

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BARXETA

NORMATIVA URBANÍSTICA

Índice

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA BARXETA NORMATIVA URBANÍSTICA

INDICE

TÍTULO PRELIMINAR: OBJETO, VIGENCIA Y REVISIÓN DEL PLANEAMIENTO.....	1
DISPOSICIONES GENERALES	1
Artículo 1. OBJETO.....	1
Artículo 2. FUNCIÓN.....	1
Artículo 3. VIGENCIA	1
Artículo 4. OBLIGATORIEDAD.....	1
Artículo 5. INTERPRETACIÓN.....	1
MODIFICACIÓN Y REVISIÓN DEL PLAN GENERAL	2
Artículo 6. REVISIÓN.....	2
Artículo 7. MODIFICACIÓN.....	2
DOCUMENTACIÓN.....	3
Artículo 8. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL.....	3
DISPOSICIONES GENERALES	1
Artículo 9. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.....	1
Artículo 10. CLASIFICACIÓN	1
Artículo 11. CALIFICACIÓN DEL SUELO.....	1
Artículo 12. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	2
Artículo 13. ALCANCE DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN.....	2
RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.....	4
Artículo 14. FACULTADES.....	4
Artículo 15. RÉGIMEN DE PROTECCIONES.....	4
RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE	5
Artículo 16. FACULTADES.....	5
RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.....	6
Artículo 17. DERECHOS BÁSICOS	6
Artículo 18. DEBERES BÁSICOS.....	6
Artículo 19. FACULTADES URBANÍSTICAS DE LA PROPIEDAD.....	6
Artículo 20. ADQUISICIÓN DEL DERECHO A URBANIZAR	7
Artículo 21. PLAZOS PARA LA ADQUISICIÓN DEL DERECHO A URBANIZAR.....	7
Artículo 22. ADQUISICIÓN DEL DERECHO AL APROVECHAMIENTO.....	7
Artículo 23. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	7
Artículo 24. ADQUISICIÓN DEL DERECHO A EDIFICAR.....	8
Artículo 25. PLAZOS PARA LA EDIFICACIÓN.....	8
Artículo 26. ADQUISICIÓN DEL DERECHO A LA EDIFICACIÓN.....	8
Artículo 27. EDIFICACIONES NO AJUSTADAS A DERECHO	8
Artículo 28. PUBLICIDAD.....	8
Artículo 29. DEFINICIÓN DE SOLAR.....	9
TÍTULO II: VALORACIONES	1
Artículo 30. REGLAS y CRITERIOS DE APLICACIÓN	1
TÍTULO III: DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.....	1
DISPOSICIONES GENERALES E INSTRUMENTOS DE DESARROLLO	1
Artículo 31. TIPOS DE DOCUMENTOS	1
Artículo 32. PLANES PARCIALES y DE REFORMA INTERIOR.....	1
Artículo 33. DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL	1
Artículo 34. PLANES DE REFORMA INTERIOR.....	1
Artículo 35. PLANES ESPECIALES.....	1
Artículo 36. CATÁLOGOS DE BIENES y ESPACIOS PROTEGIDOS.....	1
Artículo 37. ESTUDIOS DE DETALLE.....	2

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BARXETA

DESARROLLO SEGÚN LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO	2
Artículo 38. SUELO URBANO	2
Artículo 39. SUELO URBANIZABLE	2
Artículo 40. SUELO NO URBANIZABLE.....	3
ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO.....	3
Artículo 41. AREA DE REPARTO	3
Artículo 42. APROVECHAMIENTO OBJETIVO	3
Artículo 43. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	3
Artículo 44. APROVECHAMIENTO TIPO.....	4
ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DE LOS PLANES.....	4
Artículo 45. INICIATIVA Y COLABORACIÓN EN EL PLANEAMIENTO	4
Artículo 46. EL URBANIZADOR.....	4
Artículo 47. PLANES PARCIALES.....	4
Artículo 48. PLANES DE REFORMA INTERIOR y ESTUDIOS DE DETALLE	4
Artículo 49. PROGRAMAS DE ACTUACIÓN.....	4
Artículo 50. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.....	4
Artículo 51. CÉDULAS DE URBANIZACIÓN	4
EFFECTOS DE LA APROBACIÓN DE LOS PLANES	4
Artículo 52. DISPOSICIONES GENERALES.....	4
Artículo 53. SUSPENSIÓN DE LICENCIAS Y DE ACUERDOS DE PROGRAMACIÓN.....	5
Artículo 54. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN	5
Artículo 55. OBRAS Y ACTIVIDADES PERMITIDAS EN EDIFICACIONES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN MANIFIESTA.....	6
NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA	6
Artículo 56. FOMENTO DE LA CALIDAD DEL PAISAJE URBANO.....	6
TÍTULO IV: EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO	1
DISPOSICIONES GENERALES	1
Artículo 57. REGÍMENES DE ACTUACIÓN.....	1
Artículo 58. ACTUACIONES AISLADAS Y ÁREA DE REPARTO IMPLÍCITA	1
Artículo 59. ACTUACIONES INTEGRADAS	2
Artículo 60. FORMAS DE GESTIÓN	2
Artículo 61. UNIDADES DE EJECUCIÓN.....	2
PROGRAMAS	3
Artículo 62. PROGRAMAS PARA DESARROLLO DE ACTUACIONES INTEGRADAS	3
Artículo 63. PROGRAMAS EN SUELO URBANO.....	4
Artículo 64. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO EN AUSENCIA DE PROGRAMA	4
URBANIZACIÓN.....	4
Artículo 65. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.....	4
Artículo 66. CONDICIONES MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN	5
LA EJECUCIÓN DE LOS PROGRAMAS	7
Artículo 67. PRINCIPIOS GENERALES	7
Artículo 68. CARGAS DE URBANIZACIÓN.....	8
Artículo 69. REPARCELACIÓN FORZOSA.....	8
Artículo 70. REGLAS PARA LA ADJUDICACIÓN DE PARCELAS.....	8
Artículo 71. CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.....	9
Artículo 72. RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.....	9
TÍTULO V: INTERVENCIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN, FOMENTO DE LA EDIFICACIÓN Y LA REHABILITACIÓN.....	1
Artículo 73. ACTOS SUJETOS A LICENCIAS.....	1
Artículo 74. SUJECCIÓN AL PLANEAMIENTO.....	1
Artículo 75. SILENCIO ADMINISTRATIVO	1
Artículo 76. LICENCIAS EN SUELO URBANO.....	1
Artículo 77. CÉDULA DE GARANTÍA URBANÍSTICA.....	2
Artículo 78. LICENCIAS EN SUELO URBANIZABLE	2

