

# TEXTO CONSOLIDADO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE MUSEROS

---

Este documento tiene carácter informativo y no tiene valor jurídico. Habrá que acudir a los documentos de los instrumentos de planeamiento, a través del órgano competente, para obtener información con plena validez jurídica.



**GENERALITAT  
VALENCIANA**

Conselleria de Medio Ambiente,  
Infraestructuras y Territorio



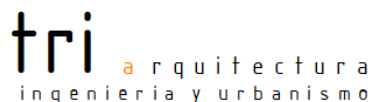
AJUNTAMENT DE  
**MUSEROS**

NOVIEMBRE 2025

# TEXTO CONSOLIDADO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE MUSEROS

Texto redactado por:

Vicent Garcia Forment, arquitecto de



## DILIGENCIA:

Diligencia para hacer constar que este texto consolidado se ajusta a las bases reguladoras aprobadas por la ORDEN 1/2023, de 13 de septiembre, de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Infraestructuras y Territorio, a la Resolución de convocatoria de 19 de junio de 2024 y a la Instrucción para la redacción de textos consolidados de planeamiento urbanístico vigente 2024, que se han consolidado todos los instrumentos de planeamiento en vigor y que no se ha introducido ningún cambio respecto a las determinaciones de carácter normativo de los documentos consolidados. Este texto consolidado ha sido supervisado por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.

## ÍNDICE GENERAL

### Documentación con eficacia normativa

- **NORMAS URBANÍSTICAS DEL TEXTO CONSOLIDADO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE MUSEROS**
- **ANEXO 1.** PLAN PARCIAL SECTOR 1
- **ANEXO 2.** NORMAS Y ORDENANZAS DE LA HOMOLOGACIÓN CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN PARCIAL SECTOR 3 DE MUSEROS
- **ANEXO 3.** ORDENANZAS REGULADORAS DEL PLAN PARCIAL SECTOR 5 “TORRUBERO”
- **ANEXO 4.** ORDENANZAS REGULADORAS DEL PLAN PARCIAL SECTOR 4 RESIDENCIAL “SENDA HERMANA”
- **ANEXO 5.** PLAN PARCIAL SECTOR 2 RESIDENCIAL “SARSOLA”. ORDENANZAS REGULADORAS.
- **ANEXO 6.** PLAN PARCIAL SECTOR 6 RESIDENCIAL “CASAL”. ORDENANZAS REGULADORAS
- **ANEXO 7.** PLAN ESPECIAL DE RESERVA DE SUELO DOTACIONAL DE USO ESCOLAR
- **ANEXO 8.** PLAN ESPECIAL DE RESERVA DE SUELO DOTACIONAL DE USO ESCOLAR PRIVADO MUSEROS
- **ANEXO 9.** NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN DENOMINADA “CAMÍ VELL DE MASSALFASSAR”

# NORMAS URBANÍSTICAS DEL TEXTO CONSOLIDADO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE MUSEROS

## ÍNDICE

|                                                                                                |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| TITULO PRELIMINAR .....                                                                        | 7  |
| <b>CAPÍTULO ÚNICO</b> .....                                                                    | 7  |
| Sección Única .....                                                                            | 7  |
| Art.0.1.- Significado y ámbito de aplicación .....                                             | 7  |
| Art.0.2.- Objeto .....                                                                         | 7  |
| Art.0.3.- Vigencia y alteración de las Normas Subsidiarias .....                               | 7  |
| Art.0.4.- La Revisión de las Normas Subsidiarias. Indicadores que la determinan .....          | 7  |
| Art.0.5.- Estructura general y orgánica del territorio .....                                   | 8  |
| Art.0.6.- Modificación de las Normas Subsidiarias .....                                        | 8  |
| Art.0.7.- De la documentación de las Normas Subsidiarias .....                                 | 9  |
| TITULO PRIMERO: DE LA DIVISION URBANISTICA DEL TERRITORIO Y EL RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO. .... | 12 |
| <b>CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES.</b> .....                                        | 12 |
| Art.1.1.- Clasificación del suelo .....                                                        | 12 |
| Art. 1.2.- Calificación de suelo .....                                                         | 12 |
| Art. 1.3.- Calificación pormenorizada .....                                                    | 12 |
| Art. 1.4.- Condiciones de desarrollo de las Normas Subsidiarias .....                          | 12 |
| Art.1.5.- Condiciones de ejecución de las Normas Subsidiarias. ....                            | 13 |
| Art. 1.6. Condiciones de uso y edificación .....                                               | 13 |
| Art.1.7.- Instrumentos de desarrollo y ejecución; las Ordenanzas Municipales .....             | 13 |
| <b>CAPÍTULO SEGUNDO: INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.</b> 14          |    |
| Sección primera: Introducción .....                                                            | 14 |
| Art.1.8.- Objeto .....                                                                         | 14 |
| Art. 1.9.- Formas de intervención .....                                                        | 14 |
| Sección segunda: Licencias Urbanísticas .....                                                  | 14 |
| Art.1.10.- Actividades sujetas a licencias .....                                               | 14 |
| Art. 1.11.- Actos del Estado o Entidades de Derecho Público .....                              | 15 |
| Art.1.12.- Clases o Tipos de Licencias .....                                                   | 15 |
| Art.1.13.- Procedimiento .....                                                                 | 15 |
| Art.1.14.- Caducidad y Pérdida de eficacia de las licencias.....                               | 15 |
| Art.1.15.- Licencias de parcelación .....                                                      | 17 |
| Art.1.16.- Licencias de Obras de Urbanización .....                                            | 18 |
| Art. 1.17.- Licencias de Obras de Edificación .....                                            | 18 |
| Art.1.18.- Licencia de intervención sobre edificio protegido .....                             | 19 |
| Art. 1.19.- Licencia de otras actuaciones urbanísticas .....                                   | 19 |
| Art. 1.20.- Licencias de Actividades o Instalaciones.....                                      | 21 |
| Art. 1.21.- Licencias de Ocupación.....                                                        | 22 |
| Art. 1.22.- Obras y usos de naturaleza provisional .....                                       | 22 |
| Sección tercera: Ordenes de Ejecución y Suspensión de Obras y otros Usos .....                 | 23 |
| Art. 1.23.- Regulación.....                                                                    | 23 |
| Sección cuarta: Información Urbanística .....                                                  | 24 |
| Art. 1.24.- Principios de publicidad del planeamiento .....                                    | 24 |
| Art.1.25.- Consultas previas a las licencias .....                                             | 25 |
| Art.1.26.- Consultas de Régimen Jurídico .....                                                 | 25 |
| Art. 1.27.- Consulta previa para la promoción de planeamiento .....                            | 25 |
| Art.1.28.- Consultas en materia de intervención sobre elementos protegidos .....               | 26 |
| Art. 1.29.- Silencio administrativo y plazos .....                                             | 27 |
| TÍTULO SEGUNDO: DE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.....                                          | 28 |

|                                                                                                                    |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>CAPÍTULO PRIMERO: EJECUCIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS EN SUELO URBANO. ....</b>                                | <b>28</b> |
| Sección Primera: Derechos y deberes de los propietarios .....                                                      | 28        |
| Art.2.1. Aprovechamiento Urbanístico.....                                                                          | 28        |
| Art.2.2. Derecho al reparto de cargas y beneficios .....                                                           | 28        |
| Art.2.3. Propietarios de terrenos de destino público .....                                                         | 28        |
| Art.2.4.Obligaciones de los propietarios.....                                                                      | 28        |
| Art.2.5. Deberes correlativos a la facultad de edificar .....                                                      | 29        |
| Art.2.6. Carácter previo del cumplimiento de estas obligaciones y aprovechamiento susceptible de apropiación. .... | 29        |
| Sección segunda: Modos de ejecución del planeamiento .....                                                         | 30        |
| Art.2.7.Reparcelación y compensación .....                                                                         | 30        |
| Art.2.8.Sistema de Expropiación .....                                                                              | 30        |
| Art.2.9.Otros casos .....                                                                                          | 30        |
| Art.2.10.Supuestos de inexigibilidad del deber de reparcelar .....                                                 | 31        |
| Art.2.11.Propiedad única .....                                                                                     | 31        |
| Art.2.12.Suelo industrial .....                                                                                    | 31        |
| Art.2.13.Polígonos y unidades de ejecución .....                                                                   | 31        |
| Sección Tercera: Criterios para la delimitación de Unidades de Ejecución.....                                      | 32        |
| Art.2.14. Unidades de Ejecución delimitadas directamente por las Normas Subsidiarias .....                         | 32        |
| Art.2.15. Terrenos a incluir en unidades de ejecución .....                                                        | 32        |
| Art.2.16. Reparcelación discontinua .....                                                                          | 32        |
| Art.2.17.Inclusión de los viales en la actuación .....                                                             | 32        |
| Art.2.18 Acceso desde vía pública al terreno de cesión. ....                                                       | 33        |
| Sección Cuarta : La obligación de urbanizar .....                                                                  | 33        |
| Art.2.19.Obligación de urbanizar .....                                                                             | 33        |
| Art.2.20. Urbanización a cargo de la propiedad.....                                                                | 34        |
| Art.2.21. Edificación simultánea a la urbanización .....                                                           | 34        |
| Art.2.22. Simultaneidad en polígonos y unidades .....                                                              | 34        |
| Art.2.23. Garantía del cumplimiento de la obligación de urbanizar.....                                             | 35        |
| <b>CAPÍTULO SEGUNDO: EJECUCIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS EN SUELO APTO PARA URBANIZAR O URBANIZABLE .....</b>     | <b>35</b> |
| Sección primera: Derechos y Deberes de los propietarios .....                                                      | 35        |
| Art.2.24. Condiciones básicas de ejecución .....                                                                   | 35        |
| Art.2.25. Obligaciones de la propiedad .....                                                                       | 36        |
| Art.2.26 Contenido normal del derecho de propiedad y delimitación de Áreas de Reparto. ....                        | 37        |
| Sección segunda: Urbanización de las Unidades de Ejecución. ....                                                   | 37        |
| Art.2.27. Delimitación de Unidades de Ejecución. ....                                                              | 37        |
| Art.2.28. Gastos de la urbanización .....                                                                          | 38        |
| Art.2.29. Plazos de ejecución .....                                                                                | 38        |
| Sección tercera : Urbanización simultánea a la Edificación. ....                                                   | 39        |
| Art.2.30. Casos y requisitos .....                                                                                 | 39        |
| <b>CAPÍTULO TERCERO : CONSIDERACION JURIDICA DE SOLAR .....</b>                                                    | <b>40</b> |
| Art.2.31. Definición de Solar.....                                                                                 | 40        |
| Art.2.32. Ámbito vial de servicio a la parcela.....                                                                | 40        |
| Art.2.33. Encintado de aceras .....                                                                                | 41        |
| Art.2.34. Pavimentado de calzadas .....                                                                            | 41        |
| Art.2.35. Acceso rodado y peatonal.....                                                                            | 41        |
| Art.2.36. Vías peatonales .....                                                                                    | 42        |
| Art.2.37. Alumbrado público .....                                                                                  | 42        |
| Art.2.38 Evacuación de Aguas Pluviales y residuales .....                                                          | 42        |
| Art.2.39. Suministro de agua .....                                                                                 | 43        |
| Art.2.40. Suministro de energía eléctrica .....                                                                    | 43        |
| Art.2.41. Otras redes de suministro .....                                                                          | 43        |
| Art.2.42. Compatibilidad de redes.....                                                                             | 43        |
| Art.2.43 Otros requisitos .....                                                                                    | 43        |
| <b>CAPÍTULO CUARTO: DE LA CONSERVACION, PROTECCION Y RENOVACIÓN DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO. ....</b>              | <b>44</b> |
| Sección Primera: El deber normal de conservación. ....                                                             | 44        |
| Art.2.44. Obligación de conservar .....                                                                            | 44        |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Art.2.45. Condiciones de seguridad, salubridad y ornato público .....                                                                                                                                                                                                                                  | 44 |
| Art.2.46. Adecuación al ambiente de las obras sobre edificaciones .....                                                                                                                                                                                                                                | 45 |
| Art.2.47. Ordenes de ejecución y límite del deber de conservación .....                                                                                                                                                                                                                                | 46 |
| Sección Segunda: Contenido Normativo del Catálogo de Protección.....                                                                                                                                                                                                                                   | 46 |
| Art.2.48. Catálogo de edificios protegidos. ....                                                                                                                                                                                                                                                       | 46 |
| Art.2.49. Definición de nivel de protección y tipo de protección .....                                                                                                                                                                                                                                 | 47 |
| Art.2.50. Enumeración de los niveles de protección .....                                                                                                                                                                                                                                               | 47 |
| Art.2.51.- Criterios de adscripción a los distintos niveles .....                                                                                                                                                                                                                                      | 47 |
| Art.2.52. NIVEL nº 1. Régimen.....                                                                                                                                                                                                                                                                     | 47 |
| Art.2.53. NIVEL nº 2. Régimen.....                                                                                                                                                                                                                                                                     | 48 |
| Art.2.54.- Conservación de parámetros de la edificación .....                                                                                                                                                                                                                                          | 49 |
| Art.2.55. Protección de plantas bajas, parcelación y superficies anexas .....                                                                                                                                                                                                                          | 49 |
| Art.2.56. Adecuación de los materiales .....                                                                                                                                                                                                                                                           | 50 |
| Art.2.57. Documentación para la licencia .....                                                                                                                                                                                                                                                         | 50 |
| Art.2.58. Tratamiento del entorno .....                                                                                                                                                                                                                                                                | 51 |
| Sección Tercera: De la ruina de los edificios .....                                                                                                                                                                                                                                                    | 51 |
| Art. 2.59. Definición de ruina. ....                                                                                                                                                                                                                                                                   | 51 |
| Art.2.60. Ruina física .....                                                                                                                                                                                                                                                                           | 51 |
| Art.2.61. Ruina económica .....                                                                                                                                                                                                                                                                        | 51 |
| Art.2.62. Responsabilidad de la propiedad en caso de ruina .....                                                                                                                                                                                                                                       | 52 |
| Art.2.63. Consecuencias de la declaración de ruina .....                                                                                                                                                                                                                                               | 52 |
| Sección Cuarta: Régimen de las edificaciones fuera de ordenación. ....                                                                                                                                                                                                                                 | 53 |
| Art.2.64. Supuestos de fuera de ordenación .....                                                                                                                                                                                                                                                       | 53 |
| Sección Quinta: Protección de Jardines y Arbolados .....                                                                                                                                                                                                                                               | 53 |
| Art.2.65. Protección de Jardines y Arbolados .....                                                                                                                                                                                                                                                     | 53 |
| Art.2.66. Tala de árboles y poda de árboles .....                                                                                                                                                                                                                                                      | 53 |
| TITULO TERCERO: RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE .....                                                                                                                                                                                                                                                 | 54 |
| <i>CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES</i> .....                                                                                                                                                                                                                                                 | 54 |
| Art.3.1.- Definición.....                                                                                                                                                                                                                                                                              | 54 |
| Art.3.2.- Ámbito .....                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 54 |
| Art.3.3.- Régimen urbanístico.....                                                                                                                                                                                                                                                                     | 54 |
| Art.3.4.- Parcelación .....                                                                                                                                                                                                                                                                            | 55 |
| Art.3.5.- Núcleo de población .....                                                                                                                                                                                                                                                                    | 57 |
| Art.3.6.- División en Zonas .....                                                                                                                                                                                                                                                                      | 57 |
| <i>CAPÍTULO SEGUNDO: ZONA DE RÉGIMEN COMÚN (RC).</i> .....                                                                                                                                                                                                                                             | 58 |
| Art.3.7.- Ámbito .....                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 58 |
| Art.3.8.- Usos (modificado por la modificación del art.3.8, Usos, del Capítulo Segundo: Zona de Régimen Común (RC) del Título Tercero: Régimen del Suelo No Urbanizable de las NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE PLANEAMIENTO DEL AYUNTAMIENTO DE MUSEROS, con fecha de publicación 27/09/2002) ..... | 58 |
| <i>CAPÍTULO TERCERO: ZONA DE PROTECCIÓN AGRÍCOLA (PA)</i> .....                                                                                                                                                                                                                                        | 63 |
| Art.3.9.- Ámbito .....                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 63 |
| Art.3.10.- Usos.....                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 63 |
| <i>CAPÍTULO CUARTO: ZONA DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (PI)</i> .....                                                                                                                                                                                                                              | 64 |
| Art.3.17.- Ámbito .....                                                                                                                                                                                                                                                                                | 64 |
| Art.3.18.- Usos.....                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 64 |
| <i>CAPÍTULO QUINTO: ZONA DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA (PAR)</i> .....                                                                                                                                                                                                                                    | 65 |
| Art. 3.19.- Ámbito.....                                                                                                                                                                                                                                                                                | 65 |
| Art.3.20.- Usos.....                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 65 |
| TITULO CUARTO: ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN .....                                                                                                                                                                                                                                            | 66 |
| <i>CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES.</i> .....                                                                                                                                                                                                                                                | 66 |
| Art.4.1.- Introducción.....                                                                                                                                                                                                                                                                            | 66 |
| Art.4.2.- Condiciones de la Edificación .....                                                                                                                                                                                                                                                          | 66 |
| <i>CAPÍTULO SEGUNDO: CONDICIONES DE PARCELA</i> .....                                                                                                                                                                                                                                                  | 68 |
| Sección Primera: Dimensiones de la parcela.....                                                                                                                                                                                                                                                        | 68 |
| Art.4.3.- Parcela urbana .....                                                                                                                                                                                                                                                                         | 68 |
| Art.4.4.- Vinculación entre edificación y parcela .....                                                                                                                                                                                                                                                | 68 |
| Art.4.5.- Segregación y agregación de parcelas.....                                                                                                                                                                                                                                                    | 68 |
| Art.4.6.- Definiciones y conceptos: lindes, medición de superficie, parcela máxima .....                                                                                                                                                                                                               | 69 |

|                                                                                |           |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Art.4.7.- Agregación obligatoria de parcelas .....                             | 69        |
| Sección Segunda: Condiciones de emplazamiento en la parcela.....               | 70        |
| Art.4.8.- Concepto y Aplicación.....                                           | 70        |
| Art.4.9.- Alineaciones.....                                                    | 70        |
| Art.4.10.- Alineación Exterior .....                                           | 70        |
| Art.4.11.- Alineación Interior .....                                           | 70        |
| Art.4.12.- Alineación de Fachada .....                                         | 71        |
| Art.4.13.- Línea de la edificación .....                                       | 71        |
| Art.4.14.- Rasante .....                                                       | 71        |
| Art.4.15.- Distancia a lindes .....                                            | 71        |
| Art.4.16.- Retranqueo .....                                                    | 71        |
| Art.4.17.- Separación entre edificios .....                                    | 71        |
| Art.4.18.- Profundidad edificable.....                                         | 72        |
| Sección Tercera: Condiciones de ocupación de la parcela .....                  | 72        |
| Art.4.19.- Superficie ocupable.....                                            | 72        |
| Art.4.20.- Coeficiente de ocupación .....                                      | 72        |
| Art.4.21.- Superficie libre de parcela .....                                   | 72        |
| Sección Cuarta: Aprovechamientos sobre la parcela .....                        | 72        |
| Art.4.22.- Superficie construida por planta .....                              | 72        |
| Art.4.23.- Superficie construida total.....                                    | 73        |
| Art.4.24.- Superficie útil .....                                               | 73        |
| Art.4.25.- Edificabilidad .....                                                | 73        |
| Art.4.26.- Edificabilidad asignada de modo geométrico .....                    | 74        |
| Art.4.27.- Edificabilidad asignada de modo aritmético .....                    | 74        |
| Art.4.28.- Coeficiente de edificabilidad .....                                 | 74        |
| <b>CAPÍTULO TERCERO: CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS .....</b> | <b>75</b> |
| Sección Primera: De la medición de la altura del edificio y sus plantas .....  | 75        |
| Art.4.29.- Altura del edificio.....                                            | 75        |
| Art.4.30.- Cota de referencia .....                                            | 75        |
| Art.4.31.- Criterios para el establecimiento de la cota de referencia .....    | 75        |
| Art.4.32.- Altura en unidades métricas .....                                   | 76        |
| Art.4.33.- Altura en número de plantas .....                                   | 76        |
| Art.4.34.- Altura máxima .....                                                 | 76        |
| Art.4.35.- Planta.....                                                         | 77        |
| Art.4.36.- Planta baja .....                                                   | 77        |
| Art.4.37.- Planta de piso .....                                                | 77        |
| Art.4.38.- Terrado o azotea .....                                              | 77        |
| Art.4.39.- Entreplanta (Entrepiso o altillo).....                              | 77        |
| Art.4.40.- Cota de planta de piso .....                                        | 78        |
| Art.4.41.- Altura de planta .....                                              | 78        |
| Art.4.42.- Altura libre de planta .....                                        | 78        |
| Sección Segunda: De la construcción bajo rasante .....                         | 79        |
| Art.4.43.- Planta Sótano .....                                                 | 79        |
| Art.4.44.- Planta Semisótano .....                                             | 79        |
| Art.4.45.- Piezas habitables en plantas bajo rasante.....                      | 79        |
| Sección Tercera: De la construcción sobre la altura de cornisa .....           | 79        |
| Art.4.46.- Construcciones por encima de la altura .....                        | 79        |
| Art.4.47.- Desván .....                                                        | 80        |
| Sección Cuarta: De los salientes (vuelos) y entrantes .....                    | 80        |
| Art.4.48.- Cuerpos salientes (vuelos).....                                     | 80        |
| Art.4.49.- Entrantes.....                                                      | 82        |
| Sección Quinta: De la estética de los edificios .....                          | 83        |
| Art.4.50.- Aplicación .....                                                    | 83        |
| Art.4.51.- Salvaguarda de la estética urbana .....                             | 83        |
| Art.4.52.- Protección de los ambientes urbanos .....                           | 83        |
| Art.4.53.- Fachadas .....                                                      | 84        |
| Art.4.54.- Tratamiento de las plantas bajas .....                              | 84        |
| Art.4.55.- Modificación de fachadas.....                                       | 84        |
| Art.4.56.- Soportales.....                                                     | 85        |
| Art.4.57.- Medianeras .....                                                    | 85        |

|                                                                                            |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Art.4.58.- Instalaciones en la fachada .....                                               | 85         |
| Art.4.59.- Cornisas y aleros .....                                                         | 86         |
| Art.4.60.- Marquesinas.....                                                                | 86         |
| Art.4.61.- Rótulos y otros elementos de publicidad exterior .....                          | 86         |
| Art.4.62.- Portadas y escaparates .....                                                    | 87         |
| Art.4.63.- Toldos .....                                                                    | 87         |
| <b>CAPÍTULO CUARTO: CONDICIONES FUNCIONALES DE LA EDIFICACION .....</b>                    | <b>88</b>  |
| Art. 4.64. Aplicación de la normativa vigente de la Generalitat Valenciana. ....           | 88         |
| <b>CAPÍTULO QUINTO: DE LOS LOCALES DE APARCAMIENTO DE VEHÍCULOS .....</b>                  | <b>89</b>  |
| Sección Primera: Condiciones básicas .....                                                 | 89         |
| Art.4.65.- Dotación de aparcamiento .....                                                  | 89         |
| Art.4.66.- Plaza de aparcamiento .....                                                     | 89         |
| Art.4.67.- Garajes y estacionamientos.....                                                 | 90         |
| Art.4.68.- Aparcamiento en los espacios libres .....                                       | 91         |
| Sección Segunda: Dotación mínima de aparcamientos .....                                    | 91         |
| Art.4.69.- Dotación de aparcamientos para uso residencial.....                             | 91         |
| Art.4.70.- Dotación de aparcamientos para uso industrial o de almacén.....                 | 91         |
| Art.4.71.- Dotación de aparcamientos en usos comerciales .....                             | 91         |
| Art.4.72.- Dotación de aparcamientos en usos hoteleros.....                                | 91         |
| Art.4.73.- Dotación de aparcamientos para oficinas .....                                   | 92         |
| Art.4.74.- Dotación de aparcamientos en usos recreativos .....                             | 92         |
| Art.4.75.- Dotación de aparcamientos para minusválidos.....                                | 92         |
| Art.4.76.- Dotación de aparcamientos en edificios protegidos .....                         | 92         |
| Sección tercera: Condiciones funcionales de los locales de aparcamiento de vehículos ..... | 92         |
| Art.4.77.- Accesos y circulación interior de vehículos .....                               | 92         |
| Art.4.78.- Accesos peatonales a locales de aparcamiento.....                               | 95         |
| Art.4.79.- Altura libre en locales de aparcamiento .....                                   | 96         |
| Art.4.80.- Ventilación en locales de aparcamiento.....                                     | 96         |
| <b>TITULO QUINTO: ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ZONA DE CALIFICACION URBANISTICA97</b>    |            |
| <b>CAPÍTULO PRIMERO: DIVISION DEL TERRITORIO EN ZONAS DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA</b>      |            |
| .....                                                                                      | 97         |
| Art.5.1- Las Zonas de Calificación Urbanística .....                                       | 97         |
| Art.5.2- Zonas de Calificación en las distintas clases de suelo.....                       | 97         |
| Art.5.3- División en zonas.....                                                            | 97         |
| <b>CAPÍTULO SEGUNDO: ZONA DE CASCO ANTIGUO .....</b>                                       | <b>99</b>  |
| Art.5.4. Definición y ámbito .....                                                         | 99         |
| Art.5.5.- Usos.....                                                                        | 99         |
| Art.5.7.- Condiciones de la parcela .....                                                  | 101        |
| Art.5.8.- Condiciones de volumen y forma de los edificios .....                            | 102        |
| Art.5.9.- Condiciones funcionales de la edificación .....                                  | 105        |
| Alt.5.10.- Condiciones estéticas .....                                                     | 105        |
| Art.5.11.- Dotaciones de aparcamientos .....                                               | 105        |
| <b>CAPÍTULO TERCERO: ZONA DE ENSANCHE.....</b>                                             | <b>106</b> |
| Art.5.12.-Ámbito .....                                                                     | 106        |
| Art.5.15.- Usos.....                                                                       | 106        |
| Sección Segunda: Condiciones de la parcela y de la edificación.....                        | 110        |
| Art.5.16.- Condiciones de la parcela .....                                                 | 110        |
| Art.5.17.- Condiciones de volumen y forma de los edificios .....                           | 111        |
| Art.5.18.- Condiciones funcionales de la edificación .....                                 | 115        |
| <b>CAPÍTULO CUARTO: ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR .....</b>                                 | <b>116</b> |
| Art.5.19.- Ámbito .....                                                                    | 116        |
| Art.5.20. Zona .....                                                                       | 116        |
| Art.5.21.- Usos.....                                                                       | 116        |
| Art.5.22.- Condiciones de la parcela .....                                                 | 117        |
| Art.5.23.- Condiciones de volumen y forma de los edificios .....                           | 118        |
| Art.5.24.- Condiciones funcionales de la edificación .....                                 | 119        |
| Art.5.25.- Actuaciones conjuntas .....                                                     | 119        |
| Art.5.26.- Construcciones auxiliares. ....                                                 | 120        |
| <b>CAPÍTULO QUINTO ZONA DE ALMACENES Y SERVICIOS. ....</b>                                 | <b>120</b> |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Art.5.27.- Ámbito .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 120        |
| Art.5.28.- Usos y condiciones de la parcela y la edificación. (modificado por la Modificación de las Normas Subsidiarias que afecta al suelo urbano industrial y al suelo urbano almacenes y servicios, con fecha de aprobación 13 de noviembre de 2002) (modificado por modificación puntual de las normas subsidiarias en el Sector 3 “Parrellos”, con fecha de aprobación definitiva 5 de diciembre de 2003) ..... | 120        |
| <b>CAPÍTULO SEXTO ZONA INDUSTRIAL.</b> .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>123</b> |
| Art.5.29.- Ámbito .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 123        |
| Art.5.30.- Usos (modificado por la Modificación de las Normas Subsidiarias que afecta al suelo urbano industrial y al suelo urbano almacenes y servicios, con fecha de aprobación definitiva 13 de noviembre de 2002) .....                                                                                                                                                                                           | 123        |
| Art.5.31.- Condiciones de la parcela y de la edificación (modificado por la Modificación de las Normas Subsidiarias que afecta al suelo urbano industrial y al suelo urbano almacenes y servicios, con fecha de aprobación 13 de noviembre de 2002) .....                                                                                                                                                             | 124        |
| <b>CAPÍTULO SEPTIMO: ZONAS EN SUELO NO URBANIZABLE</b> .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>126</b> |
| Art.5.49.- Zonas en Suelo No Urbanizable: .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 126        |
| <b>CAPÍTULO OCTAVO: ZONAS EN CUALQUIER CLASE DE SUELO. LOS SISTEMAS GENERALES</b> .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>127</b> |
| Art.5.50.- Ámbito .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 127        |
| Art.5.51.- Tipos y categorías de Sistemas Generales:.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 127        |
| Art.5.52.- Usos.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 127        |
| Art.5.53. Condiciones de carácter general.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 127        |
| Art.5.54.- Condiciones específicas.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 128        |
| <b>CAPÍTULO NOVENO: LOS SISTEMAS LOCALES</b> .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>129</b> |
| Art.5.55.- Ámbito .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 129        |
| Art.5.56.- Usos.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 129        |
| Art.5.57.- Tipos y categorías de Sistemas locales .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 129        |
| Art.5.58. Condiciones de carácter general.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 129        |
| Art.5.59.- Condiciones específicas.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 129        |
| Art.5.60.- Usos provisionales .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 131        |
| <b>TITULO SEXTO: CONCEPTO Y CLASIFICACION DE LOS USOS</b> .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>132</b> |
| <b>CAPÍTULO PRIMERO: INTRODUCCION</b> .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>132</b> |
| Art.6.1.- Contenido .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 132        |
| <b>CAPÍTULO SEGUNDO: CLASIFICACIÓN DE LOS USOS</b> .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>132</b> |
| Sección primera: Según su adecuación.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 132        |
| Art.6.2.- Uso dominante, permitido, complementario y prohibido .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 132        |
| Sección segunda: Según su naturaleza .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 133        |
| Art.6.3.- Uso público, colectivo y privado .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 133        |
| Sección tercera: Según su función .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 133        |
| Art.6.4.- Uso Residencial (R).....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 133        |
| Art.6.5.- Uso Terciario (T).....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 134        |
| Art.6.6.- Uso Industrial (Ind) .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 136        |
| Art.6.7.- Uso Almacén (Alm) .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 136        |
| Art.6.8.- Uso Dotacional (D) .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 137        |
| Art.6.9.- Uso de Aparcamiento (Par) .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 140        |
| Art.6.11.- Resumen de los usos.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 141        |
| <b>TITULO SEPTIMO: NORMATIVA ESPECÍFICA DE ADAPTACIÓN A LAS NORMAS DE COORDINACIÓN METROPOLITANA (JULIO DE 1988)</b> .....                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>144</b> |
| <b>CAPÍTULO UNICO</b> .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>144</b> |
| Art.7.1.- Del riesgo de inundación .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 144        |
| Art.7.2.- Del transporte .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 144        |
| Art.7.3.- De la infraestructura viaria.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 144        |
| Art.7.4.- Del Paisaje .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 146        |
| Art.7.5.- Otras determinaciones .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 146        |
| <b>DISPOSICIONES TRANSITORIAS</b> .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>146</b> |
| D.T. Primera.- .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 146        |
| D.T. Segunda.- .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 147        |

## **TITULO PRELIMINAR**

### **CAPÍTULO ÚNICO**

#### **Sección Única**

##### **Art.0.1.- Significado y ámbito de aplicación**

Las presentes Normas Subsidiarias constituyen la revisión de las aprobadas definitivamente en Octubre de 1982 y son de aplicación en la totalidad del Término Municipal de Museros.

##### **Art.0.2.- Objeto**

El objeto de las Normas Subsidiarias es la ordenación urbanística integral del territorio municipal con el alcance establecido por el art. 75 de la Ley del Suelo (T.R.de 1.992) en relación con el 91.b) y 93 del Reglamento del Planeamiento. Las Normas Subsidiarias son el marco básico regulador del planeamiento urbanístico que incide sobre Museros y delimita las facultades que integran el contenido del derecho de propiedad relativas a la utilización y transformación de terrenos y construcciones según su clasificación y calificación urbanística.

En el texto de las presentes Normas las referencias a la Ley del Suelo deben entenderse como relativas al Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1.991 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

##### **Art.0.3.- Vigencia y alteración de las Normas Subsidiarias**

Las Normas Subsidiarias serán inmediatamente ejecutivas desde el día siguiente a su publicación en el Boletín Oficial. Su vigencia es indefinida y vincula tanto a los particulares como a la Administración. Su contenido podrá alterarse bien a través de su Revisión o bien por la Modificación de las mismas con las formalidades previstas en la legislación aplicable.

##### **Art.0.4.- La Revisión de las Normas Subsidiarias. Indicadores que la determinan**

1. Se entiende por Revisión de las Normas Subsidiarias la alteración de su contenido como consecuencia de la adopción de nuevos criterios respecto a las determinaciones integrantes de la estructura orgánica y fundamental del territorio, cuando es debida a la elección de un nuevo modelo territorial

o a la aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico, económico o social que incidan sustancialmente sobre la ordenación establecida.

2. Son circunstancias que aconsejan la revisión anticipada de las Normas Subsidiarias:

a) El agotamiento de su capacidad por cumplimiento de sus previsiones y necesidad de nuevo suelo urbanizable.

b) El advenimiento de circunstancias catastróficas que supusieran la imposibilidad de desarrollo o comportaran notables desviaciones de las premisas demográficas, económicas o sociológicas que inspiraron su redacción determinando la inviabilidad del modelo territorial elegido.

#### **Art.0.5.- Estructura general y orgánica del territorio**

Son determinaciones básicas cuya alteración generalizada conlleva la revisión de las Normas Subsidiarias: la clasificación del suelo y la estructura general y orgánica del territorio, la cual viene determinada por:

- Los Sistemas Generales; no obstante la alteración incidental de algunos de sus elementos que no distorsione su concepción global como sistema, puede realizarse mediante simple Modificación de las Normas Subsidiarias.
- El conjunto de determinaciones en materia de zonificaciones, usos globales e intensidades de la edificación, globalmente consideradas como un todo conformador del modelo territorial escogido por las Normas Subsidiarias.

#### **Art.0.6.- Modificación de las Normas Subsidiarias**

1. Se entiende por Modificación de las Normas Subsidiarias la alteración singular de alguno o algunos de los elementos que lo integran.

2. Si una alteración afectara a la concepción global de la ordenación prevista por las Normas Subsidiarias o alterase de modo sensible o generalizado sus determinaciones básicas, ya sea por sí solo o por la sucesión acumulativa con otras modificaciones, se reputará también Revisión.

3. No tendrán la consideración de revisión de Normas Subsidiarias las modificaciones puntuales de calificación aplicable que incidan sobre una superficie menos de un 10 % de la total correspondiente a la calificación que se altera.

4. No tendrán la consideración de modificaciones:

a) Las alteraciones que sólo afecten a determinaciones no básicas que, por haber sido establecidas a título transitorio, sean susceptibles de soluciones alternativas sin pérdida de coherencia. Estas determinaciones sólo pueden ser alteradas a través de los instrumentos de desarrollo previstos siempre que esté así expresamente autorizado y amparado por las presentes Normas Urbanísticas.

b) Las variaciones que vengan motivadas por los cambios de escala planimétrica o por ajuste en las mediciones reales sobre el terreno, que no alteren en más de un 5% las cifras establecidas por las Normas Subsidiarias.

c) La aprobación de Ordenanzas Municipales para el desarrollo o aclaración interpretativa de determinados aspectos de las Normas, se hallen o no previstas en estas Normas, en tanto no las contradigan ni desvirtúen.

d) En ningún caso podrá considerarse que las Ordenanzas Municipales o las Normas Tecnológicas a las que remiten las presentes Normas Subsidiarias para completar sus determinaciones formen parte del mismo. La eventual modificación de dichas Ordenanzas por cambio de criterio, conformando desarrollos alternativos de las presentes Normas Subsidiarias no precisará tramitar mediante modificación de éste si respeta sus determinaciones expresas.

#### **Art.0.7.- De la documentación de las Normas Subsidiarias**

Son documentos integrantes de las Normas Subsidiarias:

a) La Memoria General de las Normas Subsidiarias; consta de:

a1) Memoria Informativa

a2) Memoria Justificativa

Constituye el instrumento básico para la interpretación de las normas Subsidiarias en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos que pudieran plantearse entre diversos documentos o entre distintas determinaciones si resultaran insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Normas.

b) Planos de Clasificación y Calificación del Suelo (1, 2, 3, 4, 5), a escala 1/5.000.- Establece las distintas Zonas de Calificación Urbanística en que se divide el término municipal con asignación de los usos globales, permitidos y prohibidos y sus respectivas intensidades, entendiendo los Sistemas Generales como Zonas de Calificación Urbanística en sí mismos. Se complementa con las condiciones generales de la edificación característica de cada zona contenidas en las presentes Normas y con la delimitación de los conjuntos que por su valor histórico, artístico, arqueológico, paisajístico o arquitectónico, son objeto de una especial consideración cuyos niveles de protección concretos y elementos singulares protegidos se identifican dentro del Catálogo con el contenido normativo que se regula en estas Normas.

c) Plano de Estructura Urbana (Plano B), a escala 1: 2.000.- Se señalan en él las alineaciones y demás parámetros de la edificación en el Suelo Urbano, así como los Sistemas Generales y Locales, estableciendo el régimen de edificación concreto y pormenorizado aplicable a dicha clase de suelo. En él se señalan el número de plantas del Suelo Urbano. Se complementa con las Ordenanzas Generales de la Edificación y Usos del Suelo contenidas en la presente normativa. Como planos de ordenación a mayor escala prevalecerán, en caso de duda, sobre los restantes.

d) Plano de alineaciones y rasantes (Plano D), a escala 1: 2.000. Se señalan en él exclusivamente las alineaciones, rasantes y líneas límites de clases de suelo.

e) Plano de Abastecimiento de Agua (Plano E), a escala 1/2.000.

f) Plano de Alcantarillado (Plano F), a escala 1/2.000.

g) Plano de Suministro de Energía eléctrica (Plano G), a escala 1/2.000.

En los planos d), e) f) y g) se establece el trazado indicativo de las respectivas redes de infraestructuras. Las alineaciones grafiadas en este plano no tienen carácter vinculante, prevaleciendo, siempre, las previsiones del Plano D. La red de infraestructuras propuesta deberá ser concretada mediante los necesarios proyectos de urbanización.

h) Las Fichas de Características de los sectores en el Suelo Urbanizable. Establecen las condiciones que han de observar los instrumentos de desarrollo de las presentes Normas Subsidiarias en el Suelo apto para urbanizar. Forman parte de estas Normas Urbanísticas.

i) Las presentes Normas Urbanísticas.- Constituyen el cuerpo regulador básico de la ordenación urbanística propuesta por las Normas Subsidiarias para el municipio de Museros, así como las Ordenanzas Generales y Particulares de la Edificación y de los Usos.

j) El resto de la documentación de las Normas Subsidiarias integrada por los documentos de información, planos de información (serie de planos A) y estudios, tiene carácter informativo y pone de manifiesto cuales han sido los datos y estudios utilizados en la formulación de las propuestas.

## **TITULO PRIMERO: DE LA DIVISION URBANISTICA DEL TERRITORIO Y EL RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO.**

### **CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES.**

#### **Art.1.1.- Clasificación del suelo**

1. Las presentes Normas Subsidiarias, de conformidad con la vigente legislación urbanística clasifica al territorio municipal de Museros en Suelo Urbano, Suelo Apto para Urbanizar (o Urbanizable) y Suelo No Urbanizable.
2. Los terrenos incluidos en cada una de las clases de suelo antes expresadas participan de un mismo régimen normativo básico y diferenciado, a efectos de desarrollo y ejecución del planeamiento.
3. El suelo reservado a Sistemas Generales se encuentra sujeto al mismo régimen jurídico de ejecución que la clase de suelo a la que dichas reservas se adscriben en cada caso.

#### **Art. 1.2.- Calificación de suelo**

A los efectos de las presentes Normas se denomina Zona de Calificación Urbanística al conjunto de terrenos de una misma clase de suelo que se encuentran sujetos a determinadas condiciones homogéneas de uso, edificación, ejecución y, en ciertos casos, de desarrollo de las presentes Normas. Se llaman sectores a las divisiones del territorio en Suelo Urbanizable que habrán de ser objeto de correlativos Planes Parciales de Desarrollo.

#### **Art. 1.3.- Calificación pormenorizada**

Se llama calificación pormenorizada a las condiciones concretas de uso y edificación de cada predio; la calificación pormenorizada expresa, también, el destino público o privado del suelo.

#### **Art. 1.4.- Condiciones de desarrollo de las Normas Subsidiarias**

Son condiciones de desarrollo las que las presentes Normas imponen para los instrumentos de planeamiento de desarrollo cuya formulación programa o ha previsto, a fin de complementarlo y desarrollar sus determinaciones.

#### **Art.1.5.- Condiciones de ejecución de las Normas Subsidiarias.**

1. Son condiciones de ejecución las que atañen a la urbanización del suelo y al régimen jurídico de la propiedad de éste y de las construcciones que sustenta, a fin de posibilitar el ejercicio de las facultades dominicales relativas a su uso y edificación, así como para facilitar al municipio las dotaciones urbanísticas que su habitabilidad demanda, en orden a la gestión urbanística del planeamiento.
2. Sólo el cumplimiento de aquellas condiciones de ejecución y, en particular, el justo reparto de beneficios y cargas y la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento y por la acción urbanística de los entes públicos, legitiman el ejercicio de las facultades dominicales mencionadas.
3. Los instrumentos de ejecución son los proyectos técnicos y procedimientos administrativos que, una vez aprobados definitivamente, sirven para concretar o sustanciar las operaciones tanto jurídicas como materiales precisas para ejecutar estas Normas y sus instrumentos de desarrollo.

#### **Art. 1.6. Condiciones de uso y edificación**

Son condiciones de uso y edificación las que se derivan del planeamiento determinando las facultades y posibilidades de utilización o transformación de cada terreno o construcción. El ejercicio de estas facultades debe verse amparado por la correspondiente licencia urbanística y la utilización o transformación del inmueble puede venir impuesta mediante orden de ejecución.

#### **Art.1.7.- Instrumentos de desarrollo y ejecución; las Ordenanzas Municipales**

1. Las Normas Subsidiarias se desarrollarán y ejecutarán mediante los instrumentos previstos en la legislación urbanística, que deberán ser aprobados por la Administración a la que está conferida tal competencia, formulándose y tramitándose en conformidad con la misma y debiendo contener los documentos, determinaciones y previsiones que en ella se establecen.



2. En concordancia con lo previsto en la legislación de Régimen Local, estas Normas Urbanísticas serán desarrolladas mediante Ordenanzas Municipales en cuantas remisiones expresas se hacen a ellas y podrán ser completadas por el mismo procedimiento en todas sus posibles lagunas o aspectos ignorados.

## **CAPÍTULO SEGUNDO: INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.**

### **Sección primera: Introducción**

#### **Art.1.8.- Objeto**

La intervención municipal en la edificación y uso del suelo tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actividades con la legislación urbanística y planeamiento que resulte de aplicación, así como restablecer, en su caso, la ordenación infringida.

#### **Art. 1.9.- Formas de intervención**

La intervención municipal en la edificación y uso del suelo se ejercerá mediante los procedimientos siguientes:

- a) Licencias urbanísticas.
- b) Ordenes de ejecución y de suspensión de obras u otros usos
- c) Información urbanística.

### **Sección segunda: Licencias Urbanísticas**

#### **Art.1.10.- Actividades sujetas a licencias**

1. Estarán sujetos a previa licencia los actos enumerados en el artículo 242 de la vigente Ley del suelo y el artículo primero del Reglamento de Disciplina Urbanística, y en general cualquier acción que implique alteración de los elementos naturales de los terrenos, modificación de sus lindes, establecimiento de nueva edificación, usos o instalaciones, o modificación de los existentes.

2. La sujeción a previa licencia alcanza a todas las actividades relacionadas en el apartado anterior realizadas en el ámbito territorial de las Normas Subsidiarias, y en general en todo el término municipal, aunque el acto

de que se trate exija autorización, licencia o concesión de otro órgano de la Administración.

#### **Art. 1.11.- Actos del Estado o Entidades de Derecho Público**

Los actos relacionados en el artículo anterior que se promuevan por Órganos del Estado o por Entidades de Derecho Público que administren bienes estatales sobre cualquier clase de suelo comprendido dentro del término municipal, estarán igualmente sujetos a licencia municipal. En los supuestos que razones de urgencia o excepcional interés público lo exijan, se estará a lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 244 de la Ley del Suelo y artículos 4, 8 y 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

#### **Art.1.12.- Clases o Tipos de Licencias**

Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:

- a) Parcelación
- b) De obras de urbanización
- c) De obras de edificación y de otras obras análogas
- d) De ocupación
- e) De actividades e instalaciones
- f) De otras actuaciones urbanísticas
- g) Licencias para usos y obras de carácter provisional.

#### **Art.1.13.- Procedimiento**

El procedimiento para la concesión de licencias urbanísticas de toda clase se ajustará a lo dispuesto en la legislación aplicable, en estas Normas y en las Ordenanzas Municipales.

En materia de licencias de instalaciones de actividades regirán las Ordenanzas de Usos y Actividades que se aprueben por este Ayuntamiento de conformidad con la legislación de Régimen Local.

#### **Art.1.14.- Caducidad y Pérdida de eficacia de las licencias**

1. Caducidad.

a) Las licencias urbanísticas caducarán a los seis meses de la expedición del documento, si en el referido plazo no se han iniciado las obras o actuaciones autorizadas.

b) Caducan igualmente las licencias como consecuencia de la interrupción de la realización de las obras o actuación por un plazo igual o superior al señalado en el párrafo anterior.

c) Asimismo, las licencias de obras de nueva planta caducarán si transcurrido el plazo de un año desde la expedición de las mismas, no se hubiese terminado la estructura portante de la edificación.

d) Para las licencias de actividades e instalaciones el plazo será como máximo de un año, sin perjuicio de lo que se disponga por la Ordenanza Municipal correspondiente.

e) Por causa justificada, y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de las licencias por tiempo igual o inferior al de su validez, siempre que se solicite antes del transcurso de dicho plazo.

f) La caducidad se producirá por el mero transcurso del plazo o prórroga en su caso, salvo causa probada de fuerza mayor. Ello no obstante, para que produzca efectos, la caducidad deberá ser declarada expresamente por la Corporación, previa audiencia del interesado.

g) La caducidad de una licencia no obsta al derecho del titular o de sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes o el ejercicio de la actividad.

## 2. Pérdida de la eficacia de las licencias.

Las licencias relativas a las condiciones de una obra o instalaciones tendrán vigencia mientras subsistan aquellas.

Las licencias quedarán sin efecto si se incumplieren las condiciones a las que de conformidad con las Normas aplicables estuviesen subordinadas.

3. La caducidad o la pérdida de eficacia de las licencias conllevará la obligación para el titular de las mismas de reponer, a requerimiento del Ayuntamiento y de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística

de aplicación la realidad física al estado en que se encontrase antes de la concesión de aquellas en el plazo que se señale. Se dictará orden de ejecución, con tal objeto, si el interesado no instara la solicitud de nueva licencia durante los tres meses siguientes a la declaración de extinción de la primera.

En las licencias de actividades, la caducidad o pérdida de eficacia de las mismas supondrá el cese inmediato en el ejercicio de la actividad.

#### **Art.1.15.- Licencias de parcelación**

##### **1. Parcelación urbanística.**

a) Se consideran parcelaciones urbanísticas toda agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en suelos clasificados como urbanos o urbanizables por las Normas Subsidiarias.

b) No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en los suelos urbanizables en tanto no esté aprobado el correspondiente Plan Parcial de los sectores definidos por estas Normas Subsidiarias.

c) La parcelación urbanística estará sujeta a lo dispuesto en la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

##### **2. Proyecto de parcelación.**

Las licencias de parcelación urbanística se concederán sobre la base de un proyecto con el siguiente contenido:

a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones de las Normas sobre el que se fundamente. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que estas resultan adecuadas para el uso que las Normas Subsidiarias les asigna y, en su caso, si son aptas para la edificación.

b) Planos de estado actual a escala 1/1.000 como mínimo, donde se señalen las fincas originarias registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolados existentes y los usos de los terrenos.

c) Planos de parcelación, a escala 1/1.000 como mínimo, en los que aparezcan perfectamente identificadas cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse que no quedan parcelas inedificables según las condiciones señaladas por las Normas.

3. La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas.

4. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes.

#### **Art.1.16.- Licencias de Obras de Urbanización**

1. Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes a polígonos completos o unidades de actuación.

2. Será necesaria la previa licencia para las obras de urbanización de carácter complementario puntual, no incluidas en un proyecto de urbanización, y las de mera conservación y mantenimiento.

A los efectos de la obtención de dicha autorización, el interesado aportará proyecto de obras ordinarias, que contendrá el presupuesto correspondiente a las que se prevean realizar.

#### **Art. 1.17.- Licencias de Obras de Edificación**

1. Requieren licencia urbanística las siguientes obras de edificación:

- a) Las obras de nueva planta y ampliación de los edificios.
- b) Las intervenciones sobre edificios protegidos
- c) Las obras de demolición
- d) Las obras de reforma de los edificios
- e) Las obras menores

2. La transmisión de licencias de obras deberá comunicarse por escrito al Ayuntamiento. En el supuesto de que la licencia estuviese condicionada por aval u otro tipo de garantía no se entenderá autorizada la transmisión hasta

tanto el nuevo titular no constituya idénticas garantías a las que tuviese el transmitente. Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en la que se especifique el estado en que se encuentra, suscrita de conformidad por ambas partes. Las responsabilidades que se deriven del incumplimiento de estos requisitos serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular.

3. Requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas.

#### **Art.1.18.- Licencia de intervención sobre edificio protegido**

Se denominará licencia de intervención sobre edificio protegido a toda autorización para la realización de obras de cualquier naturaleza tendentes a alterar el estado físico de los edificios y elementos catalogados. Este régimen será a aplicación a todos los elementos protegidos cualquiera que sea su nivel de protección y para autorizar cualquier tipo de intervención ya sea de carácter básico o subsidiario. No se podrán conceder licencias de demolición en relación a inmuebles catalogados, sino, en todo caso licencia de intervención que contemple tanto las operaciones de demolición como las de otra naturaleza y el resultado final de la actuación sobre el inmueble.

#### **Art. 1.19.- Licencia de otras actuaciones urbanísticas**

1. A los efectos de estas Normas, se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en las secciones anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.

2. Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

A) Obras civiles singulares: Entendiéndose por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyecto de urbanización o de edificación.

B) Actuaciones estables: Cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración determinada. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:

- a) La tala de árboles y plantación de masas arbóreas.
- b) Movimientos de tierra no vinculados a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
- c) El acondicionamiento de espacios libres de parcela, y la ejecución de vados de acceso de vehículos.
- d) Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
- e) Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.
- f) Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.
- g) Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre, recreativas, deportivas, de acampada, etc. sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso requieran.
- h) Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.
- i) Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
- j) Vertederos de residuos o escombros.
- k) Instalaciones de depósito de almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustible sólido, de materiales y de maquinaria.
- l) Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.
- m) Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones,

antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios, teleféricos, etc.

C) Actuaciones complementarias. Entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, al servicio de otras actuaciones de mayor envergadura y particularmente las siguientes:

- a) Vallados de obras y solares.
- b) Sondeos de terrenos.
- c) Apertura de zanjas y calas.
- d) Instalaciones de maquinaria, andamiaje y apeos.

Para las actuaciones urbanísticas recogidas en los párrafos B) y C) que supongan utilización del dominio público, deberá solicitarse asimismo la oportuna autorización de policía demanial o concesión, con pago de la tasa o canon que resulte oportuno por aprovechamiento del dominio público. Sin perjuicio de que los aspectos urbanísticos y demaniales puedan examinarse en unidad de acto, según se disponga al respecto.

### 3. Condiciones de los proyectos de otras actuaciones urbanísticas.

Los proyectos a que se refiere este artículo se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas de la actividad de que se trate, a las contenidas en estas Normas y a las que se dispongan en las Ordenanzas Municipales. Como mínimo contendrán memorias descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento y croquis suficiente de las instalaciones, así como presupuesto.

#### **Art. 1.20.- Licencias de Actividades o Instalaciones**

Están sujetas a previa licencia, la instalación y funcionamiento de actividades comerciales, de servicios o industriales, calificadas o inocuas, tanto públicas como privadas, así como la modificación objetiva de las mismas (ampliaciones, reformas y alteraciones que incidan en los elementos de la actividad), y las modificaciones subjetivas (traspasos y cambios de titularidad). La reglamentación específica de estas licencias se regirá por las Ordenanzas Municipales que procurarán, siempre que sea posible, que su concesión sea



simultánea a la licencia de obras de edificación; Asimismo podrán prever que la licencia de actividad autorice las actuaciones contempladas en el artículo 1.19.

#### **Art. 1.21.- Licencias de Ocupación**

Las licencias de ocupación o de primera utilización de los edificios, tienen por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios, previa comprobación de que han sido ejecutados de conformidad a las condiciones de la licencia que autorice la obra.

La Ordenanza Municipal Reguladora del Procedimiento para la concesión de Licencias de Obras de Edificación, determinará los documentos necesarios para la solicitud de estas licencias, así como el procedimiento y los requisitos para su concesión.

#### **Art. 1.22.- Obras y usos de naturaleza provisional**

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 136 de la Ley del Suelo, el Ayuntamiento, siempre que no hubiesen de dificultar la ejecución de los Planes, podrá autorizar usos y obras justificadas de carácter provisional, previo informe favorable de la Comisión Territorial de Urbanismo, que habrán de demolerse o erradicarse cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización alguna.

2. Dichas autorizaciones para obras y usos provisionales podrán concederse en Suelo Urbano o Urbanizable. En Suelo No Urbanizable se estará a lo dispuesto en la Ley 4/92 sobre Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.

3. La provisionalidad de la obra o uso sólo podrá deducirse y la licencia solo podrá concederse si concurre uno de los siguientes factores:

a) Que se deduzca de las propias peculiaridades constructivas intrínsecas a la obra que se pretende realizar, sea por su liviandad, por su carácter desmontable o porque sólo ofrezcan provecho para evento o coyuntura efímera y temporal.

b) Que de circunstancias bien definidas, extrínsecas, objetivas y concomitantes a la obra o uso se deduzca que éste o aquella sólo han de servir

para suceso o periodo concreto, determinado en el tiempo y con total independencia de la voluntad del peticionario.

Consecuentemente con lo expuesto, la autorización solo se podrá conceder sometida a plazo máximo o condición extintiva que se derivarán de la propia naturaleza de la obra o uso solicitado. Deberán demolerse las obras o erradicarse los usos cuando se produzca el vencimiento del plazo o cumplimiento de la condición, o si así lo acordase el Ayuntamiento.

4. En ningún caso se autorizarán obras o usos provisionales cuando existiese aprobado, inicial o definitivamente, cualquier instrumento de ejecución del planeamiento cuyas previsiones resulten incompatibles con la obra o instalación pretendida, debiéndose entender en tal caso que quedaría dificultada la ejecución del plan.

5. Las licencias así concedidas no serán eficaces sin la previa inscripción en el Registro de la Propiedad de la renuncia, por el interesado, a todo derecho a indemnización derivado de la orden de demolición o de erradicación del uso y sin la previa presentación ante la Administración del certificado acreditativo de tal extremo.

### **Sección tercera: Ordenes de Ejecución y Suspensión de Obras y otros Usos**

#### **Art. 1.23.- Regulación**

Mediante las ordenes de ejecución y suspensión, el Ayuntamiento ejerce su competencia en orden a imponer o restablecer la ordenación urbanística infringida, a exigir el cumplimiento de los deberes de conservación en materias de seguridad, salubridad y ornato de los edificios e instalaciones y a asegurar, en su caso, la eficacia de las decisiones que adopte en atención al interés público urbanístico y al cumplimiento de las disposiciones generales vigentes.

El incumplimiento de las órdenes de ejecución y suspensión, además de la responsabilidad disciplinaria que proceda por infracción urbanística, dará lugar a la ejecución administrativa subsidiaria, que será con cargo a los obligados en cuanto no exceda del límite de sus deberes. Se denunciarán, además, los hechos a la jurisdicción penal cuando el incumplimiento pudiera ser constitutivo de delito o falta.

El incumplimiento de las órdenes de suspensión de obras implicará por parte del Ayuntamiento la adopción de las medidas necesarias que garanticen la total interrupción de la actividad, a cuyo efecto podrá ordenar la retirada del instrumento, maquinaria o material empleados en la obra irregular, proceder a ello de forma subsidiaria o a precintarla e impedir definitivamente los usos a los que diera lugar.

## **Sección cuarta: Información Urbanística**

### **Art. 1.24.- Principios de publicidad del planeamiento**

1. El principio de publicidad del planeamiento se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística:

- a) Consulta directa del planeamiento
- b) Consultas previas.
- c) Informes urbanísticos.
- d) Cédulas urbanísticas.

2. Toda persona tiene derecho a tomar vista por sí misma, y gratuitamente, de la documentación integrante de las Normas Subsidiarias y de los instrumentos de desarrollo del mismo en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los particulares documentales de su interés. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente.

3. A los fines de este artículo, los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y auténticas de toda la documentación de los Planes y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial y provisional de sus eventuales modificaciones en curso. Estarán asimismo disponibles relaciones detalladas de los Estudios de Detalle aprobados, de las delimitaciones de polígonos o unidades de ejecución, de los proyectos o licencias de parcelación aprobados o concedidas y de los expedientes de reparcelación y compensación aprobados o en trámite.

4. Asimismo, se formalizará el Libro Registro previsto en el artículo 166 del Reglamento de Planeamiento, en que se inscribirán los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión, así como las resoluciones administrativas y sentencias que afecten a los mismos.

#### **Art.1.25.- Consultas previas a las licencias**

Podrán formularse consultas previas a la petición de licencias, sobre las características y condiciones a que debe ajustarse una obra determinada. La consulta, cuando así lo requiera su objeto, deberá acompañarse de anteproyectos o croquis suficientes para su comprensión.

#### **Art.1.26.- Consultas de Régimen Jurídico**

Toda persona puede solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, polígono o sector, el cual deberá emitirse, en el plazo que dispongan las Ordenanzas Municipales, por el órgano o servicio municipal determinado al efecto. La solicitud de informe deberá acompañar plano de emplazamiento por triplicado de la finca preferentemente sobre la misma base cartográfica que la de las presentes Normas. Los servicios municipales podrán requerir al consultante cuantos otros datos de localización o antecedentes fuesen precisos para la consulta.

#### **Art. 1.27.- Consulta previa para la promoción de planeamiento**

1. Todo interesado podrá requerir al Ayuntamiento para que determine sobre la oportunidad de aprobar los documentos de planeamiento de iniciativa particular que se pretenda promocionar. La consulta se formulará sobre un anteproyecto claro y suficientemente expresivo aunque no será preciso que contenga toda la documentación preceptiva para iniciar la tramitación formal el instrumento de ordenación de que se trate.

