de veure's emparat per la llicència urbanística corresponent i la utilització o transformació de l'immoble pot estar imposada mitjançant ordre d'execució.

### *Article 1.7. Instruments de desenvolupament i execució. Les ordenances municipals*

1. Les Normes subsidiàries es desenvoluparan i executaran mitjançant els instruments previstos en la legislació urbanística, que hauran de ser aprovats per l'administració a la qual està conferida tal competència, i es formularan i tramitaran de conformitat amb la aquella, tot contenint els documents, determinacions i previsions que s'hi estableixen.

2. En concordança amb el que es preveu en la legislació de règim local, aquestes normes urbanístiques seran desenvolupades mitjançant ordenances municipals en totes les remissions expresses que s'hi facen i podran ser completades pel mateix procediment en totes les seues possibles llacunes o aspectes ignorats.

## CAPÍTOL SEGON

### *Intervenció municipal en l'edificació i ús del sòl*

#### Secció primera. Introducció

### *Article 1.8. Objecte*

La intervenció municipal en l'edificació i ús del sòl té per objecte comprovar la conformitat de les diverses activitats amb la legislació urbanística i planejament que resulte d'aplicació, així com restablir, si escau, l'ordenació infringida.

### *Article 1.9. Formes d'intervenció*

La intervenció municipal en l'edificació i ús del sòl s'exercirà mitjançant els procediments següents:

- a) Llicències urbanístiques.
- b) Ordenes d'execució i de suspensió d'obres o altres usos.
- c) Informació urbanística.

#### Secció segona. Llicències urbanístiques

### *Article 1.10. Activitats subjectes a llicències*

1. Estaran subjectes a prèvia llicència els actes enumerats en l'article 242 de la Llei del sòl vigent i l'article primer del Reglament de disciplina urbanística, i en general qualsevol acció que implique alteració dels elements naturals dels terrenys, modificació dels límits,



## AJUNTAMENT DE MUSEROS

CIF P4617900H  
Plaça del Castell, 1  
46136 Museros (València)  
Tel. 96 144 16 80 – Fax 96 144 48 30  
www.ajunt-museros.com

establiment de nova edificació, usos o instal·lacions, o modificació dels existents.

2. La subjecció a llicència prèvia abasta totes les activitats relacionades en l'apartat anterior realitzades en l'àmbit territorial de les Normes subsidiàries, i en general en tot el terme municipal, encara que l'acte que es tracta exigisca autorització, llicència o concessió d'un altre òrgan de l'Administració.

### *Article 1.11. Actes de l'estat o entitats de dret públic*

Els actes relacionats en l'article anterior que es promoguen per òrgans de l'estat o per entitats de dret públic que administren béns estatals sobre qualsevol classe de sòl comprés dins del terme municipal, estaran igualment subjectes a llicència municipal. En el supòsit que raons d'urgència o excepcional interès públic ho exigisquen, s'atendrà al que es disposa en l'apartat 2 de l'article 244 de la Llei del sòl i articles 4, 8 i 9 del Reglament de disciplina urbanística.

### *Article 1.12. Classes o tipus de llicències*

Les llicències urbanístiques comprenen els següents tipus:

- a) Parcel·lació.
- b) D'obres d'urbanització.
- c) D'obres d'edificació i d'altres obres anàlogues.
- d) D'ocupació.
- e) D'activitats i instal·lacions.
- f) D'altres actuacions urbanístiques.
- g) Llicències per a usos i obres de caràcter provisional.

### *Article 1.13. Procediment*

El procediment per a la concessió de llicències urbanístiques de tota classe s'ajustarà al que es disposa en la legislació aplicable, en aquestes normes i en les ordenances municipals.

En matèria de llicències d'instal·lacions d'activitats regiran les ordenances d'usos i activitats que s'aproven per aquest ajuntament de conformitat amb la legislació de règim local.

### *Article 1.14. Caducitat i pèrdua d'eficàcia de les llicències*

#### 1. Caducitat:

a) Les llicències urbanístiques caducaran als sis mesos de l'expedició del document, si en el termini referit no s'han iniciat les obres o actuacions autoritzades.

Caducuen igualment les llicències com a conseqüència de la interrupció de la realització de les obres o actuació per un termini igual o superior a l'assenyalat al paràgraf anterior.

b) Així mateix, les llicències d'obres de nova planta caducaran si transcorregut el termini d'un any des de l'expedició d'aquestes, no s'haguera acabat l'estructura portant de l'edificació.

c) Per a les llicències d'activitats i instal·lacions el termini serà com a màxim d'un any, sense perjudici del que es dispose per l'ordenança municipal corresponent.

d) Per causa justificada, i per una sola vegada, podrà sol·licitar-se la pròrroga de les llicències per temps igual o inferior al de la seua validesa, sempre que se sol·licite abans del transcurs d'aquest termini.

f) La caducitat es produirà pel mer transcurs del termini o pròrroga si escau, excepte causa provada de força major. No obstant això, perquè produïska efectes, la caducitat haurà de ser declarada expressament per la corporació, prèvia audiència de l'interessat.

g) La caducitat d'una llicència no obsta al dret del titular o dels seus causahavents a sol·licitar nova llicència per a la realització de les obres pendents o l'exercici de l'activitat.

#### 2. Pèrdua de l'eficàcia de les llicències:

Les llicències relatives a les condicions d'una obra o instal·lacions tindran vigència



## AJUNTAMENT DE MUSEROS

CIF P4617900H  
Plaça del Castell, 1  
46136 Museros (València)  
Tel. 96 144 16 80 – Fax 96 144 48 30  
www.ajunt-museros.com

mentre subsistisquen aquelles.

Les llicències quedaran sense efecte si s'incompliren les condicions a les quals estigueren subordinades de conformitat amb les Normes aplicables.

3. La caducitat o la pèrdua d'eficàcia de les llicències comportarà l'obligació per al titular de reposar, a requeriment de l'Ajuntament i de conformitat amb el que es disposa en la legislació urbanística d'aplicació, la realitat física a l'estat en què es trobava abans de la concessió d'aquelles en el termini que s'assenyale. Es dictarà ordre d'execució, amb tal objecte, si l'interessat no insta la sol·licitud de nova llicència durant els tres mesos següents a la declaració d'extinció de la primera.

La caducitat o pèrdua d'eficàcia de les llicències d'activitats suposarà el cessament immediat en l'exercici de l'activitat.

### *Article 1.15. Llicències de parcel·lació*

#### 1. Parcel·lació urbanística:

a) Es consideren parcel·lacions urbanístiques tota agrupació, divisió o subdivisió simultània o successiva de terrenys en dos o més lots que es duga a terme en sòls classificats com a urbans o urbanitzables per les Normes subsidiàries.

b) No podran realitzar-se parcel·lacions urbanístiques en els sòls urbanitzables si no està aprovat el corresponent pla parcial dels sectors definits per aquestes normes subsidiàries.

c) La parcel·lació urbanística estarà subjecta al que es disposa en la Llei de règim del sòl i ordenació urbana.

#### 2. Projecte de parcel·lació:

Les llicències de parcel·lació urbanística es concediran sobre la base d'un projecte amb el següent contingut:

a) Memòria justificativa de les raons de la parcel·lació i de les seues característiques en funció de les determinacions de les normes sobre la qual es fonamenta. S'hi descriurà cada finca original existent i cadascuna de les noves parcel·les, i s'ha de fer patent que aquestes resulten adequades per a l'ús que les Normes subsidiàries els assigna i, si escau, si són aptes per a l'edificació.

b) Plànols d'estat actual a escala 1:1.000 com a mínim, on s'hi assenyalen les finques originàries registrals representades al parcel·lari oficial, les edificacions i arbrats existents i els usos dels terrenys.

c) Plànols de parcel·lació, a escala 1:1.000 com a mínim, en els quals apareguen perfectament identificades cadascuna de les parcel·les resultants i puga comprovar-se que no queden parcel·les inedificables segons les condicions assenyalades per les normes.

3. La llicència de parcel·lació urbanística s'entendrà concedida amb els acords d'aprovació dels projectes de reparcel·lació, compensació o normalització de finques.

4. La llicència de parcel·lació autoritza a partionar i amollonar la parcel·la o parcel·les que en resulten.

### *Article 1.16. Llicències d'obres d'urbanització*

1. Les obres d'urbanització s'entenen autoritzades amb els acords d'aprovació definitiva dels projectes d'urbanització corresponents a polígons complets o unitats d'actuació. Serà necessària la prèvia llicència per a les obres d'urbanització de caràcter complementari puntual, no incloses en un projecte d'urbanització, i les de mera conservació i manteniment.

A l'efecte de l'obtenció d'aquesta autorització, l'interessat aportarà el projecte d'obres ordinàries, que contindrà el pressupost corresponent a les que es preveuen realitzar.

### *Article 1.17. Llicències d'obres d'edificació*

#### 1. Requereixen llicència urbanística les següents obres d'edificació:

a) Les obres de nova planta i ampliació dels edificis.

b) Les intervencions sobre edificis protegits.





## AJUNTAMENT DE MUSEROS

CIF P4617900H  
Plaça del Castell, 1  
46136 Museros (València)  
Tel. 96 144 16 80 – Fax 96 144 48 30  
www.ajunt-museros.com

- c) Les obres de demolició.
- d) Les obres de reforma dels edificis.
- e) Les obres menors.

2. La transmissió de llicències d'obres haurà de comunicar-se per escrit a l'Ajuntament. En el cas que la llicència estiguera condicionada per aval o un altre tipus de garantia no s'entendrà autoritzada la transmissió fins que el nou titular no constituïska les garanties idèntiques que tinguera el transmissor. Si les obres es troben en curs d'execució, haurà d'adjuntar-se l'acta en la qual s'especifique l'estat en què es troba, subscripta de conformitat per ambdues parts. Les responsabilitats derivades de l'incompliment d'aquests requisits seran exigibles indistintament a l'antic i al nou titular.

3. Les alteracions que pretenguen introduir-se durant l'execució material requeriran una modificació expressa de la llicència d'obres.

### *Article 1.18. Llicència d'intervenció sobre edifici protegit*

Es denominarà llicència d'intervenció sobre edifici protegit a tota autorització per a la realització d'obres de qualsevol naturalesa que alteren l'estat físic dels edificis i elements catalogats. Aquest règim s'aplicarà a tots els elements protegits siga quin siga el seu nivell de protecció i per a autoritzar qualsevol tipus d'intervenció ja siga de caràcter bàsic o subsidiari. No es concediran llicències de demolició en relació a immobles catalogats, sinó, en tot cas llicència d'intervenció que contemple tant les operacions de demolició com les d'una altra naturalesa i el resultat final de l'actuació sobre l'immoble.

### *Article 1.19. Llicència d'altres actuacions urbanístiques*

1. A l'efecte d'aquestes normes, s'entenen per altres actuacions urbanístiques aquelles construccions, ocupacions, actes i formes d'afectació del sòl, del vol o del subsòl, que no estiguen incloses en les seccions anteriors o que s'emprenen amb independència dels projectes que s'hi contemplem.

2. Aquestes actuacions urbanístiques s'integren en els següents subgrups:

A) Obres civils singulars:

Obres de construcció o instal·lació de peces d'arquitectura o enginyeria civil, o d'escultures ornamentals, ponts, passarel·les, murs, monuments, fonts i altres elements urbans similars, sempre que no formen part de projecte d'urbanització o d'edificació.

B) Actuacions estables:

Quan la seua instal·lació haja de tindre caràcter permanent o durada determinada. Comprén aquest subgrup, a títol enunciatiu, els conceptes següents:

a) La tala d'arbres i plantació de masses arbòries.

b) Moviments de terra no vinculats a obres d'urbanització o edificació, incloses la construcció de piscines i l'obertura de pous.

c) El condicionament d'espais lliures de parcel·la, i l'execució de guals d'accés de vehicles.

d) Nous tancaments exteriors de terrenys o modificació dels existents.

e) Implantació fixa de cases prefabricades o desmuntables i similars.

f) Instal·lacions lleugeres de caràcter fix pròpies dels serveis públics o activitats mercantils en la via pública, com cabines, quioscos, punts de parada de transport, pals, etc.

g) Recintes i altres instal·lacions fixes pròpies d'activitats a l'aire lliure, recreatives, esportives, d'acampada, etc. sense perjudici dels projectes complementaris d'edificació o urbanització que, si escau, requerisquen.

h) Suports publicitaris exteriors, inclosos tots els que no estiguen en locals tancats.

i) Instal·lacions exteriors pròpies de les activitats extractives, industrials o de serveis, no incorporades a projectes d'edificació.

j) Abocadors de residus o enderroc.

k) Instal·lacions de depòsit d'emmagatzematge a l'aire lliure, inclosos els depòsits



## AJUNTAMENT DE MUSEROS

CIF P4617900H  
Plaça del Castell, 1  
46136 Museros (València)  
Tel. 96 144 16 80 – Fax 96 144 48 30  
www.ajunt-museros.com

d'aigua i de combustibles líquids i gasosos, i els parcs de combustible sòlid, de materials i de maquinària.

l) Instal·lacions o construccions subterrànies de qualsevol classe no compreses en projectes d'urbanització o d'edificació.

m) Usos o instal·lacions que afecten el vol de les construccions del viari o dels espais lliures, com esteses aèries de cables i conduccions, antenes o altres muntatges sobre els edificis aliens al servei normal d'aquests i no previstos en els seus projectes originaris, telefèrics, etc.

C) Actuacions complementàries:

Actuacions que s'emprenen o establisquen per temps limitat o en precari, al servei d'altres actuacions de major envergadura i particularment les següents:

- Tanques d'obres i solars.
- Sondejos de terrenys.
- Obertura de rases i cales.
- Instal·lacions de maquinària, bastimentada i fitacions.

Per a les actuacions urbanístiques recollides en els paràgrafs B) i C) que suposen la utilització del domini públic, haurà de sol·licitar-se l'oportuna autorització de la policia demanial o concessió, amb pagament de la taxa o cànon que resulte oportú per aprofitament del domini públic. Sense perjudici que els aspectes urbanístics i demanials puguen examinar-se en unitat d'acte, segons es dispose sobre aquest tema.

### 3. Condicions dels projectes d'altres actuacions urbanístiques

Els projectes a què es refereix aquest article s'atindran a les especificacions requerides per les reglamentacions tècniques de l'activitat de les quals es tracte, a les contingudes en aquestes normes i a aquelles que es disposen en les ordenances municipals. Com a mínim contindran les memòries descriptiva i justificativa, plànol d'emplaçament, croquis suficient de les instal·lacions i pressupost.

#### *Article 1.20. Llicències d'activitats o instal·lacions*

Estan subjectes a prèvia llicència, la instal·lació i el funcionament d'activitats comercials, de serveis o industrials, qualificades o innòcues, tant públiques com privades, les modificacions objectives (ampliacions, reformes i alteracions que incidisquen en els elements de l'activitat), i les modificacions subjectives (traspassos i canvis de titularitat). La reglamentació específica d'aquestes llicències es regirà per les ordenances municipals que procuraran, sempre que siga possible, que la seua concessió siga simultània a la llicència d'obres d'edificació; així mateix podran preveure que la llicència d'activitat autoritze les actuacions contemplades en l'article 1.19.

#### *Article 1.21. Llicències d'ocupació*

Les llicències d'ocupació o de primera utilització dels edificis, tenen per objecte autoritzar la posada en ús dels edificis, prèvia comprovació que han sigut executats de conformitat a les condicions de la llicència que autoritze l'obra.

L'ordenança municipal reguladora del procediment per a la concessió de llicències d'obres d'edificació determinarà els documents necessaris per a la sol·licitud d'aquestes llicències, així com el procediment i els requisits per a la seua concessió.

#### *Article 1.22. Obres i usos de naturalesa provisional*

1. De conformitat amb el que es disposa en l'article 136 de la Llei del sòl, l'Ajuntament, sempre que no hagueren de dificultar l'execució dels plans, podrà autoritzar usos i obres justificades de caràcter provisional, amb un informe previ favorable de la Comissió Territorial d'Urbanisme, que hauran de demolar-se o eradicar-se quan ho acordés l'Ajuntament, sense dret a cap indemnització.

2. Aquestes autoritzacions per a obres i usos provisionals podran concedir-se en sòl urbà o urbanitzable. En sòl no urbanitzable s'atindrà al que es disposa en la Llei 4/1992,





## AJUNTAMENT DE MUSEROS

CIF P4617900H  
Plaça del Castell, 1  
46136 Museros (València)  
Tel. 96 144 16 80 – Fax 96 144 48 30  
www.ajunt-museros.com

sobre sòl no urbanitzable de la Generalitat Valenciana.

3. La provisionalitat de l'obra o ús només podrà deduir-se, i la llicència només es concedirà si concorre un dels següents factors:

a) Que es deduisca de les pròpies peculiaritats constructives intrínseques a l'obra que es pretén realitzar, siga per la seua lleugeresa, pel seu caràcter desmuntable o perquè només oferisquen profit per a un esdeveniment o conjuntura efímera i temporal.

b) Que de circumstàncies ben definides, extrínseques, objectives i concomitants a l'obra o ús, es deduisca que aquest o aquella només han de servir per a succés o període concret, determinat en el temps i amb total independència de la voluntat del peticionari.

Conseqüentment amb l'exposat, l'autorització només es podrà concedir sotmesa a termini màxim o condició extintiva que es derivaran de la mateixa naturalesa de l'obra o ús sol·licitat. Hauran de demolir-se les obres o eradicar-se els usos quan es produïsca el venciment del termini o compliment de la condició, o si així ho acordara l'Ajuntament.

4. En cap cas s'autoritzaran obres o usos provisionals quan existira aprovat, inicial o definitivament, qualsevol instrument d'execució del planejament les previsions del qual resulten incompatibles amb l'obra o instal·lació pretesa, i s'entendria en tal cas que quedaria dificultada l'execució del pla.

5. Les llicències així concedides no seran eficaces sense la prèvia inscripció de la renúncia en el Registre de la Propietat per l'interessat, a tot dret a indemnització derivat de l'ordre de demolició o d'eradicació de l'ús i sense la presentació prèvia davant l'Administració del certificat acreditatiu d'aquesta.

### Secció tercera. Ordres d'execució i suspensió d'obres i altres usos

#### *Article 1.23. Regulació*

Mitjançant les ordres d'execució i suspensió, l'Ajuntament exerceix la seua competència amb vista a imposar o restablir l'ordenació urbanística infringida, a exigir el compliment dels deures de conservació en matèries de seguretat, salubritat i ornament dels edificis i instal·lacions i a assegurar, si escau, l'eficàcia de les decisions que adopte en atenció a l'interés públic urbanístic i al compliment de les disposicions generals vigents.

L'incompliment de les ordres d'execució i suspensió, a més de la responsabilitat disciplinària que procedisca per infracció urbanística, donarà lloc a l'execució administrativa subsidiària, que serà amb càrrec als obligats sempre que no excedisca del límit dels seus deures. Es denunciaran, a més, els fets a la jurisdicció penal quan l'incompliment fora constitutiu de delictes o falta.

L'incompliment de les ordres de suspensió d'obres implicarà per part de l'Ajuntament l'adopció de les mesures necessàries que garantisquen la total interrupció de l'activitat, a l'efecte de la qual podrà ordenar la retirada de l'instrument, maquinària o material emprats en l'obra irregular, procedir-hi de forma subsidiària o a precintat-la i impedir definitivament els usos als quals donara lloc.

### Secció quarta. Informació urbanística

#### *Article 1.24. Principis de publicitat del planejament*

1. El principi de publicitat del planejament es fa efectiu mitjançant els següents tipus d'informació urbanística:

- a) Consulta directa del planejament
- b) Consultes prèvies
- c) Informes urbanístics
- d) Cèdules urbanístiques

2. Tota persona té dret a prendre vistes per ella mateixa, i gratuïtament, de la documentació integrant de les Normes subsidiàries i dels instruments de desenvolupament en els llocs i amb les condicions de funcionament del servei fixades a aquest efecte. El



## AJUNTAMENT DE MUSEROS

CIF P4617900H  
Plaça del Castell, 1  
46136 Museros (València)  
Tel. 96 144 16 80 – Fax 96 144 48 30  
www.ajunt-museros.com

personal encarregat prestarà auxili als consultants per a la localització dels particulars documentals del seu interès. Es facilitarà al públic l'obtenció de còpies dels documents del planejament vigent.

3. A la fi d'aquest article, els locals de consulta disposaran de còpies íntegres i autèntiques de tota la documentació dels plànols i els seus documents annexos i complementaris, degudament actualitzats i amb constància dels respectius actes d'aprovació definitiva, així com els d'aprovació inicial i provisional de les seues eventuais modificacions en curs. Estaran així mateix disponibles les relacions detallades dels estudis de detall aprovats, de les delimitacions de polígons o unitats d'execució, dels projectes o llicències de parcel·lació aprovats o concedides i dels expedients de reparcel·lació i compensació aprovats o en tràmit.

4. Així mateix es formalitzarà el llibre de registre previst en l'article 166 del Reglament de planejament, en què s'inscriuran els acords d'aprovació definitiva dels instruments de planejament i gestió, així com les resolucions administratives i sentències que els afecten.

### *Article 1.25. Consultes prèvies a les llicències*

Podran formular-se consultes prèvies a la petició de llicències sobre les característiques i condicions sempre que s'ajusten a una obra determinada. La consulta, quan així ho requerisca el seu objecte, haurà de dur adjunts avantprojectes o croquis suficients per a la seua comprensió.

### *Article 1.26. Consultes de règim jurídic*

Tota persona pot sol·licitar per escrit l'informe sobre el règim urbanístic aplicable a una finca, polígon o sector, el qual haurà d'emetre's, en el termini que disposen les ordenances municipals, per l'òrgan o servei municipal determinat a aquest efecte. La sol·licitud d'informe haurà de dur adjunt el plànol d'emplaçament per triplicat de la finca preferentment sobre la mateixa base cartogràfica que la de d'aquestes normes. Els serveis municipals podran requerir al consultant totes les altres dades de localització o antecedents necessaris per a la consulta.

### *Article 1.27. Consulta prèvia per a la promoció de planejament*

1. Tots els interessats podran requerir a l'Ajuntament perquè determine sobre l'oportunitat d'aprovar els documents de planejament d'iniciativa particular que es pretenga promocionar. La consulta es formularà sobre un avantprojecte clar i prou expressiu encara que no caldrà que continga tota la documentació preceptiva per a iniciar la tramitació formal l'instrument d'ordenació de la qual es tracte.

2. El dictamen serà evacuat per la Comissió Municipal Informativa d'Urbanisme o òrgan equivalent en funcions consultives. Versarà sobre la coincidència o discordança de la proposta amb els criteris d'oportunitat aplicats per aquest òrgan, al temps de pronunciar-se, per a assessorar la corporació en l'exercici de les seues legítimes facultats discrecionals en aquesta matèria.

3. La finalitat de la consulta és orientar l'interessat sobre els criteris d'oportunitat que pondera l'Administració per a aprovar instruments d'ordenació de la naturalesa plantejada. Es facilitarà informació que permeti, si escau, ajustar el projecte als requisits que demane la seua viabilitat. En tot cas es procurarà evitar-li a l'interessat, en la mesura que siga possible, despeses inútils en la redacció d'un document formal de planejament el tràmit del qual no puga prosperar per raons que, al no ser reglades, els particulars no tinguen perquè conèixer.

4. La consulta prèvia no serà preceptiva ni exigible en cap cas. L'interessat podrà fer ús directe del seu dret al fet que s'incoe el procediment, sense dilació, si presenta un document ajustat a dret. L'informe emés no serà vinculant per a la corporació o òrgan que haja de resoldre definitivament sobre l'aprovació del planejament, sense perjudici de les conseqüències que es deriven del principi general de bona fe i del règim de responsabilitat



## AJUNTAMENT DE MUSEROS

CIF P4617900H  
Plaça del Castell, 1  
46136 Museros (València)  
Tel. 96 144 16 80 – Fax 96 144 48 30  
www.ajunt-museros.com

de l'Administració.

### *Article 1.28. Consultes en matèria d'intervenció sobre elements protegits*

1. Els interessats podrà recaptar dictamen previ de la Comissió Informativa d'Urbanisme, o òrgan tècnic consultiu equivalent, perquè precise les concretes exigències que es deriven del règim i nivell de protecció al fet que es trobe subjecte un edifici o element catalogat.

2. La consulta s'instarà amb un avantprojecte expressiu de les obres d'intervenció a realitzar. El dictamen serà evaluat amb el vistiplau de l'alcalde o autoritat que haja d'atorgar ulteriorment la llicència.

3. Quan es presente la sol·licitud definitiva, amb el seu projecte d'obres i documentació completa, l'òrgan consultiu es limitarà a donar per reproduït el seu dictamen previ, si fou favorable, sempre que no s'alteren les circumstàncies que ho van fonamentar.

4. La consulta prèvia no serà preceptiva ni exigible per a sol·licitar llicència d'intervenció sobre edifici protegit; però sí que ho serà el dictamen tècnic favorable per a poder-la concedir ajustada a protecció de tipus subsidiari.

### *Article 1.29. Silenci administratiu i terminis*

Els dictàmens als quals fan referència els dos articles anteriors s'emetran en el termini de dos mesos des de la petició corresponent. No s'entendran favorables en cas de silenci.

## **TÍTOL SEGON** **Execució del planejament**

### **CAPÍTOL PRIMER** *Execució de les Normes subsidiàries en sòl urbà*

#### Secció Primera. Drets i deures dels propietaris

### *Article 2.1. Aprofitament urbanístic*

Els propietaris de sòl urbà tenen dret a l'aprofitament urbanístic que ha de resultar de la compensació o reparcel·lació dels seus terrenys d'acord amb la qualificació que els assenyalen aquestes normes subsidiàries i ateses les regles que s'hi concreten per a garantir la justa distribució dels beneficis i les càrregues que comportarà la seua execució.

### *Article 2.2. Dret al repartiment de càrregues i beneficis*

Tots els propietaris de sòl urbà tenen el dret i el deure a la justa distribució dels beneficis i càrregues derivades de l'execució d'aquestes normes subsidiàries; només s'entendran innecessàries les operacions de repartiment que facen efectiva aquesta distribució quan concórrega un dels supòsits de l'article 2.9 d'aquestes normes o quan els potencials beneficiaris d'aquell repartiment renunciïn al seu dret.

### *Article 2.3. Propietaris de terrenys de destinació pública*

Els propietaris de terrenys la destinació dels quals, conforme a les Normes subsidiàries, siga d'ús i domini públic, tindran dret a la justa distribució de beneficis i càrregues, siga quina siga la qualificació detallada dels seus terrenys.

Els propietaris de terreny de cessió obligatòria i gratuïta podran participar en les reparcel·lacions i compensacions que s'efectuen sempre que els seus terrenys no siguen expropiats, mitjançant la indemnització corresponent, gràcies a l'article 140 de la Llei del sòl.



## AJUNTAMENT DE MUSEROS

CIF P4617900H  
Plaça del Castell, 1  
46136 Museros (València)  
Tel. 96 144 16 80 – Fax 96 144 48 30  
www.ajunt-museros.com

### *Article 2.4. Obligacions dels propietaris*

Els propietaris de sòl urbà hauran de:

- a) Cedir gratuïtament a l'Ajuntament de Museros els terrenys destinats a vials i dotacions públiques de caràcter local (jardins públics, escoles, equipament comunitari, serveis públics i urbans i infraestructures no generals) al servei de la unitat d'execució.
- b) Costejar la urbanització.
- c) Edificar en els terminis legals.

### *Article 2.5. Deures correlatius a la facultat d'edificar*

La facultat d'edificar s'exercirà amb el compliment dels deures assenyalats en l'article anterior. La satisfacció de les obligacions que s'hi assenyalen, mitjançant la justa distribució de beneficis i càrregues, serà pressupost de legitimitat tant per a procedir a l'edificació dels terrenys com per a abordar la transformació urbanística d'aquests.

Igualment serà la manera per la qual els propietaris de sòl urbà podran incorporar al seu patrimoni els aprofitaments urbanístics que aquestes Normes subsidiàries assigna.

### *Article 2.6. Caràcter previ del compliment d'aquestes obligacions i aprofitament susceptible d'apropiació*

El sòl urbà estarà subjecte a la limitació específica de no ser edificat fins que la parcel·la amb aptitud per a això adquireixca la condició de solar, d'acord amb els requisits que aquestes normes estableixen, o es garantisca la simultània realització de l'edificació i la urbanització. Així mateix, els terrenys inclosos en unitats d'execució no podran ser edificats fins que hagen sigut objecte de reparcel·lació o compensació o, si escau, expropiació fent efectiu el repartiment just de les càrregues i beneficis derivades d'aquestes Normes subsidiàries i donant compliment a les obligacions descrites en el precedent article 2.4.