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BARXETA

NORMATIVA URBANÍSTICA

Índice

Artículo 79.	LICENCIAS EN SUELO NO URBANIZABLE.....	2
Artículo 80.	LICENCIAS DE PARCELACIÓN.....	3
Artículo 81.	DEBER URBANÍSTICO DE EDIFICAR.....	3
Artículo 82.	PLAZOS PARA LA EDIFICACIÓN.....	3
Artículo 83.	DEBER DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN.....	3
Artículo 84.	INSPECCIÓN PERIÓDICA DE CONSTRUCCIONES.....	3
Artículo 85.	LÍMITE DEL DEBER DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN.....	4
Artículo 86.	ÓRDENES DE EJECUCIÓN.....	4
Artículo 87.	INTERVENCIÓN EN EDIFICIOS CATALOGADOS.....	5
Artículo 88.	PÉRDIDA O DESTRUCCIÓN DE ELEMENTOS CATALOGADOS.....	5
Artículo 89.	ÓRDENES DE ADAPTACIÓN AL AMBIENTE.....	6
Artículo 90.	SITUACIÓN LEGAL DE RUINA.....	6
Artículo 91.	AMENAZA DE RUINA INMINENTE.....	7
TÍTULO VI: ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.....		1
CONDICIONES GENERALES.....		1
Artículo 92.	ÁMBITO DE APLICACIÓN.....	1
Artículo 93.	CLASES DE EDIFICACIÓN RESIDENCIAL.....	1
Artículo 94.	CONDICIONES DE VOLUMEN.....	2
Artículo 95.	PARCELA.....	2
Artículo 96.	AGREGACIÓN OBLIGATORIA DE PARCELAS.....	2
Artículo 97.	PARCELA MÍNIMA.....	2
Artículo 98.	OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA.....	3
Artículo 99.	SOLAR EDIFICABLE.....	3
Artículo 100.	ALINEACIÓN.....	4
Artículo 101.	CLASES DE ALINEACIONES.....	4
Artículo 102.	LINDES.....	5
Artículo 103.	DISTANCIAS A LINDES.....	5
Artículo 104.	RETRANQUEO.....	5
Artículo 105.	RASANTE.....	5
Artículo 106.	SUPERFICIE OCUPABLE.....	5
Artículo 107.	FONDO EDIFICABLE.....	5
Artículo 108.	EDIFICABILIDAD.....	6
Artículo 109.	EDIFICABILIDAD BRUTA.....	6
Artículo 110.	EDIFICABILIDAD NETA.....	6
Artículo 111.	SUPERFICIE Y VOLUMEN MÁXIMO EDIFICABLE.....	6
Artículo 112.	SUPERFICIE ÚTIL.....	7
Artículo 113.	ALTURA DE LA LÍNEA DE CORNISA.....	7
Artículo 114.	ALTURA TOTAL.....	7
Artículo 115.	ALTURA EN PLANTAS.....	7
Artículo 116.	ALTURA DE PLANTA BAJA A EFECTOS DE CUERPOS VOLADOS.....	7
Artículo 117.	ALTURA DE PLANTA.....	8
Artículo 118.	ALTURA LIBRE.....	8
Artículo 119.	MEDICIÓN DE ALTURAS Y VOLÚMENES EDIFICADOS.....	8
Artículo 120.	TOLERANCIA DE ALTURAS.....	9
Artículo 121.	ENRASE DE CORNISAS.....	9
Artículo 122.	CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA DE CORNISA.....	10
Artículo 123.	SÓTANOS.....	10
Artículo 124.	SEMISÓTANOS.....	11
Artículo 125.	ALTILLOS EN PLANTA BAJA.....	12
Artículo 126.	PARCELAS RECAYENTES A DOS CALLES.....	12
Artículo 127.	PLANTA ÁTICO.....	12
Artículo 128.	PATIO DE MANZANA.....	12
Artículo 129.	PATIO DE PARCELA.....	12
Artículo 130.	PATIO DE LUCES.....	12
Artículo 131.	ENTRANTES.....	13

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BARXETA

NORMATIVA URBANÍSTICA

Índice

Artículo 132.	PATIO DE LUCES ABIERTO.....	13
Artículo 133.	PATIOS CERRADOS	13
Artículo 134.	PATIOS MANCOMUNADOS	14
Artículo 135.	CONSTRUCCIONES EN PATIOS.....	14
Artículo 136.	NORMAS TÉCNICAS y VIVIENDA MÍNIMA.....	14
Artículo 137.	SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.....	14
Artículo 138.	PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.....	15
Artículo 139.	CHIMENEAS DE VENTILACIÓN Y RECOGIDA DE HUMOS.....	15
Artículo 140.	CONDICIONES ESTÉTICAS.....	16
Artículo 141.	ALEROS y CORNISAS.....	18
Artículo 142.	CUERPOS VOLADOS	18
Artículo 143.	CERRAMIENTOS DE SOLARES.....	18
Artículo 144.	CUBIERTAS INCLINADAS	18
CONDICIONES AMBIENTALES		19
Artículo 145.	GENERALIDADES	19
Artículo 146.	COMPATIBILIDAD DE ACTIVIDADES.....	19
Artículo 147.	LUGAR DE OBSERVACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL.....	19
Artículo 148.	EMISIÓN DE GASES, HUMOS, PARTÍCULAS Y OTROS CONTAMINANTES ATMOSFÉRICOS.....	19
Artículo 149.	EMISIÓN DE RADIOACTIVIDAD Y PERTURBACIONES ELÉCTRICAS.....	19
Artículo 150.	VALLADO DE PARCELAS SITUADAS EN SUELO NO URBANIZABLE, Y URBANIZABLE. 20	20
TÍTULO VII: NORMAS DE PROTECCIÓN.....		1
DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.....		1
Artículo 151.	DEFINICIÓN.....	1
Artículo 152.	INTERVENCIONES EN YACIMIENTOS. CONDICIONES.....	1
DE LA IMAGEN URBANA.....		2
Artículo 153.	ÓRDENES DE EJECUCIÓN.....	2
Artículo 154.	LIMITACIONES A LA PUBLICIDAD EXTERIOR.....	3
Artículo 155.	PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARBÓREO.....	3
Artículo 156.	CONDICIONES Y CRITERIOS PARA LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.....	3
Artículo 157.	VALLADOS.....	4
Artículo 158.	MARQUESINAS.....	4
Artículo 159.	TOLDOS MUESTRAS Y VALLAS PUBLICITARIAS.....	4
Artículo 160.	INSTALACIONES EN FACHADA.....	5
Artículo 161.	MODIFICACIONES EN FACHADA.....	5
DEL SUELO NO URBANIZABLE, SISTEMA VIARIO, VIAS PECUARIAS, SISTEMAS HIDROGRÁFICOS E INFRAESTRUCTURAS.....		5
Artículo 162.	NORMAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.....	5
Artículo 163.	CARRETERAS Y CAMINOS.....	5
Artículo 164.	VÍAS PECUARIAS. Corregido con fecha 31-7-98.....	6
Artículo 165.	PROTECCIÓN A SISTEMAS HIDROGRÁFICOS E INFRAESTRUCTURAS.....	6
Artículo 166.	SEPARACION DE LAS EDIFICACIONES A SISTEMAS HIDROGRAFICOS.....	7
TÍTULO VIII: USOS.....		1
Artículo 167.	ALCANCE y DESARROLLO.....	1
Artículo 168.	CLASIFICACIÓN POR SU ADECUACIÓN.....	1
Artículo 169.	CLASIFICACIÓN POR SU FUNCIÓN.....	2
Artículo 170.	CLASIFICACIÓN POR SUS USUARIOS.....	4
Artículo 171.	USOS FUERA DE ORDENACIÓN.....	4
Artículo 172.	CONDICIONES DE USO RESIDENCIAL.....	5
Artículo 173.	CONDICIONES DE USO HOTELERO.....	5
Artículo 174.	CONDICIONES DE USO RESIDENCIAL MÓVIL.....	5
Artículo 175.	CONDICIONES DE USO COMERCIAL Y RECREATIVO.....	6
Artículo 176.	CONDICIONES DEL USO TALLER Y ARTESANÍA E INDUSTRIAL.....	7

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BARXETA

Artículo 177.	CONDICIONES DE USO GARAJE Y APARCAMIENTOS.....	9
Artículo 178.	CONDICIONES DE USO EXTRACTIVO.....	10
TÍTULO IX: ORDENANZAS DE EDIFICACION.....		1
Artículo 179.	ZONAS DE ORDENANZA.....	1
SUELO URBANO – CASCO HISTORICO.....		2
Artículo 180.	CONDICIONES GENERALES DEL USO RESIDENCIAL EXTENSIVO [VIVIENDA TRADICIONAL (VT)].....	2
Artículo 181.	Aparcamientos.....	5
Artículo 182.	Condiciones de Uso.....	5
Artículo 183.	Condiciones higiénicas y de calidad.....	5
SUELO URBANO – ENSANCHE.....		6
Artículo 184.	CONDICIONES GENERALES DEL USO RESIDENCIAL INTENSIVO.....	6
Artículo 185.	Aparcamientos.....	9
Artículo 186.	Condiciones de Uso.....	9
Artículo 187.	Condiciones higiénicas y de calidad.....	9
Artículo 188.	CONDICIONES GENERALES DEL USO RESIDENCIAL EXTENSIVO.....	9
Artículo 189.	Aparcamientos.....	12
Artículo 190.	Condiciones de Uso.....	12
Artículo 191.	CONDICIONES GENERALES DEL USO INDUSTRIAL CON TOLERANCIA RESIDENCIAL	12
SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO.....		13
Artículo 192.	DEFINICIÓN.....	13
Artículo 193.	PARCELACIONES y SEGREGACIONES.....	13
Artículo 194.	DELIMITACIÓN.....	14
Artículo 195.	TIPOLOGÍAS.....	14
Artículo 196.	CONDICIONES DE VOLUMEN.....	14
Artículo 197.	DISTANCIAS A LINDES.....	15
Artículo 198.	EDIFICACIONES AUXILIARES.....	15
Artículo 199.	CIERRE DE PARCELA y TERRAPLENADOS.....	16
Artículo 200.	CONDICIONES ESTÉTICAS.....	16
Artículo 201.	APARCAMIENTOS:.....	17
Artículo 202.	CONDICIONES DE USO.....	17
Artículo 203.	DELIMITACIÓN.....	19
Artículo 204.	TIPOLOGÍAS.....	19
Artículo 205.	CONDICIONES DE VOLUMEN.....	19
Artículo 206.	DISTANCIAS A LINDES.....	20
Artículo 207.	CONDICIONES ESTÉTICAS.....	20
Artículo 208.	APARCAMIENTOS:.....	21
Artículo 209.	Artículo 201 CONDICIONES DE USO.....	21
Artículo 210.	DELIMITACIÓN.....	22
Artículo 211.	TIPOLOGÍAS.....	22
Artículo 212.	CONDICIONES DE VOLUMEN.....	22
Artículo 213.	DISTANCIAS A LINDES.....	23
Artículo 214.	EDIFICACIONES AUXILIARES.....	24
Artículo 215.	CIERRES DE PARCELA y TERRAPLENADOS.....	24
Artículo 216.	CONDICIONES ESTÉTICAS.....	24
Artículo 217.	APARCAMIENTOS:.....	25
Artículo 218.	CONDICIONES DE USO.....	26
Artículo 219.	DELIMITACIÓN.....	27
Artículo 220.	TIPOLOGÍAS.....	27
Artículo 221.	CONDICIONES DE VOLUMEN.....	27
Artículo 222.	DISTANCIAS A LINDES.....	28
Artículo 223.	EDIFICACIONES AUXILIARES.....	29
Artículo 224.	CIERRE DE PARCELA y TERRAPLENADOS.....	29
Artículo 225.	CONDICIONES ESTÉTICAS.....	29