2. El dictamen será evacuado por la Comisión Municipal Informativa de Urbanismo u Órgano equivalente en funciones consultivas. Versará sobre la coincidencia o discordancia de la propuesta con los criterios de oportunidad aplicados por dicho Órgano, al tiempo de pronunciarse, para asesorar a la Corporación en el ejercicio de sus legítimas facultades discrecionales en esta materia.

3. La finalidad de la consulta es orientar al interesado dándole noticia de los criterios de oportunidad que pondera la Administración para aprobar instrumentos de ordenación de la naturaleza planteada. Se facilitará información que permita, en su caso, ajustar el proyecto a los requisitos que demande su viabilidad. En todo caso se procurará evitarle al interesado, dentro de lo posible, gastos inútiles en la redacción de un documento formal de planeamiento cuyo trámite no pueda prosperar por razones, que al no ser regladas, los particulares no tengan por qué conocer.

4. La consulta previa no será preceptiva ni exigible en ningún caso, pudiendo el interesado hacer directo uso de su derecho a que se incoe el procedimiento, sin dilación, con tal de que presente un documento ajustado a derecho. El informe emitido no será vinculante para la Corporación u Órgano que haya de resolver definitivamente sobre la aprobación del planeamiento, sin perjuicio de las consecuencias que se deriven del principio general de buena fe y del régimen de responsabilidad de la Administración.

#### **Art.1.28.- Consultas en materia de intervención sobre elementos protegidos**

1. Los interesados podrán recabar dictamen previo de la Comisión Informativa de Urbanismo, u Órgano técnico consultivo equivalente, para que precise las concretas exigencias que se deriven del Régimen y Nivel de Protección a que se encuentre sujeto un edificio o elemento catalogado.

2. La consulta se instará acompañando anteproyecto expresivo de las obras de intervención a realizar. El dictamen será evacuado con el visto bueno del Alcalde o autoridad que haya de otorgar ulteriormente la licencia.

3. Cuando se presente la solicitud definitiva, con su proyecto de obras y documentación completa, el Órgano consultivo se limitará a dar por reproducido su dictamen previo, si fue favorable, siempre que no se alteren las circunstancias que lo fundamentaron.

4. La consulta previa no será preceptiva ni exigible para solicitar licencia de intervención sobre edificio protegido; pero sí lo será el dictamen técnico favorable para poderla conceder ajustada a protección de tipo subsidiario.

**Art. 1.29.- Silencio administrativo y plazos**

Los dictámenes a los que hacen referencia los dos artículos anteriores se emitirán en el plazo de dos meses desde la petición correspondiente. No se entenderán favorables en caso de silencio.

## **TÍTULO SEGUNDO: DE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO**

### **CAPÍTULO PRIMERO: EJECUCIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS EN SUELO URBANO.**

#### **Sección Primera: Derechos y deberes de los propietarios**

##### **Art.2.1. Aprovechamiento Urbanístico**

Los propietarios de Suelo Urbano tienen derecho al aprovechamiento urbanístico que ha de resultar de la compensación o reparcelación de sus terrenos a tenor de la calificación que les señale las presentes Normas Subsidiarias y atendidas las reglas que en ellas se concretan para garantizar la justa distribución de los beneficios y las cargas que comportará su ejecución.

##### **Art.2.2. Derecho al reparto de cargas y beneficios**

Todos los propietarios de Suelo Urbano tienen el derecho y el deber a la justa distribución de los beneficios y cargas derivadas de la ejecución de estas Normas Subsidiarias; solo se entenderán innecesarias las operaciones de reparto que hagan efectiva dicha distribución cuando concurra uno de los supuestos del art.2.9 de estas Normas o cuando los potenciales beneficiarios de aquél reparto renuncien a su derecho.

##### **Art.2.3. Propietarios de terrenos de destino público**

Los propietarios de terrenos cuyo destino, conforme a las Normas Subsidiarias, sea de uso y dominio público, tendrán derecho a la justa distribución de beneficios y cargas, cualquiera que sea la calificación pormenorizada de sus terrenos.

Los propietarios de terreno de cesión obligatoria y gratuita podrán participar en las reparcelaciones y compensaciones que se efectúen en tanto sus terrenos no sean expropiados, mediante la indemnización correspondiente, merced al art. 140 de la Ley del Suelo.

##### **Art.2.4.Obligaciones de los propietarios**

Los propietarios de Suelo Urbano deberán:

- a) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Museros los terrenos destinados a viales y dotaciones públicas de carácter local (jardines públicos, escuelas, equipamiento comunitario, servicios públicos y urbanos e infraestructuras no generales) al servicio de la Unidad de Ejecución.
- b) Costear la urbanización.
- c) Edificar en los plazos legales.

#### **Art.2.5. Deberes correlativos a la facultad de edificar**

La facultad de edificar se ejercerá con el cumplimiento de los deberes señalados en el artículo anterior; la satisfacción de las obligaciones en él señaladas, mediante la justa distribución de beneficios y cargas, será presupuesto de legitimidad tanto para proceder a la edificación de los terrenos como para abordar la transformación urbanística de éstos.

Igualmente será el modo por el que los propietarios de Suelo Urbano podrán incorporar a su patrimonio los aprovechamientos urbanísticos que las presentes Normas Subsidiarias asigna.

#### **Art.2.6. Carácter previo del cumplimiento de estas obligaciones y aprovechamiento susceptible de apropiación.**

El Suelo Urbano estará sujeto a la limitación específica de no ser edificado hasta que la parcela con aptitud para ello adquiriera la condición de solar, de acuerdo con los requisitos que estas Normas establecen, o se garantice la simultánea realización de la edificación y la urbanización. Asimismo, los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución no podrán ser edificados hasta que hayan sido objeto de reparcelación o, compensación o, en su caso, expropiación haciendo efectivo el reparto justo de las cargas y beneficios derivadas de estas Normas Subsidiarias y dando cumplimiento a las obligaciones descritas en el precedente artículo 2.4.

A los efectos previstos en el art. 27.4 de la Ley del Suelo el aprovechamiento susceptible de apropiación será el 100% del aprovechamiento medio resultante en la Unidad de Ejecución respectiva o, en caso de no estar incluido el terreno en ninguna de estas Unidades, del permitido por el planeamiento.



## **Sección segunda: Modos de ejecución del planeamiento**

### **Art.2.7.Reparcelación y compensación**

La reparcelación y la actuación por el Sistema de Compensación serán los procedimientos ordinarios y preferentes para la ejecución de estas Normas Subsidiarias en Suelo Urbano y serán requisito previo para las actuaciones urbanísticas de índole material que han de culminar dicha ejecución.

Sin embargo, procederá escoger otras alternativas de gestión del planeamiento en los supuestos que se detallan en la presente Sección.

### **Art.2.8.Sistema de Expropiación**

Se actuará por el Sistema de Expropiación por polígonos o unidades de actuación completas, sustitutorio de la reparcelación o compensación, cuando su elección permita una mejor ejecución del planeamiento, o cuando la propiedad incumpla las obligaciones inherentes al Sistema de Compensación.

### **Art.2.9.Otros casos**

Será improcedente la compensación, la reparcelación e incluso la delimitación de polígono o unidad de actuación en los cuatro supuestos siguientes:

a) Cuando el terreno haya sido objeto de reparcelación o, en general, de una previa actuación urbanística por alguno de los tres sistemas de actuación previstos en la vigente Ley del Suelo.

b) Cuando el terreno sea de uso y dominio público estando ya bajo titularidad de la administración correspondiente, conforme al destino previsto por estas Normas Subsidiarias. No obstante podrá procederse, en su caso, a incluirlos en polígono o unidad de actuación, atendiendo a lo previsto en el artículo 47 del Reglamento de Gestión Urbanística.

c) Cuando el terreno sea objeto de expropiación forzosa para la implantación de dotaciones urbanísticas de uso y dominio público, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 2.3 de estas Normas.

d) Cuando un terreno edificable sea solar, de acuerdo con las reglas de estas Normas, o esté en condiciones de serlo al ejecutarse la urbanización de

modo simultáneo a la edificación, con las garantías exigidas por el art. 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.

#### **Art.2.10.Supuestos de inexigibilidad del deber de reparcelar**

No será exigible de los propietarios la reparcelación o compensación, sin perjuicio de que ellos puedan interesarla, en los siguientes supuestos;

a) Cuando los terrenos tuvieran por destino un uso dotacional, resultando, además, que se hayan de gestionar bajo titularidad privada y sin fin lucrativo.

b) Cuando en los terrenos se ubique un edificio protegido y catalogado cuya demolición no esté permitida. En este supuesto, el propietario de la parcela a cuya superficie se extiende la protección dispensada al edificio no vendrá obligado a otras cargas de planeamiento que a las derivadas de la normal conservación del edificio.

#### **Art.2.11.Propiedad única**

No será necesaria la reparcelación cuando todos los terrenos de la unidad reparcelable sean de un mismo propietario o de quienes, por así solicitarlo, actúen como tal. En tal caso, la propiedad vendrá obligada a los mismos deberes que si de reparcelación se tratara, debiendo efectuar idéntica cesión de terrenos y costear, igualmente, la urbanización.

#### **Art.2.12.Suelo industrial**

La propiedad de los terrenos destinados a uso industrial (Ind) está sujeta a los mismos derechos y obligaciones que la del resto de terrenos urbanos.

#### **Art.2.13.Polígonos y unidades de ejecución**

El justo reparto de beneficios y cargas y el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas de la propiedad se efectuará en el ámbito de polígonos o unidades de ejecución, ya sea de los que directamente ha delimitado estas Normas Subsidiarias o de los que, en su virtud, habrán de delimitarse para posibilitar su ejecución. Las Unidades de ejecución podrán ser, indistintamente, continuas o discontinuas y delimitarse de oficio por la administración o a petición de los particulares.

## **Sección Tercera: Criterios para la delimitación de Unidades de Ejecución**

### **Art.2.14. Unidades de Ejecución delimitadas directamente por las Normas Subsidiarias**

Las presentes Normas Subsidiarias delimitan directamente 11 unidades de ejecución las cuales serán ejecutadas por el sistema de compensación. Los plazos previstos para su ejecución serán los establecidos con carácter general en la legislación aplicable para la adquisición del derecho al aprovechamiento.

### **Art.2.15. Terrenos a incluir en unidades de ejecución**

1. Los propietarios, a fin de dar cumplimiento a las obligaciones señaladas en el artículo 2.4. de estas Normas y al objeto de repartir justamente los beneficios y las cargas de estas Normas Subsidiarias, podrán formular propuesta de delimitación a desarrollar por reparcelación o compensación, como libremente convengan.

2. En tanto los interesados no formulen la propuesta adecuada el Ayuntamiento podrá proceder a su delimitación de oficio.

3. En todo caso, las unidades de actuación que hayan de delimitarse para ejecutar estas Normas Subsidiarias en Suelo Urbano, se ajustarán a los criterios establecidos al efecto en la presente Sección.

### **Art.2.16. Reparcelación discontinua**

En Suelo Urbano, la unidad reparcelable podrá ser discontinua e incluso referirse a parcelas aisladas, siempre que no se irroque perjuicio a terceros propietarios y quede asegurado el cumplimiento de las Normas Subsidiarias por asumir la unidad reparcelable su parte correspondiente de terreno de cesión, con sujeción a los criterios señalados en los artículos siguientes.

### **Art.2.17. Inclusión de los viales en la actuación**

Las Unidades de Ejecución que se delimiten deberán incluir en su perímetro los terrenos integrantes del ámbito vial de servicio de las parcelas comprendidas en aquél, hasta el límite necesario para que éstas reúnan la condición de solar según se define en el Capítulo III de este mismo Título .

A propuesta de los propietarios afectados, también se podrán incluir en el Polígono o Unidad terrenos viarios que formen el ámbito vial de servicio de parcelas ajenas a su perímetro poligonal.

Si un mismo ámbito vial de servicio fuera común a varias parcelas se incluirán todas ellas en la misma Unidad de Ejecución, salvo que la propiedad del terreno viario y la de parte de los restantes terrenos convinieren su reparcelación voluntaria en unidad segregada y ello no impidiese, funcionalmente, la ejecución de las Normas Subsidiarias, ni minorara las obligaciones de quienes lo acordaran.

#### **Art.2.18 Acceso desde vía pública al terreno de cesión.**

Todos los terrenos de cesión que se incluyan dentro del polígono o unidad de actuación deberán ser accesibles desde vía o espacio público que se encuentren bajo titularidad demanial en el momento de acordar la delimitación del polígono o unidad de actuación.

### **Sección Cuarta : La obligación de urbanizar**

#### **Art.2.19.Obligación de urbanizar**

1. Conforme al artículo 20.1.c) de la Ley del Suelo y 3.4b) de estas Normas los propietarios de Suelo Urbano están obligados a costear la urbanización ya sea sufragándola para su ejecución por la Administración o, en su caso, ejecutándola para su recepción por el Ayuntamiento.

2. Las obras de urbanización que los propietarios han de costear son las mencionadas en el artículo 155. 1 de la Ley del Suelo en relación a todos los terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución.

3. Esta obligación será exigida para la ejecución de todo polígono o unidad de ejecución, salvo que los terrenos afectados hubieran sido ya urbanizados con carácter definitivo en ejecución del planeamiento anterior a estas Normas Subsidiarias.

4. El cumplimiento de esta obligación será previo al ejercicio del derecho a edificar, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 3.23 y 2.24 de estas Normas.

#### **Art.2.20. Urbanización a cargo de la propiedad**

La gestión pública suscitará la iniciativa privada, para la ejecución de la urbanización, en la medida más amplia posible. A tal fin, el Ayuntamiento podrá autorizar a los propietarios la ejecución de obras de urbanización, ya sea con carácter total o parcial, siempre que ello sea técnicamente compatible con la mejor ejecución integral de los proyectos de urbanización. Las obras podrán autorizarse, también, cuando se actúe por cooperación, si media conformidad de los propietarios afectados por la actuación. En todo caso, el coste de las obras previstas en los proyectos de urbanización que ejecuten materialmente los propietarios de terrenos se minorará de las obligaciones urbanizadoras que les corresponda sufragar.

#### **Art.2.21. Edificación simultánea a la urbanización**

Para autorizar en Suelo Urbano la edificación de terrenos simultánea a su urbanización, si concurrieran los supuestos contemplados en los artículos 2.9 y 2.10 de estas Normas, se exigirán del interesado, departamento ministerial o autonómico o entidad que administre bienes de la Administración, los compromisos y garantías previstos en el artículo 40 del vigente Reglamento de Gestión Urbanística. Siempre que se trate de actuaciones a ejecutar fuera de polígonos o unidades de actuación lo que sólo procederá en los supuestos previstos en los artículos 2.9 y 2.10 de estas Normas, se exigirá al peticionario conforme a lo dispuesto en el citado precepto del Reglamento de Gestión, fianza previa a la concesión de licencia de obras que garantice el íntegro coste de la urbanización del ámbito de servicio viario de la parcela y de la conexión de éste con las redes de suministros, saneamiento conectado a la red general de colectores y acceso rodado hasta la red general de la ciudad.

#### **Art.2.22. Simultaneidad en polígonos y unidades**

Para autorizar la edificación simultánea a la urbanización de los terrenos que hayan de ser objeto de reparcelación o compensación, conforme a lo dispuesto en este capítulo, se exigirán los requisitos estipulados en el artículo 41 del Reglamento de Gestión. Conforme al apartado a) de dicho precepto, se entenderá innecesario el requisito de previa firmeza del proyecto de reparcelación o compensación en el supuesto contemplado en el artículo 2.11

de estas Normas, siempre que se haya producido la transmisión, en pleno dominio y libre de cargas, al Ayuntamiento de Museros, de los terrenos de cesión correspondientes.

#### **Art.2.23. Garantía del cumplimiento de la obligación de urbanizar**

Sin perjuicio de lo anteriormente dispuesto, el cumplimiento de las obligaciones urbanizadoras de los propietarios de terrenos obligados a la reparcelación o compensación deberá quedar garantizado por afección de las fincas resultantes, de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento de Gestión Urbanística.

El propietario que solicite la licencia para edificar antes de la total terminación de las obras de urbanización no podrá obtener aplazamiento o fraccionamiento en el pago de los costes de urbanización que, en su caso, le corresponda sufragar, de conformidad con el artículo 190 y concordantes del Reglamento de Gestión Urbanística.

### **CAPÍTULO SEGUNDO: EJECUCIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS EN SUELO APTO PARA URBANIZAR O URBANIZABLE**

#### **Sección primera: Derechos y Deberes de los propietarios**

##### **Art.2.24. Condiciones básicas de ejecución**

1. El Suelo Apto para Urbanizar o Urbanizable está sujeto a la condición de no ser urbanizado hasta que se apruebe el Plan Parcial que desarrolle cada uno de los sectores delimitados en las presentes Normas Subsidiarias y el proyecto de urbanización correspondiente al polígono que sea delimitado en cada porción del sector.

Entretanto, no se podrán realizar en él obras o instalaciones salvo en los dos supuestos siguientes:

a) Las realizadas al amparo de un Plan Especial para la ejecución directa de las obras integrantes de la infraestructura del territorio, sus sistemas generales de comunicación y zonas de protección, o las necesarias para la ejecución directa de los sistemas generales.

b) Las construcciones o instalaciones contempladas en la regla 2 a de la Disposición Adicional Segunda de la ley 4/1.992 sobre Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana. A los efectos previstos en la regla 3 a de la citada Disposición Adicional, las edificaciones admisibles serán, exclusivamente, las contempladas en el art.3.8.2.d.

2. Los terrenos incluidos en esta clase de suelo no podrán destinarse a usos o aprovechamientos distintos de los establecidos en las presentes Normas Subsidiarias, según los concrete, en cada sector, el planeamiento parcial de desarrollo. Dichos terrenos, sin perjuicio de las excepciones reguladas en el apartado precedente y en el artículo 2.32, no podrán ser edificados hasta que, una vez aprobado el Plan Parcial del sector y el proyecto de urbanización del polígono, se cumplimenten los trámites del sistema de actuación aplicable y se ejecuten las obras de urbanización previstas, previa formalización de las cesiones obligatorias exigibles.

#### **Art.2.25. Obligaciones de la propiedad**

Los propietarios de Suelo Urbanizable están obligados a:

1. Ceder gratuitamente al Ayuntamiento o Administración actuante:

a) Los terrenos destinados a viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y demás servicios públicos necesarios.

b) En todo caso, deberán ceder el suelo edificable correspondiente al quince por ciento (15%) del aprovechamiento medio del sector.

2. Costear la urbanización de su sector, incluyendo las obras de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería y las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones.

Deberán costear asimismo las acometidas, desde las redes existentes, hasta el límite del sector, de la totalidad de servicios necesarios, sin perjuicio de poder repercutir su coste, en los términos legalmente establecidas, en las correspondientes empresas de servicios.

No obstante, los beneficiarios de las cesiones aludidas en el epígrafe b) del apartado anterior deberán sufragar su parte proporcional de los costes de urbanización.

3. Edificar los solares dentro de los plazos que fije el Plan Parcial y mantener los terrenos y plantaciones existentes o resultantes en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

#### **Art.2.26 Contenido normal del derecho de propiedad y delimitación de Áreas de Reparto.**

1. Las facultades del derecho de propiedad del Suelo Urbanizable relativas a su uso y edificación, serán las que resulten con arreglo a su contenido normal según lo atribuyen las presentes Normas de acuerdo con la Ley.

2. El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación de los titulares de terrenos de suelo urbanizable de un sector, será el resultado de referir a su superficie el 85 %, del aprovechamiento tipo resultante en el su área de reparto.

3. Cada sector de suelo apto para urbanizar o urbanizable constituirá un área de reparto, en base a lo dispuesto en el art. 78.2 de la Ley del Suelo.

### **Sección segunda: Urbanización de las Unidades de Ejecución.**

#### **Art.2.27. Delimitación de Unidades de Ejecución.**

1. La ejecución de los sectores de Suelo Urbanizable se llevará a cabo mediante Unidades de Ejecución autónomas por el sistema de actuación que determine el Plan Parcial o la administración actuante. Serán sistemas preferentes los de compensación y cooperación, salvo que razones de urgencia, subsidiariedad o intereses públicos aconsejen el de expropiación, que podrá aplicarse, en todo caso, para la obtención de suelos destinados a viviendas sujetas a regímenes de protección pública.

2. El Plan Parcial que desarrolle cada sector delimitará en su seno las Unidades de Ejecución necesarias. En ningún caso podrá ejecutarse un Plan Parcial sin la previa delimitación de Unidades de Ejecución. Para ello se atenderá a las siguientes reglas:



a) La diferencia de aprovechamiento entre las distintas Unidades de Ejecución delimitados no podrá exceder del quince por ciento (15%) del aprovechamiento tipo del sector que los comprenda.

b) Por sus dimensiones y características habrán de ser susceptibles de asumir cesiones y edificabilidad suficientes para hacer efectivo el contenido del derecho de propiedad enunciado en el artículo 2.26 apartado 2 de estas Normas en la forma que corresponda a cada propietario afectado.

c) Habrán de contar con autonomía técnica y de ejecución a fin de que su urbanización pueda acometerse de modo integral según las previsiones de un proyecto propio y unitario, constituyendo un área de actuación urbanizadora independiente, al menos, en sus aspectos fundamentales.

d) Habrán de contar con autonomía económica de ejecución a fin de que los costes de la obra urbanizadora, a sufragar entre todos los adjudicatarios de parcelas resultantes según su aprovechamiento, no desmerezca la distribución de beneficios y cargas resultante del sector.

#### **Art.2.28. Gastos de la urbanización**

Los costes de urbanización a cargo de los propietarios de Suelo Urbanizable podrán ser sufragados, por los propietarios obligados, mediante la cesión adicional de terrenos edificables por encima de las obligadas conforme al artículo 2.25 apartados 1b) de estas Normas, previo acuerdo con la Administración actuante. Otro tanto podrá hacer la propia Administración, respecto a los costes que le sean imputables como adjudicataria de suelo edificable y en relación, exclusivamente, a dichas parcelas edificables. En ningún caso procederá reducción alguna de las cesiones previstas en el apartado 1a) de dicho artículo 2.25.

#### **Art.2.29. Plazos de ejecución**

1. Los propietarios de terrenos situados en Suelo Apto para Urbanizar o Urbanizable deberán ejecutar los Planes Parciales, de cada sector, en el cuatrienio correspondiente que las Fichas de Características de Sector establecen debiendo, en dicho cuatrienio haber ultimado la tramitación y aprobación del correspondiente Plan Parcial, constitución de las entidades

urbanísticas colaboradoras que exija el sistema de actuación elegido, formalizado las cesiones obligatorias previstas en el Plan Parcial y comenzando la ejecución de obras de urbanización.

2. Los equipamientos de sistema local previstos en los planes parciales se ejecutarán de acuerdo con el Plan de etapas de cada plan parcial.

3. A los efectos del art. 78.2.j) de la Ley del Suelo se establecen dos etapas cuatrienales para la ejecución del Suelo Urbanizable, que figuran en las Fichas de Características de los sectores.

### **Sección tercera : Urbanización simultánea a la Edificación.**

#### **Art.2.30. Casos y requisitos**

1. Como excepción a lo dispuesto en el artículo 2.25 apartado 2 de estas Normas, una vez aprobado el Plan Parcial del sector y el proyecto de urbanización del polígono y estando constituida la junta de compensación, si ello fuera preceptivo, podrá edificarse con anterioridad a que los terrenos sean totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los siguientes requisitos para la concesión de la inexcusable licencia:

a) Que hubiere ganado firmeza administrativa el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o compensación, si uno u otro fuera necesario para la distribución de beneficios y cargas de las Normas Subsidiarias.

b) Que la infraestructura básica del polígono y sus obras de conexión con la ciudad se hayan concluido íntegramente.

c) Que por el estado de realización de las obras de urbanización de la parcela sobre la que se autorice edificar, sea previsible que, a la terminación de la edificación, entren en funcionamiento todos los servicios proyectados y esté plenamente concluida la obra urbanizadora que afecte a dicha parcela, debiendo la licencia fijar el plazo máximo de terminación de obras e instalación de servicios, que se entenderá abreviado y concluido en el momento mismo en que se termine la edificación.

d) Que el peticionario se comprometa en la solicitud de licencia a no utilizar la construcción hasta tanto no esté terminada la urbanización y a establecer tal

condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto sobre el inmueble.

e) Que se preste fianza o aval, para garantizar el cumplimiento de tales compromisos, en cuantía igual al coste de las obras de urbanización cuya ejecución se comprometa a realizar el peticionario o equivalente a los costes de urbanización que debe sufragar la propiedad de la parcela a edificar, si esta segunda cantidad fuera aún mayor.

2. El proyecto de urbanización definirá, en su caso, lo que haya de entenderse por infraestructura básica del polígono.

## **CAPÍTULO TERCERO : CONSIDERACION JURIDICA DE SOLAR**

### **Art.2.31. Definición de Solar**

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley del Suelo, tendrá la consideración de solar la superficie de Suelo Urbano apta para la edificación que, teniendo señaladas alineaciones y rasantes, esté urbanizada conforme a las normas mínimas establecidas en este Capítulo.

### **Art.2.32. Ámbito vial de servicio a la parcela**

1. El ámbito vial de servicio a la parcela queda definido por la superficie comprendida entre todos los lindes frontales de parcela y el eje de las calles o plazas a las que de frente. Cuando el lado opuesto de la calle no sea edificable privadamente o sea suelo no urbanizable, el ámbito vial de servicio llegará hasta una línea paralela a la alineación de parcela a una distancia de 10 metros.

2. El ámbito vial de servicio se considera integrado por los terrenos públicos destinados a calzadas, aceras, áreas peatonales y aparcamientos. También lo integran los terrenos destinados a áreas de juego, jardines y elementos vegetales, recreativos o de servicio.

3. Para que la parcela reúna la consideración de solar deberán ser públicos los terrenos con tal destino integrantes de su ámbito vial de servicio; asimismo, deberán estar libres de construcciones e instalaciones fuera de ordenación y tener debidamente ajardinadas o acondicionadas aquellas de sus partes que no tengan por destino servir de acera o calzada, además de contar con pavimento y encintado de las superficies reservadas a éstas o áquellas.

### **Art.2.33. Encintado de aceras**

Las parcelas deberán disponer de encintado de acera perimetral ejecutado de acuerdo con el proyecto de urbanización. La acera deberá cumplir los siguientes requisitos:

a) En manzanas semiconsolidadas podrá ser de características y anchura iguales al del paramento o paramentos de manzana en que se halle ubicada la parcela, incluyendo el mobiliario urbano y los alcorques en su caso.

b) En manzanas que no se encuentren en la situación anterior la acera se ajustará al diseño de planta viaria aprobado por el Ayuntamiento, respetando, en sus conceptos esenciales, el diseño y ancho perfilado en de estas Normas Subsidiarias o en documento equivalente del instrumento de planeamiento de desarrollo que afecte al área. La exigibilidad del mobiliario urbano se determinará atendiendo, como mínimo, a las características del existente en las manzanas del entorno.

### **Art.2.34. Pavimentado de calzadas**

a) Las parcelas deberán disponer de calzada pavimentada en todo el frente del solar recayente a vía pública en toda la anchura definida por el ámbito vial de servicio de la parcela.

b) Se entenderá pavimentada aquella calzada que lo esté de acuerdo con las características previstas en el proyecto de urbanización cumpliendo los requisitos técnicos de firmes que el Ayuntamiento apruebe para las distintas calles en atención a su tráfico y categoría.

### **Art.2.35. Acceso rodado y peatonal**

Las parcelas dispondrán de acceso rodado desde la red general de la ciudad o desde el vial más próximo conectado con área de urbanización definitiva, de forma que se acceda al vial perimetral de la parcela definido por su ámbito de servicio viario, a través de vía de ancho mínimo de 4 m. de calzada.

Asimismo, deberá contar con comunicación peatonal a través de aceras de condiciones iguales a las descritas en el artículo 2.33 anterior, con el área de urbanización definitiva más próxima, sin más discontinuidades que las propias

de la intersección con calzadas ejecutadas de conformidad con el planeamiento y pavimentadas con arreglo a lo dispuesto en el artículo anterior.

#### **Art.2.36. Vías peatonales**

En caso de que la vía a la que dé frente la parcela tenga carácter peatonal, por estar así previsto en el planeamiento, el cumplimiento de las anteriores condiciones no se exigirá en sus propios términos sino amoldándolo a las peculiaridades que ello comporta.

En todo caso, se habrá de observar lo preceptuado en el artículo anterior. Las calles peatonales, ejecutadas como tales, permitirán colegir la continuidad del itinerario de acceso peatonal exigida por dicho artículo 2.35, aunque nunca podrán tenerse en consideración para verificar la continuidad del itinerario por el que se produce el acceso rodado.

#### **Art.2.37. Alumbrado público**

La parcela deberá disponer de alumbrado público ejecutado y en funcionamiento, de acuerdo con el proyecto de urbanización aprobado.

El alumbrado público comprenderá, como mínimo, el preciso para el tramo del vial o viales a los que recaiga la parcela. En cualquier caso se asegurará un nivel mínimo de luminaria de 2 cd/m<sup>2</sup> con farolas que sean, como mínimo, de las mismas características presentes en las zonas más próximas.

El acceso y conexión de la parcela desde el área urbanizada más cercana deberá disponer, asimismo, de alumbrado público en las mismas condiciones que se prescriben para la propia parcela.

#### **Art.2.38 Evacuación de Aguas Pluviales y residuales**

La parcela dispondrá de evacuación de aguas residuales por sistema ejecutado de acuerdo con las ordenanzas y conectado a la red de alcantarillado prevista en el proyecto de urbanización.

Como mínimo se asegurará la conexión a la red de evacuación de aguas residuales existente de acuerdo con las normas y prescripciones oficiales.

#### **Art.2.39. Suministro de agua**

La parcela dispondrá de suministro directo de agua potable en cantidad suficiente para la actividad a desarrollar en la edificación según los usos e intensidades permitidos. Si se trata de viviendas la dotación mínima será de 900 litros por vivienda y día.

#### **Art.2.40. Suministro de energía eléctrica**

Las parcelas dispondrán de conexión directa con la red general de distribución de energía eléctrica, con o sin centro de transformación, en función de la normativa específica aplicable, y con potencial suficiente para las necesidades de la edificación. En el caso de viviendas, la potencia mínima disponible por vivienda será de 3,0 Kw. La conexión y acometida cumplirá la normativa sectorial de aplicación y, en su caso, la municipal regulada mediante ordenanza, así como las indicaciones estipuladas en el trámite de concesión de licencia para concretar sus características técnicas.

#### **Art.2.41. Otras redes de suministro**

La existencia de ramales de servicio de otras redes de suministro, distintas de las ya mencionadas, sólo será preceptiva, a efectos de la consideración de solar, cuando así se estipule, mediante Ordenanza municipal.

#### **Art.2.42. Compatibilidad de redes**

A la vista del proyecto de urbanización aprobado, la disposición de las redes de suministro y evacuación de la parcela, para que ésta merezca la consideración de solar, habrá de ser tal que permita la ejecución del alcantarillado general previsto en el proyecto sin necesidad de enmendarlas o destruirlas.

#### **Art.2.43 Otros requisitos**

La parcela deberá haber cumplido las condiciones que, para la ejecución del planeamiento, se establecen en los artículos 2.1 a 2.23, de estas Normas ambos inclusive, y contar con la dimensión y forma exigidas por las presentes Normas Subsidiarias.

## **CAPÍTULO CUARTO: DE LA CONSERVACION, PROTECCION Y RENOVACIÓN DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO.**

### **Sección Primera: El deber normal de conservación.**

#### **Art.2.44. Obligación de conservar**

1. Los propietarios de edificaciones, urbanizaciones, terrenos, jardines, carteles e instalaciones deberán conservarlas en estado que garantice su seguridad, salubridad y ornato público, debiendo realizar, a tal fin, las obras de mantenimiento, reparación o reposición que resulten necesarias.

2. El deber normal de conservación exigible de la propiedad inmueble se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos de los arrendatarios según se derivan del artículo 110 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

3. El deber normal de conservación de la propiedad tiene como límite la realización de aquellas obras cuyo coste o características técnicas determinarían la ruina del inmueble si fueran precisas para la reparación de éste.

#### **Art.2.45. Condiciones de seguridad, salubridad y ornato público**

a) De seguridad: las construcciones deberán mantenerse con cerramientos y cubiertas estancos al paso del agua y la humedad, contar con protección de su estructura contra la acción corrosiva de los elementos y de los agentes agresores. Conservar los materiales de revestimiento de fachadas y cobertura de modo que no ofrezcan riesgo de caída. También deberán contar con protección contra accidentes mediante antepechos, barandillas y cerramientos en condiciones. Las instalaciones eléctricas y motores de elevación o presión para ascensores y agua así como el pararrayos y las instalaciones de gas o calefacción si las hubiera, deberán mantenerse en condiciones de seguridad contra el fuego y accidentes. En el caso de edificios sin habitantes, deberán quedar cerrados y preservados contra ocupaciones ilegales.

b) De salubridad: se deberá mantener la aptitud de los inmuebles para el uso al que está destinado, en condiciones de limpieza que impidan su degradación y preservando el buen estado de las redes de servicio, de las

condiciones de ventilación e iluminación y de las instalaciones de suministro y saneamiento. Además deberán conservar en óptimo funcionamiento los elementos de reducción, depuración y control de emisiones de humos, partículas y sustancias nocivas.

c) De ornato: se deberán mantener las fachadas limpias y bien pintadas reponiendo los materiales de revestimiento e imposta cuando sea preciso para adecentarla. En iguales condiciones se mantendrán los jardines, mobiliario y vallado, si los hubiere, y los demás elementos privativos en el interior o cerramientos visibles desde la vía pública.

d) Los solares deberán ser mantenidos limpios de vegetación y restos de inmundicias, vallados con cerramiento permanente de dos cincuenta metros de altura, de adecuada presencia, consistencia y resistencia, cercando la alineación oficial. Deberá propiciarse el adecuado tratamiento de la superficie del solar para evitar el riesgo de accidentes.

e) Los carteles, anuncios luminosos y marquesinas, sólo se podrán emplazar, previa licencia municipal, en los lugares y condiciones que se establezcan por Ordenanza del Municipio. Las marquesinas deberán cumplir lo dispuesto en las Ordenanzas Generales de la Edificación contenidas en estas Normas. Todos estos elementos deberán ser mantenidos sin deterioro en tanto permanezcan visibles desde la vía pública.

#### **Art.2.46. Adecuación al ambiente de las obras sobre edificaciones**

Las edificaciones deberán construirse y mantenerse en condiciones ornamentales adecuadas al ambiente donde se ubiquen. En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 138 de la Ley del Suelo, el Ayuntamiento denegará, llegado el caso, licencia para la ejecución de obras o para la instalación de elementos visibles en las fachadas de los edificios si desvirtuaran o afearan el aspecto exterior de éstas o vinieran a resultar estéticamente inadecuadas al entorno circundante, pudiendo exigir la demolición de las ya existentes y la restitución del inmueble a su aspecto originario. Las actuaciones sobre fachadas existentes se ajustarán a lo regulado en las Ordenanzas Generales de la edificación.



### **Art.2.47. Ordenes de ejecución y límite del deber de conservación**

1. El cumplimiento de los deberes de conservación por la propiedad podrá requerirse mediante orden de ejecución dictada por el Ayuntamiento; la desobediencia de éstas dará lugar a la imposición de las sanciones legalmente previstas y a la ejecución municipal subsidiaria a costa del propietario o a la expropiación-sanción del inmueble en los términos autorizados por la legislación aplicable.

2. No obstante, cuando la orden de ejecución excediere el límite del deber normal de conservación, el propietario tendrá derecho a que la Administración de la que emane la orden de reparar, financie o asuma aquella parte del coste de la reparación que exceda del 50 % del valor actual del edificio o plantas afectadas.

3. La Administración actuante podrá optar, en tal caso, por ejecutar por sí misma las obras de reparación precisas, repercutiendo al propietario el coste de los mismos hasta un máximo del 50 % del valor actual del inmueble, o por expropiar éste al valor que resulte de deducir los costes de un eventual derribo a los que se sumen el valor urbanístico del terreno (con previa ponderación de las obligaciones de ejecución del planeamiento a que su reedificación estuviera sujeto) y el precio de la construcción como material de derribo; todo ello conforme a la legislación aplicable.

4. Las obras de reparación sujetas a este régimen, no incluirán en ningún caso las mejoras que incrementen el valor originario del edificio sin perjuicio de lo que, de mutuo acuerdo, puedan convenir la Administración y el interesado en orden a la mayor rentabilidad y perdurabilidad de la operación.

## **Sección Segunda: Contenido Normativo del Catálogo de Protección**

### **Art.2.48. Catálogo de edificios protegidos.**

Tienen la condición de edificios protegidos de acuerdo con las presentes Normas, los siguientes inmuebles :

- Ermita de San Roque
- Iglesia de la Asunción
- Casa y jardín del Poeta Llorente (Plaza del Poeta Llorente)

#### **Art.2.49. Definición de nivel de protección y tipo de protección**

Se entiende por nivel de protección el régimen normativo que determina los tipos de protección a los que puede estar sometidos un inmueble y, en consecuencia, la clase de obras que, en general, se pueden efectuar sobre él. El nivel de protección se establece en el catálogo atendiendo, prioritariamente, a los valores arquitectónicos o urbanísticos que presentan las edificaciones incluidas en el mismo.

#### **Art.2.50. Enumeración de los niveles de protección**

Se establecen dos niveles de protección:

- NIVEL nº 1: Protección monumental.
- NIVEL nº 2: Protección arquitectónica .

#### **Art.2.51.- Criterios de adscripción a los distintos niveles**

1. Se incluyen en el nivel de protección nº 1 (con protección monumental) las construcciones que deberán ser conservadas íntegramente por su carácter singular o monumental y por razones históricas o artísticas, preservando sus características arquitectónicas originarias. Pertenecen a este nivel la Iglesia de la Asunción y la Ermita de San Roque.

2. Se incluyen en el nivel de protección nº 2 (con protección arquitectónica) los edificios cuya estructura interior, fachada o elementos visibles desde la vía pública, por su singularidad o su carácter tradicional, o por su notable articulación morfológica con el entorno, contribuyen sensiblemente a conformar determinado ambiente, urbano o rústico, de especial belleza o valor ambiental siendo de interés público su presencia en el escenario urbano o en el paisaje a fin de preservar esas características ambientales y arquitectónicas. Pertenecen a este nivel la casa y Jardín del Poeta Llorente.

#### **Art.2.52. NIVEL nº 1. Régimen**

1. Protección: monumental.

En las construcciones sujetas a protección monumental se admitirán, exclusivamente, las obras de restauración y conservación que persigan el mantenimiento o refuerzo de los elementos estructurales así como la mejora de

las instalaciones del inmueble. Sólo será admisible la demolición de aquellos cuerpos de obra que, por ser añadidos, desvirtúen la unidad arquitectónica original en su configuración de mayor interés, admitiéndose, en su caso, la reposición o reconstrucción de aquellos cuerpos y huecos primitivos cuando redunden en beneficio del valor histórico-artístico del conjunto. Es absolutamente obligatorio el mantenimiento de todos los elementos arquitectónicos que configuren el carácter singular del inmueble.

2. Si por cualquier causa estos inmuebles fueran objeto de destrucción o demolición el aprovechamiento urbanístico de la parcela subyacente consistirá en la facultad de reconstruir el inmueble originario.

### **Art.2.53. NIVEL nº 2. Régimen**

#### **1. Protección arquitectónica.**

Se permiten las obras congruentes con los valores catalogados siempre que se mantengan los elementos definitorios de la estructura arquitectónica tales como los espacios libres interiores, alturas y forjados, jerarquización de espacios interiores, escaleras principales, el zaguán si lo hubiera, la fachada y demás elementos propios. También deberán preservarse todos los elementos singulares que, en su caso, especifique el catálogo.

Previo dictamen favorable de la Comisión de Urbanismo podría autorizarse, mediante licencia de intervención sobre edificio protegido, la demolición de alguno o algunos de los elementos señalados en el apartado anterior cuando no gocen de protección específica por el catálogo y además el elemento afectado presente escaso valor definitorio de la estructura arquitectónica o su preservación comporte graves problemas de cualquier índole para la mejor conservación del conjunto protegido.

2. Si por cualquier motivo se arruinasen o demoliesen las construcciones incluidas en este nivel de protección el aprovechamiento urbanístico de la parcela subyacente consistirá en la facultad de reconstruir el inmueble construido con las partes de la edificación relacionadas en el apartado 1 de este artículo.

#### **Art.2.54.- Conservación de parámetros de la edificación**

1. Sin perjuicio de lo que establezcan las Ordenanzas particulares de Zona no se podrá incrementar el volumen ni alterar los parámetros esenciales de los elementos propios de la edificación existente como consecuencia de las obras de intervención que se realicen sobre edificios sujetos a protección, aunque podrá aceptarse un incremento de la superficie construida sobre rasante siempre que se cumplan las Ordenanzas Generales de la Edificación y no se altere el volumen geométrico preexistente.

2. Sólo por circunstancias justificadas de interés general podrá permitirse, en los casos de protección del nivel nº2, la alteración de la distribución del volumen dentro de la parcela, sin que ello pueda suponer aumento absoluto del volumen global originario con incumplimiento de las Ordenanzas de edificación de la Zona, aunque sí variación de los parámetros esenciales de la edificación preexistente en aras de una mejor integración del edificio en el entorno protegido.

3. No serán de aplicación aquellas Ordenanzas Generales de la edificación reguladas en el Título Quinto que impidan o dificulten el correcto tratamiento de los edificios protegidos, salvo en los casos de sustitución previstos dentro del régimen de protección ambiental.

#### **Art.2.55. Protección de plantas bajas, parcelación y superficies anexas**

1. Para todas las categorías de protección queda prohibida la instalación de rótulos de carácter comercial o similar, insertos en la fachada del inmueble, debiendo eliminarse los existentes en el plazo de dos años desde la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias. Se exceptúan los que se adosen a los huecos de la planta baja cuando su superficie no exceda de un metro cuadrado y los que se integren formalmente en el cerramiento o acristalamiento de dichos huecos.

2. Los proyectos de renovación de plantas bajas para ubicación de locales comerciales u otros usos permitidos, deberán situar los huecos de fachada en los ejes de simetría correspondientes a las plantas altas, quedando prohibidas todo tipo de marquesinas y salientes no originales. En todo caso deberá

respetarse la continuidad y homogeneidad del tratamiento respecto a las plantas superiores.

3. La protección se extiende a la totalidad de la parcela en que se encuentra situado el edificio, afectando su régimen a la totalidad del arbolado y jardinería existente en ella. Solo se admitirá la segregación parcelaria, cuando las obras de intervención se acometieran sobre varios inmuebles radicados en diversas parcelas y la segregación pretendida permitiese conservar, con mayor eficacia, los valores arquitectónicos que se traten de proteger en el conjunto de ellos.

#### **Art.2.56. Adecuación de los materiales**

En las obras de intervención sobre edificios protegidos los materiales empleados habrán de adecuarse a los que presentaba el edificio en su forma originaria o de mayor interés. En las obras reguladas en el art.2.53 y concordantes habrán de adecuarse a las exigencias ambientales del entorno como las concrete la autorización correspondiente aunque los materiales utilizados difieran de los originarios.

#### **Art.2.57. Documentación para la licencia**

La solicitud de licencia de obra mayor que tenga por objeto la intervención sobre un edificio protegido deberá acompañar la siguiente documentación adicional:

a) Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de las obras ponderándola en relación a otras alternativas de intervención que el planeamiento permita.

b) Justificación de la adecuación de la obra propuesta a las características del entorno, estudiando su integración morfológica y adjuntando alzado de todos los tramos de calle afectados que permita visualizar el estado actual y el resultado de la propuesta.

c) Plano parcelario.

d) Descripción de las características tipológicas del edificio así como de sus elementos de composición y orden arquitectónico y justificación de su conservación o remoción en la propuesta.

e) Levantamiento a escala 1:100 del edificio preexistente y descripción fotográfica clara del mismo, que incluirá una fotografía a color de tamaño 18x24cm. de cada paramento de fachada a vía pública obtenida preferentemente en el eje central de la fachada o fachadas.

f) Análisis del estado de la edificación y descripción del uso a que venía siendo destinada.

#### **Art.2.58. Tratamiento del entorno.**

Las construcciones e instalaciones próximas a conjuntos, edificios o jardines objeto de protección, deberán adecuarse en su diseño y composición a los elementos protegidos armonizando con ellos y sin crear barreras visuales.

### **Sección Tercera: De la ruina de los edificios**

#### **Art. 2.59. Definición de ruina.**

Procederá la declaración del estado ruinoso de la edificación en los supuestos de ruina física, económica y urbanística contemplados en la legislación aplicable.

#### **Art.2.60. Ruina física**

Se considerarán daños no reparables técnicamente por medios normales aquellos cuya reparación implique la reconstrucción de elementos estructurales de extensión superior a un tercio de la totalidad de los mismos. Se entiende por elemento estructural aquel que presente una misión portante y resistente reconocida en el cálculo. La determinación de la extensión antes aludida se verificará por cuantificación pormenorizada, en unidades de medición habituales en proyecto, de los elementos estructurales y de la proporción de cada uno en relación con el total comparándola con el detalle de la proporción de cada clase de elemento que deba ser reconstruido y ponderando el porcentaje que representen respecto a la totalidad integrante de la estructura del edificio.

#### **Art.2.61. Ruina económica**

1. Se consideran en ruina económica los edificios que para satisfacer las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público que presentaba su forma

originaria demanden reparaciones cuyo coste supere el 50 % del valor actual del edificio.

2. Para la determinación del valor actual del edificio se recomienda tomar como base el coste de reconstrucción según módulos unitarios de obra de reconocimiento oficial aplicados a la superficie construida originaria del inmueble y ponderando los incrementos resultantes de las características constructivas de época no susceptibles de valoración unitaria por su difícil reproducción actual; sobre esta base debe aplicarse coeficiente deflactor por razón de antigüedad y, en su caso, de uso.

3. Los costes de reparación vendrán exclusivamente referidos a las obras tendentes a reponer el edificio a sus condiciones preexistentes y se evaluarán aplicando los módulos oficiales, antes referidos, a los elementos deteriorados.

4. No procederá la aplicación de coeficiente deflactor por razón de antigüedad, cuando este concepto no constituya un motivo de depreciación del inmueble dado su carácter monumental o su reconocido valor histórico. Especialmente debe tenerse esta regla en consideración, con los edificios sujetos al Nivel de Protección número 1.

#### **Art.2.62. Responsabilidad de la propiedad en caso de ruina**

Conforme al artículo 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística y en concordancia con lo dispuesto en el artículo 1907 del Código Civil, la declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración, no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia en los deberes de conservación que les corresponden.

#### **Art.2.63. Consecuencias de la declaración de ruina**

1. La declaración de ruina comportará para los propietarios la obligación de demoler, total o parcialmente, el edificio siempre que éste no haya sido catalogado. Si se trata de un edificio protegido se procederá a su rehabilitación dentro del régimen legal concretado en estas Normas.

2. Cuando la ruina sea física e inminente se ordenará, de inmediato, el desalojo de los ocupantes adoptándose las medidas precisas para garantizar la seguridad de las personas.

3. La declaración de ruina comporta la inclusión del inmueble en el Registro Municipal de Solares y terrenos sin edificar salvo que se trate de edificios protegidos en cuyo caso será de aplicación el artículo 6.1 a) del Reglamento de Edificación Forzosa.

## **Sección Cuarta: Régimen de las edificaciones fuera de ordenación.**

### **Art.2.64. Supuestos de fuera de ordenación**

Se estará a lo dispuesto en las Disposiciones Transitorias de las presentes Normas.

## **Sección Quinta: Protección de Jardines y Arbolados**

### **Art.2.65. Protección de Jardines y Arbolados**

Los jardines públicos así calificados por las presentes Normas quedan sujetos a protección, no pudiendo ser objeto de transformaciones que desfiguren su imagen o alteren su función de áreas de esparcimiento.

### **Art.2.66. Tala de árboles y poda de árboles**

1. La tala de árboles estará sujeta a previa licencia municipal. Sólo se permitirá la tala cuando lo exija la ejecución de un instrumento de planeamiento o cuando el árbol amenace caída o cuando resulte preferible para la mejor conservación u ordenación de un jardín.

2. Se prohíbe la poda de árboles ornamentales, salvo cuando tenga por exclusivo objeto la mejor conservación de los mismos o para evitar la producción de daños por sus ramas.



## **TITULO TERCERO: RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE**

### **CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES**

#### **Art.3.1.- Definición**

Constituyen el Suelo No Urbanizable las áreas del territorio municipal que, por sus valores, agrícolas, paisajísticos y ecológicos y en razón del modelo territorial postulado, son así clasificadas al objeto de que permanezcan al margen del proceso de urbanización y preserven sus características naturales y/o su riqueza productiva.

#### **Art.3.2.- Ámbito**

La delimitación en cuyo ámbito opera la clasificación del Suelo No Urbanizable viene reflejada con el código SNU en la documentación gráfica de las Normas Subsidiarias.

Las Zonas que corresponden a regulaciones diferenciales en que se subdivide el Suelo No Urbanizable quedan delimitadas según se refleja en los planos 1, 2, 3, 4, 5 de Clasificación y Calificación del Suelo a escala 1/5.000 y responden a los códigos que se expresan en los artículos siguientes.

#### **Art.3.3.- Régimen urbanístico**

1. Cualquiera que sea su categoría, el Suelo No Urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre él impusieran estas Normas, no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que no comportare la pérdida del valor inicial que posee por el rendimiento rústico que les es propio por su explotación. En todo caso, el régimen básico de este suelo es el regulado en la Ley sobre Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.

2. El Suelo No Urbanizable deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades de la comunidad. El contenido normal del derecho de propiedad en Suelo No Urbanizable viene determinado por el rendimiento agropecuario o natural del que fueran inicialmente susceptibles los terrenos, según la función social que

corresponde a su explotación. En ningún caso y a ningún efecto cabrá reconocer expectativas urbanísticas al Suelo No Urbanizable.

3. Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos u otros geológicos o culturales, en áreas cuyas determinaciones no resultaren adecuadas con aquellos y previa decisión del Organismo o Entidad competente, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos, en tanto se apruebe la necesaria modificación del planeamiento o catalogación, para alterar la regulación urbanística de modo que se ajuste a la nueva situación.

Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las Entidades u Organismos competentes para su comprobación, protección o explotación.

4. Si un suceso natural o provocado, causare degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a una Zona de Calificación determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar dicha calificación, sino que, por el contrario, deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.

5. La transformación económica de los cultivos, o su reforestación, en áreas pertenecientes a Zonas de Calificación de menor nivel de protección al que correspondería por la nueva utilización del suelo, generará la necesidad de que se ajuste la categorización del área afectada, a la nueva situación, a cuyo efecto se procederá en la forma prevista por el artículo 58.1. tercera de la Ley del Suelo o norma equivalente.

#### **Art.3.4.- Parcelación**

1. En el Suelo no urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas, que cumplirán las dimensiones mínimas fijadas por la legislación agraria.

No podrá proseguirse la ejecución de las parcelaciones que al amparo de la unidad mínima de cultivo pudieran generar situaciones incompatibles con

estas Normas por implicar transformaciones de la naturaleza rústica de los terrenos.

Asimismo, la modificación de la estructura parcelaria, para la que se requiere licencia, deberá hacerse respetando al máximo la infraestructura viaria y de riego, así como la tipología tradicional de parcelación en la Zona.

2. Toda parcelación en esta clase de suelo quedará sujeta a lo establecido en la Disposición Adicional Tercera de la Ley sobre Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.

Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación de forma conjunta o, cuando aún no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un plan de urbanización unitario.

3. Igualmente se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente al menos una de las siguientes manifestaciones:

a) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre. En especial, cuando los lotes resultantes sólo puedan ser de utilidad para la edificación prohibida por estas Normas.

b) Afectar fincas que dispongan de accesos viarios comunes exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales o disponga de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos metros de anchura, con independencia de que cuenten con encintado de acera.

c) Afectar fincas con servicios de abastecimiento de agua para el conjunto de ellas, cuando sean canalizaciones subterráneas o con abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto teniendo estación de transformación común a todas ellas; cuando cuenten con red de saneamiento con recogida única, o cuando cualesquiera de los servicios discurra por espacios comunales.

d) Existir publicidad, claramente mercantil, que dé a entender la pretensión de dar una utilización urbanística a los terrenos.

e) Que la parcelación sea coetánea al encargo o redacción de proyecto o a la realización de cualesquiera actos de naturaleza privada o administrativa, tendentes a la edificación con vistas a un uso urbanístico prohibido para los terrenos.

4. La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen.

#### **Art.3.5.- Núcleo de población**

1. Zona de Suelo No Urbanizable de Régimen Común (RC).

Se considera que existe posibilidad de formación de núcleo de población cuando en un círculo de 200 metros de diámetro con centro en el emplazamiento propuesto para una vivienda unifamiliar de nueva construcción, existan ya construidas una o más viviendas unifamiliares o plurifamiliares.

2. Zona de Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola (PA).

Dadas las características de estos terrenos, se considera que cualquier nueva edificación destinada a vivienda, supone una condición objetiva que da lugar a la formación de núcleo de población.

#### **Art.3.6.- División en Zonas**

En Suelo No Urbanizable se distinguen las siguientes Zonas, cuya delimitación figura en los Planos 1, 2, 3, 4, 5 de Clasificación y Calificación del Suelo a escala 1:5.000:

1. Zona de Régimen Común (RC).
2. Zona de protección Agrícola (PA).
3. Zona de protección de Infraestructuras (PI).
4. Zona de protección Arqueológica (PAR).

## CAPÍTULO SEGUNDO: ZONA DE RÉGIMEN COMÚN (RC).

### Art.3.7.- Ámbito

1. La Zona de Régimen Común (RC) está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en los planos 1, 2, 3, 4, 5 de Clasificación y Calificación del Suelo a escala 1:5.000.

2. Comprende aquellos terrenos en los que se valora fundamentalmente el carácter rústico de los mismos, y que deben de preservarse del proceso urbanizador. Es la Zona que ocupa una mayor superficie de las delimitadas en el término municipal.

**Art.3.8.- Usos** (modificado por la modificación del art.3.8, Usos, del Capítulo Segundo: Zona de Régimen Común (RC) del Título Tercero: Régimen del Suelo No Urbanizable de las NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE PLANEAMIENTO DEL AYUNTAMIENTO DE MUSEROS, con fecha de publicación 27/09/2002)

1. El uso global o dominante de esta Zona es el Agrícola (Nag).

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Residencial (R). Salvo lo previsto en el apartado 5 de este artículo.

b) Terciario (T). Excepto Tco.1a, tan sólo si se ubican en edificios tradicionales existentes con anterioridad a la aprobación inicial de estas Normas Subsidiarias.

c) Industrial (Ind).

d) Almacenes (Alm)

Sin embargo, y siempre que guarden relación con la naturaleza y destino agrícola de la finca, y se ajusten a los planes y normas de la Conselleria de Agricultura, podrán realizarse ~~pequeñas edificaciones destinadas a almacén de aperos o similares (Alm.1a), que deberán cumplir las siguientes condiciones:~~ **los siguientes usos:**

~~—Superficie edificable máxima: 30 m<sup>2</sup>.~~

~~—Altura máxima de cornisa: 4 m.~~

~~—Parcela mínima: 10.000 m<sup>2</sup>s~~

~~—Deberán garantizar la depuración de los vertidos si hubieren.~~

**d.1) Almacenes vinculados a actividad agrícola, ganadera y forestal.**

Los almacenes vinculados a una actividad agrícola, ganadera o forestal se podrán realizar en los términos autorizados por estas normas, previa autorización del órgano competente de la Generalitat en materia de ordenación del territorio y urbanismo, con construcciones adecuadas al ambiente en que se ubiquen y a la función que les es propia, y deberán cumplir las siguientes condiciones:

La parcela mínima es de 10.000 m<sup>2</sup>.

La ocupación máxima es del 2% en el caso de almacenes vinculados a actividad agrícola, forestal o ganadera, incluyendo cualquier otro tipo de actuación compatible y computable a efectos de ocupación.

La altura máxima es de 7 m. (hasta el arranque de la cubierta, excluyéndose ésta), permitiéndose una sola planta. Excepcionalmente podrán rebasar la altura máxima de cumbrera elementos tales como silos, depósitos de agua, etc., hasta una altura total y absoluta de 10 m. Se evitarán pendientes superiores al 35 % en las cubiertas.

La distancia mínima a linderos de las edificaciones se establece en 3 m.

Excepcionalmente, mediante informe favorable del órgano de la Generalitat competente en materia de agricultura, fundado en necesidades de la actividad agraria, podrá eximirse en casos determinados del cumplimiento de las limitaciones urbanísticas establecidas anteriormente.

La justificación de interés de la actividad, obra o instalación que se solicite, requerirá de la siguiente documentación:

Situación, superficie, delimitación y características de la totalidad de las fincas afectadas a la unidad de explotación de que se trate.

Certificado del registro de la propiedad con expresión de superficie y propietario de las fincas de la unidad de explotación, así como de las servidumbres y limitaciones que en su caso las graven.

Ubicación de la totalidad de las fincas de la unidad de explotación y de las obras e instalaciones que se pretendan realizar sobre copia de plano a escala 1:10.000 del Planeamiento.

Si las especiales características de la actividad concreta lo aconseja (graves molestias, especial nocividad, etc.), el Ayuntamiento podrá exigir que su ubicación se localice a una distancia superior a la establecida anteriormente.

d.2) Instalaciones para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales o cinegéticas.

Precisan licencia municipal las instalaciones necesarias para la adecuada explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética de los terrenos o su mejora, tales como invernaderos, casas de aperos, redes de riego, embalses de agua, abancalamientos y muros de contención, pozos, etc.

Estas instalaciones deberán ser las estrictamente necesarias a su fin, con características propias de él, y cumplir las medidas administrativas ordenadoras de la actividad correspondiente. También están sometidas a licencia las modificaciones y ampliaciones.

Cuando las instalaciones a las que se refiere el párrafo anterior requieran la realización de obras permanentes de arquitectura, será preceptiva la autorización previa del órgano competente de la Generalitat en materia de ordenación del territorio y urbanismo, con anterioridad a la concesión de la licencia municipal, así como el cumplimiento de los requisitos establecidos en el punto anterior, salvo exoneración de ellos por exigencias de la actividad agraria justificada por el órgano de la Generalitat competente en materia de agricultura.

Para la concesión de licencia municipal de construcción de casetas de aperos será preceptiva la autorización previa del órgano competente de la Generalitat en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

Cuando se trate de instalaciones que no precisen obras permanentes de arquitectura, previamente a la concesión de la licencia, el Ayuntamiento podrá recabar informe del órgano de la Generalitat competente en materia de Agricultura.