Als efectes previstos en l'article 27.4 de la Llei del sòl, l'aprofitament susceptible d'apropiació serà el 100 % de l'aprofitament mitjà resultant en la unitat d'execució respectiva o, en cas de no estar inclòs el terreny en cap d'aquestes unitats, del permés pel planejament.

## Secció segona. Formes d'execució del planejament

### *Article 2.7. Reparcel·lació i compensació*

La reparcel·lació i l'actuació pel sistema de compensació seran els procediments ordinaris i preferents per a l'execució d'aquestes normes subsidiàries en sòl urbà i seran requisit previ per a les actuacions urbanístiques d'índole material que han de culminar aquesta execució.

No obstant això, serà procedent triar altres alternatives de gestió del planejament en els supòsits que es detallen en aquesta secció.

### *Article 2.8. Sistema d'expropiació*

S'actuarà pel sistema d'expropiació per polígons o unitats d'actuació completes, substitutori de la reparcel·lació o compensació, quan la seua elecció permeta una millor execució del planejament, o quan la propietat incomplisca les obligacions inherents al sistema de compensació.

### *Article 2.9. Altres casos*

Serà improcedent la compensació, la reparcel·lació i fins i tot la delimitació de polígon o unitat d'actuació en els quatre supòsits següents:

- a) Quan el terreny haja sigut objecte de reparcel·lació o, en general, d'una prèvia actuació urbanística per algun dels tres sistemes d'actuació previstos en la Llei del sòl vigent.
- b) Quan el terreny siga d'ús i domini públic i estiga ja sota titularitat de l'administració



## AJUNTAMENT DE MUSEROS

CIF P4617900H  
Plaça del Castell, 1  
46136 Museros (València)  
Tel. 96 144 16 80 – Fax 96 144 48 30  
www.ajunt-museros.com

corresponent, conforme a la destinació prevista per aquestes normes subsidiàries. No obstant això, podrà procedir-se, si escau, a incloure'ls en polígon o unitat d'actuació, atenent al que es preveu en l'article 47 del Reglament de gestió urbanística.

c) Quan el terreny siga objecte d'expropiació forçosa per a la implantació de dotacions urbanístiques d'ús i domini públic, sense perjudici del que es disposa en l'article 2.3 d'aquestes normes.

d) Quan un terreny edificable siga solar, d'acord amb les regles d'aquestes normes, o estiga en condicions de ser-ho en executar-se la urbanització de manera simultània a l'edificació, amb les garanties exigides per l'article 40 del Reglament de gestió urbanística.

### *Article 2.10. Supòsits d'inexigibilitat de l'haver de reparcel·lar*

No serà exigible dels propietaris la reparcel·lació o compensació, sense perjudici que ells puguen interessar-s'hi, en els següents supòsits:

a) Quan els terrenys tingueren per destinació un ús dotacional, resultant, a més, que s'hagen de gestionar sota titularitat privada i sense fi lucratiu.

b) Quan en els terrenys se situe un edifici protegit i catalogat la demolició del qual no estiga permesa. En aquest supòsit, el propietari de la parcel·la a la superfície de la qual s'estén la protecció dispensada a l'edifici, només estarà obligat a les càrregues de planejament derivades de la conservació normal de l'edifici.

### *Article 2.11. Propietat única*

No serà necessària la reparcel·lació quan tots els terrenys de la unitat reparcel·lable siguen d'un mateix propietari o dels qui, per sol·licitar-ho així, actuen com a tal. En aquest cas, la propietat serà obligada als mateixos deures que de la reparcel·lació, i s'ha d'efectuar la mateixa cessió de terrenys i costejar, igualment, la urbanització.

### *Article 2.12. Sòl industrial*

La propietat dels terrenys destinats a ús industrial (ind.) està subjecta als mateixos drets i obligacions que la de la resta de terrenys urbans.

### *Article 2.13. Polígons i unitats d'execució*

El just repartiment de beneficis i càrregues i el compliment de les obligacions urbanístiques de la propietat s'efectuarà en l'àmbit de polígons o unitats d'execució, ja siga dels que directament ha delimitat aquestes normes subsidiàries o dels que, en virtut d'això, hauran de delimitar-se per a possibilitar la seua execució. Les unitats d'execució podran ser, indistintament, contínues o discontinües i delimitar-se d'ofici per l'administració o a petició dels particulars.

## Secció tercera. Criteris per a la delimitació d'unitats d'execució

### *Article 2.14. Unitats d'execució delimitades directament per les Normes subsidiàries*

Aquestes normes subsidiàries delimiten directament 11 unitats d'execució les quals seran executades pel sistema de compensació. Els terminis previstos per a la seua execució seran els establits amb caràcter general en la legislació aplicable per a l'adquisició del dret a l'aprofitament.

### *Article 2.15. Terrenys a incloure en unitats d'execució*

1. Els propietaris, a fi de donar compliment a les obligacions assenyalades en l'article 2.4. d'aquestes normes i a fi de repartir justament els beneficis i les càrregues d'aquestes normes subsidiàries, podran formular proposta de delimitació a desenvolupar per reparcel·lació o compensació, com convinguen lliurement.

2. Si els interessats no formulen la proposta adequada, l'Ajuntament podrà procedir a la seua delimitació d'ofici.





## AJUNTAMENT DE MUSEROS

CIF P4617900H  
Plaça del Castell, 1  
46136 Museros (València)  
Tel. 96 144 16 80 – Fax 96 144 48 30  
www.ajunt-museros.com

3. En tot cas, les unitats d'actuació que hagen de delimitar-se per a executar aquestes normes subsidiàries en sòl urbà, s'ajustaran als criteris establits a aquest efecte en aquesta secció.

### *Article 2.16. Reparcel·lació discontinua*

En sòl urbà, la unitat reparcel·lable podrà ser discontinua i, fins i tot, referir-se a parcel·les aïllades, sempre que no s'irroque perjudici a tercers propietaris i quede assegurat el compliment de les Normes subsidiàries per assumir la part corresponent de la unitat reparcel·lable de terreny de cessió, amb subjecció als criteris assenyalats als articles següents.

### *Article 2.17. Inclusió dels vials en l'actuació*

Les unitats d'execució que es delimiten hauran d'incloure en el seu perímetre els terrenys integrants de l'àmbit viari de servei de les parcel·les compreses en aquell, fins al límit necessari perquè aquestes reunisquen la condició de solar segons es defineix al capítol tercer d'aquest mateix títol.

A proposta dels propietaris afectats, també es podran incloure en el polígon o unitat terrenys viaris que formen l'àmbit viari de servei de parcel·les alienes al seu perímetre poligonal.

Si un mateix àmbit viari de servei fora comú a diverses parcel·les, s'hi inclouran totes en la mateixa unitat d'execució, llevat que la propietat del terreny viari i la de part dels altres terrenys convinguen la seua reparcel·lació voluntària en unitat segregada i això no impedisca, funcionalment, l'execució de les Normes subsidiàries, ni minorara les obligacions dels qui ho acordaren.

### *Article 2.18. Accés des de via pública al terreny de cessió*

Tots els terrenys de cessió que s'inclouen dins del polígon o unitat d'actuació hauran de ser accessibles des de via o espai públic que es troben sota titularitat demanial en el moment d'acordar la delimitació del polígon o unitat d'actuació.

## Secció quarta. L'obligació d'urbanitzar

### *Article 2.19. Obligació d'urbanitzar*

1. Conforme a l'article 20.1c) de la Llei del sòl i 3.4b) d'aquestes normes els propietaris de sòl urbà estan obligats a costejar la urbanització ja siga sufragant-la per a la seua execució per l'Administració o, si escau, executant-la per a la seua recepció per l'Ajuntament.

2. Les obres d'urbanització que els propietaris han de costejar són les mencionades en l'article 155.1 de la Llei del sòl en relació a tots els terrenys compresos en la unitat d'execució.

3. Aquesta obligació serà exigida per a l'execució de tot polígon o unitat d'execució, llevat que els terrenys afectats hagueren sigut ja urbanitzats amb caràcter definitiu en execució del planejament anterior a aquestes normes subsidiàries.

4. El compliment d'aquesta obligació serà previ a l'exercici del dret a edificar, sense perjudici del que es disposa en els articles 3.23 i 2.24 d'aquestes normes.

### *Article 2.20. Urbanització a càrrec de la propietat*

La gestió pública suscitarà la iniciativa privada, per a l'execució de la urbanització, en la mesura que siga possible. A tal fi, l'Ajuntament podrà autoritzar els propietaris l'execució d'obres d'urbanització, ja siga amb caràcter total o parcial, sempre que això siga tècnicament compatible amb la millor execució integral dels projectes d'urbanització. Les obres podran autoritzar-se, també, quan s'actue per cooperació, amb la conformitat dels propietaris afectats per l'actuació. En tot cas, el cost de les obres previstes en els projectes



## AJUNTAMENT DE MUSEROS

CIF P4617900H  
Plaça del Castell, 1  
46136 Museros (València)  
Tel. 96 144 16 80 – Fax 96 144 48 30  
www.ajunt-museros.com

d'urbanització que executen materialment els propietaris de terrenys es minorarà de les obligacions urbanitzadores que els corresponga sufragar.

### *Article 2.21. Edificació simultània a la urbanització*

Per a autoritzar en sòl urbà, l'edificació de terrenys simultània a la seua urbanització, si concorregueren els supòsits contemplats en els articles 2.9 i 2.10 d'aquestes normes, s'exigiran de l'interessat, departament ministerial o autonòmic o entitat que administre béns de l'Administració, els compromisos i garanties previstos en l'article 40 del Reglament vigent de gestió urbanística. Sempre que es tracte d'actuacions a executar fora de polígons o unitats d'actuació, segons els supòsits previstos en els articles 2.9 i 2.10 d'aquestes normes, s'exigirà al peticionari una fiança prèvia a la concessió de llicència d'obres, conforme al que es disposa en el citat precepte del Reglament de gestió, i que garantisca el cost íntegre de la urbanització de l'àmbit de servei viari de la parcel·la i de la connexió d'aquest amb les xarxes de subministraments, de sanejament connectat a la xarxa general de col·lectors i d'accés rodat fins a la xarxa general de la ciutat.

### *Article 2.22. Simultaneïtat en polígons i unitats*

Per a autoritzar l'edificació simultània a la urbanització dels terrenys que hagen de ser objecte de reparcel·lació o compensació, conforme al que es disposa en aquest capítol, s'exigiran els requisits estipulats en l'article 41 del Reglament de gestió. D'acord amb l'apartat a) d'aquest precepte, s'entendrà innecessari el requisit de prèvia fermesa del projecte de reparcel·lació o compensació en el supòsit contemplat en l'article 2.11 d'aquestes normes, sempre que s'haja produït la transmissió, en ple domini i lliure de càrregues, a l'Ajuntament de Museros, dels terrenys de cessió corresponents.

### *Article 2.23. Garantia del compliment de l'obligació d'urbanitzar*

Sense perjudici d'allò disposat anteriorment, el compliment de les obligacions urbanitzadores dels propietaris de terrenys obligats a la reparcel·lació o compensació haurà de quedar garantit per afecció de les finques resultants, de conformitat amb el que es disposa en el Reglament de gestió urbanística.

El propietari que sol·licite la llicència per a edificar abans del acabament total de les obres d'urbanització, no podrà obtindre ajornament o fraccionament en el pagament dels costos d'urbanització que, si escau, li corresponga sufragar, de conformitat amb l'article 190 i concordants del Reglament de gestió urbanística.

## CAPÍTOL SEGON

### *Execució de les Normes subsidiàries en sòl apte per a urbanitzar o urbanitzable*

#### Secció primera. Drets i deures dels propietaris

### *Article 2.24. Condicions bàsiques d'execució*

1. El sòl apte per a urbanitzar o urbanitzable està subjecte a la condició de no ser urbanitzat fins que s'aprove el pla parcial que desenvolupe cadascun dels sectors delimitats en aquestes normes subsidiàries i el projecte d'urbanització corresponent al polígon que siga delimitat en cada porció del sector.

Mentrestant, no s'hi podran realitzar obres o instal·lacions excepte en els dos supòsits següents:

a) Les realitzades a l'empara d'un pla especial per a l'execució directa de les obres integrants de la infraestructura del territori, els seus sistemes generals de comunicació i zones de protecció, o les necessàries per a l'execució directa dels sistemes generals.

b) Les construccions o instal·lacions contemplades en la regla 2a de la disposició addicional segona de la Llei 4/1992 de sòl no urbanitzable de la Generalitat Valenciana. Als





## AJUNTAMENT DE MUSEROS

CIF P4617900H  
Plaça del Castell, 1  
46136 Museros (València)  
Tel. 96 144 16 80 – Fax 96 144 48 30  
www.ajunt-museros.com

efectes previstos en la regla 3a de la citada disposició addicional, les edificacions admissibles seran, exclusivament, les contemplades en l'article 3.8.2.d.

2. Els terrenys inclosos en aquesta classe de sòl no podran destinar-se a usos o aprofitaments diferents dels establits en aquestes normes subsidiàries, segons es concrete, en cada sector, en el planejament parcial de desenvolupament. Aquests terrenys, sense perjudici de les excepcions regulades en l'apartat precedent i en l'article 2.32, no podran ser edificats fins que, una vegada aprovat el pla parcial del sector i el projecte d'urbanització del polígon, s'emplenen els tràmits del sistema d'actuació aplicable i s'executen les obres d'urbanització previstes, prèvia formalització de les cessions obligatòries exigibles.

### *Article 2.25. Obligacions de la propietat*

Els propietaris de sòl urbanitzable estan obligats a:

1. Fer-ne cessió gratuïta a l'Ajuntament o Administració actuant:

a) Els terrenys destinats a vials, parcs i jardins públics, zones esportives públiques i d'esbarjo i expansió, centres culturals i docents i altres serveis públics necessaris.

b) En tot cas, hauran de cedir el sòl edificable corresponent al quinze per cent (15 %) de l'aprofitament mitjà del sector.

2. Costejar la urbanització del seu sector, incloent les obres de serveis viaris, sanejament, subministrament d'aigua i energia elèctrica, enllumenat públic, arbrat i jardineria i les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions, destrucció de plantacions, obres i instal·lacions.

Hauran de costejar així mateix les obres empreses, des de les xarxes existents, fins al límit del sector, de la totalitat de serveis necessaris, sense perjudici de poder repercutir el seu cost, en els terminis legalment establits, en les corresponents empreses de serveis.

No obstant això, els beneficiaris de les cessions al·ludides en l'epígraf b) de l'apartat anterior hauran de sufragar la seua part proporcional dels costos d'urbanització.

3. Edificar els solars dins dels terminis que fixe el pla parcial i mantindre els terrenys i plantacions existents o resultants en condicions de seguretat, salubritat i ornament públic.

### *Article 2.26. Contingut normal del dret de propietat i delimitació d'àrees de repartiment*

1. Les facultats del dret de propietat del sòl urbanitzable relatives al seu ús i edificació, seran les que resulten conformement al seu contingut normal segons ho atribueixen les presents normes d'acord amb la llei.

2. L'aprofitament urbanístic susceptible d'apropiació dels titulars de terrenys de sòl urbanitzable d'un sector, serà el resultat de referir al seu superfície el 85 %, de l'aprofitament tipus resultant en la seua àrea de repartiment.

3. Cada sector de sòl apte per a urbanitzar o urbanitzable constituirà un àrea de repartiment, sobre la base del que es disposa en l'article 78.2 de la Llei del sòl.

## Secció segona. Urbanització de les unitats d'execució

### *Article 2.27. Delimitació d'unitats d'execució*

1. L'execució dels sectors de sòl urbanitzable es durà a terme mitjançant unitats d'execució autònomes pel sistema d'actuació que determine el pla parcial o l'administració actuant. Seran sistemes preferents els de compensació i cooperació, llevat que per raons d'urgència, subsidiarietat o interessos públics, aconsellen el d'expropiació, que podrà aplicar-se, en tot cas, per a l'obtenció de sòls destinats a habitatges subjectes a règims de protecció pública.

2. El pla parcial que desenvolupe cada sector hi delimitarà les unitats d'execució necessàries. En cap cas podrà executar-se un pla parcial sense la prèvia delimitació d'unitats d'execució. Per a això s'atendrà les següents regles:

a) La diferència d'aprofitament entre les diferents unitats d'execució delimitats no podrà



## AJUNTAMENT DE MUSEROS

CIF P4617900H  
Plaça del Castell, 1  
46136 Museros (València)  
Tel. 96 144 16 80 – Fax 96 144 48 30  
www.ajunt-museros.com

excedir del quinze per cent (15 %) de l'aprofitament tipus del sector que els comprega.

b) Per les seues dimensions i característiques hauran de ser susceptibles d'assumir cessions i edificabilitat suficients per a fer efectiu el contingut del dret de propietat enunciat en l'article 2.26 apartat 2 d'aquestes normes en la forma que corresponga a cada propietari afectat.

c) Hauran de tindre autonomia tècnica i d'execució a fi que la seua urbanització pugua emprendre's de manera integral segons les previsions d'un projecte propi i unitari, i constituir una àrea d'actuació urbanitzadora independent, almenys, en els seus aspectes fonamentals.

d) Hauran de tindre autonomia econòmica d'execució a fi que els costos de l'obra urbanitzadora, a sufragar entre tots els adjudicataris de parcel·les resultants segons el seu aprofitament, no desmeresca la distribució de beneficis i càrregues resultant del sector.

### *Article 2.28. Despeses de la urbanització*

Els costos d'urbanització a càrrec dels propietaris de sòl urbanitzable podran ser sufragats, pels propietaris obligats, mitjançant la cessió addicional de terrenys edificables per damunt de les obligades d'acord amb l'article 2.25 apartat 1b) d'aquestes normes, previ acord amb l'Administració actuant. Un altre punt podrà fer la mateixa Administració, respecte als costos que li siguen imputables com a adjudicatària de sòl edificable i en relació, exclusivament, a aquestes parcel·les edificables. En cap cas serà procedent cap reducció de les cessions previstes en l'apartat 1a) d'aquest article 2.25.

### *Article 2.29. Terminis d'execució*

1. Els propietaris de terrenys situats en sòl apte per a urbanitzar o urbanitzable hauran d'executar els plans parcials, de cada sector, en el quadrienni corresponent que les fitxes de característiques de sector estableixen. En aquest quadrienni s'ha d'haver ultimat la tramitació i aprovació del corresponent pla parcial, constitució de les entitats urbanístiques col·laboradores que exigisca el sistema d'actuació triat, formalitzat les cessions obligatòries previstes en el pla parcial i començat l'execució d'obres d'urbanització.

2. Els equipaments de sistema local previstos en els plans parcials s'executaran d'acord amb el pla d'etapes de cada pla parcial.

3. A l'efecte de l'article 78.2j) de la Llei del sòl s'estableixen dues etapes quadriennals per a l'execució del sòl urbanitzable, que figuren en les fitxes de característiques dels sectors.

## Secció tercera. Urbanització simultània a l'edificació.

### *Article 2.30. Casos i requisits*

1. Com a excepció al que es disposa en l'article 2.25 apartat 2 d'aquestes normes, una vegada aprovat el pla parcial del sector i el projecte d'urbanització del polígon i amb la junta de compensació constituïda, si això fora preceptiu, podrà edificar-se amb anterioritat al fet que els terrenys siguen totalment urbanitzats, sempre que es complisquen els següents requisits per a la concessió de la inexcusable llicència:

a) Que haguera guanyat fermesa administrativa l'acte d'aprovació del projecte de reparcel·lació o compensació, si l'un o l'altre fora necessari per a la distribució de beneficis i càrregues de les Normes subsidiàries.

b) Que la infraestructura bàsica del polígon i les seues obres de connexió amb la ciutat s'hagen conclòs íntegrament.

c) Que per l'estat de realització de les obres d'urbanització de la parcel·la sobre la qual s'autoritze edificar, siga previsible que, a l'acabament de l'edificació, entren en funcionament tots els serveis projectats i estiga plenament conclòsa l'obra urbanitzadora que afecte aquesta parcel·la. La llicència ha de fixar el termini màxim d'acabament d'obres i instal·lació de serveis, que s'entendrà abreuïat i conclòs en el moment mateix en què



## AJUNTAMENT DE MUSEROS

CIF P4617900H  
Plaça del Castell, 1  
46136 Museros (València)  
Tel. 96 144 16 80 – Fax 96 144 48 30  
www.ajunt-museros.com

s'acabe l'edificació.

d) Que el peticionari es comprometa en la sol·licitud de llicència a no utilitzar la construcció fins que no estiga acabada la urbanització i a establir aquesta condició en les cessions de dret de propietat o d'ús que es porten a efecte sobre l'immoble.

e) Que es preste fiança o aval, per a garantir el compliment dels compromisos, en quantia igual al cost de les obres d'urbanització l'execució de la qual es comprometa a realitzar el peticionari o equivalent als costos d'urbanització que ha de sufragar la propietat de la parcel·la a edificar, si aquesta segona quantitat fora encara major.

2. El projecte d'urbanització definirà, si escau, el que haja d'entendre's per infraestructura bàsica del polígon.

## CAPÍTOL TERCER

### *Consideració jurídica de solar*

#### *Article 2.31. Definició de solar*

D'acord amb el que es disposa en l'article 14 de la Llei del sòl, tindrà la consideració de solar la superfície de sòl urbà apta per a l'edificació que, amb les alineacions i rasants assenyalades, estiga urbanitzada conforme a les normes mínimes establides en aquest capítol.

#### *Article 2.32. Àmbit viari de servei a la parcel·la*

1. L'àmbit viari de servei a la parcel·la queda definit per la superfície compresa entre tots els límits frontals de parcel·la i l'eix dels carrers o places limítrofes. Quan el costat oposat del carrer no siga edificable privadament o siga sòl no urbanitzable, l'àmbit viari de servei arribarà fins a una línia paral·lela a l'alineació de parcel·la a una distància de 10 m.

2. L'àmbit viari de servei es considera integrat pels terrenys públics destinats a calçades, voreres, àrees per als vianants i aparcaments. També l'integren els terrenys destinats a àrees de joc, jardins i elements vegetals, recreatius o de servei.

3. Perquè la parcel·la reunisca la consideració de solar hauran de ser públics els terrenys amb tal destinació integrants del seu àmbit viari de servei; així mateix, hauran d'estar lliures de construccions i instal·lacions fora d'ordenació i tindre degudament enjardinades o condicionades les seues parts que no tinguen per destinació servir de vorera o calçada, a més de tindre paviment i encintat de les superfícies reservades a aquestes o aquelles.

#### *Article 2.33. Vorada*

Les parcel·les hauran de disposar vorada perimetral executat d'acord amb el projecte d'urbanització. La vorera haurà de complir els següents requisits:

a) En illes semiconsolidades podrà ser de característiques i amplària iguals al del parament o paraments d'illa en què es trobe situada la parcel·la, incloent el mobiliari urbà i els escocells si escau.

b) En illes que no es troben en la situació anterior, la vorera s'ajustarà al disseny de planta viària aprovat per l'Ajuntament, respectant, en els seus conceptes essencials, el disseny i amplària perfilada en aquestes normes subsidiàries o en document equivalent de l'instrument de planejament de desenvolupament que afecte l'àrea. L'exigibilitat del mobiliari urbà es determinarà atenent, com a mínim, a les característiques de l'existent en les illes de l'entorn.

#### *Article 2.34. Pavimentat de calçades*

a) Les parcel·les hauran de disposar de calçada pavimentada en tota la part frontal del solar que dona a via pública en tota l'amplària definida per l'àmbit viari de servei de la parcel·la.



## AJUNTAMENT DE MUSEROS

CIF P4617900H  
Plaça del Castell, 1  
46136 Museros (València)  
Tel. 96 144 16 80 – Fax 96 144 48 30  
www.ajunt-museros.com

b) S'entendrà pavimentada aquella calçada que ho estiga d'acord amb les característiques previstes en el projecte d'urbanització complint els requisits tècnics de ferm que l'Ajuntament aprobe per als diferents carrers en atenció al seu trànsit i categoria.

### *Article 2.35. Accés rodat i per als vianants*

Les parcel·les disposaran d'accés rodat des de la xarxa general de la ciutat o des del vial més pròxim connectat amb l'àrea d'urbanització definitiva, de manera que s'accedisca al vial perimetral de la parcel·la definit pel seu àmbit de servei viari, a través d'una via de 4 m mínim d'amplària de calçada.

Així mateix, haurà de tindre comunicació per als vianants a través de voreres de condicions iguals a les descrites en l'article 2.33 anterior, amb l'àrea d'urbanització definitiva més pròxima, sense més discontinuïtats que les pròpies de la intersecció amb calçades executades de conformitat amb el planejament i pavimentades conformement al que es disposa en l'article anterior.

### *Article 2.36. Vies per als vianants*

En cas que la via de la part frontal siga per a vianants, com està previst en el planejament, el compliment de les anteriors condicions no s'exigirà en els seus termes, sinó adequant-lo a les peculiaritats que això comporta.

En tot cas, s'haurà d'observar el preceptuat en l'article anterior. Els carrers per als vianants, executats com a tals, permetran col·legir la continuïtat de l'itinerari d'accés per als vianants exigida per aquest article 2.35, encara que mai podran tindre's en consideració per a verificar la continuïtat de l'itinerari pel qual es produeix l'accés rodat.

### *Article 2.37. Enllumenat públic*

La parcel·la haurà de disposar d'enllumenat públic executat i en funcionament, d'acord amb el projecte d'urbanització aprovat

L'enllumenat públic comprendrà, com a mínim, allò necessari per al tram del vial o vials als quals recaiga la parcel·la. En tots els casos s'assegurarà un nivell mínim de lluminària de 2 cd/m<sup>2</sup> amb fanals que siguen, com a mínim, de les mateixes característiques presents en les zones més properes.

L'accés i connexió de la parcel·la des de l'àrea urbanitzada més propera haurà de disposar, també, d'enllumenat públic en les mateixes condicions que es prescriuen per a la mateixa parcel·la.

### *Article 2.38. Evacuació d'aigües pluvials i residuals*

La parcel·la disposarà d'evacuació d'aigües residuals per sistema executat d'acord amb les ordenances i connectat a la xarxa de clavegueram prevista en el projecte d'urbanització. Com a mínim s'assegurarà la connexió a la xarxa d'evacuació d'aigües residuals existent d'acord amb les normes i prescripcions oficials.

### *Article 2.39. Subministrament d'aigua*

La parcel·la disposarà de subministrament directe d'aigua potable a bastament per a l'activitat a desenvolupar en l'edificació segons els usos i intensitats permesos. Si es tracta d'habitatges, la dotació mínima serà de 900 litres per habitatge i dia.

### *Article 2.40. Subministrament d'energia elèctrica*

Les parcel·les disposaran de connexió directa amb la xarxa general de distribució d'energia elèctrica, amb o sense centre de transformació, en funció de la normativa específica aplicable, i amb potencial suficient per a les necessitats de l'edificació. En el cas d'habitatges, la potència mínima disponible per habitatge serà de 3,0 kW. La connexió de servei complirà la normativa sectorial d'aplicació i, si escau, la municipal regulada mitjançant ordenança, així com les indicacions estipulades en el tràmit de concessió de



## AJUNTAMENT DE MUSEROS

CIF P4617900H  
Plaça del Castell, 1  
46136 Museros (València)  
Tel. 96 144 16 80 – Fax 96 144 48 30  
www.ajunt-museros.com

llicència per a concretar les seues característiques tècniques.

### *Article 2.41. Altres xarxes de subministrament*

L'existència de brancs de servei d'altres xarxes de subministrament, diferents de les ja mencionades, només serà preceptiva, a l'efecte de la consideració de solar, quan així s'estipule, mitjançant ordenança municipal.

### *Article 2.42. Compatibilitat de xarxes*

Vist el projecte d'urbanització aprovat, la disposició de les xarxes de subministrament i evacuació de la parcel·la, perquè aquesta merezca la consideració de solar, haurà de ser de manera que permeta l'execució del clavegueram general previst en el projecte sense necessitat d'esmenar-les o destruir-les.

### *Article 2.43. Altres requisits*

La parcel·la haurà d'haver complit les condicions que, per a l'execució del planejament, s'estableixen en els articles 2.1 a 2.23, d'aquestes normes tots dos inclusivament, i tindre la dimensió i forma exigides per aquestes normes subsidiàries.

## CAPÍTOL QUART

### *De la conservació, protecció i renovació del patrimoni immobiliari*

#### Secció primera. El deure normal de conservació

### *Article 2.44. Obligació de conservar*

1. Els propietaris d'edificacions, urbanitzacions, terrenys, jardins, cartells i instal·lacions hauran de conservar-les en estat que garantisca la seua seguretat, salubritat i ornament públic, i realitzar, amb aquesta finalitat, les obres de manteniment, reparació o reposició que resulten necessàries.

2. El deure normal de conservació exigible de la propietat immoble s'entén sense perjudici de les obligacions i drets dels arrendataris segons es deriven de l'article 110 de la Llei d'arrendaments urbans.