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BARXETA

NORMATIVA URBANÍSTICA

Índice

Artículo 226.	APARCAMIENTOS:.....	30
Artículo 227.	CONDICIONES DE USO.....	31
Artículo 228.	DELIMITACIÓN.....	32
Artículo 229.	TIPOLOGÍAS.....	32
Artículo 230.	CONDICIONES DE VOLUMEN.....	32
Artículo 231.	CONDICIONES ESTÉTICAS.....	33
Artículo 232.	APARCAMIENTOS.....	33
Artículo 233.	CONDICIONES DE USO.....	33
Artículo 234.	DELIMITACIÓN.....	34
Artículo 235.	TIPOLOGÍAS.....	34
Artículo 236.	CONDICIONES DE VOLUMEN.....	34
Artículo 237.	DISTANCIAS A LINDES.....	35
Artículo 238.	EDIFICACIONES AUXILIARES.....	35
Artículo 239.	CIERRE DE PARCELA y TERRAPLENADOS.....	35
Artículo 240.	APARCAMIENTOS:.....	36
Artículo 241.	CONDICIONES DE USO.....	36
SUELO NO URBANIZABLE.....		37
Artículo 242.	GENERALIDADES.....	37
Artículo 243.	CLASES DE SUELO NO URBANIZABLE.....	37
Artículo 244.	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN HIDROLÓGICA.....	38
Artículo 245.	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN MONTES (PAISAJÍSTICA).....	38
Artículo 246.	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.....	38
Artículo 247.	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE CARRETERAS.....	38
Artículo 248.	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE VEREDAS.....	38
Artículo 249.	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE LÍNEAS DE TRANSPORTE DE ENERGÍA ELÉCTRICA.....	38
Artículo 250.	SUELO NO URBANIZABLE Común.....	39
Artículo 251.	Determinaciones reglamentarias del régimen edificatorio.....	40
TÍTULO X: RED PRIMARIA DE DOTACIONES.....		1
Artículo 252.	DEFINICIÓN y CLASIFICACIÓN.....	1
Artículo 253.	RED PRIMARIA DE TRANSPORTES, COMUNICACIONES y SERVICIOS.....	1
Artículo 254.	RED PRIMARIA DE PARQUES y ZONAS VERDES.....	1
Artículo 255.	RED DE EQUIPAMIENTOS y SERVICIOS URBANOS BÁSICOS.....	1
Artículo 256.	CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN y LOS USOS.....	2
Artículo 257.	ZONAS VERDES.....	2
Artículo 258.	REGULACIÓN DE LOS USOS.....	3
Artículo 259.	INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.....	3
TÍTULO XI: EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN.....		1
Artículo 260.	EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN.....	1
Artículo 261.	EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANIZABLE y NO URBANIZABLE.....	1

TITULO PRELIMINAR: OBJETO, VIGENCIA y REVISIÓN DEL PLANEAMIENTO

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1. OBJETO

El Plan General de Ordenación Urbana de BARXETA, tiene por objeto la ordenación urbanística de la totalidad del término municipal y es el resultado de la revisión y adaptación del planeamiento anterior, teniendo en cuenta la situación urbanística real, las orientaciones político-urbanísticas municipales y los criterios legales vigentes.

ARTÍCULO 2. FUNCIÓN

De acuerdo con la *Ley Reguladora de la Actividad Urbanística* (Ley de la Generalitat 6/1994, de 15 de Noviembre), el Plan General cumple un doble cometido y tendrá dos tipos de determinaciones:

1. Para todo el término municipal contendrá la *ordenación estructural* que definirán el modelo territorial, estableciendo una red primaria de infraestructuras y dotaciones.
2. Para todo el suelo urbano y parte del suelo urbanizable, el Plan General contiene una ordenación pormenorizada, con sus alineaciones, su definición de usos y volúmenes, etc. de manera que resulte innecesaria la elaboración de un Plan Parcial para su desarrollo.

ARTÍCULO 3. VIGENCIA

El presente Plan tiene vigencia indefinida en tanto no se proceda a su revisión.

Las previsiones de expansión urbana establecidas en el presente plan son para 10 años, de acuerdo con lo establecido en el punto 5 del artículo 17 de la LRAU.

ARTÍCULO 4. OBLIGATORIEDAD

Los particulares, al igual que la Administración, quedan obligados, en cualquier actuación sobre el territorio, a respetar la *Ley Reguladora de la Actividad Urbanística*, la *Ley del Suelo*, sus Reglamentos y las prescripciones de las Normas y Planos del presente Plan General.

ARTÍCULO 5. INTERPRETACIÓN

Las prescripciones de estas Normas deben interpretarse de acuerdo con su contenido y con los fines y objetivos del Plan General, expresados en la Memoria y resto del Plan.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BARXETA

NORMATIVA URBANISTICA

Objeto, vigencia y revisión del Planeamiento

Cuando exista un caso de duda por contradicción entre dos documentos, o de estos con la realidad, el Ayuntamiento resolverá, equilibrando en lo posible el mantenimiento de las superficies dotacionales y del aprovechamiento. En lo que no se haya previsto en el presente Plan, será de aplicación la normativa general.

MODIFICACIÓN Y REVISIÓN DEL PLAN GENERAL

ARTÍCULO 6. REVISIÓN

Definición

Se entiende por Revisión del Plan General, la alteración de su contenido como consecuencia de la adopción de nuevos criterios respecto de:

1. La ordenación estructural definida en el plan por adopción de un nuevo modelo territorial.
2. Circunstancias de carácter demográfico, económico o social que incidan en la ordenación propuesta.
3. Cuando se replanteen clasificaciones de suelo no urbanizable en mayor cuantía a la determinada como límite por el apartado 3 del artículo segundo de la Ley del Suelo no Urbanizable.

ARTÍCULO 7. MODIFICACIÓN

Definición

Se entiende por Modificación del Plan General la alteración singular de alguno o algunos de los elementos que lo integran.

No se considerará modificación del Plan:

1. Los cambios en las previsiones establecidas por este para el suelo urbanizable con ordenación pormenorizada desarrollados por un Plan Parcial siempre que se cumpla lo contenido en el artículo 54.2 de la LRAU.
2. Variaciones en las previsiones que vengan motivadas por cambios de escala planimétricos o por ajuste en las mediciones reales sobre el terreno, que no alteren en o en menos un 5% las cifras establecidas en el plan.
3. La aprobación de ordenanzas municipales para el desarrollo o aclaración interpretativa de determinados aspectos del plan, se hallen o no previstas en estas normas, siempre que no las contradigan o desvirtúen.

Será de aplicación en todo su contenido el artículo 55 de la LRAU.