**En el caso de obras tales como casetas de aperos o deberán cumplir las siguientes condiciones:**

**Superficie edificable máxima: 30 m<sup>2</sup>.**

**Altura máxima de cornisa: 4 m.**

**Parcela mínima: 10.000 m<sup>2</sup>s. Deberán garantizar la depuración de los vertidos si hubieren.**

e) Dotacional. Salvo Dsc y Das, únicamente si se ubican en edificios tradicionales existentes con anterioridad a la aprobación inicial de las presentes Normas Subsidiarias.

f) Aparcamiento (Par).

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante agrícola asignado a esta Zona.

Asimismo, podrán realizarse construcciones ligeras, que requerirán licencia municipal, del tipo de invernaderos, únicamente destinadas a la producción agraria. Deberán ser de baja altura y totalmente desmontables, cuidando que en su forma, disposición y materiales afecten lo menos posible a las condiciones estéticas del medio.

4. Siguiendo los procedimientos previstos en la legislación aplicable podrán autorizarse los usos previstos en los arts. 7º y 8º de la Ley 4/92 de la Generalitat Valenciana sobre Suelo No Urbanizable.

5. Vivienda unifamiliar aislada. Cumplirá las siguientes condiciones:

- Tan solo podrán ubicarse en la zona RC.
- No podrán implicar la formación de Núcleo de población.
- La distancia mínima a cualquier núcleo de población será de 500 metros.
- La superficie mínima de la parcela será de 1 Hectárea.
- Altura máxima de la edificación: 7 metros.



- La superficie edificada no rebasará en ningún caso el coeficiente 0,04 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- Ocupación máxima de parcela : 2%.
- Deberán garantizar la depuración de los vertidos.

## **CAPÍTULO TERCERO: ZONA DE PROTECCIÓN AGRÍCOLA (PA)**

### **Art.3.9.- Ámbito**

1. La Zona de protección agrícola (PA) está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en los planos 1, 2, 3, 4, 5 de Clasificación y Calificación del Suelo a escala 1:5.000.

2. Comprende los terrenos situados al oeste del casco urbano de Museros, caracterizados por el alto valor de su rendimiento agrícola, y cuyo riego procede de la Acequia Real de Moneada.

### **Art.3.10.- Usos**

1. El uso global o dominante de esta Zona es el Agrícola (Nag).

2. El régimen urbanístico de este suelo será el correspondiente al Suelo No Urbanizable de especial protección, tal como queda definido en el art. 6o de la Ley 4/92 de la Generalitat Valenciana sobre Suelo No Urbanizable.

## **CAPÍTULO CUARTO: ZONA DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (PI)**

### **Art.3.17.- Ámbito**

La Zona de Protección de Infraestructuras (PI) está constituida por las áreas de servidumbre y afección de las distintas infraestructuras, tales como: red viaria, red ferroviaria, red básica de abastecimiento de agua potable, red de suministro de energía eléctrica, red de evacuación de aguas residuales, gaseoducto, dominio público hidráulico, vías pecuarias, red de riego, etc. A los efectos de la Ley sobre Suelo No Urbanizable y a tenor de lo dispuesto en el art. 1.3 de la misma, estos suelos pertenecen a la categoría de especial protección.

### **Art.3.18.- Usos**

1. El uso global o dominante en esta Zona es el Dotacional de Infraestructuras (Din.1, Din.2, Din.3, Din.4 y Din.5), o el Dotacional de Comunicaciones (Dcm), según la infraestructura de que se trate.

2. El régimen de usos vendrá regulado por la legislación sectorial y específica aplicable en cada caso. No se permitirán otras construcciones que las propias de la infraestructura correspondiente. No obstante, en las bandas laterales de los Sistemas Generales viarios GRV, en Suelo No Urbanizable, se podrán disponer, como instalaciones de interés social, estaciones de servicio para el abastecimiento de combustible para los vehículos automóviles y actividades complementarias con las condiciones que se establecen a continuación:

a) Sólo podrán ubicarse en las siguientes zonas o subzonas:

- RC (Régimen Común)
- PI (Protección y reserva de la red viaria) respetando las determinaciones de la vigente legislación de carreteras.

b) La superficie ocupable máxima de la Estación de servicio será de 3.000 metros cuadrados. La superficie cubierta no cerrada no será superior a 300 metros cuadrados y los elementos de cubrición se situarán a una altura no superior a 6 metros. Se admitirá asimismo edificación auxiliar, en una planta, destinada a oficinas y almacén de la propia empresa y a servicios complementarios: lavado engrase, etc., dicha edificación auxiliar podrá ocupar

una superficie no superior a 250 metros cuadrados y con una altura total máxima de 4,50 metros.

c) Las estaciones de servicio dispondrán de vías de cambio de velocidad calculadas conforme a la Instrucción de Carreteras cuando se instalen en una carretera cuya intensidad en día medio sea superior a 10.000 vehículos.

d) Se deberá prever en el interior de la estación una zona de estacionamiento como mínimo para 10 vehículos turismo, o su equivalencia en camiones, en espera de carga.

e) Las salidas de las estaciones de servicio estarán retiradas de cruces o enlaces de la carretera a la que accedan, una distancia mínima de 200 metros.

f) Las distancias mínimas entre estaciones de servicio serán las establecidas por la legislación específica vigente.

## **CAPÍTULO QUINTO: ZONA DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA (PAR)**

### **Art. 3.19.- Ámbito**

Son dos zonas delimitadas en los planos de Clasificación y Calificación del Suelo a escala 1/5.000, correspondiente al Mas de San Onofre y al Mas del Palmiter. En ellas debido a la existencia de yacimientos arqueológicos será necesario un informe previo de los servicios arqueológicos correspondientes para la realización de cualquier obra o movimiento de tierras.

### **Art.3.20.- Usos**

1. El uso global o dominante de esta Zona es el Agrícola (Nag).
2. En caso de hallazgos arqueológicos, el uso dominante pasará a ser junto al anterior el de Protección del Medio Natural (Nme).
3. El régimen urbanístico de este suelo será el correspondiente al Suelo No Urbanizable de especial protección, tal como queda definido en el art. 6o de la Ley 4/92 de la Generalitat Valenciana sobre Suelo No Urbanizable.

## **TITULO CUARTO: ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN**

### **CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES.**

#### **Art.4.1.- Introducción**

Las condiciones generales de la edificación reguladas en el presente Título son, al igual que las condiciones particulares de Zona, requisitos necesarios para que sea posible la edificación (y el modo en que ésta puede producirse) de una parcela aunque no condición suficiente para ello, ya que, además, deberán concurrir:

a) En suelo urbanizable las condiciones de ordenación reguladas en el Título Segundo de estas Normas, es decir la previa aprobación de los planes parciales correspondientes.

b) Y siempre: las condiciones de ejecución reguladas en el Título Tercero para cada clase de suelo, tanto las de carácter subjetivo (la previa reparcelación o compensación y haber sufragado la propiedad o estar sufragando el coste de urbanización) como las de carácter objetivo (que la parcela reúna o esté en condiciones de reunir la consideración de solar y que se respeten los edificios protegidos).

#### **Art.4.2.- Condiciones de la Edificación**

Las construcciones de nueva planta, sustitución, ampliación o reestructuración deberán cumplir, en lo tocante a parámetros de la edificación y calidad ambiental, y salvo previsión en contrario en las Ordenanzas particulares de Zona, las siguientes condiciones:

a) Condiciones de la parcela (de dimensiones, emplazamiento, ocupación y aprovechamiento).

b) Condiciones de volumen y forma de los edificios (de altura y plantas, de construcción bajo rasante, de construcción sobre cornisa, de vuelos y de estética).

c) Condiciones funcionales de la edificación (de iluminación y ventilación, de accesos y circulación interior, de seguridad y salubridad, de habitabilidad y calidad dotacional de los locales).

d) Deberán contar con su reserva de aparcamientos, los cuales se ajustarán en su caso a las condiciones constructivas especiales que se regulan.

## **CAPÍTULO SEGUNDO: CONDICIONES DE PARCELA**

### **Sección Primera: Dimensiones de la parcela**

#### **Art.4.3.- Parcela urbana**

Se entiende por parcela urbana (en adelante: parcela) toda porción de suelo susceptible de aprovechamiento urbanístico con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y de la edificación, de servir de referencia a la intensidad de la edificación y de asegurar la unidad mínima de la edificación.

#### **Art.4.4.- Vinculación entre edificación y parcela**

1. Las edificaciones preexistentes a la segregación parcelaria condicionan el aprovechamiento y demás condiciones de la edificación para los lotes resultantes, sin que del conjunto de éstos se puedan derivar facultades inexistentes para la propiedad de la finca matriz como consecuencia de agregaciones y segregaciones sucesivas.

2. Sólo procederá la segregación de fincas o parcelas en las que existiera edificación consolidada, cuando restara aprovechamiento bastante y sin consumir, para radicarlo en la porción segregada; pudiendo ésta, por sí sola o por simultánea agregación a colindantes, permitir la configuración, al menos de parcela mínima.

#### **Art.4.5.- Segregación y agregación de parcelas**

1. Se considera ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación contraria a lo establecido en las presentes Normas y en sus instrumentos de desarrollo.

2. Los notarios y registradores de la propiedad exigirán, para autorizar e inscribir respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de licencia de parcelación, que los primeros deberán testimoniar en el documento, de acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística de aplicación.

3. En ningún caso, se considerarán edificables los lotes resultantes de una parcelación que, sin licencia municipal, hubiere dado lugar a parcelas inferiores a la mínima.

4. No obstante, podrá concederse licencia de edificación para parcela cuyas dimensiones no alcancen las mínimas si las circunstancias de consolidación del entorno no permitieran su agregación a parcelas colindantes.

5. La parcela mínima edificable se define en las presentes Normas en función de alguno o algunos de los siguientes parámetros: superficie, frente, forma y relación de sus lindes respecto a colindantes.

**Art.4.6.- Definiciones y conceptos: lindes, medición de superficie, parcela máxima**

1. Lindes son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

2. Son lindes frontales los que delimitan la parcela con la vía o el espacio libre público al que dé frente; son lindes laterales los restantes, llamándose testeros los lindes opuestos a los frontales.

3. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de los lindes de la misma cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

4. La superficie de parcela se medirá por la proyección horizontal del área comprendida dentro de sus lindes.

5. Si se estableciera, o algún instrumento de planeamiento viniera a establecer, parcelas máximas, no podrán realizarse segregaciones o agregaciones de propiedades cuyo resultado sea la formación de parcelas superiores a la máxima.

**Art.4.7.- Agregación obligatoria de parcelas**

1. Todas las parcelas deberán tener al menos un linde frontal.

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

3. Las dimensiones de las parcelas serán tales que en la franja entre cualesquiera líneas que intersecten en ángulo recto uno de sus lindes frontales



no exista ninguna parcela colindante sin salida a vía pública o espacio libre público. Si existiere parcela colindante en dicha situación la agregación parcelaria será obligatoria.

## **Sección Segunda: Condiciones de emplazamiento en la parcela**

### **Art.4.8.- Concepto y Aplicación**

Las condiciones de emplazamiento son las que determinan la posición de las construcciones dentro de la parcela, y se definen en las Ordenanzas particulares de Zona y, en su caso, en los instrumentos de planeamiento que desarrollen las Normas Subsidiarias.

### **Art.4.9.- Alineaciones**

Son Alineaciones las líneas que establecidas por las Normas Subsidiarias o por los instrumentos de planeamiento que las desarrollen, determinan los límites de la ordenación en planta, indicando que ninguna parte ni elemento de la edificación puede sobrepasarlas, salvo los cuerpos o elementos salientes que expresamente se autoricen y los sótanos permitidos.

### **Art.4.10.- Alineación Exterior**

Es Alineación exterior la que señala la separación entre las parcelas edificables y la red viaria pública y/o los espacios libres de uso público. Se encuentra grafiada en el Plano D de las Normas Subsidiarias. Para su interpretación y traslación al terreno se tomará como referencia la cota libre entre líneas dibujadas, tomando como referencia la edificación existente reflejada en la cartografía base de las Normas Subsidiarias, o aquellos hitos o puntos que resulten identificables. En los casos en que esta alineación exterior coincida con la línea de la edificación existente, se tomarán las porciones de coincidencia como referente prioritario para su fijación.

### **Art.4.11.- Alineación Interior**

Señala la separación entre las porciones de parcela edificable que pueden sustentar edificación y las que deben permanecer sin ella.

#### **Art.4.12.- Alineación de Fachada**

Las Alineaciones de Fachada determinan la ubicación de las fachadas en plantas por encima de la baja, señalando la intersección de dichas fachadas con el último forjado del volumen inferior.

#### **Art.4.13.- Línea de la edificación**

Se entiende por Línea de la Edificación la intersección de la fachada de la planta baja con el terreno. Si la planta baja fuera diáfana se considerará como Línea de la Edificación la proyección sobre el terreno de la línea exterior del forjado que cubra el vano.

#### **Art.4.14.- Rasante**

Se distinguen:

a) La línea de rasante, que establecida por estas Normas o por los instrumentos urbanísticos que las desarrollen. Coincide con el perfil longitudinal de las vías públicas en su eje. De estar ejecutada la vía pública, y salvo indicación en contrario, se tomará el perfil existente.

b) Cota de rasante, es la cota de nivel tomada en cualquier punto de la línea de rasante.

#### **Art.4.15.- Distancia a lindes**

Se entiende por distancia a lindes, la que separa un plano de fachada, o en su caso un saliente, del linde de referencia más próximo, medida sobre una recta perpendicular al propio linde.

#### **Art.4.16.- Retranqueo**

Es la distancia entre la alineación exterior y la línea de la edificación, o en su caso alineación de fachada, medida sobre una recta perpendicular a aquella.

#### **Art.4.17.- Separación entre edificios**

Se entiende que un edificio está separado de otro una distancia dada como mínimo, cuando ninguna de las circunferencias que pueda trazarse con radio igual a la distancia citada y centro en cada uno de los puntos de la proyección

horizontal de los perímetros, incluidos los salientes del primero, intersecte a la de los segundos.

#### **Art.4.18.- Profundidad edificable**

Es la distancia, entre la alineación exterior, y la alineación de fachada interior, medida perpendicularmente a aquella, en edificaciones no retranqueadas de la alineación exterior.

### **Sección Tercera: Condiciones de ocupación de la parcela**

#### **Art.4.19.- Superficie ocupable**

1. Se entiende por superficie ocupable, la porción de parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación sobre rasante.
2. Salvo indicación en contrario, las construcciones subterráneas podrán ocupar en el subsuelo la totalidad de la parcela edificable.

#### **Art.4.20.- Coeficiente de ocupación**

1. Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable.
2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la aplicación de este parámetro se obtuviere ocupación diferente de la derivada de otras condiciones de ocupación, se tomará siempre la menor.
3. La proyección sobre el terreno de la parcela de los cuerpos salientes computará en su totalidad, a los efectos de la ocupación máxima de parcela.

#### **Art.4.21.- Superficie libre de parcela**

Es la parte de parcela edificable en la que no se puede edificar sobre rasante como consecuencia de la aplicación de las condiciones de ocupación.

### **Sección Cuarta: Aprovechamientos sobre la parcela**

#### **Art.4.22.- Superficie construida por planta**

1. Se entiende por superficie construida por planta la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

2. En el cómputo de la superficie construida por planta quedan excluidos los soportales, los pasajes de acceso y uso públicos y las plantas bajas porticadas excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, los elementos ornamentales en cubierta, y la superficie bajo la cubierta si carece de posibilidades de uso y acceso.

3. Los cuerpos salientes que estén cubiertos por otros elementos análogos o por tejadillos o cobertizos, formarán parte de la superficie total construida cuando se hallen limitados lateralmente por paredes; en caso contrario se computará únicamente el 50 por ciento de su superficie.

#### **Art.4.23.- Superficie construida total**

Se entiende por superficie construida total la suma de las superficies construidas de todas las plantas que componen el edificio.

#### **Art.4.24.- Superficie útil**

1. Se entiende por superficie útil de una pieza o de un local la comprendida dentro del perímetro definido por la cara interna de sus cerramientos: con el exterior, con otras piezas o locales del edificio o con otros edificios. Es superficie útil de una planta o del edificio, respectivamente, la suma de las superficies útiles de las piezas o locales que integran una planta o la totalidad del edificio.

2. No contará como superficie útil la de aquellos espacios que tengan una altura libre inferior a 1,50 metros.

3. Para el cómputo de la superficie útil de los cuerpos salientes se utilizarán los mismos criterios cuantitativos que se establecen para la superficie construida.

#### **Art.4.25.- Edificabilidad**

Es el valor máximo total, expresado en metros cuadrados de techo, de la edificación que podrá realizarse sobre un terreno, mediante la aplicación de los parámetros geométricos (alineaciones, número de plantas, profundidades edificables, ocupación en planta, etc.) establecidos por las Normas Subsidiarias y/o mediante coeficientes de edificabilidad.

#### **Art.4.26.- Edificabilidad asignada de modo geométrico**

1. Cuando la edificabilidad venga establecida por las determinaciones geométricas del Plan, aquélla será el resultado de multiplicar la superficie máxima ocupable (por la edificación sobre rasante) por el número máximo de plantas (incluida la baja) permitido por las Normas Subsidiarias para cada porción de la parcela.

2. Si como consecuencia de Estudios de Detalle, o por otra causa prevista por el planeamiento, la edificabilidad asignada geométricamente por las Normas Subsidiarias se redistribuyera en la parcela, no contarán, a los efectos del cómputo de la edificabilidad, las superficies de los cuerpos salientes (balcones, miradores, terrazas, etc.) que podrían construirse en función de las características métricas y tipológicas de las fachadas, atendiendo a las condiciones que se establecen en las Ordenanzas particulares de cada Zona.

#### **Art.4.27.- Edificabilidad asignada de modo aritmético**

Cuando la edificabilidad se establezca mediante coeficientes ( $m^2t/m^2s$ ), las superficies de los cuerpos salientes (balcones, miradores, terrazas, etc.) que se construyan contarán a los efectos del cómputo de la edificabilidad.

#### **Art.4.28.- Coeficiente de edificabilidad**

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie edificable total y la superficie de la proyección horizontal del ámbito de referencia.

2. En función del ámbito de referencia se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

a) Coeficiente de edificabilidad global: se aplica sobre la superficie total del ámbito que corresponda, que incluye la totalidad de las parcelas dentro de ese ámbito.

b) Coeficiente de edificabilidad neta: se aplica sobre la superficie neta de la parcela edificable, es decir sobre la superficie total de parcela deducidos los espacios libres públicos, los viarios públicos y los suelos dotacionales.

## **CAPÍTULO TERCERO: CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS**

### **Sección Primera: De la medición de la altura del edificio y sus plantas**

#### **Art.4.29.- Altura del edificio**

La altura de un edificio es la dimensión vertical de la parte del mismo que sobresale del terreno. Para su medición se utilizarán las unidades métricas y/o el número de plantas del edificio.

#### **Art.4.30.- Cota de referencia**

Es la cota establecida en el terreno en base a las determinaciones de las Normas Subsidiarias, que sirve de origen para la medición de la altura.

#### **Art.4.31.- Criterios para el establecimiento de la cota de referencia**

1. Edificios en los que la línea de la edificación coincide con la alineación exterior:

a) Si la rasante de la calle tomada en la línea de la edificación es tal que la diferencia de nivel entre los extremos de la fachada a mayor y menor cota es igual o menor que 1,50 metros, la cota de referencia se establecerá en el punto medio de la fachada.

b) Si por el contrario la diferencia de nivel es superior a 1,50 metros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a 1,50 metros, aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como cotas de referencia el punto medio en cada tramo.

2. En los edificios cuya fachada no deba situarse obligatoriamente sobre la alineación exterior, las cotas de referencia para la medición de alturas se atenderán a las siguientes determinaciones:

a) La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de la planta que tenga la consideración de Planta Baja.

b) En los casos en que la edificación se desarrolle escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificadas que se

construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada uno de los "escalones", y la edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultase de edificar en un terreno horizontal.

3. En ningún caso las cotas de referencia entre dos plantas bajas consecutivas podrá establecerse con una variación absoluta superior a 1,50 metros con relación a la cota natural del terreno. En consecuencia en los terrenos de pendiente acusada, la Planta Baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas plantas bajas existentes.

#### **Art.4.32.- Altura en unidades métricas**

Es la altura del edificio medida en unidades métricas desde la cota de referencia. Se distinguen las siguientes:

a) Altura de cornisa: es la que se mide hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio en esta última planta.

b) Altura de coronación: es la que se mide hasta el nivel del plano superior de los antepechos de protección de cubierta.

c) Altura total: es la que se mide hasta la cumbrera más alta del edificio.

#### **Art.4.33.- Altura en número de plantas**

Es el número de plantas por encima de la cota de referencia o de la rasante, incluida la planta baja.

#### **Art.4.34.- Altura máxima**

1. Se entiende por Altura máxima la señalada por el planeamiento o por las Ordenanzas particulares de cada Zona como valor límite de la altura de la edificación.

2. Cuando se establezca la altura en dos unidades de medición, número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse a la vez como máximos admisibles.

Podrá edificarse sin alcanzar la altura máxima, sea de cornisa o de número máximo de plantas.

#### **Art.4.35.- Planta**

Es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

#### **Art.4.36.- Planta baja**

Se entiende por Planta baja aquella planta que en más de un 50% de su superficie construida, la cara superior del pavimento de suelo se encuentra entre dos planos horizontales, uno que contiene la cota de referencia y otro situado a 1,00 metros sobre aquel. Si la cara superior del pavimento de suelo se situare en algún punto a cota más profunda de 1,00 metros por debajo de la cota de referencia, no tendrá, a efectos de habitabilidad, la consideración de planta baja. El valor de la altura libre de Planta Baja se determinará en función del uso y de las Ordenanzas particulares de la Zona.

#### **Art.4.37.- Planta de piso**

Se entiende por Planta de Piso cualquier planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

#### **Art.4.38.- Terrado o azotea**

Superficie situada por encima del forjado de techo de la última planta de piso.

#### **Art.4.39.- Entreplanta (Entrepiso o altillo)**

Se entiende por Entreplanta aquella planta que, en su totalidad, tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja. Solo se admiten en edificación en interior de manzana y con una superficie no superior al 25 % de la parte de planta baja situada en patio de manzana. La altura libre no será inferior a 2,10 m.



#### **Art.4.40.- Cota de planta de piso**

Se entiende por cota de planta de piso la distancia vertical, medida entre la cota de referencia de planta baja, y la cara superior del forjado de suelo de la planta a la cual se refiera la medición.

#### **Art.4.41.- Altura de planta**

Se entiende por altura de planta, la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

#### **Art.4.42.- Altura libre de planta**

1. Se entiende por altura libre de planta la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere.

2. Salvo lo dispuesto en los siguientes párrafos de este artículo o determinación contraria en las Ordenanzas particulares de cada una de las Zonas, la altura libre mínima en plantas sobre rasante, para locales en que exista utilización permanente por personas, será de 2,50 metros.

3. Esta altura sólo podrá ser inferior en áreas no superiores a un 30 % de cada pieza habitable a causa de elementos constructivos, sin que pueda, en ningún caso, ser inferior a 2,20 metros. No obstante, en cocinas, vestíbulos, pasillos, cuartos de aseo y tendederos, la altura libre de planta podrá reducirse en toda su superficie hasta 2,20 metros.

4. La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso dominante no residencial (terciario, industrial...) de 3 metros en todas las plantas. Salvo las destinadas a aparcamientos cuya altura libre de planta podrá ser de 2,20 metros como mínimo.

5. Para los locales destinados a espectáculos públicos la altura mínima de suelo a techo será de 3,20 metros y de 2,80 metros hasta el falso techo si lo hubiere.

## **Sección Segunda: De la construcción bajo rasante**

### **Art.4.43.- Planta Sótano**

1. Se entiende por planta sótano aquella que en más de un 50% de su superficie construida, tiene su techo por debajo del plano horizontal que contiene la cota de referencia. La cara superior del forjado de techo no podrá situarse a cota mayor de 0,50 metros sobre la cota de referencia, cuando se ubique bajo plantas sobre rasante, ni sobrepasar la cota de referencia cuando pueda ubicarse bajo espacios libres.

2. La altura libre exigible dependerá de las características del uso a que pueda destinarse, con mínimos absolutos de 2,20 metros para la altura libre (aparcamientos) y 2,50 metros para la altura de planta (entre caras superiores de forjados).

### **Art.4.44.- Planta Semisótano**

Se entiende por planta semisótano aquella en la que más de un 50% de su superficie construida tiene el plano de suelo por debajo de la cota de referencia, y el plano de techo por encima de dicha cota.

### **Art.4.45.- Piezas habitables en plantas bajo rasante**

En plantas de sótano no podrán instalarse piezas habitables.

## **Sección Tercera: De la construcción sobre la altura de cornisa**

### **Art.4.46.- Construcciones por encima de la altura**

1. Por encima de la altura de cornisa máxima, podrá admitirse con carácter general, con las limitaciones que se establecen en las Ordenanzas Particulares de cada Zona, las siguientes construcciones:

a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobrepasar los planos que, conteniendo una línea situada 0,50 metros por encima de las aristas de altura de cornisa del edificio en fachadas y patios, formen una pendiente del 60% (sesenta por cien).

b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura de 3,50 metros sobre la altura de cornisa.

2. Por encima de la altura de cornisa máxima que se determine, se permitirá, además de las construcciones citadas en el apartado anterior, la construcción de antepechos, barandillas y remates ornamentales que no podrán rebasar en más de 2 metros la altura de cornisa, salvo con ornamentos aislados singulares que, en ningún caso, podrán rebasar los 3,50 metros sobre la altura de cornisa del edificio, salvo lo dispuesto en la ordenanza de zona de Casco Antiguo.

3. Por encima de la altura total máxima que se determine, no podrá admitirse construcción alguna, excepto:

a) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la reglamentación específica vigente o en su defecto las normas de buena práctica de la construcción.

b) Los paneles de captación de energía solar.

c) Antenas y pararrayos.

#### **Art.4.47.- Desván**

Se entiende por desván la planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de la cubierta inclinada, si la hubiere.

### **Sección Cuarta: De los salientes (vuelos) y entrantes**

#### **Art.4.48.- Cuerpos salientes (vuelos)**

1. Se entiende por cuerpos salientes o vuelos aquellas partes de la edificación que sobresaliendo de las fachadas son de directa utilización por las personas, tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas y cuerpos volados. Responden a las siguientes definiciones:

a) Se entiende por balcón el cuerpo saliente totalmente abierto que sirve a un solo vano por el que se accede, y que es prolongación del forjado de planta, con una longitud de vuelo no superior a 60 cm., y una anchura total no superior a 3 metros.

b) Se entiende por balconada el balcón corrido que sirve a más de un vano, con una longitud de vuelo no superior a 60 cm.

c) Se entiende por terraza el cuerpo saliente totalmente abierto o cerrado por uno o por los dos laterales, cuya longitud de vuelo y/o anchura total pueden superar las medidas establecidas en el párrafo a) anterior.

d) Se entiende por mirador el cuerpo saliente exento, en el que cada uno de sus paramentos verticales se encuentra acristalado en no menos de dos tercios de su superficie, con una longitud de vuelo no superior a 90 cm. y una anchura total no superior a 5 metros. Cuando se disponga en esquina podrá tener una anchura máxima de 4 metros a cada lado, medidos sobre la alineación de fachada.

e) Se entiende por cuerpo volado el cuerpo saliente cerrado no incluido en los tipos anteriores.

2. En las Ordenanzas particulares (Título sexto) se establece para cada Zona y/o Subzona el régimen pormenorizado de los cuerpos salientes autorizados.

3. Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, la construcción de los cuerpos salientes se permitirá siempre y cuando no pueda implicar una distancia inferior a D entre cuerpos salientes diferenciados situados en paramentos opuestos o concurrentes con arreglo al siguiente cuadro:

|      |    |   |    |      |         |
|------|----|---|----|------|---------|
| 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  |

Donde A es el ángulo exterior, en grados sexagesimales, que forman los paramentos de fachada concurrentes u opuestos (sus prolongaciones) sobre los

que se sitúan los cuerpos salientes, y D la distancia mínima en metros, que debe respetarse entre los cuerpos salientes.

4. En cualquier caso la separación entre dos cuerpos salientes diferenciados será, como mínimo, igual a la mayor de las longitudes de vuelo y nunca inferior a 60 cm. Asimismo los cuerpos salientes se separarán de las fincas contiguas una distancia no menor que la longitud del vuelo y en cualquier caso no inferior a 60 cm.

#### **Art.4.49.- Entrantes**

Se entenderá por entrante cualquier retiro cubierto de parte del plano de fachada coincidente con la línea de edificación y/o con la alineación de fachada, que cumpla con las siguientes condiciones:

a) La profundidad del entrante no será superior a la anchura del mismo medida en el plano de fachada. No obstante se admitirán profundidades mayores en los accesos a locales de aparcamiento, pasajes, porticadas, etc.

b) La altura libre será como mínimo igual a la mayor de las alturas libres de las piezas a las que sirva.

## **Sección Quinta: De la estética de los edificios**

### **Art.4.50.- Aplicación**

Las condiciones estéticas que se señalan son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. El Ayuntamiento en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas.

### **Art.4.51.- Salvaguarda de la estética urbana**

Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística.

### **Art.4.52.- Protección de los ambientes urbanos**

1. Toda actuación que afecte al ambiente urbano deberá someterse a las condiciones estéticas que para cada Zona en la que se localice se determine en estas Normas.

2. En obras de restauración y de conservación o mantenimiento deberán respetarse las características del edificio.

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

4. En obras de acondicionamiento deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.

5. En obras de reestructuración parcial las fachadas visibles desde el espacio público deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. En obras de ampliación la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada

preexistente. En obras de reestructuración total deberán restaurarse adecuadamente las fachadas exteriores y sus remates y satisfacer la normativa específica al respecto de la Zona.

#### **Art.4.53.- Fachadas**

1. Cuando la edificación objeto de la obra afecte a la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de catalogación, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.

2. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.

#### **Art.4.54.- Tratamiento de las plantas bajas**

En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada.

#### **Art.4.55.- Modificación de fachadas**

1. En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

2. Cualquier actuación incidente sobre la fachada de un edificio existente está sujeta a previa licencia municipal, que sólo se podrá otorgar cuando la solicitud acompañe proyecto que contemple el resultado conjunto de la actuación sobre la totalidad de la fachada.

3. En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables o toldos, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble para colocar, de modo simultáneo, idéntica solución en los huecos.

#### **Art.4.56.- Soportales**

Si en una construcción se proyectan soportales, no se podrá rebasar, en su caso, la alineación exterior/interior con los elementos verticales de apoyo; su ancho interior libre será igual o superior a 3,00 metros y su altura libre mínima la que le correspondiere a la planta baja del edificio, según las ordenanzas particulares de Zona.

#### **Art.4.57.- Medianeras**

1. Se podrá permitir el retranqueo de las construcciones, salvo disposición en contrario en las Ordenanzas particulares de Zona y siempre que las medianeras al descubierto que pudieran aparecer se acondicionen adosándoles cuerpos de edificación, se traten como la fachada o se decoren con los mismos materiales y características de las fachadas existentes, o con otros de suficiente calidad.

2. Las medianeras que deban quedar al descubierto se tratarán de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

3. Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de obras de mejora de medianeras en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.

4. Las Ordenanzas específicas municipales podrán establecer criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de fachadas y medianeras en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

#### **Art.4.58.- Instalaciones en la fachada**

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de 40 cm. del plano de fachada, ni perjudicar la estética de la misma.

2. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire no podrán tener salida a fachada a menos de 3 metros sobre el nivel de la acera.

3. No se admitirán tendidos vistos grapeados en fachada, ni tendidos aéreos entre edificaciones. En aquellos casos en los que sea ineludible la



instalación de tendidos grapeados en fachada, se preverán las soluciones de diseño (ranuras, conductos, etc..) necesarias, no lesivas a la estética urbana, tendentes a la conveniente ocultación de los mismos.

4. Las redes de energía eléctrica, gas, agua potable y telefonía serán, obligatoriamente, subterráneas.

#### **Art.4.59.- Cornisas y aleros**

Las longitudes de vuelo de cornisas y aleros se determinan en las Ordenanzas particulares de Zona.

#### **Art.4.60- Marquesinas**

1. Se prohíbe la construcción de marquesinas excepto en los siguientes casos y sin perjuicio de lo previsto para edificios protegidos:

a) Cuando estén incluidas en el proyecto del edificio en obras de nueva planta.

b) Cuando se trate de actuaciones conjuntas de proyecto unitario, acordes con la totalidad de la fachada del edificio, de idénticas dimensiones, saliente y materiales en todos los locales de planta baja, y exista compromiso de ejecución simultánea por todos los propietarios de los locales.

2. La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno, será no inferior a 3,40 metros. El saliente de la marquesina no excederá la anchura de la acera menos 60 cm., y, salvo el caso de marquesinas formadas por elementos translúcidos y con espesor menor a 15 cm., únicamente podrán cubrir los vanos de la planta baja, con un saliente máximo de 1 metro.

3. Las marquesinas no podrán verter por goteo a la vía pública. Su canto no excederá del 15 % de su menor altura libre sobre la rasante del terreno o acera y no rebasará en más de 10 centímetros, la cota de forjado de suelo del primer piso.

#### **Art.4.61.- Rótulos y otros elementos de publicidad exterior**

Se prohíben las vallas publicitarias y elementos análogos de publicidad exterior en los suelos urbanos y urbanizables de estas Normas. Sólo se autorizarán

en Suelo No Urbanizable de régimen común a una distancia no menor de 500 m. del suelo urbano o urbanizable más próximo.

#### **Art.4.62.- Portadas y escaparates**

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a 15 cm., con ninguna clase de decoración de los locales comerciales y zaguanes o cualquier otro elemento.

#### **Art.4.63.- Toldos**

Los toldos móviles estarán situados, en todos sus puntos, incluso los de estructuras, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de 2,25 metros. Su saliente, respecto a la alineación exterior, no podrá ser superior a la anchura de la acera menos 60 cm., sin sobrepasar los 3 metros, y respetando en todo caso el arbolado existente. Los toldos fijos cumplirán las condiciones del artículo 4.60 apartado 2.

## **CAPÍTULO CUARTO: CONDICIONES FUNCIONALES DE LA EDIFICACION**

### **Art. 4.64. Aplicación de la normativa vigente de la Generalitat Valenciana.**

Las condiciones funcionales de la edificación serán reguladas por lo previsto en las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana, HD-91 o Normas de rango equivalente que las sustituyan. Las condiciones funcionales de la edificación terciaria o industrial se regirán por la normativa sectorial correspondiente.

## CAPÍTULO QUINTO: DE LOS LOCALES DE APARCAMIENTO DE VEHÍCULOS

### Sección Primera: Condiciones básicas

#### Art.4.65.- Dotación de aparcamiento

1. Todos los edificios y locales en los que así lo tengan previsto estas Normas en razón de su uso y de su localización, dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos de. sus usuarios. La dotación de plazas de aparcamiento se señala en los artículos 4.69 y siguientes.

2. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de garajes privados comerciales y de estacionamientos públicos.

3. El Ayuntamiento admitirá una dotación de plazas de aparcamiento inferior hasta en un 50% a la mínima establecida por estas Normas en los siguientes casos:

a) En parcelas que, limitando en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo, tengan una forma tal que no admita la inscripción de un rectángulo de 12 x 20 metros o un cuadrado de 15 x 15 metros.

b) Cuando destinadas en su totalidad, salvo escaleras, ascensores e instalaciones indispensables, la planta del primer sótano a aparcamientos, la reserva así efectuada no pueda alcanzar la dotación mínima.

#### Art.4.66.- Plaza de aparcamiento

1. Se entiende por plaza de aparcamiento una porción de suelo plano con las siguientes dimensiones mínimas según el tipo de vehículo o usuario que se prevea:

| <u>Tipo de vehículo o usuario</u> | <u>Longitud (m)</u> | <u>Anchura (m)</u> |
|-----------------------------------|---------------------|--------------------|
| Vehículos de dos ruedas           | 2,50                | 1,50               |
| Automóviles ligeros               | 4,50                | 2,20               |
| Automóviles grandes               | 5,00                | 2,50               |
| Plaza minusválido                 | 4,50                | 3,50               |

|                      |       |      |
|----------------------|-------|------|
| Industriales ligeros | 5,70  | 2,50 |
| Industriales grandes | 12,00 | 3,50 |

2. La superficie útil mínima obligatoria de garaje será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por 20 el número de las plazas de aparcamiento de automóviles que se dispongan, incluidas las áreas de acceso y maniobra.

3. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aun cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

#### **Art.4.67.- Garajes y estacionamientos**

1. En función de su régimen de explotación los locales de aparcamiento se distinguen en garajes y estacionamientos.

a) Se entiende por garaje el local destinado a aparcamiento de vehículos en régimen de explotación de venta en plazas o en alquiler de las mismas por períodos iguales o superiores a un mes.

b) Se entiende por estacionamiento el local destinado a aparcamiento de vehículos cuyo régimen de explotación es el de alquiler de plazas por períodos de tiempo inferiores al mes o bien con explotación mixta.

2. Podrán ubicarse unos y otros en:

a) Plantas bajas o bajo rasante de los edificios.

b) Edificaciones autorizadas bajo los espacios libres de las parcelas.

c) Edificios exclusivos.

d) Sótano, bajo vía pública o espacio libre de uso público previa concesión administrativa o mera autorización según se trate de Estacionamientos o de Garajes respectivamente, de acuerdo con lo que regulen las Ordenanzas Municipales en su caso.

#### **Art.4.68.- Aparcamiento en los espacios libres**

1. No podrá utilizarse como aparcamiento sobre el suelo de los espacios libres privados de parcela o patios de manzana, más superficie que la correspondiente al 40% de aquéllos.

2. En los espacios libres que se destinen a aparcamientos de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.

### **Sección Segunda: Dotación mínima de aparcamientos**

#### **Art.4.69.- Dotación de aparcamientos para uso residencial**

Se dispondrá, como mínimo, de una plaza de aparcamiento para automóvil por cada vivienda en las categorías Rpf y Run, y por cada 100 metros cuadrados útiles o superior a 50 en la categoría Rcm, exigibles en edificios de nueva planta.

#### **Art.4.70.- Dotación de aparcamientos para uso industrial o de almacén**

Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados o fracción superior a 50 metros cuadrados de superficie destinada a la actividad productiva o a almacén en edificios de nueva planta.

1. Los talleres de reparación de automóviles dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 30 metros cuadrados o fracción superior a 15 metros cuadrados de superficie útil de taller, con un mínimo absoluto de 3 plazas de aparcamiento.

#### **Art.4.71.- Dotación de aparcamientos en usos comerciales**

Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento para automóvil por cada 100 metros cuadrados o fracción superior a 50 metros cuadrados de superficie comercial de nueva creación en edificios de nueva planta.

#### **Art.4.72.- Dotación de aparcamientos en usos hoteleros**

Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento para automóvil por cada 100 metros cuadrados construidos de local o fracción superior a 50, o por cada 3 habitaciones si resultase número mayor. Se sujetarán en todo caso a la legislación específica en la materia.

#### **Art.4.73.- Dotación de aparcamientos para oficinas**

Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento para automóvil por cada 100 metros cuadrados o fracción superior a 50 metros cuadrados de superficie construida de oficina de nueva planta.

#### **Art.4.74.- Dotación de aparcamientos en usos recreativos**

1. Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento para automóvil por cada 100 metros cuadrados o fracción superior a 50 metros cuadrados de superficie útil en las edificaciones de nueva planta.

2. En la categoría Tre.4 se dispondrá, como mínimo, de una plaza de aparcamiento para automóvil por cada 25 personas de aforo.

#### **Art.4.75.- Dotación de aparcamientos para minusválidos**

En los locales de aparcamiento de superficie mayor de 600 metros cuadrados se reservará, como mínimo, un 2% de las plazas para minusválidos.

#### **Art.4.76.- Dotación de aparcamientos en edificios protegidos**

En los edificios protegidos para los que se solicite licencia de intervención no será exigible la reserva de aparcamientos.

### **Sección tercera: Condiciones funcionales de los locales de aparcamiento de vehículos**

#### **Art.4.77.- Accesos y circulación interior de vehículos**

1. Los locales de aparcamiento y sus establecimientos anexos dispondrán en todos sus accesos al exterior de una meseta horizontal (o de pendiente máxima 2%) de 3 metros de anchura mínima. Si es bidireccional la anchura mínima de la meseta será de 6 metros. La profundidad mínima de la meseta será de 5 metros cuando la vía pública de acceso tenga un ancho mayor de 12 metros, o de 4 metros en los demás casos, no obstante en parcelas de profundidad no superior a 12 metros la profundidad de la meseta podrá reducirse, en cualquier caso, a 4 metros. El pavimento de dicha meseta deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar el trazado de ésta.

2. Los accesos y calles de circulación interior contarán con un gálibo mínimo libre de 2,20 metros.

3. Caso de que las puertas se sitúen en línea de fachada, en su apertura, no barrerán la vía pública.

4. Los accesos a los locales de aparcamientos podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones:

a) En lugares de escasa visibilidad.

b) En lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones.

c) En lugares de concentración de peatones y especialmente en las paradas fijas de transporte público.

5. Los accesos se situarán, a ser posible de tal forma que no se destruya el arbolado existente. En consecuencia, se procurará emplazar los vados preservando los alcorques correspondientes.

6. Los aparcamientos de superficie inferior a 2.000 metros cuadrados podrán disponer de un sólo acceso para vehículos. Si el acceso es unidireccional con uso alternativo de la rampa, la longitud en planta de la rampa o acceso no podrá superar los 25 metros.

7. Los aparcamientos entre 2.000 y 6.000 metros cuadrados contarán con entrada y salida independientes (dos rampas unidireccionales) o diferenciadas (en una misma rampa bidireccional), con un ancho mínimo para cada dirección de 3 metros.

8. Los aparcamientos de superficie superior a 6.000 metros cuadrados deberán contar con dos accesos bidireccionales a dos calle diferentes, cada una de ellas de ancho no inferior a 12 metros. Cada uno de dichos accesos bidireccionales podrá ser sustituido por dos accesos unidireccionales.

9. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 16% y las rampas en curva, del 12%, medida por la línea media. No obstante en locales de aparcamientos de superficie superior a 600 metros cuadrados se admitirán pendientes hasta del 20% para rampas rectas y hasta del 15 % para rampas en curva.



10. El ancho mínimo de las rampas en función de sus características será el siguiente:

- Rectilínea unidireccional                      3,00 metros
- Rectilínea bidireccional                      6,00 metros
- No rectilínea unidireccional                3,50 metros
- No rectilínea bidireccional                6,75 metros

(3,50 metros carril interior; 3,25 metros carril exterior)

11. En función de la superficie de local de aparcamiento a la que sirvan, se dispondrán, como mínimo las siguientes rampas:

- Superficie inferior a 2.000 metros cuadrados: una rampa unidireccional.
- Superficie entre 2.000 y 6.000 metros cuadrados: dos rampas unidireccionales o una bidireccional.
- Superficie superior a 6.000 metros cuadrados: dos rampas bidireccionales o cuatro unidireccionales.

12. El proyecto deberá recoger el trazado en alzado o sección de las rampas, reflejando los acuerdos verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública.

13. El radio mínimo de giro de las rampas será de 6 metros.

14. El radio mínimo de giro en las calles de circulación interior será de 4,50 metros.

15. El radio de giro en los encuentros de rampas de comunicación entre plantas y calles de circulación será como mínimo de 4,50 metros.

16. Los anchos libres mínimos de las calles de circulación interior serán:

a) En calles unidireccionales:

- De 4,50 metros siempre que den acceso a plazas en batería (ángulo mayor de 45 grados en el sentido de la marcha).
- De 4,50 metros en todas las calles por las que deban circular más de 100 vehículos.

- De 3,00 metros en todos los demás casos.

b) En calles bidireccionales:

- De 6,00 metros en todas las calles por las que deban circular más de 100 vehículos.

- De 4,50 metros en todos los demás casos.

17. Se permite el empleo de aparatos montacoches. Cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema se instalará uno por cada veinte plazas o fracción superior a diez. No será exigible espacio de espera horizontal. La instalación de aparatos montacoches no exime de la exigencia de comunicación peatonal, mediante escaleras, entre todas las plantas.

#### **Art.4.78.- Accesos peatonales a locales de aparcamiento**

1. Todos los locales de aparcamiento dispondrán de, al menos, una puerta de entrada y salida de peatones cuyo dispositivo de apertura no sea automático.

2. Todas las plantas destinadas a aparcamiento de vehículos estarán dotadas de escaleras que permitan el tránsito peatonal entre ellas.

3. Los accesos peatonales cumplirán las condiciones siguientes:

a) Ningún punto del recinto de cada planta quedará situado a más de 50 metros de un acceso exclusivo de peatones.

b) En locales de aparcamiento de superficie inferior a 600 metros cuadrados la puerta de acceso peatonal podrá estar integrada en la puerta de acceso de vehículos. Asimismo, en estos locales, podrá utilizarse como acceso peatonal el zaguán del edificio.

c) Los locales de aparcamiento de superficie superior a 2.000 metros cuadrados dispondrán de un acceso peatonal independiente por cada 2.000 metros cuadrados de superficie de garaje o fracción superior a 1.000 metros cuadrados.

d) El ancho libre mínimo de escaleras y accesos peatonales será, en todo su recorrido, de 1 metro para locales de aparcamiento de superficie inferior a 2.000

metros cuadrados; de 1,10 metros para locales entre 2.000 y 6.000 metros cuadrados; y de 1,30 metros para los de más de 6.000 metros cuadrados.

#### **Art.4.79.- Altura libre en locales de aparcamiento**

La altura libre en los garajes será, como mínimo de 2,20 metros medidos en cualquier punto de su superficie. De existir instalaciones colgadas que impliquen una altura libre menor de 2,20 metros, éstas sólo podrán situarse sobre las plazas en cuyo caso la altura libre reducirse hasta el mínimo de 2 metros.

#### **Art.4.80.- Ventilación en locales de aparcamiento**

1. Todos los locales de aparcamiento dispondrán de sistemas de evacuación de humos natural, independientemente del mecánico que se proyecte o instale, de forma que corresponda 0,5 metros cuadrados de superficie de hueco por cada 200 metros cuadrados de superficie de local de aparcamiento en planta, sin computar en esta medida la superficie correspondiente a accesos.

2. Los locales de aparcamiento situados en sótanos y/o semisótanos, dispondrán de ventilación forzada. Se entiende por ventilación forzada el conjunto de elementos que garanticen un barrido completo de los locales, con capacidad mínima de 5 renovaciones por hora y concebido de forma tal que impida la acumulación de vapores o gases nocivos.

3. Es obligatorio que se establezca un programa de funcionamiento de los equipos mecánicos de ventilación forzada, de forma que los niveles de inmisión de contaminantes se mantengan siempre en cualquier punto del garaje dentro de los límites reglamentados. Siempre que sea obligatoria la instalación de ventilación forzada se efectuará la instalación de detección de CO con sistema de accionamiento automático de los ventiladores. Los detectores serán los establecidos por la Norma UNE correspondiente y se instalarán en los puntos más desfavorablemente ventilados y en la proporción de 1 por cada 600 metros cuadrados construidos o fracción. El mando de los extractores se situará en el exterior del recinto del aparcamiento o en una cabina resistente al fuego y de fácil acceso.

## **TITULO QUINTO: ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ZONA DE CALIFICACION URBANISTICA**

### **CAPÍTULO PRIMERO: DIVISION DEL TERRITORIO EN ZONAS DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA**

#### **Art.5.1- Las Zonas de Calificación Urbanística**

La división del territorio municipal en Zonas de calificación urbanística tiene por objeto diferenciar los terrenos según su destino en la ordenación. El destino de cada terreno en la ordenación se concreta por la edificación permitida, por sus condiciones de implantación, conservación o reforma, así como por la asignación del uso dominante y de los usos permitidos o prohibidos.

#### **Art.5.2- Zonas de Calificación en las distintas clases de suelo**

1. En suelo urbano las Zonas implican diferentes normas para la edificación y para el destino de las edificaciones y terrenos.
2. En suelo Urbanizable se establecen tres zonas de calificación urbanística: Residencial de Ensanche, Almacenes y Servicios e Industrial. Los correspondientes Planes Parciales deberán concretar las normas de ordenación, y la calificación pormenorizada de usos y volúmenes, así como estructurar los sistemas locales de conformidad con las edificabilidades permitidas por las presentes Normas Subsidiarias para cada uso y en cada sector.
3. En Suelo No Urbanizable las Zonas implican diferentes normas para la protección de las características y utilizaciones de los terrenos. Se trata de Zonas permanentes a lo largo del período de vigencia de las Normas Subsidiarias.
4. En cualquier clase de suelo: los Sistemas Generales, constituyen en sí mismos Zonas de calificación urbanística.

#### **Art.5.3- División en zonas**

El territorio municipal se divide en Zonas de calificación Urbanística cuya delimitación gráfica se señala en los Planos 1, 2, 3, 4, 5 de Clasificación y Calificación del Suelo a escala 1:5.000. Las Zonas son las siguientes:

1. En Suelo Urbano:

CAS Casco antiguo

ENS Ensanche

ALM Almacenes y servicios

IND Industrias

2. En Suelo Urbanizable

URB/EN Ensanche

URB/AS Almacenes y servicios

URB/IN Industrias

3. En Suelo No Urbanizable

RC Régimen Común

PA Protección agrícola

PI Protección de Infraestructuras

4. En cualquier clase de suelo, los Sistemas Generales:

GRV Sistema General de Red Viaria

GRF Sistema General de Reserva Ferroviaria

GEL Sistema General de Espacios Libres

GSP Sistema General de Servicios Públicos

## CAPÍTULO SEGUNDO: ZONA DE CASCO ANTIGUO

### Art.5.4. Definición y ámbito

La Zona de Casco Antiguo está constituida por el área expresamente grafiada con este título en los Planos de Clasificación y Calificación del suelo a escala 1:5.000 y corresponde al núcleo histórico tradicional de Museros.

### Art.5.5.- Usos

1. El uso global o dominante de esta Zona es el Residencial (R).
2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:
  - a) Terciarios: Tco.1b, Tco.2, Tho.2, Tre.2, Tre.3 y Tre.4.
  - b) Industriales: Ind.2.
  - c) Almacenes: Alm. 1c y Alm.2.
  - d) Dotacionales: Dce, Din.
  - e) Aparcamientos: Par.1d y Par.2.
3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta Zona.
4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):

- a) Alm.1a y Alm.1b.- Almacenes compatibles con la vivienda

Solo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo el Ind.1).

- b) Ind.1.- Locales industriales compatibles con la vivienda.

Solo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos

desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de (salvo el Alm.1b).

c) Par.1.- Aparcamientos de uso público o privado.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja e inferiores a la baja (Par. 1a).
- Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par. 1b).
- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre (Par. 1c). Se admitirá tan solo en parcelas y/o edificios no protegidos, y no podrán tener el carácter de estacionamiento de acceso público.

d) Rcm.- Uso residencial comunitario.

Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiendo como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a este uso (pudiendo también ubicarse en planta baja).

e) Rpf y Run- Uso Residencial Plurifamiliar y Uso Residencial Unifamiliar

Se trata del uso global o dominante asignado por las Normas en estas Zonas. Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiendo como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a viviendas (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima tanto de las destinadas a usos no residenciales como las destinadas a uso Residencial comunitario.

f) Tco.1.- Uso Comercial compatible con la vivienda.

Solo podrán ubicarse en planta baja. Los locales deberán contar con accesos desde la vía pública.

g) Tho.1.- Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera.

Se admiten en edificios de uso exclusivo.

h) Tof.- Locales de oficina.

Se admite en edificio de uso exclusivo de oficinas o de uso mixto (junto con otros usos). Deberá situarse el uso de oficinas en planta baja o superiores, prohibiéndose en planta sótano.

En edificios de nueva planta de uso mixto, los locales de oficina deberán situarse en plantas inferiores a las de uso residencial.

i) Tre.1.- Actividades recreativas.

Se admiten en planta baja, salvo que se ubiquen piezas habitables residenciales planta baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública independientes y diferenciados de los del resto de los usos.

j) D.- Dotacionales.

Se admiten en cualquier situación.

**Art.5.7.- Condiciones de la parcela**

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela edificable será de 50 metros cuadrados.

b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 4 metros de longitud.

c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 4x9 metros uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 60 grados sexagesimales con la misma.

d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

e) Los cerramientos de los patios de parcela tendrán una altura máxima de 3 metros.



## 2. Parámetros de emplazamiento

La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el Plano D. La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior. La profundidad edificable será la señalada en el Plano D. Caso de no indicarse ésta, no se podrán rebasar los 20 m. No obstante, en este último caso, las porciones del hipotético patio de manzana resultante en las que las luces rectas hubieren de resultar menores de 8 m. se considerarán edificables con el número de plantas asignado por las Normas. En el resto del patio de manzana se podrá construir en planta baja.

### **Art.5.8.- Condiciones de volumen y forma de los edificios**

1. En esta zona de calificación no se podrán construir más de 3 plantas sobre rasante, correspondientes a una altura máxima de cornisa de 10 m., sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado siguiente.

#### 2. Áticos.

La edificación cuyo frente de fachada recaiga, a calles de anchura menor de 7 metros deberá retirar la última planta, en el paramento recayente a la calle de ancho menor de 7 m., un mínimo de 4 m. desde la alineación de fachada, quedando configurada esta última planta como ático. En los edificios que, cumpliendo la anterior condición, formen esquina con calle de ancho mayor de 7 m., esta obligación de retiro llegará hasta una distancia de 10 m. de la esquina con la calle de ancho mayor de 7 m. La obligación impuesta por el apartado 4.a) de este mismo artículo se entenderá referida a los dos primeros metros medidos desde la alineación exterior en la zona de áticos.

#### 3. Tolerancia de alturas

Se admitirá la construcción de edificios con menor número de plantas de las establecidas como máximas en el apartado 1 de este artículo.

#### 4. Por encima de la altura de cornisa del edificio :

a) Son obligatorias las cubiertas inclinadas, al menos en los cuatro primeros metros desde la alineación exterior, con la limitación establecida en el artículo 4.46 apartado 1.a), adecuándose la solución de cubierta a las empleadas en los tipos tradicionales. La cumbrera no podrá situarse a más de 3,50 m. sobre la

altura de cornisa. La ejecución de los faldones de cubierta se realizará mediante planos de pendiente única no inferior al 30%. Por encima de los faldones de cubierta no se admite ningún cuerpo de edificación salvo chimeneas y antenas. Los faldones recayentes a la alineación exterior deberán llegar hasta fachada permitiéndose huecos tipo velux.

b) Las cajas de escaleras, depósitos y otras instalaciones deberán situarse a no menos de 3 metros del plano de fachada coincidente con la alineación exterior. Se admitirá, no obstante, retiros menores en aquellos casos que por la exigüidad de la parcela o por criterios compositivos de fachada quede suficientemente justificada la excepción.

#### 5. Planta baja

a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,50 metros ni a más de 4,00 metros sobre la cota de referencia.

b) La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 4.42 apartado 5.

c) Se permite la construcción de entreplantas en una superficie no superior al 25 % de la planta baja.

#### 6. Cuerpos y elementos salientes en la Zona CAS

a) Sobre la alineación exterior solo se autorizarán los siguientes cuerpos y salientes:

a1) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho inferior a 5 metros:

- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.

- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

a2) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos con ancho superior a 5 e inferior a 6 metros:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 30 cm.

- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 30 cm.
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 30 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 55 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

a3) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho no inferior a 6 metros:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 85 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

b) Sobre la alineación interior recayente a patio de parcela solo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

b1) En cualquier caso:

- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

b2) En patios de parcela con un fondo mínimo de 6 metros:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Terrazas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 85 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

c) La suma de las anchuras de todos los cuerpos salientes que se sitúen en cada fachada de una misma planta no será superior al 60% de la longitud de la fachada medida en esa planta.

#### **Art.5.9.- Condiciones funcionales de la edificación**

Se estará a lo señalado en las Ordenanzas Generales, salvo que no se admitirán patios de luces o de ventilación exteriores recayentes a espacios libres públicos y a viales públicos.

#### **Art.5.10.- Condiciones estéticas**

1. Las nuevas edificaciones se adecuarán con carácter general a la tipología modal del área donde se enclaven, es decir, edificación entre medianeras sin retranqueos de fachadas, con patio posterior de parcela y tipología constructiva tradicional. Quedan prohibidos los revestimientos de fachada, carpinterías y cerrajerías y otros elementos no acordes con la arquitectura tradicional, los balcones serán de forja y los huecos, que deberán tener su eje mayor vertical, deberán corresponder con los existentes, en su caso, en planta baja.

2. En operaciones de rehabilitación, las condiciones para la edificación serán las propias del edificio existente, con eliminación de elementos impropios, sin alterar el carácter unifamiliar en edificaciones residenciales con este uso.

#### **Art.5.11.- Dotaciones de aparcamientos**

1. Será exigible en esta Zona la dotación mínima de plazas de aparcamiento señaladas en las Ordenanzas Generales solamente para edificios de nueva planta, pero no para las rehabilitaciones de edificios existentes.

2. El cierre de los accesos a los locales de aparcamiento coincidirá con la alineación exterior.

## **CAPÍTULO TERCERO: ZONA DE ENSANCHE**

### **Art.5.12.-Ámbito**

1, La Zona de Ensanche está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas en los Planos de Clasificación y Calificación del suelo a escala 1:5.000.

2, Comprende aquellas áreas del Suelo Urbano, en las que se produjo la expansión de Museros al amparo del Planeamiento anterior, y las nuevas áreas de borde que prevé el presente Plan. Están constituidas tipológicamente, en su mayor parte, por edificios plurifamiliares, agrupados en torno a un patio de manzana.

### **Art.5.15.- Usos**

1. El uso global o dominante de esta Zona es el Residencial plurifamiliar (Rpf).
2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:
  - a) Terciarios: Tco.2, Tho.2 y Tre.4.
  - b) Industriales: Ind.2.
  - c) Almacenes: Alm.2.
  - d) Dotacionales: Dce, Din.
  - e) Aparcamientos: Par.1d y Par.2.
3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta Zona.
4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):

- a) Alm.1.- Almacenes compatibles con la vivienda

Solo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos

desde la vía pública y vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo el Ind.1).

b) Ind.1.- Locales industriales compatibles con la vivienda.

Solo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo el Alm.1).

b) Par.1.- Aparcamientos de uso público o privado.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En sótano o semisótano bajo la edificación.
- En planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja (Par. 1a).
- Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par.1b).
- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre (Par. 1c). Se admitirá tan solo en parcelas y/o edificios no protegidos, y no podrán tener el carácter de estacionamiento de acceso público.

c) Rcm.- Uso residencial comunitario.

Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiendo como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a este uso (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas a usos no residenciales y por debajo de las destinadas a viviendas.

d) Rpf.- Uso Residencial Plurifamiliar.

Se trata del uso global o dominante asignado por las Normas en estas Zonas. Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiendo como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a viviendas (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de nueva planta de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por

encima tanto de las destinadas a usos no residenciales como las destinadas a uso Residencial comunitario.

e) Tco.1.- Uso Comercial compatible con la vivienda.