3. El deure normal de conservació de la propietat té com a límit la realització d'aquelles obres el cost de les quals o característiques tècniques determinarien la ruïna de l'immoble si foren necessàries per a la reparació d'aquest.

### *Article 2.45. Condicions de seguretat, salubritat i ornament públic*

a) De seguretat: les construccions hauran de mantindre's amb tancaments i cobertes estancs al pas de l'aigua i la humitat, protegir la seua estructura contra l'acció corrosiva dels elements i dels agents agressors. Conservar els materials de revestiment de façanes i cobertura de manera que no oferisquen risc de caiguda. També hauran de tindre protecció contra accidents mitjançant ampits, baranes i tancaments en condicions. Les instal·lacions elèctriques i motors d'elevació o pressió per a ascensors i aigua així com el parallamps i les instal·lacions de gas o calefacció si n'hi haguera, hauran de mantindre's en condicions de seguretat contra el foc i accidents. En el cas d'edificis sense habitants, hauran de quedar tancats i preservats contra ocupacions il·legals.

b) De salubritat: s'haurà de mantindre l'aptitud dels immobles per a l'ús al que està destinat, en condicions de neteja que impedisquen la seua degradació i preservant el bon estat de les xarxes de servei, de les condicions de ventilació i il·luminació i de les instal·lacions de subministrament i sanejament. A més, hauran de conservar en un funcionament òptim els elements de reducció, depuració i control d'emissions de fums, partícules i substàncies nocives.

c) D'ornament: s'hauran de mantindre les façanes netes i ben pintades reposant els





## AJUNTAMENT DE MUSEROS

CIF P4617900H  
Plaça del Castell, 1  
46136 Museros (València)  
Tel. 96 144 16 80 – Fax 96 144 48 30  
www.ajunt-museros.com

materials de revestiment i imposta quan calga per a endreçar-la. En les mateixes condicions es mantindran els jardins, mobiliari i tanques, si n'hi haguera, i els altres elements privatis a l'interior o tancaments visibles des de la via pública.

d) Els solars hauran de ser mantinguts nets de vegetació i restes d'immundícies, barrats amb tancament permanent de dos cinquanta m d'alçària, d'adequada presència, consistència i resistència, voltant l'alineació oficial. Haurà de propiciar-se el tractament adequat de la superfície del solar per a evitar el risc d'accidents.

e) Els cartells, anuncis lluminosos i marquesines, només es podran emplaçar, prèvia llicència municipal, en els llocs i condicions que s'establisquen per ordenança del municipi. Les marquesines hauran de complir el que es disposa en les ordenances generals de l'edificació contingudes en aquestes normes. Tots aquests elements hauran de ser mantinguts sense deterioració si romanen visibles des de la via pública.

### *Article 2.46. Adequació a l'ambient de les obres sobre edificacions*

Les edificacions hauran de construir-se i mantindre's en condicions ornamentals adequades a l'ambient on se situen. En compliment del que es disposa en l'article 138 de la Llei del sòl, l'Ajuntament denegarà, arribat el cas, llicència per a l'execució d'obres o per a la instal·lació d'elements visibles en les façanes dels edificis si desvirtuaren o enlletgiren l'aspecte exterior d'aquestes o foren estèticament inadequades a l'entorn circumdant, i es podria exigir la demolició de les ja existents i la restitució de l'immoble al seu aspecte originari. Les actuacions sobre façanes existents s'ajustaran a allò regulat en les ordenances generals de l'edificació.

### *Article 2.47. Ordenes d'execució i límit de l'haver de conservació*

1. El compliment dels deures de conservació per la propietat podrà requerir-se mitjançant ordre d'execució dictada per l'Ajuntament; la desobediència d'aquestes donarà lloc a la imposició de les sancions legalment previstes i a l'execució municipal subsidiària a costa del propietari o a l'expropiació-sanció de l'immoble en els termes autoritzats per la legislació aplicable.

2. No obstant això, quan l'ordre d'execució excedira el límit del deure normal de conservació, el propietari tindrà dret al fet que l'Administració de la qual emane l'ordre de reparar, finance o assumisca aquella part del cost de la reparació que excedisca del 50 % del valor actual de l'edifici o plantes afectades.

3. L'Administració actuant podrà optar, en tal cas, per executar per si mateixa les obres de reparació precises, repercutint al propietari el cost d'aquestes fins a un màxim del 50 % del valor actual de l'immoble, o per expropiar-lo al valor que resulte de deduir els costos d'un eventual enderrocament als quals se sumen el valor urbanístic del terreny (amb prèvia ponderació de les obligacions d'execució del planejament a la qual la seua reedificació estiguera subjecta) i el preu de la construcció com a material d'enderrocament; tot això d'acord amb la legislació aplicable.

4. Les obres de reparació subjectes a aquest règim, no inclouran en cap cas les millores que incrementen el valor originari de l'edifici sense perjudici del que, de mutu acord, puguen convindre l'Administració i l'interessat amb vista a la major rendibilitat i perdurabilitat de l'operació.

## Secció segona. Contingut normatiu del catàleg de protecció

### *Article 2.48. Catàleg d'edificis protegits*

Tenen la condició d'edificis protegits d'acord amb les presents normes, els següents immobles:

- Ermita de Sant Roc
- Església de l'Assumpció.
- Casa i jardí del Poeta Llorente (plaça del Poeta Llorente).



## AJUNTAMENT DE MUSEROS

CIF P4617900H  
Plaça del Castell, 1  
46136 Museros (València)  
Tel. 96 144 16 80 – Fax 96 144 48 30  
www.ajunt-museros.com

### *Article 2.49. Definició de nivell de protecció i tipus de protecció*

S'entén per nivell de protecció el règim normatiu que determina els tipus de protecció als quals pot estar sotmés un immoble i, en conseqüència, la classe d'obres que, en general, s'hi poden efectuar. El nivell de protecció s'estableix en el catàleg atenent, prioritàriament, als valors arquitectònics o urbanístics que presenten les edificacions incloses en aquest.

### *Article 2.50. Enumeració dels nivells de protecció*

S'estableixen dos nivells de protecció:

- Nivell núm. 1: protecció monumental.
- Nivell núm. 2: protecció arquitectònica .

### *Article 2.51. Criteris d'adscripció als diferents nivells*

1. S'inclouen en el nivell de protecció núm. 1 (amb protecció monumental) les construccions que hauran de ser conservades íntegrament pel seu caràcter singular o monumental i per raons històriques o artístiques, preservant les seues característiques arquitectòniques originàries. Pertanyen a aquest nivell l'església de l'Assumpció i l'ermita de Sant Roc.

2. S'inclouen en el nivell de protecció núm. 2 (amb protecció arquitectònica) els edificis l'estructura interior dels quals, façana o elements visibles des de la via pública, per la seua singularitat o el seu caràcter tradicional, o per la seua notable articulació morfològica amb l'entorn, contribueixen sensiblement a conformar un determinat ambient, urbà o rústic, d'especial bellesa o valor ambiental sent d'interés públic la seua presència en l'escenari urbà o en el paisatge a fi de preservar aqueixes característiques ambientals i arquitectòniques. Pertanyen a aquest nivell la Casa i jardí del Poeta Llorente.

### *Article 2.52. Nivell núm. 1. Règim*

1. Protecció: monumental.

En les construccions subjectes a protecció monumental s'admetran, exclusivament, les obres de restauració i conservació que perseguisquen el manteniment o reforç dels elements estructurals així com la millora de les instal·lacions de l'immoble. Només serà admissible la demolició d'aquells cossos d'obra que, per ser afegits, desvirtuen la unitat arquitectònica original en la seua configuració de major interès, i s'admetrà, si escau, la reposició o reconstrucció d'aquells cossos i buits primitius quan redunden en benefici del valor historicoartístic del conjunt. És absolutament obligatori el manteniment de tots els elements arquitectònics que configuren el caràcter singular de l'immoble.

2. Si per qualsevol causa aquests immobles foren objecte de destrucció o demolició, l'aprofitament urbanístic de la parcel·la subjacent consistirà en la facultat de reconstruir l'immoble originari.

### *Article 2.53. Nivell núm. 2. Règim*

1. Protecció arquitectònica.

Es permeten les obres congruents amb els valors catalogats sempre que es mantinguen els elements definitoris de l'estructura arquitectònica, com els espais lliures interiors, alçàries i forjats, jerarquització d'espais interiors, escales principals, el vestíbul si n'hi haguera, la façana i altres elements propis. També hauran de preservar-se tots els elements singulars que, si escau, especifique el catàleg.

Previ dictamen favorable de la Comissió d'Urbanisme podrà autoritzar-se, mitjançant llicència d'intervenció sobre un edifici protegit, la demolició d'algun o alguns dels elements assenyalats en l'apartat anterior quan no gaudisquen de protecció específica pel catàleg, i a més, l'element afectat present té un escàs valor definitori de l'estructura arquitectònica o la seua preservació comporte greus problemes de qualsevol índole per a la millor conservació del conjunt protegit.

2. Si per qualsevol motiu s'arruïnaren o demoliren les construccions incloses en aquest





## AJUNTAMENT DE MUSEROS

CIF P4617900H  
Plaça del Castell, 1  
46136 Museros (València)  
Tel. 96 144 16 80 – Fax 96 144 48 30  
www.ajunt-museros.com

nivell de protecció, l'aprofitament urbanístic de la parcel·la subjacent consistirà en la facultat de reconstruir l'immoble construït amb les parts de l'edificació relacionades en l'apartat 1 d'aquest article.

### *Article 2.54. Conservació de paràmetre de l'edificació*

1. Sense perjudici del que establisquen les ordenances particulars de zona, no es podrà incrementar el volum ni alterar els paràmetres essencials dels elements propis de l'edificació existent com a conseqüència de les obres d'intervenció que es realitzen sobre edificis subjectes a protecció, encara que podrà acceptar-se un increment de la superfície construïda sobre rasant sempre que es complisquen les ordenances generals de l'edificació i no s'altere el volum geomètric preexistent.

2. Només per circumstàncies justificades d'interés general podrà permetre's, en els casos de protecció del nivell núm. 2, l'alteració de la distribució del volum dins de la parcel·la, sense que això pugui suposar un augment absolut del volum global originari amb incompliment de les ordenances d'edificació de la zona, encara que sí variació dels paràmetres essencials de l'edificació preexistent en honor d'una millor integració de l'edifici en l'entorn protegit.

3. No seran aplicables aquelles ordenances generals de l'edificació regulades al títol cinquè que impedisquen o dificulten el correcte tractament dels edificis protegits, excepte en els casos de substitució previstos dins del règim de protecció ambiental.

### *Article 2.55. Protecció de plantes baixes, parcel·lació i superfícies annexes*

1. Per a totes les categories de protecció queda prohibida la instal·lació de rètols de caràcter comercial o similar, inserits en la façana de l'immoble, i s'hauran d'eliminar els existents en el termini de dos anys des de l'aprovació definitiva d'aquestes normes subsidiàries. S'exceptuen els que s'adossen als buits de la planta baixa quan la seua superfície no excedisca un metre quadrat i els que s'integren formalment en el tancament o envidrament d'aquests buits.

2. Els projectes de renovació de plantes baixes per a ubicació de locals comercials o altres usos permesos, hauran de situar els buits de façana en els eixos de simetria corresponents a les plantes altes, quedant prohibides tot tipus de marquesines i sortints no originals. En tot cas haurà de respectar-se la continuïtat i homogeneïtat del tractament respecte a les plantes superiors.

3. La protecció s'estén a la totalitat de la parcel·la en què es troba situat l'edifici, afectant el seu règim a la totalitat de l'arbrat i jardineria existent en ella. Només s'admetrà la segregació parcel·lària, quan les obres d'intervenció s'emprengueren sobre diversos immobles radicats en diverses parcel·les i la segregació pretesa permetera conservar, amb major eficàcia, els valors arquitectònics que es tracten de protegir en el seu conjunt.

### *Article 2.56. Adequació dels materials*

En les obres d'intervenció sobre edificis protegits els materials emprats hauran d'adequar-se als que presentava l'edifici en la seua forma originària o de major interès. En les obres regulades en l'article 2.53 i concordants, hauran d'adequar-se a les exigències ambientals de l'entorn com les concretes l'autorització corresponent encara que els materials utilitzats diferisquen dels originaris.

### *Article 2.57. Documentació per a la llicència*

La sol·licitud de llicència d'obra major que tinga per objecte la intervenció sobre un edifici protegit haurà d'adjuntar la següent documentació addicional:

a) Memòria justificativa de l'oportunitat i conveniència de les obres ponderant-la en relació a altres alternatives d'intervenció que el planejament permeta.

b) Justificació de l'adequació de l'obra proposada a les característiques de l'entorn, amb un estudi de la seua integració morfològica que adjunte l'alçat de tots els trams de carrer



## AJUNTAMENT DE MUSEROS

CIF P4617900H  
Plaça del Castell, 1  
46136 Museros (València)  
Tel. 96 144 16 80 – Fax 96 144 48 30  
www.ajunt-museros.com

afectats que permeta visualitzar l'estat actual i el resultat de la proposta.

c) Plànol parcel·lari.

d) Descripció de les característiques tipològiques de l'edifici així com dels seus elements de composició i ordre arquitectònic i justificació de la seua conservació o remoció en la proposta.

e) Alçament a escala 1.100 de l'edifici preexistent i descripció fotogràfica clara d'aquest, que inclourà una fotografia a color de grandària 18 x 24 cm de cada parament de façana a via pública obtinguda preferentment en l'eix central de la façana o façanes.

f) Anàlisi de l'estat de l'edificació i descripció de l'ús a què era destinada.

### *Article 2.58. Tractament de l'entorn*

Les construccions i instal·lacions pròximes a conjunts, edificis o jardins objecte de protecció, hauran d'adequar-se en el disseny i composició als elements protegits de manera harmònica i sense crear barreres visuals.

## Secció tercera. Ruïna dels edificis

### *Article 2.59. Definició de ruïna*

Procedirà la declaració de l'estat ruïnós de l'edificació en els supòsits de ruïna física, econòmica i urbanística contemplats en la legislació aplicable.

### *Article 2.60. Ruïna física*

Es consideraran danys no reparables tècnicament per mitjans normals aquells que la reparació implique la reconstrucció d'elements estructurals d'extensió superior a un terç de la totalitat d'aquests. S'entén per element estructural aquell que presente una missió portant i resistent reconeguda en el càlcul. La determinació de l'extensió abans al·ludida es verificarà per quantificació detallada, en unitats de mesurament habituals en projecte, dels elements estructurals i de la proporció de cadascun en relació amb el total. S'haurà de comparar amb el detall de la proporció de cada classe d'element que haja de ser reconstruït i ponderar el percentatge que representen respecte a la totalitat integrant de l'estructura de l'edifici.

### *Article 2.61. Ruïna econòmica*

1. Es consideren en ruïna econòmica els edificis que per a satisfer les condicions de seguretat, salubritat i ornament públic que presentava la seua forma originària demanden reparacions el cost de les quals supere el 50 % del valor actual de l'edifici.

2. Per a la determinació del valor actual de l'edifici es recomana prendre com a base el cost de reconstrucció segons mòduls unitaris d'obra de reconeixement oficial aplicats a la superfície construïda originària de l'immoble i ponderant els increments resultants de les característiques constructives d'època no susceptibles de valoració unitària per la seua difícil reproducció actual; sobre aquesta base ha d'aplicar-se el coeficient deflactor per raó d'antiguitat i, si escau, d'ús.

3. Els costos de reparació estaran exclusivament referits a aquelles obres que a reposen l'edifici a les seues condicions preexistents i s'avaluaran en aplicar els mòduls oficials, abans referits, als elements deteriorats.

4. No procedirà l'aplicació de coeficient deflactor per raó d'antiguitat, quan aquest concepte no constituïska un motiu de depreciació de l'immoble donat el seu caràcter monumental o el seu reconegut valor històric. Especialment ha de tindre's aquesta regla en consideració, amb els edificis subjectes al nivell de protecció número 1.

### *Article 2.62. Responsabilitat de la propietat en cas de ruïna*

D'acord amb l'article 28 del Reglament de disciplina urbanística i en concordança amb el que es disposa en l'article 1907 del Codi civil, la declaració administrativa de ruïna o



## **AJUNTAMENT DE MUSEROS**

CIF P4617900H  
Plaça del Castell, 1  
46136 Museros (València)  
Tel. 96 144 16 80 – Fax 96 144 48 30  
www.ajunt-museros.com

l'adopció de mesures d'urgència per l'Administració, no eximirà als propietaris de les responsabilitats de qualsevol ordre que poguera ser-los exigida per negligència en els deures de conservació que els corresponen.

### *Article 2.63. Conseqüències de la declaració de ruïna*

1. La declaració de ruïna comportarà per als propietaris l'obligació de demolir, totalment o parcialment, l'edifici sempre que aquest no haja sigut catalogat. Si es tracta d'un edifici protegit es procedirà a la seua rehabilitació dins del règim legal concretat en aquestes normes .

2. Quan la ruïna siga física i imminent s'ordenarà, immediatament, el desallotjament dels ocupants i s'adoptaran les mesures precises per a garantir la seguretat de les persones.

3. La declaració de ruïna comporta la inclusió de l'immoble al registre municipal de solars i terrenys sense edificar, llevat que es tracte d'edificis protegits, que en aquest cas serà aplicable l'article 6.1 a) del Reglament d'edificació forçosa.

### Secció quarta. Règim de les edificacions fora d'ordenació

#### *Article 2.64. Supòsits de fora d'ordenació*

S'atendrà al que es disposa en les disposicions transitòries d'aquestes normes.

### Secció cinquena. Protecció de jardins i arbrats

#### *Article 2.65. Protecció de jardins i arbrats*

Els jardins públics així qualificats per les presents normes queden subjectes a protecció, no podent ser objecte de transformacions que desfiguren la seua imatge o alteren la seua funció d'àrees d'esplai.

#### *Article 2.66. Tala d'arbres i poda d'arbres*

1. La tala d'arbres estarà subjecta a prèvia llicència municipal. Només es permetrà la tala quan ho exigisca l'execució d'un instrument de planejament o quan l'arbre poguera

caure o quan resulte preferible per a la millor conservació o ordenació d'un jardí.

2. Es prohibeix la poda d'arbres ornamentals, excepte quan tinga per objecte exclusiu la seua millor conservació o per a evitar la producció de danys per les branques.

## **TÍTOL TERCER** **Règim del sòl no urbanitzable**

### **CAPÍTOL PRIMER** *Disposicions generals*

#### *Article 3.1. Definició*

Constitueixen el sòl no urbanitzable les àrees del territori municipal que, pels seus valors agrícoles, paisatgístics i ecològics i en motiu del model territorial postulat, són així classificades a fi de romandre al marge del procés d'urbanització i preserven les seues característiques naturals i/o la seua riquesa productiva.

#### *Article 3.2. Àmbit*

La delimitació en l'àmbit de la qual opera la classificació del sòl no urbanitzable ve reflectida amb el codi SNU en la documentació gràfica de les Normes subsidiàries.



## AJUNTAMENT DE MUSEROS

CIF P4617900H  
Plaça del Castell, 1  
46136 Museros (València)  
Tel. 96 144 16 80 – Fax 96 144 48 30  
www.ajunt-museros.com

Les zones que corresponen a regulacions diferencials en què se subdivideix el sòl no urbanitzable queden delimitades segons es reflecteix en els plànols 1, 2, 3, 4 i 5 de classificació i qualificació del sòl a escala 1:5.000 i responen als codis que s'expressen en els articles següents.

### *Article 3.3. Règim urbanístic*

1. Siga la que siga la seua categoria, el sòl no urbanitzable no té aprofitament urbanístic. Les limitacions a l'edificació, a l'ús i a les transformacions que sobre aquest imposaren aquestes normes, no donaran dret a cap indemnització, sempre que no comportara la pèrdua del valor inicial que posseeix pel rendiment rústic que els és propi per la seua explotació. En tot cas, el règim bàsic d'aquest sòl és el regulat en la Llei sobre sòl no urbanitzable de la Generalitat Valenciana.

2. El sòl no urbanitzable haurà d'utilitzar-se de la forma que millor corresponga a la seua naturalesa, amb subordinació a les necessitats de la comunitat.

3. El contingut normal del dret de propietat en sòl no urbanitzable està determinat pel rendiment agropecuari o natural del que foren inicialment susceptibles els terrenys, segons la funció social que correspon a la seua explotació. En cap cas, i a cap efecte, caldrà reconèixer expectatives urbanístiques al sòl no urbanitzable.

4. Quan es produïren descobriments arqueològics, paleontològics, mineralògics, històrics o altres geològics o culturals, en àrees les determinacions de les quals no resulten adequades amb aquells i amb prèvia decisió de l'organisme o entitat competent, els terrenys afectats quedaran automàticament subjectes a la suspensió cautelar de les autoritzacions, llicències i permisos per a intervindre-hi, mentre que s'aprove la necessària modificació del planejament o catalogació per a alterar la regulació urbanística de manera que s'ajuste a la nova situació.

Aquests descobriments hauran de ser posats immediatament en coneixement de les entitats o organismes competents per a la seua comprovació, protecció o explotació.

5. Si un succés natural o provocat, causara degeneració de les condicions que sustenten la pertinença d'un terreny a una zona de qualificació determinada, aquesta circumstància no serà motiu suficient per a modificar aquesta qualificació, sinó que, per contra, hauran de posar-se en pràctica les mesures apropiades per a la regeneració de les condicions originàries.

6. La transformació econòmica dels cultius, o la seua reforestació, en àrees pertanyents a zones de qualificació de menor nivell de protecció al que correspondria per la nova utilització del sòl, la categorització de l'àrea afectada s'haurà d'ajustar a la nova situació, a l'efecte de la qual es procedirà en la forma prevista per l'article 58.1. tercera de la Llei del sòl o norma equivalent.

### *Article 3.4. Parcel·lació*

1. En sòl no urbanitzable només podran realitzar-se parcel·lacions rústiques, que compliran les dimensions mínimes fixades per la legislació agrària.

No es podrà prosseguir l'execució de les parcel·lacions que a l'empara de la unitat mínima de cultiu que generaren situacions incompatibles amb aquestes normes per implicar transformacions de la naturalesa rústica dels terrenys.

Així mateix, la modificació de l'estructura parcel·lària, per a la qual es requereix llicència, haurà de fer-se respectant al màxim la infraestructura viària i de reg, així com la tipologia tradicional de parcel·lació en la zona.

2. Tota parcel·lació en aquesta classe de sòl quedarà subjecta al que s'estableix en la disposició addicional tercera de la Llei sobre sòl no urbanitzable de la Generalitat Valenciana.

Es presumirà que una parcel·lació és urbanística quan en una finca matriu es realitzen obres d'urbanització, subdivisió del terreny en lots o edificació de forma conjunta o, quan encara que no es tracte d'una actuació conjunta, puga deduir-se l'existència d'un pla d'urbanització unitari.



## AJUNTAMENT DE MUSEROS

CIF P4617900H  
Plaça del Castell, 1  
46136 Museros (València)  
Tel. 96 144 16 80 – Fax 96 144 48 30  
www.ajunt-museros.com

3. Igualment es considerarà que una parcel·lació té caràcter urbanístic quan presente almenys una de les següents manifestacions:

a) Tindre una distribució, forma parcel·laria i tipologia edificatòria impròpia per a finalitats rústiques o en pugna amb les pautes tradicionals de parcel·lació per a usos agropecuaris en la zona en què es trobe. Especialment, quan els lots resultants només puguin ser d'utilitat per a l'edificació prohibida per aquestes normes.

b) Afectar finques que disposen d'accessos viaris comuns exclusius, que no apareguen assenyalats en les representacions cartogràfiques oficials o dispose de vies comunals rodades al seu interior, asfaltades o compactades, amb amplària de rodadura superior a dos metres d'amplària, independentment de si compten amb encintat de vorera.

c) Afectar finques amb serveis de proveïment d'aigua per al seu conjunt, quan siguen canalitzacions subterrànies o amb proveïment d'energia elèctrica per al conjunt amb estació de transformació comuna en totes elles; quan compten amb xarxa de sanejament amb recollida única, o quan qualssevol dels serveis discórrega per espais comunals.

d) Existir publicitat, clarament mercantil, que faça entendre la pretensió de donar una utilització urbanística als terrenys.

e) Que la parcel·lació siga coetània a l'encàrrec o redacció de projecte o a la realització de qualssevol actes de naturalesa privada o administrativa, tendents a l'edificació amb vista a un ús urbanístic prohibit per als terrenys.

4. La consideració de l'existència d'una parcel·lació urbanística portarà aparellada la denegació de les llicències que pogueren sol·licitar-se, així com la paralització immediata de les obres i altres intervencions que s'hagueren iniciat, sense perjudici de les sancions que pogueren sorgir.

### *Article 3.5. Nucli de població*

1. Zona de sòl no urbanitzable de règim comú (RC).

Es considera que existeix la possibilitat de formació d'un nucli de població quan en un cercle de 200 m de diàmetre amb centre en l'emplaçament proposat per a un habitatge unifamiliar de nova construcció, existisquen ja construïdes un o més habitatges unifamiliars o plurifamiliars.

2. Zona de sòl no urbanitzable de protecció agrícola (PA).

Ateses les característiques d'aquests terrenys, es considera que qualsevol nova edificació destinada a habitatge, suposa una condició objectiva que dóna lloc a la formació de nucli de població.

### *Article 3.6. Divisió en zones*

En sòl no urbanitzable es distingeixen les següents zones, la delimitació de les quals figura en els plànols 1, 2, 3, 4 i 5 de classificació i qualificació del sòl a escala 1:5.000:

1. Zona de règim comú (RC).
2. Zona de protecció agrícola (PA).
3. Zona de protecció d'infraestructures (PI).
4. Zona de protecció arqueològica (PAR).

## CAPÍTOL SEGON *Zona de règim comú (RC)*

### *Article 3.7. Àmbit*

1. La zona de règim comú (RC) està constituïda pel conjunt d'àrees expressament representades gràficament amb aquest títol en els plànols 1, 2, 3, 4 i 5 de classificació i qualificació del sòl a escala 1:5.000.

2. Comprén aquells terrenys en els quals es valora fonamentalment el caràcter rústic d'aquests, i que s'han de preservar del procés urbanitzador. És la zona que ocupa una





## AJUNTAMENT DE MUSEROS

CIF P4617900H  
Plaça del Castell, 1  
46136 Museros (València)  
Tel. 96 144 16 80 – Fax 96 144 48 30  
www.ajunt-museros.com

major superfície de les delimitades al terme municipal.

### Article 3.8. Usos

1. L'ús global o dominant d'aquesta zona és l'agrícola (Nag).
2. Es prohibeixen expressament els següents usos:
  - a) Residencial (R). Excepte el que es preveu en l'apartat 5 d'aquest article.
  - b) Terciari (T). Excepte tco.1a, tan sols si se situen en edificis tradicionals existents amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquestes normes subsidiàries.
  - c) Industrial (ind.).
  - d) Magatzems (mag.).

No obstant això, i sempre que guarden relació amb la naturalesa i destinació agrícola de la finca, i s'ajusten als plans i normes de la Conselleria d'Agricultura, podran realitzar-se xicotetes edificacions destinades a magatzem de ferramentes o similars (mag.1a), que hauran de complir les següents condicions:

- Superfície edificable màxima: 30 m<sup>2</sup>.
  - Alçària màxima de cornisa: 4 m.
  - Parcel·la mínima: 10.000 m<sup>2</sup>.
  - Hauran de garantir la depuració dels abocaments si n'hi hagueren.
- e) Dotacional. Excepte Dsc i Das, únicament si se situen en edificis tradicionals existents amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquestes normes subsidiàries.
  - f) Aparcament (par.).

3. Es permeten qualssevol altres usos no inclosos en l'apartat 2 anterior, llevat que manifestament siguin incompatibles amb l'ús dominant agrícola assignat a aquesta zona.

Així mateix, es realitzaran construccions lleugeres, que requeriran llicència municipal, del tipus hivernacle, únicament destinades a la producció agrària. Hauran de ser de baixa alçària i totalment desmuntables, i tindre cura que en la seua forma, disposició i materials afecten el menys possible a les condicions estètiques del medi.

4. Seguint els procediments previstos en la legislació aplicable podran autoritzar-se els usos previstos en els articles seté i vuité de la Llei 4/1992 de la Generalitat Valenciana sobre sòl no urbanitzable.

5. Habitatge unifamiliar aïllat. Complirà les següents condicions:
- Tan sols podran situar-se a la zona RC.
  - No podran implicar la formació de nucli de població.
  - La distància mínima a qualsevol nucli de població serà de 500 m.
  - La superfície mínima de la parcel·la serà d'1 h.
  - Alçària màxima de l'edificació: 7 m.
  - La superfície edificada no ultrapassarà en cap cas el coeficient 0,04 m<sup>2</sup>.
  - Ocupació màxima de parcel·la: 2 %.
  - Hauran de garantir la depuració dels abocaments.