Serán motivo de modificación, la aparición de yacimientos arqueológicos no protegidos en el presente plan.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BARXETA

DOCUMENTACIÓN

ARTÍCULO 8. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL

Son documentos integrantes del Plan General los siguientes:

- I. La Memoria General del Plan que junto con sus documentos anexos contiene:
 - A. Justificación del modelo territorial
 - B. Justificación demográfica y sociológica de sus determinaciones
 - C. Estudio de impacto ambiental
 - D. Objetivos generales de la ordenación
 - E. Criterios de planeamiento y descripción de la propuesta
 - F. Clasificación del suelo
 - G. Conceptos fundamentales del régimen del suelo y gestión urbanística.
- II. Planos de clasificación del suelo.
- III. Planos de la red estructural de dotaciones.
- IV. Planos de división del territorio en zonas de ordenación urbanística.
- V. Planos de régimen urbanístico en los que se definen las alineaciones y demás parámetros de la edificación en el suelo urbano y en los suelos urbanizables desarrollados pormenorizadamente.
- VI. Planos de ordenación del suelo no urbanizable.
- VII. Planos de infraestructuras y servicios
- VIII. Fichas de desarrollo de las unidades de ejecución de los suelos urbanizables pormenorizados.
- IX. El catálogo en el que se contiene la enumeración ordenada de aquellos bienes que por sus especiales características son objeto de específica protección a fin de garantizar su defensa y preservación física.
- X. Las normas urbanísticas que constituyen el cuerpo regulador básico de la ordenación urbanística propuesta.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BARXETA

NORMATIVA URBANÍSTICA

Régimen Urbanístico de la propiedad del suelo

DISPOSICIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

TÍTULO I: RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 9. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

El régimen urbanístico de la propiedad del suelo, viene definido en el capítulo primero del título primero del texto refundido de la ley del suelo y en el capítulo primero del título tercero de la LRAU y se define a través de la clasificación del suelo según su régimen jurídico dividiéndolo en zonas sometidas a régimen uniforme.

ARTÍCULO 10. CLASIFICACIÓN

El territorio ordenado por el plan general se clasifica a los efectos del Régimen Jurídico del Suelo en:

Suelo urbano

Tienen la consideración de suelo urbano, los terrenos que el plan clasifica como suelo urbano y que cumplen las condiciones establecidas en el artículo 6.1 de la LRAU.

Su desarrollo se realizará en régimen de Actuación Integrada en el Área de Reparto AR-1 y en régimen de Actuación Aislada el resto, entendiéndose por tal la que tiene por objeto una sola parcela y supone su edificación, así como, en su caso, la previa o simultánea urbanización precisa para convertirla en solar conectándola con las redes de infraestructuras y servicios existentes e inmediatas.

Suelo urbanizable

Forman el suelo urbanizable los suelos que el plan incluye dentro de unidades de ejecución.

Su desarrollo se realizará en régimen de Actuaciones Integradas, considerando como tal la obra pública de urbanización conjunta de dos o más parcelas, realizada de una sola vez o por fases, conforme a una única programación.

Suelo no urbanizable

Forman parte del suelo no urbanizable aquellas áreas del término municipal que no se destinan por el plan a ser objeto de la actividad urbanizadora, sino a las actividades correspondientes al medio rural.

ARTÍCULO 11. CALIFICACIÓN DEL SUELO

Por su función en la ordenación del territorio, el Plan General califica el suelo en distintas zonas.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BARXETA

Son zonas aquellos suelos sometidos a régimen urbanístico y edificatorio uniforme, para los que el Plan General regula las condiciones a las que habrán de someterse las edificaciones y los usos que albergasen.

ARTÍCULO 12. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Para todo el término municipal, el plan contiene la *ordenación estructural o red primaria* que está compuesta por las infraestructuras y dotaciones que aún cuando no estén al servicio de toda la población sino de un sector concreto de ella, sin embargo, tienen un papel condicionante de la estructura urbana o de la futura estructura urbana.

La red primaria o estructural de dotaciones públicas del Plan General, de acuerdo con lo contenido en el apartado 2 del artículo 17 de la LRAU, lo constituyen :

1. El parque público en proporción no inferior a media hectárea por millar de habitantes.
1. Equipamientos y redes de transporte con carácter supramunicipal.
2. Infraestructuras, espacios libres, jardines etc. que por su contenido específico, sus dimensiones o su posición estratégica, integran o hayan de integrar la estructura del desarrollo urbanístico de todo el territorio ordenado.
3. Terrenos dotacionales de reserva en suelos urbanizables no pormenorizados.
4. Vías públicas e infraestructuras que presten servicio y comunicación a las dotaciones anteriores.

ARTÍCULO 13. ALCANCE DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN

Suelo urbano

En el suelo urbano, el plan precisa la ordenación en forma detallada, mediante el trazado de los espacios viarios y la fijación de las condiciones de la edificación y de los usos, siendo en consecuencia de inmediato y directo cumplimiento.

Suelo urbanizable con ordenación pormenorizada

Es suelo de nueva creación en el que el plan establece de forma pormenorizada una ordenación con sus alineaciones, definición de usos y volúmenes etc. de forma que resulte innecesario, salvo modificación de la ordenación, la elaboración de un plan parcial.

Suelo urbanizable

El plan delimitará sectores de suelo urbanizable, en el que no se establece una ordenación pormenorizada, para que posteriormente se desarrollen mediante la elaboración de planes parciales.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BARXETA

NORMATIVA URBANÍSTICA

Régimen Urbanístico de la propiedad del suelo

En estos suelos el plan establece la ordenación estructural, y globalmente los aprovechamientos los diferentes usos y niveles de intensidad.

Suelo no urbanizable

En el suelo no urbanizable se establecen las normas mínimas de defensa contra la urbanización y edificación de conformidad con la Ley del Suelo no Urbanizable y se delimitan zonas de protección especial.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BARXETA

RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

ARTÍCULO 14. FACULTADES

En los terrenos clasificados por el plan como suelo no urbanizable, no podrán realizarse actos de uso y disposición que los precisos para la utilización o explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga de que sean susceptibles los terrenos conforme a su naturaleza, así como los usos y obras autorizados por el presente plan según las distintas categorías de suelo no urbanizable establecidas.

ARTÍCULO 15. RÉGIMEN DE PROTECCIONES

Además de la calificación como suelos protegidos de determinadas áreas de Suelo no Urbanizable, deberán observarse las siguientes limitaciones establecidas por la legislación sectorial:

- Carreteras
- Vías pecuarias
- Redes de electrificación
- Sistema hidrográfico

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BARXETA

RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

ARTÍCULO 16.FACULTADES

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

Solo puede ser edificado con carácter excepcional. Sólo se pueden autorizar en él las siguientes obras:

- Se pueden hacer obras públicas
- Se pueden autorizar las obras imprescindibles para la explotación agraria de la finca correspondiente
- Se pueden autorizar obras de reforma, conservación e, incluso, mejora de edificios ya existentes compatibles con el uso genérico del suelo previsto por el plan.
- Se pueden autorizar determinadas obras para ampliar industrias ya existentes dentro de los límites establecidos en la Disposición Adicional Séptima.

En tanto no se apruebe el programa queda diferida su urbanización aunque cuente con una ordenación pormenorizada y un proyecto de urbanización.

Los actos de segregación de fincas quedan sujetos a las normas del suelo no urbanizable.

No podrán aprobarse planes parciales de iniciativa particular sin que se apruebe antes o simultáneamente un programa promovido por el mismo particular que promueva el plan parcial.

El valor de los terrenos a efectos de la expropiación es el valor inicial, excepto los antiguos solares que dejan de serlo por exigir el plan su reurbanización.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BARXETA

NORMATIVA URBANÍSTICA

Régimen Urbanístico de la propiedad del suelo

RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

ARTÍCULO 17. DERECHOS BÁSICOS

Se consideran derechos básicos de los propietarios los siguientes:

1. La intervención en el desarrollo del plan general mediante la redacción de los documentos urbanísticos necesarios para la consecución del derecho a la edificación, así como el uso de dicho patrimonio según los usos permitidos en cada caso.
2. Los derechos a urbanizar, al aprovechamiento urbanístico, a edificar y a la edificación siempre que se cumplan los deberes fijados en la legislación de aplicación.
3. La ordenación de los terrenos derivada del presente plan general no conferirá derecho a los propietarios a exigir indemnización por implicar limitaciones y deberes que definen el contenido normal de la propiedad.