Solo podrán ubicarse en planta primera y planta baja, no admitiéndose en la misma planta en la que se ubiquen piezas habitables residenciales; o bien en edificios de uso exclusivo cuando este tenga una superficie construida sobre rasante no superior a 2.000 metros cuadrados, con un máximo de superficie de venta de 1.600 metros cuadrados. Si se ubican en edificio de uso mixto, los locales deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

No obstante en edificios construidos con anterioridad a la aprobación definitiva de las presentes Normas y en función de las preexistencias comerciales, se admitirá la ubicación de locales comerciales de la categoría Tco.1a (pero con una superficie de venta no superior a 200 metros cuadrados) en planta baja aun cuando se ubiquen piezas habitables residenciales en la planta baja.

g) Tho.1.- Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera.

Se admite en edificios de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto, de las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales y por debajo de las destinadas a usos residenciales.

h) Tof.- Locales de oficina.

Se admiten en edificio de uso exclusivo de oficinas entendiendo como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de pisos) se destinan a locales de oficina (pudiendo también ubicarse en planta baja, pero, en ningún caso, en plantas de sótano).

Si se ubican en edificio de nueva planta de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán en plantas semisótano y superiores, y siempre por de bajo de las destinadas a usos hoteleros y/o residenciales, y por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales.

i) Tre.- Actividades recreativas.

Se admiten en planta baja, salvo que se ubiquen piezas habitables residenciales en planta baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de los usos.

j) D.- Dotacionales.

Se admiten en planta baja y plantas superiores. Se admiten asimismo en edificio de uso exclusivo.

k1) Las distintas agregaciones de los usos terciarios descritos en los párrafos f), g), h) e i) podrán, con las limitaciones establecidas, situarse en edificio de uso terciario.



## **Sección Segunda: Condiciones de la parcela y de la edificación**

### **Art.5.16.- Condiciones de la parcela**

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de la parcela edificable será de 100 metros cuadrados.

b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán como mínimo 8 metros de longitud.

c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 8x10 metros cuyo lado menor coincida con la alineación exterior y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la alineación exterior.

d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a) y b) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren fuera de ordenación sustantivo, y de la condición d) cuando la parcela limite con dicha edificación en el linde más próximo al quiebro.

2. Parámetros de emplazamiento

La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el Plano D. La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior.

No obstante, la línea de edificación podrá quedar retirada de las alineaciones interiores que se señalen. Asimismo las fachadas interiores, recayentes a patios de manzana, podrán retirarse respecto de las alineaciones de fachada señaladas por el Plan.

La profundidad edificable será la señalada en el Plano B. Caso de no indicarse ésta, no se podrán rebasar los 20 metros. No obstante, en este último caso, las porciones del hipotético patio de manzana resultante en las que las luces rectas hubieren de resultar menores de 8 metros se considerarán edificables con el número de plantas asignado por las Normas. En el resto del patio de manzana se podrá construir en planta baja.

### **Art.5.17.- Condiciones de volumen y forma de los edificios**

1. La altura de cornisa máxima de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en el Plano B, con arreglo a la siguiente formula;

$$H_c = 4,50 + 2,90 N_p$$

Siendo  $H_c$  la altura de cornisa máxima expresada en metros y  $N_p$  el número de plantas a edificar sobre la baja (es decir el señalado en los planos menos uno).

De la aplicación de la formula se deduce el siguiente cuadro:

| Núm. de plantas | altura de cornisa en metros |
|-----------------|-----------------------------|
| 2               | 7,40                        |
| 3               | 10,30                       |
| 4               | 13,20                       |
| 5               | 16,10                       |

2. El número de plantas (incluida la baja) sobre rasante que se señala en el párrafo anterior es el correspondiente a edificios de uso dominante residencial. Cuando el edificio sea de uso dominante no residencial se tomará como altura de cornisa máxima la señalada en el párrafo anterior para el número de plantas grafiadas en el Plano B, pero el número posible de plantas a construir se deducirá del cumplimiento de las específicas condiciones mínimas de altura libre de planta señaladas en el artículo 4.42.

#### **3. Tolerancia de alturas**

En los casos en los que no fuere de aplicación el apartado 3 anterior, se admitirá la construcción de edificios de uso dominante residencial con menos plantas que las grafiadas en el Plano B, debiéndose asegurar el tratamiento como fachada de las medianeras que queden vistas.

#### **4. Por encima de la altura de cornisa del edificio:**

a) Las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones deberán situarse a no menos de 3 metros del plano de fachada coincidente con la alineación exterior. Se admitirá, no obstante, retiros menores

en aquellos casos que por la exigüidad de la parcela o por criterios compositivos de fachada quede suficientemente justificada la excepción.

5. Se permite la construcción de sótanos con las determinaciones que establecen las Ordenanzas Generales.

6. Planta baja:

a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,70 metros sobre la cota de referencia, ni a más de 4,50 metros en edificios de uso dominante residencial o terciario.

b) La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.42 apartado 5.

c) Se permite la construcción de entreplantas con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales.

7. Construcciones en patio de manzana

En patios de manzana en los que las Normas señalen la posibilidad de edificar en planta baja, la altura máxima del plano superior del forjado de techo no podrá exceder de 4,50 metros sobre la cota de referencia.

Por encima del forjado de techo de las plantas bajas en patios de manzana tan sólo se admitirán los siguientes elementos;

a) Los faldones de las cubiertas planas.

b) Los elementos de separación entre terrados con una altura máxima de 2,20 metros. Estos elementos sólo podrán ser macizos hasta los 90 cm. de altura a partir de los cuales tendrán un tratamiento diáfano (verjas, setos, etc.)

c) Las barandillas de protección.

d) Una capa de tierra de hasta 40 cm. de espesor cuando se previese un tratamiento ajardinado.

e) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la reglamentación específica vigente o en su defecto las normas de la buena práctica de la construcción.

## 8. Cuerpos y elementos salientes en la Zona ENS

a) Sobre la alineación exterior solo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

a1) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho inferior a 6 metros:

- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

a2) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos con ancho de 6 a menos de 9 metros:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.
- Terrazas, con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Solo se autorizarán aquellas que sean sirvientes de entrantes, de profundidad no inferior a 90 cm., como prolongación de los mismos.

a3) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho no inferior a 9 metros:

7. Balcones con una longitud máxima de vuelo de 90 cm.
8. Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 90 cm.
9. Miradores con una longitud máxima de vuelo de 90 cm.
10. Terrazas, con una longitud máxima de vuelo de 90 cm. Solo se autorizarán aquellas que sean sirvientes de entrantes, de profundidad no inferior a 90 cm., como prolongación de los mismos. No obstante si la terraza se sitúa por encima o por debajo de un mirador, acoplándose verticalmente al mismo, la longitud del vuelo de la terraza podrá alcanzar la del vuelo del mirador, con un máximo

de 90 cm., no siendo obligatorio, en este caso, que la terraza sea sirviente de entrante.

- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 90 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

b) Sobre la alineación de fachada (señalada por el Plan) recayente a patio interior de manzana solo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

b1) En cualquier caso:

- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

b2) En patios de manzana en los que pueda inscribirse como mínimo un círculo de 15 metros de diámetro entre alineaciones de fachada:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Terrazas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

9. En la Zona de Ensanche los cuerpos salientes recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos podrán situarse en planta primera y superiores. Los que sobresalgan de las alineaciones de fachada recayentes a patio interior de manzana solo podrán situarse en segunda planta y superiores, salvo que las Normas señalen el patio de manzana como espacio libre en cuyo caso podrán situarse también en primera planta.

10. La suma de las anchuras de todos los cuerpos salientes que se sitúen en cada fachada de una misma planta no será superior al 60 % de la longitud de la fachada medida en esa planta.

## 11. Cambios de alturas.

En los cambios de régimen de alturas (salvo los que definen el patio de manzana) señalados por las Normas la edificación cumplirá las siguientes condiciones:

a) Cuando el linde lateral sea coincidente con la línea de cambio de altura o se halle en la franja de edificación de menor altura , podrá edificarse con las alturas asignadas por las Normas hasta el limite señalado en el Plano B siempre con tratamiento de fachada exterior.

b) Cuando el linde lateral se halle a menos de 4 metros de la línea de cambio de altura, en la franja de edificación de mayor altura, no podrá edificarse, por encima de la menor de las alturas, el volumen comprendido entre el linde y la línea del cambio de altura.

c) La fachada transversal del edificio de mayor altura podrá retirarse respecto de la línea de cambio de alturas hasta un máximo de 5 metros a lo largo de la profundidad edificable, fuere cual fuere la diferencia de alturas.

### **Art.5.18.- Condiciones funcionales de la edificación**

No se admitirán patios de luces o de ventilación exteriores recayentes a espacios libres públicos y a viales públicos.

## **CAPÍTULO CUARTO: ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR**

### **Art.5.19.- Ámbito**

La Zona de Vivienda Unifamiliar esta constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este titulo en los Planos de Clasificación y Calificación del suelo a escala 1:5.000.

### **Art.5.20. Zona**

UFA.- Vivienda Unifamiliar Aislada (Oeste del término municipal de Museros).

### **Art.5.21.- Usos**

1. El uso global o dominante de esta zona es el Residencial unifamiliar (Run).
2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:
  - Residencial plurifamiliar y comunitario (Rpf y Rcm).
  - Terciarios: Tco.2, Tho.2, Tre.2, Tre.3 y Tre.4.
  - Industriales: Ind.1 e Ind.2.
  - Almacenes: Alm. 1b. Alm. 1c y Alm.2.
  - Dotacionales: Dce y Din
  - Aparcamiento: Par.1d y Par.2
3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona.
4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):
  - a) Alm.1a. - Almacenes compatibles con la vivienda  
  
Solo podrá ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la planta baja.
  - b) Par.1.- Aparcamientos de uso privado.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja e inferiores a la baja (Par.1.a)
- Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par.1.b)
- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre (Par.1.c). Se admitirá tan solo en parcelas y/o edificios no protegidos, y no podrán tener el carácter de estacionamiento de acceso público.

c) Tco.1a.- Uso comercial compatible con la vivienda.

Se admite en edificio de uso exclusivo, con la limitación de no superar los 200 m<sup>2</sup> de venta.

d) Tho.1.- Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera.

Se admite en edificio de uso exclusivo.

e) Tof.- Locales de oficina.

Se admiten en edificio de uso exclusivo, o mixto, junto con el uso residencial.

f) Tre.1.- Actividades recreativas.

Tan sólo se admite en actuaciones conjuntas de más de 10 viviendas, debiendo disponerse en edificio diferenciado de las mismas.

g) D.- Dotacionales

Se admiten en edificio de uso exclusivo. Se admite el uso deportivo en parcela común o en régimen de condominio.

#### **Art.5.22.- Condiciones de la parcela**

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima de parcela edificable será de 400 m<sup>2</sup>.
- b) Todos y cada uno de sus lindes frontales será como mínimo de 8 m.



c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 8x20 m. uno de cuyos lados coincide con la eliminación exterior. Los lindes laterales no podrán formar un ángulo inferior a 75 grados sexagesimales con la alineación exterior.

2. Parámetros de emplazamiento:

La distancia mínima entre la edificación y los lindes frontales será de 5 m. y de 3 m. en los restantes lindes. El coeficiente máximo de ocupación de parcela será del 20%.

3. Cerramientos:

Los cerramientos de parcela podrán tener una altura máxima de 2,20 m., pudiendo ser macizos hasta una altura de 1,20 m. en el linde frontal y en su totalidad en los lindes laterales y posteriores.

4. Edificabilidad :

La edificabilidad máxima sobre rasante será de 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**Art.5.23.- Condiciones de volumen y forma de los edificios**

1. La altura de cornisa máxima de la edificación se establece en 7 metros con un máximo de dos plantas (incluida la baja). El coeficiente de edificabilidad neta será de 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

2. Por encima de la altura de cornisa del edificio:

Podrán admitirse cubiertas inclinadas, con la limitación establecida en el artículo 5.46 apartado la. La cumbrera no podrá situarse a más de 3,50 metros sobre la altura de cornisa. La ejecución de los faldones de cubierta se realizará mediante planos de pendiente única no inferior al 30%. El volumen interior resultante podrá ser habitable, pero su superficie construida comportará a los efectos de edificabilidad máxima.

3. Se prohíbe la construcción de semisótanos habitables, pudiendo construirse para almacén o garaje, pero sin superarse en ningún punto la altura de cornisa máxima. En todo caso, esta edificabilidad computará a efectos del máximo autorizado.

#### 4. Planta baja

a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse a menos de 3 metros sobre la cota de referencia.

b) No se permite la construcción de entreplantas.

#### 5. Cuerpos y elementos salientes

a) Sobre la alineación exterior no cabrá realizar vuelo alguno.

b) Sobre las fachadas recayentes a patio de parcela se permitirá cualquier tipo de cuerpo saliente con la limitación de no superar la superficie ocupable ni la edificabilidad asignada por las Normas (artículos 5.20 apartado 3, y 5.27), así como de respetar las distancias a lindes que se establecen.

#### **Art.5.24.- Condiciones funcionales de la edificación**

En la Zona UFA no se admitirán patios de luces o de ventilación exteriores recayentes a espacios libres públicos y a viales públicos.

#### **Art.5.25.- Actuaciones conjuntas**

En actuaciones conjuntas de 6 o más viviendas cabrá delimitar parcelas de superficie inferior a la parcela mínima, con las siguientes condiciones:

a) La superficie de la parcela adscrita a cada vivienda no podrá ser inferior a 300 metros cuadrados.

b) La distancia entre paramentos exteriores de viviendas distintas no podrá ser inferior a la mayor de las alturas de cornisa y en ningún caso inferior a 5 metros.

c) La superficie total de la parcela objeto de la actuación deberá tener una superficie superior, al menos en un 10%, al resultado de multiplicar el número de viviendas por la superficie mínima de parcela (400 metros cuadrados).

d) El espacio libre común adscrito, de forma obligatoria, al grupo de viviendas, tendrá una forma que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro no inferior a 14 metros y contará, al menos, con un acceso rodado, de ancho no inferior a 5 metros, que conecte con la vía pública.

e) El espacio libre común podrá destinarse a jardín, áreas de juego e instalaciones deportivas al aire libre, pero no a aparcamiento de vehículos en superficie.

#### **Art.5.26.- Construcciones auxiliares.**

Podrá construirse en las parcelas, de forma libre, piscinas, e instalaciones deportivas. Los frontones deberán situarse alejados una distancia igual a su altura de coronación de cualquier linde.

Los garajes podrán situarse en línea de fachada del linde frontal, comunicados o no con la vivienda. Computará exactamente igual que la construcción con destino a vivienda en cuanto a los límites de edificabilidad máxima total y ocupación máxima de parcela.

### **CAPÍTULO QUINTO ZONA DE ALMACENES Y SERVICIOS.**

#### **Art.5.27.- Ámbito**

La Zona de Terciario esta constituida por el área expresamente grafiada con este titulo en los planos de Clasificación y Calificación del Suelo a escala 1:5.000.

**Art.5.28.- Usos y condiciones de la parcela y la edificación.** (modificado por la Modificación de las Normas Subsidiarias que afecta al suelo urbano industrial y al suelo urbano almacenes y servicios, con fecha de aprobación 13 de noviembre de 2002) (modificado por modificación puntual de las normas subsidiarias en el Sector 3 "Parrellos", con fecha de aprobación definitiva 5 de diciembre de 2003)<sup>1</sup>

1. El uso global o dominante de esta Zona es el de Terciario (T), en todos los tipos y categorías previstos por las presentes Normas.

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Residencial (R), excepto vivienda destinada al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de una vivienda por almacén, siempre que la parcela tenga una superficie superior a 2.000 m2.

---

<sup>1</sup> Se desconoce la fecha de publicación de ambos instrumentos modificativos.

**b) Industriales: Ind.2.<sup>2</sup>**

c) Dotacionales: Dce, Din, excepto Din 6.

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante terciario asignado a esta Zona.

**Sin la necesidad de tener que emplear medidas correctoras, se permiten las actividades calificadas como molestas, hasta el grado 3, las peligrosas hasta el grado 3, según el Nomenclátor aprobado por Decreto 54/1990, de 26 de marzo del Consell de la Generalitat Valenciana, así como las calificadas como nocivas o insalubres hasta el grado 3, según dicho Nomenclátor.**

**Se prohíben expresamente las actividades calificadas como peligrosas por emisión de radiaciones ionizantes, las nocivas de alto grado (4-5) y aquellas que por sus propias características, deben estar aisladas, las que exijan la transformación química de los materiales, procesos electrolíticos o de fundición y moldeo de minerales y las de transformación de minerales no energéticos.<sup>3</sup>**

4. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela edificable será de ~~500~~ 300 metros cuadrados.

b) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un cuadrado de 6 metros uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la alineación exterior.

c) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

5. Parámetros de emplazamiento

Podrá edificarse hasta los lindes laterales y frontales de parcela.

---

<sup>2</sup> El subapartado b) no aplica en el ámbito del Plan parcial Sector 3 “Parrellos”, por la modificación puntual del Plan Parcial del sector 3 “Parrellos” aprobada el 5/12/2003..

<sup>3</sup> Modificación puntual de las normas subsidiarias en el Sector 3 “Parrellos”, con fecha de aprobación definitiva 5 de diciembre de 2003. Afectan exclusivamente al Sector 3.

6. Condiciones de volumen y forma de los edificios:

- a) Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 1,2 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- b) La altura de cornisa máxima será de 10 metros y el número máximo de plantas de 2.
- c) No se permiten cubiertas inclinadas por encima de la máxima altura de cornisa.
- d) Se permite la construcción de sótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales.
- e) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,80 metros sobre la cota de referencia. La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 4.42.
- f) Sobre las fachadas recayentes a patio de parcela se permitirá cualquier tipo de cuerpo saliente con la limitación de no superar la superficie ocupable ni la edificabilidad asignada por las Normas (artículos 4.20 apartado 3, y 4.27).

7. Condiciones estéticas.

- a) Los paramentos de fachada recayentes a vía pública, así como los paramentos laterales y/o medianeros deberán tratarse con calidad resultante de obra terminada.
- b) Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias deberán ofrecer asimismo, un nivel de acabado digno y que no desmerezca de la estética del conjunto.
- c) Los espacios libres de edificación deberán tratarse en su conjunto de tal manera que las áreas que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería y de mobiliario urbano.

8. Condiciones higiénicas, de seguridad y ambientales.

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales.

## CAPÍTULO SEXTO ZONA INDUSTRIAL.

### Art.5.29.- Ámbito

La Zona Industrial está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en los Planos de Clasificación y Calificación de suelo a escala 1:5.000.

### Art.5.30.- Usos (modificado por la Modificación de las Normas Subsidiarias que afecta al suelo urbano industrial y al suelo urbano almacenes y servicios, con fecha de aprobación definitiva 13 de noviembre de 2002)<sup>4</sup>

1. El uso global dominante en esta Zona es el Industrial (Ind) y el de Almacén (Alm).

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Residencial (R), excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por industria,-siempre que la parcela tenga una superficie superior a 2.000 m2.

b) Terciarios:

~~— Hotelero (Tho)~~

- Oficinas (Tof), salvo que las oficinas se encuentren directamente vinculadas a la actividad industrial o de almacén de la parcela.

- Locales e instalaciones destinadas a actividades recreativas (Tre.2, Tre,3 y Tre.4).

c) Dotacionales:

- Cementerios (Dce), Educativo (Ded), y las categorías de Infraestructuras Din.3, Din.4 y Din.7.

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante Industrial o de Almacenes asignado a esta zona.

---

<sup>4</sup> Se desconoce la fecha de publicación del Instrumento modificativo.

**Art.5.31.- Condiciones de la parcela y de la edificación (modificado por la Modificación de las Normas Subsidiarias que afecta al suelo urbano industrial y al suelo urbano almacenes y servicios, con fecha de aprobación 13 de noviembre de 2002)**

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela edificable será de ~~800~~ 300 metros cuadrados.

b) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un cuadrado de ~~8~~ 6 metros uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la alineación exterior.

c) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

2. Parámetros de emplazamiento

La edificación podrá ocupar la totalidad de la parcela edificable.

3. Condiciones de volumen y forma de los edificios:

a) Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 1,20 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

b) La altura de cornisa máxima será de 12 metros y el número máximo de plantas de 2.

c) Se permiten cubiertas inclinadas por encima de la máxima altura de cornisa; de realizarse estas por encima de la máxima altura de cornisa (12 metros) la cumbrera no podrá situarse a más de 4 metros por encima de la misma, no siendo aplicable, en este caso, las limitaciones establecidas en el artículo 5.46 apartado 1a.

d) Se permite la construcción de sótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales.

e) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,80 metros sobre la cota de referencia. La planta

baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.42.

f) Se permite la construcción de entreplantas con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales.

g) Sobre las fachadas recayentes a patio de parcela se permitirá cualquier tipo de cuerpo saliente con la limitación de no superar la superficie ocupable ni la edificabilidad asignada por las Normas (artículos 5.20 apartado 3, y 5.27), y siempre y cuando se respeten las distancias a lindes (artículo 5.15) que se establecen.

#### 4. Condiciones estéticas.

a) Los paramentos de fachada recayentes a vía pública, así como los paramentos laterales y/o medianeros deberán tratarse con calidad resultante de obra terminada.

b) Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias deberán ofrecer asimismo, un nivel de acabado digno y que no desmerezca de la estética del conjunto.

c) Los espacios libres de edificación deberán tratarse en su conjunto de tal manera que las áreas que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería y de mobiliario urbano.

#### 5. Condiciones higiénicas, de seguridad y ambientales.

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales.



## **CAPÍTULO SEPTIMO: ZONAS EN SUELO NO URBANIZABLE**

### **Art.5.49.- Zonas en Suelo No Urbanizable:**

Se estará a lo dispuesto en el Título Cuarto de estas Normas.

## **CAPÍTULO OCTAVO: ZONAS EN CUALQUIER CLASE DE SUELO. LOS SISTEMAS GENERALES**

### **Art.5.50.- Ámbito**

Los Sistemas Generales están constituidos por las áreas expresamente grafiadas con este título por el Plan.

### **Art.5.51.- Tipos y categorías de Sistemas Generales:**

Las presentes Normas Subsidiarias diferencian, en función del régimen de usos que les asigna, los siguientes tipos y categorías de Sistemas Generales:

- a) GRV Sistema General de Red Viaria.
- b) GFR Red ferroviaria.
- c) GEL Sistema general de Espacios Libres. Parque Urbano.
- d) GSP Sistema General de Servicios Públicos.

### **Art.5.52.- Usos**

1. Los usos globales o dominantes en cada tipo de Sistema General son los siguientes:

- a) GRV Sistema General de Red Viaria: Uso de Comunicaciones (Dcm)
- b) GFR Sistema General Ferroviario: Uso de comunicaciones (Dcm)
- c) GEL Sistema General de Espacios Libres: Uso dotacional de espacios libres (Del)
- d) GSP Sistema General de Servicios Públicos: Usos dotacionales.

### **Art.5.53. Condiciones de carácter general**

1. Las condiciones de volumen y forma de la edificación serán las que se deduzcan de los parámetros grafiados en los Planos de Clasificación y Calificación del suelo a escala 1:5.000. Caso de no señalarse en dichos Planos algunos de estos parámetros (Número de plantas, profundidad edificable, etc..), las condiciones de parcela, de volumen y forma se adecuarán a las edificaciones colindantes de la manzana en que se inserten.

2. En los casos en los que los Sistemas ocupen parcelas aisladas, las condiciones de parcela, de volumen y forma serán las resultantes de la adecuación del uso dominante en cada tipo o categoría de Sistema, a las condiciones de la Zona o Subzona del entorno próximo, sin perjuicio de lo que se establece en el artículo siguiente.

#### **Art.5.54.- Condiciones específicas**

##### **1. Red Viaria (GRV)**

a) La red viaria fundamental se desarrollará a través de la formulación de proyectos de obras o proyectos de urbanización. Dichos proyectos no podrán alterar la categoría funcional que las Normas les asigna.

b) Podrá admitirse, en red viaria pública de titularidad municipal, la ubicación de postes de suministro de carburantes, y la ejecución de aparcamientos subterráneos en régimen de concesión administrativa o mera autorización.

##### **2. Red ferroviaria (GRF):**

Se estará a lo dispuesto en la legislación específica vigente y en las Normas de Coordinación Metropolitana del Área Metropolitana de Valencia.

##### **3. Parque urbano (GEL)**

- Podrán interpolarse usos e instalaciones deportivas y recreativas, hasta un 25% de la superficie del parque, con una edificabilidad de 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s. Las construcciones cerradas no excederán de una planta.

##### **4. Servicios Públicos (GSP)**

35. Se estará a los específicos requerimientos funcionales de cada tipo. Los terrenos calificados de GSP-2 podrán destinarse preferentemente a equipamiento socio-cultural y/o sanitario-asistencial. El coeficiente neto de edificabilidad máxima será de 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

## **CAPÍTULO NOVENO: LOS SISTEMAS LOCALES**

### **Art.5.55.- Ámbito**

Los Sistemas Locales están constituidos por las áreas expresamente grafiadas con este título en el Plano b.

### **Art.5.56.- Usos**

El régimen de usos, para cada tipo y categoría de Sistema Local, será equivalente al establecido para los Sistemas Generales. El régimen de uso global o dominante del sistema local EC será el correspondiente al uso Ded.

### **Art.5.57.- Tipos y categorías de Sistemas locales**

Las Normas diferencian, en función del régimen de usos asignables, los siguientes tipos y categorías de Sistemas Locales:

- a) RV. Sistema local de Red Viaria.
- b) EL. Sistema local de Espacios Libres.
- c) EC. Sistema local Educativo-Cultural
- d) SP. Sistema local de Servicios Públicos.

### **Art.5.58. Condiciones de carácter general**

1. Las condiciones de volumen y forma de la edificación serán las que se deduzcan de los parámetros grafiados en el Plano B. Caso de no señalarse en el Plano B algunos de estos parámetros (Número de plantas, profundidad edificable, etc.), las condiciones de parcela, de volumen y forma se adecuarán a las edificaciones colindantes de la manzana en que se inserten, todo ello sin perjuicio de lo que se establece en el artículo siguiente.

### **Art.5.59.- Condiciones específicas**

1. Serán de aplicación, en su caso, las establecidas para los Sistemas Generales, con las precisiones que se establecen a continuación.

2. Sistema Educativo-cultural (EC)

a) Escolar (EC). Se establecen como condiciones de la edificación las siguientes:

a1) Coeficiente de ocupación: 30%

a2) Coeficiente de edificabilidad neta: 1,2 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

a3) Número de máximo de plantas: 3

a4) El 30%, como mínimo, de la superficie de la parcela deberá destinarse a espacios ajardinados y arbolados, quedando el resto para usos deportivos. En ningún caso se podrá edificar sobre patios de juego, jardines o áreas libres existentes en el momento de la de la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias, salvo que se garantice, como mínimo, un estándar resultante de 0,25 m<sup>2</sup> de suelo de espacio libre por cada metro cuadrado de techo construido.

3. Los suelos destinados a Sistemas locales de Servicios públicos polivalentes (SP) podrán destinarse en virtud de los requerimientos funcionales del entorno a cualquiera de los siguientes usos:

- Deportivo
- Socio-cultural
- Sanitario-asistencial
- Administrativo
- Religioso
- Mercado

Los Servicios públicos que ocupen parcelas completas limitadas por viales o espacios libres de uso público cumplirán las siguientes condiciones:

a) Se establece un coeficiente de ocupación del 50 %

b) Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 1,2 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

c) Número máximo de plantas: 4

d) Máxima altura de cornisa: 16 metros.

**Art.5.60.- Usos provisionales**

En las parcelas de dominio público destinadas a Servicios Públicos y Equipamiento Escolar podrán realizarse obras para usos dotacionales distintos de los asignados, con carácter provisional o transitorio hasta la ejecución del equipamiento correspondiente.

## **TITULO SEXTO: CONCEPTO Y CLASIFICACION DE LOS USOS**

### **CAPÍTULO PRIMERO: INTRODUCCION**

#### **Art.6.1.- Contenido**

En la aplicación de los preceptos reguladores del uso del suelo y de las edificaciones, contenidos en estas Normas, se seguirán los conceptos, definiciones y notaciones que se exponen en el presente Título. Las disposiciones reguladoras de los usos que, a continuación, se establecen son de carácter vinculante y complementan lo establecido en los Títulos anteriores.

### **CAPÍTULO SEGUNDO: CLASIFICACIÓN DE LOS USOS**

#### **Sección primera: Según su adecuación**

#### **Art.6.2.- Uso dominante, permitido, complementario y prohibido**

En función de su adecuación a las distintas Zonas del territorio, los usos se clasifican en:

- a) Uso Global o Dominante: es aquel que define el destino genérico de cada Zona.
- b) Uso Permitido o Compatible: es aquel cuya implantación es admitida por el planeamiento al no ser considerada contradictoria con el uso dominante en la Zona.
- c) Uso Complementario o Exigible: es aquel que en virtud de las determinaciones de la legislación urbanística vigente o de las de las propias Normas Subsidiarias y los instrumentos urbanísticos que lo desarrollen, deba, necesariamente, acompañar al uso Global previsto, así como, en su caso, a los usos permitidos, en la proporción que se establezca en relación a ellos.
- d) Uso Prohibido o Incompatible: es aquel cuya implantación no es permitida por el planeamiento.
- e) Uso Transitorio o Provisional: es aquel que, no estando prohibido por el planeamiento, se establece por un período de tiempo determinado, revocable

a voluntad de la administración actuante conforme al régimen determinado por el art. 136 de la Ley del Suelo.

## **Sección segunda: Según su naturaleza**

### **Art.6.3.- Uso público, colectivo y privado**

Según su naturaleza se distinguen los siguientes usos: público, colectivo y privado.

1. Uso Público: es el que se desarrolla sobre un bien de titularidad pública o de titularidad privada gestionado por una administración pública en beneficio de la comunidad.

2. Uso Colectivo: es el que se desarrolla sobre un bien de titularidad privada con carácter público o semipúblico, y al que se accede por la pertenencia a una asociación, club u organización similar, o por el abono de una cuota, entrada, precio, o contraprestación análoga.

3. Uso Privado: es el que se desarrolla por particulares en bienes de titularidad privada, y que no tiene las características de un Uso Colectivo.

## **Sección tercera: Según su función**

### **Art.6.4.- Uso Residencial (R)**

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

2. Se distinguen los siguientes usos residenciales:

a) Uso Residencial Unifamiliar (Run): en cada unidad parcelaria se edifica una sola vivienda en edificio aislado o agrupado horizontalmente, con acceso independiente y exclusivo.

b) Uso Residencial Plurifamiliar (Rpf): en cada unidad parcelaria se edifican dos o más viviendas, pudiendo disponer de accesos y otros elementos comunes.

c) Uso Residencial Comunitario (Rcm): edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como: residencias de estudiantes, de ancianos, comunidades cívicas, comunidades religiosas, internos en instituciones penitenciarias, etc.,.



#### **Art.6.5.- Uso Terciario (T)**

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

1. Uso Comercial (Tco): comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante ventas al por menor, venta de comidas y bebidas para consumo o en el local, y prestación de servicios a particulares.

Se distinguen los siguientes usos comerciales:

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

Comprende aquellas actividades comerciales independientes no calificadas por el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas y aquellas calificadas que por no considerarse incompatibles con las viviendas se recojan expresamente en las Ordenanzas municipales específicas.

Se distinguen las siguientes categorías:

- Locales comerciales independientes con superficie de venta no superior a 400 m<sup>2</sup> (Tco.1a).
- Locales comerciales independientes con superficie de venta mayor de 400 m<sup>2</sup> y no superior a 1.600 m<sup>2</sup>. Los de nueva implantación, deberán tener su acceso principal desde calle de ancho no inferior a 12 metros (Tco. 1b).

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

Comprende aquellas actividades comerciales independientes, o agrupadas con accesos y elementos comunes, no calificadas por el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas y aquellas calificadas que por no considerarse incompatibles con las Zonas no residenciales en las que se ubican se recojan expresamente en las Ordenanzas municipales específicas. Estas actividades en función de su tamaño, condiciones de accesibilidad y servicio, pueden situarse en edificio exclusivo de uso comercial de superficie de venta superior a 1.600 m<sup>2</sup>. Los Tco.2 de nueva implantación deberán tener su acceso principal desde calle de ancho no inferior a 15 metros.

2. Uso Hotelero (Tho): comprende las actividades que, destinadas a satisfacer alojamiento temporal, se realizan en establecimientos, sujetos a la legislación específica, tales como:

a) Hoteles, hostales, pensiones, y apartamentos en régimen de explotación hotelera (Tho.1).

b) Campamentos de turismo de uso colectivo, campamentos privados, campamentos juveniles, centros y colonias de vacaciones escolares, y similares. (Tho.2).

3. Uso de Oficinas (Tof): locales destinados a la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean éstos de carácter público o privado.

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

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

a) Si el aforo no excede de 300 personas, tendrá fachada y salida a una vía pública o espacio abierto, de ancho no inferior a 7 metros (Tre.1).

b) Si el aforo excede de 300 personas y no es superior a 700, tendrá fachada y salida a una vía pública o espacio abierto, de anchura no inferior a 12,50 metros (Tre.2).

c) Si el aforo excede de 700 personas y no es superior a 1.500, tendrá fachada y salida a dos vías públicas o espacios abiertos, cuya anchura mínima sea de 7 metros y la conjunta no sea inferior a 30 metros (Tre.3).

d) Si el aforo excede de 1.500 personas tendrá fachada y salida a dos o más vías públicas o espacios abiertos, cuya anchura mínima sea de 12,50 metros y

la anchura conjunta mínima el resultado de sumar a 30 metros un metro más por cada 100 personas que el aforo exceda de 1.500 personas (Tre.4).

#### **Art.6.6.- Uso Industrial (Ind)**

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

2. Se distinguen los siguientes usos industriales:

a) Uso Industrial compatible con la vivienda (Ind.1):

Comprende aquellas actividades industriales no calificadas por el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas y aquellas calificadas que por no considerarse incompatibles con las viviendas se recojan expresamente en las Ordenanzas municipales específicas.

b) Uso Industrial limitado a Zonas de uso dominante Industrial y de Almacén (Ind.2):

Comprende aquellas actividades industriales calificadas por el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas que por no considerarse incompatibles con el medio urbano se recojan expresamente en las Ordenanzas municipales específicas.

#### **Art.6.7.- Uso Almacén (Alm)**

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

2. Se distinguen los siguientes usos de Almacén:

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

Comprende aquellas actividades de depósito, guarda o almacenaje no calificadas por el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas y aquellas calificadas que por no considerarse incompatibles con las viviendas se recojan expresamente en las Ordenanzas municipales específicas.

Cabe distinguir:

- Con superficie total no superior a 120 m<sup>2</sup> (Alm.1a).
- Con superficie total mayor de 120 m<sup>2</sup> y no superior a 600 m<sup>2</sup>, y vía de acceso de ancho exigido no inferior a 8 metros (Alm.1b).
- Con superficie total mayor de 600 m<sup>2</sup> y no superior a 1.600 m<sup>2</sup>, y vía de acceso de ancho exigido no inferior a 12 metros (Alm. 1c).

b) Uso Almacén limitado a zonas de uso Dominante Industrial y Almacén (Alm.2):

Comprende las actividades de depósito, guarda o almacenaje calificadas por el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas que por no considerarse incompatibles con el medio urbano se recojan expresamente en las Ordenanzas municipales específicas.

#### **Art.6.8.- Uso Dotacional (D)**

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

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

1. Uso de Comunicaciones (Dcm):

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

2. Uso de Espacios libres (Del):

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

3. Uso de Equipamiento comunitario:

a) Uso Educativo (Ded): comprende las actividades destinadas a la formación intelectual de las personas, en sus diferentes niveles (centros universitarios, BUP, EGB, formación profesional, preescolar, guardería, educación especial, educación para adultos, academias, etc.).

b) Uso Deportivo (Dep): comprende las actividades destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte.

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

d) Uso Sanitario (Dsa): comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos, excluidos los que se presten en despachos profesionales.

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

f) Uso Administrativo (Dad): comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones públicas, así como de los de sus Organismos autónomos. Se excluyen las actividades desarrolladas, en los recintos que les son propios, por los cuerpos y fuerzas de seguridad de ámbito supramunicipal, las desarrolladas por las instituciones penitenciarias y las

realizadas en las instalaciones sanitario-asistenciales vinculadas a la Seguridad Social.

g) Uso de Abastecimiento (Dab): comprende las actividades que, constituyendo un uso público o colectivo, se realizan en mercados de abastos, mataderos y mercados de barrio destinadas a la provisión de productos de alimentación.

h) Uso Religioso (Dre): comprende las actividades destinadas a la celebración de los diferentes cultos.

i) Uso de Servicio Urbano (Dsr): comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios urbanos no específicamente infraestructurales, tales como los servicios de salvaguarda de personas y bienes: bomberos, socorrismo, policía municipal, protección civil, etc., los servicios de limpieza de la vía pública, etc.

j) Uso de Cementerio (Dce): comprende las actividades destinadas al enterramiento o incineración de restos humanos.

#### 4. Uso de Infraestructuras (Din):

Comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, tales como:

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

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

c) Estaciones depuradoras de aguas residuales (Din.3).

d) Almacenamiento y transporte industrial de gas, gasolina y otros productos energéticos (Din.4).

e) Actividades vinculadas a los cauces de corrientes naturales que constituyan áreas de Dominio público hidráulico (RD/849/1986 o Norma equivalente) (Din.5).

f) Estaciones de servicio de suministro de carburantes (Din.6).

g) Tratamiento y eliminación de residuos sólidos (Din.7).

#### **Art.6.9.- Uso de Aparcamiento (Par)**

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

2. Se distinguen los siguientes:

a) Aparcamiento para uso público o privado, de vehículos en cualquiera de las ubicaciones siguientes (Par.1):

- Planta baja, semisótano o sótanos bajo edificación en altura (Par.1a)
- Edificaciones autorizadas bajo los espacios libres privados, y en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo los espacios libres públicos (Par.1b).
- Al aire libre sobre superficie libre de parcela (Par.1c).
- En edificio de uso exclusivo (Par.1d).

b) Aparcamiento expresamente vinculado a vehículos destinados al transporte colectivo de viajeros y/o al transporte de mercancías (Par. 2).

#### **Art.6.10.- Usos Rústicos en el medio Natural (N)**

Se distinguen los siguientes:

1. Uso Agrícola (Nag):

Comprende las actividades de cultivo y explotación agrícola.

2. Uso Ganadero (Nga):

Comprende las actividades destinadas a la explotación pecuaria.

3. Uso Forestal (Nfo):

Comprende las actividades destinadas a la explotación forestal.

4. Uso Extractivo (Nex):

Comprende las actividades de extracción de áridos y otros minerales mediante la explotación de canteras, lechos fluviales, minas, etc.,.

5. Uso de Esparcimiento en el medio natural (Nes):

Comprende las actividades de esparcimiento y reposo al aire libre, medio natural.

6. Uso de Protección del Medio natural (Nme):

Comprende las actividades destinadas a la protección, preservación y mantenimiento de las características propias del medio natural.

**Art.6.11.- Resumen de los usos**

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

Alm Almacén.

Alm.1 Almacén compatible con la vivienda.

Alm. 1a superficie no superior a 120 m2.

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

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

Alm.2 Almacén limitado a zonas cuyo uso dominante sea industrial o almacén.

D Dotacional.

Dab Abastecimiento.

Dad Administrativo.

Das Asistencial.

Dce Cementerio.

Dcm Comunicaciones.

Ded Educativo.

Del Espacio libre.

Dep Deportivo.

Din Infraestructuras:

Din.1 Captación y depuración de agua.



|         |                                                                                        |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Din.2   | Tendidos de alta tensión y subestaciones de alta a media tensión.                      |
| Din.3   | Estaciones depuradoras de aguas residuales.                                            |
| Din.4   | Almacenamiento y transporte industrial de gas, gasolina y otros productos energéticos. |
| Din.5   | Dominio público hidráulico.                                                            |
| Din.6   | Estaciones de servicio de carburantes.                                                 |
| Din.7   | Tratamiento y eliminación de residuos sólidos.                                         |
| Dre     | Religioso.                                                                             |
| Dsa     | Sanitario.                                                                             |
| Dsc     | Socio-cultural.                                                                        |
| Dsr     | Servicio urbano.                                                                       |
| Ind     | Industrial.                                                                            |
| Ind.1   | Industrial compatible con la vivienda.                                                 |
| Ind.2   | Industrial limitado a zonas de uso dominante industrial o almacén.                     |
| N       | Uso rústico en el medio Natural.                                                       |
| Nag     | Agrícola.                                                                              |
| Nes     | Esparcimiento en el medio natural.                                                     |
| Nex     | Extractivo.                                                                            |
| Nfo     | Forestal.                                                                              |
| Nga     | Ganadero.                                                                              |
| Nme     | Protección del medio natural.                                                          |
| Par     | Aparcamiento.                                                                          |
| Par.1   | Aparcamiento para uso público o privado.                                               |
| Par.1a  | En Planta baja, semisótano o sótano.                                                   |
| Par. 1b | Bajo espacios libres privados o públicos.                                              |

|         |                                                               |
|---------|---------------------------------------------------------------|
| Par. 1c | Al aire libre.                                                |
| Par. 1d | En edificio de uso exclusivo.                                 |
| Par.2   | Aparcamiento vehículos de transporte.                         |
| R       | Residencial.                                                  |
| Rcm     | Residencial comunitario.                                      |
| Rpf     | Residencial plurifamiliar.                                    |
| Run     | Residencial unifamiliar.                                      |
| T       | Terciario.                                                    |
| Tco     | Comercial compatible con la vivienda.                         |
| Tco. 1  | Comercial compatible con la vivienda.                         |
| Tco. 1a | Superficie de venta no superior a 400 m2.                     |
| Tco.1b  | Superficie de venta mayor de 400 m2 y no superior a 1.600 m2. |
| Tco.2   | Comercial enclavado en zonas no residenciales.                |
| Tho     | Hotelero.                                                     |
| Tho.1   | Hoteles, hostales, pensiones.                                 |
| Tho.2   | Campamentos.                                                  |
| Tof     | Oficinas.                                                     |
| Tre     | Recreativo.                                                   |
| Tre.1   | Aforo no superior a 300 personas.                             |
| Tre.2   | Aforo mayor de 300 y no superior a 700 personas.              |
| Tre. 3  | Aforo mayor de 700 y no superior a 1.500 personas.            |
| Tre.4   | Aforo mayor de 1.500 personas.                                |

## **TITULO SEPTIMO: NORMATIVA ESPECÍFICA DE ADAPTACIÓN A LAS NORMAS DE COORDINACIÓN METROPOLITANA (JULIO DE 1988)**

### **CAPÍTULO UNICO**

#### **Art.7.1.- Del riesgo de inundación**

El Término Municipal de Museros no contiene áreas calificadas por las Normas de Coordinación como zonas con riesgo de inundación.

#### **Art.7.2.- Del transporte**

1. Las determinaciones establecidas por las Normas de Coordinación en materia de calificación de suelo con destino a las franjas de Reserva y Protección Ferroviaria a lo largo de las líneas existentes de FGV, se entenderán explícitamente recogidas por las Normas Subsidiarias en los mismos términos y con idéntico valor normativo al que se dispone en aquéllas (NCM 74 a 80).

2. En los suelos urbanos y urbanizables donde, por existir edificación consolidada a una distancia inferior a la establecida por las normas, las Normas Subsidiarias mantenga las alineaciones, los instrumentos de planeamiento de desarrollo de las Normas determinarán el tratamiento del entorno ferroviario para mejorar su integración en los usos urbanos y reducir los efectos de barrera (NCM 78 y 79).

#### **Art.7.3.- De la infraestructura viaria**

1. La clasificación de la red viaria que, en base a criterios funcionales, se establece en las Normas Subsidiarias se entenderá explícitamente adaptada a la efectuada por las Normas de Coordinación en todos aquellos extremos que las mismas establecen con carácter vinculante (NCM 88 a 97).

2. Las determinaciones en materia de zonas de suelo de Reserva Viaria, junto con las limitaciones de uso que para las mismas se contienen en las Normas de Coordinación, se considerarán incluidas explícitamente en la Normativa de las Normas Subsidiarias con el grado de vinculación dispuesto en aquellas (NCM 98 a 114).

3. En aquellos casos en que la aplicación de las determinaciones de las Normas de Coordinación en materia de Reserva Viaria pudieran afectar a aspectos de detalle de la clasificación, usos del suelo, o línea de fachada de la edificación, los instrumentos de planeamiento de desarrollo de las Normas Subsidiarias definirán el tratamiento del borde de manera que resulte compatible con lo regulado en las Normas (NCM 98 a 114).

4. En aquellos sectores de suelo urbanizable no incluidos en la fecha de entrada en vigor de las Normas Subsidiarias dentro de las zonas de alta accesibilidad en transporte público, los planes parciales que los desarrollen preverán las acciones tendentes a compatibilizar la eventual implantación de algún centro de gran atracción de desplazamientos, según la calificación de las Normas de Coordinación, con las determinaciones que al respecto se regulan en las mismas. Las mencionadas determinaciones no son del caso en el suelo urbano por encontrarse la totalidad del así calificado dentro de las zonas de alta accesibilidad en transporte público, por lo que el procedimiento de adaptación de los centros existentes en la actualidad a las Normas sólo resultará de aplicación a los que, estando en Suelo No Urbanizable, no cumplen la condición de alta accesibilidad en transporte público (NCM 115 a 120 y 125).

5. Los planes parciales que desarrollen sectores de suelo urbanizable residencial contiguos al suelo urbano, incluirán un estudio en el que se indicarán los recorridos a efectuar por los vehículos que accedan a los mismos. Dichos recorridos podrán apoyarse en elementos de la red local metropolitana y de la red municipal, y en el caso que incluyan vías urbanas deberán asegurar la preservación de sus actuales niveles de funcionalidad y seguridad vial. La ejecución de los accesos necesarios corresponderá a los promotores del Plan Parcial, dado su carácter de obra de urbanización (NCM 145 a 152).

6. Para la concesión de licencias para industrias y almacenes en Suelo No Urbanizable o en el Urbanizable antes del desarrollo del correspondiente Plan Parcial se estará, además de lo dispuesto en el título cuarto de las presentes Normas Urbanísticas, a lo que se establece en la NCM 140.

7. Queda prohibida la instalación de carteles publicitarios en Suelo No Urbanizable en los puntos que se indican en la NCM 175.

#### **Art.7.4.- Del Paisaje**

1. Con el fin de desarrollar las determinaciones exigidas a las Normas Subsidiarias por las Normas 40 a 48 de las NCM, se redactará, en desarrollo de las presentes Normas Subsidiarias, un Plan Especial de Protección del Paisaje, con las determinaciones exigidas en la Sección Cuarta del Capítulo Segundo de las NCM. Por su carácter, este Plan Especial podrá, en su caso, adoptar la figura de Norma Complementaria.

2. No será preciso redactar este Plan Especial si por parte del Consell Metropolità de l'Horta se redactase un instrumento de planeamiento de contenido equivalente para la totalidad del ámbito metropolitano.

#### **Art.7.5.- Otras determinaciones**

1. Para el diseño de los "pasillos" para el tendido de redes de alta y media tensión, se tendrán en cuenta las dimensiones a las que se refiere la NCM 242.

2. Se prohíben los vertederos de basura en todo el término municipal, excepto aquellos que se enclaven en los emplazamientos que expresamente señale la Corporación municipal que en ningún caso podrán situarse a menos de 2.000 metros de los suelos urbanos o urbanizables. Los vertederos que no se ajusten a dichos emplazamientos serán clausurados, debiendo regenerarse los suelos afectados (NCM 277).

3. Serán incompatibles los usos docentes con cualesquiera otros usos no públicos en los solares donde se ubica tal actividad docente (NCM 285).

### **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**D.T. Primera.-** En ningún caso podrá considerarse que los instrumentos de desarrollo de las presentes Normas Subsidiarias forman parte de las mismas, ni cabrá deducir de su ejecutividad equiparación de sus respectivos rangos normativos. La eventual modificación de los instrumentos mencionados se efectuará, conforme a la legislación urbanística de aplicación, sin más limitación que el respeto a las determinaciones propias de estas Normas Subsidiarias, en los términos regulados en el Título Segundo de su Normativa.

**D.T. Segunda.-** Se establece el siguiente régimen transitorio para la edificación existente con anterioridad al presente Plan:

a) Fuera de Ordenación adjetivo: Afecta a aquellas partes y elementos de los edificios e instalaciones que resulten contrarios a las condiciones de estética de la edificación y, en particular, a aquellos elementos que no constituyendo superficie útil sean visibles desde vía pública.

Fuera de ordenación sustantivo: Afecta a aquellos edificios o instalaciones que sean contrarios a las Normas afectando la disconformidad al edificio completo o partes estructurales del mismo.

Fuera de ordenación diferido: Afecta a aquellos edificios que aún cuando no se encuentren adaptados a las Normas en todas las condiciones de edificación por él reguladas, la falta de adaptación no revista tal relevancia que puedan considerarse disconformes con el nuevo planeamiento, en los términos prescritos en los siguientes apartados. Por tanto, la construcción podrá considerarse dentro de ordenación hasta el momento en que concluya su vida útil, se produzca la sustitución voluntaria o se operen en ella obras de reforma de transcendencia equiparable a la reedificación (reestructuración total). No obstante, la nueva construcción sobre la misma parcela o la reestructuración total de la existente deberá adaptarse a todas las condiciones de edificación, régimen de alturas y profundidades edificables y reserva de aparcamientos previstas en este nuevo planeamiento.

Fuera de ordenación circunstancial: Afecta a las instalaciones fabriles ubicadas en lugares prohibidos por incompatibilidad con el uso residencial o terciario circundante a las que le sea aplicable el régimen de tolerancia regulado en la legislación urbanística.

b) A los efectos previstos en esta disposición se entiende por obra de reforma de transcendencia equiparable a la reedificación (reestructuración total) aquella que, por su alcance, no sería exigible de la propiedad en cumplimiento de su deber normal de conservación, es decir:

- Obras cuyo coste sea superior al 50% del valor actual del inmueble.

- Obras que no puedan realizarse por medios técnicos normales tal como los definen estas Normas a efectos de la declaración de ruina física (modificación de elementos estructurales en extensión superior a un tercio de los mismos).

c) Las condiciones de estética de la edificación serán inmediatamente aplicables a todos los edificios e instalaciones desde la entrada en vigor de las presentes Normas. La Administración podrá exigir a los propietarios la demolición o reforma de los elementos en situación "Fuera de Ordenación Adjetiva" debiendo aquellos ejecutar las obras a su costa, dentro del límite del deber normal de conservación. Si la obra comportara costes superiores al 50% del valor actual del inmueble o parte afectada, la Administración que dicte la orden deberá subvencionar el exceso.

d) Se declara en situación de Fuera de Ordenación Sustantiva:

- Los edificios e instalaciones que ocupen terrenos calificados como viales, zonas verdes, espacios libres o reservas de suelo con destino a equipamiento comunitario, salvo que el edificio o instalación, por sus características arquitectónicas, sea reutilizable al servicio de dicho equipamiento comunitario.

- Los edificios que por exceso de volumen o por la conformación de este, atendido el lugar donde se encuentren ubicados, atenten contra el patrimonio histórico-artístico o contra espacios naturales protegidos.

- Los edificios e instalaciones que, emplazados en cualquier clase de suelo, se hubieren implantado sin licencia, de forma clandestina, en tanto no fueran legalizables conforme a las determinaciones del nuevo planeamiento.

- Las instalaciones fabriles calificadas que se encuentren en entornos residenciales donde constituyen uso prohibido, en tanto no sea posible paliar el daño o peligro que puedan causar a la población circundante por aplicación de medidas correctoras.

- Las plantas bajas en interior de manzana en tanto su forjado de techo rebase la altura permitida (sin perjuicio de las obras parciales y circunstanciales de consolidación, que podrán tolerarse en este caso).

- Los edificios e instalaciones en Suelo No Urbanizable que no sean legalizables conforme al título IV de estas Normas, y las emplazadas en Suelo Urbanizable que puedan impedir la ejecución del planeamiento parcial o general, sin perjuicio de lo establecido en el apartado siguiente.

e) Se declaran en situación de Fuera de Ordenación Circunstancial las instalaciones fabriles que lícitamente ubicadas en suelo urbano o urbanizable, pero constituyendo uso prohibido por el nuevo planeamiento, puedan paliar el daño o peligro que comporten para la población residente mediante aplicación de medidas correctoras y no se encuentren en ninguna de las situaciones descritas en el apartado anterior.

En estos supuestos, además de obras parciales y circunstanciales de consolidación, se tolerarán obras de reforma y modernización o acondicionamiento, siempre que a fin de no aumentar el valor de expropiación, la licencia que se les otorgue sea para obra o actividad provisional entendiendo referido el plazo de provisionalidad al período durante el que se mantenga la actividad o la vida útil del inmueble.

f) Fuera de Ordenación Diferido: Los edificios que no se encuentren en ninguna de las situaciones descritas en los apartados d) y e) pero cuyas características arquitectónicas no estén adaptadas a alguna de las condiciones establecidas por este Plan, aún cuando la falta de adaptación afecte a la ausencia de reserva de aparcamientos, al régimen de alturas por exceso igual o inferior a tres o a la profundidad edificable, se entenderán dentro de la tercera situación definida en el anterior apartado a). En consecuencia, la construcción no cuenta con declaración de fuera de ordenación durante el período que le reste de vida útil al inmueble.

En estos casos se autorizarán cualesquiera obras de reforma siempre que quepa reputarlas como meramente parciales por no comportar restructuración total y, para su autorización, se minorarán las exigencias de las Ordenanzas generales y/o particulares de la edificación en la medida que lo demande el respeto a las características arquitectónicas originarias del inmueble a su número de plantas o a la profundidad edificable existente. No obstante se exigirá íntegramente el cumplimiento de las Ordenanzas generales y



particulares de la edificación de las presentes Normas si la obra tuviere por objeto el cambio de uso del local.

g) Usos fuera de ordenación:

- Edificios: Cuando las características constructivas de un edificio estén específica y singularmente adaptadas a uso prohibido en la zona, por el presente Plan, pero no concurren las causas determinantes de la declaración de fuera de ordenación sustantivo o circunstancial, se permitirá la utilización del inmueble conforme al uso que le sea propio hasta que se produzca el cambio de uso, la reestructuración total o la sustitución del mismo.

- Instalaciones: Cuando una instalación implantada con licencia, no cumpla todas las condiciones higiénicas, funcionales o ambientales establecidas por las presentes Normas Subsidiarias y Ordenanzas Municipales que lo complementen, la adaptación al nuevo ordenamiento se exigirá modulando las características arquitectónicas del inmueble en que se encuentre ubicada y si el incumplimiento no comportara grave molestia o peligro para las personas, la adaptación podrá posponerse al cese o cambio de actividad.

h) Aparcamientos: La reserva obligatoria no será exigible a los edificios existentes con anterioridad al presente Plan, en tanto no medie reestructuración total o sustitución del inmueble.

En cualquiera de los casos anteriores estará prohibido el aumento de volumen sobre edificios existentes, salvo cuando tenga por objeto su adaptación al planeamiento para paliar defecto de volumen; en estos casos la ampliación deberá ajustarse a las nuevas Ordenanzas de edificación, incluso a la exigencia de reserva obligatoria de aparcamientos.

# ANEXO 1. PLAN PARCIAL SECTOR 1

---

Fecha de publicación 16 de diciembre de 1995



AJUNTAMENT DE  
**MUSEROS**

SEPTIEMBRE 2025

# ANEXO 1. PLAN PARCIAL SECTOR 1

(Fecha de aprobación definitiva 27 de septiembre de 1995)

## INDICE

|                                                                                                                                                              |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| TITULO PRIMERO: EL PLAN PARCIAL SECTOR - 1 RESIDENCIAL COMO ÁMBITO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MUSEROS. .... | 3  |
| Art.1.1.- Ámbito de planeamiento de desarrollo. ....                                                                                                         | 3  |
| Art.1.2.- Objeto del Plan Parcial. ....                                                                                                                      | 3  |
| Art.1.3.- Documentación del Plan Parcial. ....                                                                                                               | 3  |
| TITULO SEGUNDO: CALIFICACION URBANISTICA.....                                                                                                                | 5  |
| Art.2.1.- Áreas de calificación urbanística.....                                                                                                             | 5  |
| TITULO TERCERO: DE LAS CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION.....                                                                                          | 6  |
| Art.3.1.- Ordenanzas generales de la edificación. ....                                                                                                       | 6  |
| TITULO CUARTO: DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS Y DE LA EDIFICACION EN LOS DISTINTOS ÁMBITOS DE CALIFICACION URBANISTICA. ....                    | 7  |
| <i>CAPITULO PRIMERO: RESIDENCIAL TIPO A (MANZANA CERRADA).</i> ....                                                                                          | 7  |
| Sección Primera: Ámbito y usos. ....                                                                                                                         | 7  |
| Art.4.1.- Ámbito.....                                                                                                                                        | 7  |
| Art.4.2.- Usos. ....                                                                                                                                         | 7  |
| Sección Segunda: Condiciones de la parcela y de la edificación.....                                                                                          | 8  |
| Art.4.3.- Condiciones de la parcela.....                                                                                                                     | 8  |
| Sección Tercera: Condiciones de volumen y forma de los edificios.....                                                                                        | 8  |
| Art.4.4.- Condiciones de volumen y forma de los edificios ....                                                                                               | 8  |
| Art.4.5.- Condiciones funcionales de la edificación ....                                                                                                     | 10 |
| <i>CAPITULO SEGUNDO: RESIDENCIAL TIPO B (VIVIENDAS EN HILERA CON EDIFICACION AUXILIAR).</i> ....                                                             | 10 |
| Sección Primera: Ámbito y usos. ....                                                                                                                         | 10 |
| Art.4.6.- Ámbito.....                                                                                                                                        | 10 |
| Art.4.7.- Usos. ....                                                                                                                                         | 11 |
| Sección Segunda: Edificación principal y edificación auxiliar. ....                                                                                          | 12 |
| Art.4.8.- Edificación Principal. ....                                                                                                                        | 12 |
| Art.4.9.- Edificación auxiliar.....                                                                                                                          | 12 |
| Sección Tercera: Condiciones de la parcela. ....                                                                                                             | 12 |
| Art.4.10.- Condiciones de la parcela.....                                                                                                                    | 12 |
| Sección Cuarta: Condiciones de volumen y forma de los edificios.....                                                                                         | 13 |
| Art.4.11.- Condiciones de volumen y forma de los edificios. ....                                                                                             | 13 |
| Sección Quinta: Dotación de aparcamientos. ....                                                                                                              | 16 |
| Art.4.12.- Dotación de aparcamientos. ....                                                                                                                   | 16 |
| Sección Sexta: Formulación de Estudios de Detalle. ....                                                                                                      | 16 |
| Art.4.13.- Formulación de Estudios de Detalle. ....                                                                                                          | 16 |
| <i>CAPITULO TERCERO: RESIDENCIAL TIPO C (VIVIENDAS EN HILERA SIN EDIFICACION AUXILIAR).</i> ....                                                             | 17 |
| Sección Primera: Ámbito y usos. ....                                                                                                                         | 17 |
| Art.4.14.- Ámbito.....                                                                                                                                       | 17 |
| Art.4.15.-Usos.....                                                                                                                                          | 17 |
| Sección Segunda: Edificación principal.....                                                                                                                  | 18 |
| Art.4.16.- Edificación Principal. ....                                                                                                                       | 18 |
| Art.4.17.- Edificación auxiliar.....                                                                                                                         | 18 |
| Sección Tercera: Condiciones de la parcela. ....                                                                                                             | 18 |
| Art.4.18.- Condiciones de la parcela.....                                                                                                                    | 18 |

|                                                                        |    |
|------------------------------------------------------------------------|----|
| Sección Cuarta: Condiciones de volumen y forma de los edificios.....   | 19 |
| Art.4.19.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.....        | 19 |
| Sección Quinta: Dotación aparcamientos.....                            | 21 |
| Art.4.20.- Dotación de aparcamientos.....                              | 21 |
| <b>CAPITULO CUARTO: TERCARIO.</b> .....                                | 21 |
| Sección Primera: Ámbito y usos.....                                    | 21 |
| Art.4.21.- Ámbito.....                                                 | 21 |
| Art.4.22.- Usos.....                                                   | 21 |
| Sección Segunda: Condiciones específicas.....                          | 21 |
| Art.4.23.- Condiciones específicas.....                                | 21 |
| <b>CAPITULO QUINTO: EQUIPAMIENTO COMUNITARIO PUBLICO</b> .....         | 22 |
| Sección Primera: Ámbito y usos.....                                    | 22 |
| Art.4.24.- Ámbito.....                                                 | 22 |
| Art.4.25.- Usos.....                                                   | 22 |
| Sección Segunda: Condiciones de parcela.....                           | 22 |
| Art.4.26.- Parámetros de emplazamiento.....                            | 22 |
| Sección Tercera: Condiciones de volumen y forma de los edificios.....  | 23 |
| Art.4.27.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.....        | 23 |
| Art.4.28.- Proyecto Unitario.....                                      | 23 |
| Sección Cuarta: Dotación de aparcamientos.....                         | 23 |
| Art.4.28.- Dotación de aparcamientos.....                              | 23 |
| <b>CAPITULO SEXTO: ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO.</b> ..... | 23 |
| Sección Primera: Ámbito y usos.....                                    | 23 |
| Art.4.29.- Ámbito.....                                                 | 23 |
| Art.4.30.- Usos.....                                                   | 24 |
| Sección Segunda: Condiciones específicas.....                          | 24 |
| Art.4.31 - Condiciones específicas.....                                | 24 |
| <b>CAPITULO SEPTIMO: RED VIARIA.</b> .....                             | 24 |
| Sección Primera: Ámbito.....                                           | 24 |
| Art.4.32.- Ámbito.....                                                 | 24 |
| Sección Segunda: Condiciones específicas.....                          | 24 |
| Art.4.33 - Condiciones específicas.....                                | 24 |

# **TITULO PRIMERO: EL PLAN PARCIAL SECTOR - 1 RESIDENCIAL COMO ÁMBITO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MUSEROS.**

## **Art.1.1.- Ámbito de planeamiento de desarrollo.**

El presente Plan Parcial tiene como ámbito el del Sector -1 Residencial delimitado en las vigentes Normas Subsidiarias de planeamiento municipal de Museros.