## CAPÍTOL TERCER

### Zona de protecció agrícola (PA)

### Article 3.9. Àmbit

1. La zona de protecció agrícola (PA) està constituïda pel conjunt d'àrees expressament representades gràficament amb aquest títol en els plànols 1, 2, 3, 4 i 5 de classificació i qualificació del sòl a escala 1:5.000.

2. Comprén els terrenys situats a l'oest del nucli urbà de Museros, caracteritzats per l'alt valor del seu rendiment agrícola, i el reg del qual procedeix de la Reial Séquia de Montcada.



## AJUNTAMENT DE MUSEROS

CIF P4617900H  
Plaça del Castell, 1  
46136 Museros (València)  
Tel. 96 144 16 80 – Fax 96 144 48 30  
www.ajunt-museros.com

### Article 3.10. Usos

1. L'ús global o dominant d'aquesta zona és l'agrícola (Nag).
2. El règim urbanístic d'aquest sòl serà el corresponent al sòl no urbanitzable d'especial protecció, tal com queda definit en l'article sisé de la Llei 4/1992, de la Generalitat Valenciana, sobre sòl no urbanitzable.

## CAPÍTOL QUART

### Zona de protecció d'infraestructures (PI)

### Article 3.17. Àmbit

La zona de protecció d'infraestructures (PI) està constituïda per les àrees de servitud i afecció de les diferents infraestructures, com: xarxa viària, xarxa ferroviària, xarxa bàsica de proveïment d'aigua potable, xarxa de subministrament d'energia elèctrica, xarxa d'evacuació d'aigües residuals, gasoducte, domini públic hidràulic, vies pecuàries, xarxa de reg, etc. A l'efecte de la Llei sobre sòl no urbanitzable i d'acord amb el que es disposa en l'Article 1.3 d'aquesta, aquests sòls pertanyen a la categoria d'especial protecció.

### Article 3.18. Usos

1. L'ús global o dominant en aquesta zona és el dotacional d'infraestructures (Din.1, Din.2, Din.3, Din.4 i Din.5), o el dotacional de comunicacions (Dcm), segons la infraestructura que es tracte.

2. El règim d'usos estarà regulat per la legislació sectorial i específica aplicable en cada cas. No es permetran altres construccions que les pròpies de la infraestructura corresponent. No obstant això, en les bandes laterals dels sistemes generals viaris GXV, en sòl no urbanitzable, es podran disposar, com a instal·lacions d'interés social, estacions de servei per al proveïment de combustible per als vehicles automòbils i activitats complementàries amb les condicions que s'estableixen a continuació:

- a) Només podran situar-se en les següents zones o subzones:
  - RC (règim comú).
  - PI (protecció i reserva de la xarxa viària) respectant les determinacions de la legislació vigent de carreteres.
- b) La superfície ocupable màxima de l'estació de servei serà de 3.000 m<sup>2</sup>. La superfície coberta no tancada no serà superior a 300 m<sup>2</sup> i els elements de cobriment se situaran a una alçària no superior a 6 m. S'admetrà així mateix edificació auxiliar, en una planta, destinada a oficines i magatzems de la mateixa empresa i a serveis complementaris: llavat, greixatge, etc., aquesta edificació auxiliar podrà ocupar una superfície no superior a 250 m<sup>2</sup> i amb una alçària total màxima de 4,50 m.
- c) Les estacions de servei disposaran de vies de canvi de velocitat calculades conforme a la Instrucció de Carreteres quan s'instal·len en una carretera la intensitat mitjana de la qual siga superior a 10.000 vehicles al dia.
- d) S'haurà de preveure a l'interior de l'estació una zona d'estacionament com a mínim per a 10 vehicles turisme, o la seua equivalència en camions, en espera de càrrega.
- e) Les eixides de les estacions de servei estaran apartades d'encreuaments o enllaços de la carretera a la qual accedisquen d'una distància mínima de 200 m.
- f) Les distàncies mínimes entre estacions de servei seran les establides per la legislació específica vigent.





## AJUNTAMENT DE MUSEROS

CIF P4617900H  
Plaça del Castell, 1  
46136 Museros (València)  
Tel. 96 144 16 80 – Fax 96 144 48 30  
www.ajunt-museros.com

### CAPÍTOL CINQUÉ

#### *Zona de protecció arqueològica (PAR)*

##### *Article 3.19. Àmbit*

Són dues zones delimitades en els plànols de classificació i qualificació del sòl a escala 1:5.000, corresponent al mas de Sant Onofre i al mas del Palmiter. A causa d'haver-hi jaciments arqueològics serà necessari un informe previ dels serveis arqueològics corresponents per a la realització del qualsevol obra o moviment de terres.

##### *Article 3.20. Usos*

1. L'ús global o dominant d'aquesta zona és l'agrícola (Nag).
2. En cas de troballes arqueològiques, l'ús dominant passarà a ser, amb l'anterior, el de protecció del medi natural (Nme).
3. El règim urbanístic d'aquest sòl serà el corresponent al sòl no urbanitzable d'especial protecció, tal com queda definit en l'article sisé de la Llei 4/1992, de la Generalitat Valenciana, sobre sòl no urbanitzable.

## TÍTOL QUART

### Ordenances generals de l'edificació

#### CAPÍTOL PRIMER

##### *Disposicions generals*

##### *Article 4.1. Introducció*

Les condicions generals de l'edificació regulades al present títol són, igual que les condicions particulars de zona, requisits necessaris perquè siga possible l'edificació (i la manera en què aquesta pot produir-se) d'una parcel·la, encara que aquesta no serà condició suficient, ja que, a més, hauran de concórrer:

- a) En sòl urbanitzable les condicions d'ordenació regulades al títol segon d'aquestes normes, és a dir, la prèvia aprovació dels plànols parcials corresponents.
- b) I sempre: les condicions d'execució regulades al títol tercer per a cada classe de sòl, tant les de caràcter subjectiu (la prèvia reparcel·lació o compensació i haver sufragat la propietat o estar sufragant el cost d'urbanització) com les de caràcter objectiu (que la parcel·la reunisca o estiga en condicions de reunir la consideració de solar i que es respecten els edificis protegits).

##### *Article 4.2. Condicions de l'edificació*

Les construccions de nova planta, substitució, ampliació o reestructuració, hauran de complir, quant a paràmetre de l'edificació i qualitat ambiental, i excepte previsió en contrari en les ordenances particulars de zona, les següents condicions:

- a) Condicions de la parcel·la (de dimensions, emplaçament, ocupació i aprofitament).
- b) Condicions de volum i forma dels edificis (d'alçària i plantes, de construcció sota rasant, de construcció sobre cornisa, de vols i d'estètica).
- c) Condicions funcionals de l'edificació (d'il·luminació i ventilació, d'accessos i circulació interior, de seguretat i salubritat, d'habitabilitat i qualitat dotacional dels locals).
- d) Hauran de tindre la seua reserva d'aparcaments, els quals s'ajustaran, si escau, a les condicions constructives especials que es regulen.



## AJUNTAMENT DE MUSEROS

CIF P4617900H  
Plaça del Castell, 1  
46136 Museros (València)  
Tel. 96 144 16 80 – Fax 96 144 48 30  
www.ajunt-museros.com

### CAPÍTOL SEGON *Condicions de parcel·la*

#### Secció primera. Dimensions de la parcel·la

##### *Article 4.3. Parcel·la urbana*

S'entén per parcel·la urbana (d'ara endavant: parcel·la) tota porció de sòl susceptible d'aprofitament urbanístic amb la finalitat de fer possible l'execució de la urbanització i de l'edificació, de servir de referència a la intensitat de l'edificació i d'assegurar la unitat mínima de l'edificació.

##### *Article 4.4. Vinculació entre edificació i parcel·la*

1. Les edificacions preexistents a la segregació parcel·lària condicionen l'aprofitament i altres condicions de l'edificació per als lots resultants, sense que del conjunt d'aquests es puguin derivar facultats inexistents per a la propietat de la finca matriu com a conseqüència d'agregacions i segregacions successives.

2. Només serà procedent la segregació de finques o parcel·les en les quals existira edificació consolidada, quan restara aprofitament bastant i sense consumir, per a radicar-ho en la porció segregada; i poguera, per si sola o per simultània agregació a confrontants, permetre la configuració, almenys de parcel·la mínima.

##### *Article 4.5. Segregació i agregació de parcel·les*

1. Es considera il·legal, a efectes urbanístics, tota parcel·lació contrària al que s'estableix en aquestes normes i en els seus instruments de desenvolupament.

2. Els notaris i registradors de la propietat exigiran, per a autoritzar i inscriure respectivament, escriptures de divisió de terrenys, que s'acredite l'atorgament de llicència de parcel·lació, i que els primers hauran de testimoniar al document, d'acord amb el que es preveu en la legislació urbanística d'aplicació..

3. En cap cas, es consideraran edificables els lots resultants d'una parcel·lació que, sense llicència municipal, hagués donat lloc a parcel·les inferiors a la mínima.

4. No obstant això, podrà concedir-se llicència d'edificació per a parcel·la les dimensions de la qual no aconseguisquen el mínim, si les circumstàncies de consolidació de l'entorn no permeteren la seua agregació a parcel·les confrontants.

5. La parcel·la mínima edificable es defineix en aquestes normes en funció d'algun o alguns dels següents paràmetres: superfície, part frontal, forma i relació dels límits respecte a confrontants.

##### *Article 4.6. Definicions i conceptes: límits, mesurament de superfície, parcel·la màxima.*

1. Els límits són les línies perimetrals que delimiten una parcel·la i la distingeixen dels seus confrontants.

2. Els límits frontals són els que delimiten la parcel·la amb la via o l'espai lliure públic. Els que resten són els límits laterals, i els límits oposats als frontals s'anomenen testeres.

3. L'Ajuntament podrà exigir al propietari d'una parcel·la l'amollonament i assenyalament dels límits d'aquesta quan siga necessari per motius urbanístics.

4. La superfície de parcel·la es mesurarà per la projecció horitzontal de l'àrea compresa dins dels seus límits.

5. Si s'establira, o algun instrument de planejament poguera establir, parcel·les màximes, no podran realitzar-se segregacions o agregacions de propietats el resultat de les quals siga la formació de parcel·les superiors a la màxima.

##### *Article 4.7. Agregació obligatòria de parcel·les*

1. Totes les parcel·les hauran de tindre almenys un límit frontal.

2. Aquelles parcel·les l'agregació de les quals a les confrontants siga necessària per a



## AJUNTAMENT DE MUSEROS

CIF P4617900H  
Plaça del Castell, 1  
46136 Museros (València)  
Tel. 96 144 16 80 – Fax 96 144 48 30  
www.ajunt-museros.com

permetre que aquestes tinga límit frontal, no seran edificables mentre es produïska aquesta agregació. El compliment d'aquesta condició s'exigirà ponderant les circumstàncies de consolidació de l'illa.

3. Les dimensions de les parcel·les seran aquelles que en la franja entre qualssevol línies que intersecten en angle recte un dels seus límits frontals no existisca cap parcel·la confrontant sense eixida a via pública o espai lliure públic. Si existira una parcel·la confrontant en aquesta situació, l'agregació parcel·lària serà obligatòria.

### Secció segona. Condicions d'emplaçament a la parcel·la

#### *Article 4.8. Concepte i aplicació*

Les condicions d'emplaçament són les que determinen la posició de les construccions dins de la parcel·la, i es defineixen en les ordenances particulars de zona i, si escau, en els instruments de planejament que desenvolupen les Normes subsidiàries.

#### *Article 4.9. Alineacions*

Són alineacions les línies que establides per les Normes subsidiàries o pels instruments de planejament que les desenvolupen, determinen els límits de l'ordenació en planta, i indiquen que cap part ni element de l'edificació pot sobrepassar-les, excepte els cossos o elements sortints que expressament s'autoritzen i els soterranis permesos.

#### *Article 4.10. Alineació exterior*

És alineació exterior la que assenyala la separació entre les parcel·les edificables i la xarxa viària pública i/o els espais lliures d'ús públic. Es troba representada gràficament en el pla D de les Normes subsidiàries. Per a la seua interpretació i translació al terreny es prendrà com a referència la cota lliure entre línies dibuixades, prenent com a referència l'edificació existent reflectida en la cartografia base de les Normes subsidiàries, o aquelles fites o punts que resulten identificables. En els casos en què aquesta alineació exterior coincidisca amb la línia de l'edificació existent, es prendran les porcions de coincidència com a referent prioritari per a la seua fixació.

#### *Article 4.11. Alineació interior*

Assenyala la separació entre les porcions de parcel·la edificable que poden sustentar edificació i les que han de romandre sense ella.

#### *Article 4.12. Alineació de façana*

Les alineacions de façana determinen la ubicació de les façanes en plantes per damunt de la baixa, assenyalant la intersecció d'aquestes façanes amb l'últim forjat del volum inferior.

#### *Article 4.13. Línia de l'edificació*

S'entén per línia de l'edificació la intersecció de la façana de la planta baixa amb el terreny. Si la planta baixa fora diàfana es considerarà com a línia de l'edificació la projecció sobre el terreny de la línia exterior del forjat que cobrisca l'obertura.

#### *Article 4.14. Rasant*

Es distingeixen:

a) La línia de rasant, que establida per aquestes normes o pels instruments urbanístics que les desenvolupen. Coincideix amb el perfil longitudinal de les vies públiques en el seu eix. D'estar executada la via pública, i excepte indicació en contrari, es prendrà el perfil existent.

b) Cota de rasant és la cota de nivell presa en qualsevol punt de la línia de rasant.



## AJUNTAMENT DE MUSEROS

CIF P4617900H  
Plaça del Castell, 1  
46136 Museros (València)  
Tel. 96 144 16 80 – Fax 96 144 48 30  
www.ajunt-museros.com

### *Article 4.15. Distància als límits*

S'entén per distància als límits, la que separa un pla de façana, o si escau un sortint, del límit de referència més pròxim, mesura sobre una recta perpendicular al mateix límit.

### *Article 4.16. Reculada*

És la distància entre l'alineació exterior i la línia de l'edificació, o si escau alineació de façana, mesura sobre una recta perpendicular a aquella.

### *Article 4.17. Separació entre edificis*

S'entén que un edifici està separat d'un altre a una distància determinada, com a mínim, quan cap de les circumferències que es tracen amb radi igual a la distància citada i centre en cadascun dels punts de la projecció horitzontal dels perímetres, inclosos els sortints del primer, intersecció la dels segons.

### *Article 4.18. Profunditat edificable*

És la distància, entre l'alineació exterior, i l'alineació de façana interior, mesura perpendicularment a aquella, en edificacions no reculades de l'alineació exterior.

## Secció tercera. Condicions d'ocupació de la parcel·la

### *Article 4.19. Superfície ocupable*

1. S'entén per superfície ocupable, la porció de parcel·la edificable susceptible de ser ocupada per l'edificació sobre rasant.

2. Excepte indicació en contrari, les construccions subterrànies podran ocupar en el subsòl la totalitat de la parcel·la edificable.

### *Article 4.20. Coeficient d'ocupació*

1. S'entén per coeficient d'ocupació la relació entre la superfície ocupable i la superfície de la parcel·la edificable.

2. El coeficient d'ocupació s'estableix com a ocupació màxima. Si de l'aplicació d'aquest paràmetre s'obtinguera ocupació diferent de la derivada d'altres condicions d'ocupació, es prendrà sempre la menor.

3. La projecció sobre el terreny de la parcel·la dels cossos sortints computarà íntegrament, a l'efecte de l'ocupació màxima de parcel·la.

### *Article 4.21. Superfície lliure de parcel·la*

És la part de parcel·la edificable en la qual no es pot edificar sobre rasant com a conseqüència de l'aplicació de les condicions d'ocupació.

## Secció quarta. Aprofitaments sobre la parcel·la

### *Article 4.22. Superfície construïda per planta*

1. S'entén per superfície construïda per planta aquella compresa entre els límits exteriors de cadascuna de les plantes de l'edificació.

2. En el còmput de la superfície construïda per planta queden exclosa les porxades, els passatges d'accés i ús públics i les plantes baixes porticades excepte les porcions tancades que hi haguera, els elements ornamentals en coberta, i la superfície sota la coberta si no hi ha de possibilitats d'ús i accés.

3. Els cossos sortints que estiguen coberts per altres elements anàlegs o per teuladells o rafals, formaran part de la superfície total construïda quan es troben limitats lateralment per parets; en cas contrari es computarà únicament el 50 % de la seua superfície.



## AJUNTAMENT DE MUSEROS

CIF P4617900H  
Plaça del Castell, 1  
46136 Museros (València)  
Tel. 96 144 16 80 – Fax 96 144 48 30  
www.ajunt-museros.com

### *Article 4.23. Superfície construïda total*

S'entén per superfície construïda total la suma de les superfícies construïdes de totes les plantes que componen l'edifici.

### *Article 4.24. Superfície útil*

1. S'entén per superfície útil d'una peça o d'un local la compresa dins del perímetre definit per la cara interna dels seus tancaments: amb l'exterior, amb altres peces o locals de l'edifici o amb altres edificis. És superfície útil d'una planta o de l'edifici, respectivament, la suma de les superfícies útils de les peces o locals que integren una planta o la totalitat de l'edifici.

2. No comptarà com a superfície útil la d'aquells espais que tinguen una alçària lliure inferior a 1,50 m.

3. Per al còmput de la superfície útil dels cossos sortints s'utilitzaran els mateixos criteris quantitius que s'estableixen per a la superfície construïda.

### *Article 4.25. Edificabilitat*

És el valor màxim total, expressat en m<sup>2</sup> de sostre, de l'edificació que podrà realitzar-se sobre un terreny, mitjançant l'aplicació dels paràmetres geomètrics (alineacions, nombre de plantes, profunditats edificables, ocupació en planta, etc.) establits per les Normes subsidiàries o mitjançant coeficients d'edificabilitat.

### *Article 4.26. Edificabilitat assignada de manera geomètrica*

1. Quan l'edificabilitat estiga establida per les determinacions geomètriques del pla, aquella serà el resultat de multiplicar la superfície màxima ocupable (per l'edificació sobre rasant) pel nombre màxim de plantes (inclosa la baixa) permès per les Normes subsidiàries per a cada porció de la parcel·la.

2. Si com a conseqüència d'estudis de detall, o per una altra causa prevista pel planejament, l'edificabilitat assignada geomètricament per les Normes subsidiàries es redistribuïra a la parcel·la, no comptaran, a l'efecte del còmput de l'edificabilitat, les superfícies dels cossos sortints (balcons, miradors, terrasses, etc.) que podrien construir-se en funció de les característiques mètriques i tipològiques de les façanes, ateses les condicions que s'estableixen en les ordenances particulars de cada zona.

### *Article 4.27. Edificabilitat assignada de manera aritmètica*

Quan l'edificabilitat s'establisca mitjançant coeficients (m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl), les superfícies dels cossos sortints (balcons, miradors, terrasses, etc.) que es construïsquen comptaran a l'efecte del còmput de l'edificabilitat.

### *Article 4.28. Coeficient d'edificabilitat*

1. El coeficient d'edificabilitat és la relació entre la superfície edificable total i la superfície de la projecció horitzontal de l'àmbit de referència.

2. En funció de l'àmbit de referència es distingeixen dues formes d'expressar l'edificabilitat:

a) Coeficient d'edificabilitat global: s'aplica sobre la superfície total de l'àmbit que corresponga, que inclou la totalitat de les parcel·les dins d'aqueix àmbit.

b) Coeficient d'edificabilitat neta: s'aplica sobre la superfície neta de la parcel·la edificable, és a dir sobre la superfície total de parcel·la deduïts els espais lliures públics, els viaris públics i els sòls dotacionals.





## AJUNTAMENT DE MUSEROS

CIF P4617900H  
Plaça del Castell, 1  
46136 Museros (València)  
Tel. 96 144 16 80 – Fax 96 144 48 30  
www.ajunt-museros.com

### CAPÍTOL TERCER

#### *Condicions de volum i forma dels edificis*

#### Secció primera. Mesurament de l'alçària de l'edifici i les seues plantes

##### *Article 4.29. Alçària de l'edifici*

L'alçària d'un edifici és la dimensió vertical de la part del mateix que sobreïx del terreny. Per al seu mesurament s'utilitzaran les unitats mètriques i/o el nombre de plantes de l'edifici.

##### *Article 4.30. Cota de referència*

És la cota establida al terreny sobre la base de les determinacions de les Normes subsidiàries, que serveix d'origen per al mesurament de l'alçària.

##### *Article 4.31. Criteris per a l'establiment de la cota de referència*

1. Edificis en els quals la línia de l'edificació coincideix amb l'alineació exterior:

a) Si la rasant del carrer pres en la línia de l'edificació és tal que la diferència de nivell entre els extrems de la façana a major i menor cota és igual o menor que 1,50 m, la cota de referència s'establirà en el punt mitjà de la façana.

b) Si per contra la diferència de nivell és superior a 1,50 m, es dividirà la façana en els trams necessaris perquè siga aplicable la regla anterior, és a dir, de manera que la diferència entre les cotes extremes de cada tram siga igual o inferior a 1,50 m. S'aplicaran a cadascun d'aquests trams la regla anterior, i es prendran en conseqüència com a cotes de referència el punt mitjà en cada tram.

2. En els edificis la façana dels quals no haja de situar-se obligatòriament sobre l'alineació exterior, les cotes de referència per al mesurament d'altures s'atindran a les següents determinacions:

a) L'alçària màxima de l'edificació es fixarà en cadascun dels seus punts a partir de la cota de la planta que tinga la consideració de planta baixa.

b) En els casos en què l'edificació es desenvolupe escalonadament per a adaptar-se al pendent del terreny, els volums edificats que es construïsquen sobre cada planta o part de planta que tinguen la consideració de planta baixa, se subjectaran a l'alçària màxima que corresponga a cadascun dels "escalons", i l'edificabilitat total no haurà de ser superior a aquella que resultara d'edificar en un terreny horitzontal.

3. En cap cas les cotes de referència entre dues plantes baixes consecutives podrà establir-se amb una variació absoluta superior a 1,50 m en relació amb la cota natural del terreny. En conseqüència, als terrenys de pendent acusada, la planta baixa haurà de fraccionar-se en el nombre convenient de parts per a complir amb la condició avantdita, i no es podrà sobrepassar l'alçària màxima autoritzada en cap secció longitudinal o transversal del propi edifici respecte a les respectives cotes de referència de les diferents plantes baixes existents.

##### *Article 4.32. Alçària en unitats mètriques*

És l'alçària de l'edifici mesurada en unitats mètriques des de la cota de referència. Se'n distingeixen les següents:

a) Alçària de cornisa: és la que es mesura fins a la intersecció de la cara inferior del forjat que forma el sostre de l'última planta amb el pla de la façana de l'edifici en aquesta última planta.

b) Alçària de coronació: és la que es mesura fins al nivell del pla superior dels ampits de protecció de coberta.

c) Alçària total: és la que es mesura fins al carener més alt de l'edifici.

##### *Article 4.33. Alçària en nombre de plantes*



## AJUNTAMENT DE MUSEROS

CIF P4617900H  
Plaça del Castell, 1  
46136 Museros (València)  
Tel. 96 144 16 80 – Fax 96 144 48 30  
www.ajunt-museros.com

És el nombre de plantes per damunt de la cota de referència o de la rasant, inclosa la planta baixa.

### *Article 4.34. Alçària màxima*

1. S'entén per alçària màxima l'assenyalada pel planejament o per les ordenances particulars de cada zona com a valor límit de l'alçària de l'edificació.

2. Quan s'establisca l'alçària en dues unitats de mesurament, nombre de plantes i unitats mètriques, ambdues hauran de respectar-se alhora com a màxims admissibles.

3. Podrà edificar-se sense aconseguir l'alçària màxima, siga de cornisa o de nombre màxim de plantes.

### *Article 4.35. Planta*

És tota superfície horitzontal practicable i coberta, condicionada per a desenvolupar-hi una activitat.

### *Article 4.36. Planta baixa*

S'entén per planta baixa aquella planta que en més d'un 50 % de la seua superfície construïda, la cara superior del paviment de sòl es troba entre dos plans horitzontals, un que conté la cota de referència i un altre situat a 1 m sobre aquell. Si la cara superior del paviment de sòl se situara en algun punt a cota més profunda d'1 m per davall de la cota de referència, no tindrà, a l'efecte d'habitabilitat, la consideració de planta baixa. El valor de l'alçària lliure de planta baixa es determinarà en funció de l'ús i de les ordenances particulars de la zona.

### *Article 4.37. Planta de pis*

S'entén per planta de pis qualsevol planta situada per damunt del forjat de sostre de la planta baixa.

### *Article 4.38. Terrat*

Superfície situada per damunt del forjat de sostre de l'última planta de pis.

### *Article 4.39. Entresolat (entresòl o altell)*

S'entén per entresòl aquella planta que, íntegrament, té el forjat de sòl en una posició intermèdia entre els plans de paviment i el sostre d'una planta baixa. Només s'admeten en edificació a l'interior de l'illa i amb una superfície no superior al 25 % de la part de planta baixa situada al pati de l'illa. L'alçària lliure no serà inferior a 2,10 m.

### *Article 4.40. Cota de planta de pis*

S'entén per cota de planta de pis la distància vertical, mesura entre la cota de referència de la planta baixa, i la cara superior del forjat de sòl de la planta a la qual es referisca el mesurament.

### *Article 4.41. Alçària de planta*

S'entén per alçària de planta, la distància vertical entre les cares superiors dels forjats de dues plantes consecutives.

### *Article 4.42. Alçària lliure de planta*

1. S'entén per alçària lliure de planta la distància vertical entre la cara superior del paviment acabat d'una planta i la cara inferior del forjat de sostre de la mateixa planta, o del fals sostre si n'hi hagués.

2. Exceptuant el que està disposat en els següents paràgrafs d'aquest article o determinació contrària en les ordenances particulars de cadascuna de les zones, l'alçària lliure mínima en plantes sobre rasant, per a locals en què existisca utilització permanent



## AJUNTAMENT DE MUSEROS

CIF P4617900H  
Plaça del Castell, 1  
46136 Museros (València)  
Tel. 96 144 16 80 – Fax 96 144 48 30  
www.ajunt-museros.com

per a persones, serà de 2,50 m.

3. Aquesta alçària només podrà ser inferior en àrees no superiors a un 30 % de cada peça habitable a causa d'elements constructius, però mai inferior a 2,20 m. No obstant això, en cuines, vestíbuls, corredors, lavabos i estenedors, l'alçària lliure de planta podrà reduir-se en tota la seua superfície fins a 2,20 m.

4. La distància mínima des del sòl fins al sostre serà, en edificis d'ús dominant no residencial (terciari, industrial, etc.) de 3 m en totes les plantes. Excepte les destinades a aparcaments l'alçària lliure de planta dels quals podrà ser de 2,20 m com a mínim.

5. Per als locals destinats a espectacles públics l'alçària mínima des del sòl fins al sostre serà de 3,20 m i de 2,80 m fins al fals sostre si n'hi hagués.

### Secció segona. Construcció sota rasant

#### *Article 4.43. Planta soterrani*

1. S'entén per planta soterrani aquella que, en més d'un 50 % de la seua superfície construïda, té el seu sostre per davall del pla horitzontal que conté la cota de referència. La cara superior del forjat de sostre no podrà situar-se a una cota major de 0,50 m sobre la cota de referència, quan se situe sota plantes sobre rasant, ni sobrepassar la cota de referència quan se situe sota espais lliures.

2. L'alçària lliure exigible dependrà de les característiques de l'ús a què puga destinar-se, amb mínims absoluts de 2,20 m per a l'alçària lliure (aparcaments) i 2,50 m per a l'alçària de planta (entre cares superiors de forjats).

#### *Article 4.44. Planta semisoterrani*

S'entén per planta semisoterrani aquella que, en més d'un 50 % de la seua superfície construïda, té el pla de sòl per davall de la cota de referència, i el pla de sostre per damunt d'aquesta cota.

#### *Article 4.45. Peces habitables en plantes sota rasant*

En plantes de soterrani no podran instal·lar-se peces habitables.

### Secció tercera. Construcció sobre l'altura de cornisa

#### *Article 4.46. Construccions per damunt de l'altura*

1. Per damunt de l'altura de cornisa màxima, s'admetran amb caràcter general, amb les limitacions que s'estableixen en les ordenances particulars de cada zona, les següents construccions:

a) Els vessants de la coberta, que no podran sobrepassar els plans que, contenint una línia situada 0,50 m per damunt de les arestes d'alçària de cornisa de l'edifici en façanes i patis, formen un pendent del 60 % (seixanta per cent).

b) Les rematades de les caixes d'escales, casetes d'ascensors, depòsits i altres instal·lacions, que no podran sobrepassar una alçària de 3,50 m sobre l'alçària de cornisa.