ARTÍCULO 18. DEBERES BÁSICOS

Se consideran deberes básicos de los propietarios los siguientes :

1. Las facultades del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de deberes establecidos en la Ley del Suelo y en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística. Si por motivo de la ejecución del plan, se procediera a la expropiación de fincas, sus propietarios tendrán derecho a la indemnización correspondiente.
2. Su incorporación al proceso urbanizador y edificatorio en las condiciones y plazos previstos por el plan.
3. La adquisición de los derechos a urbanizar, al aprovechamiento urbanístico y a edificar mediante el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.
4. Destinar los terrenos y construcciones de su propiedad al uso establecido en cada caso por el plan y su planeamiento de desarrollo, manteniéndolos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.
5. Los terrenos y construcciones quedan sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos, y sobre rehabilitación urbana.

ARTÍCULO 19. FACULTADES URBANÍSTICAS DE LA PROPIEDAD

El contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integra mediante la adquisición sucesiva de los siguientes derechos:

1. **A urbanizar**, entendiéndose por tal la facultad de dotar a un terreno de los servicios de infraestructuras fijados por el presente plan y documentos que lo desarrollen.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BARXETA

2. **Al aprovechamiento urbanístico** consistente en la atribución efectiva al propietario afectado por una actuación urbanística de los usos e intensidades susceptibles de apropiación privada, o su equivalente económico, en los términos fijados en la legislación vigente y en el presente plan.
3. **A edificar**, consistente en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.
4. **A la edificación**, consistente en la facultad de incorporar al patrimonio la edificación ejecutada y concluida con sujeción a la licencia urbanística otorgada, siempre que ésta fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

ARTÍCULO 20. ADQUISICIÓN DEL DERECHO A URBANIZAR

El derecho a urbanizar se entiende adquirido:

1. En **suelo urbano** tras la entrada en vigor del presente plan general
2. En **suelo urbanizable** tras la aprobación del correspondiente Programa.
3. En **suelo no urbanizable** por aplicación del artículo 20 de la Ley del Suelo no Urbanizable.

El ejercicio del derecho a urbanizar requiere la aprobación previa de un programa.

ARTÍCULO 21. PLAZOS PARA LA ADQUISICIÓN DEL DERECHO A URBANIZAR

Los propietarios no tienen la obligación de urbanizar terrenos en los que no existe Programa.

ARTÍCULO 22. ADQUISICIÓN DEL DERECHO AL APROVECHAMIENTO

El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de acuerdo con lo establecido en el correspondiente programa.

ARTÍCULO 23. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO

El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación o *aprovechamiento subjetivo* es la cantidad de metros cuadrados que expresan el contenido urbanístico lucrativo del derecho de propiedad de un terreno, al que su dueño tendrá derecho sufragando el coste de las obras de urbanización que le correspondan.

El aprovechamiento subjetivo es el porcentaje del aprovechamiento tipo que, para cada caso, determina el Texto Refundido de la Ley del Suelo y la legislación que sea de aplicación, siendo

En suelo urbano

De acuerdo con lo establecido en el art. 63.3 de la LRAU y en la Disposición Adicional Primera, apartado 3, del TRLS, el presente plan, en suelo urbano

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BARXETA

NORMATIVA URBANÍSTICA

Régimen Urbanístico de la propiedad del suelo

establece que el aprovechamiento subjetivo o susceptible de apropiación coincide con el aprovechamiento tipo.

En suelo urbanizable

En el suelo urbanizable, el aprovechamiento subjetivo o susceptible de apropiación será el establecido en cada caso por la legislación vigente.

ARTÍCULO 24. ADQUISICIÓN DEL DERECHO A EDIFICAR

El otorgamiento de la licencia determinará la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

Cuando una iniciativa de programa, en suelo urbano, se refiera tanto a la urbanización como a la edificación, la adquisición de los derechos al aprovechamiento urbanístico y a edificar, queda subordinada al cumplimiento del deber de urbanizar.

En ningún caso podrá entenderse otorgada por silencio administrativo licencia de obras sobre un proyecto que incumpla con el presente plan general o la legislación vigente.

ARTÍCULO 25. PLAZOS PARA LA EDIFICACIÓN

El acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de obras. Si la licencia no fija los plazos, se estará a lo dispuesto en el artículo 85 de la LRAU.

Cuando una iniciativa de Programa, en suelo urbano, se refiera tanto a la urbanización como a la edificación, su promotor deberá acreditar la disponibilidad civil sobre terrenos suficientes para asegurar que edificará la parcela, objeto de la actuación, y que lo hará en plazo inferior a tres años.

ARTÍCULO 26. ADQUISICIÓN DEL DERECHO A LA EDIFICACIÓN

El derecho a la edificación se adquiere por la conclusión de las obras ejecutadas al amparo de la licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanística.

ARTÍCULO 27. EDIFICACIONES NO AJUSTADAS A DERECHO

Se estará a lo dispuesto en los artículos 38, 39, 40 y 41 del TRLS.

ARTÍCULO 28. PUBLICIDAD

Los documentos integrantes del plan serán públicos, quedando en el Ayuntamiento a disposición de los interesados que podrán efectuar en el mismo las consultas pertinentes. Igualmente, los peticionarios de licencia o posibles interesados, podrán solicitar mediante instancia a la Alcaldía, información urbanística, consulta previa o certificación acreditativa del cumplimiento de

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BARXETA

deberes urbanísticos, con objeto de resolver cualquier duda planteada en la interpretación de los documentos del presente plan.

Serán también públicos los planes o documentos urbanísticos que se aprueben como desarrollo del presente plan.

ARTÍCULO 29. DEFINICIÓN DE SOLAR

De acuerdo con lo establecido en el artículo 6 de la LRAU, son solares las parcelas legalmente divididas o conformadas, que teniendo características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento que les asigne la ordenación urbanística, estén además urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas por el plan. Para que las parcelas tengan la condición de solar se exigirá su dotación, al menos, con estos servicios:

1. Acceso rodado hasta ella por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías a las que den frente.
2. Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudales y potencia suficientes para la edificación prevista.
3. Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado.
4. Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías a las que de frente.

No justifican la dotación del servicio de acceso rodado, ni las rondas perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de dichos núcleos entre sí.

Asimismo, no justifica la dotación del servicio de evacuación de aguas residuales el vertido a acequias o fosas sépticas, salvo los casos excepcionales de edificación en suelo no urbanizable definidos en el presente plan.

Las parcelas sujetas a una Actuación Integrada serán solar cuando, además de contar con los servicios expresados anteriormente, estén ejecutadas las infraestructuras mínimas de integración y conexión de la Actuación con su entorno territorial, estipuladas al programar aquella.

TÍTULO II: VALORACIONES

ARTÍCULO 30. REGLAS Y CRITERIOS DE APLICACIÓN

Se estará a lo dispuesto en los artículos que sean de aplicación de la legislación Estatal y de la Comunidad Valenciana.

TÍTULO III: DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

DISPOCIONES GENERALES E INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

ARTÍCULO 31. TIPOS DE DOCUMENTOS

Con objeto de completar las determinaciones del plan general, podrán elaborarse de acuerdo con lo previsto en la LRAU, Planes Parciales, Planes de Reforma Interior, Planes Especiales, Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos, Programas para el Desarrollo de Actuaciones Integradas y Estudios de Detalle.

Cuando no esté prevista para un suelo o sector determinado una de las actuaciones señaladas, las determinaciones del plan general serán de aplicación inmediata y directa.

ARTÍCULO 32. PLANES PARCIALES Y DE REFORMA INTERIOR

Se estará en todo a lo dispuesto en la Sección Tercera del Capítulo Segundo de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

ARTÍCULO 33. DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL

En los sectores de suelo urbanizable en los que el Plan General solo ordene las determinaciones de la red primaria o estructural y terrenos de reserva dotacional, los planes parciales las complementarán detallando las alineaciones, rasantes y las reservas dotacionales suplementarias de la red estructural o primaria.

También podrán formularse Planes Parciales de Mejora a fin de adaptar o mejorar la ordenación pormenorizada establecida en el plan general.

ARTÍCULO 34. PLANES DE REFORMA INTERIOR

Podrán elaborarse planes de reforma interior al objeto de mejorar la ordenación pormenorizada establecida por el plan general para el suelo urbano.

ARTÍCULO 35. PLANES ESPECIALES

Como complemento, desarrollo o mejora del planeamiento general, podrán formularse, de acuerdo con el artículo 24 de la LRAU, planes especiales cuyo objeto sea satisfacer los fines públicos previstos en el artículo 12.E de la misma ley.