## **Art.1.2.- Objeto del Plan Parcial.**

El objeto del presente Plan Parcial es la ordenación y urbanización de los terrenos incluidos en su ámbito, la finalidad del Plan Parcial es la de promover, la implantación de un conjunto de unidades residenciales en tipología de media densidad junto al actual casco urbano de la población.

## **Art.1.3.- Documentación del Plan Parcial.**

Son documentos integrantes del Plan Parcial Sector 1 Residencial:

1. La Memoria Informativa y Justificativa
2. Las presentes Ordenanzas
3. El Plan de Etapas
4. El Estudio Económico y Financiero
5. Los Planos de Información:
  - I.1 Encuadre territorial 1/50.000
  - I.2. NN.SS. Clasificación del suelo 1/5.000
  - I.3. NN.SS. Estructura Urbana 1/1000
  - I.4. Estado actual. Topografía
  - I.5. Estructura de la propiedad del suelo
  - I.6. Usos del suelo, edif. e infraestructuras existentes . 1/1.000

6. Los Planos de proyecto:

P.1. Zonificación 1/1.000

P.2. Régimen urbanístico 1/1.000

P.3. Red viaria 1/1.000

P.4. Red de saneamiento 1/1.000

P.5. Red de agua potable y riego 1/1.000

P.6. Red eléctrica y de alumbrado público 1/1.000

P.7. Red de telefonía 1/1.000

P.8. Unidades de Ejecución 1/1.000

## TITULO SEGUNDO: CALIFICACION URBANISTICA

### **Art.2.1.- Áreas de calificación urbanística.**

1. El Plan Parcial establece las siguientes áreas de calificación urbanística (ver Plano P.1. Zonificación):

a) Área de uso dominante Residencial: se califican así los terrenos destinados a la construcción de las edificaciones residenciales así como los espacios libres privados asociados a aquellas.

b) Área de uso dominante Terciario.

c) Área de Equipamiento comunitario público: se califican así los terrenos destinados a albergar las instalaciones docentes, y demás equipamientos comunitarios públicos.

d) Espacios libres de dominio y uso públicos: jardines, Áreas peatonales y Áreas de juego con una superficie global no inferior al 10% del ámbito de la actuación.

e) Red viaria local: constituida por las calles de nueva planta a ejecutar en el interior del Plan Parcial.

## **TITULO TERCERO: DE LAS CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION.**

### **Art.3.1.- Ordenanzas generales de la edificación.**

1. Se estará a lo dispuesto en el Título cuarto de las Normas Urbanísticas de las vigentes Normas Subsidiarias de Museros. ~~que se transcribe a continuación:~~



## **TITULO CUARTO: DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS Y DE LA EDIFICACION EN LOS DISTINTOS ÁMBITOS DE CALIFICACION URBANISTICA.**

### **CAPITULO PRIMERO: RESIDENCIAL TIPO A (MANZANA CERRADA).**

#### **Sección Primera: Ámbito y usos.**

##### **Art.4.1.- Ámbito.**

El área Residencial tipo A está constituida por el conjunto de terrenos expresamente grafiados con este título en el Plano P.1. Zonificación.

##### **Art.4.2.- Usos.**

1. El uso global o dominante de esta Zona es el Residencial plurifamiliar (Rpf).
2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:
  - a) Terciarios: Tco.2, Tho.2 y Tre.4
  - b) Industriales: Ind.2.
  - c) Almacenes: Alm.2.
  - d) Dotacionales: Dce, Din.
  - e) Aparcamientos: Par.Id y Par.2
3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta Zona.
4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las mismas condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas), que se establecen para la zona de Ensanche del suelo urbano en las vigentes Normas Subsidiarias.

## Sección Segunda: Condiciones de la parcela y de la edificación

### Art.4.3.- Condiciones de la parcela

1. La parcela mínima edificable coincidirá con la manzana señalada en el Plano P.2.

2. Parámetros de emplazamiento

La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el Plano P.2 Régimen Urbanístico. La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior.

La profundidad edificable es total.

## Sección Tercera: Condiciones de volumen y forma de los edificios.

### Art.4.4.- Condiciones de volumen y forma de los edificios

1. La altura de cornisa máxima de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en el Plano P.2., con arreglo a la siguiente formula:

$$H_c = 4,50 + 2,90 N_p$$

Siendo  $H_c$  la altura de cornisa máxima expresada en metros y  $N_p$  el número de plantas a edificar sobre la baja (es decir el señalado en los planos menos uno).

De la aplicación de la formula se deduce el siguiente cuadro:

| núm. de plantas | altura de cornisa en metros |
|-----------------|-----------------------------|
| 2               | 7,40                        |
| 3               | 10,30                       |
| 4               | 13,20                       |

2. El número de plantas (incluida la baja) sobre rasante que se señala en el párrafo anterior es el correspondiente a edificios de uso dominante residencial. Cuando el edificio sea de uso dominante no residencial se tomará como altura

de cornisa máxima la señalada en el párrafo anterior para el número de plantas grafiadas en el Plano P.2, pero el número posible de plantas a construir se deducirá del cumplimiento de las específicas condiciones mínimas de altura libre de planta señaladas en el artículo 4.42. de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias.

### 3. Tolerancia de alturas

Se admitirá a construcción de edificios de uso dominante residencial con menos plantas que las grafiadas en el Plano P.2 debiéndose asegurar el tratamiento como fachada de las medianeras que queden vistas.

### 4. Por encima de la altura de cornisa del edificio:

a) Las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones deberán situarse a no menos de 3 metros del plano de fachada coincidente con la alineación exterior. Se admitirá, no obstante, retiros menores en aquellos casos que por la exigüidad de la parcela o por criterios compositivos de fachada quede suficientemente justificada la excepción.

5. Se permite la construcción de sótanos con las determinaciones que establecen las Ordenanzas Generales de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias.

### 6. Planta baja:

a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,30 metros sobre la cota de referencia, ni a más de 4,50 metros en edificios de uso dominante residencial o terciario.

b) La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.42 apartado 5. de las NU de las NNSS.

c) Se permite la construcción de entreplantas con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales de las NU de las NNSS.

### 7. Cuerpos y elementos salientes en el área Residencial tipo A:

a) Sobre la alineación de fachada, sólo se autorizarán los, siguientes cuerpos y elementos salientes:

a1) En fachadas este y oeste:

- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

a2) En fachadas norte y sur:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.
- Terrazas, con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Solo se autorizarán aquellas que sean sirvientes de entrantes, de profundidad no inferior a 90 cm., como prolongación de los mismos.

8. La suma de las anchuras de todos los cuerpos salientes que se sitúen en cada fachada de una misma planta no sera superior al 60 % de la longitud de la fachada medida en esa planta.

#### **Art.4.5.- Condiciones funcionales de la edificación**

No se admitirán patios de luces o de ventilación exteriores recayentes a espacios libres públicos o privados y a viales públicos.

### **CAPITULO SEGUNDO: RESIDENCIAL TIPO B (VIVIENDAS EN HILERA CON EDIFICACION AUXILIAR).**

#### **Sección Primera: Ámbito y usos.**

##### **Art.4.6.- Ámbito.**

El área Residencial tipo B está constituida por el conjunto de terrenos expresamente grafiados con este título en el Plano P.1. Zonificación.

#### **Art.4.7.- Usos.**

1. El uso global o dominante de esta zona es el Residencial unifamiliar (Run).

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

- a) Terciarios: Tco.2, Tho.2, Tre.2, Tre.3 y Tre.4.
- b) Industriales: Ind.1 e Ind.2.
- c) Almacenes: Alm1lb, Alm.1c y Alm.2.
- d) Dotacionales: Dce y Din
- e) Aparcamiento: Par.1d y Par.2

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona.

4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):

- a) Alm.1a. - Almacenes compatibles con la vivienda

Solo podrá ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la planta baja.

- b) Par.1.- Aparcamientos de uso privado.

Podrán situarse exclusivamente en las edificaciones auxiliares que se señalan.

- c) Tco.1a.- Uso comercial compatible con la vivienda.

Se admite en edificio de uso exclusivo, con la limitación de no superar los 200 m2. de venta.

d) Tho.1.- Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera.

Se admite en edificio de uso exclusivo.

- e) Tof. - Locales de oficina.

Se admiten en edificio de uso exclusivo, o mixto, junto con el uso residencial.

f) Tre.1.- Actividades recreativas.

Se admiten en edificio de uso exclusivo, quedan expresamente prohibidos los locales con ambiente musical tales como pubs, salas de fiesta, discotecas y similares.

g) D.- Dotacionales

Se admiten en edificio de uso exclusivo. Se admite el uso deportivo en parcela común o en régimen de condominio.

## **Sección Segunda: Edificación principal y edificación auxiliar.**

### **Art.4.8.- Edificación Principal.**

Está constituida por una franja edificable de 12 m. de profundidad, destinada a la construcción de viviendas en hilera.

### **Art.4.9.- Edificación auxiliar.**

Está constituida por una franja edificable de 5,50 m. de profundidad, paralela a la edificación principal y separada de ella por el patio de parcela. La edificación auxiliar se destinará preferentemente a albergar las plazas de aparcamiento que se requieren en este Plan (1 plaza por vivienda). EL acceso de los vehículos se producirá necesariamente a través de las vías de tránsito restringido que se señalan en el Plan.

## **Sección Tercera: Condiciones de la parcela.**

### **Art.4.10.- Condiciones de la parcela.**

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) Las parcelas serán pasantes en la dirección transversal al eje longitudinal de las manzanas.

b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán como mínimo 5,50m.

c) La superficie mínima de parcela edificable será la resultante de la aplicación de las dos condiciones anteriores.

d) Los lindes laterales no podrán formar un ángulo inferior a 75 grados sexagesimales con la alineación exterior (salvo en la manzana situada más al sur en la que se admitirán ángulos menores).

## 2. Parámetros de emplazamiento:

La edificación principal y la edificación auxiliar se ubicarán de acuerdo a las alineaciones señaladas en el **Plano P.2 Régimen Urbanístico**, con unas profundidades edificables máximas de 12 m. y 5,50 m. respectivamente.

La distancia mínima entre la edificación principal y los lindes frontales longitudinales de la manzana será la señalada en el **Plano P.2 Régimen Urbanístico**.

Se admitirá el retranqueo tanto de la edificación principal como de la auxiliar respecto de las alineaciones interiores recayentes al patio de parcela interior.

El coeficiente máximo de ocupación de parcela será el que resulte de las alineaciones señaladas en el **Plano P.2**.

## 3. Cerramientos:

Los cerramientos de parcela podrán tener una altura máxima de 2,20 m., pudiendo ser macizos hasta una altura de 1,00 m. en el linde frontal al que recae la edificación principal y en su totalidad en el resto.

# Sección Cuarta: Condiciones de volumen y forma de los edificios.

## Art.4.11. – Condiciones de volumen y forma de los edificios.

1. El número máximo de plantas a edificar en la edificación principal es de tres plantas (Planta baja + 1 + ático) sobre rasante. La fachada del ático recayente a la alineación exterior longitudinal de la manzana, deberá retirarse

desde la alineación interior una distancia no inferior a 4 metros, pudiendo destinarse el resto de la superficie a terrazas no cubiertas.

## 2. Edificabilidad:

La edificabilidad máxima sobre rasante será la que se deduzca de aplicar a la correspondiente superficie ocupable los siguientes coeficientes:

|                       |                              |
|-----------------------|------------------------------|
| Edificación principal | 2 + Ático (P. baja+1ª+ático) |
| Edificación auxiliar  | 1 (planta baja)              |

3. Para la edificación principal, la altura de cornisa máxima de la edificación se establece en:

|                          |             |
|--------------------------|-------------|
| Planta baja + 1ª         | 6,60 metros |
| Planta baja + 1ª + ático | 9,60 metros |

4. Para la edificación auxiliar, la altura de cornisa máxima de la edificación se establece en:

|             |             |
|-------------|-------------|
| Planta baja | 3,50 metros |
|-------------|-------------|

5. Por encima de la altura de cornisa del ático, se admitirán cubiertas inclinadas con las siguientes características:

Las vertientes de la cubierta no podrán sobrepasar los planos que, conteniendo una línea situada 0,50 metros por encima de las aristas de altura de cornisa del ático, formen una pendiente del 30% (treinta por cien).

La cumbrera no podrá situarse a más de 1,70 metros sobre la altura de cornisa del ático.

6. Se prohíbe la construcción de semisótanos.

7. Se admite la construcción de dos plantas de sótano. Los sótanos se destinarán exclusivamente a almacenaje y en su caso a garaje, no admitiéndose piezas habitables. Caso de ubicarse plazas de aparcamiento en el sótano, el acceso a las mismas se realizará desde los viales de tránsito restringido.



## 8. Planta baja

a) En la edificación principal, la cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse a menos de 3 metros sobre la cota de referencia.

b) No se permite la construcción de entreplantas.

## 9. Cuerpos y elementos salientes

a) Sobre la alineación exterior de fachada, solo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.
- Terrazas, con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Solo se autorizarán aquellas que sean sirvientes de entrantes, de profundidad no inferior a 90 cm., como prolongación de los mismos.

La suma de las anchuras de todos los cuerpos salientes que se sitúen en cada fachada de una misma planta no será superior al 60 % de la longitud de la fachada medida en esa planta.

b) Sobre las fachadas recayentes a patio de parcela se permitirá cualquier tipo de cuerpo saliente con la limitación de no superar la superficie ocupable ni la edificabilidad asignada, así como de respetar las distancias a lindes que se establecen.

c) Por encima de la altura de cornisa de los áticos se admitirán aleros y cornisas con una longitud de vuelo máxima de 70cm.

## **Sección Quinta: Dotación de aparcamientos.**

### **Art.4.12.- Dotación de aparcamientos.**

1. Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóvil por cada vivienda en la edificación auxiliar de la parcela y/o en los sótanos que se construyan.

2. El acceso de los vehículos se producirá necesariamente a través de las vías de tránsito restringido que se señalan en el Plan. No se permitirá el acceso de vehículos a través del antejardín de la edificación principal.

## **Sección Sexta: Formulación de Estudios de Detalle.**

### **Art.4.13.- Formulación de Estudios de Detalle.**

Podrán formularse Estudios de Detalle que tengan por ámbito uno o más manzanas de las grafiadas en el Plano P.2. y tendrán por objeto establecer una solución arquitectónica de conjunto, con las siguientes condiciones:

- a) El ámbito del Estudio de Detalle deberá abarcar una o varias manzanas.
- b) No podrá aumentarse la edificabilidad sobre rasante asignada por este Plan en el ámbito del Estudio de Detalle.
- c) No podrá aumentarse el número máximo de plantas sobre rasante (tres) asignado por este Plan.
- d) Podrá remodelarse la configuración de la superficie ocupable sobre rasante, sin aumentar la que se establece en este Plan en el ámbito del Estudio de Detalle.
- e) En cualquier caso deberá garantizarse que el acceso de los vehículos a las parcelas privadas tan sólo podrá realizarse a través de las vías de servicio que se señalan.

## **CAPITULO TERCERO: RESIDENCIAL TIPO C (VIVIENDAS EN HILERA SIN EDIFICACION AUXILIAR).**

### **Sección Primera: Ámbito y usos.**

#### **Art.4.14.- Ámbito.**

El área Residencial tipo C está constituida por el conjunto de terrenos expresamente grafiados con este título en el Plano P.1. Zonificación.

#### **Art.4.15.-Usos.**

1. El uso global o dominante de esta zona es el Residencial unifamiliar (Run).
2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:
  - a) Terciarios: Tco.2, Tho.2, Tre.2, Tre.3 y Tre.4.
  - b) Industriales: Ind.1 e Ind.2.
  - c) Almacenes: Alm.1b, Alm.1c y Alm.2.
  - d) Dotacionales: Dce y Din
  - e) Aparcamiento: Par.1d y Par.2
3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona.
4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):
  - a) Alm. 1a. - Almacenes compatibles con la vivienda
 

Solo podrá ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la planta baja.
  - b) Tco.1a.-Uso comercial compatible con la vivienda.
 

Se admite en edificio de uso exclusivo, con la limitación de no superar los 200 m2. de venta.

c) Tho.1.- Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera.

Se admite en edificio de uso exclusivo.

d) Tof.- Locales de oficina.

Se admiten en edificio de uso exclusivo, o mixto, junto con el uso residencial.

e) Tre.1.- Actividades recreativas.

Se admiten en edificio de uso exclusivo, quedan expresamente prohibidos los locales con ambiente musical tales como pubs, salas de fiesta, discotecas y similares.

f) D.- Dotacionales

Se admiten en edificio de uso exclusivo. Se admite el uso deportivo en parcela común o en régimen de condominio.

## **Sección Segunda: Edificación principal.**

### **Art.4.16.- Edificación Principal.**

Está constituida por una franja edificable de 14 m. de profundidad, destinada a la construcción de viviendas en hilera.

### **Art.4.17.- Edificación auxiliar.**

No se prevé edificación auxiliar.

## **Sección Tercera: Condiciones de la parcela.**

### **Art.4.18.- Condiciones de la parcela.**

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) Las parcelas serán pasantes en la dirección transversal al eje longitudinal de las manzanas.

b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán como 5,50 m.

c) La superficie mínima de parcela edificable será la resultante de la aplicación de las dos condiciones anteriores.

d) Los lindes laterales no podrán formar un ángulo inferior a 75 grados sexagesimales con la alineación exterior.

#### 2. Parámetros de emplazamiento:

La edificación principal se ubicará de acuerdo a las alineaciones señaladas en el **Plano P.2 Régimen Urbanístico**, con una profundidad edificables máxima de 14 m.

Las distancias entre la edificación principal y los lindes frontales longitudinales de la manzana serán las señaladas en el **Plano P.2 Régimen Urbanístico**.

No se admitirá el retranqueo de la edificación principal respecto de las alineaciones interiores.

El coeficiente máximo de ocupación de parcela será el que resulte de las alineaciones señaladas en el **Plano.2**

#### 3. Cerramientos:

Los cerramientos de parcela podrán tener una altura máxima de 2,20 m., pudiendo ser macizos hasta una altura de 1,00 m. en los lindes frontales a los que recae la edificación principal y en su totalidad en el resto.

### **Sección Cuarta: Condiciones de volumen y forma de los edificios.**

#### **Art.4.19.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.**

1. El número máximo de plantas a edificar en la edificación principal es de tres plantas (Planta baja + 2) sobre rasante.

#### 2. Edificabilidad:

La edificabilidad máxima sobre rasante será la que se deduzca de aplicar a la superficie ocupable el número de plantas permitido (3).

3. La altura de cornisa máxima de la edificación se establece en:

Planta baja + 1 6,60 metros

Planta baja + 2 9,60 metros

4. Por encima de la altura de cornisa del edificio, se admitirán cubiertas inclinadas con las siguientes características:

Las vertientes de la cubierta no podrán sobrepasar los planos que, conteniendo una línea situada 0,50 metros por encima de las aristas de altura de cornisa del edificio, formen una pendiente del 30% (treinta por cien).

La cumbrera no podrá situarse a más de 2,50 metros sobre la altura de cornisa del edificio.

5. Se admite la construcción de dos plantas de sótano. Los sótanos se destinarán exclusivamente a almacenaje y en su caso a garaje, no admitiéndose piezas habitables.

#### 6. Planta baja

a) En la edificación principal, la cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse a menos de 3 metros sobre la cota de referencia.

b) No se permite la construcción de entreplantas.

#### 8. Cuerpos y elementos salientes

a) Sobre las alineaciones exteriores de la edificación, solo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.
- Terrazas, con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Solo se autorizarán aquellas que sean sirvientes de entrantes, de profundidad no inferior a 90 cm., como prolongación de los mismos.

La suma de las anchuras de todos los cuerpos salientes que se sitúen en cada fachada de una misma planta no será superior al 60 % de la longitud de la fachada medida en esa planta.

b) Por encima de la altura de cornisa de la edificación se admitirán aleros y cornisas con una longitud de vuelo máxima de 70 cm.

### **Sección Quinta: Dotación aparcamientos.**

#### **Art.4.20.- Dotación de aparcamientos.**

Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóvil por cada vivienda.

## **CAPITULO CUARTO: TERCIARIO.**

### **Sección Primera: Ámbito y usos.**

#### **Art.4.21.- Ámbito.**

El área Terciario está constituida por el conjunto de terrenos expresamente grafiados con este título en el Plano P. 1. Zonificación.

#### **Art.4.22.- Usos.**

1. El uso global o dominante en esta área es el Terciario.
2. Se prohíben los usos Residencial e Industrial.
3. Se permiten cualesquiera otros usos de entre los definidos por el vigente Plan General, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante Terciario asignado a esta área.

### **Sección Segunda: Condiciones específicas.**

#### **Art.4.23.- Condiciones específicas.**

1. La edificabilidad asignada a esta área se señala en el Plano P.2.

2. El número máximo de plantas será de 3 (PB+2) con una altura máxima de cornisa de 10 m., y un coeficiente de ocupación del 60%.

3. Se deberá reservar una plaza de aparcamiento por cada 100 m2 construidos de uso terciario.

## **CAPITULO QUINTO: EQUIPAMIENTO COMUNITARIO PUBLICO**

### **Sección Primera: Ámbito y usos.**

#### **Art.4.24.- Ámbito.**

El área Equipamiento comunitario público está constituida por el conjunto de terrenos expresamente grafiados con este título en el Plano P. 1. Zonificación.

#### **Art.4.25.- Usos.**

1. El uso global o dominante en esta área es el Dotacional.
2. Se prohíben los usos Residencial e Industrial.
3. Se permiten cualesquiera otros usos de entre los definidos por las vigentes NN.SS. salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante Dotacional asignado a esta área.

### **Sección Segunda: Condiciones de parcela.**

#### **Art.4.26.- Parámetros de emplazamiento.**

Se establece un coeficiente de ocupación de la parcela del 60%.



### **Sección Tercera: Condiciones de volumen y forma de los edificios.**

#### **Art.4.27.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.**

1. Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 1,90 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
2. La máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas a edificar, con un máximo de 3 plantas (incluida la baja), con arreglo a la siguiente fórmula:

$$H_c = 5,30 + 4 N_p$$

Siendo H<sub>c</sub> la altura de cornisa máxima expresada en metros, y N<sub>p</sub> el número de plantas a edificar sobre la baja, con un máximo de 2

3. No se permiten cubiertas inclinadas por encima de la máxima altura de cornisa.
4. Se permite la construcción de sótanos y semisótanos.

#### **Art.4.28.- Proyecto Unitario.**

La ejecución de los equipamientos previstos en esta área deberá responder a un proyecto arquitectónico unitario.

### **Sección Cuarta: Dotación de aparcamientos.**

#### **Art.4.28.- Dotación de aparcamientos.**

Se deberá reservar una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de uso dotacional.

## **CAPITULO SEXTO: ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO.**

### **Sección Primera: Ámbito y usos.**

#### **Art.4.29.- Ámbito.**

El área Espacios libres de dominio y uso público constituida por el conjunto de terrenos expresamente grafiados con este título en el Plano P. 1. Zonificación.

#### **Art.4.30. - Usos.**

1. El uso global o dominante en esta subárea es el Dotacional de Espacios libres. Dicho uso comprende las actividades de esparcimiento y reposo al aire libre, de la población, desarrolladas en terrenos dotados del arbolado, jardinería y mobiliario urbano necesarios, de modo que se garanticen las citadas actividades, así como la mejora de las condiciones medioambientales.

2. Se prohíbe cualquier otro uso que no se encuentre directamente vinculado con el uso dominante asignado.

3. Se permitirá no obstante la ubicación puntual de centros de transformación que deberán integrarse adecuadamente en el paisaje.

### **Sección Segunda: Condiciones específicas.**

#### **Art.4.31 - Condiciones específicas.**

Se admitirá la ubicación de instalaciones recreativas al aire libre, tales como juegos para niños, etc.

## **CAPITULO SEPTIMO: RED VIARIA.**

### **Sección Primera: Ámbito.**

#### **Art.4.32. - Ámbito.**

El área Red Viaria Local está constituida por el conjunto de terrenos expresamente grafiados con este título en el Plano P.1. Zonificación.

### **Sección Segunda: Condiciones específicas.**

#### **Art.4.33 - Condiciones específicas.**

1. En el **Plano P.3. Red Viaria** se indican las características principales de la red viaria que deberán ser contempladas en los correspondientes Proyectos de Urbanización.

2. Las dimensiones de la red viaria propuesta permite la previsión de plazas de aparcamiento en cordón.

## PARÁMETROS PRINCIPALES DEL PLAN PARCIAL (2):

|                                             |                                                                |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| - Superficie                                | 47.508,86 m2 (1)                                               |
| - Uso dominante                             | Residencial                                                    |
| - Usos compatibles                          | el resto de usos definidos para el suelo urbano por las NN.SS. |
| - Usos incompatibles                        | Industrial                                                     |
| - Densidad                                  | 45 viv./Ha.                                                    |
| - Número máximo de viviendas                | 213                                                            |
| - Edificabilidad bruta residencial          | 0,60 m2t/m2s                                                   |
| - Edificabilidad bruta terciaria            | 0,05 m2t/m2s                                                   |
| - Techo edificable residencial              | 28.367,87 m2t                                                  |
| - Techo edificable terciario                | 2.367,28 m2t                                                   |
| - Régimen de alturas                        | PB + 3                                                         |
| - Espacios libres de dominio y uso públicos | 5.054,64 m2s                                                   |
| - Equipamiento comunitario                  | 4.481,28 m2t                                                   |
| - Unidades de Ejecución                     | 2                                                              |
| - Sistema de actuación                      | Compensación                                                   |

- (1) Datos modificados por acuerdo de 1 de junio de 1999, de la Comisión Territorial de Urbanismos de Valencia, relativo a la homologación de la UE-2 del sector 1 de Museros (1999/M6265)
- (2) El cuadro adjunto resume las características resultantes de la U.E. nº2 como consecuencia de las modificaciones propuestas:

|                                        | Sup. Inicial     | Variación       | Total            |
|----------------------------------------|------------------|-----------------|------------------|
| Parcelas Netas (ms)                    | 16.572'39        | - 563'59        | 16.008'84        |
| Equipamiento Escolar (m²s)             | 2.358'57         | -               | 2.358'57         |
| Zonas verdes públicas (m²s)            | 1.906'39         | 563'59          | 2.469'98         |
| Viales públicos (m²s)                  | 15.017'01        | 1.016'29        | 16.033'30        |
| <b>Superficie Total (m²s)</b>          | <b>35.854'40</b> | <b>1.016'29</b> | <b>36.870'69</b> |
| <b>Edificabilidad lucrativa (m².t)</b> | <b>23.589'07</b> | <b>1.610'27</b> | <b>25.199'34</b> |

Con los nuevos resultados el coeficiente de edificabilidad apenas varía respecto a lo previsto en el Plan Parcial:

$$25.199'34 / 36.870'69 = 0'68 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$$

Por lo tanto, el coeficiente de edificabilidad propuesto, varía porcentualmente en un 3% de un 0,66 m²t/m²s, fijado por el Plan Parcial a un 0,68 m²t/m²s, fijado en la presente propuesta de Homologación Modificativa.

## **ANEXO 2. NORMAS Y ORDENANZAS DE LA HOMOLOGACIÓN CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN PARCIAL SECTOR 3 DE MUSEROS**

---

Fecha de publicación 19 de agosto de 1998

Afectado por:

Corrección de errores de la Homologación y Plan Parcial del Sector 3  
de fecha de aprobación 1 de febrero de 2002

Mod. de las NN.SS de fecha de aprobación 5 de diciembre de 2003

## ANEXO 2. NORMAS Y ORDENANZAS DE LA HOMOLOGACIÓN CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN PARCIAL SECTOR 3 DE MUSEROS

### INDICE

|                                                                                  |           |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>CAPÍTULO I. – NORMAS DE CARÁCTER GENERAL.....</b>                             | <b>3</b>  |
| Capítulo 1.- Objeto y contenido.....                                             | 3         |
| 1.1. OBJETO .....                                                                | 3         |
| 1.2. CONTENIDO .....                                                             | 3         |
| 1.3. DESARROLLO Y EJECUCIÓN - INICIATIVA PRIVADA .....                           | 4         |
| 1.4. DEFINICIÓN DE CONCEPTOS .....                                               | 4         |
| <b>CAPÍTULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.....</b>                          | <b>5</b>  |
| 2.1. PROPIEDAD Y USO DEL SUELO .....                                             | 5         |
| 2.2. USOS PORMENORIZADOS .....                                                   | 6         |
| 2.3 SISTEMAS DE EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL. GESTIÓN Y OBTENCIÓN DE LICENCIAS. .. | 12        |
| <b>CAPÍTULO III.- URBANIZACION .....</b>                                         | <b>13</b> |
| 3.1. PROYECTO DE URBANIZACIÓN .....                                              | 13        |
| 3.2. OTRAS NORMAS DE URBANIZACIÓN .....                                          | 13        |
| 3.3. ESQUEMAS DE SERVICIOS.....                                                  | 14        |
| 3.4. PLANTA Y SECCIÓN DE LAS VÍAS .....                                          | 14        |
| <b>CAPÍTULO IV.- CONDICIONES COMUNES A LA EDIFICACIÓN.....</b>                   | <b>14</b> |
| 4.1. CONDICIONES COMUNES A LA EDIFICACIÓN. ....                                  | 14        |
| 4.2. CONDICIONES DE MEDICIÓN Y VOLUMEN. ....                                     | 14        |
| 4.3. CONDICIONES DE USOS .....                                                   | 14        |
| <b>CAPÍTULO V.- OTRAS NORMAS APLICABLES.....</b>                                 | <b>15</b> |
| 5.1. NORMAS SUBSIDIARIAS .....                                                   | 15        |

## **CAPÍTULO I. – NORMAS DE CARÁCTER GENERAL**

### **Capítulo 1.- Objeto y contenido**

#### **1.1. OBJETO**

Estas normas y ordenanzas tienen por objeto reglamentar el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada dentro del Plan Parcial del Sector 3 de las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento.

Sus principales cometidos son:

- La definición y aclaración de conceptos
- El régimen urbanístico del suelo, detallando sus usos.
- La definición de las ordenanzas, urbanización y parcelaciones.
- La precisión de las normas de edificación.

#### **1.2. CONTENIDO**

El Plan Parcial del Sector 3 "Parrellos" de Museros, contiene los siguientes documentos: Memoria; Planos de Información y Ordenación; Ordenanzas Urbanísticas y el anexo al Plan Parcial:

- Estudio de Tráfico.

El orden de prioridad de dichos documentos es el siguiente: (en caso de posibles contradicciones)

- Normas Urbanísticas
- Planos de Ordenación
- Memoria Justificativa

Con carácter complementario, regirán las Normas Urbanísticas contenidas en la Normativa municipal vigente.

Los Planos de información son meramente indicativos.

### **1.3. DESARROLLO Y EJECUCIÓN - INICIATIVA PRIVADA**

El ámbito del Plan Parcial es el Sector 3 "Parrellos", tal y como se describe en el apartado 1.3. de la memoria. El Plan Parcial define una única Unidad de Ejecución, que se desarrollará en los términos, plazos y compromisos que se fijen en el Programa que acompaña en la tramitación al presente Plan Parcial.

De acuerdo con las leyes y normas vigentes, corresponde al Ayuntamiento de Museros las funciones y obligaciones de control, inspección o ejecución en su caso del cumplimiento de estas Normas.

El Programa regulará las relaciones entre el urbanizador y los propietarios afectados. Así mismo, fijará entre otros, los plazos para su ejecución material.

Todos los actos y acuerdos que adopte el promotor, el Ayuntamiento u otros organismos competentes en ejecución de estas ordenanzas serán recurribles en la forma dispuesta en cada caso por la legislación vigente aplicable.

El cumplimiento de las previsiones de este Plan Parcial se llevará a cabo mediante la gestión y la redacción y aprobación y ejecución del Proyecto de Urbanización según las condiciones de desarrollo establecidas en las Normas particulares de este tipo de suelo (ejecución de las adecuadas cesiones de suelo, etc...)

El Proyecto de Urbanización, así como la edificación que se realice al amparo de los mismos o de estas Normas de Planeamiento se ajustarán en todo caso a las condiciones que para ellos se establecen por las Normas Subsidiarias vigentes del Municipio de Museros, ya sea de carácter general o particular.

### **1.4. DEFINICIÓN DE CONCEPTOS**

Regirá la definición de conceptos existentes en las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento de Museros.

## **CAPÍTULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

### **2.1. PROPIEDAD Y USO DEL SUELO**

#### **A) Suelo de dominio y uso público**

Que será el destinado en los planos de zonificación del Plan Parcial al uso de viarios rodados o peatonales, así como los espacios libres de uso público como jardines y áreas de juego, recreo (zonas verdes) y zonas peatonales.

Se distinguen las siguientes superficies:

- Superficie red viaria primaria: 5.146 m<sup>2</sup>.
- Superficie para reserva red viaria: "RV": 2.920 m<sup>2</sup>.
- Superficie zona verde: "ZV": 9.041 m<sup>2</sup>.
- Red viaria adscrita interior: "RVI": 19.510 m<sup>2</sup>.

#### **B) Suelo de propiedad y uso privado**

Queda constituido por las áreas zonificadas como A, B, C, E y F, salvo la zona de dotación de aparcamientos que deberán contener dichas áreas.

- Área A: 1.903 m<sup>2</sup>.
- Área B: 3.352 m<sup>2</sup>.
- Área C: 18.965 m<sup>2</sup>.
- Área E: 9.066 m<sup>2</sup>.
- Área F: 15.126 m<sup>2</sup>.

En el área F, se identifica la zona de estacionamientos, por lo que el suelo de propiedad y uso privado estará constituido por las parcelas zonificadas como COMERCIAL (F-A), y parcela de atención del automóvil (F-C).

Se distinguen, por lo tanto, las siguientes superficies:

- Superficie Zona F-A: "Superficie Comercial": 7.293 m<sup>2</sup>.
- Superficie Zona F-C: "Atención del automóvil": 1.552 m<sup>2</sup>.



### **C) Suelo propiedad privada y uso público**

Que quedará constituido por las parcelas zonificadas como Establecimiento (F-B):

· Superficie Zona F-B: Estacionamientos": 6.281 m<sup>2</sup>.

### **D) Suelo edificable correspondiente a la Administración**

Que quedará constituido por las parcelas zonificadas como Cesión Aprovechamiento Medio (C.A.). Las características de edificación serán las descritas en el apartado E.

Superficie ZONA (C.A.): 5.379 m<sup>2</sup>.

Máxima edificabilidad prevista: 5.424 m<sup>2</sup>.

### **E) Suelo edificable**

La edificabilidad de las distintas áreas del Sector (A, B, C, D, E y F) (incluido aprovechamiento medio) será como máximo de 1,00844 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, siendo la edificabilidad bruta de 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Los proyectos de edificación definirán la situación en planta de las edificaciones con sus alineaciones de fachada paralelas en lo posible a los ejes de los viarios a los que dan fachada.

## **2.2. USOS PORMENORIZADOS**

Para cada una de las clases de parcelas definidas en los planos se definen e indican los usos pormenorizados y globales, admisibles y prohibidos, con expresión de los niveles de intensidad de uso y otras condiciones establecidas para regular la edificación, utilizando las Ordenanzas vigentes las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento del Municipio de Museros con las siguientes precisiones:

### **2.2.1. Zonificación de Centro Comercial Integrado. Uso Terciario. Zona F.**

#### **A) Definición**

Comprende las áreas así calificadas en el Plano de Zonificación como:

ZONA F "CENTRO COMERCIAL INTEGRADO":

o Zona F-A: Superficie Comercial.

o Zona F-B: Estacionamientos.

o Zona F-C: Atención al automóvil.

Estas calificaciones específicas marcan disposiciones distintas de uso del suelo, disposición de la edificación, edificabilidad, etc., si bien el concepto global de Centro Comercial Integrado es el de una parcela única, en la que los usos y las edificaciones se disponen de forma distinta.

En cualquier caso, podrán asignarse para esta parcela las especificaciones del apartado 2.2.2.

### **B) Edificabilidad**

La Edificabilidad global sobre la zona globalmente definida como "Centro Comercial Integrado" será de 1,00844 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, siendo la edificabilidad bruta del sector de 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. La edificabilidad máxima correspondiente a cada zona que compone el "Centro Comercial Integrado" será:

- 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en la parcela calificada como Comercial (Sup. = 7.293 m<sup>2</sup>)
- 0,788 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en la parcela de Estacionamiento (Sup. = 6.281 m<sup>2</sup>)
- 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en la parcela de Atención al automóvil (Sup. = 1.552 m<sup>2</sup>)

### **C) Tipología Edificatoria**

En el sector objeto de planeamiento se proyectan uno o varios edificios aislados de alineaciones principales paralelos en lo posible a los ejes del viario circundante.

- |                                  |   |           |
|----------------------------------|---|-----------|
| · Ocupación máxima de la parcela | ≤ | 100 %     |
| · Distancias a linderos          | ≥ | 0 metros  |
| · N° de plantas sobre rasante    | ≤ | 2         |
| · Altura de cornisa máxima       | ≤ | 10 metros |

Se cumplirá el resto de ordenanzas aplicables a los usos autorizados en las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Museros.

#### **D) Condiciones de licencias**

El conjunto de la calificación de Centro Comercial Integrado cumplirá con la dotación de estacionamiento necesario, en el interior de la manzana. La dotación de estacionamiento será la establecida para uso comercial en las Ordenanzas Municipales.

Antes de la apertura pública del Centro Comercial será necesario contar con licencia Municipal de apertura; para su concesión los locales e instalaciones reunirán las condiciones necesarias para garantizar la seguridad y salubridad de los que usen los edificios y de sus vecinos.

#### **E) Usos del suelo**

##### **E-1 Uso comercial**

###### Uso principal:

Uso de comercio en edificios independientes.

Edificaciones destinadas al comercio al por mayor y al por menor, con una superficie destinada a venta máxima próxima a 4.000 m<sup>2</sup> útiles, destinado a un Centro Comercial, en el que existirá una superficie comercial de magnitud máxima inferior a 6.000 m<sup>2</sup>, en la que se incluye una superficie en Galería Comercial máxima inferior a 2.000 m<sup>2</sup>.

###### Usos Complementarios:

- Oficinas afectas al uso comercial.
- Superficies destinadas a la recepción de mercancías, almacenaje e instalaciones industriales al servicio de los edificios principales limitadas al 20% de la superficie edificable de la parcela.
- Superficies destinadas a la manipulación de alimentos, para su venta en la propia superficie comercial. (< 10% de la superficie edificable).
- Superficies destinadas a restauración en una superficie máxima del 10% de la superficie edificable de la parcela.
- Superficies destinadas a actividades de ocio en superficie máxima del 10% de la superficie edificable (cafetería, etc...).

Usos Tolerados: Se toleran:

- Estacionamientos
- Áreas destinadas a carga y descarga

## **E-2 Estacionamientos**

Uso principal

Aquí se ubicarán los estacionamientos que necesita el uso comercial, en una parcela que permanecerá abierta al uso público.

Usos Complementarios:

Se admiten los mismos usos complementarios que en la parcela destinada a gran superficie, con excepción de las superficies destinadas a la manipulación de alimentos.

Se toleran, igualmente, usos de atención a los automóviles; especialmente suministro de carburante, engrase y lavado, etc...

Se completará al menos una plaza por cada 25 m para compradores y un 10% de superficie añadida para carga y descarga.

## **E-3 Instalaciones para la Asistencia al Automóvil**

Uso principal

Aquí se ubicarán usos de atención a los automóviles, especialmente suministro de carburante, engrase, lavado,..., tienda de artículos del automóvil.

Usos Complementarios:

Se toleran estacionamientos.

## **F) Zonificación**

La totalidad de la Zona F, formada por las 3 zonificaciones permanecerá con un uso conjunto y coordinado en una sola parcela funcional.

### **2.2.2. Zonificación de Terciario Genérico**

#### **A) Definición**

Comprende las áreas así calificadas en el Plano de Zonificación, destinadas a usos terciarios diversos (comercial, oficinas, hotelero, ocio, relación social, etc.).

#### **B) Edificabilidad**

La Edificabilidad global sobre la zona globalmente definida como "Terciario Genérico" será de 1,00844 m<sup>2</sup> edificables por cada m<sup>2</sup> de parcela.

#### **C) Tipología Edificatoria**

- La ocupación máxima de la parcela podrá ser hasta del 100 %.,
- El nº de plantas sobre rasante será menor o igual a 2. Con altura menor de 10m (altura de cornisa máxima).
- Podrá edificarse hasta los lindes laterales y frontales de parcela.

Se cumplirá el resto de ordenanzas aplicables a los usos autorizados en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipales de Museros.

#### **D) Condiciones de licencia**

Antes de la apertura pública de cada uso del suelo será necesario contar con licencia Municipal de apertura; para su concesión los locales e instalaciones reunirán las condiciones para garantizar la seguridad y salubridad de los que usen los edificios y de sus recursos.

Se cumplirán los módulos de estacionamiento exigidos en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística o en su defecto, los establecidos en las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Museros.

#### **E) Usos del suelo**

##### Uso principal:

En cada parcela se proyectará un uso principal que será uno de los siguientes y ocupará más del 40% de la edificabilidad total de la parcela (los tipos y categorías previstos en las Normas Subsidiarias de Museros).

- Comercial.
- Hotelero (residencias y similares).
- Oficinas.
- Recreativos y de espectáculos.

Usos Complementarios:

Se admiten los usos anteriormente mencionados, que no sean el principal de la parcela.

Asimismo se admiten:

- Usos de almacenaje y recepción de mercancías.
- Los usos de carga y descarga vinculados a los establecimientos comerciales se deberán desarrollar exclusivamente dentro de las parcelas comerciales.
- Uso residencial al cuidado de cada parcela (máximo una vivienda por parcela mayor de 2.000 m<sup>2</sup>).
- Estacionamiento

**F) Condiciones de licencia**

La licencia municipal de apertura será necesaria para la realización de este tipo de actividades y previa a la concesión del permiso de obras. Para su concesión los locales e instalaciones reunirán las condiciones necesarias para garantizar la tranquilidad, seguridad y salubridad de los que desarrollan la actividad y sus vecinos en general.

**G) Parcela mínima**

La superficie mínima de parcela edificable será de 500 metros cuadrados. La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un cuadrado de 6 m., uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la alineación exterior.

### **2.2.3. Zonificación de Zonas Verdes, Sistemas Libres y Viarios**

En esta zona será permitida exclusivamente la ubicación de mobiliario urbano (bancos, papeleras, fuentes o similar), iluminación (farolas, arquetas y canalización), así como alguna caseta de dimensiones reducidas (con edificabilidad menor de 0.05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y alguna caseta de dimensiones reducidas (con edificabilidad menor de 0.05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y altura máxima 3m.) para los siguientes usos: cabinas telefónicas, quioscos de prensa, puestos de O.N.G. (Organizaciones No Gubernamentales), etc.

Subsidiariamente se aplicarán las Ordenanzas dispuestas en las Normas Subsidiarias de Museros.

### **2.2.4. Edificios Fuera de Ordenación**

#### **2.2.4.1. Naturaleza y alcance del concepto de "Fuera de Ordenación".**

Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del Plan Parcial que resulten disconformes con las mismas, serán calificadas como "fuera de ordenación".

Se considera a estos efectos que existe disconformidad con el Plan Parcial en aquellos edificios o instalaciones que impiden la ejecución y funcionamiento de los sistemas urbanos previstos en el planeamiento. En el presente Plan Parcial no se identifica ningún elemento de estas características.

## **2.3 SISTEMAS DE EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL. GESTIÓN Y OBTENCIÓN DE LICENCIAS.**

La aprobación del Plan Parcial y de su correspondiente Programa para el desarrollo de Actuaciones Integradas, generará la adquisición del derecho a urbanizar de todo Sector.

La adquisición del derecho a edificar será reglada en la forma prevista en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

### **2.3.1 Ejecución del Sector**

El ámbito de ordenación del Plan Parcial es el Sector 3 "Parrellos". El Plan Parcial delimita una sola unidad de Ejecución sobre la que plantea el

correspondiente Programa para el desarrollo de una Actuación Urbanística Integrada. El Urbanizador adjudicatario del Programa tendrá que desarrollarlo en su totalidad, según lo establecido en la L.R.A.U.

## **CAPÍTULO III.- URBANIZACION**

### **3.1. PROYECTO DE URBANIZACIÓN**

El Proyecto de Urbanización es un proyecto de obras que tendrá como fin llevar a la práctica el Plan Parcial y detallará las obras y servicios previstos en el mismo, sin modificarlas, adaptándolas en lo necesario para la consecución del fin propuesto, desarrollando todas las determinaciones respecto a obras de vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, teléfono, gas, jardinería, aparcamientos, etc...

El Proyecto de Urbanización deberá resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de Museros y acreditar que tienen capacidad suficiente para atender los usos previstos.

El proyecto resolverá los accesos viarios incluidos en el Presente Plan Parcial, y en especial la conexión de los viales definidos como red viaria primaria con el viario general de Museros.

El Proyecto de Urbanización desarrollará las obras de ejecución de los viales de tal forma que definan una obra completa para el servicio al que estén proyectados.

El Proyecto de Urbanización, deberá por lo tanto referirse al ámbito global de la Unidad de Ejecución, que es coincidente con el del Programa a plantear. Dicho Programa establecerá los términos y plazos en los que se ejecutará la Actuación Urbanística Integrada.

### **3.2. OTRAS NORMAS DE URBANIZACIÓN**

El suministro de energía eléctrica se tomará del transformador autorizado, cumpliendo la reglamentación vigente y lo previsto en el Capítulo correspondiente de las Normas Urbanísticas. Las condiciones de suministro serán las que establezca la empresa suministradora.



### **3.3. ESQUEMAS DE SERVICIOS**

En los planos del Plan Parcial se detallan las condiciones básicas de funcionamiento de los servicios, que deberán ser ejecutados en el proyecto de urbanización que en ejecución del plan sean precisos.

### **3.4. PLANTA Y SECCIÓN DE LAS VÍAS**

Las características de trazado, dimensionamiento, sección y uso de cada una de las vías expresadas en las Normas dentro del suelo urbano aparecen definidas en los planos de red viaria que forman parte de la documentación gráfica.

En cualquier caso, todas las características se entenderán como susceptibles de adaptación al detalle en los proyectos de urbanización, que por ello podrán modificarlos ligeramente. Esta consideración está especialmente encaminada a garantizar el acceso de vehículos pesados cuyos radios de giro resulten limitativos.

## **CAPÍTULO IV.- CONDICIONES COMUNES A LA EDIFICACIÓN.**

### **4.1. CONDICIONES COMUNES A LA EDIFICACIÓN.**

Se aplicarán las condiciones establecidas en el capítulo correspondiente las Normas Subsidiarias de Museros.

### **4.2. CONDICIONES DE MEDICIÓN Y VOLUMEN.**

Con carácter general se establecen las siguientes condiciones a que ha de someterse cualquier edificación que se construya al amparo de este Plan Parcial en su ámbito.

Todas las limitaciones producidas por las condiciones fijadas en las presentes ordenanzas son obligatorias, quedando siempre limitadas por la más restrictiva.

Las alturas, volúmenes, etc. se medirán en la forma indicada en las normas.

### **4.3. CONDICIONES DE USOS**

Se aplicarán los conceptos existentes en las Normas Subsidiarias de Museros.

## **CAPÍTULO V.- OTRAS NORMAS APLICABLES.**

### **5.1. NORMAS SUBSIDIARIAS**

Como complemento de la Normativa expresa en este documento, en la ejecución de este plan parcial se aplicará la Normativa Urbanística Vigente de acuerdo con las Normas Subsidiarias de Museros.

## FICHA DE CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR 3 SUELO URBANIZABLE:

|     |                                                                     |                                         |
|-----|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| 1.  | Número de sector                                                    | 3                                       |
| 2.  | Zona de calificación urbanística                                    | Almacenes y servicios                   |
| 3.  | Superficie (Ha)                                                     | 9,0408                                  |
| 4.  | Edificabilidad bruta-EB-(m. <sup>2</sup> /m. <sup>2</sup> )         | 0,6                                     |
| 5.  | Aprovechamiento tipo                                                | 0,6                                     |
| 6.  | Edificabilidad residencial -ER -(m. <sup>2</sup> /m. <sup>2</sup> ) | —                                       |
| 7.  | Edificabilidad terciaria -ER (m. <sup>2</sup> /m. <sup>2</sup> )    | 0,6                                     |
| 8.  | Edificabilidad total (m. <sup>2</sup> t)                            | 54.245                                  |
| 9.  | Densidad máxima (viv./Ha)                                           | —                                       |
| 10. | Número de viviendas máximo                                          | —                                       |
| 11. | Uso dominante                                                       | Terciario                               |
| 12. | Usos prohibidos (*)                                                 | Residencial (R).<br>Din 3. Din.4, Tre.4 |
| 13. | Iniciativa                                                          | Pública/privada                         |
| 14. | Condiciones de la ordenación:                                       |                                         |

(\*) Por la modificación nº 2 del PP del Sector 3, aprobada el 5/12/2003 que modifica el art. 5.28 de las NNUU, se prohíben expresamente el Residencial (R), Dotacionales (Dce, Din excepto Din.6)

El plan parcial fijará las condiciones de la parcela y de la edificación. No podrán rebasarse un máximo de 2 plantas sobre rasante. Las zonas verdes exigibles se agruparán de modo que sirvan de barrera vegetal con las áreas de edificación residencial. Los terrenos incluidos en las zonas de reserva viaria correspondientes a la carretera a realizar sobre el trazado de la vía Xurra y camino de Massalfassar, recayentes al ámbito de este sector, serán de cesión gratuita a la C.O.P.U.T.



## **ANEXO 3. ORDENANZAS REGULADORAS DEL PLAN PARCIAL SECTOR 5 “TORRUBERO”**

---

Fecha de aprobación definitiva 29 de marzo de 2000

Modificado por:

Modificación puntual nº2 que afecta al artículo 15 de las normas urbanísticas del  
Sector 5 (Fecha de publicación 21 de noviembre de 2017)

Modificación del Plan Parcial del Sector 5 (Fecha de publicación 21 de julio de 2009)

## ANEXO 3. ORDENANZAS REGULADORAS DEL PLAN PARCIAL SECTOR 5 "TORRUBERO"

### INDICE

|                                                                                                    |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| TITULO PRIMERO : GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS .....                                   | 3         |
| Art. 1. Alcance y ámbito de aplicación de las Ordenanzas Reguladoras. ....                         | 3         |
| Art. 2. Terminología y conceptos básicos. ....                                                     | 3         |
| Art. 3. Vigencia y revisión del Plan Parcial. ....                                                 | 3         |
| TITULO SEGUNDO : RÉGIMEN URBANISTICO DEL SUELO .....                                               | 4         |
| <i>CAPITULO 1º. CALIFICACION DE SUELO Y USOS.....</i>                                              | <i>4</i>  |
| Art. 4. Calificación de suelo. ....                                                                | 4         |
| Art. 5. Régimen de usos compatibles y prohibidos .....                                             | 6         |
| Art. 6. Relación entre la clasificación de usos y la normativa sobre actividades calificadas. .... | 6         |
| Art. 7. Régimen de propiedad del suelo y cesiones .....                                            | 8         |
| Art. 8. Cesiones de aprovechamiento .....                                                          | 9         |
| <i>CAPITULO 2º. DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN PARCIAL .....</i>                                  | <i>9</i>  |
| Art. 9. Condiciones de edificación de la Zona de Calificación Industrial. ....                     | 9         |
| Art. 10. Estudios de Detalle .....                                                                 | 9         |
| Art. 11. Gestión Urbanística del Plan Parcial.....                                                 | 10        |
| Art. 12. Proyectos de Urbanización.....                                                            | 10        |
| TITULO TERCERO : NORMAS DE EDIFICACION .....                                                       | 12        |
| <i>CAPITULO 1º. CONDICIONES GENERALES .....</i>                                                    | <i>12</i> |
| Art. 13. Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas .....                 | 12        |
| Art. 14. Ordenanzas generales de la edificación. ....                                              | 12        |
| <i>CAPITULO 2º. CONDICIONES PARTICULARES.....</i>                                                  | <i>12</i> |
| SECCIÓN PRIMERA: DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE CALIFICACIÓN INDUSTRIAL.....        | 12        |
| Art. 15. Condiciones particulares. ....                                                            | 12        |
| CAPITULO SEXTO: ZONA INDUSTRIAL .....                                                              | 12        |
| <i>Art. 5.29.- Ámbito.....</i>                                                                     | <i>12</i> |
| <i>Art. 5.30.- Usos .....</i>                                                                      | <i>13</i> |
| <i>Art. 5.31.- Condiciones de la parcela y de la edificación .....</i>                             | <i>13</i> |
| SECCIÓN SEGUNDA: ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO. ....                                    | 15        |
| Art. 16. Ámbito.....                                                                               | 15        |
| Art. 17. Usos. ....                                                                                | 15        |
| Art. 18. Condiciones específicas. ....                                                             | 16        |
| SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES PARTICULARES DE LA RED VIARIA. ....                                   | 16        |
| Art. 19. Ámbito.....                                                                               | 16        |
| Art. 20 Condiciones específicas. ....                                                              | 16        |

## **TITULO PRIMERO : GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS**

### **Art.1. Alcance y ámbito de aplicación de las Ordenanzas Reguladoras.**

Las presentes Ordenanzas Reguladoras son de aplicación al Sector N° 5 "TORRUBERO" de las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento de Museros.

En todo lo no previsto expresamente en ellas, serán de directa y plena aplicación las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento de Museros aprobadas definitivamente el 17 de diciembre de 1997.

### **Art.2. Terminología y conceptos básicos.**

Todos los conceptos y terminología urbanística utilizados en las presentes Ordenanzas corresponden a los definidos y utilizados en las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias Municipales de Ordenación de Museros y su sentido e interpretación son, por tanto, coincidentes.

La expresión "Ley Reguladora de la Actividad Urbanística" o las siglas L.R.A.U. que contienen las presentes Ordenanzas en determinados artículos debe entenderse referida siempre a la Ley de la Generalitat 6/1.994 de 15 de Noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística, publicada en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana de 24 de Noviembre de 1.994.

### **Art.3. Vigencia y revisión del Plan Parcial.**

El presente Plan Parcial tendrá vigencia indefinida. Cualquier alteración de las determinaciones del presente Plan Parcial, será tramitada conforme a lo legalmente establecido como modificación del Plan Parcial, cuando se pretendiese alterar alguna determinación de carácter local. Todo ello sin perjuicio del normal desarrollo del Plan mediante Estudios de Detalle, cuando ello fuera necesario, que se regula en el Título 2º de estas Ordenanzas.

Tampoco será necesaria la modificación del Plan Parcial para adición de nuevos viarios de dominio privado, complementarios de la red viaria básica del Plan Parcial y exigidos por la ordenación de parcela que establezcan los proyectos de edificación o los Estudios de Detalle que, en su caso, se redacten.

## **TITULO SEGUNDO : RÉGIMEN URBANISTICO DEL SUELO**

### **CAPITULO 1º. CALIFICACION DE SUELO Y USOS**

#### **Art.4. Calificación de suelo.**

Las calificaciones de suelo y la ordenación urbanística están definidas en el plano B.1 (Calificación del Suelo y Estructura Urbanística). En este plano aparecen definidos:

El límite del Sector establecido por las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento de Museros.

La estructura general, con el trazado viario y sus conexiones.

El sistema de equipamientos de dominio y uso público.

Las manzanas edificables privadamente, su calificación y alineaciones exteriores de parcela.

La edificabilidad, en metros cuadrados de techo construido.

Para las parcelas edificables privadamente de uso industrial el Plan Parcial respeta las disposiciones establecidas en las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento de Museros.