2. Per damunt de l'alçària de cornisa màxima que es determine, es permetrà, a més de les construccions citades en l'apartat anterior, la construcció d'ampits, baranes i rematades ornamentals que no podran ultrapassar els 2 m l'alçària de cornisa, excepte amb ornaments aïllats singulars que, en cap cas, podran ultrapassar els 3,50 m sobre l'alçària de cornisa de l'edifici, exceptuant el que està disposat en l'ordenança de zona de nucli antic.

3. Per damunt de l'alçària total màxima que es determine, no s'admetrà cap construcció, excepte:

a) Els fumerals de ventilació o d'evacuació de fums, calefacció i condicionament d'aire, amb les altures que amb vista al seu correcte funcionament determinen la reglamentació específica vigent o, a falta d'això, les normes de bona pràctica de la construcció.



## AJUNTAMENT DE MUSEROS

CIF P4617900H  
Plaça del Castell, 1  
46136 Museros (València)  
Tel. 96 144 16 80 – Fax 96 144 48 30  
www.ajunt-museros.com

- b) Els panells de captació d'energia solar.
- c) Antenes i parallamps.

### Article 4.47. Golfa

S'entén per golfa la planta situada entre la cara superior del forjat de l'última planta i la cara inferior de la coberta inclinada, si n'hi hagués.

### Secció quarta. Sortints (vols) i entrants

#### Article 4.48. Cossos sortints (vols)

1. S'entén per cossos sortints o vols aquelles parts de l'edificació que sobreixen de les façanes i són d'utilització directa per les persones, com balcons, miradors, balconades, terrasses i cossos volats. Responen a les definicions següents:

a) S'entén per balcó el cos sortint totalment obert que serveix a una sola obertura pel qual s'accedeix, i que és prolongació del forjat de planta, amb una longitud de vol no superior a 60 cm, i una amplària total no superior a 3 m.

b) S'entén per balconada el balcó corregut que serveix a més d'una obertura, amb una longitud de vol no superior a 60 cm.

c) S'entén per terrassa el cos sortint totalment obert o tancat per un o pels dos laterals, la longitud dels quals de vol i/o amplària total poden superar les mesures establides al paràgraf a) anterior.

d) S'entén per mirador el cos sortint exempt, en el qual cadascun dels seus paraments verticals es troba envidrat en no menys de dos terços de la seua superfície, amb una longitud de vol no superior a 90 cm i una amplària total no superior a 5 m. Quan es disposa en cantonada podrà tindre una amplària màxima de 4 m a cada costat, mesurats sobre l'alineació de façana.

e) S'entén per cos volat el cos sortint tancat no inclòs en els tipus anteriors.

2. En les ordenances particulars (títol sisé) s'estableix per a cada zona i/o subzona el règim detallat dels cossos sortints autoritzats.

3. Sense perjudici del que s'estableix al paràgraf anterior, la construcció dels cossos sortints es permetrà sempre que no puga implicar una distància inferior a D entre cossos sortints diferenciats situats en paraments oposats o concurrents d'acord amb el quadre següent:

0°	<=	A	<=	30°	D= 4,50
30°	<	A	<=	60°	D= 3,50
60°	<	A	<=	90°	D= 2,50
90°	<	A	<=	120°	D= 1,80
120°	<	A	<=	150°	D= 1,40
150°	<	A	<	180°	D= 1,00
		A	=	180°	D= 0,60

En el qual A és l'angle exterior, en graus sexagesimals, que formen els paraments de façana concurrents o oposats (les seues prolongacions) sobre els quals se situen els cossos sortints, i D la distància mínima en metres, que ha de respectar-se entre els cossos sortints.

En qualsevol cas la separació entre dos cossos sortints diferenciats serà, com a mínim, igual a la major de les longituds de vol i mai inferior a 60 cm. Així mateix, els cossos sortints se separaran de les finques contigües una distància no menor que la longitud del



## AJUNTAMENT DE MUSEROS

CIF P4617900H  
Plaça del Castell, 1  
46136 Museros (València)  
Tel. 96 144 16 80 – Fax 96 144 48 30  
www.ajunt-museros.com

vol i en qualsevol cas no inferior a 60 cm.

### *Article 4.49. Entrants*

S'entendrà per entrant qualsevol retir cobert de part del pla de façana coincident amb la línia d'edificació i/o amb l'alineació de façana, que complisca amb les següents condicions:

a) La profunditat de l'entrant no serà superior a la seua amplària mesurada en el pla de façana. No obstant això s'admetran profunditats majors en els accessos a locals d'aparcament, passatges, porticades, etc.

b) L'alçària lliure serà com a mínim igual a la major de les altures lliures de les peces a les quals servisca.

Secció cinquena. Estètica dels edificis

### *Article 4.50. Aplicació*

Les condicions estètiques que s'assenyalen són aplicables a totes les actuacions subjectes a llicència municipal. L'Ajuntament en tot cas, podrà requerir a la propietat dels béns urbans perquè execute les accions necessàries per a ajustar-se a les condicions que s'assenyalen en aquestes normes.

### *Article 4.51. Salvaguarda de l'estètica urbana*

Les noves construccions i les modificacions de les existents hauran de respondre en el seu disseny i composició a les característiques dominants de l'ambient en què s'hagen d'emplaçar, d'acord amb el que es disposa en la legislació urbanística.

### *Article 4.52. Protecció dels ambients urbans*

1. Tota actuació que afecte l'ambient urbà haurà de sotmetre's a les condicions estètiques que es determine en aquestes normes per a cada zona en la qual es localitze.

2. En obres de restauració i de conservació o manteniment hauran de respectar-se les característiques de l'edifici.

3. Les obres de restauració, consolidació o reparació hauran d'ajustar-se a l'organització de l'espai, estructura i composició de l'edifici existent. Els elements arquitectònics i materials empleats hauran d'adequar-se als que presenta l'edifici o presentava abans que fora objecte d'una modificació de menor interès no respectuosa de l'edifici original. En les obres de restauració, a més, haurà de conservar-se la decoració procedent d'etapes anteriors congruents amb la qualitat i ús de l'edifici.

4. En obres de condicionament haurà de mantindre's sempre l'aspecte exterior de l'edifici.

5. En obres de reestructuració parcial les façanes visibles des de l'espai públic hauran de mantindre's conservant la seua composició i adequant-se als materials originaris. En obres d'ampliació la solució arquitectònica haurà d'adequar-se a l'estil o invariants de la façana preexistent. En obres de reestructuració total hauran de restaurar-se adequadament les façanes exteriors i les seues rematades i satisfer la normativa específica referent a la zona.

### *Article 4.53. Façanes*

1. Quan l'edificació objecte de l'obra afecte la façana i es trobe contigua o flanquejada per edificacions objecte de catalogació, s'adequarà la composició de la nova façana a les preexistents, harmonitzant les línies fixes de referència de la composició (cornises, ràfecs, impostes, vols, sòcols, marcs, etc.) entre la nova edificació i les confrontants.

2. En tot cas, les solucions de ritmes i proporció entre els buits i massissos en la composició de les façanes, hauran d'adequar-se en funció de les característiques tipològiques de l'edificació, de l'entorn, i específiques de les edificacions catalogades, si la seua presència i proximitat ho imposara.





## AJUNTAMENT DE MUSEROS

CIF P4617900H  
Plaça del Castell, 1  
46136 Museros (València)  
Tel. 96 144 16 80 – Fax 96 144 48 30  
www.ajunt-museros.com

### *Article 4.54. Tractament de les plantes baixes*

En les obres en els edificis que afecten la planta baixa, aquesta haurà d'harmonitzar amb la resta de la façana.

### *Article 4.55. Modificació de façanes*

1. En edificis no catalogats, podrà procedir-se a la modificació de les característiques d'una façana existent d'acord amb un projecte adequat que garantisca un resultat homogeni del conjunt arquitectònic i la seua relació amb els confrontants.

2. Qualsevol actuació incident sobre la façana d'un edifici existent està subjecta a prèvia llicència municipal, que només es podrà atorgar quan la sol·licitud tinga adjunta un projecte que contemple el resultat conjunt de l'actuació sobre la totalitat de la façana.

3. En edificis existents, no caldrà autoritzar la instal·lació de capiats exteriors per a persianes enrotllables, o tendals, llevat que existisca un acord del conjunt de propietaris de l'immoble, per a col·locar, de manera simultània, una solució idèntica en els buits.

### *Article 4.56. Porxades*

Si en una construcció es projecten porxades, no es podrà ultrapassar, si escau, l'alineació exterior/interior amb els elements verticals de suport. La seua amplària interior lliure serà igual o superior a 3,00 m i la seua alçària lliure mínima serà la que li corresponga a la planta baixa de l'edifici, segons les ordenances particulars de zona.

### *Article 4.57. Mitgeres*

1. Es podrà permetre la reculada de les construccions, excepte disposició contrària en les ordenances particulars de zona i sempre que les mitgeres al descobert que pogueren aparèixer es condicionen adossant-los cossos d'edificació, es tracten com la façana o es decoren amb els mateixos materials i característiques de les façanes existents, o amb uns altres de suficient qualitat.

2. Les mitgeres que hagen de quedar al descobert es tractaran de manera que el seu aspecte i qualitat siguen tan dignes com els de les façanes.

3. Per raons d'ornament urbà l'Ajuntament podrà ordenar l'execució d'obres de millora de mitgeres en determinats espais públics d'importància visual i estètica.

4. Les ordenances específiques municipals podran establir criteris estètics i de disseny que siguen d'obligada observança en les obres de manteniment i decòrum de façanes i mitgeres en general i requerir a la propietat dels immobles per al seu compliment.

### *Article 4.58. Instal·lacions en la façana*

1. Cap instal·lació de refrigeració, condicionament d'aire, evacuació de fums o extractors, podrà sobreixir més de 40 cm del pla de façana, ni perjudicar l'estètica d'aquesta.

2. Els equips de condicionament o extracció d'aire no podran tindre eixida a la façana a menys de 3 m sobre el nivell de la vorera.

3. No s'admetran esteses visibles grapades a la façana, ni esteses aèries entre edificacions. En aquells casos en els quals siga ineludible la instal·lació d'esteses grapades a la façana, es preveuran les solucions de disseny (ranures, conductes, etc.) necessàries, no lesives a l'estètica urbana, que procuren la seua ocultació.

4. Les xarxes d'energia elèctrica, gas, aigua potable i telefonia seran, obligatòriament, subterrànies.

### *Article 4.59. Cornises i alers*

Les longituds de vol de les cornises i dels alers es determinen en les ordenances particulars de zona.

### *Article 4.60. Marquesines*

1. Es prohibeix la construcció de marquesines excepte en els següents casos i sense



## AJUNTAMENT DE MUSEROS

CIF P4617900H  
Plaça del Castell, 1  
46136 Museros (València)  
Tel. 96 144 16 80 – Fax 96 144 48 30  
www.ajunt-museros.com

perjudici del que es preveu per a edificis protegits:

- a) Quan estiguen incloses en el projecte de l'edifici en obres de nova planta.
- b) Quan es tracte d'actuacions conjuntes de projecte unitari, concordes amb la totalitat de la façana de l'edifici, d'ídèntiques dimensions, sortints i materials en tots els locals de planta baixa, i existisca compromís d'execució simultània per tots els propietaris dels locals.

2. L'alçària mínima lliure des de la cara inferior de la marquesina fins a la rasant de la vorera o terreny, serà no inferior a 3,40 m. El sortint de la marquesina no excedirà l'amplària de la vorera menys 60 cm, i, excepte el cas de marquesines formades per elements translúcids i amb grossària menor a 15 cm, únicament podran cobrir les obertures de la planta baixa, amb un sortint màxim d'1 m.

3. Les marquesines no podran abocar per degoteig a la via pública. El cantó no excedirà del 15% de la seua alçària lliure menor sobre la rasant del terreny o vorera i no ultrapassarà més de 10 centímetres la cota de forjat de sòl del primer pis.

### *Article 4.61. Rètols i altres elements de publicitat exterior*

Es prohibeixen les tanques publicitàries i elements anàlegs de publicitat exterior en els sòls urbans i urbanitzables d'aquestes normes. Només s'autoritzaran en sòl no urbanitzable de règim comú a una distància no menor de 500 m del sòl urbà o urbanitzable més pròxim.

### *Article 4.62. Portades i aparadors*

L'alineació exterior no podrà ultrapassar-se en planta baixa amb sortints superiors a 15 cm, amb cap classe de decoració dels locals comercials i vestíbuls o qualsevol altre element.

### *Article 4.63. Tendals*

Els tendals mòbils estaran situats, en tots els seus punts, fins i tot els d'estructures, a una alçària mínima sobre la rasant de la vorera de 2,25 m. El seu sortint, respecte a l'alineació exterior, no podrà ser superior a l'amplària de la vorera menys 60 cm, sense sobrepassar els 3 m, i respectant en tot cas l'arbrat existent. Els tendals fixos compliran les condicions de l'article 4.60 apartat 2.

## CAPÍTOL QUART

### *Condicions funcionals de l'edificació*

### *Article 4.64. Aplicació de la normativa vigent de la Generalitat Valenciana*

Les condicions funcionals de l'edificació seran regulades pel que es preveu en les Normes d'habitabilitat i disseny d'habitatges en l'àmbit de la Comunitat Valenciana, HD-91 o normes de rang equivalent que les substituïsquen. Les condicions funcionals de l'edificació terciària o industrial es regiran per la normativa sectorial corresponent.

## CAPÍTOL CINQUÉ

### *Locals d'aparcament de vehicles*

Secció primera. Condicions bàsiques.

### *Article 4.65. Dotació d'aparcament*

1. Tots els edificis i locals, que així estiga previst en aquestes normes segons el seu ús i la seua localització, disposaran de l'espai que en elles s'hi estableix per a l'aparcament dels vehicles dels seus usuaris. La dotació de places d'aparcament s'assenyala en els articles 4.69 i següents.

2. La provisió de places d'aparcament és independent de l'existència de garatges



## AJUNTAMENT DE MUSEROS

CIF P4617900H  
Plaça del Castell, 1  
46136 Museros (València)  
Tel. 96 144 16 80 – Fax 96 144 48 30  
www.ajunt-museros.com

privats comercials i d'estacionaments públics.

3. L'Ajuntament admetrà una dotació de places d'aparcament inferior fins a un 50 % a la mínima establida per aquestes normes en els següents casos:

a) Quan les parcel·les els límits laterals de les quals toquen amb edificacions que no es troben fora d'ordenació substantiva, i tinguen una forma que no admeta la inscripció d'un rectangle de 12 x 20 m o un quadrat de 15 x 15 m.

b) Quan la planta del primer soterrani estiga destinada íntegrament, excepte escales, ascensors i instal·lacions indispensables, a aparcaments, i la reserva així efectuada no puga aconseguir la dotació mínima.

### Article 4.66. Plaça d'aparcament

1. S'entén per plaça d'aparcament una porció de sòl pla amb les següents dimensions mínimes segons el tipus de vehicle o usuari que es preveja:

<i>Tipus de vehicle o usuari</i>	<i>Longitud (m)</i>	<i>Amplària (m)</i>
Vehicles de dues rodes	2,50	1,50
Automòbils lleugers	4,50	2,20
Automòbils grans	5,00	2,50
Plaça minusvàlid	4,50	3,50
Industrials lleugers	5,70	2,50
Industrials grans	12,00	3,50

2. La superfície útil mínima obligatòria de garatge serà, en m<sup>2</sup>, el resultat de multiplicar per 20 el número de les places d'aparcament d'automòbils que es disposen, incloses les àrees d'accés i maniobra.

3. No es considerarà plaça d'aparcament cap espai que, encara que complisca les condicions dimensionals, manque de fàcil accés i maniobra per als vehicles.

### Article 4.67. Garatges i estacionaments

1. En funció del seu règim d'explotació els locals d'aparcament es distingeixen en garatges i estacionaments.

a) S'entén per garatge el local destinat a aparcament de vehicles en règim d'explotació de venda en places o en lloguer per períodes iguals o superiors a un mes.

b) S'entén per estacionament el local destinat a aparcament de vehicles el règim d'explotació dels quals és el de lloguer de places per períodes de temps inferiors al mes o bé amb explotació mixta.

2. Podran situar-se els uns i els altres en:

a) Plantas baixes o baix rasant dels edificis.

b) Edificacions autoritzades sota els espais lliures de les parcel·les.

c) Edificis exclusius.

d) Soterrani, sota via pública o espai lliure d'ús públic prèvia concessió administrativa o mera autorització segons es tracte d'estacionaments o de garatges respectivament, d'acord amb el que regulen les ordenances municipals si escau.

### Article 4.68. Aparcament en els espais lliures

1. No podrà utilitzar-se com a aparcament sobre el sòl dels espais lliures privats de parcel·la o patis de l'illa més superfície que la corresponent al 40 % d'aquells.



## AJUNTAMENT DE MUSEROS

CIF P4617900H  
Plaça del Castell, 1  
46136 Museros (València)  
Tel. 96 144 16 80 – Fax 96 144 48 30  
www.ajunt-museros.com

2. En els espais lliures que es destinen a aparcaments de superfície no s'autoritzaran més obres o instal·lacions que les de pavimentació i es procurarà que aquest ús siga compatible amb l'arbrat.

### Secció segona. Dotació mínima d'aparcaments

#### *Article 4.69. Dotació d'aparcaments per a ús residencial*

Es disposarà, com a mínim, d'una plaça d'aparcament per a automòbil per cada habitatge en les categories Rpf i Run, i per cada 100 m<sup>2</sup> útils o fracció superior a 50 en la categoria Rcm, exigibles en edificis de nova planta.

#### *Article 4.70. Dotació d'aparcaments per a ús industrial o de magatzem*

1. Es disposarà, com a mínim, una plaça d'aparcament per cada 100 m<sup>2</sup> o fracció superior a 50 m<sup>2</sup> de superfície destinada a l'activitat productiva o a magatzem en edificis de nova planta.

2. Els tallers de reparació d'automòbils disposaran d'una plaça d'aparcament per cada 30 m<sup>2</sup> o fracció superior a 15 m<sup>2</sup> de superfície útil de taller, amb un mínim absolut de 3 places d'aparcament.

#### *Article 4.71. Dotació d'aparcaments en usos comercials*

Es disposarà, com a mínim, una plaça d'aparcament per a automòbil per cada 100 m<sup>2</sup> o fracció superior a 50 m<sup>2</sup> de superfície comercial de nova creació en edificis de nova planta.

#### *Article 4.72. Dotació d'aparcaments en usos hotelers*

Es disposarà, com a mínim, una plaça d'aparcament per a automòbil per cada 100 m<sup>2</sup> construïts de local o fracció superior a 50, o per cada 3 habitacions si resultara número major. Se subjectaran en tot cas a la legislació específica en la matèria.

#### *Article 4.73. Dotació d'aparcaments per a oficines*

Es disposarà, com a mínim, una plaça d'aparcament per a automòbil per cada 100 m<sup>2</sup> o fracció superior a 50 m<sup>2</sup> de superfície construïda d'oficina de nova planta.

#### *Article 4.74. Dotació d'aparcaments en usos recreatius*

1. Es disposarà, com a mínim, una plaça d'aparcament per a automòbil per cada 100 m<sup>2</sup> o fracció superior a 50 m<sup>2</sup> de superfície útil en les edificacions de nova planta.

2. En la categoria Tre.4 es disposarà, com a mínim, d'una plaça d'aparcament per a automòbil per cada 25 persones d'aforament.

#### *Article 4.75. Dotació d'aparcaments per a minusvàlids*

En els locals d'aparcament de superfície major de 600 m<sup>2</sup> es reservarà, com a mínim, un 2 % de les places per a minusvàlids.

#### *Article 4.76. Dotació d'aparcaments en edificis protegits*

En els edificis protegits per als quals se sol·licite llicència d'intervenció no serà exigible la reserva d'aparcaments.

### Secció tercera. Condicions funcionals dels locals d'aparcament de vehicles

#### *Article 4.77. Accessos i circulació interior de vehicles*

1. Els locals d'aparcament i els seus establiments annexos disposaran en tots els seus accessos a l'exterior d'un altiplà horitzontal (o de pendent màxim 2 %) de 3 m d'amplària mínima. Si és bidireccional, l'amplària mínima de l'altiplà ha de ser de 6 m. La profunditat mínima de l'altiplà ha de ser de 5 m quan la via pública d'accés tinga una amplària major



## AJUNTAMENT DE MUSEROS

CIF P4617900H  
Plaça del Castell, 1  
46136 Museros (València)  
Tel. 96 144 16 80 – Fax 96 144 48 30  
www.ajunt-museros.com

de 12 m, o de 4 m en els altres casos; no obstant això, en parcel·les de profunditat no superior a 12 m, la profunditat de l'altiplà podrà reduir-se, en qualsevol cas, a 4 m. El paviment d'aquest altiplà haurà d'ajustar-se a la rasant de la vorera, sense alterar-ne el traçat.

2. Els accessos i carrers de circulació interior tindran un gàlib mínim lliure de 2,20 m.
3. En cas que les portes se situen en línia de façana, en la seua obertura, no podran ocupar la via pública.
4. Els accessos als locals d'aparcaments podran no autoritzar-se en alguna de les següents situacions:
  - a) En llocs d'escassa visibilitat.
  - b) En llocs que incidisquen negativament en la circulació de vehicles o vianants.
  - c) En llocs de concentració de vianants i especialment en les parades fixes de transport públic.
5. Els accessos se situaran, si pot ser, de tal forma que no es destruisca l'arbrat existent. En conseqüència, es procurarà emplaçar els guals preservant els escocells corresponents.
6. Els aparcaments de superfície inferior a 2.000 m<sup>2</sup> podran disposar d'un només accés per a vehicles. Si l'accés és unidireccional amb ús alternatiu de la rampa, la longitud en planta de la rampa o accés no podrà superar els 25 m.
7. Els aparcaments entre 2.000 i 6.000 m<sup>2</sup> tindran entrada i eixida independents (dues rampes unidireccionals) o diferenciades (en una mateixa rampa bidireccional), amb una amplària mínima per a cada direcció de 3 m.
8. Els aparcaments de superfície superior a 6.000 m<sup>2</sup> hauran de tindre dos accessos bidireccionals a dos carrers diferents, cadascuna d'una amplària no inferior a 12 m. Cadascun d'aquests accessos bidireccionals podrà ser substituït per dos accessos unidireccionals.
9. Les rampes rectes no sobrepassaran el pendent del 16 % i les rampes en corba, del 12 %, mesura per la línia mitjana. No obstant això, en locals d'aparcaments de superfície no superior a 600 m<sup>2</sup> s'admetran pendents fins a del 20 % per a rampes rectes i fins a del 15 % per a rampes en corba.
10. L'amplària mínima de les rampes en funció de les seues característiques serà el següent:
  - Rectilínia unidireccional: 3,00 m.
  - Rectilínia bidireccional: 6,00 m.
  - No rectilínia unidireccional: 3,50 m.
  - No rectilínia bidireccional: 6,75 m (3,50 m carril interior, 3,25 m carril exterior).
11. En funció de la superfície de local d'aparcament a la qual servisquen, es disposaran, com a mínim les següents rampes:
  - Superfície inferior a 2.000 m<sup>2</sup>: una rampa unidireccional.
  - Superfície entre 2.000 i 6.000 m<sup>2</sup>: dues rampes unidireccionals o una bidireccional.
  - Superfície superior a 6.000 m<sup>2</sup>: dues rampes bidireccionals o quatre unidireccionals.
12. El projecte haurà de recollir el traçat en alçat o secció de les rampes, i reflectir els acords verticals amb les superfícies horitzontals de cada planta i amb la via pública.
13. El radi mínim de gir de les rampes serà de 6 m.
14. El radi mínim de gir als carrers de circulació interior serà de 4,50 m.
15. El radi de gir en les trobades de rampes de comunicació entre plantes i carrers de circulació serà com a mínim de 4,50 m.
16. Les amplàries lliures mínimes dels carrers de circulació interior seran:
  - a) En carrers unidireccionals:
    - De 4,50 m sempre que donen accés a places en bateria (angle major de 45 graus en el sentit de la marxa).
    - De 4,50 m en tots els carrers per les quals hagen de circular més de 100 vehicles.
    - De 3,00 m en tots els altres casos.





## AJUNTAMENT DE MUSEROS

CIF P4617900H  
Plaça del Castell, 1  
46136 Museros (València)  
Tel. 96 144 16 80 – Fax 96 144 48 30  
www.ajunt-museros.com

b) En carrers bidireccionals:

- De 6,00 m en tots els carrers pels quals hagen de circular més de 100 vehicles.
- De 4,50 m en tots els altres casos.

17. Es permet l'ús d'aparells per muntar cotxes. Quan l'accés siga exclusivament per aquest sistema se n'instal·larà un per cada vint places o fracció superior a deu. No serà exigible espai d'espera horitzontal. La instal·lació d'aparells per muntar cotxes no eximeix de l'exigència de comunicació per als vianants, mitjançant escales, entre totes les plantes.

### *Article 4.78. Accessos per als vianants als locals d'aparcament*

1. Tots els locals d'aparcament disposaran, almenys, d'una porta d'entrada i eixida de vianants el dispositiu d'obertura de les quals no siga automàtic.

2. Totes les plantes destinades a aparcament de vehicles estaran dotades d'escales que permeten el trànsit per als vianants entre elles.

3. Els accessos per als vianants compliran les condicions següents:

a) Cap punt del recinte de cada planta quedarà situat a més de 50 m d'un accés exclusiu de vianants.

b) En locals d'aparcament de superfície inferior a 600 m<sup>2</sup>, la porta d'accés per als vianants podrà estar integrada a la porta d'accés de vehicles. Així mateix, en aquests locals, es podrà utilitzar el vestíbul de l'edifici com a accés per als vianants.

c) Els locals d'aparcament de superfície superior a 2.000 m<sup>2</sup> disposaran d'un accés per als vianants independent per cada 2.000 m<sup>2</sup> de superfície de garatge o fracció superior a 1.000 m<sup>2</sup>.

d) L'amplària lliure mínim d'escales i accessos per als vianants serà, en tot el seu recorregut, d'1 m per a locals d'aparcament de superfície inferior a 2.000 m<sup>2</sup>; de 1,10 m per a locals entre 2.000 i 6.000 m<sup>2</sup>; i de 1,30 m per als de més de 6.000 m<sup>2</sup>.

### *Article 4.79. Alçària lliure als locals d'aparcament*

L'alçària lliure en els garatges serà, com a mínim, de 2,20 m mesurats en qualsevol punt de la seua superfície. Si existeixen instal·lacions penjades que impliquen una alçària lliure menor de 2,20 m, aquestes només podran situar-se sobre les places. En aquest cas, l'alçària lliure podrà reduir-se fins al mínim de 2 m.

### *Article 4.80. Ventilació en locals d'aparcament*

1. Tots els locals d'aparcament disposaran de sistemes d'evacuació de fums natural, independentment del mecànic que es projecte o instal·le, de manera que corresponga 0,5 m<sup>2</sup> de superfície de buit per cada 200 m<sup>2</sup> de superfície de local d'aparcament en planta, sense computar en aquesta mesura la superfície corresponent a accessos.

2. Els locals d'aparcament situats en soterranis i/o semisoterranis, disposaran de ventilació forçada. S'entén per ventilació forçada el conjunt d'elements que garantisquen un escombratge complet dels locals, amb capacitat mínima de 5 renovacions per hora i concebut de forma que impedisca l'acumulació de vapors o gasos nocius.

3. És obligatori que s'establisca un programa de funcionament dels equips mecànics de ventilació forçada, de manera que els nivells d'immissió de contaminants es mantinguen sempre en qualsevol punt del garatge dins dels límits reglamentats. Sempre que siga obligatòria la instal·lació de ventilació forçada s'efectuarà la instal·lació de detecció de CO amb sistema d'accionament automàtic dels ventiladors. Els detectors seran els establits per la norma UNE corresponent i s'instal·laran en els punts més desfavorablement ventilats i en la proporció d'1 per cada 600 m<sup>2</sup> construïts o fracció. El comandament dels extractors se situarà en l'exterior del recinte de l'aparcament o en una cabina resistent al foc i de fàcil accés.



## AJUNTAMENT DE MUSEROS

CIF P4617900H  
Plaça del Castell, 1  
46136 Museros (València)  
Tel. 96 144 16 80 – Fax 96 144 48 30  
www.ajunt-museros.com

# TÍTOL CINQUÉ

## Ordenances particulars de les zones de qualificació urbanística

### CAPÍTOL PRIMER

#### *Divisió del territori en zones de qualificació urbanística*

##### *Article 5.1. Les zones de qualificació urbanística*

La divisió del territori municipal en zones de qualificació urbanística té per objecte diferenciar els terrenys segons la seua destinació en l'ordenació. La destinació de cada terreny en l'ordenació es concreta per l'edificació permesa, per les seues condicions d'implantació, conservació o reforma, així com per l'assignació de l'ús dominant i dels usos permesos o prohibits.