ARTÍCULO 36. CATÁLOGOS DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

Podrán elaborarse catálogos de bienes y espacios protegidos de acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de la LRAU.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BARXETA

ARTÍCULO 37. ESTUDIOS DE DETALLE

Los Estudios de Detalle podrán desarrollar el plan general en el suelo urbano y en el urbanizable pormenorizado, así como en el urbanizable desarrollado por planes parciales, reajustando o estableciendo alineaciones y redistribuyendo la edificabilidad asignada por el plan sin aumentarla en ningún caso. Se estará en todo a lo dispuesto en el artículo 26 de la LRAU.

DESARROLLO SEGÚN LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO

ARTÍCULO 38. SUELO URBANO

Definición

El Suelo Urbano lo componen los terrenos que el plan califica como suelo urbano y que cumplen las condiciones establecidas en el artículo 6.1 de la LRAU.

El plan precisa la ordenación física en forma pormenorizada a través de la delimitación de los suelos según su destino.

Documentos de desarrollo

La ordenación en suelo urbano es de aplicación directa y permite la edificación de las parcelas sin necesidad de planeamiento ulterior.

Podrán elaborarse Estudios de Detalle cuando se produzcan casos de imprecisión o sea necesario efectuar ligeras modificaciones de las vigentes alineaciones o rasantes sin que en ningún caso puedan variarse las determinaciones del plan o incrementarse el aprovechamiento urbanístico privado.

ARTÍCULO 39. SUELO URBANIZABLE

Definición

Forman el suelo urbanizable las áreas de suelo incluidas por el plan dentro de unidades de ejecución, salvo la correspondiente al Sector AR-1 que se clasifica como Urbano.

Documentos de desarrollo

El desarrollo del suelo urbanizable se realizará en función de que su ordenación física este pormenorizada o no por el plan general.

En caso de estar su ordenación pormenorizada, su desarrollo se realizará mediante Programas para el Desarrollo de Actuaciones Integradas, conforme a lo dispuesto en el artículo 29 y siguientes de la LRAU, siendo las determinaciones del plan de aplicación directa e inmediata.

En caso contrario, se redactaran planes parciales para determinar su ordenación pormenorizada y conjunta o posteriormente su programación.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BARXETA

Podrán elaborarse planes parciales o planes de reforma interior de mejora al objeto de mejorar o adaptar la ordenación pormenorizada por el plan general.

ARTÍCULO 40. SUELO NO URBANIZABLE

Definición

Forman parte del suelo no urbanizable aquellas áreas del término municipal que no se destinan por el plan a ser objeto de la actividad urbanizadora, sino a las actividades correspondientes al medio rural.

Documentos de desarrollo

Las determinaciones del plan que regulan el suelo no urbanizable son de aplicación directa e inmediata, previos los trámites establecidos en la LSNU, en su caso.

No obstante lo anterior, podrán formularse planes especiales que tengan por objeto la ordenación del paisaje, de las vías de comunicación, cultivos, espacios forestales o la mejora del medio rural.

ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO

ARTÍCULO 41. AREA DE REPARTO

Se estará a lo dispuesto en los artículo 61, 62 y 63 de la LRAU para la delimitación de áreas de reparto.

ARTÍCULO 42. APROVECHAMIENTO OBJETIVO

El aprovechamiento objetivo o aprovechamiento real, es la cantidad de m² de edificación de destino privado cuya materialización permite o exige el planeamiento en un terreno dado, afectado –en su caso- por los coeficientes de uso, tipología y localización correspondientes.

ARTÍCULO 43. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO

El aprovechamiento subjetivo o susceptible de apropiación es la cantidad de m² edificables que expresan el contenido urbanístico lucrativo del derecho de propiedad de un terreno, al que su dueño tendrá derecho sufragando el coste de las obras de urbanización que le correspondan.

En el presente plan, para suelo urbano, el aprovechamiento subjetivo es del 100%, coincidiendo con el aprovechamiento objetivo y en el suelo urbanizable es del 90% del aprovechamiento tipo.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BARXETA

NORMATIVA URBANÍSTICA

Desarrollo del Plan General

ARTÍCULO 44. APROVECHAMIENTO TIPO

Es la aprovechamiento unitario que el planeamiento establece para todos los terrenos comprendidos en una misma área de reparto, delimitada conforme a lo dispuesto en el artículo 62 de la LRAU.

ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DE LOS PLANES

ARTÍCULO 45. INICIATIVA Y COLABORACIÓN EN EL PLANEAMIENTO

Las entidades públicas y los particulares podrán redactar y elevar al Ayuntamiento para su tramitación los instrumentos de desarrollo previstos en el presente plan general.

ARTÍCULO 46. EL URBANIZADOR

El urbanizador de acuerdo con el artículo 29.6 de la LRAU, es el agente público responsable de ejecutar la actuación.

ARTÍCULO 47. PLANES PARCIALES

Se estará a lo dispuesto en el artículo 52 de la LRAU.

ARTÍCULO 48. PLANES DE REFORMA INTERIOR Y ESTUDIOS DE DETALLE

Se estará a lo dispuesto en el artículo 52 de la LRAU.

ARTÍCULO 49. PROGRAMAS DE ACTUACIÓN.

Se estará a lo dispuesto en los artículos 44 a 51 de la LRAU.

ARTÍCULO 50. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Los proyectos de urbanización, de acuerdo con el artículo 53 de la LRAU, se someterán al procedimiento de aprobación propio de los programas, salvo en lo relativo a la competencia entre iniciativas que será de aplicación el artículo 52.

ARTÍCULO 51. CÉDULAS DE URBANIZACIÓN

De acuerdo con el artículo 31 de la LRAU, la Cédula de Urbanización es el documento que fija, respecto a cada Actuación Integrada las condiciones mínimas de conexión e integración en su entorno.

Será solicitada y expedida de acuerdo con lo establecido en el citado artículo 31.

EFFECTOS DE LA APROBACIÓN DE LOS PLANES

ARTÍCULO 52. DISPOSICIONES GENERALES

Será de aplicación lo dispuesto en el artículo 58 de la LRAU.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BARXETA

ARTÍCULO 53. SUSPENSIÓN DE LICENCIAS Y DE ACUERDOS DE PROGRAMACIÓN

Se estará a lo dispuesto en el artículo 57 de la LRAU.

ARTÍCULO 54. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

Se consideran conformes con el presente plan, las siguientes edificaciones:

1. Las que cumplan las condiciones de edificación y usos determinados en los planos y ordenanzas de la zona correspondiente.
2. En suelo urbano aquellos otros edificios existentes que sin ajustarse a todas las condiciones anteriores, cumplan al menos las siguientes:
 - Haberse edificado con licencia municipal de obras
 - Tener alineaciones (la edificación o la parcela en que se enclave) a vial o espacio libre públicos coincidentes con las definidas en los planos.
 - No estar destinadas total o parcialmente a viales o usos dotacionales.

Estos edificios se consideran conformes con el plan hasta el momento de su derribo. En ellos podrán realizarse las obras de restauración y rehabilitación definidas en el plan. Podrán asimismo realizarse obras de consolidación y sustitución parcial que cumplan las condiciones de edificación definida por el plan que deberán coincidir con las condiciones a cumplir por la nueva edificación en caso de derribo.

En este sentido, y de acuerdo con lo establecido en el artículo 58.6 de la LRAU, el plan expresará que construcciones erigidas con anterioridad al mismo han de quedar fuera de ordenación, por manifiesta incompatibilidad con sus determinaciones y en las que sólo se autorizan obras de mera conservación.

Asimismo, se establecerá el régimen transitorio para la realización de obras y actividades en edificios que, aun no quedando en situación de fuera de ordenación, no sean plenamente compatibles con sus determinaciones. En éstos se autorizarán obras de reforma o mejora que permita el planeamiento.

Reglamentariamente se establecerá una regulación supletoria para los casos en los que el plan no haya previsto las anteriores determinaciones.

3. Las edificaciones situadas en suelo urbanizable se regirán por las mismas disposiciones del punto anterior, exceptuándose las afectadas por las protecciones de carreteras y caminos, vías pecuarias, sistemas hidrográficos e infraestructuras, que se consideran fuera de ordenación.
4. Las edificaciones preexistentes, situadas en Suelo no Urbanizable, se regirán por las mismas disposiciones del punto anterior, salvo que en ningún caso podrán ejecutarse obras que supongan sustitución parcial o aumento de volumen.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BARXETA

ARTÍCULO 55. OBRAS Y ACTIVIDADES PERMITIDAS EN EDIFICACIONES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN MANIFIESTA.

Se considerará que una edificación se encuentra en situación de **Fuera de Ordenación Manifiesta** cuando ocupe suelos destinados por el planeamiento a Suelo Dotacional Público (Espacios Libres, Equipamientos o Viales tanto de la Red Primaria como de la Red Secundaria).