Las calificaciones de suelo contenidas en el presente plan, agrupadas por el carácter básico de su propiedad, y con expresión de sus superficies, se detallan en la página siguiente.



3.1. Suelos de dominio y uso público:

|                                                  |               |
|--------------------------------------------------|---------------|
| 3.1.1. Red viaria.....                           | 37.596,39 m2s |
| 3.1.2. Zona verde.....                           | 11.838,06 m2s |
| 3.1.3. Total suelo de dominio y uso público..... | 49.434,45 m2s |

3.2. Suelos de dominio y uso privado:

|                                           |                |
|-------------------------------------------|----------------|
| 3.2.1. Suelo industrial privado.....      | 62.051,56 m2s  |
| 3.2.2. Suelo industrial Ayuntamiento..... | 6.894,18 m2s   |
| 3.2.3. Total suelo industrial.....        | 68.945,74 m2s  |
| 3.3. Total superficie Plan Parcial.....   | 118.380,64 m2s |

## **Art.5. Régimen de usos compatibles y prohibidos**

1. El régimen de usos compatibles y prohibidos en los suelos dotacionales de dominio y uso público (apartados 3.1.1 y 3.1.2 del artículo precedente) será el correspondiente a las calificaciones equivalentes de las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento de Museros.

2. El régimen de compatibilidades y prohibiciones de uso en el suelo industrial será el prescrito en las disposiciones de las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento de Museros, detallados en el artículo 15 de las presentes ordenanzas reguladoras.

#### **Art.6. Relación entre la clasificación de usos y la normativa sobre actividades calificadas.**

1. En las presentes Ordenanzas, las referencias a la normativa de actividades calificadas deberán entenderse referidas a la Ley 3/1.989 de Actividades Calificadas de la Generalitat Valenciana (DOGV nº 1.057 de 4 de Mayo de 1.989), así como al Nomenclator de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas aprobado por Decreto 54/1.990 (DOGV Nº 1.288 de 20 de Abril de 1.990).

2. Para ciertas categorías de uso del presente Plan Parcial se señala el grado correspondiente, de 1 a 5, estableciéndose las oportunas equivalencias con el Nomenclator (Anexo I del citado Decreto). La interpretación de los grados se realizará de acuerdo con lo establecido en el Anexo II de dicho Decreto. Asimismo, para los usos industrial (Ind), almacén (Alm) y recreativo (Tre) este Plan Parcial establece una regulación de usos complementaria y más detallada que la correspondiente de las NN.UU. de las vigentes Normas Subsidiarias Municipales de Museros regulación que se detalla en los apartados 6 y 7 siguientes de este artículo.

3. Las actividades, sea cual sea su tipo, que deban ubicarse dentro de la zona de calificación industrial en edificios de uso exclusivo, se admiten solamente con los siguientes grados:

- Molestas:                      grados 1, 2 y 3.

- Nocivas e insalubres:                    grados 1 y 2.

- Peligrosas:                                    grados 1 y 2 (Se admitirá excepcionalmente el grado 3 para el uso comercial o almacén).

4. Lo establecido en el apartado 3 debe entenderse sin perjuicio de otras limitaciones de carácter urbanístico (superficie máxima, accesibilidad, etc.) que se imponen en otros artículos de estas Ordenanzas.

5. Uso Industrial (Ind). Regulación específica.

El uso industrial comprende las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación y reparación de productos.

El uso industrial que se contempla en el presente Plan Parcial es el Uso Industrial enclavado en Zonas no Residenciales (Ind.2).

Dicho uso comprende aquellas actividades industriales que por no considerarse incompatibles con usos residenciales próximos se pueden autorizar con las medidas correctoras correspondientes. Corresponde a actividades industriales que deben desarrollarse en edificio independiente del uso residencial, aisladas o junto a otros usos industriales o terciarios en edificios de usos mixtos. Las actividades que se prohíbe su instalación son las calificadas por el Nomenclator de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas bajo la División 0 y la División 1; las agrupaciones 21, 22 y 23 , el grupo 242 y el subgrupo 255.5 pertenecientes a la División 2; y el grupo 311 perteneciente a la División 3. Todas las actividades estarán supeditadas a lo dispuesto en el apartado 3 y 4 del presente artículo.

6. Uso Almacén (Alm). Regulación específica.

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

Se distinguen los siguientes usos de Almacén:

El único uso que se permite en el presente Plan Parcial es el Uso Almacén enclavado en Zonas no residenciales (Alm.2).

Dicho uso comprende aquellas actividades de depósito, guarda o almacenaje correspondientes a los grupos del 611 al 619, del 751 al 754 y del 851 al 855 del Nomenclator, calificadas con grado 3 como actividad molesta y con grados 1 ó 2 como actividad insalubre nociva o peligrosa, que por no considerarse incompatibles con usos residenciales próximos, se pueden autorizar, con las medidas correctoras correspondientes.

#### 7. Uso recreativo (Tre). Regulación específica.

Serán de plena aplicación las determinaciones de las NN.UU. de las Normas Subsidiarias Municipales de Museros.

El uso de discoteca, disco-bar, bares con música y "pubs", se admite sólo en categoría Tre.1, Tre.2, Tre.3 y Tre.4. Sólo se podrán ubicar en manzanas en las que se prevea, mediante Estudio de Detalle o proyecto unitario de la manzana, la implantación de un complejo terciario-comercial que ocupe la totalidad de la manzana. El máximo nivel sonoro transmisible al exterior es de 30 dB (A) medidos en el punto más desfavorable.

#### **Art.7. Régimen de propiedad del suelo y cesiones**

1. Serán de cesión obligatoria y gratuita al municipio, a través de los oportunos trámites de gestión de las Unidades de Ejecución del presente plan, la totalidad de los suelos reservados para dotaciones públicas agrupados en el epígrafe "Suelos de dominio y uso público" del artículo 4.3. de estas Ordenanzas.

2. El uso preferente de las parcelas destinadas a Servicios Públicos será el de zona verde.

3. Conservarán régimen de titularidad privada de suelo el resto de terrenos del sector comprendidos en la calificación que, bajo el epígrafe "Suelos de dominio y uso privado" establece el artículo 4.3. de estas Ordenanzas, sin perjuicio del estricto cumplimiento del régimen de usos establecido en el artículo 5.

### **Art.8. Cesiones de aprovechamiento**

1. Además de la cesión de la totalidad del suelo dotacional calificado de dominio y uso público, la Unidad de Ejecución del presente Plan Parcial deberá, en su gestión, contemplar la cesión en favor del Ayuntamiento de Museros de la diferencia entre el aprovechamiento subjetivo y el objetivo, tal como se definen ambos en el art. 60 de la L.R.A.U. Se hace constar que el aprovechamiento subjetivo, en este plan, representa el 90% del aprovechamiento tipo fijado por la Ficha de Características de las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento de Museros, que para este sector es de 0,60 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

2. En el Proyecto de Reparcelación que se formulará para la Unidad de Ejecución se precisarán estas cesiones en cuantía y localización.

## **CAPITULO 2º. DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN PARCIAL**

### **Art.9. Condiciones de edificación de la Zona de Calificación Industrial.**

1. En esta Zona de Calificación, que engloba el suelo de dominio privado no dotacional del Plan Parcial, la edificación se ajustará a las condiciones definidas en el Título 3º de las presentes Ordenanzas, sin que sea necesaria ninguna figura de planeamiento de desarrollo para la edificación que cumpla dichas condiciones, bastando con el Proyecto de Edificación o de Obras ordinario, sujeto a los requisitos establecidos en los apartados siguientes de este artículo.

2. El número máximo de plantas sobre rasante de la edificación será de 2. Parte de la planta baja de un edificio se podrá configurar como espacio abierto (porche) de la parcela privada. Estas superficies abiertas en planta baja no computarán a efectos de edificabilidad.

3. Los proyectos de edificación de cada parcela deberán contener un plano de ordenación de la misma a escala mínima 1:200, en los que se establezca la situación de la edificación con relación a las alineaciones exteriores y laterales y los usos de los espacios libres de parcela.

### **Art.10. Estudios de Detalle**

1. Podrán formularse Estudios de Detalle en el presente Plan Parcial, con los siguientes fines:

a) Utilizar las posibilidades de remodelación de volúmenes y alturas contempladas en el art. 5.31 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias del municipio, sin que pueda sobrepasarse el límite de 2 plantas sobre rasante.

b) Reordenar la edificabilidad prevista por el Plan Parcial entre dos o más parcelas de la misma manzana, pudiéndose incrementar hasta un 30% la edificabilidad total de una o más parcelas, a través de la consiguiente reducción de la edificabilidad global de otra u otras parcelas, de modo que el total de m<sup>2</sup> edificables del conjunto de las dos parcelas implicadas en el trasvase sea constante y no se incremente con motivo de esta operación. En este supuesto, el Estudio de Detalle abarcará la totalidad de la manzana en la que se encuentren las parcelas objeto de remodelación. Esta remodelación no podrá hacerse entre parcelas ubicadas en manzanas diferentes del Plan Parcial.

2. En ningún caso a través de estos Estudios de Detalle podrá incrementarse la edificabilidad global prevista por el Plan Parcial.

#### **Art.11. Gestión Urbanística del Plan Parcial.**

El presente Plan Parcial contiene delimitadas una única Unidad de Ejecución que serán desarrolladas a través de los mecanismos de gestión establecidos en los art. 29 y 30 de la L.R.A.U.

#### **Art.12. Proyectos de Urbanización**

1. Urbanización. Este Proyecto de Urbanización contemplará la urbanización de los sistemas locales del sector en única fase y la de los viales de servicio adjuntos a la variante de la Nacional 340 y el vial de enlace entre la antigua nacional N-340 y su variante.

2. Será en todo caso de aplicación lo previsto en el art. 67 de la L.R.A.U., tanto en lo referente a obligaciones del urbanizador – en este caso el Ayuntamiento por efectuarse por gestión directa – como en lo relativo a la exigencia del reintegro de los gastos de instalación de las redes de suministro con cargo a las empresas que prestasen los servicios, salvo la parte correspondiente a las acometidas propias de la actuación. Se entienden como acometidas propias de la actuación las acometidas a las parcelas, privadas o de dominio público,

efectuadas desde las nuevas redes que discurren por viales públicos. Todo ello sin perjuicio de las previsiones que específicamente establezca la reglamentación del correspondiente servicio.

4. El Proyecto de Urbanización que desarrolle el presente Plan Parcial se redactará de forma que sólo se contemplará una fase de urbanización.

5. La ubicación de los Centros de Transformación de Media Tensión que se prevean en los diferentes proyectos de urbanización, no se considerará vinculante hasta que no sean redactados los correspondientes Proyectos de Reparcelación de las Unidades de Ejecución y se determine la parcelación de las manzanas privadas. Se situarán siempre entre dos parcelas y en una posición adecuada para la optimización de la red de Baja Tensión.

La calificación urbanística de los Centros de Transformación será la de Servicio Urbano de titularidad privada (SR\*), siendo el uso exclusivo admitido el de centro de transformación e instalaciones complementarias. La edificabilidad será de una planta ocupando la totalidad de la parcela, con una altura de coronación máxima de 3,50 m.

Estos Centros de Transformación se ubicarán en las manzanas previstas en el Proyecto de Urbanización. La superficie aproximada de cada uno de estos Centros de Transformación será de 21,08 m<sup>2</sup> y sus dimensiones estimadas de 6,80 x 3,10 m.

## **TITULO TERCERO: NORMAS DE EDIFICACION**

### **CAPITULO 1º. CONDICIONES GENERALES**

#### **Art.13. Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas**

1. Para la ejecución de las obras de infraestructura previstas en los Proyectos de Urbanización, se estará lo dispuesto en los art. 2.31 y 2.43 de las normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento de Museros.

2. Las condiciones técnicas para alcanzar la condición jurídica de solar serán las definidas en el CAPÍTULO TERCERO: CONSIDERACIÓN JURÍDICA DE SOLAR de las normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento de Museros.

#### **Art.14. Ordenanzas generales de la edificación.**

Se estará a lo dispuesto en el Título Cuarto de las Normas Urbanísticas de las vigentes Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento de Museros.

### **CAPITULO 2º. CONDICIONES PARTICULARES.**

#### **SECCIÓN PRIMERA: DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE CALIFICACIÓN INDUSTRIAL.**

#### **Art.15. Condiciones particulares. (Modificado por Modificación puntual nº2 que afecta al artículo 15 de las normas urbanísticas del Sector 5. Fecha de publicación 21 de noviembre de 2017)**

A continuación se hace una adaptación para el presente polígono, de las condiciones particulares que dicta las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento de Museros respecto al suelo industrial en su capítulo sexto.

### **CAPITULO SEXTO: ZONA INDUSTRIAL**

#### **Art.5.29.- Ámbito**

*La Zona Industrial está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en los Planos de Clasificación y Calificación de suelo a escala 1:5.000.*



### **Art.5.30.- Usos**

1. El uso global dominante en esta Zona es el Industrial (Ind) y el de Almacén (Alm).

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Residencial (R), excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por industria, *siempre que la parcela tenga una superficie superior a 2.000 m<sup>2</sup>.*

b) Terciarios:

~~- Hotelero (The)~~

- Oficinas (Tof), salvo que las oficinas se encuentren directamente vinculadas a la actividad industrial o de almacén de la parcela.

*- Locales e instalaciones destinadas a actividades recreativas (Tre.2, Tre.3 y Tre.4).*

c) Dotacionales:

- Cementerios (Dce), *excepto la actividad de incineración*, Educativo (Ded), y las categorías de Infraestructuras Din.3, Din.4 y Din.7.

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante Industrial o de Almacenes asignado a esta zona.

### **Art.5.31.- Condiciones de la parcela y de la edificación**

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

La superficie mínima de parcela edificable será de 400 metros cuadrados.

La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un cuadrado de 8 metros uno de cuyos lados coincida con la alienación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la alienación exterior.

2. Parámetros de emplazamiento

La edificación podrá ocupar la totalidad de la parcela edificable.

### *3. Condiciones de volumen y forma de los edificios:*

*La altura de cornisa máxima será de 12 metros y el número máximo de plantas de 2.*

*Se permiten cubiertas inclinadas por encima de la máxima altura de cornisa; de realizarse estas por encima de la máxima altura de cornisa (12 metros) la cumbre no podrá situarse a más de 4 metros por encima de la misma, no siendo aplicable, en este caso, las limitaciones establecidas en el artículo 5.46 apartado 1a.*

*Se permite la construcción de sótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales.*

*La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,80 metros sobre la cota de referencia. La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.42 .*

*Se permite la construcción de entreplantas con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales.*

*Sobre las fachadas recayentes a patio de parcela se permitirá cualquier tipo de cuerpo saliente con la limitación de no superar la superficie ocupable ni la edificabilidad asignada por las Normas (artículos 5.20 apartado 3, y 5.27), y siempre y cuando se respeten las distancias a lindes (artículo 5.15) que se establecen.*

### *4. Condiciones estéticas.*

*Los paramentos de fachada recayentes a vía pública, así como los paramentos laterales y/o medianeros deberán tratarse con calidad resultante de obra terminada.*

*Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias, deberán ofrecer asimismo, un nivel de acabado digno y que no desmerezca de la estética del conjunto.*

*Los espacios libres de edificación deberán tratarse en su conjunto de tal manera que las áreas que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería y de mobiliario urbano.*

*5. Condiciones higiénicas, de seguridad y ambientales.*

*Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales.*

*6. Dotación de aparcamientos.*

*Se estará a lo dispuesto en el Capítulo Quinto, Sección Segunda: Dotación mínima de aparcamientos, en lo referente a suelo industrial.*

## **SECCIÓN SEGUNDA: ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO.<sup>1</sup>**

### **Art.16. Ámbito.**

El área Espacios libres de dominio y uso público está constituida por el conjunto de terrenos expresamente grafiados con este título en el Plano correspondiente a la Zonificación.

### **Art. 17. Usos.**

El uso global o dominante en esta subárea es el Dotacional de Espacios libres. Dicho uso comprende las actividades de esparcimiento y reposo al aire libre de la población, desarrolladas en terrenos dotados de arbolado, jardinería y mobiliario urbano necesarios, de modo que se garanticen las citadas actividades, así como la mejora de condiciones medioambientales.

Se prohíbe cualquier otro uso que no se encuentre directamente vinculado con el uso dominante asignado.

Se permitirá no obstante la ubicación puntual de centros de transformación que deberán integrarse adecuadamente en el paisaje.

---

<sup>1</sup> De la Modificación de Plan Parcial nº 5 Torrubero, de fecha de publicación 21 de julio de 2009, cuyo objeto es la modificación de los artículos 16, 17 y 18 de dicho Plan Parcial, no se ha podido encontrar el contenido. Dicha modificación se fundamenta en una variación de aspectos muy específicos, que complementan, más que modifican sustancialmente, la ordenación establecida. En concreto, se pretende ampliar el uso dominante definido para el espacio libre, permitiendo que se complemente con el uso deportivo.

**Art. 18. Condiciones específicas.**

Se admitirá la ubicación de instalaciones recreativas al aire libre, tales como juegos para niños, etc.

**SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES PARTICULARES DE LA RED VIARIA.**

**Art. 19. Ámbito.**

El área Red Viaria Local está constituida por el conjunto de terrenos expresamente grafiados con este título en el plano correspondiente.

**Art. 20 Condiciones específicas.**

En el plano correspondiente a la red viaria se indican las características principales de la red viaria que deberán ser contempladas en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Las dimensiones de la red viaria propuesta permite la previsión de plazas de aparcamiento tanto en cordón como en batería.

## **FICHA DE CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR 5 SUELO URBANIZABLE:**

## FICHA DE CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR 5 "TORRUBERO":

Las características previstas por la Normas Subsidiarias se encuentran determinadas en la Ficha de Características del Sector 5 incluida en la Memoria de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Municipales de Museros.

En esta ficha se reflejan los siguientes datos y condiciones:

|     |                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.  | Número de sector                                              | 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 2.  | Zona de calificación urbanística                              | Industrial                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 3.  | Superficie (Ha)                                               | 118.380,64 m <sup>2</sup> s                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 4.  | Edificabilidad bruta-EB-(m. <sup>2</sup> /m. <sup>2</sup> )   | 0,6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 5.  | Aprovechamiento tipo                                          | 0,6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 6.  | Edificabilidad residencial -ER                                | ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 7.  | Edificabilidad Industrial (m. <sup>2</sup> /m. <sup>2</sup> ) | 0,6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 8.  | Edificabilidad total (m. <sup>2</sup> t)                      | 71.028,38 m <sup>2</sup> t                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 9.  | Densidad máxima (viv./Ha)                                     | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 10. | Número de viviendas máximo                                    | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 11. | Uso dominante                                                 | Industrial                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 12. | Usos prohibidos                                               | (*)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 13. | Sistema de Gestión Preferente                                 | Cooperación/Compensación                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 14. | Iniciativa                                                    | Pública/privada                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 16. | Condiciones de la ordenación:                                 | El Plan Parcial fijará las condiciones de la parcela y de la edificación. No podrán rebasarse un máximo de 2 plantas sobre la rasante. Las zonas verdes exigibles se agruparán de modo que sirvan de barrera vegetal con las áreas de edificación residencial. Los terrenos incluidos en la zona de reserva viaria correspondientes a la carretera a realizar sobre el trazado de la vía Xurra y camino de Massalfassar, recayentes al ámbito de este sector, serán de cesión gratuita a la C.O.P.U.T. |

(\*) Afectado por la modificación nº 2 del PP, aprobado por Pleno el 26/10/2017, que establece como usos prohibidos: Residencial (R) excepto viviendas y oficinas (Tof) con alguna excepción, locales recreativos (Tre.2, Tre.3, y Tre.4), Cementerios (Dce) excepto incineración, Educativo (Ded) y las categorías de infraestructuras Din.3, Din.4 y Din.7.

Además de todas estas condiciones y determinaciones, las Normas Subsidiarias establecen unas condiciones de urbanización mínimas, así como el aprovechamiento medio del suelo apto para urbanizar. En concreto, en las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias, en el Título Segundo, capítulo Segundo: "Ejecución del Plan en Suelo Urbanizable" y en los títulos cuarto y quinto, se establecen las condiciones del desarrollo, ejecución y ordenanzas particulares de todos los suelos urbanizables de las Normas Subsidiarias.

Toda esta normativa de las Normas Subsidiarias Municipales de Museros continúa en vigor con la nueva LRAU, salvo el modo de gestión, determinadas cuestiones de nomenclatura y otros aspectos que se analizan en el apartado siguiente.

# **ANEXO 4. ORDENANZAS REGULADORAS DEL PLAN PARCIAL SECTOR 4 RESIDENCIAL “SENDA HERMANA”**

---

Fecha de aprobación 08 de marzo de 2001

Modificado por:

Modificación puntual del Plan Parcial del Sector 4 “Senda hermana”  
(fecha de publicación 22 de febrero de 2019)



## ANEXO 4. ORDENANZAS REGULADORAS DEL PLAN PARCIAL SECTOR 4 RESIDENCIAL "SENDA HERMANA"

### INDICE

|                                                                                                                                                                                     |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| TITULO PRIMERO. GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.....                                                                                                                      | 2  |
| ART.1. ALCANCE Y ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LAS ORDENANZAS REGULADORAS. ....                                                                                                           | 2  |
| ART.2. TERMINOLOGÍA Y CONCEPTOS BÁSICOS.....                                                                                                                                        | 2  |
| ART.3. VIGENCIA Y REVISIÓN DEL PLAN PARCIAL. ....                                                                                                                                   | 2  |
| TITULO SEGUNDO. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO .....                                                                                                                                 | 4  |
| CAPITULO 1º. CALIFICACION DE SUELO Y USOS .....                                                                                                                                     | 4  |
| ART.4. CALIFICACIÓN DE SUELO. ....                                                                                                                                                  | 4  |
| ART.5. RÉGIMEN DE USOS COMPATIBLES Y PROHIBIDOS .....                                                                                                                               | 5  |
| ART.6. RELACIÓN ENTRE LA CLASIFICACIÓN DE USOS Y LA NORMATIVA SOBRE ACTIVIDADES<br>CALIFICADAS. ....                                                                                | 8  |
| ART.7. RÉGIMEN DE PROPIEDAD DEL SUELO Y CESIONES .....                                                                                                                              | 11 |
| ART.8. CESIONES DE APROVECHAMIENTO .....                                                                                                                                            | 12 |
| CAPITULO 2º. DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN PARCIAL .....                                                                                                                          | 12 |
| ART.9. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN DE LA ZONA DE CALIFICACIÓN "EDIFICACIÓN ABIERTA<br>DE USO MIXTO" (EAM). ....                                                                      | 12 |
| ART.10. ESTUDIOS DE DETALLE .....                                                                                                                                                   | 13 |
| ART.12. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN .....                                                                                                                                             | 15 |
| TITULO TERCERO. NORMAS DE EDIFICACION .....                                                                                                                                         | 17 |
| CAPITULO 1º. CONDICIONES GENERALES .....                                                                                                                                            | 17 |
| ART.13. CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LAS VÍAS PÚBLICAS .....                                                                                                   | 17 |
| ART.14. CONDICIONES COMUNES A LAS ZONAS DE CALIFICACIÓN.....                                                                                                                        | 17 |
| CAPITULO 2º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE CALIFICACION "EDIFICACION<br>ABIERTA DE USO MIXTO"(EAM) .....                                                                   | 17 |
| ART.15. EDIFICABILIDAD.....                                                                                                                                                         | 17 |
| ART.16. OCUPACIÓN DE PARCELA.....                                                                                                                                                   | 18 |
| ART.17. PARCELA MÍNIMA.....                                                                                                                                                         | 18 |
| ART.18. SEPARACIÓN A ALINEACIÓN EXTERIOR(modificado por Modificación puntual del Plan<br>Parcial del Sector 4 "Senda hermana", con fecha de publicación 22 de febrero de 2019)..... | 19 |
| ART.19. ACCESIBILIDAD DE LAS PARCELAS .....                                                                                                                                         | 19 |
| ART.20. SEPARACIÓN A LINDES LATERALES DE PARCELA .....                                                                                                                              | 20 |
| ART.21. DISTANCIA MÍNIMA ENTRE CUERPOS DE EDIFICACIÓN INDEPENDIENTES.....                                                                                                           | 20 |
| ART.22. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS .....                                                                                                                       | 20 |
| ART.23. GARAJES Y CONSTRUCCIONES AUXILIARES.....                                                                                                                                    | 25 |
| ART.24. CERRAMIENTO DE PARCELA .....                                                                                                                                                | 25 |
| ART.25. RESERVA DE APARCAMIENTO .....                                                                                                                                               | 26 |
| CAPITULO 3º. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS VIAS PÚBLICAS Y DE LOS SUELOS<br>DOTACIONALES.....                                                                                     | 26 |
| ART.26. ARBOLADO EN EL VIARIO PÚBLICO Y TRATAMIENTO DE ACERAS .....                                                                                                                 | 26 |
| ART. 27. JARDINERÍA MÍNIMA EN SUELOS DOTACIONALES. ....                                                                                                                             | 26 |

## **TITULO PRIMERO. GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS**

### **ART.1. ALCANCE Y ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LAS ORDENANZAS REGULADORAS.**

Las presentes Ordenanzas Reguladoras son de aplicación al Sector nº 4 Residencial "SENDA HERMANA" de las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento de Museros.

En todo lo no previsto expresamente en ellas, serán de directa y plena aplicación las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Museros, y en especial, los títulos Primero (Disposiciones generales e intervención en la edificación y uso del suelo) y Segundo ("De la ejecución del Planeamiento"). El Título Cuarto será de aplicación exclusivamente en los aspectos no expresamente contemplados en las presentes Ordenanzas.

La expresión NN.UU. se entiende referida a las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Museros aprobadas definitivamente el 17 de Diciembre de 1.997.

### **ART.2. TERMINOLOGÍA Y CONCEPTOS BÁSICOS.**

Todos los conceptos y terminología urbanística utilizados en las presentes Ordenanzas corresponden a los definidos y utilizados en las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Museros y su sentido e interpretación son, por tanto, coincidentes.

La expresión "Ley Reguladora de la Actividad Urbanística" o las siglas L.R.A.U. que contienen las presentes Ordenanzas en determinados artículos debe entenderse referida siempre a la Ley de la Generalitat 6/1.994 de 15 de Noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística, publicada en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana de 24 de Noviembre de 1.994.

### **ART.3. VIGENCIA Y REVISIÓN DEL PLAN PARCIAL.**

El presente Plan Parcial tendrá vigencia indefinida. Cualquier alteración de las determinaciones del presente Plan Parcial, será tramitada conforme a lo legalmente establecido como modificación del Plan Parcial, cuando se pretendiese alterar alguna determinación de carácter local. Todo ello sin

perjuicio del normal desarrollo del Plan mediante Estudios de Detalle, cuando ello fuera necesario, que se regula en el Título 2º de estas Ordenanzas.

Tampoco será necesaria la modificación del Plan Parcial para adición de nuevos viarios de dominio privado, complementarios de la red viaria básica del Plan Parcial y exigidos por la ordenación de parcela que establezcan los proyectos de edificación o los Estudios de Detalle que, en su caso, se redacten.

## TITULO SEGUNDO. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

### CAPITULO 1º. CALIFICACION DE SUELO Y USOS

#### ART.4. CALIFICACIÓN DE SUELO.

1. Las calificaciones de suelo y la ordenación urbanística están definidas en el plano O.3. (Calificación del Suelo y Estructura Urbanística). En este plano aparecen definidos:

- El límite del Sector fijado para el presente Plan Parcial.
- La estructura general, con el trazado viario y sus conexiones.
- El sistema de equipamientos de dominio y uso público y privados, tanto de sistema local como general, interiores al sector.
- Las manzanas edificables privadamente, su calificación y alineaciones exteriores de parcela.
- La edificabilidad, en metros cuadrados de techo construido, edificables privadamente en cada manzana.

2. Para las parcelas edificables privadamente de uso dominante residencial, el presente Plan Parcial adopta una única calificación, con la denominación de "Edificación Abierta de Uso Mixto" (EAM) que constituye, a todos los efectos, una Zona de Calificación Urbanística específica, cuyas condiciones de edificabilidad, usos y volumetría se describen en el Título 3º de las presentes Ordenanzas.

3. Las calificaciones de suelo contenidas en el presente plan, agrupadas por el carácter básico de su propiedad, y con expresión de sus superficies, son las siguientes:

#### - Suelos de dominio y uso público:

|                               |            |
|-------------------------------|------------|
| 3.1. Red Viaria (RV+AV) ..... | 17.105 m2s |
| 3.1.1. Estructural.....       | 0 m2s      |
| 3.1.2. No estructural.....    | 17.105 m2s |

|                                                  |            |
|--------------------------------------------------|------------|
| 3.2. Zonas verdes y equipamientos.....           | 12.803 m2s |
| 3.2.1. Zona verde (ZV) .....                     | 6.129 m2s  |
| 3.2.2. Equipamiento (EQ).....                    | 6.674 m2s  |
| <u>Total suelo de dominio y uso público.....</u> | 29.909 m2s |
| <u>- Suelo de dominio y uso privado :</u>        |            |
| 3.3. Edificación Abierta de uso Mixto (EAM)..... | 30.759 m2s |
| <u>Total superficie Plan Parcial.....</u>        | 60.668 m2s |

#### **ART.5. RÉGIMEN DE USOS COMPATIBLES Y PROHIBIDOS**

1. El régimen de usos compatibles y prohibidos en los suelos dotacionales de dominio y uso público (apartados 3.1 al 3.7 del artículo precedente) será el correspondiente a las calificaciones equivalentes de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Museros.

2. El régimen de usos correspondiente a la calificación "Edificación Abierta de Uso Mixto" (EAM) para la edificabilidad residencial (m2R) en ella prevista, será el siguiente:

2.1. Uso global o dominante: el uso global o dominante de esta edificabilidad es el Residencial Plurifamiliar (Rpf), sin perjuicio de la compatibilidad de otros usos, tal como se detalla en los apartados 4 y 5 siguientes.

2.2. Usos prohibidos:

- Terciarios: Edificios comerciales de categoría Tco.2.

- Industriales y almacenes: Usos industriales limitados a zonas de uso dominante industrial (Ind.2) y usos de almacén limitados a zonas de uso dominante industrial o almacén (Alm.2).

- Dotacionales: usos dotacionales de los grupos Dab, Dce y Din, que se consideran expresamente compatibles.

3. El régimen de usos correspondiente a la calificación "Edificación Abierta de Uso Mixto" (EAM) en edificio exclusivamente terciario para la edificabilidad terciaria (m2T) en ella prevista será, el siguiente:

3.1. Uso global o dominante: el uso global o dominante de esta edificabilidad es el Terciario (T), sin perjuicio de la compatibilidad total o parcial de otros usos, tal como se detalla en los apartados 4 y 5 siguientes.

3.2. Usos prohibidos:

- Residenciales: Residencial unifamiliar(Run) y Residencial plurifamiliar(Rpf)
- Terciarios: Edificios comerciales de categoría Tco.2.
- Industriales y almacenes: Usos industriales limitados a zonas de uso dominante industrial (Ind.2) y usos de almacén limitados a zonas de uso dominante industrial o almacén (Alm.2).
- Dotacionales : Usos dotacionales de los grupos Dab, Dce y Din.

4. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en los apartados 2.2. y 3.2 anteriores, salvo que se sitúen en áreas sobre las que se establezcan limitaciones específicas por normativas de rango superior a este Plan Parcial.

5. Condiciones de compatibilidad de usos:

5.1. Uso almacén (Alm.1)

El uso almacén de categoría Alm.1 se considera compatible con el resto de usos. Los de categoría Alm.1b y Alm.1c deberán contar con accesos independientes del resto de usos, excepto de los terciarios e industriales, y deberán ubicarse en planta baja.

5.2. Uso industrial (Ind.1)

El uso industrial de categoría Ind.1 sólo podrá ubicarse en planta baja.

5.3. Aparcamientos de uso público o privado:

Podrá situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja e inferiores a la baja (Par.1a).

- Bajo espacios libres o viario privados o bajo espacios libres o viario públicos, a través de autorización administrativa (Par.1b).

- En edificio de uso exclusivo de aparcamientos (Par.1d).

- Se prohíbe el aparcamiento tipo Par.2. (aparcamientos de vehículos de transporte).

#### 5.4. Uso comercial:

- El uso comercial de categoría Tco.1, en todos sus niveles, sólo podrá ubicarse en las mismas plantas en que se ubiquen usos residenciales si cuenta con accesos diferentes de los usos residenciales, pero estos accesos podrán ser compartidos con otros usos terciarios o industriales autorizados.

- El uso comercial de categoría Tco.2 (superficie de venta mayor de 2.000 m2 y construida total inferior a 12.000 m2 de techo) podrá ubicarse en edificios de uso exclusivo o de uso mixto con otros usos no residenciales.

- Cuando se establezca un uso de cualquiera de estas categorías en edificio de uso mixto con usos residenciales o en edificio aislado o adosado, se cumplirán las condiciones de transmisión máxima de ruido establecidas en el art. 6.8. de estas Ordenanzas.

#### 5.5. Actividades recreativas:

- La categoría Tre.1 se admite en plantas baja e inferiores en edificio de uso mixto junto con usos residenciales, debiendo contar con acceso independiente desde vía pública. Esta categoría de actividades recreativas se consideran compatibles con el resto de usos no residenciales en cualquier ubicación.

- Las categorías Tre.2, Tre.3 y Tre.4 no se admiten en edificio de uso mixto con usos residenciales, pudiendo ubicarse en edificios de uso exclusivo o mixto junto con otros usos no residenciales.

#### 5.6. Uso de equipamiento comunitario:

- Se admiten todos los tipos de equipamiento según el especificados en el artículo 32 del RPCV. La edificabilidad en la parcela destinada a

equipamiento será 0,6 m<sup>2</sup>T/m<sup>2</sup>S, con una ocupación del 25 % de la parcela, separación mínima a todos los lindes de 10 m y un número máximo de 2 plantas.

#### 5.7. Resto de usos:

No se imponen limitaciones de compatibilidad específicas sin perjuicio de las que se deriven de otras normas de rango superior.

#### 5.8. Conceptos de edificio de uso exclusivo o uso mixto:

- Se entiende por edificio de uso exclusivo aquel en el que todas sus plantas tienen un único uso básico, bien sea terciario, residencial o industrial, aún cuando alberguen distintas actividades o locales de dicho uso. No se consideran edificios de uso mixto aquellos que, formando parte de la edificación de una misma parcela e, incluso, de una misma promoción inmobiliaria, tengan medianera común con edificio de otro uso, siempre que cuenten con accesos independientes desde vía pública.

- Se considera edificio de uso mixto aquel que alberga distintos usos básicos en diferentes plantas o en una misma planta, aún cuando cuente con accesos independientes desde la parcela o desde la vía pública.

### **ART.6. RELACIÓN ENTRE LA CLASIFICACIÓN DE USOS Y LA NORMATIVA SOBRE ACTIVIDADES CALIFICADAS.**

1. En las presentes Ordenanzas, las referencias a la normativa de actividades calificadas deberán entenderse referidas a la Ley 3/1.989 de Actividades Calificadas de la Generalitat Valenciana (DOGV nº 1.057 de 4 de Mayo de 1.989), así como al Nomenclator de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas aprobado por Decreto 54/1.990 (DOGV nº 1.288 de 20 de Abril de 1.990).

2. Para ciertas categorías de uso del presente Plan Parcial se señala el grado correspondiente, de 1 a 5, estableciéndose las oportunas equivalencias con el Nomenclator (Anexo I del citado Decreto). La interpretación de los grados se realizará de acuerdo con lo establecido en el Anexo II de dicho Decreto. Asimismo, para los usos industrial (Ind), almacén (Alm) y recreativo (Tre) este Plan Parcial establece una regulación de usos complementaria y más detallada que



la correspondiente de las NN.UU. de las vigentes Normas Subsidiarias, regulación que se detalla en los apartados 6 y 7 siguientes de este artículo.

3. Las actividades, sea cual sea su tipo, que deban ubicarse en edificios en que existe o pueda existir uso residencial, se admiten exclusivamente con los siguientes grados:

- Molestas: grado 1.
- Nocivas e insalubres: grado 1.
- Peligrosas: grado 1.

4. Las actividades, sea cual sea su tipo, que deban ubicarse dentro de la zona de calificación EAM en edificios de uso exclusivo terciario o industrial, se admiten solamente con los siguientes grados:

- Molestas: grados 1, y 2.
- Nocivas e insalubres: grados 1 y 2.
- Peligrosas: grados 1 y 2.

5. Lo establecido en los anteriores apartados 3 y 4 debe entenderse sin perjuicio de otras limitaciones de carácter urbanístico (superficie máxima, accesibilidad, etc.) que se imponen en otros artículos de estas Ordenanzas.

6. Uso Industrial (Ind). Regulación específica.

El uso industrial comprende las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación y reparación de productos.

Se distinguen los siguientes usos industriales en el presente Plan Parcial:

a) Uso Industrial compatible con la vivienda (Ind.1):

Comprende aquellas actividades industriales compatibles con la vivienda, que pueden ubicarse en edificios de uso mixto, a ubicar necesariamente en planta baja, y que corresponden a las agrupaciones 64, 65, 66, 75, 96 y 97 y los grupos 941 y 946 del Nomenclator. Se admiten, bajo calificación molesta, nociva, insalubre o peligrosa en grado 1. La superficie máxima admisible de locales afectos a la actividad industrial es de 1.000 m<sup>2</sup>. Los locales de superficie superior a 400 m<sup>2</sup> deberán tener acceso desde calle con ancho superior a 12m.

## 7. Uso Almacén (Alm). Regulación específica.

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

El único uso almacén que se permite es el siguiente:

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

Comprende aquellas actividades de depósito, guarda o almacenaje no calificadas y aquellas calificadas con grado 1 como actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, que por no considerarse incompatibles con las viviendas pueden autorizarse en edificios de uso mixto en planta baja e inferiores, o en edificios de uso exclusivo, con las medidas correctoras que, en su caso, se establezcan.

Corresponde a los grupos 611 subgrupos del 2 al 8, 612, 613, 614 y 619 del Nomenclator.

Cabe distinguir:

- Con superficie total no superior a 300 m<sup>2</sup> (Alm.1a).
- Con superficie total mayor de 300 m<sup>2</sup> y no superior a 600 m<sup>2</sup>, y vía de acceso de ancho exigido no inferior a 7 metros (Alm.1b).
- Con superficie total mayor de 600 m<sup>2</sup> y no superior a 1.000 m<sup>2</sup>, y vía de acceso de ancho exigido no inferior a 12 metros (Alm.1c).

## 8. Uso recreativo (Tre). Regulación específica.

Serán de plena aplicación las determinaciones de las NN.UU. de las Normas Subsidiarias, sujetas a lo establecido en el art. 5.5.5 de estas Ordenanzas, con las siguientes limitaciones:

a) En edificios de uso mixto con uso residencial, la categoría Tre. 1 (única admitida) no podrá transmitir un nivel sonoro superior a 25 dB (A) medidos en el punto más desfavorable del interior de la vivienda afectada. El nivel sonoro en el interior del establecimiento no podrá superar los 80 dB (A) medidos a 1,70 m. del suelo.

b) El uso de discoteca, disco-bar, bares con música y "pubs", se admite sólo en categoría Tre.1. Sólo se podrán ubicar en manzanas en las que se prevea, mediante Estudio de Detalle o proyecto unitario de la manzana, la implantación de un complejo terciario-comercial que ocupe la totalidad de la manzana. Excepcionalmente, la categoría Tre.1 se admitirá en hoteles aunque no ocupen la totalidad de la manzana. Estos tipos específicos de usos de la categoría Tre.1 quedan expresamente prohibidos en aquellas manzanas en que exista, o pueda existir en el futuro, uso residencial. El máximo nivel sonoro transmisible al exterior es de 30 dB (A) medidos en el punto más desfavorable.

#### **ART.7. RÉGIMEN DE PROPIEDAD DEL SUELO Y CESIONES**

1. Serán de cesión obligatoria y gratuita al municipio, a través de los oportunos trámites de gestión de la Unidad de Ejecución del presente plan, la totalidad de los suelos reservados para dotaciones públicas agrupados en el epígrafe "Suelos de dominio y uso público" del artículo 4.3. de estas Ordenanzas.

2. Los usos preferentes de las parcelas destinadas a Servicios Públicos serán los siguientes:

- Usos preferentes: religioso, asistencial, cultural y de protección civil (bomberos y fuerzas de seguridad).
- Usos alternativos : sanitarios, administrativos, deportivos, y educativos.

Las condiciones de edificabilidad y restantes parámetros de ordenación serán las definidas por las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Museros para esta calificación.

3. Conservarán régimen de titularidad privada de suelo el resto de terrenos del sector comprendidos en la calificación que, bajo el epígrafe "Suelos de dominio y uso privado" establece el artículo 4.3. de estas Ordenanzas, sin

perjuicio del estricto cumplimiento del régimen de usos establecido en el artículo 5.

#### **ART.8. CESIONES DE APROVECHAMIENTO**

1. Además de la cesión de la totalidad del suelo dotacional calificado de dominio y uso público, la Unidad de Ejecución del presente Plan Parcial deberá, en su gestión, contemplar la cesión en favor del Ayuntamiento de Museros de la diferencia entre el aprovechamiento subjetivo y el objetivo, tal como se definen ambos en el art. 60 de la L.R.A.U. Se hace constar que el aprovechamiento subjetivo, en este plan, representa el 90% del aprovechamiento medio establecido en el art. 3.29 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Museros para este sector (0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

2. En el Proyecto de Reparcelación que se formulará para la única Unidad de Ejecución se precisarán estas cesiones en cuantía y localización.

### **CAPITULO 2º. DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN PARCIAL**

#### **ART.9. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN DE LA ZONA DE CALIFICACIÓN "EDIFICACIÓN ABIERTA DE USO MIXTO" (EAM).**

1. En esta Zona de Calificación, que engloba el suelo de dominio privado no dotacional del Plan Parcial, la edificación se ajustará a las condiciones definidas en el Título 3º de las presentes Ordenanzas, sin que sea necesaria ninguna figura de planeamiento de desarrollo para la edificación que cumpla dichas condiciones, bastando con el Proyecto de Edificación o de Obras ordinario, sujeto a los requisitos establecidos en los apartados siguientes de este artículo.

2. En estas condiciones de ejecución del Plan Parcial, la edificabilidad global, residencial y terciaria de cada manzana no podrá superarse, pudiendo, no obstante, utilizarse parte de la edificabilidad residencial prevista en cada manzana para usos terciarios no prohibidos por el art. 5 de estas Ordenanzas y sujetándose a las limitaciones de compatibilidad establecidas en el presente Plan Parcial. En ningún caso podrá utilizarse edificabilidad terciaria para incrementar la edificabilidad residencial. Para el cómputo de la superficie constituida se estará a lo previsto en los arts. 5.22 y 5.23 de las NN.UU. de las Normas Subsidiarias de Museros.

3. El número máximo de plantas sobre rasante de la edificación será de 4. Parte de la planta baja de un edificio se podrá configurar como espacio abierto (porche) adicional de la parcela ajardinada privada. Estas superficies abiertas en planta baja no computarán a efectos de edificabilidad, de acuerdo con lo previsto en el art. 5.22.3 de las NN.UU. de las Normas Subsidiarias de Museros.

4. La edificabilidad residencial y terciaria de cada parcela podrá formar un sólo edificio de uso mixto o agruparse bajo cualquier combinación de usos en dos o más edificios aislados o adosados, siempre que no se supere la edificabilidad máxima total y se cumpla lo dispuesto en el apartado 2 anterior.

5. Los proyectos de edificación de cada parcela deberán contener un plano de ordenación de la misma a escala mínima 1:200, en los que se establezca la situación de los edificios con relación a las alineaciones exteriores y laterales y los usos de los espacios libres de parcela. Asimismo, ubicarán el o los edificios a construir, que no necesariamente formarán parte de una misma fase, siendo exigible este plano de ordenación para el primero de ellos y debiendo ajustarse los sucesivos edificios a las previsiones establecidas en el plano de ordenación de parcela originario. Su alteración requerirá Estudio de Detalle en el que se justifique el cumplimiento de las presentes Ordenanzas. Las fases segunda y siguientes de edificación que, en su caso, se prevean en una parcela serán objeto de sucesivas licencias de edificación y no requerirán plano de ordenación de parcela si se ajustan al aprobado con la primera de las licencias otorgadas.

#### **ART.10. ESTUDIOS DE DETALLE**

1. Podrán formularse Estudios de Detalle en la calificación "Edificación Abierta de uso Mixto" (EAM) de este Plan Parcial, con estos fines:

a) Utilizar las posibilidades de remodelación de volúmenes y alturas contempladas en el art. 2.15 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Museros, sin que pueda sobrepasarse el límite de 4 plantas sobre rasante.

b) Reordenar la edificabilidad prevista por el Plan Parcial entre dos o más parcelas de la misma manzana, pudiéndose incrementar hasta un 30% la edificabilidad total, residencial y terciaria, de una o más parcelas, a través de

la consiguiente reducción de la edificabilidad global de otra u otras parcelas, de modo que el total de m<sup>2</sup> edificables del conjunto de las dos parcelas implicadas en el trasvase sea constante y no se incremente con motivo de esta operación.

En este supuesto, el Estudio de Detalle abarcará la totalidad de la manzana en la que se encuentren las parcelas objeto de remodelación. Esta remodelación no podrá hacerse entre parcelas ubicadas en manzanas diferentes del Plan Parcial.

2. El trasvase de edificabilidad podrá usarse para concentrar la totalidad o parte de la edificabilidad terciaria de una manzana en una parcela de esa misma manzana, en orden a crear un núcleo comercial, de oficinas o servicios. A fin de facilitar esta remodelación de volúmenes, podrá incrementarse la edificabilidad residencial de una o más parcelas con la edificabilidad residencial procedente de la parcela en que se concentre la edificabilidad terciaria. La edificabilidad neta sobre parcela resultante de esta remodelación no podrá superar en más de un 30% la prevista por el presente Plan Parcial. Cuando este trasvase de edificabilidad se realice entre parcelas de diferentes manzanas se deberá redactar un Plan de Reforma Interior que abarque las manzanas implicadas en la remodelación.

3. En ningún caso a través de estos Estudios de Detalle podrá incrementarse la edificabilidad global prevista por el Plan Parcial, ni transformarse la edificabilidad terciaria en edificabilidad residencial, aunque sí será posible la transformación de edificabilidad residencial en edificabilidad apta para uso terciario, dentro de las limitaciones de usos establecidas en el artículo 5 de estas Ordenanzas y con las limitaciones establecidas en los apartados 1 y 2 anteriores.

#### ART.11. GESTIÓN URBANÍSTICA DEL PLAN PARCIAL.

El presente Plan Parcial contiene delimitada una única Unidad de Ejecución que será desarrollada a través de los mecanismos de gestión establecidos en los arts. 29 y 30 de la L.R.A.U.

El desarrollo urbanístico y gestión de esta unidad de ejecución se realizará directamente por el Ayuntamiento de Museros, para lo cual procederá a

resolver de oficio el P.A.I., compuesto por los documentos exigidos por el art. 32 del L.R.A.U.

El procedimiento para la aprobación del P.A.I. se someterá a los trámites previstos en los artículos 45 y 55 de LRAU.

Tanto el Proyecto de Urbanización como el Proyecto de Reparcelación serán redactados por el propio Ayuntamiento de Museros a través de los Servicios Técnicos Municipales, ajustándose a las determinaciones de la L.R.A.U. y el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana y demás normas de general y pertinente aplicación.

Todo ello se entiende sin perjuicio de que la iniciativa privada proponga la gestión indirecta del sector objeto de este Plan Parcial.

## **ART.12. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN**

1. La Unidad de Ejecución del Plan Parcial será objeto de un Proyecto de Urbanización que se desarrollará en única fase de ejecución.

2. La urbanización de los suelos de dominio privado destinados a espacios libres, áreas peatonales, viario y zonas deportivas se llevará a cabo a través de los proyectos de edificación correspondientes que contendrán las necesarias previsiones a este fin.

3. Será en todo caso de aplicación lo previsto en el art. 67 de la L.R.A.U., tanto en lo referente a obligaciones del urbanizador como en lo relativo a la exigencia del reintegro de los gastos de instalación de las redes de suministro con cargo a las empresas que prestasen los servicios, salvo la parte correspondiente a las acometidas propias de la actuación. Se entienden como acometidas propias de la actuación las acometidas a las parcelas, privadas o de dominio público, efectuadas desde las nuevas redes que discurren por viales públicos. Todo ello sin perjuicio de las previsiones que específicamente establezca la reglamentación del correspondiente servicio.

4. El Proyecto de Urbanización que desarrolle el presente Plan Parcial podrá contener fases para una ejecución gradual de la obra de urbanización, debiendo, en todo caso, cada una de las fases quedar perfectamente enlazada con el suelo urbano colindante.

5. La ubicación de los Centros de Transformación de Media Tensión que se prevea en el proyecto de urbanización, no se considerará vinculante hasta que no sea redactado el correspondiente Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución y se determine la parcelación de las manzanas privadas calificadas EAM. Se podrán ubicar entre dos parcelas privadas o en la zona verde, y en una posición adecuada para la optimización de la red de Baja Tensión.

La calificación urbanística de los Centros de Transformación será la de Servicio Urbano de titularidad privada (SR\*), siendo el uso exclusivo admitido el de centro de transformación e instalaciones complementarias. La edificabilidad será de una planta ocupando la totalidad de la parcela, con una altura de coronación máxima de 3,50 m.



## **TITULO TERCERO. NORMAS DE EDIFICACION**

### **CAPITULO 1º. CONDICIONES GENERALES**

#### **ART.13. CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LAS VÍAS PÚBLICAS**

1. Para la ejecución de las obras de infraestructura previstas en el Proyecto de Urbanización, se estará lo dispuesto en los arts. 3.37 y 3.39 de las normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Museros, siendo de aplicación las previsiones del art.3.22 de dichas Normas.

2. Las condiciones técnicas para alcanzar la condición jurídica de solar serán las definidas en los arts.3.44 a 3.56 de las normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Museros.

#### **ART.14. CONDICIONES COMUNES A LAS ZONAS DE CALIFICACIÓN**

Para todas las zonas de calificación establecidas en el art.4.3. de las presentes Ordenanzas, con excepción de la zona "Edificación Abierta de uso Mixto" (EAM), se aplicarán las normas de edificación, volumen y uso definidas en las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Museros para las calificaciones equivalentes, con las determinaciones adicionales del art. 30 de estas Ordenanzas.

### **CAPITULO 2º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE CALIFICACION "EDIFICACION ABIERTA DE USO MIXTO"(EAM)**

#### **ART.15. EDIFICABILIDAD**

1. La edificabilidad para las manzanas que constituyen esta calificación se expresa a continuación, en metros cuadrados de techo construido de uso residencial (m<sup>2</sup>R) máximo para cada manzana. La numeración de manzanas se determina en los planos de ordenación, plano O.3, de este Plan.

| MANZANA | SUPERFICIE<br>(m2s) | EDIFICABILIDAD |
|---------|---------------------|----------------|
|         |                     | (m2tR)         |
| 1       | 3.208,01            | 3.796,39       |
| 2       | 9.347,24            | 11.061,64      |
| 3       | 6.455,45            | 7.639,46       |
| 4       | 2.524,32            | 2.987,31       |
| 5       | 9.224,37            | 10.916,23      |
| TOTALES | 30.759              | 36.401         |

2. Para el cómputo de esta edificabilidad se estará a lo dispuesto en los arts. 5.22 y 5.23 de las Normas Urbanísticas de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Museros.

#### **ART.16. OCUPACIÓN DE PARCELA**

1. La superficie de suelo ocupada por la edificación será como máximo el 60% de la parcela edificable correspondiente.

2. Los espacios libres resultantes permanecerán como suelo de dominio privado, sin perjuicio de su posible uso, parcial o total, público en función de las características de la edificación proyectada.

#### **ART.17. PARCELA MÍNIMA**

1. Se establece una superficie mínima de parcela de 150 m2 con las siguientes características geométricas:

- Su frente mínimo será de 10 metros lindante con vial público o vial privado conectado con vial público.

- Su forma será tal que se pueda inscribir en su interior un cuadrado de 10 metros de lado.

- Los lindes laterales no podrán formar un ángulo inferior a 45° con la alineación exterior.

2. En cada una de las manzanas calificadas EAM se admitirá una parcela de dimensión comprendida entre 20 y 100 m<sup>2</sup> para central mancomunada de vigilancia de una manzana o de varias manzanas o centros de transformación. Su ubicación, dimensiones y régimen de propiedad se establecerán en el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

**ART.18. SEPARACIÓN A ALINEACIÓN EXTERIOR(modificado por Modificación puntual del Plan Parcial del Sector 4 "Senda hermana", con fecha de publicación 22 de febrero de 2019)**

1. Podrá adosarse edificación a la alineación exterior, con un máximo de dos plantas, sin semisótano. Cuando la edificación supere estas alturas, la separación a la alineación exterior será, como mínimo, de 3 m.

2. La edificación podrá escalonarse, de modo que la planta baja o planta baja y primera coincidan con la alineación exterior y las plantas altas se retiren según el apartado anterior.

**3. Tiene la consideración de alineación exterior, aquella que linda con viario público y equipamiento comunitario definido por el plan.**

**ART.19. ACCESIBILIDAD DE LAS PARCELAS**

1. En el caso de que el acceso a parcela se realice exclusivamente por viales privados, éstos deberán tener un ancho mínimo de 6 metros si son de tránsito rodado (aunque sólo sea de acceso a la parcela) y 3 metros para los de tránsito peatonal. Su carácter será preferentemente este último, sin perjuicio de autorizar y permitir siempre el paso de vehículos de mantenimiento y seguridad.

2. En el caso de trazarse viales privados de alineación no recta, que constituyan el único acceso a una parcela, deberá justificarse que los radios de giro permitan el paso de vehículos de extinción de incendios en el correspondiente Estudio de Detalle o Proyecto de Edificación. El radio mínimo de giro, medido en el eje del vial, será de 10 mts.

#### **ART.20. SEPARACIÓN A LINDES LATERALES DE PARCELA**

1. La separación mínima de la edificación a lindes laterales de parcela, medida perpendicularmente a dichos lindes, será igual a 3 m.

2. Podrán adosarse a los lindes laterales edificaciones auxiliares como garajes, almacenes, cuartos de maquinaria, vestuarios o locales comerciales, de una planta de altura máxima y a lo largo de una longitud no superior al 25% del linde al que se adosa. Estas edificaciones auxiliares adosadas al linde computarán tanto a efectos de edificabilidad como de ocupación de parcela, y no podrán tener una altura total de coronación superior a 3,25 m. El paramento visto recayente a propiedad colindante tendrá tratamiento análogo al del cerramiento de parcela.

#### **ART.21. DISTANCIA MÍNIMA ENTRE CUERPOS DE EDIFICACIÓN INDEPENDIENTES.**

1. La distancia mínima entre cuerpos de edificación independientes en el interior de una misma parcela será equivalente a  $0,3 \times L$ , siendo L la altura de cornisa del paramento menor medida desde el plano de referencia común del que arranquen los paramentos enfrentados, descontando, en su caso, de la altura de cornisa la planta o plantas comunes que los cuerpos de edificación independientes pudiesen compartir. En todo caso, esta distancia no podrá ser inferior a 5 metros.

2. En el caso de edificación escalonada, la regla anterior podrá aplicarse planta a planta, por lo que las plantas inferiores podrán estar más cerca entre sí que las superiores, debiéndose cumplir en cada una de ellas la regla de separación señalada.

#### **ART.22. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS**

1. El número máximo de plantas sobre rasante será de 4, incluida la planta baja, sin perjuicio de la aplicación de lo dispuesto en el art. 9.3 de las presentes ordenanzas.

2. Las alturas máximas de cornisa, para los edificios de uso residencial exclusivo o mayoritario, en función del número de plantas de la edificación, son las siguientes:

| nº de plantas | altura de cornisa (en metros) |
|---------------|-------------------------------|
|---------------|-------------------------------|

|   |       |
|---|-------|
| 1 | 5.50  |
| 2 | 8.40  |
| 3 | 11.30 |
| 4 | 14.20 |

En el supuesto de remodelación de volúmenes a través de Estudio de Detalle, tal como prevé el art. 9 de estas Ordenanzas, la altura de cornisa máxima, para edificios de uso residencial exclusivo o mayoritario, se establece en función del número de plantas, con arreglo a la siguiente fórmula:

$$H_c = 5.50 + 2.90 \times N_p$$

Siendo  $H_c$  la altura de cornisa máxima, expresada en metros, y  $N_p$  el número total de plantas, excluida la baja, de la edificación.

Los Estudios de Detalle quedan sujetos a las limitaciones de número máximo de alturas definidas en el art. 10.1. a) de estas Ordenanzas.

3. Las alturas máximas de cornisa, para edificios de uso exclusivo terciario o mixtos en los que el uso terciario represente más del 50% de la superficie útil, se establecen en función del número de plantas, con la siguiente relación:

| nº de plantas | altura de cornisa (en metros) |
|---------------|-------------------------------|
| 1             | 5.50                          |
| 2             | 8.80                          |
| 3             | 12.10                         |
| 4             | 15.40                         |

En el supuesto de remodelación de volúmenes a través de Estudios de Detalle, tal como prevé el art. 10 de estas Ordenanzas, la altura de cornisa máxima, para edificios de uso exclusivo terciario o mixtos en los que el uso terciario represente más del 50% de la superficie útil, se establece en función del número de plantas, con arreglo a la siguiente fórmula:

$$H_c = 5.50 + 3.30 \times N_p$$

Siendo Hc la altura de cornisa máxima, expresada en metros, y Np el número total de plantas, excluida la baja, de la edificación.

4. Se podrá admitir una altura de cornisa de planta baja de hasta 7,30 m. cuando la edificación se ubique alineada con la alineación exterior y se proyecte un porche o soportales de ancho mínimo de 3,50 m. desde dicha alineación exterior, que tendrá la consideración de espacio de dominio privado y uso público. En este supuesto se admitirán entreplantas, que no computarán a efectos de edificabilidad si se ajustan a lo previsto en el art. 4.39 de las NN.UU. de las Normas Subsidiarias de Planamiento, entendiéndose en el propio edificio, y que computarán a efectos de edificabilidad si no se ajustan a las condiciones fijadas en dicho artículo. Esta regla será de aplicación igualmente para la edificación concentrada de uso exclusivo terciario que pueda resultar de la aplicación de los arts. 9.4, 9.5 y 10.2 de las presentes Ordenanzas.

Las alturas de cornisa resultantes de la edificación proyectada con porche o soportales, si el uso dominante de las plantas superiores es residencial, se establece con arreglo a la siguiente fórmula:

$$Hc = 7.30 + 2.90 \times Np$$

Siendo Hc la altura de cornisa máxima, expresada en metros y Np del número total de plantas, excluida la baja, de la edificación.

Si el uso dominante de las plantas superiores es terciario, la altura de cornisa máxima se establece con arreglo a la siguiente fórmula:

$$Hc = 7.30 + 3.30 \times Np$$

Donde Hc y Np tienen idéntico significado que en la fórmula anterior.