##### *Article 5.2. Zones de qualificació en les diferents classes de sòl*

1. En sòl urbà les zones impliquen diferents normes per a l'edificació i per a la destinació de les edificacions i terrenys.

2. En sòl urbanitzable s'estableixen tres zones de qualificació urbanística: residencial d'eixample, magatzems i serveis i industrial. Els corresponents plànols parcials hauran de concretar les normes d'ordenació, i la qualificació detallada d'usos i volums, així com estructurar els sistemes locals de conformitat amb les edificabilitats permeses per aquestes Normes subsidiàries per a cada ús i en cada sector.

3. En sòl no urbanitzable les zones impliquen diferents normes per a la protecció de les característiques i utilitzacions dels terrenys. Es tracta de zones permanents al llarg del període de vigència de les Normes subsidiàries.

4. En qualsevol classe de sòl: els sistemes generals, constitueixen en si mateixos zones de qualificació urbanística.

##### *Article 5.3. Divisió en zones*

El territori municipal es divideix en zones de qualificació urbanística la delimitació gràfica de la qual s'assenyala en els plànols 1, 2, 3, 4 i 5 de classificació i qualificació del sòl a escala 1:5.000. Les zones són les següents:

1. En sòl urbà:

NUC: nucli antic

EIX: eixample

MAG: magatzems i serveis

IND: indústries

2. En sòl urbanitzable:

URB/EIX: eixample

URB/MS: magatzems i serveis

URB/IN: indústries

3. En sòl no urbanitzable:

RC: règim comú

PA: protecció agrícola

PI: protecció d'infraestructures

4. En qualsevol classe de sòl, els sistemes generals:

GXV: sistema general de xarxa viària

GRF: sistema general de reserva ferroviària

GEL: sistema general d'espais lliures

GSP: sistema general de serveis públics



## AJUNTAMENT DE MUSEROS

CIF P4617900H  
Plaça del Castell, 1  
46136 Museros (València)  
Tel. 96 144 16 80 – Fax 96 144 48 30  
www.ajunt-museros.com

### CAPÍTOL SEGON *Zona de nucli antic*

#### *Article 5.4. Definició i àmbit*

La zona de nucli antic està constituïda per l'àrea expressament representada gràficament amb aquest títol en els plànols de classificació i qualificació del sòl a escala 1:5.000 i correspon al nucli històric tradicional de Museros.

#### *Article 5.5. Usos*

1. L'ús global o dominant d'aquesta zona és el residencial (R).
2. Es prohibeixen expressament els següents usos:
  - a) Terciaris: Tco.1b, Tco.2, Tho.2, Tre.2, Tre.3 i Tre.4.
  - b) Industrials: ind.2.
  - c) Magatzems: mag.1c i mag.2.
  - d) Dotacionals: Dce i Din.
  - e) Aparcaments: par.1d i par.2.
3. Es permeten qualssevol altres usos no inclosos en l'apartat 2 anterior, llevat que manifestament siguin incompatibles amb l'ús dominant residencial assignat a aquesta zona.
4. El règim d'usos que s'estableix estarà subjecte a les següents condicions de compatibilitat (sense perjudici de les majors limitacions que puguin desprendre's de la normativa vigent de protecció contra incendis o d'ordenances municipals específiques):
  - a) Mag.1a i mag.1b. magatzems compatibles amb l'habitatge.  
Només podran situar-se en planta baixa (llevat que s'hi situen peces habitables residencials) i inferiors a la baixa. Hauran de comptar amb accessos des de la via pública i nuclis de comunicació vertical independents i diferenciats dels de la resta d'usos (excepte l'ind.1).
  - b) Ind.1. Locals industrials compatibles amb l'habitatge.  
Només podran situar-se en planta baixa (llevat que s'hi situen peces habitables residencials) i inferiors a la baixa. Hauran de comptar amb accessos des de la via pública i nuclis de comunicació vertical independents i diferenciats dels de la resta d'usos (excepte el mag.1b).
  - c) Par.1. Aparcaments d'ús públic o privat.  
Podran situar-se en qualsevol de les ubicacions següents:
    - En planta baixa i inferiors a la baixa (par.1a).
    - Sota espais lliures privats; o si escau, prèvia concessió administrativa o mera autorització, sota espais lliures públics (par.1b).
    - A l'aire lliure sobre superfície lliure de parcel·la, amb una ocupació màxima del 40 % d'aquesta superfície lliure (par.1c). S'admetrà tan sols en parcel·les i/o edificis no protegits, i no podran tindre el caràcter d'estacionament d'accés públic.
  - d) Rcm: ús residencial comunitari.  
S'admet en edifici d'ús exclusiu, entenen així aquell en el qual totes les plantes per damunt de la baixa (plantes de pis) es destinen a aquest ús (i poden també situar-se en planta baixa).
  - e) Rpf i Run: ús residencial plurifamiliar i ús residencial unifamiliar.  
Es tracta de l'ús global o dominant assignat per les normes en aquestes zones. S'admet en edifici d'ús exclusiu, entenen així aquell en el qual totes les plantes per damunt de la baixa (plantes de pis) es destinen a habitatges (també es poden situar en planta baixa). Si se situa en edifici d'ús mixt les plantes destinades a aquest ús se situen sempre per damunt tant de les destinades a usos no residencials com les destinades a ús residencial comunitari.
  - f) Tco1. Ús comercial compatible amb l'habitatge.  
Només podran situar-se en planta baixa. Els locals hauran de comptar amb accessos



## AJUNTAMENT DE MUSEROS

CIF P4617900H  
Plaça del Castell, 1  
46136 Museros (València)  
Tel. 96 144 16 80 – Fax 96 144 48 30  
www.ajunt-museros.com

des de la via pública.

g) Tho.1. Hotels, hostals, pensions i apartaments en règim d'explotació hotelera.

S'admeten en edificis d'ús exclusiu.

h) Tof. Locals d'oficina.

S'admet en edifici d'ús exclusiu d'oficines o d'ús mixt (juntament amb altres usos). Haurà de situar-se l'ús d'oficines en planta baixa o superiors, estaran prohibides en planta soterrani.

En edificis de nova planta d'ús mixt, els locals d'oficina hauran de situar-se en plantes inferiors a les d'ús residencial.

i) Tre.1. Activitats recreatives.

S'admeten en planta baixa, llevat que se situen peces habitables residencials en planta baixa. Hauran de comptar amb accessos des de la via pública independents i diferenciats dels de la resta dels usos.

j) D. Dotacionals.

S'admeten en qualsevol situació.

### *Article 5.7. Condicions de la parcel·la*

1. Les parcel·les edificables compliran les següents condicions:

a) La superfície mínima de parcel·la edificable serà de 50 m<sup>2</sup>.

b) Tots els límits frontals tindran, com a mínim, 4 m de longitud.

c) La forma de la parcel·la serà tal que pugui s'hi inscriure un rectangle de 4 x 9 m un dels costats de la qual coincidisca amb l'alineació exterior, i els seus límits laterals no formen un angle inferior a 60 graus sexagesimals amb aquesta.

d) Queden excloses de les anteriors condicions aquelles parcel·les que, sense complir-les, limiten en ambdós límits laterals amb edificacions que no es troben fora de l'ordenació substantiva.

e) Els tancaments dels patis de parcel·la tindran una alçària màxima de 3 m.

2. Paràmetre d'emplaçament.

L'ocupació de la parcel·la edificable s'ajustarà a les alineacions definides en el pla D. L'edificació no es podrà recular de l'alineació exterior. La profunditat edificable serà l'assenyalada en el pla D. En cas que no s'indique, no es podran ultrapassar els 20 m. No obstant això, en aquest últim cas, les porcions de l'hipotètic pati d'illa resultant en les quals els llums rectes hagueren de resultar menors de 8 m., es consideraran edificables amb el número de plantes assignat per les normes. En la resta del pati d'illa es podrà construir en planta baixa.

### *Article 5.8. Condicions de volum i forma dels edificis*

1. En aquesta zona de qualificació no es podran construir més de 3 plantes sobre rasant, corresponents a una alçària màxima de cornisa de 10 m, sense perjudici del que es disposa en l'apartat següent.

2. Àtics.

L'edificació la façana de la qual recaiga a carrers d'amplària menor de 7 m, se li haurà de retirar l'última planta. Al parament que dona a un carrer d'amplària menor de 7 m, tindrà un mínim de 4 m des de l'alineació de façana, i quedarà configurada aquesta última planta com a àtic. En els edificis que, complint l'anterior condició, formen cantonada amb carrer d'amplària major de 7 m, aquesta obligació de retir arribarà fins a una distància de 10 m de la cantonada amb el carrer d'amplària major de 7 m. L'obligació imposada per l'apartat 4.a) d'aquest mateix article s'entendrà referida als dues primers m mesurats des de l'alineació exterior en la zona d'àtics.

3. Tolerància d'altures.

S'admetrà la construcció d'edificis amb menor nombre de plantes de les establides com a màximes en l'apartat 1 d'aquest article.

4. Per damunt de l'alçària de cornisa de l'edifici.



## AJUNTAMENT DE MUSEROS

CIF P4617900H  
Plaça del Castell, 1  
46136 Museros (València)  
Tel. 96 144 16 80 – Fax 96 144 48 30  
www.ajunt-museros.com

a) Són obligatòries les cobertes inclinades, almenys en els quatre primers m des de l'alineació exterior, amb la limitació establida en l'article 4.46 apartat 1.a), i s'adequarà la solució de coberta a aquelles utilitzades en els tipus tradicionals. El carener no podrà situar-se a mes de 3,50 m sobre l'alçària de cornisa. L'execució dels faldons de coberta es realitzarà mitjançant plans de pendent únic no inferior al 30 %. Per damunt dels faldons de coberta no s'admet cap cos d'edificació excepte fumerals i antenes. Els faldons que donen a l'alineació exterior hauran d'arribar fins a la façana i es permetran espais buits de tipus Velux.

b) Les caixes d'escales, depòsits i altres instal·lacions hauran de situar-se a no menys de 3 m del pla de façana coincident amb l'alineació exterior. S'admetrà, no obstant això, retirs menors en aquells casos que per l'exigüitat de la parcel·la o per criteris compositius de façana quede prou justificada l'excepció.

### 5. Planta baixa.

a) La cara inferior del forjat de sostre de la planta baixa no podrà situar-se, en cap cas, a menys de 3,50 m ni a mes de 4,00 m sobre la cota de referència.

b) La planta baixa tindrà una alçària lliure mínima de 3 m sense perjudici del que es disposa en l'article 4.42 apartat 5.

c) Es permet la construcció d'entresòls en una superfície no superior al 25 % de la planta baixa.

### 6. Cossos i elements sortints en la zona NUC.

a) Sobre l'alineació exterior només s'autoritzen els següents cossos i elements sortints:

a1) En façanes que donen a carrers, places o espais lliures públics d'amplària inferior a 5 m:

- Alers amb una longitud màxima de vol de 35 cm.
- Impostes, motlures, pilastres, marcs, cercols i altres elements compositius amb una longitud màxima de vol de 15 cm.

a2) En façanes que donen a carrers, places o espais lliures públics amb amplària superior a 5 i inferior a 6 m:

- Balcons amb una longitud màxima de vol de 30 cm.
- Balconades amb una longitud màxima de vol de 30 cm.
- Alers amb una longitud màxima de vol de 30 cm. Si l'aler procedeix de coberta inclinada la longitud màxima de vol serà de 55 cm.
- Impostes, motlures, pilastres, marcs, cercols i altres elements compositius amb una longitud màxima de vol de 15 cm.

a3) En façanes que donen a carrers, places o espais lliures públics d'amplària no inferior a 6 m:

- Balcons amb una longitud màxima de vol de 60 cm.
- Balconades amb una longitud màxima de vol de 60 cm.
- Alers amb una longitud màxima de vol de 60 cm. Si l'aler procedeix de coberta inclinada la longitud màxima de vol serà de 85 cm.
- Impostes, motlures, pilastres, marcs, cercols i altres elements compositius amb una longitud màxima de vol de 15 cm.

b) Sobre l'alineació interior que dona a pati de parcel·la només s'autoritzen els següents cossos i elements sortints:

b1) En qualsevol cas:

- Alers amb una longitud màxima de vol de 35 cm.
- Impostes, motlures, pilastres, marcs, cercols i altres elements compositius amb una longitud màxima de vol de 15 cm.

b2) En patis de parcel·la amb un fons mínim de 6 m:

- Balcons amb una longitud màxima de vol de 60 cm.
- Balconades amb una longitud màxima de vol de 60 cm.
- Terrasses amb una longitud màxima de vol de 60 cm.





## AJUNTAMENT DE MUSEROS

CIF P4617900H  
Plaça del Castell, 1  
46136 Museros (València)  
Tel. 96 144 16 80 – Fax 96 144 48 30  
www.ajunt-museros.com

- Alers amb una longitud màxima de vol de 60 cm. Si l'aler procedeix de coberta inclinada la longitud màxima de vol serà de 85 cm.
- Impostes, motlures, pilastres, marcs, cèrcols i altres elements compositius amb una longitud màxima de vol de 15 cm.
- c) La suma de les amplàries de tots els cossos sortints que se situen en cada façana d'una mateixa planta no serà superior al 60 % de la longitud de la façana mesurada en aqueixa planta.

### *Article 5.9. Condicions funcionals de l'edificació*

S'atendrà a l'assenyalat en les ordenances generals, llevat que no s'admetran celoberts o patis de ventilació exteriors que donen a espais lliures públics i a vials públics.

### *Article 5.10. Condicions estètiques*

1. Les noves edificacions s'adequaran amb caràcter general a la tipologia modal de l'àrea on s'enclaven, és a dir, edificació entre mitgeres sense reculades de façanes, amb pati posterior de parcel·la i tipologia constructiva tradicional. Queden prohibits els revestiments de façana, treballs de fusteria i manyaneria i altres elements no concordes amb l'arquitectura tradicional, els balcons seran de forja i els buits, que hauran de tindre el seu eix major vertical, hauran de correspondre amb els existents, si escau, en planta baixa.

2. En operacions de rehabilitació, les condicions per a l'edificació seran les adequades per a l'edifici existent, amb eliminació d'elements impropis, sense alterar el caràcter unifamiliar en edificacions residencials amb aquest ús.

### *Article 5.11. Dotacions d'aparcaments*

1. Serà exigible en aquesta zona la dotació mínima de places d'aparcament assenyalades en les ordenances generals solament per a edificis de nova planta, però no per a les rehabilitacions d'edificis existents.

2. El tancament dels accessos als locals d'aparcament coincidirà amb l'alineació exterior.

## CAPÍTOL TERCER

### *Zona d'eixample*

### *Article 5.12. Àmbit*

1. La zona d'Eixample aquesta constituïda pel conjunt d'àrees expressament representades gràficament en els plànols de classificació i qualificació del sòl a escala 1:5.000.

2. Comprén aquelles àrees del sòl urbà, en les quals es va produir l'expansió de Museros a l'empara del planejament anterior, i les noves àrees limítrofes que preveu aquest pla. Estan constituïdes tipològicament, en la seua major part, per edificis plurifamiliars, agrupats entorn d'un pati d'illa.

### *Article 5.15. Usos*

1. L'ús global o dominant d'aquesta zona és el Residencial plurifamiliar (Rpf).
2. Es prohibeixen expressament els següents usos:
  - a) Terciàris: Tco.2, Tho.2 i Tre.4.
  - b) Industrials: ind.2.
  - c) Magatzems: mag.2.
  - d) Dotacionals: Dce, Din.
  - e) Aparcaments: par. 1d i par. 2.
3. Es permeten qualssevol altres usos no inclosos en l'apartat 2 anterior, llevat que manifestament siguin incompatibles amb l'ús dominant residencial assignat a aquesta



## AJUNTAMENT DE MUSEROS

CIF P4617900H  
Plaça del Castell, 1  
46136 Museros (València)  
Tel. 96 144 16 80 – Fax 96 144 48 30  
www.ajunt-museros.com

zona.

4. El règim d'usos que s'estableix estarà subjecte a les següents condicions de compatibilitat (sense perjudici de les majors limitacions que puguin desprendre's de la normativa vigent de protecció contra incendis o d'ordenances municipals específiques):

a) Mag.1. magatzems compatibles amb l'habitatge.

Només podran situar-se en planta baixa (llevat que en s'hi situen peces habitables residencials) i inferiors a la baixa. Hauran de tindre accessos des de la via pública i nuclis de comunicació vertical independents i diferenciats dels de la resta d'usos (excepte l'ind.1).

b) Mag.1. Locals industrials compatibles amb l'habitatge.

Només podran situar-se en planta baixa (llevat que s'hi situen peces habitables residencials) i inferiors a la baixa. Hauran de tindre accessos des de la via pública i nuclis de comunicació vertical independents i diferenciats dels de la resta d'usos (excepte el mag.1).

c) Par.1. Aparcaments d'ús públic o privat.

Podran situar-se en qualsevol de les ubicacions següents:

- En soterrani o semisoterrani sota l'edificació.
- En planta baixa (llevat que en ella se situen peces habitables residencials) i inferiors a la baixa (par.1a).
- Sota espais lliures privats; o si escau, prèvia concessió administrativa o mera autorització, sota espais lliures públics (par.1b).
- A l'aire lliure sobre superfície lliure de parcel·la, amb una ocupació màxima del 40 % d'aquesta superfície lliure (par.1c). S'admetrà tan sols en parcel·les i/o edificis no protegits, i no podran tindre el caràcter d'estacionament d'accés públic.

d) Rcm: ús residencial comunitari.

S'admet en edifici d'ús exclusiu, entenen així aquell en el qual totes les plantes per damunt de la baixa (plantes de pis) es destinen a aquest ús (també poden situar-se en planta baixa). Si se situa en edifici d'ús mixt les plantes destinades a aquest ús se situarien sempre per damunt de les destinades a usos no residencials i per davall de les destinades a habitatges.

e) Rpf: ús residencial plurifamiliar.

Es tracta de l'ús global o dominant assignat per les normes en aquestes zones. S'admet en edifici d'ús exclusiu. És aquell en el qual totes les plantes per damunt de la baixa (plantes de pis) es destinen a habitatges (també poden situar-se en planta baixa). Si se situa en edifici de nova planta d'ús mixt les plantes destinades a aquest ús se situarien sempre per damunt tant de les destinades a usos no residencials com les destinades a ús residencial comunitari.

f) Tco.1: ús comercial compatible amb l'habitatge.

Només podran situar-se en planta primera i planta baixa, però mai en la mateixa planta en la qual se situen peces habitables residencials. També en edificis d'ús exclusiu quan aquests tinguen una superfície construïda sobre rasant no superior a 2.000 m<sup>2</sup>, amb un màxim de superfície de venda de 1.600 m<sup>2</sup>. Si se situen en edifici d'ús mixt, els locals hauran de tindre accessos des de la via pública i nuclis de comunicació vertical independents i diferenciats dels de la resta d'usos..

No obstant això, en edificis construïts amb anterioritat a l'aprovació definitiva d'aquestes normes i en funció de les preexistències comercials, s'admetrà la ubicació de locals comercials de la categoria Tco.1a (però amb una superfície de venda no superior a 200 m<sup>2</sup>) en planta baixa encara que se situen peces habitables residencials en la planta baixa.

g) Tho.1. Hotels, hostals, pensions i apartaments en règim d'explotació hotelera.

S'admet en edificis d'ús exclusiu. Si se situa en edifici d'ús mixt, de les plantes destinades a aquest ús se situen sempre per damunt de les destinades a la resta d'usos no residencials i per davall de les destinades a usos residencials.

h) Tof. Locals d'oficina.



## AJUNTAMENT DE MUSEROS

CIF P4617900H  
Plaça del Castell, 1  
46136 Museros (València)  
Tel. 96 144 16 80 – Fax 96 144 48 30  
www.ajunt-museros.com

S'admeten en edifici d'ús exclusiu d'oficines entenent com a tal aquell en el qual totes les plantes per damunt de la baixa (plantes de pisos) es destinen a locals d'oficina (també poden situar-se en planta baixa, però, en cap cas, en plantes de soterrani).

Si se situen en edifici de nova planta d'ús mixt les plantes destinades a aquest ús se situarien en plantes semisoterrani i superiors, i sempre per davall de les destinades a usos hotelers i/o residencials, i per damunt de les destinades a la resta d'usos no residencials.

i) Tre. Activitats recreatives.

S'admeten en planta baixa, llevat que se situen peces habitables residencials en planta baixa. Hauran de tindre accessos des de la via pública i nuclis de comunicació vertical independents i diferenciats dels de la resta dels usos.

j) D. Dotacionals.

S'admeten en planta baixa i plantes superiors. S'admeten així mateix en edifici d'ús exclusiu.

k) Les diferents agregacions dels usos terciaris descrits en els paràgrafs f), g), h) i i) podran, amb les limitacions establides, situar-se en edifici d'ús terciari.

### Secció segona. Condicions de la parcel·la i de l'edificació

#### Article 5.16. Condicions de la parcel·la

1. Les parcel·les edificables compliran les següents condicions:

a) La superfície mínima de la parcel·la edificable serà de 100 m<sup>2</sup>.

b) Tots els límits frontals, tindran com a mínim, 8 m de longitud.

c) La forma de la parcel·la serà de manera que s'hi puga inscriure un rectangle de 8 x 10 m el costat menor de la qual coincidisca amb l'alineació exterior i els seus límits laterals no formen un angle inferior a 80 graus sexagesimals amb l'alineació exterior.

d) Queden excloses de les anteriors condicions a) i b) aquelles parcel·les, que sense complir-les, els límits laterals toquen amb edificacions que no es troben fora d'ordenació substantiva, i de la condició d) quan la parcel·la limite amb aquesta edificació el més pròxim al cantó.

2. Paràmetres d'emplaçament.

L'ocupació de la parcel·la edificable s'ajustarà a les alineacions definides en el pla D. L'edificació no podrà recular de l'alineació exterior.

No obstant això, la línia d'edificació podrà quedar retirada de les alineacions interiors que s'hi assenyalen. Així mateix, les façanes interiors, que donen a patis d'illa, podran retirar-se respecte de les alineacions de façana assenyalades pel pla.

La profunditat edificable serà l'assenyalada en el pla B. En cas que no s'indique, no es podran ultrapassar els 20 m. No obstant això, en aquest últim cas, les porcions de l'hipotètic pati d'illa resultant en les quals les llums rectes hagueren de resultar menors de 8 m, es considerarien edificables amb el nombre de plantes assignat per les normes. En la resta del pati d'illa es podrà construir en planta baixa.

#### Article 5.17. Condicions de volum i forma dels edificis

1. L'alçària de la cornisa màxima de l'edificació s'estableix en funció del nombre de plantes representat gràficament en el pla B, conformement a la següent fórmula:

$$H_c = 4,50 + 2,90 N_p$$

H<sub>c</sub> és l'alçària de la cornisa màxima expressada en m, i N<sub>p</sub> el nombre de plantes a edificar sobre la baixa (és a dir, l'assenyalat en els plànols menys un).

De l'aplicació de la fórmula es dedueix el següent quadre:



## AJUNTAMENT DE MUSEROS

CIF P4617900H  
Plaça del Castell, 1  
46136 Museros (València)  
Tel. 96 144 16 80 – Fax 96 144 48 30  
www.ajunt-museros.com

<i>Nombre de plantes</i>	<i>Alçària de cornisa en m</i>
2	7,40
3	10,30
4	13,20
5	16,10

2. El nombre de plantes (inclosos la baixa) sobre rasant que s'assenyala al paràgraf anterior és el corresponent a edificis d'ús dominant residencial. Quan l'edifici siga d'ús dominant no residencial es prendrà com a alçària de cornisa màxima l'assenyalada al paràgraf anterior per al nombre de plantes representades gràficament en el pla B, però el nombre possible de plantes a construir es deduirà del compliment de les condicions mínimes específiques d'alçària lliure de planta assenyaldes en l'article 4.42.

### 3. Tolerància d'altures:

En els casos en els quals no fos aplicable l'apartat 3 anterior, s'admetrà la construcció d'edificis d'ús dominant residencial amb menys plantes que les representades gràficament en el pla B, i s'haurà d'assegurar el tractament com a façana de les mitgeres que queden vistes.

### 4. Per damunt de l'alçària de cornisa de l'edifici:

a) Les caixes d'escaleres, casetes d'ascensors, depòsits i altres instal·lacions hauran de situar-se a no menys de 3 m del pla de façana coincident amb l'alineació exterior. S'admetrà, no obstant això, retirs menors en aquells casos que per l'exigüitat de la parcel·la o per criteris compositius de façana quede prou justificada l'excepció.

5. Es permet la construcció de soterranis amb les determinacions que estableixen les ordenances generals.

### 6. Planta baixa:

a) La cara inferior del forjat de sostre de la planta baixa no podrà situar-se, en cap cas, a menys de 3,70 m sobre la cota de referència, ni a més de 4,50 m en edificis d'ús dominant residencial o terciari.

b) La planta baixa tindrà una alçària lliure mínima de 3 m sense perjudici del que es disposa en l'article 5.42 apartat 5.

c) Es permet la construcció d'entresòls amb les determinacions que s'estableixen en les ordenances generals.

### 7. Construccions en pati d'illa:

En patis d'illa en els quals les normes assenyalen la possibilitat d'edificar en planta baixa, l'alçària màxima del pla superior del forjat de sostre no podrà excedir de 4,50 m sobre la cota de referència.

Per damunt del forjat de sostre de les plantes baixes en patis d'illa tan sols s'admetran els següents elements:

a) Els faldons de les cobertes planes.

b) Els elements de separació entre terrats amb una alçària màxima de 2,20 m. Aquests elements només podran ser massissos fins als 90 cm d'alçària a partir dels quals tindran un tractament diàfan (reixats, tanques, etc.).

c) Les baranes de protecció.

d) Una capa de terra de fins a 40 cm de grossària quan es prevera un tractament enjardinat.

e) Els fumerals de ventilació o d'evacuació de fums, calefacció i condicionament d'aire amb les alçàries que amb vista al seu correcte funcionament determinen la reglamentació específica vigent o en defecte d'això les normes de la bona pràctica de la construcció.

### 8. Cossos i elements sortints en la zona EIX.

a) Sobre l'alineació exterior només s'autoritzen els següents cossos i elements



## AJUNTAMENT DE MUSEROS

CIF P4617900H  
Plaça del Castell, 1  
46136 Museros (València)  
Tel. 96 144 16 80 – Fax 96 144 48 30  
www.ajunt-museros.com

sortints:

a1) En façanes que donen a carrers, places o espais lliures públics d'amplària inferior a 6 m:

- Alers amb una longitud màxima de vol de 35 cm.
- Impostes, motlures, pilastres, marcs, cercols i altres elements compostius amb una longitud màxima de vol de 15 cm.

a2) En façanes que donen a carrers, places o espais lliures públics amb amplària de 6 a menys de 9 m:

- Balcons amb una longitud màxima de vol de 60 cm.
- Balconades amb una longitud màxima de vol de 60 cm.
- Alers amb una longitud màxima de vol de 60 cm.
- Impostes, motlures, pilastres, marcs, cercols i altres elements compostius amb una longitud màxima de vol de 15 cm.
- Terrasses, amb una longitud màxima de vol de 60 cm. Només s'autoritzaran aquelles que siguen servidors d'entrada, de profunditat no inferior a 90 cm, com a prolongació d'aquests.

a3) En façanes que donen a carrers, places o espais lliures públics d'amplària no inferior a 9 m:

- Balcons amb una longitud màxima de vol de 90 cm.
- Balconades amb una longitud màxima de vol de 90 cm.
- Miradors amb una longitud màxima de vol de 90 cm.
- Terrasses, amb una longitud màxima de vol de 90 cm. Només s'autoritzaren aquelles que siguen servidors d'entrada, de profunditat no inferior a 90 cm, com a prolongació de aquests. No obstant això, si la terrassa se situa per damunt o per davall d'un mirador, i s'hi acobla verticalment, la longitud del vol de la terrassa podrà arribar a la del vol del mirador, amb un màxim de 90 cm. En aquest cas no és obligatori que la terrassa siga servidors d'entrada.
- Alers amb una longitud màxima de vol de 90 cm.
- Impostes, motlures, pilastres, marcs, cercols i altres elements compostius amb una longitud màxima de vol de 15 cm.

b) Sobre l'alienació de façana (assenyalada pel plànol) que dona a pati interior d'illa només s'autoritzaren els següents cossos i elements sortints:

b1) En qualsevol cas:

- Alers amb una longitud màxima de vol de 35 cm.
- Impostes, motlures, pilastres, marcs, cercols i altres elements compostius amb una longitud màxima de vol de 15 cm.

b2) En patis d'illa en els quals puga inscriure's com a mínim un cercle de 15 m de diàmetre entre alineacions de façana:

- Balcons amb una longitud màxima de vol de 60 cm.
- Balconades amb una longitud màxima de vol de 60 cm.
- Terrasses amb una longitud màxima de vol de 60 cm.
- Alers amb una longitud màxima de vol de 60 cm.
- Impostes, motlures, pilastres, marcs, cercols i altres elements compostius amb una longitud màxima de vol de 15 cm.