En dichas edificaciones:

- A. No se podrán realizar otras obras más que las de mera conservación, reparación y decoración que no rebasen las exigencias el deber normal de conservación. Sólo se pueden dar licencias de actividad para el uso que fue construido el edificio, propio de sus características arquitectónicas y al que se destinó en su origen.
- B. Sólo se pueden autorizar cambios de actividad u obras de reforma, sin ampliación, mediante licencia para obra o uso provisional, debiendo asociarse las condiciones de provisionalidad autorizadas a un plazo o condición de erradicación y demolición de construcciones y usos para ajustarlas al nuevo planeamiento.
- C. En los elementos arquitectónicos no estructurales fuera de ordenación sólo se autorizarán las obras imprescindibles de conservación y reparación para evitar riesgos a la seguridad, salubridad u ornato público.

NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA

ARTÍCULO 56. FOMENTO DE LA CALIDAD DEL PAISAJE URBANO

Se considera de especial relevancia el fomento de la calidad del paisaje urbano. Basándose en tal objetivo, y en un análisis razonado y justificado de los proyectos presentados, el Ayuntamiento podrá condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente o lesiva, para la imagen y función de la ciudad, exigiendo en cualquier caso una justificación explícita de los aspectos compositivos de volúmenes y fachadas del proyecto.

En las proximidades de edificaciones catalogadas por el presente plan general, las nuevas construcciones deberán responder en su composición y diseño, a las características dominantes del espacio urbano en que hayan de emplazarse.

TÍTULO IV: EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 57. REGÍMENES DE ACTUACIÓN

La actividad urbanística de ejecución del planeamiento, se realizará mediante Actuaciones Aisladas o Actuaciones Integradas.

ARTÍCULO 58. ACTUACIONES AISLADAS Y ÁREA DE REPARTO IMPLÍCITA.

Actuación aislada es la que tiene por objeto una sola parcela y supone su edificación, así como, en su caso, la previa o simultánea urbanización precisa para convertirla en solar, conectándola con las redes de infraestructura y servicios existentes e inmediatas.

A los efectos de determinación del Área de Reparto implícita, y de los suelos mínimos a urbanizar para obtener la condición de solar, se establece el Ámbito de Suelo Dotacional de servicio correspondiente a cada parcela, definido según la descripción siguiente:

1. Comprende la totalidad de los suelos pertenecientes a la Red Secundaria de suelos dotacionales públicos comprendidos dentro de la superficie comprendida entre todos sus lindes frontales y las Líneas de Referencia, fijándose una Línea de Referencia para cada fachada. Estas Líneas de Referencia serán paralelas a la correspondiente fachada, y se situarán a la distancia D señalada en los puntos siguientes.
2. La distancia D será igual a la dimensión de la máxima altura de cornisa de la edificación permitida por el Plan sobre la parcela, de acuerdo con las ordenanzas de zona de calificación. Esta distancia podrá ser menor de acuerdo con la siguiente regla:
 - Si el ancho de los suelos dotacionales públicos fuese menor que la suma de las dimensiones de las alturas máximas de cornisa permitidas por el Plan para sendas parcelas ubicadas en paramentos opuestos de dicho suelo dotacional, la línea de referencia coincidirá con el eje entre ambos paramentos, salvo cuando esta distancia D resultase menor a 5 m, en cuyo caso D será de 5 m; si la anchura de la calle fuese inferior a 6,50 m D se establecerá igual a la distancia entre las parcelas ubicadas en paramentos opuestos de dicho suelo dotacional menos 1,50 m.
3. En todo caso, el ancho de los suelos dotacionales públicos se determinará, a estos efectos, por la distancia media entre la alineación exterior correspondiente a la parcela considerada y la recayente al paramento opuesto del mismo suelo público. La máxima altura de cornisa se determinará conforme a la Ordenanza correspondiente, y, a estos efectos, se

añadirá a lo que resulte de estos parámetros la altura correspondiente a los áticos permitidos, en su caso.

4. El Ámbito de Suelo Dotacional de servicio se extiende hasta las intersecciones entre Líneas de Referencia o entre éstas y la línea perpendicular a ellas que las une con el punto donde el linde frontal correspondiente intersecta linde lateral.
5. Para que la parcela reúna la consideración de solar deberán ser públicos los terrenos con tal destino integrantes de su Ámbito de Suelo Dotacional 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.

ARTÍCULO 59. ACTUACIONES INTEGRADAS

Actuación integrada es la obra pública de urbanización conjunta de dos o más parcelas, realizada de una sola vez o por fases, conforme a una única programación.

ARTÍCULO 60. FORMAS DE GESTIÓN

Actuaciones aisladas

La gestión de las actuaciones aisladas podrá ser pública o privada. Los particulares están habilitados para llevarlas a cabo, salvo prohibición o contravención de la ordenación urbanística.

Actuaciones integradas

La ejecución de las actuaciones integradas será siempre pública, correspondiendo al Ayuntamiento decidir su gestión directa o indirecta.

Se considera *ejecución directa* cuando la totalidad de las obras e inversiones que comporta son financiadas con fondos públicos y gestionadas por los órganos o empresas de la Administración.

Se considera *gestión indirecta* cuando la Administración delega la condición de agente urbanizador en favor de una iniciativa empresarial seleccionada en pública competencia.

ARTÍCULO 61. UNIDADES DE EJECUCIÓN

Las unidades de ejecución son superficies acotadas de terrenos que delimitan el ámbito completo de una Actuación Integrada o de una de sus fases.

Se incluirán en la unidad de ejecución todas las superficies de destino dotacional precisas para ejecutar la actuación y, necesariamente las parcelas edificables que, como consecuencia de ella, se transformen en solares.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BARXETA

NORMATIVA URBANÍSTICA

Ejecución del Planeamiento

Los criterios para su delimitación así como su finalidad serán los definidos en el artículo 33 de la LRAU.

PROGRAMAS

ARTÍCULO 62. PROGRAMAS PARA DESARROLLO DE ACTUACIONES INTEGRADAS

Función

La urbanización y la, posterior o simultánea, edificación del suelo urbanizable, requiere la previa concurrencia de estos dos requisitos:

1. La aprobación de una ordenación pormenorizada.
2. La programación para ejecutar esa ordenación pormenorizada.

Objeto

Los programas tienen por objeto identificar el ámbito de una actuación integrada con expresión de las obras que se han de acometer ; programar los plazos para su ejecución ; establecer las bases técnicas y económicas para su gestión ; regular los compromisos y obligaciones que asume el urbanizador designado al aprobar el programa, definiendo conforme a la LRAU sus relaciones con la Administración y con los propietarios afectados ; y fijar las garantías de cumplimiento y las sanciones por incumplimiento de dichas obligaciones.

Ámbito

El programa abarcará una o varias unidades de ejecución completas.

Asimismo, y de acuerdo con el contenido del artículo 29 de la LRAU, el programa contendrá lo siguiente:

1. Obras y costes de urbanización a realizar.
2. Plazos de ejecución de las obras de urbanización.
3. Agente urbanizador
4. Responsabilidades del agente urbanizador
5. Garantías del cumplimiento de sus previsiones
6. Relaciones del urbanizador con los propietarios
7. Relaciones entre el adjudicatario particular y la administración
8. Cesión de la adjudicación
9. Excepcionalmente la elaboración de planes complementarios, compromisos de edificación o rehabilitación y de afección de inmuebles a fines sociales o limitaciones económicas determinadas y otras prestaciones en beneficio de los patrimonios públicos de suelo o de la ejecución de obras públicas.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BARXETA

NORMATIVA URBANÍSTICA

Ejecución del Planeamiento

Objetivos

Según el artículo 30 de la LRAU, el programa deberá siempre cubrir los siguientes objetivos:

1. Conexión e integración adecuada de la nueva urbanización con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes.
2. Suplementar las infraestructuras y espacios públicos o reservas dotacionales.
3. Urbanizar completamente la unidad o unidades de ejecución que constituyan el objeto del programa.
4. Realizar las obras públicas complementarias que se precisen para el cumplimiento de los anteriores objetivos con sujeción a plazos pormenorizados.
5. Obtención gratuita en favor de la Administración de los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación.
6. Obtención gratuita en favor de la Administración del aprovechamiento que exceda del 90 % del tipo, salvo en el Suelo Urbano donde corresponderá la Obtención gratuita en favor de la Administración del aprovechamiento que exceda del 100 % del tipo.