5. Por encima de la altura de cornisa del edificio:

5.1. Se admiten cubiertas inclinadas o de directriz curva. La envolvente de las cubiertas no podrá sobrepasar los planos que conteniendo una línea situada 1 metro por encima de las aristas de altura de cornisa del edificio, en fachadas y patios, formen una pendiente del 60 % (sesenta por ciento) y un plano horizontal a 4,00 sobre la altura de cornisa. En caso de tratarse como ático retranqueado la última planta, se tomará como referencia las aristas de la altura de cornisa del ático en sus fachadas.

5.2. En caso de realizarse cubiertas inclinadas se permitirá, por encima de la altura de cornisa, edificación habitable en el desván. Se admitirá el racional aprovechamiento de los espacios resultantes, con arreglo a las siguientes limitaciones :

a) El uso al que se destinen será similar al de la planta inmediata inferior.

b) Se podrán ventilar e iluminar a través de cualquier sistema específico de cubierta tales como lucernario, claraboyas, mansardas, etc., siempre y cuando estos elementos estén compositivamente y constructivamente integrados en el conjunto del edificio.

c) Se admiten configuraciones espaciales que supongan la creación de una planta cerrada con acceso exclusivo independiente.

5.3. A efectos de edificabilidad, las construcciones previstas por encima de la altura de cornisa no computarán si se ajustan a las previsiones establecidas en los ya citados apartados 5.1 y 5.2 anteriores.

#### 6. Semisótanos y sótanos:

a) Se admiten semisótanos, que no computarán como edificabilidad si cumplen lo previsto en el artículo 4.44. de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento. El pavimento de los semisótanos no podrá estar a más de 2.20 metros por debajo de la cota de referencia ni la cara inferior del forjado de techo podrá situarse a más de 1.10 metros ni a menos de 0.80 metros por encima de la cota de referencia. La altura mínima será de 2.20 metros si se destina a aparcamiento o almacén. La altura máxima entre caras de forjado no podrá ser superior a 3.30 metros. Los semisótanos podrán ocupar un máximo del 50% de la superficie de la parcela, pero deberán retirarse un mínimo de 3 m. de las alineaciones exteriores y laterales y prever taludes o terrazas ajardinadas que aseguren una adecuada transición entre el nivel superior pisable del semisótano y el del resto de la parcela libre.

En parcelas en que se alcance el 60% de ocupación, en virtud de lo previsto en el art. 16.1, el semisótano podrá alcanzar idéntica ocupación de parcela.

b) Se permite la construcción de sótanos bajo la totalidad del espacio ocupado por la edificación. Se podrá ocupar la totalidad de la parcela siempre

y cuando se dote a un 50 %, como mínimo, de los espacios libres de capa de tierra vegetal de 60 cm de espesor, que se situará el forjado de techo del primer sótano.

#### 7. Planta Baja y entreplanta:

La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 4.00 metros sobre la cota de referencia. La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros. Se exceptúan las construcciones de viviendas unifamiliares.

Se admitirán entreplantas en la planta baja, con una ocupación del 25 % de la superficie de dicha planta.

#### 8. Cuerpos y elementos salientes:

Sobre alineación exterior del edificio se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

- Balcones, con una longitud máxima de vuelo de 100 cm.
- Balconadas, con una longitud máxima de vuelo de 100 cm.
- Marquesinas.
- Aleros, con una longitud máxima de vuelo de 100 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 125 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.
- Cuerpos volados y miradores, con un máximo de vuelo de 1,00 metros.

Las marquesinas, aleros, impostas, molduras, pilastras y elementos compositivos citados, no computarán a efectos de volumen o superficie construida máxima total.

No se permiten cuerpos ni elementos salientes que sobrepasen la alineación exterior de parcela.



### **ART.23. GARAJES Y CONSTRUCCIONES AUXILIARES**

1. Los garajes podrán construirse en planta baja, semisótano, sótano o en edificios de uso específico. Se admitirán en azoteas especialmente acondicionadas solamente cuando se trate de un edificio de uso exclusivo terciario de superficie de parcela superior a 4.000 m<sup>2</sup> y cuando cuenten con cubiertas ligeras. La construcción con destino a garajes en planta baja computará a efectos de edificabilidad, no así en el caso de semisótanos y sótanos. El régimen de alturas será, en caso de ubicarse en planta baja, el mismo establecido para la planta baja de la edificación, con las condiciones específicas señaladas en el artículo 22.5 de estas Ordenanzas. Los garajes podrán, en este caso, estar aislados o adosados a la edificación principal. En caso de estar aislados, la distancia mínima a los paramentos de la edificación principal será de 3.00 metros medidos perpendicularmente a los planos de fachada.

2. Los garajes podrán tener fachada a alineación exterior en las mismas condiciones y dentro de los mismos porcentajes definidos para la edificación con carácter general en el artículo 18 de las presentes Ordenanzas.

3. Las construcciones auxiliares como marquesinas, pérgolas, pabellones de duchas, almacenes, vestuarios, etc. computarán a efectos de edificabilidad cuando cuenten con cerramiento completo, con puertas. No computarán en el resto de casos. Podrán situarse aisladas o adosadas a las edificaciones principales y si su altura total no excede de 3,50 m., podrán adosarse a lindes laterales ocupando un máximo de un 30% de su longitud.

4. Las instalaciones deportivas abiertas (piscina, pistas deportivas, etc.) no computarán a efectos de volumen y ocupación.

### **ART.24. CERRAMIENTO DE PARCELA**

Los cerramientos laterales de parcela podrán ser macizos hasta una altura máxima de 2,00 metros, debiendo tener un tratamiento diáfano y ajardinado a partir de dicha altura. Los cerramientos que recaigan a vía pública o espacio libre público sólo podrán ser macizos hasta 1,00 metro de altura debiendo ser diáfanos o ajardinados a partir de ella, con un máximo total de 3,25 m. para los cerramientos no vegetales. Quedan exceptuados aquellos cerramientos

integrados con cuerpos de edificación con los que compartan un mismo tratamiento constructivo y arquitectónico, en cuyo caso no se establece una limitación específica para su altura.

#### **ART.25. RESERVA DE APARCAMIENTO**

Será de aplicación el Capítulo 5º ("De los locales de aparcamiento de vehículos") del Título 4º de las normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento. Podrá efectuarse la reserva en espacios pavimentados y comunicados con la red viaria pública o privada, al descubierto en patio de parcela, con una ocupación máxima de un 40% de los espacios libres de parcela, o bien efectuarse la reserva en planta baja, semisótano o sótano.

La reserva mínima de aparcamiento a ubicar en parcela privada será de una plaza por vivienda, con independencia de las previstas en vía pública por el Plan Parcial.

Mediante autorización administrativa del Ayuntamiento de Museros, podrá ocuparse el subsuelo de Jardines Públicos y Areas de Juego de este Plan Parcial con destino a la construcción de aparcamientos privados o públicos, sujetos a las condiciones de tratamiento de superficies y jardinería que se fijen en la autorización correspondiente.

### **CAPITULO 3º. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS VIAS PÚBLICAS Y DE LOS SUELOS DOTACIONALES.**

#### **ART.26. ARBOLADO EN EL VIARIO PÚBLICO Y TRATAMIENTO DE ACERAS**

1. Será obligatorio incorporar alcorques en la totalidad del trazado de aceras del viario público tanto de dominio público como privado, salvo en el caso de que bajo éste último se ubiquen locales de aparcamiento o semisótanos.

#### **ART. 27. JARDINERÍA MÍNIMA EN SUELOS DOTACIONALES.**

1. Un porcentaje mínimo del 25% de la superficie libre de parcela del suelo dotacional en este Plan Parcial, deberá tener tratamiento obligatorio de jardín con arbolado de sombra.

## FICHA DE CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR 4 SUELO URBANIZABLE:

Suelo apto para urbanizar

|     |                                                                     |                                                                                                                                                                   |
|-----|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.  | Número de sector                                                    | 4                                                                                                                                                                 |
| 2.  | Zona de calificación urbanística                                    | Residencial                                                                                                                                                       |
| 3.  | Superficie (Ha)                                                     | 6,2                                                                                                                                                               |
| 4.  | Edificabilidad bruta-EB-(m. <sup>2</sup> /m. <sup>2</sup> )         | 0,60                                                                                                                                                              |
| 5.  | Aprovechamiento tipo                                                | 0,60                                                                                                                                                              |
| 6.  | Edificabilidad residencial -ER -(m. <sup>2</sup> /m. <sup>2</sup> ) | 0,60                                                                                                                                                              |
| 7.  | Edificabilidad terciaria -ET (m. <sup>2</sup> /m. <sup>2</sup> )    | ---                                                                                                                                                               |
| 8.  | Edificabilidad total (m. <sup>2</sup> )                             | 37.200                                                                                                                                                            |
| 9.  | Densidad máxima (viv./Ha)                                           | 45                                                                                                                                                                |
| 10. | Número de viviendas máximo                                          | 279                                                                                                                                                               |
| 11. | Uso dominante                                                       | Rpf                                                                                                                                                               |
| 12. | Usos prohibidos                                                     | Alm.2, Din., Ind.2, Tco2, Par.2, Dce. Tre.3, Tre.4                                                                                                                |
| 13. | SISTEMA DE GESTIÓN PREFERENTE                                       | Indirecta/Directa                                                                                                                                                 |
| 14. | Iniciativa                                                          | Privada/Municipal                                                                                                                                                 |
| 15. | COEFICIENTE DE PONDERACIÓN RESIDENCIAL/TERCIARIO                    | 1                                                                                                                                                                 |
| 16. | Condiciones de la ordenación:                                       | Edificación residencial ordenada con un máximo de 4 plantas sobre rasante. Se deberá conectar adecuadamente el trazado del viario con la trama urbana circundante |

## FICHA DE ZONA

|                                        |                     |                       |
|----------------------------------------|---------------------|-----------------------|
| <b>ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA:</b> | EDIFICACIÓN ABIERTA | <b>CÓDIGO:</b> EDA    |
| <b>MUNICIPIO</b>                       | MUSEROS             | <b>PLAN:</b> SECTOR 1 |

|                               |                               |                   |
|-------------------------------|-------------------------------|-------------------|
| <b>SISTEMA DE ORDENACIÓN:</b> | <b>TIPOLOGÍA EDIFICATORIA</b> | <b>USO GLOBAL</b> |
| EDIFICACIÓN ABIERTA           | BLOQUE EXENTO                 | RESIDENCIAL       |

| USOS PORMENORIZADOS        |                         |                           |
|----------------------------|-------------------------|---------------------------|
| <b>USO DOMINANTE</b>       | <b>USOS COMPATIBLES</b> | <b>USOS INCOMPATIBLES</b> |
| RESIDENCIAL: Plurifamiliar | RESIDENCIAL: Aislado    | Industriales              |

| PARÁMETROS URBANÍSTICOS   |                                        |                            |                            |
|---------------------------|----------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| PARCELA                   |                                        | POSICIÓN PARCELA           |                            |
| Parcela mínima            | 150m <sup>2</sup> (=art. 17)           | Dist. Mín. a linde frontal | 3m (**)                    |
| Frente mínimo             | 10m (=art. 17)                         | Dist. Mín. a resto lindes  | 3m (=art. 20)              |
| Circulo inscrito mínimo   | 10m (*)                                | Dist. Mín. edificaciones   | 5m                         |
| INTENSIDAD                |                                        | VOLUMEN Y FORMA            |                            |
| Coef. Edificabilidad neta | 1,16 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s | Número de plantas          | 4                          |
| Coef. Ocupación parcela   | 60% (=art. 16)                         | Altura máxima              | Ver ordenanzas reguladoras |
|                           |                                        | Áticos                     |                            |
|                           |                                        | Semisótanos                |                            |
|                           |                                        | Sótanos                    |                            |
|                           |                                        | Cuerpos volados            |                            |

(\*) Art. 17 de PP Sector 4 (está ajustada en la mod. Del PP del Sector 4)

“- Su frente mínimo será de 10 metros lindante con vial público o vial privado conectado con vial público.”

(\*\*) Art. 18 del PP Sector 4 (está igual en la mod. del PP del Sector 4)

“ 1. Podrá adosarse edificación a la alineación exterior, con un máximo de dos plantas, sin semisótano. Cuando la edificación supere estas alturas, la separación a la alineación exterior será, como mínimo, de 3 m.”

## **ANEXO 5. PLAN PARCIAL SECTOR 2 RESIDENCIAL “SARSOLA”. ORDENANZAS REGULADORAS.**

---

Fecha de publicación 28 de marzo de 2003

## ANEXO 5. PLAN PARCIAL SECTOR 2 RESIDENCIAL "SARSOLA". ORDENANZAS REGULADORAS.

### INDICE

|                                                                                                               |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| TITULO PRIMERO GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS .....                                                | 3  |
| Art.1. Alcance y ámbito de aplicación de las Ordenanzas Reguladoras. ....                                     | 3  |
| Art.2. Terminología y conceptos básicos. ....                                                                 | 3  |
| Art.3. Vigencia y revisión del Plan Parcial. ....                                                             | 3  |
| TITULO SEGUNDO REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO .....                                                            | 5  |
| CAPITULO 1º. CALIFICACION DE SUELO Y USOS .....                                                               | 5  |
| Art.4. Calificación de suelo. ....                                                                            | 5  |
| Art.5. Régimen de usos compatibles y prohibidos.....                                                          | 6  |
| Art.6. Relación entre la clasificación de usos y la normativa sobre actividades calificadas. ....             | 9  |
| Art.7. Régimen de propiedad del suelo y cesiones .....                                                        | 12 |
| Art.8. Cesiones de aprovechamiento.....                                                                       | 12 |
| CAPITULO 2º. DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN PARCIAL .....                                                    | 13 |
| Art.9. Condiciones de edificación de la Zona de Calificación "Edificación Abierta de uso Mixto" (EAM). ....   | 13 |
| Art.10. Estudios de Detalle .....                                                                             | 14 |
| Art.11. Gestión Urbanística del Plan Parcial. ....                                                            | 15 |
| Art.12. Proyectos de Urbanización .....                                                                       | 16 |
| TITULO TERCERO NORMAS DE EDIFICACION.....                                                                     | 18 |
| CAPITULO 1º. CONDICIONES GENERALES .....                                                                      | 18 |
| Art.13. Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas .....                             | 18 |
| Art.14. Condiciones comunes a las zonas de calificación .....                                                 | 18 |
| CAPITULO 2º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE CALIFICACION "EDIFICACION ABIERTA DE USO MIXTO"(EAM)..... | 18 |
| Art.15. Edificabilidad.....                                                                                   | 18 |
| Art.16. Ocupación de Parcela.....                                                                             | 19 |
| Art.17. Parcela mínima.....                                                                                   | 19 |
| Art.18. Separación a alineación exterior .....                                                                | 20 |
| Art.19. Accesibilidad de las parcelas .....                                                                   | 20 |
| Art.20. Separación a lindes laterales de parcela .....                                                        | 20 |
| Art.21. Distancia mínima entre cuerpos de edificación independientes. ....                                    | 21 |
| Art.22. Condiciones de volumen y forma de los edificios .....                                                 | 21 |
| Art.23. Garajes y construcciones auxiliares .....                                                             | 25 |
| Art.24. Cerramiento de parcela .....                                                                          | 26 |
| Art.25. Reserva de aparcamiento .....                                                                         | 26 |
| CAPITULO 3º. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS VIAS PÚBLICAS Y DE LOS SUELOS DOTACIONALES.....                  | 27 |
| Art.26. Arbolado en el viario público y tratamiento de aceras .....                                           | 27 |
| Art. 27. Jardinería mínima en suelos dotacionales. ....                                                       | 27 |

## **TITULO PRIMERO GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS**

### **Art.1. Alcance y ámbito de aplicación de las Ordenanzas Reguladoras.**

Las presentes Ordenanzas Reguladoras son de aplicación al Sector nº 2 Residencial "SARSOLA" de las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento de Museros.

En todo lo no previsto expresamente en ellas, serán de directa y plena aplicación las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Museros, y en especial, los títulos Primero (Disposiciones generales e intervención en la edificación y uso del suelo) y Segundo ("De la ejecución del Planemaiento"). El Título Cuarto será de aplicación exclusivamente en los aspectos no expresamente contemplados en las presentes Ordenanzas.

La expresión NN.UU. se entiende referida a las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Museros aprobadas definitivamente el 17 de Diciembre de 1.997.

### **Art.2. Terminología y conceptos básicos.**

Todos los conceptos y terminología urbanística utilizados en las presentes Ordenanzas corresponden a los definidos y utilizados en las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Museros y su sentido e interpretación son, por tanto, coincidentes.

La expresión "Ley Reguladora de la Actividad Urbanística" o las siglas L.R.A.U. que contienen las presentes Ordenanzas en determinados artículos debe entenderse referida siempre a la Ley de la Generalitat 6/1.994 de 15 de Noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística, publicada en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana de 24 de Noviembre de 1.994.

### **Art.3. Vigencia y revisión del Plan Parcial.**

El presente Plan Parcial tendrá vigencia indefinida. Cualquier alteración de las determinaciones del presente Plan Parcial, será tramitada conforme a lo legalmente establecido como modificación del Plan Parcial, cuando se pretendiese alterar alguna determinación de carácter local. Todo ello sin

perjuicio del normal desarrollo del Plan mediante Estudios de Detalle, cuando ello fuera necesario, que se regula en el Título 2º de estas Ordenanzas.

Tampoco será necesaria la modificación del Plan Parcial para adición de nuevos viarios de dominio privado, complementarios de la red viaria básica del Plan Parcial y exigidos por la ordenación de parcela que establezcan los proyectos de edificación o los Estudios de Detalle que, en su caso, se redacten.



## TITULO SEGUNDO REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

### CAPITULO 1°. CALIFICACION DE SUELO Y USOS

#### Art.4. Calificación de suelo.

1. Las calificaciones de suelo y la ordenación urbanística están definidas en el plano O.3. (Calificación del Suelo y Estructura Urbanística). En este plano aparecen definidos:

El límite del Sector fijado para el presente Plan Parcial.

La estructura general, con el trazado viario y sus conexiones.

El sistema de equipamientos de dominio y uso público y privados, tanto de sistema local como general, interiores al sector.

Las manzanas edificables privadamente, su calificación y alineaciones exteriores de parcela.

La edificabilidad, en metros cuadrados de techo construido, edificables privadamente en cada manzana.

1. Para las parcelas edificables privadamente de uso dominante residencial, el presente Plan Parcial adopta una única calificación, con la denominación de "Edificación Abierta de Uso Mixto" (EAM) que constituye, a todos los efectos, una Zona de Calificación Urbanística específica, cuyas condiciones de edificabilidad, usos y volumetría se describen en el Título 3º de las presentes Ordenanzas.

3. Las calificaciones de suelo contenidas en el presente plan, agrupadas por el carácter básico de su propiedad, y con expresión de sus superficies, son las siguientes:

- Suelos de dominio y uso público:

|                                   |                            |
|-----------------------------------|----------------------------|
| 3.1 Red Viaria (RV+AV)            | 12.935,63 m <sup>2</sup> s |
| 3.1.1. Estructural                | 0 m <sup>2</sup> s         |
| 3.1.2. No estructural             | 12.935,63 m <sup>2</sup> s |
| 3.2. Zonas verdes y equipamientos | 8.905,06 m <sup>2</sup> s  |

|                                             |                            |
|---------------------------------------------|----------------------------|
| 3.2.1. Zona verde (ZV)                      | 3.878,20 m <sup>2</sup> s  |
| 3.2.2. Equipamiento (EQ)                    | 5.026,85 m <sup>2</sup> s  |
| Total suelo de dominio y uso público        | 21.840,68 m <sup>2</sup> s |
| - Suelo de dominio y uso privado :          |                            |
| 3.3. Edificación Abierta de uso Mixto (EAM) | 16.644,01 m <sup>2</sup> s |
| <u>Total superficie Plan Parcial</u>        | 38.484,69 m <sup>2</sup> s |

#### **Art.5. Régimen de usos compatibles y prohibidos**

1. El régimen de usos compatibles y prohibidos en los suelos dotacionales de dominio y uso público (apartados 3.1 al 3.7 del artículo precedente) será el correspondiente a las calificaciones equivalentes de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Museros.

2. El régimen de usos correspondiente a la calificación "Edificación Abierta de Uso Mixto" (EAM) para la edificabilidad residencial (m<sup>2</sup>R) en ella prevista, será el siguiente:

2.1. Uso global o dominante: el uso global o dominante de esta edificabilidad es el Residencial Plurifamiliar (Rpf), sin perjuicio de la compatibilidad de otros usos, tal como se detalla en los apartados 4 y 5 siguientes.

2.2. Usos prohibidos:

Terciarios: Edificios comerciales de categoría Tco.2.

Industriales y almacenes: Usos industriales limitados a zonas de uso dominante industrial (Ind.2) y usos de almacén limitados a zonas de uso dominante industrial o almacén (Alm.2).

Dotacionales: usos dotacionales de los grupos Dab, Dce y Din, que se consideran expresamente compatibles.

2. El régimen de usos correspondiente a la calificación "Edificación Abierta de Uso Mixto" (EAM) en edificio exclusivamente terciario para la edificabilidad terciaria (m<sup>2</sup>T) en ella prevista será, el siguiente :

3.1. Uso global o dominante : el uso global o dominante de esta edificabilidad es el Terciario (T), sin perjuicio de la compatibilidad total o parcial de otros usos, tal como se detalla en los apartados 4 y 5 siguientes.

3.2. Usos prohibidos :

Residenciales : Residencial unifamiliar (Run) y Residencial plurifamiliar (Rpf)

Terciarios : Edificios comerciales de categoría Tco.2.

Industriales y almacenes : Usos industriales limitados a zonas de uso dominante industrial (Ind.2) y usos de almacén limitados a zonas de uso dominante industrial o almacén (Alm.2).

Dotacionales : Usos dotacionales de los grupos Dab, Dce y Din.

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en los apartados 2.2. y 3.2 anteriores, salvo que se sitúen en áreas sobre las que se establezcan limitaciones específicas por normativas de rango superior a este Plan Parcial.

4. Condiciones de compatibilidad de usos:

5.1. Uso almacén (Alm.1)

El uso almacén de categoría Alm.1 se considera compatible con el resto de usos. Los de categoría Alm.1 b y Alm.1c deberán contar con accesos independientes del resto de usos, excepto de los terciarios e industriales, y deberán ubicarse en planta baja.

5.2. Uso industrial (Ind.1)

El uso industrial de categoría Ind.1 sólo podrá ubicarse en planta baja.

5.3. Aparcamientos de uso público o privado:

Podrá situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

En planta baja e inferiores a la baja (Par.1a).

Bajo espacios libres o viario privados o bajo espacios libres o viario públicos, a través de autorización administrativa (Par.1b).

En edificio de uso exclusivo de aparcamientos (Par.1d).

Se prohíbe el aparcamiento tipo Par.2. (aparcamientos de vehículos de transporte).

#### 5.4. Uso comercial:

El uso comercial de categoría Tco.1, en todos sus niveles, sólo podrá ubicarse en las mismas plantas en que se ubiquen usos residenciales si cuenta con accesos diferentes de los usos residenciales, pero estos accesos podrán ser compartidos con otros usos terciarios o industriales autorizados.

El uso comercial de categoría Tco.2 (superficie de venta mayor de 2.000 m<sup>2</sup> y construida total inferior a 12.000 m<sup>2</sup> de techo) podrá ubicarse en edificios de uso exclusivo o de uso mixto con otros usos no residenciales.

Cuando se establezca un uso de cualquiera de estas categorías en edificio de uso mixto con usos residenciales o en edificio aislado o adosado, se cumplirán las condiciones de transmisión máxima de ruido establecidas en el art. 6.8. de estas Ordenanzas.

#### 5.5. Actividades recreativas:

La categoría Tre.1 se admite en plantas baja e inferiores en edificio de uso mixto junto con usos residenciales, debiendo contar con acceso independiente desde vía pública. Esta categoría de actividades recreativas se consideran compatibles con el resto de usos no residenciales en cualquier ubicación.

Las categorías Tre.2, Tre.3 y Tre.4 no se admiten en edificio de uso mixto con usos residenciales, pudiendo ubicarse en edificios de uso exclusivo o mixto junto con otros usos no residenciales.

#### 5.6. Uso de equipamiento comunitario:

Se admiten todos los tipos de equipamiento según el especificados en el artículo 32 del RPCV. La edificabilidad en la parcela destinada a equipamiento será 0,65 m<sup>2</sup>T/m<sup>2</sup>S, con una ocupación del 40 % de la parcela, separación mínima a todos los lindes de 10 m y un número máximo de 4 plantas.

#### 5.7. Resto de usos:

No se imponen limitaciones de compatibilidad específicas sin perjuicio de las que se deriven de otras normas de rango superior.

5.8. Conceptos de edificio de uso exclusivo o uso mixto:

- Se entiende por edificio de uso exclusivo aquel en el que todas sus plantas tienen un único uso básico, bien sea terciario, residencial o industrial, aún cuando alberguen distintas actividades o locales de dicho uso. No se consideran edificios de uso mixto aquellos que, formando parte de la edificación de una misma parcela e, incluso, de una misma promoción inmobiliaria, tengan medianera común con edificio de otro uso, siempre que cuenten con accesos independientes desde vía pública.

- Se considera edificio de uso mixto aquel que alberga distintos usos básicos en diferentes plantas o en una misma planta, aún cuando cuente con accesos independientes desde la parcela o desde la vía pública.

**Art.6. Relación entre la clasificación de usos y la normativa sobre actividades calificadas.**

1. En las presentes Ordenanzas, las referencias a la normativa de actividades calificadas deberán entenderse referidas a la Ley 3/1.989 de Actividades Calificadas de la Generalitat Valenciana (DOGV nº 1.057 de 4 de Mayo de 1.989), así como al Nomenclator de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas aprobado por Decreto 54/1.990 (DOGV nº 1.288 de 20 de Abril de 1.990).

2. Para ciertas categorías de uso del presente Plan Parcial se señala el grado correspondiente, de 1 a 5, estableciéndose las oportunas equivalencias con el Nomenclator (Anexo I del citado Decreto). La interpretación de los grados se realizará de acuerdo con lo establecido en el Anexo II de dicho Decreto. Asimismo, para los usos industrial (Ind), almacén (Alm) y recreativo (Tre) este Plan Parcial establece una regulación de usos complementaria y más detallada que la correspondiente de las NN.UU. de las vigentes Normas Subsidiarias, regulación que se detalla en los apartados 6 y 7 siguientes de este artículo.

3. Las actividades, sea cual sea su tipo, que deban ubicarse en edificios en que existe o pueda existir uso residencial, se admiten exclusivamente con los siguientes grados:

Molestas: grado 1.

Nocivas e insalubres: grado 1.

Peligrosas: grado 1.

1. Las actividades, sea cual sea su tipo, que deban ubicarse dentro de la zona de calificación EAM en edificios de uso exclusivo terciario o industrial, se admiten solamente con los siguientes grados:

Molestas: grados 1, y 2.

Nocivas e insalubres: grados 1 y 2.

Peligrosas: grados 1 y 2.

2. Lo establecido en los anteriores apartados 3 y 4 debe entenderse sin perjuicio de otras limitaciones de carácter urbanístico (superficie máxima, accesibilidad, etc.) que se imponen en otros artículos de estas Ordenanzas.

3. Uso Industrial (Ind). Regulación específica.

El uso industrial comprende las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación y reparación de productos.

Se distinguen los siguientes usos industriales en el presente Plan Parcial:

a) Uso Industrial compatible con la vivienda (Ind.1):

Comprende aquellas actividades industriales compatibles con la vivienda, que pueden ubicarse en edificios de uso mixto, a ubicar necesariamente en planta baja, y que corresponden a las agrupaciones 64, 65, 66, 75, 96 y 97 y los grupos 941 y 946 del Nomenclator. Se admiten, bajo calificación molesta, nociva, insalubre o peligrosa en grado 1. La superficie máxima admisible de locales afectos a la actividad industrial es de 1.000 m<sup>2</sup>. Los locales de superficie superior a 400 m<sup>2</sup> deberán tener acceso desde calle con ancho superior a 12 m.

4. Uso Almacén (Alm). Regulación específica.

Comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes o productos, así como las funciones propias de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. Asimismo otras funciones de depósito, guarda o almacenaje ligadas a

actividades principales de industria, comercio minorista, transporte u otros servicios del Uso Terciario, que requieren espacio adecuado separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho al público.

El único uso almacén que se permite es el siguiente:

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

Comprende aquellas actividades de depósito, guarda o almacenaje no calificadas y aquellas calificadas con grado 1 como actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, que por no considerarse incompatibles con las viviendas pueden autorizarse en edificios de uso mixto en planta baja e inferiores, o en edificios de uso exclusivo, con las medidas correctoras que, en su caso, se establezcan.

Corresponde a los grupos 611 subgrupos del 2 al 8, 612, 613, 614 y 619 del Nomenclator.

Cabe distinguir:

- Con superficie total no superior a 300 m<sup>2</sup> (Alm.1a).
- Con superficie total mayor de 300 m<sup>2</sup> y no superior a 600 m<sup>2</sup>, y vía de acceso de ancho exigido no inferior a 7 metros (Alm.1b).
- Con superficie total mayor de 600 m<sup>2</sup> y no superior a 1.000 m<sup>2</sup>, y vía de acceso de ancho exigido no inferior a 12 metros (Alm.1c).

8. Uso recreativo (Tre). Regulación específica.

Serán de plena aplicación las determinaciones de las NN.UU. de las Normas Subsidiarias, sujetas a lo establecido en el art. 5.5.5 de estas ordenanzas, con las siguientes limitaciones:

a) En edificios de uso mixto con uso residencial, la categoría Tre. 1 (única admitida) no podrá transmitir un nivel sonoro superior a 25 dB (A) medidos en el punto más desfavorable del interior de la vivienda afectada. El nivel sonoro en el interior del establecimiento no podrá superar los 80 dB (A) medidos a 1,70 m. del suelo.

b) El uso de discoteca, disco-bar, bares con música y "pubs", se admite sólo en categoría Tre.1. Sólo se podrán ubicar en manzanas en las que se prevea, mediante Estudio de Detalle o proyecto unitario de la manzana, la implantación de un complejo terciario-comercial que ocupe la totalidad de la manzana. Excepcionalmente, la categoría Tre.1 se admitirá en hoteles aunque no ocupen la totalidad de la manzana. Estos tipos específicos de usos de la categoría Tre.1 quedan expresamente prohibidos en aquellas manzanas en que exista, o pueda existir en el futuro, uso residencial. El máximo nivel sonoro transmisible al exterior es de 30 dB (A) medidos en el punto más desfavorable.

#### **Art.7. Régimen de propiedad del suelo y cesiones**

1. Serán de cesión obligatoria y gratuita al municipio, a través de los oportunos trámites de gestión de la Unidad de Ejecución del presente plan, la totalidad de los suelos reservados para dotaciones públicas agrupados en el epígrafe "Suelos de dominio y uso público" del artículo 4.3. de estas Ordenanzas.

2. Los usos preferentes de las parcelas destinadas a Servicios Públicos serán los siguientes:

- Usos preferentes: religioso, asistencial, cultural y de protección civil (bomberos y fuerzas de seguridad).
- Usos alternativos : sanitarios, administrativos, deportivos, y educativos.

Las condiciones de edificabilidad y restantes parámetros de ordenación serán las definidas por las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Museros para esta calificación.

3. Conservarán régimen de titularidad privada de suelo el resto de terrenos del sector comprendidos en la calificación que, bajo el epígrafe "Suelos de dominio y uso privado" establece el artículo 4.3. de estas Ordenanzas, sin perjuicio del estricto cumplimiento del régimen de usos establecido en el artículo 5.

#### **Art.8. Cesiones de aprovechamiento**

1. Además de la cesión de la totalidad del suelo dotacional calificado de dominio y uso público, la Unidad de Ejecución del presente Plan Parcial deberá,



en su gestión, contemplar la cesión en favor del Ayuntamiento de Museros de la diferencia entre el aprovechamiento subjetivo y el objetivo, tal como se definen ambos en el art. 60 de la L.R.A.U. Se hace constar que el aprovechamiento subjetivo, en este plan, representa el 90% del aprovechamiento medio establecido en el art. 3.29 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Museros para este sector (0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

2. En el Proyecto de Reparcelación que se formulará para la única Unidad de Ejecución se precisarán estas cesiones en cuantía y localización.

## **CAPITULO 2º. DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN PARCIAL**

### **Art.9. Condiciones de edificación de la Zona de Calificación "Edificación Abierta de uso Mixto" (EAM).**

1. En esta Zona de Calificación, que engloba el suelo de dominio privado no dotacional del Plan Parcial, la edificación se ajustará a las condiciones definidas en el Título 3º de las presentes Ordenanzas, sin que sea necesaria ninguna figura de planeamiento de desarrollo para la edificación que cumpla dichas condiciones, bastando con el Proyecto de Edificación o de Obras ordinario, sujeto a los requisitos establecidos en los apartados siguientes de este artículo.

2. En estas condiciones de ejecución del Plan Parcial, la edificabilidad global, residencial y terciaria de cada manzana no podrá superarse, pudiendo, no obstante, utilizarse parte de la edificabilidad residencial prevista en cada manzana para usos terciarios no prohibidos por el art. 5 de estas Ordenanzas y sujetándose a las limitaciones de compatibilidad establecidas en el presente Plan Parcial. En ningún caso podrá utilizarse edificabilidad terciaria para incrementar la edificabilidad residencial. Para el cómputo de la superficie constituida se estará a lo previsto en los arts. 5.22 y 5.23 de las NN.UU. de las Normas Subsidiarias de Museros.

3. El número máximo de plantas sobre rasante de la edificación será de 4. Parte de la planta baja de un edificio se podrá configurar como espacio abierto (porche) adicional de la parcela ajardinada privada. Estas superficies abiertas en planta baja no computarán a efectos de edificabilidad, de acuerdo con lo previsto en el art. 5.22.3 de las NN.UU. de las Normas Subsidiarias de Museros.

4. La edificabilidad residencial y terciaria de cada parcela podrá formar un sólo edificio de uso mixto o agruparse bajo cualquier combinación de usos en dos o más edificios aislados o adosados, siempre que no se supere la edificabilidad máxima total y se cumpla lo dispuesto en el apartado 2 anterior.

5. Los proyectos de edificación de cada parcela deberán contener un plano de ordenación de la misma a escala mínima 1:200, en los que se establezca la situación de los edificios con relación a las alineaciones exteriores y laterales y los usos de los espacios libres de parcela. Asimismo, ubicarán el o los edificios a construir, que no necesariamente formarán parte de una misma fase, siendo exigible este plano de ordenación para el primero de ellos y debiendo ajustarse los sucesivos edificios a las previsiones establecidas en el plano de ordenación de parcela originario. Su alteración requerirá Estudio de Detalle en el que se justifique el cumplimiento de las presentes Ordenanzas. Las fases segunda y siguientes de edificación que, en su caso, se prevean en una parcela serán objeto de sucesivas licencias de edificación y no requerirán plano de ordenación de parcela si se ajustan al aprobado con la primera de las licencias otorgadas.

#### **Art.10. Estudios de Detalle**

1. Podrán formularse Estudios de Detalle en la calificación "Edificación Abierta de uso Mixto" (EAM) de este Plan Parcial, con estos fines:

a) Utilizar las posibilidades de remodelación de volúmenes y alturas contempladas en el art. 2.15 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Museros, sin que pueda sobrepasarse el límite de 4 plantas sobre rasante.

b) Reordenar la edificabilidad prevista por el Plan Parcial entre dos o más parcelas de la misma manzana, pudiéndose incrementar hasta un 30% la edificabilidad total, residencial y terciaria, de una o más parcelas, a través de la consiguiente reducción de la edificabilidad global de otra u otras parcelas, de modo que el total de m<sup>2</sup> edificables del conjunto de las dos parcelas implicadas en el trasvase sea constante y no se incremente con motivo de esta operación. En este supuesto, el Estudio de Detalle abarcará la totalidad de la manzana en la que se encuentren las parcelas objeto de remodelación. Esta

remodelación no podrá hacerse entre parcelas ubicadas en manzanas diferentes del Plan Parcial.

2. El trasvase de edificabilidad podrá usarse para concentrar la totalidad o parte de la edificabilidad terciaria de una manzana en una parcela de esa misma manzana, en orden a crear un núcleo comercial, de oficinas o servicios. A fin de facilitar esta remodelación de volúmenes, podrá incrementarse la edificabilidad residencial de una o más parcelas con la edificabilidad residencial procedente de la parcela en que se concentre la edificabilidad terciaria. La edificabilidad neta sobre parcela resultante de esta remodelación no podrá superar en más de un 30% la prevista por el presente Plan Parcial. Cuando este trasvase de edificabilidad se realice entre parcelas de diferentes manzanas se deberá redactar un Plan de Reforma Interior que abarque las manzanas implicadas en la remodelación.

3. En ningún caso a través de estos Estudios de Detalle podrá incrementarse la edificabilidad global prevista por el Plan Parcial, ni transformarse la edificabilidad terciaria en edificabilidad residencial, aunque sí será posible la transformación de edificabilidad residencial en edificabilidad apta para uso terciario, dentro de las limitaciones de usos establecidas en el artículo 5 de estas Ordenanzas y con las limitaciones establecidas en los apartados 1 y 2 anteriores.

#### **Art.11. Gestión Urbanística del Plan Parcial.**

El presente Plan Parcial contiene delimitada una única Unidad de Ejecución que será desarrollada a través de los mecanismos de gestión establecidos en los arts. 29 y 30 de la L.R.A.U.

El desarrollo urbanístico y gestión de esta unidad de ejecución se realizará directamente por el Ayuntamiento de Museros, para lo cual procederá a resolver de oficio el P.A.I., compuesto por los documentos exigidos por el art. 32 del L.R.A.U.

El procedimiento para la aprobación del P.A.I. se someterá a los trámites previstos en los artículos 45 y 55 de LRAU.

Tanto el Proyecto de Urbanización como el Proyecto de Reparcelación serán redactados por el propio Ayuntamiento de Museros a través de los Servicios

Técnicos Municipales, ajustándose a las determinaciones de la L.R.A.U. y el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana y demás normas de general y pertinente aplicación.

Todo ello se entiende sin perjuicio de que la iniciativa privada proponga la gestión indirecta del sector objeto de este Plan Parcial.

### **Art.12. Proyectos de Urbanización**

1. La Unidad de Ejecución del Plan Parcial será objeto de un Proyecto de Urbanización que se desarrollará en única fase de ejecución.

2. La urbanización de los suelos de dominio privado destinados a espacios libres, áreas peatonales, viario y zonas deportivas se llevará a cabo a través de los proyectos de edificación correspondientes que contendrán las necesarias previsiones a este fin.

3. Será en todo caso de aplicación lo previsto en el art. 67 de la L.R.A.U., tanto en lo referente a obligaciones del urbanizador como en lo relativo a la exigencia del reintegro de los gastos de instalación de las redes de suministro con cargo a las empresas que prestasen los servicios, salvo la parte correspondiente a las acometidas propias de la actuación. Se entienden como acometidas propias de la actuación las acometidas a las parcelas, privadas o de dominio público, efectuadas desde las nuevas redes que discurren por viales públicos. Todo ello sin perjuicio de las previsiones que específicamente establezca la reglamentación del correspondiente servicio.

4. El Proyecto de Urbanización que desarrolle el presente Plan Parcial podrá contener fases para una ejecución gradual de la obra de urbanización, debiendo, en todo caso, cada una de las fases quedar perfectamente enlazada con el suelo urbano colindante.

5. La ubicación de los Centros de Transformación de Media Tensión que se prevea en el proyecto de urbanización, no se considerará vinculante hasta que no sea redactado el correspondiente Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución y se determine la parcelación de las manzanas privadas calificadas EAM. Se podrán ubicar entre dos parcelas privadas o en la zona

verde, y en una posición adecuada para la optimización de la red de Baja Tensión.

La calificación urbanística de los Centros de Transformación será la de Servicio Urbano de titularidad privada (SR\*), siendo el uso exclusivo admitido el de centro de transformación e instalaciones complementarias. La edificabilidad será de una planta ocupando la totalidad de la parcela, con una altura de coronación máxima de 3,50 m.

## TITULO TERCERO NORMAS DE EDIFICACION

### CAPITULO 1°. CONDICIONES GENERALES

#### **Art.13. Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas**

1. Para la ejecución de las obras de infraestructura previstas en el Proyecto de Urbanización, se estará lo dispuesto en los arts. 3.37 y 3.39 de las normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Museros, siendo de aplicación las previsiones del art.3.22 de dichas Normas.

2. Las condiciones técnicas para alcanzar la condición jurídica de solar serán las definidas en los arts.3.44 a 3.56 de las normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Museros.

#### **Art.14. Condiciones comunes a las zonas de calificación**

Para todas las zonas de calificación establecidas en el art.4.3. de las presentes Ordenanzas, con excepción de la zona "Edificación Abierta de uso Mixto" (EAM), se aplicarán las normas de edificación, volumen y uso definidas en las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Museros para las calificaciones equivalentes, con las determinaciones adicionales del art. 30 de estas Ordenanzas.

### CAPITULO 2°. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE CALIFICACION "EDIFICACION ABIERTA DE USO MIXTO"(EAM)

#### **Art.15. Edificabilidad**

1. La edificabilidad para las manzanas que constituyen esta calificación se expresa a continuación, en metros cuadrados de techo construido de uso residencial (m2R) máximo para cada manzana. La numeración de manzanas se determina en los planos de ordenación, plano 0.3, de este Plan.

| MANZANA | SUPERFICIE | EDIFICABILIDAD |
|---------|------------|----------------|
|---------|------------|----------------|

|         | (m <sup>2</sup> s) | (m <sup>2</sup> tR) |
|---------|--------------------|---------------------|
| 1       | 5.571,40           | 8.374               |
| 2       | 3.870,80           | 5.818               |
| 3       | 3.682,98           | 5.535               |
| 4       | 3.518,83           | 5.289               |
| TOTALES | 16.644,01          | 25.015              |

2. Para el cómputo de esta edificabilidad se estará a lo dispuesto en los arts. 5.22 y 5.23 de las Normas Urbanísticas de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Museros.

#### **Art.16. Ocupación de Parcela**

1. La superficie de suelo ocupada por la edificación será como máximo el 60% de la parcela edificable correspondiente.

2. Los espacios libres resultantes permanecerán como suelo de dominio privado, sin perjuicio de su posible uso, parcial o total, público en función de las características de la edificación proyectada.

#### **Art.17. Parcela mínima**

Se establece una superficie mínima de parcela de 150 m<sup>2</sup> con las siguientes características geométricas:

Su frente mínimo será de 10 metros lindante con vial público o vial privado conectado con vial público.

Su forma será tal que se pueda inscribir en su interior un cuadrado de 10 metros de lado.

Los lindes laterales no podrán formar un ángulo inferior a 45° con la alineación exterior.

En cada una de las manzanas calificadas EAM se admitirá una parcela de dimensión comprendida entre 20 y 100 m<sup>2</sup> para central mancomunada de vigilancia de una manzana o de varias manzanas o centros de transformación. Su ubicación, dimensiones y régimen de propiedad se establecerán en el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

#### **Art.18. Separación a alineación exterior**

1. Podrá adosarse edificación a la alineación exterior, con un máximo de dos plantas, sin semisótano. Cuando la edificación supere estas alturas, la separación a la alineación exterior será, como mínimo, de 3 m.

2. La edificación podrá escalonarse, de modo que la planta baja o planta baja y primera coincidan con la alineación exterior y las plantas altas se retiren según el apartado anterior.

#### **Art.19. Accesibilidad de las parcelas**

1. En el caso de que el acceso a parcela se realice exclusivamente por viales privados, éstos deberán tener un ancho mínimo de 6 metros si son de tránsito rodado (aunque sólo sea de acceso a la parcela) y 3 metros para los de tránsito peatonal. Su carácter será preferentemente este último, sin perjuicio de autorizar y permitir siempre el paso de vehículos de mantenimiento y seguridad.

2. En el caso de trazarse viales privados de alineación no recta, que constituyan el único acceso a una parcela, deberá justificarse que los radios de giro permitan el paso de vehículos de extinción de incendios en el correspondiente Estudio de Detalle o Proyecto de Edificación. El radio mínimo de giro, medido en el eje del vial, será de 10 mts.

#### **Art.20. Separación a lindes laterales de parcela**

1. La separación mínima de la edificación a lindes laterales de parcela, medida perpendicularmente a dichos lindes, será igual a 3 m.

2. Podrán adosarse a los lindes laterales edificaciones auxiliares como garajes, almacenes, cuartos de maquinaria, vestuarios o locales comerciales,



de una planta de altura máxima y a lo largo de una longitud no superior al 25% del linde al que se adosa. Estas edificaciones auxiliares adosadas al linde computarán tanto a efectos de edificabilidad como de ocupación de parcela, y no podrán tener una altura total de coronación superior a 3,25 m. El paramento visto recayente a propiedad colindante tendrá tratamiento análogo al del cerramiento de parcela.

#### **Art.21. Distancia mínima entre cuerpos de edificación independientes.**

1. La distancia mínima entre cuerpos de edificación independientes en el interior de una misma parcela será equivalente a  $0,3 \times L$ , siendo L la altura de cornisa del paramento menor medida desde el plano de referencia común del que arranquen los paramentos enfrentados, descontando, en su caso, de la altura de cornisa la planta o plantas comunes que los cuerpos de edificación independientes pudiesen compartir. En todo caso, esta distancia no podrá ser inferior a 5 metros.

2. En el caso de edificación escalonada, la regla anterior podrá aplicarse planta a planta, por lo que las plantas inferiores podrán estar más cerca entre sí que las superiores, debiéndose cumplir en cada una de ellas la regla de separación señalada.

#### **Art.22. Condiciones de volumen y forma de los edificios**

El número máximo de plantas sobre rasante será de 4, incluida la planta baja, sin perjuicio de la aplicación de lo dispuesto en el art. 9.3 de las presentes ordenanzas.

Las alturas máximas de cornisa, para los edificios de uso residencial exclusivo o mayoritario, en función del número de plantas de la edificación, son las siguientes:

| nº de plantas | altura de cornisa (en metros) |
|---------------|-------------------------------|
| 1             | 5.50                          |
| 2             | 8.40                          |
| 3             | 11.30                         |
| 4             | 14.20                         |

En el supuesto de remodelación de volúmenes a través de Estudio de Detalle, tal como prevé el art. 9 de estas Ordenanzas, la altura de cornisa máxima, para edificios de uso residencial exclusivo o mayoritario, se establece en función del número de plantas, con arreglo a la siguiente fórmula:

$$H_c = 5.50 + 2.90 \times N_p$$

Siendo  $H_c$  la altura de cornisa máxima, expresada en metros, y  $N_p$  el número total de plantas, excluida la baja, de la edificación.

Los Estudios de Detalle quedan sujetos a las limitaciones de número máximo de alturas definidas en el art. 10.1. a) de estas Ordenanzas.

Las alturas máximas de cornisa, para edificios de uso exclusivo terciario o mixtos en los que el uso terciario represente más del 50% de la superficie útil, se establecen en función del número de plantas, con la siguiente relación:

| nº de plantas | altura de cornisa (en metros) |
|---------------|-------------------------------|
| 1             | 5.50                          |
| 2             | 8.80                          |
| 3             | 12.10                         |
| 4             | 15.40                         |

En el supuesto de remodelación de volúmenes a través de Estudios de Detalle, tal como prevé el art. 10 de estas Ordenanzas, la altura de cornisa máxima, para edificios de uso exclusivo terciario o mixtos en los que el uso terciario represente más del 50% de la superficie útil, se establece en función del número de plantas, con arreglo a la siguiente fórmula:

$$H_c = 5.50 + 3.30 \times N_p$$

Siendo  $H_c$  la altura de cornisa máxima, expresada en metros, y  $N_p$  el número total de plantas, excluida la baja, de la edificación.

Se podrá admitir una altura de cornisa de planta baja de hasta 7,30 m. cuando la edificación se ubique alineada con la alineación exterior y se proyecte un porche o soportales de ancho mínimo de 3,50 m. desde dicha alineación exterior, que tendrá la consideración de espacio de dominio privado

y uso público. En este supuesto se admitirán entreplantas, que no computarán a efectos de edificabilidad si se ajustan a lo previsto en el art. 4.39 de las NN.UU. de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, entendiéndose en el propio edificio, y que computarán a efectos de edificabilidad si no se ajustan a las condiciones fijadas en dicho artículo. Esta regla será de aplicación igualmente para la edificación concentrada de uso exclusivo terciario que pueda resultar de la aplicación de los arts. 9.4, 9.5 y 10.2 de las presentes Ordenanzas.

Las alturas de cornisa resultantes de la edificación proyectada con porche o soportales, si el uso dominante de las plantas superiores es residencial, se establece con arreglo a la siguiente fórmula:

$$H_c = 7.30 + 2.90 \times N_p$$

Siendo  $H_c$  la altura de cornisa máxima, expresada en metros y  $N_p$  del número total de plantas, excluida la baja, de la edificación.

Si el uso dominante de las plantas superiores es terciario, la altura de cornisa máxima se establece con arreglo a la siguiente fórmula:

$$H_c = 7.30 + 3.30 \times N_p$$

Donde  $H_c$  y  $N_p$  tienen idéntico significado que en la fórmula anterior.

#### 5. Por encima de la altura de cornisa del edificio:

5.1. Se admiten cubiertas inclinadas o de directriz curva. La envolvente de las cubiertas no podrá sobrepasar los planos que conteniendo una línea situada 1 metro por encima de las aristas de altura de cornisa del edificio, en fachadas y patios, formen una pendiente del 60 % (sesenta por ciento) y un plano horizontal a 4,00 sobre la altura de cornisa. En caso de tratarse como ático retranqueado la última planta, se tomará como referencia las aristas de la altura de cornisa del ático en sus fachadas.

5.2. En caso de realizarse cubiertas inclinadas se permitirá, por encima de la altura de cornisa, edificación habitable en el desván. Se admitirá el racional aprovechamiento de los espacios resultantes, con arreglo a las siguientes limitaciones:

El uso al que se destinen será similar al de la planta inmediata inferior.

Se podrán ventilar e iluminar a través de cualquier sistema específico de cubierta tales como lucernario, claraboyas, mansardas, etc., siempre y cuando estos elementos estén compositiva y constructivamente integrados en el conjunto del edificio.

Se admiten configuraciones espaciales que supongan la creación de una planta cerrada con acceso exclusivo independiente.

5.3. A efectos de edificabilidad, las construcciones previstas por encima de la altura de cornisa no computarán si se ajustan a las previsiones establecidas en los ya citados apartados 5.1 y 5.2 anteriores.

#### 6. Semisótanos y sótanos:

a) Se admiten semisótanos, que no computarán como edificabilidad si cumplen lo previsto en el artículo 4.44. de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento. El pavimento de los semisótanos no podrá estar a más de 2.20 metros por debajo de la cota de referencia ni la cara inferior del forjado de techo podrá situarse a más de 1.10 metros ni a menos de 0.80 metros por encima de la cota de referencia. La altura mínima será de 2.20 metros si se destina a aparcamiento o almacén. La altura máxima entre caras de forjado no podrá ser superior a 3.30 metros. Los semisótanos podrán ocupar un máximo del 50% de la superficie de la parcela, pero deberán retirarse un mínimo de 3 m. de las alineaciones exteriores y laterales y prever taludes o terrazas ajardinadas que aseguren una adecuada transición entre el nivel superior pisable del semisótano y el del resto de la parcela libre.

En parcelas en que se alcance el 60% de ocupación, en virtud de lo previsto en el art. 16.1, el semisótano podrá alcanzar idéntica ocupación de parcela.

b) Se permite la construcción de sótanos bajo la totalidad del espacio ocupado por la edificación. Se podrá ocupar la totalidad de la parcela siempre y cuando se dote a un 50 %, como mínimo, de los espacios libres de capa de tierra vegetal de 60 cm de espesor, que se situará el forjado de techo del primer sótano.

#### 7. Planta Baja y entreplanta:

La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 4.00 metros sobre la cota de referencia. La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros. Se exceptúan las construcciones de viviendas unifamiliares.

Se admitirán entreplantas en la planta baja, con una ocupación del 25 % de la superficie de dicha planta.

#### 5. Cuerpos y elementos salientes:

Sobre alineación exterior del edificio se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

Balcones, con una longitud máxima de vuelo de 100 cm. Balconadas, con una longitud máxima de vuelo de 100 cm. Marquesinas.

Aleros, con una longitud máxima de vuelo de 100 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 125 cm.

Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

Cuerpos volados y miradores, con un máximo de vuelo de 1,00 metros.

Las marquesinas, aleros, impostas, molduras, pilastras y elementos compositivos citados no computarán a efectos de volumen o superficie construida máxima total.

No se permiten cuerpos ni elementos salientes que sobrepasen la alineación exterior de parcela.

### **Art.23. Garajes y construcciones auxiliares**

1. Los garajes podrán construirse en planta baja, semisótano, sótano o en edificios de uso específico. Se admitirán en azoteas especialmente acondicionadas solamente cuando se trate de un edificio de uso exclusivo terciario de superficie de parcela superior a 4.000 m<sup>2</sup> y cuando cuenten con cubiertas ligeras. La construcción con destino a garajes en planta baja computará a efectos de edificabilidad, no así en el caso de semisótanos y sótanos. El régimen de alturas será, en caso de ubicarse en planta baja, el mismo establecido para la planta baja de la edificación, con las condiciones

específicas señaladas en el artículo 22.5 de estas Ordenanzas. Los garajes podrán, en este caso, estar aislados o adosados a la edificación principal. En caso de estar aislados, la distancia mínima a los paramentos de la edificación principal será de 3.00 metros medidos perpendicularmente a los planos de fachada.

2. Los garajes podrán tener fachada a alineación exterior en las mismas condiciones y dentro de los mismos porcentajes definidos para la edificación con carácter general en el artículo 18 de las presentes Ordenanzas.

3. Las construcciones auxiliares como marquesinas, pérgolas, pabellones de duchas, almacenes, vestuarios, etc. computarán a efectos de edificabilidad cuando cuenten con cerramiento completo, con puertas. No computarán en el resto de casos. Podrán situarse aisladas o adosadas a las edificaciones principales y si su altura total no excede de 3,50 m., podrán adosarse a lindes laterales ocupando un máximo de un 30% de su longitud.

4. Las instalaciones deportivas abiertas (piscina, pistas deportivas, etc.) no computarán a efectos de volumen y ocupación.

#### **Art.24. Cerramiento de parcela**

Los cerramientos laterales de parcela podrán ser macizos hasta una altura máxima de 2,00 metros, debiendo tener un tratamiento diáfano y ajardinado a partir de dicha altura. Los cerramientos que recaigan a vía pública o espacio libre público sólo podrán ser macizos hasta 1,00 metro de altura debiendo ser diáfanos o ajardinados a partir de ella, con un máximo total de 3,25 m. para los cerramientos no vegetales. Quedan exceptuados aquellos cerramientos integrados con cuerpos de edificación con los que compartan un mismo tratamiento constructivo y arquitectónico, en cuyo caso no se establece una limitación específica para su altura.

#### **Art.25. Reserva de aparcamiento**

Será de aplicación el Capítulo 5º ("De los locales de aparcamiento de vehículos") del Título 4º de las normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento. Podrá efectuarse la reserva en espacios pavimentados y comunicados con la red viaria pública o privada, al descubierto en patio de

parcela, con una ocupación máxima de un 40% de los espacios libres de parcela, o bien efectuarse la reserva en planta baja, semisótano o sótano.

La reserva mínima de aparcamiento a ubicar en parcela privada será de una plaza por vivienda, con independencia de las previstas en vía pública por el Plan Parcial.

Mediante autorización administrativa del Ayuntamiento de Museros, podrá ocuparse el subsuelo de Jardines Públicos y Areas de Juego de este Plan Parcial con destino a la construcción de aparcamientos privados o públicos, sujetos a las condiciones de tratamiento de superficies y jardinería que se fijen en la autorización correspondiente.

### **CAPITULO 3º. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS VIAS PÚBLICAS Y DE LOS SUELOS DOTACIONALES.**

#### **Art.26. Arbolado en el viario público y tratamiento de aceras**

1. Será obligatorio incorporar alcorques en la totalidad del trazado de aceras del viario público tanto de dominio público como privado, salvo en el caso de que bajo éste último se ubiquen locales de aparcamiento o semisótanos.

#### **Art. 27. Jardinería mínima en suelos dotacionales.**

1. Un porcentaje mínimo del 25% de la superficie libre de parcela del suelo dotacional en este Plan Parcial, deberá tener tratamiento obligatorio de jardín con arbolado de sombra.

## FICHA DE CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR 2 SUELO URBANIZABLE:

Las características previstas por la Normas Subsidiarias se encuentran determinadas en la Ficha de Características del Sector 2 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Museros, donde se reflejan los siguientes datos y condiciones:

|     |                                                                     |                                                                                                                                                                   |
|-----|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.  | Número de sector                                                    | 2                                                                                                                                                                 |
| 2.  | Zona de calificación urbanística                                    | Residencial                                                                                                                                                       |
| 3.  | Superficie (Ha)                                                     | 3,5                                                                                                                                                               |
| 4.  | Edificabilidad bruta-EB-(m. <sup>2</sup> /m. <sup>2</sup> )         | 0,65                                                                                                                                                              |
| 5.  | Aprovechamiento tipo                                                | 0,65                                                                                                                                                              |
| 6.  | Edificabilidad residencial -ER -(m. <sup>2</sup> /m. <sup>2</sup> ) | 0,65                                                                                                                                                              |
| 7.  | Edificabilidad terciaria -ET (m. <sup>2</sup> /m. <sup>2</sup> )    | ---                                                                                                                                                               |
| 8.  | Edificabilidad total (m. <sup>2</sup> )                             | 22.750                                                                                                                                                            |
| 9.  | Densidad máxima (viv./Ha)                                           | 45                                                                                                                                                                |
| 10. | Número de viviendas máximo                                          | 157                                                                                                                                                               |
| 11. | Uso dominante                                                       | Rpf                                                                                                                                                               |
| 12. | Usos prohibidos                                                     | Alm.2, Din., Ind.2, Tco2, Par.2,Dce. Tre.3, Tre.4                                                                                                                 |
| 13. | SISTEMA DE GESTIÓN PREFERENTE                                       | Indirecta/Directa                                                                                                                                                 |
| 14. | Iniciativa                                                          | Pública/privada                                                                                                                                                   |
| 15. | COEFICIENTE DE PONDERACIÓN RESIDENCIAL/TERCIARIO                    | 1                                                                                                                                                                 |
| 16. | Condiciones de la ordenación:                                       | Edificación residencial ordenada con un máximo de 4 plantas sobre rasante. Se deberá conectar adecuadamente el trazado del viario con la trama urbana circundante |



Se mantienen todos los parámetros del Sector existentes en la ficha, con una salvedad, consistiendo ésta en la recalificación de la edificabilidad terciaria en residencial, únicamente 0,05 m<sup>2</sup>t terciarios, como ya ha ocurrido en anteriores ocasiones en varios sectores con en el Sector 4 y en la U.E. 2 del Sector 1 previa aprobación por la Comisión Territorial de Urbanismo. Las razones son la dificultad para adjudicarla en el Proyecto de Reparcelación ya que los propietarios son reticentes a su adjudicación. No obstante, ello no significa que no se puedan ubicar actividades de calificación terciaria ya que las ordenanzas del Plan Parcial determinan claramente las condiciones para su implantación, pudiendo ser en bloque mixto o aislado.