9. En la zona d'eixample els cossos sortints que donen a carrers, places o espais lliures públics podran situar-se en planta primera i superiors. Els que sobreïsquen de les alineacions de façana que donen a pati interior d'illa només podran situar-se en segona planta i superiors, llevat que les normes assenyalen el pati d'illa com a espai lliure; en aquest cas podran situar-se també en primera planta.

10. La suma de les amplàries de tots els cossos sortints que se situen en cada façana d'una mateixa planta no serà superior al 60 % de la longitud de la façana mesurada en aqueixa planta.

11. Canvis d'alçàries.





## AJUNTAMENT DE MUSEROS

CIF P4617900H  
Plaça del Castell, 1  
46136 Museros (València)  
Tel. 96 144 16 80 – Fax 96 144 48 30  
www.ajunt-museros.com

En els canvis de règim d'alçàries (excepte els quals defineixen el pati d'illa) assenyalats per les normes l'edificació complirà les següents condicions:

a) Quan el límit lateral siga coincident amb la línia de canvi d'alçària o es trobe en la franja d'edificació de menor alçària, podrà edificar-se amb les alçàries assignades per les normes fins al límit assenyalat en el pla B, sempre amb tractament de façana exterior.

b) Quan el límit lateral es trobe a menys de 4 m de la línia de canvi d'alçària, en la franja d'edificació de major alçària, no podrà edificar-se, per damunt de la menor de les alçàries, el volum comprés entre el límit i la línia del canvi d'alçària.

c) La façana transversal de l'edifici de major alçària podrà retirar-se respecte de la línia de canvi d'alçàries fins a un màxim de 5 m al llarg de la profunditat edificable, siga quina siga la diferència d'alçàries.

### *Article 5.18. Condicions funcionals de l'edificació*

No s'admetran celoberts o patis de ventilació exteriors que donen a espais lliures públics i a vials públics.

## CAPÍTOL QUART *Zona d'habitatge unifamiliar*

### *Article 5.19. Àmbit*

La zona d'habitatge unifamiliar està constituïda pel conjunt d'àrees expressament representades gràficament amb aquest títol en els plànols de classificació i qualificació del sòl a escala 1:5.000.

### *Article 5.20. Zona*

UFA. Habitatge Unifamiliar Aïllat (oest del terme municipal de Museros).

### *Article 5.21. Usos*

1. L'ús global o dominant d'aquesta zona és el residencial unifamiliar (Run).

2. Es prohibeixen expressament els següents usos:

a) Residencial plurifamiliar i comunitari (Rpf i Rcm).

b) Terciaris: Tco.2, Tho.2, Tre.2, Tre.3 i Tre.4.

c) Industrials: ind.1 i ind.2.

d) Magatzems: mag.1b, mag.1c i mag.2.

e) Dotacionals: Dce i Din.

f) Aparcament: Par.1d i Par.2

3. Es permeten qualssevol altres usos no inclosos en l'apartat 2 anterior, llevat que manifestament siguen incompatibles amb l'ús dominant residencial assignat a aquesta zona.

4. El règim d'usos que s'estableix estarà subjecte a les següents condicions de compatibilitat (sense perjudici de les majors limitacions que puguin desprendre's de la normativa vigent de protecció contra incendis o d'ordenances municipals específiques):

a) Mag.1a. Magatzems compatibles amb l'habitatge.

Només se situarà en planta baixa (llevat que s'hi situen peces habitables residencials) i inferiors a la planta baixa.

b) Par.1. Aparcaments d'ús privat.

Podran situar-se en qualssevol de les ubicacions següents:

- En planta baixa i inferiors a la baixa (par.1.a).

- Sota espais lliures privats; o si escau, prèvia concessió administrativa o mera autorització, sota espais lliures públics (par.2.b).

- A l'aire lliure sobre superfície lliure de parcel·la, amb una ocupació màxima del 40 % d'aquesta superfície lliure (par.1.c). S'admetrà tan sols en parcel·les i/o edificis no



## AJUNTAMENT DE MUSEROS

CIF P4617900H  
Plaça del Castell, 1  
46136 Museros (València)  
Tel. 96 144 16 80 – Fax 96 144 48 30  
www.ajunt-museros.com

protegits, i no tindran el caràcter d'estacionament d'accés públic.

c) Tco.1a. Ús comercial compatible amb l'habitatge.

S'admet en edifici d'ús exclusiu, amb la limitació de no superar els 200 m<sup>2</sup> de venda.

d) Tho.1. Hotels, hostals, pensions i apartaments en règim d'explotació hotelera.

S'admet en edifici d'ús exclusiu.

e) Tof. Locals d'oficina.

S'admeten en edifici d'ús exclusiu, o mixt, juntament amb l'ús residencial.

f) Tre.1. Activitats recreatives.

Tan sols s'admet en actuacions conjuntes de més de 10 habitatges. S'han de disposar en un edifici diferenciat d'aquestes.

g) D. Dotacionals.

S'admeten en edifici d'ús exclusiu. S'admet l'ús esportiu en parcel·la comuna o en règim de condomini.

### *Article 5.22. Condicions de la parcel·la*

1. Les parcel·les edificables compliran les següents condicions:

a) La superfície mínima de parcel·la edificable serà de 400 m<sup>2</sup>.

b) Tots els límits frontals seran com a mínim de 8 m.

c) La forma de la parcel·la serà tal que s'hi puga inscriure un rectangle de 8 x 20 m, un dels costats del qual coincideix amb l'eliminació exterior. Els límits laterals no podran formar un angle inferior a 75 graus sexagesimals amb l'alineació exterior.

2. Paràmetres d'emplaçament:

La distància mínima entre l'edificació i els límits frontals serà de 5 m i de 3 m en els límits restants. El coeficient màxim d'ocupació de parcel·la serà del 20 %.

3. Tancaments:

Els tancaments de parcel·la podran tindre una alçària màxima de 2,20 m, poden ser massissos fins a una alçària de 1,20 m en la límit frontal i íntegrament als límits laterals i posteriors.

4. Edificabilitat:

L'edificabilitat màxima sobre rasant serà de 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### *Article 5.23. Condicions de volum i forma dels edificis*

1. L'alçària de cornisa màxima de l'edificació s'estableix en 7 m amb un màxim de dues plantes (inclosa la baixa). El coeficient d'edificabilitat neta serà de 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

2. Per damunt de l'alçària de cornisa de l'edifici:

Podran admetre's cobertes inclinades, amb la limitació establida en l'article 5.46 apartat 1a. El carener no podrà situar-se a més de 3,50 m sobre l'alçària de cornisa. L'execució dels faldons de coberta es realitzarà mitjançant plans de pendent únic no inferior al 30 %. El volum interior resultant podrà ser habitable, però la seua superfície construïda comportarà a l'efecte d'edificabilitat màxima.

3. Es prohibeix la construcció de semisoterranis habitables, poden construir-se per a magatzem o garatge, però sense superar-se en cap punt l'alçària de cornisa màxima. En tot cas, aquesta edificabilitat computarà a l'efecte del màxim autoritzat.

4. Planta baixa:

a) La cara inferior del forjat de sostre de la planta baixa no podrà situar-se a menys de 3 m sobre la cota de referència.

b) No es permet la construcció d'entresòls.

5. Cossos i elements sortints:

a) Sobre l'alineació exterior no caldrà realitzar cap vol.

b) Sobre les façanes que donen a pati de parcel·la es permetrà qualsevol tipus de cos sortint amb la limitació de no superar la superfície ocupable ni l'edificabilitat assignada per les normes (articles 5.20 apartat 3, i 5.27), així com de respectar les distàncies als límits que s'hi estableixen.



## AJUNTAMENT DE MUSEROS

CIF P4617900H  
Plaça del Castell, 1  
46136 Museros (València)  
Tel. 96 144 16 80 – Fax 96 144 48 30  
www.ajunt-museros.com

### *Article 5.24. Condicions funcionals de l'edificació*

En la zona UFA no s'admetran celoberts o patis de ventilació exteriors que donen a espais lliures públics i a vials públics.

### *Article 5.25. Actuacions conjuntes*

En actuacions conjuntes de 6 o més habitatges caldrà delimitar parcel·les de superfície inferior a la parcel·la mínima, amb les següents condicions:

- a) La superfície de la parcel·la adscrita a cada habitatge no podrà ser inferior a 300 m<sup>2</sup>.
- b) La distància entre paraments exteriors d'habitatges diferents no podrà ser inferior a la major de les alçàries de cornisa i en cap cas inferior a 5 m.
- c) La superfície total de la parcel·la objecte de l'actuació haurà de tindre una superfície superior, almenys en un 10 %, al resultat de multiplicar el nombre d'habitatges per la superfície mínima de parcel·la (400 m<sup>2</sup>).
- d) De forma obligatòria, l'espai lliure comú adscrit al grup d'habitatges tindrà una forma que permeta inscriure al seu interior un cercle de diàmetre no inferior a 14 m i tinga, almenys, un accés rodat, d'amplària no inferior a 5 m, que connecte amb la via pública.
- e) L'espai lliure comú podrà destinar-se a jardí, àrees de joc i instal·lacions esportives a l'aire lliure, però no a aparcament de vehicles en superfície.

### *Article 5.26. Construccions auxiliars*

Podrà construir-se en les parcel·les, de forma lliure, piscines, i instal·lacions esportives. Els frontons hauran de situar-se allunyats una distància igual a la seua alçària de coronació de qualsevol límit.

Els garatges podran situar-se en línia de façana del límit frontal, comunicats o no amb l'habitatge. Computarà exactament igual que la construcció amb destinació a habitatge quant als límits d'edificabilitat màxima total i ocupació màxima de parcel·la.

## CAPÍTOL CINQUÉ *Zona de magatzems i serveis*

### *Article 5.27. Àmbit*

La zona de terciari està constituïda per l'àrea expressament representada gràficament amb aquest títol en els plànols de classificació i qualificació del sòl a escala 1:5.000.

### *Article 5.28. Usos i condicions de la parcel·la i l'edificació*

1. L'ús global o dominant d'aquesta zona és el de Terciari (T), en tots els tipus i categories previstos per aquestes normes.
2. Es prohibeixen expressament els següents usos:
  - a) Residencial (R), excepte habitatge destinat al personal encarregat de la vigilància i conservació, amb un màxim d'un habitatge per magatzem, sempre que la parcel·la tinga una superfície superior a 2.000 m<sup>2</sup>.
  - b) Industrials: ind.2.
  - c) Dotacionals: Dce, Din, excepte Din.6.
3. Es permeten qualssevol altres usos no inclosos en l'apartat 2 anterior, llevat que manifestament siguin incompatibles amb l'ús dominant terciari assignat a aquesta zona.
4. Les parcel·les edificables compliran les següents condicions:
  - a) La superfície mínima de parcel·la edificable serà de 500 m<sup>2</sup>.
  - b) La forma de la parcel·la serà tal que s'hi puga inscriure un quadrat de 6 m un dels costats de la qual coincidisca amb l'alineació exterior, i els límits laterals no formen un angle inferior a 80 graus sexagesimals amb l'alineació exterior.
  - c) Queden excloses de les anteriors condicions a), b) i c) aquelles parcel·les, que sense complir-les, els laterals limiten amb edificacions que no es troben fora d'ordenació



## AJUNTAMENT DE MUSEROS

CIF P4617900H  
Plaça del Castell, 1  
46136 Museros (València)  
Tel. 96 144 16 80 – Fax 96 144 48 30  
www.ajunt-museros.com

substantiva.

5. Paràmetres d'emplaçament.

Podrà edificar-se fins als límits laterals i frontals de parcel·la.

6. Condicions de volum i forma dels edificis:

a) S'estableix un coeficient d'edificabilitat neta de 1,2 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl.

b) L'alçària de cornisa màxima serà de 10 m i el nombre màxim de plantes de 2.

c) No es permeten cobertes inclinades per damunt de la màxima alçària de cornisa.

d) Es permet la construcció de soterranis amb les determinacions que s'estableixen en les ordenances generals.

e) La cara inferior del forjat de sostre de la planta baixa no podrà situar-se, en cap cas, a menys de 3,80 m sobre la cota de referència. La planta baixa tindrà una alçària lliure mínima de 3 m sense perjudici del que es disposa en l'article 4.42.

f) Sobre les façanes que donen al pati de parcel·la es permetrà qualsevol tipus de cos sortint amb la limitació de no superar la superfície ocupable ni l'edificabilitat assignada per les normes (article 4.20 apartat 3, i 4.27).

7. Condicions estètiques.

a) Els paraments de façana que donen a via pública, així com els paraments laterals i/o mitgers hauran de tractar-se amb qualitat resultant d'obra acabada.

b) Les construccions auxiliars i instal·lacions complementàries, hauran d'oferir, així mateix, un nivell d'acabat digne i que no desmeresca de l'estètica del conjunt.

c) Els espais lliures d'edificació hauran de tractar-se en el seu conjunt de tal manera que les àrees que no queden pavimentades es completen amb elements de jardineria i de mobiliari urbà.

8. Condicions higièniques, de seguretat i ambientals.

S'atendrà al que es disposa en les ordenances generals.

## CAPÍTOL SISÉ

### Zona industrial

#### Article 5.29. Àmbit

La zona industrial està constituïda pel conjunt d'àrees expressament representades gràficament amb aquest títol en els plànols de classificació i qualificació de sòl a escala 1:5.000.

#### Article 5.30. Usos

1. L'ús global dominant en aquesta zona és l'industrial (ind.) i el de magatzem (mag.).

2. Es prohibeixen expressament els següents usos:

a) Residencial (R), excepte habitatges destinats al personal encarregat de la vigilància i conservació, amb un màxim d'un habitatge per indústria, sempre que la parcel·la tinga una superfície superior a 2.000 m<sup>2</sup>.

b) Terciaris:

- Hoteler (Tho)

- Oficines (Tof), llevat que les oficines es troben directament vinculades a l'activitat industrial o de magatzem de la parcel·la.

- Locals i instal·lacions destinades a activitats recreatives (Tre.2, Tre.3 i Tre.4).

c) Dotacionals:

- Cementeris (Dce), Educatiu (Ded), i les categories d'Infraestructures Din.3, Din.4 i Din.7.

3. Es permeten qualssevol altres usos no inclosos en l'apartat 2 anterior, llevat que manifestament siguin incompatibles amb l'ús dominant industrial o de magatzems assignat a aquesta zona.



## AJUNTAMENT DE MUSEROS

CIF P4617900H  
Plaça del Castell, 1  
46136 Museros (València)  
Tel. 96 144 16 80 – Fax 96 144 48 30  
www.ajunt-museros.com

### *Article 5.31. Condicions de la parcel·la i de l'edificació*

1. Les parcel·les edificables compliran les següents condicions:

- a) La superfície mínima de parcel·la edificable serà de 800 m<sup>2</sup>.
- b) La forma de la parcel·la serà tal que s'hi pugui inscriure un quadrat de 8 m un dels costats de la qual coincideix amb l'alineació exterior, i els límits laterals no formen un angle inferior a 80 graus sexagesimals amb l'alineació exterior.
- c) Queden excloses de les anteriors condicions a), b) i c) aquelles parcel·les que, sense complir-les, els laterals limiten amb edificacions que no es troben fora d'ordenació.

2. Paràmetres d'emplaçament.

L'edificació podrà ocupar la totalitat de la parcel·la edificable.

3. Condicions de volum i forma dels edificis:

- a) S'estableix un coeficient d'edificabilitat neta de 1,20 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl.
- b) L'alçària de cornisa màxima serà de 12 m i el nombre màxim de plantes de 2.
- c) Es permeten cobertes inclinades per damunt de la màxima alçària de cornisa; si es realitzen per damunt de la màxima alçària de cornisa (12 m), el carener no podrà situar-se a més de 4 m per damunt d'aquesta. En aquest cas, les limitacions establides en l'article 5.46 apartat 1a no són aplicables.
- d) Es permet la construcció de soterranis amb les determinacions que s'estableixen en les ordenances generals.
- e) La cara inferior del forjat de sostre de la planta baixa no podrà situar-se, en cap cas, a menys de 3,80 m sobre la cota de referència. La planta baixa tindrà una alçària lliure mínima de 3 m sense perjudici del que es disposa en l'article 5.42.
- f) Es permet la construcció d'entresolats amb les determinacions que s'estableixen en les ordenances generals.

g) Sobre les façanes que donen al pati de parcel·la es permetrà qualsevol tipus de cos sortint amb la limitació de no superar la superfície ocupable ni l'edificabilitat assignada per les Normes (articles 5.20 apartat 3, i 5.27), i sempre que es respecten les distàncies als límits (article 5.15) que s'hi estableixen.

4. Condicions estètiques.

- a) Els paraments de façana que donen a via pública, així com els paraments laterals i/o mitgers s'hauran de tractar amb qualitat resultant d'obra acabada.
- b) Les construccions auxiliars i instal·lacions complementàries de les indústries, hauran d'oferir així mateix un nivell d'acabat digne i que no desmeresca de l'estètica del conjunt.
- c) Els espais lliures d'edificació hauran de tractar-se en el seu conjunt de manera que les àrees que no queden pavimentades es completen amb elements de jardineria i de mobiliari urbà.

5. Condicions higièniques, de seguretat i ambientals.

S'atendrà al que es disposa en les ordenances generals.

## CAPÍTOL SETÉ

### *Zones en sòl no urbanitzable*

#### *Article 5.49. zones en sòl no urbanitzable*

S'atendrà al que es disposa al títol quart d'aquestes normes.

## CAPÍTOL VUITÉ

### *Zones en qualsevol classe de sòl. Els sistemes generals*

#### *Article 5.50. Àmbit*

Els sistemes generals estan constituïts per les àrees expressament representades gràficament amb aquest títol pel plànol.





## AJUNTAMENT DE MUSEROS

CIF P4617900H  
Plaça del Castell, 1  
46136 Museros (València)  
Tel. 96 144 16 80 – Fax 96 144 48 30  
www.ajunt-museros.com

### *Article 5.51. Tipus i categories de sistemes generals*

Aquestes normes subsidiàries diferencien, en funció del règim d'usos que els assigna, els següents tipus i categories de sistemes generals:

- a) GXV: Sistema general de xarxa viària.
- b) GXF: Xarxa ferroviària.
- c) GEL: Sistema general d'espais lliures. Parc urbà.
- d) GSP: Sistema general de serveis públics.

### *Article 5.52. Usos*

1. Els usos globals o dominants en cada tipus de sistema general són els següents:

- a) GXV: Sistema general de xarxa viària: ús de comunicacions (Dcm).
- b) GXF: Sistema general ferroviari: ús de comunicacions (Dcm).
- c) GEL: Sistema general d'espais lliures: ús dotacional d'espais lliures (Del).
- d) GSP: Sistema general de serveis públics: usos dotacionals.

### *Article 5.53. Condicions de caràcter general*

1. Les condicions de volum i forma de l'edificació seran les que es deduïsquen dels paràmetres representats gràficament en els plànols de classificació i qualificació del sòl a escala 1:5.000. En cas de no assenyalar-se en aquests plànols alguns d'aquests paràmetres (nombre de plantes, profunditat edificable, etc.), les condicions de parcel·la, de volum i forma s'adequaran a les edificacions confrontants de l'illa en què s'inserisquen..

2. En els casos en els quals els sistemes ocupen parcel·les aïllades, les condicions de parcel·la, de volum i forma seran les resultants de l'adequació de l'ús dominant en cada tipus o categoria de sistema, a les condicions de la zona o subzona de l'entorn pròxim, sense perjudici del que s'estableix en l'article següent.

### *Article 5.54. Condicions específiques*

#### 1. Xarxa viària (GXV)

a) La xarxa viària fonamental es desenvoluparà a través de la formulació de projectes d'obres o projectes d'urbanització. Aquests projectes no podran alterar la categoria funcional que les Normes els hi assigna.

b) Podrà admetre's, en xarxa viària pública de titularitat municipal, la ubicació de pals de subministrament de carburants, i l'execució d'aparcaments subterranis en règim de concessió administrativa o mera autorització.

#### 2. Xarxa ferroviària (GXF)

S'atendrà al que es disposa en la legislació específica vigent i en les Normes de coordinació metropolitana de l'àrea metropolitana de València.

#### 3. Parc urbà (GEL)

- Podran interpolar-se usos i instal·lacions esportives i recreatives, fins a un 25 % de la superfície del parc, amb una edificabilitat de 0,10 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl. Les construccions tancades no excediran d'una planta.

#### 4. Serveis públics (GSP)

- S'atendrà als requeriments funcionals específics de cada tipus. Els terrenys qualificats de GSP-2 podran destinar-se preferentment a equipament sociocultural o sanitari i assistencial. El coeficient net d'edificabilitat màxima serà de 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

## CAPÍTOL NOVÉ *Els sistemes locals*

### *Article 5.55. Àmbit*

Els sistemes locals estan constituïts per les àrees expressament representades gràficament amb aquest títol en el plànol B.



## AJUNTAMENT DE MUSEROS

CIF P4617900H  
Plaça del Castell, 1  
46136 Museros (València)  
Tel. 96 144 16 80 – Fax 96 144 48 30  
www.ajunt-museros.com

### *Article 5.56. Usos*

El règim d'usos, per a cada tipus i categoria de sistema local, serà equivalent a l'establert per als sistemes generals. El règim d'ús global o dominant del sistema local EC serà el corresponent a l'ús Ded.

### *Article 5.57. Tipus i categories de sistemes locals*

Les normes diferencien, en funció del règim d'usos assignables, els següents tipus i categories de sistemes locals:

- a) XV. Sistema local de xarxa viària.
- b) EL. Sistema local d'espais lliures.
- c) EC. Sistema local educatiu i cultural.
- d) SP. Sistema local de serveis públics.

### *Article 5.58. Condicions de caràcter general*

1. Les condicions de volum i forma de l'edificació seran les que es deduïsquen dels paràmetres representats gràficament en el plànol B. En cas de no assenyalar-se en el plànol B alguns d'aquests paràmetres (nombre de plantes, profunditat edificable, etc.), les condicions de parcel·la, de volum i forma s'adequaran a les edificacions confrontants de l'illa en què s'inserisquen, tot això sense perjudici del que s'estableix en l'article següent.

### *Article 5.59. Condicions específiques*

1. Seran aplicables, si escau, les establides per als sistemes generals, amb les precisions que s'estableixen a continuació.

2. Sistema educatiu i cultural (EC).

a) Escolar (EC). S'estableixen com a condicions de l'edificació les següents:

- a1) Coeficient d'ocupació: 30 %.
- a2) Coeficient d'edificabilitat neta: 1,2 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl.
- a3) Nombre de màxim de plantes: 3.

a4) El 30 %, com a mínim, de la superfície de la parcel·la s'haurà de destinar a espais enjardinats i arbrats, i la resta per a usos esportius. En cap cas es podrà edificar sobre patis de joc, jardins o àrees lliures existents en el moment de la de l'aprovació definitiva d'aquestes Normes subsidiàries, llevat que es garantisca, com a mínim, un estàndard resultant de 0,25 m<sup>2</sup> de sòl d'espai lliure per cada metre quadrat de sostre construït.

3. Els sòls destinats a sistemes locals de serveis públics polivalents (SP) podran destinar-se en virtut dels requeriments funcionals de l'entorn a qualsevol dels següents usos:

- Esportiu
- Sociocultural
- Sanitari i assistencial
- Administratiu
- Religiós
- Mercat

Els serveis públics que ocupen parcel·les completes limitades per vials o espais lliures d'ús públic compliran les següents condicions:

- a) S'estableix un coeficient d'ocupació del 50 %.
- b) S'estableix un coeficient d'edificabilitat neta de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- c) Nombre màxim de plantes: 4.
- d) Màxima alçària de cornisa: 16 m.

### *Article 5.60. Usos provisionals*

En les parcel·les de domini públic destinades a serveis públics i equipament escolar podran realitzar-se obres per a usos dotacionals diferents dels assignats, amb caràcter



## AJUNTAMENT DE MUSEROS

CIF P4617900H  
Plaça del Castell, 1  
46136 Museros (València)  
Tel. 96 144 16 80 – Fax 96 144 48 30  
www.ajunt-museros.com

provisional o transitori fins a l'execució de l'equipament corresponent.

## TÍTOL SISÉ Concepte i classificació dels usos

### CAPÍTOL PRIMER *Introducció*

#### *Article 6.1. Contingut*

En l'aplicació dels preceptes reguladors de l'ús del sòl i de les edificacions, continguts en aquestes normes, se seguiran els conceptes, definicions i notacions que s'exposen en aquest títol. Les disposicions reguladores dels usos que s'estableixen a continuació són de caràcter vinculant i complementen el que s'estableix als títols anteriors.

### CAPÍTOL SEGON *Classificació dels usos*

#### Secció primera. Segons la seua adequació

#### *Article 6.2. Ús dominant, permés, complementari i prohibit*

En funció de la seua adequació a les diferents zones del territori, els usos es classifiquen en:

- a) Ús global o dominant: és aquell que defineix la destinació genèrica de cada zona.
- b) Ús permés o compatible: la seua implantació és admesa pel planejament en no ser considerada contradictòria amb l'ús dominant en la zona.
- c) Ús complementari o exigible: és aquell que en virtut de les determinacions de la legislació urbanística vigent o de les Normes subsidiàries i els instruments urbanístics que ho desenvolupen, necessàriament haja d'anar junt a l'ús global previst, així com, si escau, als usos permesos, en la proporció que s'establisca en relació a aquests.
- d) Ús prohibit o incompatible: la seua implantació no és permesa pel planejament.
- e) Ús transitori o provisional: és aquell que no està prohibit pel planejament, però s'estableix per un període de temps determinat, revocable a voluntat de l'administració actuant conforme al règim determinat per l'article 136 de la Llei del sòl .

#### Secció segona. Segons la seua naturalesa

#### *Article 6.3. Ús públic, col·lectiu i privat*

Segons la seua naturalesa es distingeixen els següents usos: públic, col·lectiu i privat.

1. Ús públic: és el que es desenvolupa sobre un bé de titularitat pública o de titularitat privada gestionat per una administració pública en benefici de la comunitat.
2. Ús col·lectiu: és el que es desenvolupa sobre un bé de titularitat privada amb caràcter públic o semipúblic, i al qual s'accedeix per la pertinença a una associació, club o organització similar, o per l'abonament d'una quota, entrada, preu, o contraprestació anàloga.
3. Ús privat: és el que es desenvolupa per particulars en béns de titularitat privada, i que no té les característiques d'un ús col·lectiu.

#### Secció tercera. Segons la seua funció

#### *Article 6.4. Ús residencial (R)*

1. És aquell que es desenvolupa en els edificis destinats a l'allotjament permanent de les persones.
2. Es distingeixen els següents usos residencials:



## AJUNTAMENT DE MUSEROS

CIF P4617900H  
Plaça del Castell, 1  
46136 Museros (València)  
Tel. 96 144 16 80 – Fax 96 144 48 30  
www.ajunt-museros.com

a) Ús residencial unifamiliar (Run): en cada unitat parcel·lària s'edifica un sol habitatge en edifici aïllat o agrupat horitzontalment, amb accés independent i exclusiu.

b) Ús residencial plurifamiliar (Rpf): en cada unitat parcel·lària s'edifiquen dues o més habitatges, on es pot disposar d'accessos i altres elements comuns.

c) Ús residencial comunitari (Rcm): edificis destinats a l'allotjament permanent de col·lectius que no constituïsquen unitats familiars, com: residències d'estudiants, d'ancians, comunitats cíviques, comunitats religioses, interns en institucions penitenciàries, etc.

### Article 6.5. Ús terciari (T)

Es distingeixen els següents usos terciaris: comercial, hotelier, oficines i recreatiu.

1. Ús comercial (Tco): comprén les activitats destinades al subministrament de mercaderies al públic mitjançant vendes al detall, venda de menjars i begudes per a consum dins del local, i prestació de serveis a particulars.

Es distingeixen els següents usos comercials:

a) Ús comercial compatible amb l'habitatge (Tco.1):

Comprén aquelles activitats comercials independents no qualificades pel Reglament d'activitats molestes, insalubres, nocives i perilloses i aquelles qualificades que, per no considerar-se incompatibles amb els habitatges, es recullen expressament en les ordenances municipals específiques.

Es distingeixen les següents categories:

- Locals comercials independents amb superfície de venda no superior a 400 m<sup>2</sup> (Tco.1a).

- Locals comercials independents amb superfície de venda major de 400 m<sup>2</sup> i no superior a 1.600 m<sup>2</sup>. Els de nova implantació, hauran de tindre el seu accés principal des de carrer d'amplària no inferior a 12 m (Tco.1b).

b) Ús comercial enclavat en zones no residencials (Tco.2):

Comprén aquelles activitats comercials independents, o agrupades amb accessos i elements comuns, no qualificades pel Reglament d'activitats molestes, insalubres, nocives i perilloses i aquelles qualificades que, per no considerar-se incompatibles amb les zones no residencials en les quals se situen, es recullen expressament en les ordenances municipals específiques. Aquestes activitats en funció de la seua grandària, condicions d'accessibilitat i servei, poden situar-se en un edifici exclusiu d'ús comercial de superfície de venda superior a 1.600 m<sup>2</sup>. Els Tco.2 de nova implantació hauran de tindre el seu accés principal des del carrer d'amplària no inferior a 15 m.

2. Ús hotelier (Tho): comprén les activitats que, destinades a satisfer allotjament temporal, es realitzen en establiments, subjectes a la legislació específica, així com:

a) Hotels, hostals, pensions, i apartaments en règim d'explotació hotelera (Tho.1).

b) Campaments de turisme d'ús col·lectiu, campaments privats, campaments juvenils, centres i colònies de vacances escolars, i similars (Tho.2).

3. Ús d'oficines (Tof): locals destinats a la prestació de serveis administratius, tècnics, financers, d'informació o uns altres, realitzats bàsicament a partir del maneig i transmissió d'informació, tant a les empreses com als particulars, ja siguen de caràcter públic o privat.

4. Ús recreatiu (Tre): comprén les activitats vinculades amb l'oci, la vida de relació, el temps lliure i l'esplai en general, que es realitzen en edificis, locals i instal·lacions com: sales de cinema, teatres, sales de concerts, sales de reunió, discoteques, sales de festes, sales de jocs, instal·lacions per a l'exhibició lucrativa d'activitats esportives, parcs d'atraccions, etc.

En edificis, locals i instal·lacions cobertes o a l'aire lliure, i en funció de l'aforament, cal distingir les següents categories:

a) Si l'aforament no excedeix de 300 persones, tindrà façana i eixida a una via pública o espai obert, d'amplària no inferior a 7 m (Tre.1).

b) Si l'aforament excedeix de 300 persones i no és superior a 700, tindrà façana i eixida a una via pública o espai obert, d'amplària no inferior a 12,50 m (Tre.2).



## AJUNTAMENT DE MUSEROS

CIF P4617900H  
Plaça del Castell, 1  
46136 Museros (València)  
Tel. 96 144 16 80 – Fax 96 144 48 30  
www.ajunt-museros.com

c) Si l'aforament excedeix de 700 persones i no és superior a 1.500, tindrà façana i eixida a dues vies públiques o espais oberts, l'amplària mínima dels quals siga de 7 m i la conjunta no siga inferior a 30 m (Tre.3).

d) Si l'aforament excedeix de 1.500 persones tindrà façana i eixida a dues o més vies públiques o espais oberts, l'amplària mínima dels quals siga de 12,50 m i l'amplària conjunta mínima el resultat de sumar a 30 m un metre més per cada 100 persones que l'aforament excedisca de 1.500 persones (Tre.4).

### *Article 6.6. Ús industrial (ind.)*

1. Comprén les activitats destinades a l'obtenció, elaboració, transformació, reparació i distribució de productes.

2. Es distingeixen els següents usos industrials:

a) Ús industrial compatible amb l'habitatge (ind.1):

Comprén aquelles activitats industrials no qualificades pel reglament d'activitats molestes, insalubres, nocives i perilloses i aquelles qualificades que, per no considerar-se incompatibles amb els habitatges, es recullen expressament en les ordenances municipals específiques.

b) Ús industrial limitat a zones d'ús dominant industrial i de magatzem (ind.2):

Comprén aquelles activitats industrials qualificades pel reglament d'activitats molestes, insalubres, nocives i perilloses que, per no considerar-se incompatibles amb el medi urbà, es recullen expressament en les ordenances municipals específiques.

### *Article 6.7. Ús magatzem (mag.)*

1. Comprén aquelles activitats independents l'objecte principal de les quals és el depòsit, guarda o emmagatzematge de béns o productes, així com les funcions pròpies d'emmagatzematge i distribució de mercaderies relatives al comerç majorista. També comprén altres funcions de depòsit, guarda o emmagatzematge lligades a activitats principals d'indústria, comerç minorista, transport o altres serveis de l'ús terciari, que requereixen un espai adequat separat de les funcions bàsiques de producció, oficina o despatx al públic.

2. Es distingeixen els següents usos de magatzem:

a) Ús magatzem compatible amb l'habitatge (mag.1):

Comprén aquelles activitats de depòsit, guarda o emmagatzematge no qualificades pel reglament d'activitats molestes, insalubres, nocives i perilloses i aquelles qualificades que, per no considerar-se incompatibles amb els habitatges, es recullen expressament en les ordenances municipals específiques.

Cal distingir-hi:

-Amb superfície total no superior a 120 m<sup>2</sup> (mag.1a).

-Amb superfície total major de 120 m<sup>2</sup> i no superior a 600 m<sup>2</sup>, i via d'accés d'amplària exigida no inferior a 8 m (mag.1b).

-Amb superfície total major de 600 m<sup>2</sup> i no superior a 1.600 m<sup>2</sup>, i via d'accés d'amplària exigida no inferior a 12 m (mag.1c).

b) Ús magatzem limitat a zones d'ús dominant industrial i magatzem (mag.2):

Comprén les activitats de depòsit, guarda o emmagatzematge qualificades pel reglament d'activitats molestes, insalubres, nocives i perilloses que, per no considerar-se incompatibles amb el medi urbà, es recullen expressament en les ordenances municipals específiques.

### *Article 6.8. Ús dotacional (D)*

Comprén les activitats destinades a dotar al ciutadà dels equipaments i serveis, necessaris per al seu esplai, educació, enriquiment cultural, salut, assistència, benestar i millora de la qualitat de vida.

Es distingeixen els següents usos dotacionals: de comunicacions, d'espais lliures,





## AJUNTAMENT DE MUSEROS

CIF P4617900H  
Plaça del Castell, 1  
46136 Museros (València)  
Tel. 96 144 16 80 – Fax 96 144 48 30  
www.ajunt-museros.com

educatiu, esportiu, sociocultural, sanitari, assistencial, administratiu, de proveïment, religiós, de servei urbà, de cementeri, d'infraestructures, i de defensa i forces de seguretat.

### 1. Ús de comunicacions (Dcm):

Comprén les activitats que es desenvolupen en les àrees destinades a la comunicació i transport de persones i mercaderies.

### 2. Ús d'espais lliures (Del):

Comprén les activitats d'esplai i repòs a l'aire lliure, de la població, desenvolupades en terrenys dotats de l'arbrat, jardineria i mobiliari urbà necessaris, de manera que es garantisquen les activitats anomenades adés, així com la millora de les condicions mediambientals.

### 3. Ús d'equipament comunitari:

a) Ús educatiu (Ded): comprén les activitats destinades a la formació intel·lectual de les persones, en els seus diferents nivells (centres universitaris, BUP, EGB, formació professional, preescolar, guarderia, educació especial, educació per a adults, acadèmies, etc.).

b) Ús esportiu (Des): comprén les activitats destinades a la pràctica, ensenyament o exhibició de l'esport.

c) Ús sociocultural (Dsc): comprén les activitats destinades a la gènesi, transmissió i conservació dels coneixements, a desenvolupar en instal·lacions com: biblioteques, museus, sales d'exposició, arxius, teatres i auditoris, centres d'investigació, etc. Comprén, així mateix, les activitats de relació social, com les desenvolupades per les associacions cíviqües i similars.

d) Ús sanitari (Dsa): comprén les activitats destinades a l'assistència i prestació de serveis mèdics o quirúrgics, exclosos els que es presten en despatxos professionals.

e) Ús assistencial (Das): comprén les activitats destinades a la prestació d'assistència no específicament sanitària, com les que es realitzen en: residències per a ancians, centres geriàtrics, centres d'acollida de menors, centres d'assistència a marginats socials, etc., i centres d'assistència social en general.

f) Ús administratiu (Dad): comprén les activitats pròpies dels serveis oficials de les administracions públiques, així com dels seus organismes autònoms. S'exclouen les activitats desenvolupades, en els recintes que els són propis, pels cossos i forces de seguretat d'àmbit supramunicipal, les desenvolupades per les institucions penitenciàries i les realitzades en les instal·lacions sanitàries i assistencials vinculades a la Seguretat Social.

g) Ús de proveïment (Dpr): comprén les activitats que, constituint un ús públic o col·lectiu, es realitzen en mercats de proveïments, escorxadors i mercats de barri destinades a la provisió de productes d'alimentació.

h) Ús religiós (Dre): comprén les activitats destinades a la celebració dels diferents cultes.

i) Ús de servei urbà (Dsr): comprén les activitats destinades a la prestació de serveis urbans no específicament infraestructurals, com els serveis de salvaguarda de persones i béns: bombers, socorrisme, policia municipal, protecció civil, els serveis de neteja de la via pública, etc.

j) Ús de cementeri (Dce): comprén les activitats destinades a l'enterrament o incineració de restes humanes.

### 4. Ús d'infraestructures (Din):

Comprén les activitats vinculades a les infraestructures bàsiques i de serveis, com:

a) Captació i depuració d'aigua per a ús domèstic, industrial i comercial (Din.1).

b) Esteses d'alta tensió i subestacions d'alta a mitja tensió (Din.2).

c) Estacions depuradores d'aigües residuals (Din.3).

d) Emmagatzematge i transport industrial de gas, gasolina i altres productes energètics (Din.4).

e) Activitats vinculades als llits de corrents naturals que constitueixen àrees de domini



## AJUNTAMENT DE MUSEROS

CIF P4617900H  
Plaça del Castell, 1  
46136 Museros (València)  
Tel. 96 144 16 80 – Fax 96 144 48 30  
www.ajunt-museros.com

públic hidràulic (RD/849/1986 o norma equivalent) (Din.5).

- f) Estacions de servei de subministrament de carburants (Din.6).
- g) Tractament i eliminació de residus sòlids (Din.7).

### Article 6.9. Ús d'aparcament (par)

1. Comprén les activitats directament vinculades a la guarda i depòsit de vehicles.
2. Es distingeixen els següents:
  - a) Aparcament per a ús públic o privat, de vehicles en qualsevol de les ubicacions següents (par.1):
    - Planta baixa, semisoterrani o soterranis sota edificació en alçària (par.1a).
    - Edificacions autoritzades sota els espais lliures privats, i si escau, prèvia concessió administrativa o mera autorització, sota els espais lliures públics (par.1b).
    - A l'aire lliure sobre superfície lliure de parcel·la (par.1c).
    - En edifici d'ús exclusiu (par.1d).
  - b) Aparcament expressament vinculat a vehicles destinats al transport col·lectiu de viatgers i/o al transport de mercaderies (par.2).

### Article 6.10. Usos rústics en el medi natural (N)

Es distingeixen els següents:

1. Ús agrícola (Nag):  
Comprén les activitats de cultiu i explotació agrícola.
2. Ús ramader (Nra):  
Comprén les activitats destinades a l'explotació pecuària.
3. Ús forestal (Nfo):  
Comprén les activitats destinades a l'explotació forestal.
4. Ús extractiu (Nex):  
Comprén les activitats d'extracció d'àrids i altres minerals mitjançant l'explotació de pedreres, llits fluvials, mines, etc.
5. Ús d'esplai en el medi natural (Nes):  
Comprén les activitats d'esplai i repòs a l'aire lliure, vinculades al medi natural.
6. Ús de protecció del medi natural (Nme):  
Comprén les activitats destinades a la protecció, preservació i manteniment de les característiques pròpies del medi natural.

### Article 6.11. Resum dels usos

A continuació es relacionen per ordre alfabètic, tots els tipus i categories dels usos descrits en aquesta secció segons la seua funció.

Mag.	Magatzem
Mag.1	Magatzem compatible amb l'habitatge:
Mag.1a	Superfície no superior a 120 m <sup>2</sup>
mag.1b	Superfície major de 120 m <sup>2</sup> i no superior a 600 m <sup>2</sup>
Mag.1c	Superfície major de 600 m <sup>2</sup> i no superior a 1.600 m <sup>2</sup>
Mag.2	Magatzem limitat a zones l'ús dominant de les quals siga industrial o magatzem
D	Dotacional
Dpr	Proveïment
Dad	Administratiu
Das	Assistencial
Dce	Cementeri
Dcm	Comunicacions
Ded	Educatiu
De	Espai lliure
Des	Esportiu



## AJUNTAMENT DE MUSEROS

CIF P4617900H  
Plaça del Castell, 1  
46136 Museros (València)  
Tel. 96 144 16 80 – Fax 96 144 48 30  
www.ajunt-museros.com

Din	Infraestructures:
Din.1	Captació i depuració d'aigua
Din.2	Esteses d'alta tensió i subestacions d'alta a mitja tensió
Din.3	Estacions depuradores d'aigües residuals
Din.4	Emmagatzematge i transport industrial de gas, gasolina i altres productes energètics
Din.5	Domini públic hidràulic
Din.6	Estacions de servei de carburants
Din.7	Tractament i eliminació de residus sòlids
Dre	Religiós
Dsa	Sanitari
Dsc	Sociocultural
Dsr	Servei urbà
Ind.	Industrial
Ind.1	Industrial compatible amb l'habitatge
Ind.2	Industrial limitat a zones d'ús dominant industrial o magatzem
N	Ús rústic en el medi natural
Nag	Agrícola
Nes	Esplai en el medi natural
Nex	Extractiu
Nfo	Forestal
Nra	Ramader
Nme	Protecció del medi natural
Par.	Aparcament
Par.1	Aparcament per a ús públic o privat
Par.1a	En Planta baixa, semisoterrani o soterrani
Par.1b	Sota espais lliures privats o públics
Par.1c	A l'aire lliure.
Par.1d	En edifici d'ús exclusiu.
Par.2	Aparcament vehicles de transport.
R	Residencial
Rcm	Residencial comunitari
Rpf	Residencial plurifamiliar
Run	Residencial unifamiliar
T	Terciari
Tco	Comercial:
Tco.1	Comercial compatible amb l'habitatge
Tco.1a	Superfície de venda no superior a 400 m <sup>2</sup>
Tco.1b	Superfície de venda major de 400 m <sup>2</sup> i no superior a 1.600 m <sup>2</sup>
Tco.2	Comercial enclavat en zones no residencials
Tho	Hoteler:
Tho.1	Hotels, hostals, pensions
Tho.2	Campaments
Tof	Oficines
Tre	Recreatiu:
Tre.1	Aforament no superior a 300 persones
Tre.2	Aforament major de 300 i no superior a 700 persones
Tre.3	Aforament major de 700 i no superior a 1.500 persones
Tre.4	Aforament major de 1.500 persones



## AJUNTAMENT DE MUSEROS

CIF P4617900H  
Plaça del Castell, 1  
46136 Museros (València)  
Tel. 96 144 16 80 – Fax 96 144 48 30  
www.ajunt-museros.com

# TÍTOL SETÉ

## Normativa específica d'adaptació a les Normes de coordinació metropolitana (juliol de 1988)

### CAPÍTOL ÚNIC

#### *Article 7.1. Del risc d'inundació*

El terme municipal de Museros no conté àrees qualificades per les Normes de coordinació com a zones amb el risc d'inundació.

#### *Article 7.2. Del transport*

1. Les determinacions establides per les Normes de coordinació en matèria de qualificació de sòl amb destinació a les franges de reserva i protecció ferroviària al llarg de les línies existents d'FGV, s'entendran explícitament recollides per les Normes subsidiàries en els mateixos termes i amb idèntic valor normatiu al que es disposa en aquelles (NCM 74 a 80).

2. En els sòls urbans i urbanitzables on, per existir edificació consolidada a una distància inferior a l'establida per les normes, les Normes subsidiàries mantinga les alineacions, els instruments de planejament de desenvolupament de les Normes determinaran el tractament de l'entorn ferroviari per a millorar la seua integració en els usos urbans i reduir els efectes de barrera (NCM 78 i 79).

#### *Article 7.3. De la infraestructura viària*

1. La classificació de la xarxa viària que, sobre la base de criteris funcionals, s'estableix en les Normes subsidiàries s'entendrà explícitament adaptada a l'efectuada per les Normes de coordinació en tots aquells punts que aquestes estableixen amb caràcter vinculant (NCM 88 a 97).

2. Les determinacions en matèria de zones de sòl de reserva viària, juntament amb les limitacions d'ús que per a aquestes es contenen en les Normes de coordinació, es consideraran incloses explícitament en la normativa de les Normes subsidiàries amb el grau de vinculació disposat en aquelles (NCM 98 a 114).

3. En aquells casos en què l'aplicació de les determinacions de les Normes de coordinació en matèria de reserva viària pogueren afectar aspectes de detall de la classificació, usos del sòl, o línia de façana de l'edificació, els instruments de planejament de desenvolupament de les Normes subsidiàries definiran el tractament del límit de manera que resulte compatible amb el que es regula en les Normes (NCM 98 a 114).

4. En aquells sectors de sòl urbanitzable no inclosos en la data d'entrada en vigor de les Normes subsidiàries dins de les zones d'alta accessibilitat en transport públic, els plans parcials que els desenvolupen preveuran les accions que compatibilitzaran la implantació eventual d'algun centre de gran atracció de desplaçaments, segons la qualificació de les normes de coordinació, amb les determinacions que sobre aquest tema s'hi regulen. Aquestes determinacions no s'apliquen en el sòl urbà, ja que la seua totalitat es troba dins de les zones d'alta accessibilitat en transport públic. Això fa que el procediment d'adaptació a les Normes dels centres existents en l'actualitat només s'aplicarà a aquells que, estant en sòl no urbanitzable, no compleixen la condició d'alta accessibilitat en transport públic (NCM 115 a 120 i 125).

5. Els plans parcials que desenvolupen sectors de sòl urbanitzable residencial contigus al sòl urbà inclouran un estudi en el qual s'indicarà els recorreguts a efectuar pels vehicles que hi accedisquen. Aquests recorreguts podran seguir en elements de la xarxa local metropolitana i de la xarxa municipal, i en el cas que incloguen vies urbanes hauran d'assegurar la preservació dels seus actuals nivells de funcionalitat i seguretat viària. L'execució dels accessos necessaris correspondrà als promotors del pla parcial, atés el



## AJUNTAMENT DE MUSEROS

CIF P4617900H  
Plaça del Castell, 1  
46136 Museros (València)  
Tel. 96 144 16 80 – Fax 96 144 48 30  
www.ajunt-museros.com

seu caràcter d'obra d'urbanització (NCM 145 a 152).

6. Per a la concessió de llicències per a indústries i magatzems en sòl no urbanitzable o en l'urbanitzable abans del desenvolupament del corresponent pla parcial s'atendrà, a més del que es disposa en el títol quart de les presents normes urbanístiques, al que s'estableix en la NCM 140.

7. Queda prohibida la instal·lació de cartells publicitaris en sòl no urbanitzable en els punts que s'indiquen en la NCM 175.

### *Article 7.4. Del paisatge*

1. Amb la finalitat de desenvolupar les determinacions exigides a les Normes subsidiàries per les Normes 40 a 48 de les NCM, es redactarà, en desenvolupament d'aquestes normes subsidiàries, un pla especial de protecció del paisatge, amb les determinacions exigides en la secció quarta del capítol segon de les NCM. Pel seu caràcter, aquest pla especial podrà, si escau, adoptar la figura de norma complementària.

2. No caldrà redactar aquest pla especial si per part del Consell Metropolità de l'Horta es redactara un instrument de planejament de contingut equivalent per a la totalitat de l'àmbit metropolità.

### *Article 7.5. Altres determinacions*

1. Per al disseny dels "corredors" per a l'estesa de xarxes d'alta i mitja tensió, es tindran en compte les dimensions a les quals es refereix la NCM 242.

2. Es prohibeixen els abocadors de fem en tot el terme municipal, excepte aquells que s'enclaven en els emplaçaments que expressament assenyale la corporació municipal, que en cap cas podran situar-se a menys de 2.000 m dels sòls urbans o urbanitzables. Els abocadors que no s'ajusten a aquests emplaçaments seran clausurats, i s'hauran de regenerar els sòls afectats (NCM 277).

3. Seran incompatibles els usos docents amb qualssevol altres usos no públics en els solars on se situa l'activitat docent (NCM 285).

## DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

### Disposició transitòria primera

En cap cas podrà considerar-se que els instruments de desenvolupament d'aquestes normes subsidiàries formen part d'aquestes mateixes normes, ni caldrà deduir de la seua executivitat cap equiparació dels seus respectius rangs normatius. La modificació eventual dels instruments mencionats s'efectuarà, d'acord amb la legislació urbanística d'aplicació, amb l'única limitació del respecte a les determinacions pròpies d'aquestes normes subsidiàries, en els termes regulats al títol segon de la seua normativa.

### Disposició transitòria segona

S'estableix el següent règim transitori per a l'edificació existent amb anterioritat a aquest pla:

a) Fora d'ordenació adjectiva: afecta a aquelles parts i elements dels edificis i instal·lacions que resulten contraris a les condicions d'estètica de l'edificació i, en particular, a aquells elements que no constituïsquen una superfície útil i siguen visibles des de la via pública.

Fora d'ordenació substantiva: afecta a aquells edificis o instal·lacions que siguen contraris a les normes i que afecten la disconformitat a l'edifici complet o parts estructurals d'aquest.

Fora d'ordenació diferida: afecta a aquells edificis que encara quan no es troben





## AJUNTAMENT DE MUSEROS

CIF P4617900H  
Plaça del Castell, 1  
46136 Museros (València)  
Tel. 96 144 16 80 – Fax 96 144 48 30  
www.ajunt-museros.com

adaptats a les normes en totes les condicions d'edificació que s'hi regulen, la falta d'adaptació no revista tal rellevància que puguen considerar-se disconformes amb el nou planejament, en els termes prescrits en els següents apartats. Per tant, la construcció es considerarà dins d'ordenació fins el moment en què concloga la seua vida útil, es produísca la substitució voluntària o s'operen en ella obres de reforma de transcendència equiparable a la reedificació (reestructuració total). No obstant això, la nova construcció sobre la mateixa parcel·la o la reestructuració total de l'existent haurà d'adaptar-se a totes les condicions d'edificació, règim d'alçàries i profunditats edificables i reserva d'aparcaments previstes en aquest nou planejament.

Fora d'ordenació circumstancial: afecta a les instal·lacions fabrils situades en llocs prohibits per incompatibilitat amb l'ús residencial o terciari circumdant a les quals li siga aplicable el règim de tolerància regulat en la legislació urbanística.

b) Als efectes previstos en aquesta disposició s'entén per obra de reforma de transcendència equiparable a la reedificació (reestructuració total) aquella que, pel seu abast, no seria exigible de la propietat en compliment del seu deure normal de conservació, és a dir:

- Obres el cost de les quals siga superior al 50 % del valor actual de l'immoble.

- Obres que no puguen realitzar-se per mitjans tècnics normals tal com els defineixen aquestes normes a l'efecte de la declaració de ruïna física (modificació d'elements estructurals en extensió superior a un terç d'aquests).

c) Les condicions d'estètica de l'edificació seran immediatament aplicables a tots els edificis i instal·lacions des de l'entrada en vigor d'aquestes normes. L'Administració podrà exigir als propietaris la demolició o reforma dels elements en situació fora d'ordenació adjectiva, que hauran d'executar les obres al seu càrrec, dins del límit del deure normal de conservació. Si l'obra comportara costos superiors al 50 % del valor actual de l'immoble o part afectada, l'administració que dicte l'ordre haurà de subvencionar-ne l'excés.

d) Es declara en situació de fora d'ordenació substantiva:

- Els edificis i instal·lacions que ocupen terrenys qualificats com a viaris, zones verdes, espais lliures o reserves de sòl amb destinació a equipament comunitari, llevat que l'edifici o instal·lació, per les seues característiques arquitectòniques, siga reutilitzable al servei d'aquest equipament comunitari.

- Els edificis que per excés de volum o per la conformació d'aquest, atés el lloc on es troben situats, atempten contra el patrimoni historicoartístic o contra espais naturals protegits.

- Els edificis i instal·lacions que, emplaçats en qualsevol classe de sòl, s'hagueren implantat sense llicència, de forma clandestina, si no foren legalitzables conforme a les determinacions del nou planejament.

- Les instal·lacions fabrils qualificades que es troben en entorns residencials on constitueixen ús prohibit, si no fora possible pal·liar el mal o perill que puguen causar a la població circumdant per aplicació de mesures correctores.

- Les plantes baixes en interior de poma en tant el seu forjat de sostre ultrapasse l'alçària permesa (sense perjudici de les obres parcials i circumstancials de consolidació, que podran tolerar-se en aquest cas).

- Els edificis i instal·lacions en sòl no urbanitzable que no siguen legalitzables d'acord amb el títol quart d'aquestes normes, i les emplaçades en sòl urbanitzable que puguen impedir l'execució del planejament parcial o general, sense perjudici del que s'estableix en l'apartat següent.

e) Es declaren en situació de fora d'ordenació circumstancial les instal·lacions fabrils que lícitament situades en sòl urbà o urbanitzable, però que construeixen ús prohibit pel nou planejament, puguen pal·liar el mal o perill que comporten per a la població resident mitjançant aplicació de mesures correctores i no es troben en cap de les situacions descrites en l'apartat anterior.

En aquests supòsits, a més d'obres parcials i circumstancials de consolidació, es



## AJUNTAMENT DE MUSEROS

CIF P4617900H  
Plaça del Castell, 1  
46136 Museros (València)  
Tel. 96 144 16 80 – Fax 96 144 48 30  
www.ajunt-museros.com

toleraran obres de reforma i modernització o condicionament, sempre que, a fi de no augmentar el valor d'expropiació, la llicència que se'ls atorgue siga per a obra o activitat provisional, s'entén referit el termini de provisionalitat al període durant el qual es mantinga l'activitat o la vida útil de l'immoble.

f) Fora d'ordenació diferida: Els edificis que no es troben en cap de les situacions descrites en els apartats d) i e) però les característiques arquitectòniques dels quals no estiguen adaptades a cap de les condicions establides per aquest pla, encara que la falta d'adaptació afecte l'absència de reserva d'aparcaments, al règim d'alçàries per excés igual o inferior a tres o a la profunditat edificable, s'entendran dins de la tercera situació definida en l'anterior apartat a). En conseqüència, la construcció no serà declarada fora d'ordenació durant el període que reste de vida útil de l'immoble.

En aquests casos s'autoritzaran qualssevol obres de reforma sempre que es puga reputar-les com a merament parcials per no comportar reestructuració total i, per a la seua autorització, es minoraran les exigències de les ordenances generals i/o particulars de l'edificació en la mesura que ho demane el respecte a les característiques arquitectòniques originàries de l'immoble al seu nombre de plantes o a la profunditat edificable existent. No obstant això, s'exigirà íntegrament el compliment de les ordenances generals i particulars de l'edificació d'aquestes normes si l'obra tinguera per objecte el canvi d'ús del local.

g) Usos fora d'ordenació:

- Edificis. Quan les característiques constructives d'un edifici estiguen específicament i singularment adaptades a ús prohibit en la zona, per aquest planejament, però no concórreguen les causes determinants de la declaració de fora d'ordenació substantiva o circumstancial, es permetrà la utilització de l'immoble conforme a l'ús que li siga propi fins que es produísca el canvi d'ús, la reestructuració total o la substitució d'aquest.

- Instal·lacions. Quan una instal·lació implantada amb llicència, no complisca totes les condicions higièniques, funcionals o ambientals establides per les presents normes subsidiàries i ordenances municipals que ho complementen, l'adaptació al nou ordenament s'exigirà modulant les característiques arquitectòniques de l'immoble en què es trobe situada i si l'incompliment no comportara molèsties greus o perill per a les persones, l'adaptació podrà posposar-se al cessament o canvi d'activitat.

h) Aparcaments. La reserva obligatòria no serà exigible als edificis existents amb anterioritat a aquest planejament, si no comporta la reestructuració total o substitució de l'immoble.

i) En qualsevol dels casos anteriors estarà prohibit l'augment de volum sobre edificis existents, excepte quan tinga per objecte la seua adaptació al planejament per a pal·liar algun defecte de volum; en aquests casos l'ampliació haurà d'ajustar-se a les noves ordenances d'edificació, fins i tot a l'exigència de reserva obligatòria d'aparcaments.

L'arquitecte Enrique Gomar  
Museros, 15 de juliol de 1994