Además de todas estas condiciones y determinaciones, las Normas Subsidiarias establecen unas condiciones mínimas de urbanización, así como el aprovechamiento medio del suelo Apto para Urbanizar Residencial. En concreto, en las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias, en el Título Segundo, capítulo Segundo. "Ejecución del Plan en Suelo Urbanizable" y en los títulos cuarto y quinto, se establecen las condiciones del desarrollo, ejecución y ordenanzas particulares de todos los suelos urbanizables de las Normas Subsidiarias.

Toda esta normativa de las Normas Subsidiarias Municipales de Museros continúa en vigor con la nueva LRAU, salvo el modo de gestión, determinadas cuestiones de nomenclatura y otros aspectos que se analizan en el apartado siguiente.

# **ANEXO 6. PLAN PARCIAL SECTOR 6 RESIDENCIAL “CASAL”. ORDENANZAS REGULADORAS**

---

Fecha de publicación 25 de marzo de 2003



## ANEXO 6. PLAN PARCIAL SECTOR 6 RESIDENCIAL "CASAL". ORDENANZAS REGULADORAS

### INDICE

|                                                                                                                       |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| TITULO PRIMERO. GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS .....                                                       | 2         |
| Art.1. Alcance y ámbito de aplicación de las Ordenanzas Reguladoras. ....                                             | 2         |
| Art.2. Terminología y conceptos básicos. ....                                                                         | 2         |
| Art.3. Vigencia y revisión del Plan Parcial. ....                                                                     | 2         |
| TITULO SEGUNDO.REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO .....                                                                    | 4         |
| <i>CAPITULO 1º. CALIFICACION DE SUELO Y USOS .....</i>                                                                | <i>4</i>  |
| Art.4. Calificación de suelo. ....                                                                                    | 4         |
| Art.5. Régimen de usos compatibles y prohibidos .....                                                                 | 6         |
| Art.6. Relación entre la clasificación de usos y la normativa sobre actividades calificadas. ....                     | 9         |
| Art.7. Régimen de propiedad del suelo y cesiones .....                                                                | 12        |
| Art.8. Cesiones de aprovechamiento .....                                                                              | 12        |
| <i>CAPITULO 2º. DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN PARCIAL .....</i>                                                     | <i>13</i> |
| Art.9. Condiciones de edificación de la Zona de Calificación "Edificación Abierta de uso Mixto" (EAM). ....           | 13        |
| Art.10. Estudios de Detalle .....                                                                                     | 14        |
| Art.11. Gestión Urbanística del Plan Parcial.....                                                                     | 15        |
| Art.12. Proyectos de Urbanización.....                                                                                | 16        |
| TITULO TERCERO. NORMAS DE EDIFICACION .....                                                                           | 18        |
| <i>CAPITULO 1º. CONDICIONES GENERALES .....</i>                                                                       | <i>18</i> |
| Art.13. Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas .....                                     | 18        |
| Art.14. Condiciones comunes a las zonas de calificación .....                                                         | 18        |
| <i>CAPITULO 2º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE CALIFICACION "EDIFICACION ABIERTA DE USO MIXTO"(EAM) .....</i> | <i>19</i> |
| Art.15. Edificabilidad .....                                                                                          | 19        |
| Art.16. Ocupación de Parcela.....                                                                                     | 20        |
| Art.17. Parcela mínima .....                                                                                          | 20        |
| Art.18. Separación a alineación exterior .....                                                                        | 20        |
| Art.19. Accesibilidad de las parcelas .....                                                                           | 21        |
| Art.20. Separación a lindes laterales de parcela .....                                                                | 21        |
| Art.21. Distancia mínima entre cuerpos de edificación independientes. ....                                            | 21        |
| Art.22. Condiciones de volumen y forma de los edificios .....                                                         | 22        |
| Art.23. Garajes y construcciones auxiliares .....                                                                     | 26        |
| Art.24. Cerramiento de parcela .....                                                                                  | 27        |
| Art.25. Reserva de aparcamiento .....                                                                                 | 27        |
| <i>CAPITULO 3º. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS VIAS PÚBLICAS Y DE LOS SUELOS DOTACIONALES. ....</i>                  | <i>28</i> |
| Art.26. Arbolado en el viario público y tratamiento de aceras .....                                                   | 28        |
| Art. 27. Jardinería mínima en suelos dotacionales. ....                                                               | 28        |

## **TITULO PRIMERO. GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS**

### **Art.1. Alcance y ámbito de aplicación de las Ordenanzas Reguladoras.**

Las presentes Ordenanzas Reguladoras son de aplicación al Sector nº 6 Residencial "CASAL" de las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento de Museros.

En todo lo no previsto expresamente en ellas, serán de directa y plena aplicación las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Museros, y en especial, los títulos Primero (Disposiciones generales e intervención en la edificación y uso del suelo) y Segundo ("De la ejecución del Planeamiento"). El Título Cuarto será de aplicación exclusivamente en los aspectos no expresamente contemplados en las presentes Ordenanzas.

La expresión NN.UU. se entiende referida a las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Museros aprobadas definitivamente el 17 de diciembre de 1.997.

### **Art.2. Terminología y conceptos básicos.**

Todos los conceptos y terminología urbanística utilizados en las presentes Ordenanzas corresponden a los definidos y utilizados en las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Museros y su sentido e interpretación son, por tanto, coincidentes.

La expresión "Ley Reguladora de la Actividad Urbanística" o las siglas L.R.A.U. que contienen las presentes Ordenanzas en determinados artículos debe entenderse referida siempre a la Ley de la Generalitat 6/1.994 de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística, publicada en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana de 24 de noviembre de 1.994.

### **Art.3. Vigencia y revisión del Plan Parcial.**

El presente Plan Parcial tendrá vigencia indefinida. Cualquier alteración de las determinaciones del presente Plan Parcial, será tramitada conforme a lo legalmente establecido como modificación del Plan Parcial, cuando se pretendiese alterar alguna determinación de carácter local. Todo ello sin

perjuicio del normal desarrollo del Plan mediante Estudios de Detalle, cuando ello fuera necesario, que se regula en el Título 2º de estas Ordenanzas.

Tampoco será necesaria la modificación del Plan Parcial para adición de nuevos viarios de dominio privado, complementarios de la red viaria básica del Plan Parcial y exigidos por la ordenación de parcela que establezcan los proyectos de edificación o los Estudios de Detalle que, en su caso, se redacten.

## TITULO SEGUNDO.REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

### CAPITULO 1º. CALIFICACION DE SUELO Y USOS

#### Art.4. Calificación de suelo.

1. Las calificaciones de suelo y la ordenación urbanística están definidas en el plano O.3. (Calificación del Suelo y Estructura Urbanística). En este plano aparecen definidos:

- El límite del Sector fijado para el presente Plan Parcial.
- La estructura general, con el trazado viario y sus conexiones.
- El sistema de equipamientos de dominio y uso público y privados, tanto de sistema local como general, interiores al sector.
- Las manzanas edificables privadamente, su calificación y alineaciones exteriores de parcela.
- La edificabilidad, en metros cuadrados de techo construido, edificables privadamente en cada manzana.

2. Para las parcelas edificables privadamente de uso dominante residencial, el presente Plan Parcial adopta una única calificación, con la denominación de "Edificación Abierta de Uso Mixto" (EAM) que constituye, a todos los efectos, una Zona de Calificación Urbanística específica, cuyas condiciones de edificabilidad, usos y volumetría se describen en el Título 3º de las presentes Ordenanzas.

3. Las calificaciones de suelo contenidas en el presente plan, agrupadas por el carácter básico de su propiedad, y con expresión de sus superficies, son las siguientes:

- Suelos de dominio y uso público:

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| 3.1. Red Viaria (RV+AV)    | 10.653 m²s |
| 3.1.1. Estructural.....    | 0 m²s      |
| 3.1.2. No estructural..... | 10.653 m²s |

|        |                                                  |                              |
|--------|--------------------------------------------------|------------------------------|
| 3.2.   | Zonas verdes y equipamientos.....                | 6.940 m <sup>2</sup> s       |
| 3.2.1. | Zona verde (ZV) .....                            | 3.016 m <sup>2</sup> s       |
| 3.2.2. | Equipamiento (EQ).....                           | 3.924 m <sup>2</sup> s       |
|        | <u>Total suelo de dominio y uso público.....</u> | 17.593 m <sup>2</sup> s      |
| -      | <u>Suelo de dominio y uso privado :</u>          |                              |
| 3.3.   | Edificación Abierta de uso Mixto (EAM)...        | 12.266 m <sup>2</sup> s      |
|        | <u>Total superficie Plan Parcial.....</u>        | <u>29.859 m<sup>2</sup>s</u> |

## **Art.5. Régimen de usos compatibles y prohibidos**

1. El régimen de usos compatibles y prohibidos en los suelos dotacionales de dominio y uso público (apartados 3.1 al 3.7 del artículo precedente) será el correspondiente a las calificaciones equivalentes de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Museros.

2. El régimen de usos correspondiente a la calificación "Edificación Abierta de Uso Mixto" (EAM) para la edificabilidad residencial (m2R) en ella prevista, será el siguiente:

2.1. Uso global o dominante: el uso global o dominante de esta edificabilidad es el Residencial Plurifamiliar (Rpf), sin perjuicio de la compatibilidad de otros usos, tal como se detalla en los apartados 4 y 5 siguientes.

2.2. Usos prohibidos:

- Terciarios: Edificios comerciales de categoría Tco.2.
- Industriales y almacenes: Usos industriales limitados a zonas de uso dominante industrial (Ind.2) y usos de almacén limitados a zonas de uso dominante industrial o almacén (Alm.2).
- Dotacionales: usos dotacionales de los grupos Dab, Dce y Din, que se consideran expresamente compatibles.

3. El régimen de usos correspondiente a la calificación "Edificación Abierta de Uso Mixto" (EAM) en edificio exclusivamente terciario para la edificabilidad terciaria (m2T) en ella prevista será, el siguiente :

3.1. Uso global o dominante : el uso global o dominante de esta edificabilidad es el Terciario (T), sin perjuicio de la compatibilidad total o parcial de otros usos, tal como se detalla en los apartados 4 y 5 siguientes.

3.2. Usos prohibidos :

- Residenciales : Residencial unifamiliar (Run) y Residencial plurifamiliar (Rpf)



- Terciarios : Edificios comerciales de categoría Tco.2.

- Industriales y almacenes : Usos industriales limitados a zonas de uso dominante industrial (Ind.2) y usos de almacén limitados a zonas de uso dominante industrial o almacén (Alm.2).

- Dotacionales : Usos dotacionales de los grupos Dab, Dce y Din.

4. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en los apartados 2.2. y 3.2 anteriores, salvo que se sitúen en áreas sobre las que se establezcan limitaciones específicas por normativas de rango superior a este Plan Parcial.

5. Condiciones de compatibilidad de usos:

5.1. Uso almacén (Alm.1)

El uso almacén de categoría Alm.1 se considera compatible con el resto de usos. Los de categoría Alm.1b y Alm.1c deberán contar con accesos independientes del resto de usos, excepto de los terciarios e industriales, y deberán ubicarse en planta baja.

5.2. Uso industrial (Ind.1)

El uso industrial de categoría Ind.1 sólo podrá ubicarse en planta baja.

5.3. Aparcamientos de uso público o privado:

Podrá situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja e inferiores a la baja (Par.1a).

- Bajo espacios libres o viario privados o bajo espacios libres o viario públicos, a través de autorización administrativa (Par.1b).

- En edificio de uso exclusivo de aparcamientos (Par.1d).

- Se prohíbe el aparcamiento tipo Par.2. (aparcamientos de vehículos de transporte).

5.4. Uso comercial:

- El uso comercial de categoría Tco.1, en todos sus niveles, sólo podrá ubicarse en las mismas plantas en que se ubiquen usos residenciales si

cuenta con accesos diferentes de los usos residenciales, pero estos accesos podrán ser compartidos con otros usos terciarios o industriales autorizados.

- El uso comercial de categoría Tco.2 (superficie de venta mayor de 2.000 m<sup>2</sup> y construida total inferior a 12.000 m<sup>2</sup> de techo) podrá ubicarse en edificios de uso exclusivo o de uso mixto con otros usos no residenciales.

- Cuando se establezca un uso de cualquiera de estas categorías en edificio de uso mixto con usos residenciales o en edificio aislado o adosado, se cumplirán las condiciones de transmisión máxima de ruido establecidas en el art. 6.8. de estas Ordenanzas.

#### 5.5. Actividades recreativas:

- La categoría Tre.1 se admite en plantas baja e inferiores en edificio de uso mixto junto con usos residenciales, debiendo contar con acceso independiente desde vía pública. Esta categoría de actividades recreativas se considera compatible con el resto de usos no residenciales en cualquier ubicación.

- Las categorías Tre.2, Tre.3 y Tre.4 no se admiten en edificio de uso mixto con usos residenciales, pudiendo ubicarse en edificios de uso exclusivo o mixto junto con otros usos no residenciales.

#### 5.6. Uso de equipamiento comunitario:

- Se admiten todos los tipos de equipamiento según el especificados en el artículo 32 del RPCV. La edificabilidad en la parcela destinada a equipamiento será 0,65 m<sup>2</sup>T/m<sup>2</sup>S, con una ocupación del 40 % de la parcela, separación mínima a todos los lindes de 10 m y un número máximo de 2 plantas.

#### 5.7. Resto de usos:

No se imponen limitaciones de compatibilidad específicas sin perjuicio de las que se deriven de otras normas de rango superior.

#### 5.8. Conceptos de edificio de uso exclusivo o uso mixto:

- Se entiende por edificio de uso exclusivo aquel en el que todas sus plantas tienen un único uso básico, bien sea terciario, residencial o

industrial, aun cuando alberguen distintas actividades o locales de dicho uso. No se consideran edificios de uso mixto aquellos que, formando parte de la edificación de una misma parcela e, incluso, de una misma promoción inmobiliaria, tengan medianera común con edificio de otro uso, siempre que cuenten con accesos independientes desde vía pública.

- Se considera edificio de uso mixto aquel que alberga distintos usos básicos en diferentes plantas o en una misma planta, aun cuando cuente con accesos independientes desde la parcela o desde la vía pública.

**Art.6. Relación entre la clasificación de usos y la normativa sobre actividades calificadas.**

1. En las presentes Ordenanzas, las referencias a la normativa de actividades calificadas deberán entenderse referidas a la Ley 3/1.989 de Actividades Calificadas de la Generalitat Valenciana (DOGV nº 1.057 de 4 de Mayo de 1.989), así como al Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas aprobado por Decreto 54/1.990 (DOGV nº 1.288 de 20 de Abril de 1.990).

2. Para ciertas categorías de uso del presente Plan Parcial se señala el grado correspondiente, de 1 a 5, estableciéndose las oportunas equivalencias con el Nomenclátor (Anexo I del citado Decreto). La interpretación de los grados se realizará de acuerdo con lo establecido en el Anexo II de dicho Decreto. Asimismo, para los usos industrial (Ind), almacén (Alm) y recreativo (Tre) este Plan Parcial establece una regulación de usos complementaria y más detallada que la correspondiente de las NN.UU. de las vigentes Normas Subsidiarias, regulación que se detalla en los apartados 6 y 7 siguientes de este artículo.

3. Las actividades, sea cual sea su tipo, que deban ubicarse en edificios en que existe o pueda existir uso residencial, se admiten exclusivamente con los siguientes grados:

- |                         |          |
|-------------------------|----------|
| - Molestas:             | grado 1. |
| - Nocivas e insalubres: | grado 1. |
| - Peligrosas:           | grado 1. |

4. Las actividades, sea cual sea su tipo, que deban ubicarse dentro de la zona de calificación EAM en edificios de uso exclusivo terciario o industrial, se admiten solamente con los siguientes grados:

- Molestas:                                   grados 1, y 2.
- Nocivas e insalubres:               grados 1 y 2.
- Peligrosas:                               grados 1 y 2.

5. Lo establecido en los anteriores apartados 3 y 4 debe entenderse sin perjuicio de otras limitaciones de carácter urbanístico (superficie máxima, accesibilidad, etc.) que se imponen en otros artículos de estas Ordenanzas.

6. Uso Industrial (Ind). Regulación específica.

El uso industrial comprende las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación y reparación de productos.

Se distinguen los siguientes usos industriales en el presente Plan Parcial:

a) *Uso Industrial compatible con la vivienda (Ind.1):*

Comprende aquellas actividades industriales compatibles con la vivienda, que pueden ubicarse en edificios de uso mixto, a ubicar necesariamente en planta baja, y que corresponden a las agrupaciones 64, 65, 66, 75, 96 y 97 y los grupos 941 y 946 del Nomenclátor. Se admiten, bajo calificación molesta, nociva, insalubre o peligrosa en grado 1. La superficie máxima admisible de locales afectos a la actividad industrial es de 1.000 m<sup>2</sup>. Los locales de superficie superior a 400 m<sup>2</sup> deberán tener acceso desde calle con ancho superior a 12 m.

7. Uso Almacén (Alm). Regulación específica.

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

separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho al público.

El único uso almacén que se permite es el siguiente:

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

Comprende aquellas actividades de depósito, guarda o almacenaje no calificadas y aquellas calificadas con grado 1 como actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, que por no considerarse incompatibles con las viviendas pueden autorizarse en edificios de uso mixto en planta baja e inferiores, o en edificios de uso exclusivo, con las medidas correctoras que, en su caso, se establezcan.

Corresponde a los grupos 611 subgrupos del 2 al 8, 612, 613, 614 y 619 del Nomenclátor.

Cabe distinguir:

- Con superficie total no superior a 300 m<sup>2</sup> (Alm.1a).
- Con superficie total mayor de 300 m<sup>2</sup> y no superior a 600 m<sup>2</sup>, y vía de acceso de ancho exigido no inferior a 7 metros (Alm.1b).
- Con superficie total mayor de 600 m<sup>2</sup> y no superior a 1.000 m<sup>2</sup>, y vía de acceso de ancho exigido no inferior a 12 metros (Alm.1c).

8. Uso recreativo (Tre). Regulación específica.

Serán de plena aplicación las determinaciones de las NN.UU. de las Normas Subsidiarias, sujetas a lo establecido en el art. 5.5.5 de estas Ordenanzas, con las siguientes limitaciones:

a) En edificios de uso mixto con uso residencial, la categoría Tre. 1 (única admitida) no podrá transmitir un nivel sonoro superior a 25 dB (A) medidos en el punto más desfavorable del interior de la vivienda afectada. El nivel sonoro en el interior del establecimiento no podrá superar los 80 dB (A) medidos a 1,70 m. del suelo.

b) El uso de discoteca, disco-bar, bares con música y "pubs", se admite sólo en categoría Tre.1. Sólo se podrán ubicar en manzanas en las que se

prevea, mediante Estudio de Detalle o proyecto unitario de la manzana, la implantación de un complejo terciario-comercial que ocupe la totalidad de la manzana. Excepcionalmente, la categoría Tre.1 se admitirá en hoteles aunque no ocupen la totalidad de la manzana. Estos tipos específicos de usos de la categoría Tre.1 quedan expresamente prohibidos en aquellas manzanas en que exista, o pueda existir en el futuro, uso residencial. El máximo nivel sonoro transmisible al exterior es de 30 dB (A) medidos en el punto más desfavorable.

#### **Art.7. Régimen de propiedad del suelo y cesiones**

1. Serán de cesión obligatoria y gratuita al municipio, a través de los oportunos trámites de gestión de la Unidad de Ejecución del presente plan, la totalidad de los suelos reservados para dotaciones públicas agrupados en el epígrafe "Suelos de dominio y uso público" del artículo 4.3. de estas Ordenanzas.

2. Los usos preferentes de las parcelas destinadas a Servicios Públicos serán los siguientes:

- Usos preferentes: religioso, asistencial, cultural y de protección civil (bomberos y fuerzas de seguridad).
- Usos alternativos: sanitarios, administrativos, deportivos, y educativos.

Las condiciones de edificabilidad y restantes parámetros de ordenación serán las definidas por las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Museros para esta calificación.

3. Conservarán régimen de titularidad privada de suelo el resto de terrenos del sector comprendidos en la calificación que, bajo el epígrafe "Suelos de dominio y uso privado" establece el artículo 4.3. de estas Ordenanzas, sin perjuicio del estricto cumplimiento del régimen de usos establecido en el artículo 5.

#### **Art.8. Cesiones de aprovechamiento**

1. Además de la cesión de la totalidad del suelo dotacional calificado de dominio y uso público, la Unidad de Ejecución del presente Plan Parcial deberá, en su gestión, contemplar la cesión en favor del Ayuntamiento

de Museros de la diferencia entre el aprovechamiento subjetivo y el objetivo, tal como se definen ambos en el art. 60 de la L.R.A.U. Se hace constar que el aprovechamiento subjetivo, en este plan, representa el 90% del aprovechamiento medio establecido en el art. 3.29 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Museros para este sector ( $0,65 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ).

2. En el Proyecto de Reparcelación que se formulará para la única Unidad de Ejecución se precisarán estas cesiones en cuantía y localización.

## **CAPITULO 2º. DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN PARCIAL**

### **Art.9. Condiciones de edificación de la Zona de Calificación "Edificación Abierta de uso Mixto" (EAM).**

1. En esta Zona de Calificación, que engloba el suelo de dominio privado no dotacional del Plan Parcial, la edificación se ajustará a las condiciones definidas en el Título 3º de las presentes Ordenanzas, sin que sea necesaria ninguna figura de planeamiento de desarrollo para la edificación que cumpla dichas condiciones, bastando con el Proyecto de Edificación o de Obras ordinario, sujeto a los requisitos establecidos en los apartados siguientes de este artículo.

2. En estas condiciones de ejecución del Plan Parcial, la edificabilidad global, residencial y terciaria de cada manzana no podrá superarse, pudiendo, no obstante, utilizarse parte de la edificabilidad residencial prevista en cada manzana para usos terciarios no prohibidos por el art. 5 de estas Ordenanzas y sujetándose a las limitaciones de compatibilidad establecidas en el presente Plan Parcial. En ningún caso podrá utilizarse edificabilidad terciaria para incrementar la edificabilidad residencial. Para el cómputo de la superficie constituida se estará a lo previsto en los arts. 5.22 y 5.23 de las NN.UU. de las Normas Subsidiarias de Museros.

3. El número máximo de plantas sobre rasante de la edificación será de 4. Parte de la planta baja de un edificio se podrá configurar como espacio abierto (porche) adicional de la parcela ajardinada privada. Estas superficies abiertas en planta baja no computarán a efectos de edificabilidad, de acuerdo con lo previsto en el art. 5.22.3 de las NN.UU. de las Normas Subsidiarias de Museros.

4. La edificabilidad residencial y terciaria de cada parcela podrá formar un sólo edificio de uso mixto o agruparse bajo cualquier combinación de usos en dos o más edificios aislados o adosados, siempre que no se supere la edificabilidad máxima total y se cumpla lo dispuesto en el apartado 2 anterior.

5. Los proyectos de edificación de cada parcela deberán contener un plano de ordenación de la misma a escala mínima 1:200, en los que se establezca la situación de los edificios con relación a las alineaciones exteriores y laterales y los usos de los espacios libres de parcela. Asimismo, ubicarán el o los edificios a construir, que no necesariamente formarán parte de una misma fase, siendo exigible este plano de ordenación para el primero de ellos y debiendo ajustarse los sucesivos edificios a las previsiones establecidas en el plano de ordenación de parcela originario. Su alteración requerirá Estudio de Detalle en el que se justifique el cumplimiento de las presentes Ordenanzas. Las fases segunda y siguientes de edificación que, en su caso, se prevean en una parcela serán objeto de sucesivas licencias de edificación y no requerirán plano de ordenación de parcela si se ajustan al aprobado con la primera de las licencias otorgadas.

#### **Art.10. Estudios de Detalle**

1. Podrán formularse Estudios de Detalle en la calificación "Edificación Abierta de uso Mixto" (EAM) de este Plan Parcial, con estos fines:

a) Utilizar las posibilidades de remodelación de volúmenes y alturas contempladas en el art. 2.15 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Museros, sin que pueda sobrepasarse el límite de 4 plantas sobre rasante.

b) Reordenar la edificabilidad prevista por el Plan Parcial entre dos o más parcelas de la misma manzana, pudiéndose incrementar hasta un 30% la edificabilidad total, residencial y terciaria, de una o más parcelas, a través de la consiguiente reducción de la edificabilidad global de otra u otras parcelas, de modo que el total de m<sup>2</sup> edificables del conjunto de las dos parcelas implicadas en el trasvase sea constante y no se incremente con motivo de esta operación. En este supuesto, el Estudio de Detalle abarcará la totalidad de la



manzana en la que se encuentren las parcelas objeto de remodelación. Esta remodelación no podrá hacerse entre parcelas ubicadas en manzanas diferentes del Plan Parcial.

2. El trasvase de edificabilidad podrá usarse para concentrar la totalidad o parte de la edificabilidad terciaria de una manzana en una parcela de esa misma manzana, en orden a crear un núcleo comercial, de oficinas o servicios. A fin de facilitar esta remodelación de volúmenes, podrá incrementarse la edificabilidad residencial de una o más parcelas con la edificabilidad residencial procedente de la parcela en que se concentre la edificabilidad terciaria. La edificabilidad neta sobre parcela resultante de esta remodelación no podrá superar en más de un 30% la prevista por el presente Plan Parcial. Cuando este trasvase de edificabilidad se realice entre parcelas de diferentes manzanas se deberá redactar un Plan de Reforma Interior que abarque las manzanas implicadas en la remodelación.

3. En ningún caso a través de estos Estudios de Detalle podrá incrementarse la edificabilidad global prevista por el Plan Parcial, ni transformarse la edificabilidad terciaria en edificabilidad residencial, aunque sí será posible la transformación de edificabilidad residencial en edificabilidad apta para uso terciario, dentro de las limitaciones de usos establecidas en el artículo 5 de estas Ordenanzas y con las limitaciones establecidas en los apartados 1 y 2 anteriores.

#### **Art.11. Gestión Urbanística del Plan Parcial.**

El presente Plan Parcial contiene delimitada una única Unidad de Ejecución que será desarrollada a través de los mecanismos de gestión establecidos en los arts. 29 y 30 de la L.R.A.U.

El desarrollo urbanístico y gestión de esta unidad de ejecución se realizará directamente por el Ayuntamiento de Museros, para lo cual procederá a resolver de oficio el P.A.I., compuesto por los documentos exigidos por el art. 32 del L.R.A.U.

El procedimiento para la aprobación del P.A.I. se someterá a los trámites previstos en los artículos 45 y 55 de LRAU.

Tanto el Proyecto de Urbanización como el Proyecto de Reparcelación serán redactados por el propio Ayuntamiento de Museros a través de los Servicios Técnicos Municipales, ajustándose a las determinaciones de la L.R.A.U. y el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana y demás normas de general y pertinente aplicación.

Todo ello se entiende sin perjuicio de que la iniciativa privada proponga la gestión indirecta del sector objeto de este Plan Parcial.

### **Art.12. Proyectos de Urbanización**

1. La Unidad de Ejecución del Plan Parcial será objeto de un Proyecto de Urbanización que se desarrollará en única fase de ejecución.

2. La urbanización de los suelos de dominio privado destinados a espacios libres, áreas peatonales, viario y zonas deportivas se llevará a cabo a través de los proyectos de edificación correspondientes que contendrán las necesarias previsiones a este fin.

3. Será en todo caso de aplicación lo previsto en el art. 67 de la L.R.A.U., tanto en lo referente a obligaciones del urbanizador como en lo relativo a la exigencia del reintegro de los gastos de instalación de las redes de suministro con cargo a las empresas que prestasen los servicios, salvo la parte correspondiente a las acometidas propias de la actuación. Se entienden como acometidas propias de la actuación las acometidas a las parcelas, privadas o de dominio público, efectuadas desde las nuevas redes que discurren por viales públicos. Todo ello sin perjuicio de las previsiones que específicamente establezca la reglamentación del correspondiente servicio.

4. El Proyecto de Urbanización que desarrolle el presente Plan Parcial podrá contener fases para una ejecución gradual de la obra de urbanización, debiendo, en todo caso, cada una de las fases quedar perfectamente enlazada con el suelo urbano colindante.

5. La ubicación de los Centros de Transformación de Media Tensión que se prevea en el proyecto de urbanización, no se considerará vinculante hasta que no sea redactado el correspondiente Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución y se determine la parcelación de las manzanas privadas

calificadas EAM. Se podrán ubicar entre dos parcelas privadas o en la zona verde, y en una posición adecuada para la optimización de la red de Baja Tensión.

La calificación urbanística de los Centros de Transformación será la de Servicio Urbano de titularidad privada (SR\*), siendo el uso exclusivo admitido el de centro de transformación e instalaciones complementarias. La edificabilidad será de una planta ocupando la totalidad de la parcela, con una altura de coronación máxima de 3,50 m.

## **TITULO TERCERO. NORMAS DE EDIFICACION**

### **CAPITULO 1º. CONDICIONES GENERALES**

#### **Art.13. Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas**

1. Para la ejecución de las obras de infraestructura previstas en el Proyecto de Urbanización, se estará lo dispuesto en los arts. 3.37 y 3.39 de las normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Museros, siendo de aplicación las previsiones del art.3.22 de dichas Normas.

2. Las condiciones técnicas para alcanzar la condición jurídica de solar serán las definidas en los arts.3.44 a 3.56 de las normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Museros.

#### **Art.14. Condiciones comunes a las zonas de calificación**

Para todas las zonas de calificación establecidas en el art.4.3. de las presentes Ordenanzas, con excepción de la zona "Edificación Abierta de uso Mixto" (EAM), se aplicarán las normas de edificación, volumen y uso definidas en las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Museros para las calificaciones equivalentes, con las determinaciones adicionales del art. 30 de estas Ordenanzas.

## CAPITULO 2º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE CALIFICACION "EDIFICACION ABIERTA DE USO MIXTO"(EAM)

### Art.15. Edificabilidad

1. La edificabilidad para las manzanas que constituyen esta calificación se expresa a continuación, en metros cuadrados de techo construido de uso residencial (m2R) máximo para cada manzana. La numeración de manzanas se determina en los planos de ordenación, plano O.3, de este Plan.

| MANZANA | SUPERIFICE<br>(m2s) | EDIFICABILIDAD |
|---------|---------------------|----------------|
|         |                     | (m2tR)         |
| 1       | 1.461,81            | 2.313          |
| 2       | 1.467,56            | 2.322          |
| 3       | 1.609,18            | 2.546          |
| 4       | 1.609,18            | 2.546          |
| 5       | 2.054,54            | 3.251          |
| 6       | 2.054,54            | 3.251          |
| 7       | 979,29              | 1.550          |
| 8       | 1.029,82            | 1.629          |
| TOTALES | 12.265,93           | 19.408         |

2. Para el cómputo de esta edificabilidad se estará a lo dispuesto en los arts. 5.22 y 5.23 de las Normas Urbanísticas de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Museros.

#### **Art.16. Ocupación de Parcela**

1. La superficie de suelo ocupada por la edificación será como máximo el 60% de la parcela edificable correspondiente.
2. Los espacios libres resultantes permanecerán como suelo de dominio privado, sin perjuicio de su posible uso, parcial o total, público en función de las características de la edificación proyectada.

#### **Art.17. Parcela mínima**

1. Se establece una superficie mínima de parcela de 150 m<sup>2</sup> con las siguientes características geométricas:

- Su frente mínimo será de 10 metros lindante con vial público o vial privado conectado con vial público.
- Su forma será tal que se pueda inscribir en su interior un cuadrado de 10 metros de lado.
- Los lindes laterales no podrán formar un ángulo inferior a 45° con la alineación exterior.

2. En cada una de las manzanas calificadas EAM se admitirá una parcela de dimensión comprendida entre 20 y 100 m<sup>2</sup> para central mancomunada de vigilancia de una manzana o de varias manzanas o centros de transformación. Su ubicación, dimensiones y régimen de propiedad se establecerán en el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

#### **Art.18. Separación a alineación exterior**

1. Podrá adosarse edificación a la alineación exterior, con un máximo de dos plantas, sin semisótano. Cuando la edificación supere estas alturas, la separación a la alineación exterior será, como mínimo, de 3 m.
2. La edificación podrá escalonarse, de modo que la planta baja o planta baja y primera coincidan con la alineación exterior y las plantas altas se retiren según el apartado anterior.

### **Art.19. Accesibilidad de las parcelas**

1. En el caso de que el acceso a parcela se realice exclusivamente por viales privados, éstos deberán tener un ancho mínimo de 6 metros si son de tránsito rodado (aunque sólo sea de acceso a la parcela) y 3 metros para los de tránsito peatonal. Su carácter será preferentemente este último, sin perjuicio de autorizar y permitir siempre el paso de vehículos de mantenimiento y seguridad.

2. En el caso de trazarse viales privados de alineación no recta, que constituyan el único acceso a una parcela, deberá justificarse que los radios de giro permitan el paso de vehículos de extinción de incendios en el correspondiente Estudio de Detalle o Proyecto de Edificación. El radio mínimo de giro, medido en el eje del vial, será de 10 mts.

### **Art.20. Separación a lindes laterales de parcela**

1. La separación mínima de la edificación a lindes laterales de parcela, medida perpendicularmente a dichos lindes, será igual a 3 m.

2. Podrán adosarse a los lindes laterales edificaciones auxiliares como garajes, almacenes, cuartos de maquinaria, vestuarios o locales comerciales, de una planta de altura máxima y a lo largo de una longitud no superior al 25% del linde al que se adosa. Estas edificaciones auxiliares adosadas al linde computarán tanto a efectos de edificabilidad como de ocupación de parcela, y no podrán tener una altura total de coronación superior a 3,25 m. El paramento visto recayente a propiedad colindante tendrá tratamiento análogo al del cerramiento de parcela.

### **Art.21. Distancia mínima entre cuerpos de edificación independientes.**

1. La distancia mínima entre cuerpos de edificación independientes en el interior de una misma parcela será equivalente a  $0,3 \times L$ , siendo L la altura de cornisa del paramento menor medida desde el plano de referencia común del que arranquen los paramentos enfrentados, descontando, en su caso, de la altura de cornisa la planta o plantas comunes que los cuerpos de edificación independientes pudiesen compartir. En todo caso, esta distancia no podrá ser inferior a 5 metros.

2. En el caso de edificación escalonada, la regla anterior podrá aplicarse planta a planta, por lo que las plantas inferiores podrán estar más cerca entre sí que las superiores, debiéndose cumplir en cada una de ellas la regla de separación señalada.

#### **Art.22. Condiciones de volumen y forma de los edificios**

1. El número máximo de plantas sobre rasante será de 4, incluida la planta baja, sin perjuicio de la aplicación de lo dispuesto en el art. 9.3 de las presentes ordenanzas.

2. Las alturas máximas de cornisa, para los edificios de uso residencial exclusivo o mayoritario, en función del número de plantas de la edificación, son las siguientes:

| nº de plantas | altura de cornisa (en metros) |
|---------------|-------------------------------|
| 1             | 5.50                          |
| 2             | 8.40                          |
| 3             | 11.30                         |
| 4             | 14.20                         |

En el supuesto de remodelación de volúmenes a través de Estudio de Detalle, tal como prevé el art. 9 de estas Ordenanzas, la altura de cornisa máxima, para edificios de uso residencial exclusivo o mayoritario, se establece en función del número de plantas, con arreglo a la siguiente fórmula:

$$Hc = 5.50 + 2.90 \times Np$$

Siendo Hc la altura de cornisa máxima, expresada en metros, y Np el número total de plantas, excluida la baja, de la edificación.

Los Estudios de Detalle quedan sujetos a las limitaciones de número máximo de alturas definidas en el art. 10.1. a) de estas Ordenanzas.

3. Las alturas máximas de cornisa, para edificios de uso exclusivo terciario o mixtos en los que el uso terciario represente más del 50% de la superficie útil, se establecen en función del número de plantas, con la siguiente relación:



| nº de plantas | altura de cornisa (en metros) |
|---------------|-------------------------------|
| 1             | 5.50                          |
| 2             | 8.80                          |
| 3             | 12.10                         |
| 4             | 15.40                         |

En el supuesto de remodelación de volúmenes a través de Estudios de Detalle, tal como prevé el art. 10 de estas Ordenanzas, la altura de cornisa máxima, para edificios de uso exclusivo terciario o mixtos en los que el uso terciario represente más del 50% de la superficie útil, se establece en función del número de plantas, con arreglo a la siguiente fórmula:

$$Hc = 5.50 + 3.30 \times Np$$

Siendo Hc la altura de cornisa máxima, expresada en metros, y Np el número total de plantas, excluida la baja, de la edificación.

4. Se podrá admitir una altura de cornisa de planta baja de hasta 7,30 m. cuando la edificación se ubique alineada con la alineación exterior y se proyecte un porche o soportales de ancho mínimo de 3,50 m. desde dicha alineación exterior, que tendrá la consideración de espacio de dominio privado y uso público. En este supuesto se admitirán entreplantas, que no computarán a efectos de edificabilidad si se ajustan a lo previsto en el art. 4.39 de las NN.UU. de las Normas Subsidiarias de Planemiento, entendiéndose en el propio edificio, y que computarán a efectos de edificabilidad si no se ajustan a las condiciones fijadas en dicho artículo. Esta regla será de aplicación igualmente para la edificación concentrada de uso exclusivo terciario que pueda resultar de la aplicación de los arts. 9.4, 9.5 y 10.2 de las presentes Ordenanzas.

Las alturas de cornisa resultantes de la edificación proyectada con porche o soportales, si el uso dominante de las plantas superiores es residencial, se establece con arreglo a la siguiente fórmula:

$$Hc = 7.30 + 2.90 \times Np$$

Siendo Hc la altura de cornisa máxima, expresada en metros y Np del número total de plantas, excluida la baja, de la edificación.

Si el uso dominante de las plantas superiores es terciario, la altura de cornisa máxima se establece con arreglo a la siguiente fórmula:

$$H_c = 7.30 + 3.30 \times N_p$$

Donde  $H_c$  y  $N_p$  tienen idéntico significado que en la fórmula anterior.

5. Por encima de la altura de cornisa del edificio:

5.1. Se admiten cubiertas inclinadas o de directriz curva. La envolvente de las cubiertas no podrá sobrepasar los planos que conteniendo una línea situada 1 metro por encima de las aristas de altura de cornisa del edificio, en fachadas y patios, formen una pendiente del 60 % (sesenta por ciento) y un plano horizontal a 4,00 sobre la altura de cornisa. En caso de tratarse como ático retranqueado la última planta, se tomará como referencia las aristas de la altura de cornisa del ático en sus fachadas.

5.2. En caso de realizarse cubiertas inclinadas se permitirá, por encima de la altura de cornisa, edificación habitable en el desván. Se admitirá el racional aprovechamiento de los espacios resultantes, con arreglo a las siguientes limitaciones:

a) El uso al que se destinen será similar al de la planta inmediata inferior.

b) Se podrán ventilar e iluminar a través de cualquier sistema específico de cubierta tales como lucernario, claraboyas, mansardas, etc., siempre y cuando estos elementos estén compositivamente y constructivamente integrados en el conjunto del edificio.

c) Se admiten configuraciones espaciales que supongan la creación de una planta cerrada con acceso exclusivo independiente.

5.3. A efectos de edificabilidad, las construcciones previstas por encima de la altura de cornisa no computarán si se ajustan a las previsiones establecidas en los ya citados apartados 5.1 y 5.2 anteriores.

6. Semisótanos y sótanos:

a) Se admiten semisótanos, que no computarán como edificabilidad si cumplen lo previsto en el artículo 4.44. de las Normas

Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento. El pavimento de los semisótanos no podrá estar a más de 2.20 metros por debajo de la cota de referencia ni la cara inferior del forjado de techo podrá situarse a más de 1.10 metros ni a menos de 0.80 metros por encima de la cota de referencia. La altura mínima será de 2.20 metros si se destina a aparcamiento o almacén. La altura máxima entre caras de forjado no podrá ser superior a 3.30 metros. Los semisótanos podrán ocupar un máximo del 50% de la superficie de la parcela, pero deberán retirarse un mínimo de 3 m. de las alineaciones exteriores y laterales y prever taludes o terrazas ajardinadas que aseguren una adecuada transición entre el nivel superior pisable del semisótano y el del resto de la parcela libre.

En parcelas en que se alcance el 60% de ocupación, en virtud de lo previsto en el art. 16.1, el semisótano podrá alcanzar idéntica ocupación de parcela.

b) Se permite la construcción de sótanos bajo la totalidad del espacio ocupado por la edificación. Se podrá ocupar la totalidad de la parcela siempre y cuando se dote a un 50 %, como mínimo, de los espacios libres de capa de tierra vegetal de 60 cm de espesor, que se situará el forjado de techo del primer sótano.

#### 7. Planta Baja y entreplanta:

La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 4.00 metros sobre la cota de referencia. La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros. Se exceptúan las construcciones de viviendas unifamiliares.

Se admitirán entreplantas en la planta baja, con una ocupación del 25 % de la superficie de dicha planta.

#### 8. Cuerpos y elementos salientes:

Sobre alineación exterior del edificio se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

- Balcones, con una longitud máxima de vuelo de 100 cm.
- Balconadas, con una longitud máxima de vuelo de 100 cm.

- Marquesinas.
- Aleros, con una longitud máxima de vuelo de 100 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 125 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.
- Cuerpos volados y miradores, con un máximo de vuelo de 1,00 metros.

Las marquesinas, aleros, impostas, molduras, pilastras y elementos compositivos citados, no computarán a efectos de volumen o superficie construida máxima total.

No se permiten cuerpos ni elementos salientes que sobrepasen la alineación exterior de parcela.

### **Art.23. Garajes y construcciones auxiliares**

1. Los garajes podrán construirse en planta baja, semisótano, sótano o en edificios de uso específico. Se admitirán en azoteas especialmente acondicionadas solamente cuando se trate de un edificio de uso exclusivo terciario de superficie de parcela superior a 4.000 m<sup>2</sup> y cuando cuenten con cubiertas ligeras. La construcción con destino a garajes en planta baja computará a efectos de edificabilidad, no así en el caso de semisótanos y sótanos. El régimen de alturas será, en caso de ubicarse en planta baja, el mismo establecido para la planta baja de la edificación, con las condiciones específicas señaladas en el artículo 22.5 de estas Ordenanzas. Los garajes podrán, en este caso, estar aislados o adosados a la edificación principal. En caso de estar aislados, la distancia mínima a los paramentos de la edificación principal será de 3.00 metros medidos perpendicularmente a los planos de fachada.

2. Los garajes podrán tener fachada a alineación exterior en las mismas condiciones y dentro de los mismos porcentajes definidos para la edificación con carácter general en el artículo 18 de las presentes Ordenanzas.

3. Las construcciones auxiliares como marquesinas, pérgolas, pabellones de duchas, almacenes, vestuarios, etc. computarán a efectos de edificabilidad cuando cuenten con cerramiento completo, con puertas. No

computarán en el resto de casos. Podrán situarse aisladas o adosadas a las edificaciones principales y si su altura total no excede de 3,50 m., podrán adosarse a lindes laterales ocupando un máximo de un 30% de su longitud.

4. Las instalaciones deportivas abiertas (piscina, pistas deportivas, etc.) no computarán a efectos de volumen y ocupación.

#### **Art.24. Cerramiento de parcela**

Los cerramientos laterales de parcela podrán ser macizos hasta una altura máxima de 2,00 metros, debiendo tener un tratamiento diáfano y ajardinado a partir de dicha altura. Los cerramientos que recaigan a vía pública o espacio libre público sólo podrán ser macizos hasta 1,00 metro de altura debiendo ser diáfanos o ajardinados a partir de ella, con un máximo total de 3,25 m. para los cerramientos no vegetales. Quedan exceptuados aquellos cerramientos integrados con cuerpos de edificación con los que compartan un mismo tratamiento constructivo y arquitectónico, en cuyo caso no se establece una limitación específica para su altura.

#### **Art.25. Reserva de aparcamiento**

Será de aplicación el Capítulo 5º ("De los locales de aparcamiento de vehículos") del Título 4º de las normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento. Podrá efectuarse la reserva en espacios pavimentados y comunicados con la red viaria pública o privada, al descubierto en patio de parcela, con una ocupación máxima de un 40% de los espacios libres de parcela, o bien efectuarse la reserva en planta baja, semisótano o sótano.

La reserva mínima de aparcamiento a ubicar en parcela privada será de una plaza por vivienda, con independencia de las previstas en vía pública por el Plan Parcial.

Mediante autorización administrativa del Ayuntamiento de Museros, podrá ocuparse el subsuelo de Jardines Públicos y Áreas de Juego de este Plan Parcial con destino a la construcción de aparcamientos privados o públicos, sujetos a las condiciones de tratamiento de superficies y jardinería que se fijen en la autorización correspondiente.

### **CAPITULO 3º. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS VIAS PÚBLICAS Y DE LOS SUELOS DOTACIONALES.**

#### **Art.26. Arbolado en el viario público y tratamiento de aceras**

1. Será obligatorio incorporar alcorques en la totalidad del trazado de aceras del viario público tanto de dominio público como privado, salvo en el caso de que bajo éste último se ubiquen locales de aparcamiento o semisótanos.

#### **Art. 27. Jardinería mínima en suelos dotacionales.**

1. Un porcentaje mínimo del 25% de la superficie libre de parcela del suelo dotacional en este Plan Parcial, deberá tener tratamiento obligatorio de jardín con arbolado de sombra.

## FICHA DE CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR 6 SUELO URBANIZABLE:

Las características previstas por la Normas Subsidiarias se encuentran determinadas en la Ficha de Características del Sector 6 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Museros, donde se reflejan los siguientes datos y condiciones:

|     |                                                                     |                                                                                                                                                                   |
|-----|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.  | Número de sector                                                    | 6                                                                                                                                                                 |
| 2.  | Zona de calificación urbanística                                    | Residencial                                                                                                                                                       |
| 3.  | Superficie (Ha)                                                     | 3,1                                                                                                                                                               |
| 4.  | Edificabilidad bruta-EB-(m. <sup>2</sup> /m. <sup>2</sup> )         | 0,65                                                                                                                                                              |
| 5.  | Aprovechamiento tipo                                                | 0,65                                                                                                                                                              |
| 6.  | Edificabilidad residencial -ER -(m. <sup>2</sup> /m. <sup>2</sup> ) | 0,65                                                                                                                                                              |
| 7.  | Edificabilidad terciaria -ET (m. <sup>2</sup> /m. <sup>2</sup> )    | ---                                                                                                                                                               |
| 8.  | Edificabilidad total (m. <sup>2</sup> )                             | 20.150                                                                                                                                                            |
| 9.  | Densidad máxima (viv./Ha)                                           | 45                                                                                                                                                                |
| 10. | Número de viviendas máximo                                          | 140                                                                                                                                                               |
| 11. | Uso dominante                                                       | Rpf                                                                                                                                                               |
| 12. | Usos prohibidos                                                     | Alm.2, Din., Ind.2, Tco2, Par.2,Dce. Tre.3, Tre.4                                                                                                                 |
| 13. | SISTEMA DE GESTIÓN PREFERENTE                                       | Indirecta/Directa                                                                                                                                                 |
| 14. | Iniciativa                                                          | Pública/privada                                                                                                                                                   |
| 15. | COEFICIENTE DE PONDERACIÓN RESIDENCIAL/TERCIARIO                    | 1                                                                                                                                                                 |
| 16. | Condiciones de la ordenación:                                       | Edificación residencial ordenada con un máximo de 4 plantas sobre rasante. Se deberá conectar adecuadamente el trazado del viario con la trama urbana circundante |

Se mantienen todos los parámetros del Sector existentes en la ficha, con una salvedad, consistiendo ésta en la recalificación de la edificabilidad terciaria en residencial, únicamente 0,05 m<sup>2</sup>t terciarios, como ya ha ocurrido en anteriores ocasiones en varios sectores con en el Sector 4 y en la U.E. 2 del Sector 1 previa aprobación por la Comisión Territorial de Urbanismo. Las razones son la dificultad para adjudicarla en el Proyecto de Reparcelación ya que los propietarios son reticentes a su adjudicación. No obstante ello no significa que no se puedan ubicar actividades de calificación terciaria ya que las ordenanzas del Plan Parcial determinan claramente las condiciones para su implantación, pudiendo ser en bloque mixto o aislado.

Además de todas estas condiciones y determinaciones, las Normas Subsidiarias establecen unas condiciones mínimas de urbanización, así como el aprovechamiento medio del suelo Apto para Urbanizar Residencial. En concreto, en las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias, en el Título Segundo, capítulo Segundo. "Ejecución del Plan en Suelo Urbanizable" y en los títulos cuarto y quinto, se establecen las condiciones del desarrollo, ejecución y ordenanzas particulares de todos los suelos urbanizables de las Normas Subsidiarias.

Toda esta normativa de las Normas Subsidiarias Municipales de Museros continúa en vigor con la nueva LRAU, salvo el modo de gestión, determinadas cuestiones de nomenclatura y otros aspectos que se analizan en el apartado siguiente.



## **ANEXO 7. PLAN ESPECIAL DE RESERVA DE SUELO DOTACIONAL DE USO ESCOLAR**

---

Fecha de publicación 17 de diciembre de 2004



## ANEXO 7. PLAN ESPECIAL DE RESERVA DE SUELO DOTACIONAL DE USO ESCOLAR

### INDICE

|                                              |   |
|----------------------------------------------|---|
| <i>B) PARTE CON EFICACIA NORMATIVA</i> ..... | 2 |
| I. Régimen Urbanístico .....                 | 2 |
| II.- Reglamentación de la edificación.....   | 3 |

### **B) PARTE CON EFICACIA NORMATIVA**

#### **I. Régimen Urbanístico**

Clase de Suelo: Suelo No Urbanizable.

Calificación: Uso dotacional educativo cultural.

Infraestructuras previstas: Ejecutar las obras de urbanización necesarias, tanto en la zona interior como exterior al área de reserva de suelo.

En cuanto a su carácter de suelo no urbanizable común, ello no impide que sobre el mismo se pueda realizar, con las características resultantes de su función propia y de su legislación específicamente reguladora, las obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en terrenos de dicha clase, a ejecutar de conformidad con las directrices del Proyecto de Urbanización y/o Edificación del Instituto que se apruebe por la Corporación. Todo ello de conformidad con el art. 7 y concordantes de la LSNU.

No obstante, el presente Plan Especial, al afectar en una mínima parte a suelo no urbanizable de protección agrícola, es de aplicación directa, lo dispuesto en el artículo 1.4 B) de la Ley 4/1992, de 5 de junio, por cuanto:

"Con relación a todo el suelo que clasifique como no urbanizable el planeamiento urbanístico:

B) Podrá, cuando así procede por razón de las previsiones (...) establecer reservas e suelo para la realización de obra o infraestructuras y la implantación de servicios públicos".

## **II.- Reglamentación de la edificación.**

Dado el fin al que van a estar destinados los terrenos incluidos dentro del área de reserva del presente Plan Especial se estará, en cuanto a la reglamentación de la edificación, a la regulación y normativa sectorial aplicable que para la construcción de Institutos de Educación Secundaria rige para la Conselleria de Cultura, Educación y Deporte, sin que se tenga que ajustar específicamente a los parámetros edificatorios previstos en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Museros, para esta clase de usos dotacionales.

## **ANEXO 8. PLAN ESPECIAL DE RESERVA DE SUELO DOTACIONAL DE USO ESCOLAR PRIVADO MUSEROS**

---



## **ANEXO 8. PLAN ESPECIAL DE RESERVA DE SUELO DOTACIONAL DE USO ESCOLAR PRIVADO MUSEROS**

### **B) PARTE CON EFICACIA NORMATIVA**

#### **I.- Régimen Urbanístico**

- Clase de Suelo. Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola (SNUPA)

- Calificación: Uso dotacional educativo cultural.

- Infraestructuras previstas: No se precisan ejecutar obras de urbanización ya que al conexionarse al suelo contiguo ya clasificado como suelo dotacional educativo de uso privado que ya dispone de todas las infraestructuras urbanísticas, dispondrá automáticamente de las mismas.

En cuanto a su carácter de suelo no urbanizable, ello no impide que sobre el mismo se pueda realizar, con las características resultantes de su función propia y de su legislación específicamente reguladora, las obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en terrenos de dicha clase, a ejecutar de conformidad con las directrices del Proyecto de Urbanización y/o Edificación del Instituto que se apruebe por la Corporación.

#### **II.- Reglamentación de la edificación**

Dado el fin al que van a estar destinados los terrenos incluidos dentro del área de reserva del presente Plan Especial se estará, en cuanto a la reglamentación de la edificación, se ajustará específicamente a los parámetros edificatorios previstos para la construcción de Institutos de Enseñanza Secundaria que rijan en la Conselleria de Educación, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación sobre suelo no urbanizable.

#### **III.- Sistema de Gestión y obtención de los terrenos.**

Dado que los terrenos ya han sido obtenidos por los propietarios del Colegio que se pretende ampliar en los terrenos objeto de este Plan Especial, no será necesario aplicar ningún tipo de gestión para la obtención de los mismos.

# **ANEXO 9. NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN DENOMINADA “CAMÍ VELL DE MASSALFASSAR”**

---

Fecha de publicación 16 de octubre de 2006



## **ANEXO 9. NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN DENOMINADA "CAMÍ VELL DE MASSALFASSAR"**

A continuación se transcriben las normas urbanísticas contenidas en las NN.SS. de planeamiento de Museros aplicables a la Unidad de Ejecución Camí Vell de Massalfassar, de Museros.

### **Índice**

|                                                                                    |   |
|------------------------------------------------------------------------------------|---|
| <i>Objeto</i> .....                                                                | 2 |
| A.1. Ámbito de aplicación. ....                                                    | 2 |
| A.2. Carácter de las normas. ....                                                  | 2 |
| A.3. Entrada en vigor. ....                                                        | 2 |
| <i>Abreviaturas, definiciones y terminología</i> .....                             | 2 |
| <i>Régimen urbanístico</i> .....                                                   | 2 |
| C.1. División de la unidad de ejecución en zonas de calificación urbanística. .... | 3 |
| C.2. Zona de Almacenes y Servicios. ....                                           | 3 |
| C.2.1. Definición, ámbito y usos. ....                                             | 3 |

## **OBJETO**

### **A.1. Ámbito de aplicación.**

Estas ordenanzas son de obligada aplicación en todo el área delimitada a través del presente PRI. En lo no previsto en las mismas es de directa aplicación las ordenanzas que para la zona industrial se prevé en las NN.SS. de Planeamiento de Museros.

### **A.2. Carácter de las normas.**

Entre los distintos documentos que integran el plan tienen carácter de básicos y preferentes las presentes ordenanzas y los correspondientes planos de ordenación. Por tanto, en caso de divergencias entre unos y otros, prevalecerán las disposiciones de éstos dos documentos básicos. Supletoriamente a las presentes ordenanzas será de aplicación, en todo lo que no contradigan a ésta, las normas urbanísticas contenidas en las NN.SS. de Museros.

### **A.3. Entrada en vigor.**

Estas ordenanzas entrarán en vigor a los 15 días de la publicación de la aprobación definitiva del PRI en el «Boletín Oficial» de la provincia, con el contenido íntegro del texto de las presentes normas urbanísticas, conforme se dispone en el artículo 59 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, 179.2 del RPCV y Ley 7/1985, de 2 de abril.

## **ABREVIATURAS, DEFINICIONES Y TERMINOLOGÍA**

Para la debida comprensión y aplicación de las presentes normas será de aplicación los conceptos y nomenclatura establecidos en el título cuarto (Ordenanzas generales de edificación) contenidas en las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Museros.

## **RÉGIMEN URBANÍSTICO**

Según lo especificado en las presentes normas urbanísticas el uso previsto para los terrenos dentro del ámbito del PRI es el de almacenes y servicios.



### **C.1. División de la unidad de ejecución en zonas de calificación urbanística.**

Zona de Almacenes y Servicios (ALM).

### **C.2. Zona de Almacenes y Servicios.**

Será de aplicación supletoria a la presente calificación lo dispuesto en el capítulo quinto (Zona de almacenes y servicios), título quinto (Ordenanzas particulares de las zonas de calificación urbanística), contenidas en las Normas Urbanísticas de las NN.SS. de Museros en todo aquello que no contradigan lo dispuesto en las presentes ordenanzas.

#### **C.2.1. Definición, ámbito y usos.**

##### **C.2.1.1. Definición y ámbito.**

La Zona de Terciario está constituida por el área expresamente grafiada con este título en los planes de clasificación y calificación del suelo a escala 1: 5.000.

##### **C.2.1.2. Usos.**

1. El uso global o dominante de esta zona es el de terciario (T), en todos los tipos y categorías previstos por las presentes normas.

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Residencial (R), excepto vivienda destinada al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de una vivienda por almacén, siempre que la parcela tenga una superficie superior a 2.000 m<sup>2</sup>.

b) Industriales: Ind.2.

c) Dotacionales: Dce, Din, excepto Din 6.

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante terciario asignado a esta zona.

#### **C.2.2. Condiciones de la parcela y de la edificación.**

##### **C.2.2.1. Condiciones de la parcela.**

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela edificable será de 300 metros cuadrados.

b) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un cuadrado de 6 metros, uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la alineación exterior.

c) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas que, sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

2. Parámetros de emplazamiento.

Podrá edificarse hasta los lindes laterales y frontales de parcela.

C.2.2.2. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

a) Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 1.2 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

b) La altura de cornisa máxima será de 10 metros y el número máximo de plantas de 2.

c) No se permiten cubiertas inclinadas por encima de la máxima altura de cornisa.

d) Se permite la construcción de sótanos con las determinaciones que se establecen en las ordenanzas generales.

e) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,80 metros sobre la cota de referencia. La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 4.42.

f) Sobre las fachadas recayentes a patio de parcela se permitirá cualquier tipo de cuerpo saliente con la limitación de no superar la superficie ocupable ni la edificabilidad asignada por las normas (artículos 4.20, apartado 3, y 4.27).

C.2.2.3. Condiciones estéticas.

a) Los parámetros de fachada recayentes a vía pública, así como los parámetros laterales y/o medianeros, deberán tratarse con calidad resultante de obra terminada.

b) Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias deberán ofrecer, asimismo, un nivel de acabado digno y que no desmerezca de la estética del conjunto.

c) Los espacios libres de edificación deberán tratarse en su conjunto de tal manera que las áreas que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería y de mobiliario urbano.

#### C.2.2.4. Condiciones higiénicas, de seguridad y ambientales.

Se estará a lo dispuesto en las ordenanzas generales.