Documentación

El programa contendrá todos los documentos definidos en el artículo 32 de la LRAU.

Tramitación y aprobación

Se estará en todo a lo dispuesto en la Sección Primera, artículos 44 a 51 del Capítulo Segundo de la LRAU.

ARTÍCULO 63. PROGRAMAS EN SUELO URBANO

Podrán promoverse iniciativas de programa para el desarrollo de actuaciones aisladas, en suelo urbano, cuando éstas requieran la ejecución de obras públicas de urbanización.

Se estará en todo a lo dispuesto en el artículo 74 de la LRAU.

ARTÍCULO 64. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO EN AUSENCIA DE PROGRAMA

Se estará en todo a lo dispuesto en el artículo 75 de la LRAU.

URBANIZACIÓN

ARTÍCULO 65. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Los proyectos de urbanización definen los detalles técnicos de las obras públicas previstas en los planes.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BARXETA

Toda obra pública de urbanización, ya sea integrada o aislada, exige la elaboración de un proyecto de urbanización, su aprobación administrativa y la previa publicación de esta en el DOGV.

Su elaboración, tramitación y aprobación se realizará de acuerdo con lo contenido en el artículo 53 de la LRAU.

ARTÍCULO 66. CONDICIONES MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN

Encintado de aceras

Las parcelas deberán disponer de encintado de aceras perimetral ejecutado de acuerdo con el proyecto de urbanización.

El ancho y diseño de la acera se ajustará a la planta viaria aprobada por el Ayuntamiento.

El diseño de la planta viaria deberá respetar los anchos totales de los viales que se establecen en los planos.

Pavimentado de calzadas

Las parcelas deberán disponer de calzada pavimentada en todo el frente del solar recayente a vía pública y en toda la anchura del vial.

Se entenderá pavimentada aquella calzada que lo esté de acuerdo con las características previstas en el proyecto de urbanización. Como mínimo deberán contar con una base granular de 20 cm de espesor, subbase granular y doble tratamiento superficial con dotación mínima de ligante de 3,5 kg/m², así como acabado superficial de gravilla 6-12 o capa de rodadura de hormigón asfáltico de 6 cm de espesor, con cajeado correspondiente a las rasantes y espesores indicados.

Acceso rodado y peatonal

Las parcelas dispondrán de conexión mediante acceso rodado desde cualquier otro vial público que cuente con las condiciones de urbanización exigidas a un solar, de forma que se acceda al vial perimetral de la parcela.

Asimismo, deberá contar con conexión mediante comunicación peatonal a través de aceras.

Vías peatonales

En caso de que la vía a la que da 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.

Alumbrado público

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

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BARXETA

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 2 cd/m² 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.

Evacuación de aguas residuales

La parcela dispondrá de evacuación de aguas residuales 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 existentes de acuerdo con las normas y prescripciones oficiales.

No obstante, dicha exigencia no resultará de aplicación en los casos en los que este plan autorice expresamente otro sistema de evacuación descritos en el punto siguiente.

Depuración y vertido

El sistema de depuración y vertido que a continuación se describe, será exigible en todo caso a cualquier edificación existente o de nueva ejecución en suelo no urbanizable, sin perjuicio de la aplicación de lo anteriormente expuesto.

Dicho sistema se adaptará a los criterios generales contenidos en la Norma Tecnológica NTE-ISD. La elección del sistema más adecuado a cada caso se realizará teniendo en cuenta: el número de habitantes a que sirve, dotación de agua, composición del terreno, profundidad del nivel freático, etc.

Como mínimo, todo sistema de depuración y vertido constará de:

1. Fosa séptica que se situará enterrada con su losa superior a una profundidad de 40 cm con respecto a la superficie del terreno. Dispondrá de tres compartimentos conectados a través de orificios que serán registrables para limpiezas periódicas. Las dimensiones se dispondrán de acuerdo con la NTE-ISD. La solución propuesta podrá sustituirse por una fosa séptica prefabricada que permita obtener los mismos resultados.
2. Pozo filtrante ejecutado según el detalle adjunto y con dimensiones de acuerdo con la NTE-ISD.

Suministro de agua

La parcela tendrá 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.

ARTÍCULO 68. CARGAS DE URBANIZACIÓN

Son cargas de la urbanización que todos los propietarios deben retribuir en común al Urbanizador, de acuerdo con lo establecido en el artículo 67 de la LRAU, las siguientes :

1. El coste de las obras, proyectos e indemnizaciones expresados en los artículos 155.1 y 166.1.d del TRLS respecto de las inversiones necesarias para cubrir los objetivos imprescindibles del programa regulados en el artículo 30.1 de la LRAU.
2. En su caso, las inversiones reguladas en el artículo 30.2 de la LRAU cuando así se disponga en el programa.
3. Las obras de rehabilitación de edificios o elementos constructivos impuestos por el programa, sin perjuicio del reintegro, con cargo a los propietarios de aquellos, de la parte del coste imputable al contenido del deber normal de conservación.
4. El beneficio empresarial del urbanizador por la promoción de la actuación y sus gastos de gestión por ella.

Además:

1. Los gastos generados por la recaudación ejecutiva de las cuotas de urbanización o derivados de la rescisión de cualesquiera derechos, contratos u obligaciones que graven las fincas o disminuyan su valor en venta, serán soportados por sus correspondientes propietarios.
2. Podrán modificarse las cargas de urbanización estimadas en el programa de acuerdo con lo contemplado en el apartado 3 del artículo 67 de la LRAU.
3. Cuando existan discrepancias entre los afectados y el urbanizador respecto de los costes presupuestados, será de aplicación lo contenido en el artículo 67.4 de la LRAU.

La retribución al urbanizador se realizará según lo estipulado en el artículo 71 de la LRAU.

ARTÍCULO 69. REPARCELACIÓN FORZOSA

La reparcelación es la nueva división de fincas ajustada al planeamiento, previa su agrupación si es preciso, para adjudicarlas entre los afectados según su derecho.

Su objeto, finalidad y supuestos en que procede serán los regulados en el artículo 68 de la LRAU, estando su procedimiento y efectos estipulados en el artículo 69.

ARTÍCULO 70. REGLAS PARA LA ADJUDICACIÓN DE PARCELAS

Son las reguladas en el artículo 70 de la LRAU.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BARXETA

NORMATIVA URBANÍSTICA

Ejecución del Planeamiento

ARTÍCULO 71. CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

De acuerdo con lo establecido en el artículo 79 de la LRAU, la conservación de las obras públicas municipales es responsabilidad del Ayuntamiento desde su recepción definitiva, siendo antes del urbanizador.

ARTÍCULO 72. RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Las obras de urbanización, realizadas por urbanizador competente y ubicadas en dominio público, se entenderán aceptadas provisionalmente a los tres meses de su ofrecimiento formal al Ayuntamiento sin respuesta administrativa expresa. A los nueve meses desde la aceptación provisional, esta devendrá definitiva, pasando los gastos de conservación a cargo de la Administración, salvo que ésta reclame la reparación de los vicios.

TÍTULO V: INTERVENCIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN, FOMENTO DE LA EDIFICACIÓN y LA REHABILITACIÓN

ARTÍCULO 73. ACTOS SUJETOS A LICENCIAS

Están sujetos a licencia Municipal los actos siguientes :

1. Todos aquellos a los que se refiere el artículo 242.1 y 2 del TRLS y artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística que se realicen dentro del término municipal, en sus aspectos no declarados inconstitucionales por el Tribunal Constitucional.
2. El ejercicio de las facultades otorgadas por el artículo 5.A.2. de la LSNU.
3. Las parcelaciones en cualquier tipo de suelo de conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional Tercera de la LSNU y en el artículo tercero de la Ley 2/1997 de modificación de la LSNU.

También es preciso la obtención de licencia municipal para la apertura de caminos y senderos, movimientos de tierras, talas de árboles y en general cualquier actividad que afecte a las características naturales del terreno.

Será también necesaria la licencia municipal para el vertido de residuos en cualquier lugar o cauce público (alcantarillado, acequias, barrancos etc.)

En ningún caso, la necesidad de obtener autorizaciones o concesiones de otras Administraciones Públicas, dejará sin efecto la exigencia de Licencia Municipal, de tal modo que sin ella no podrá iniciarse la obra o actividad, aun cuando se cuente con aquellas autorizaciones administrativas.

Sólo podrá otorgarse licencia de demolición para edificios no catalogados y que no sean objeto de un procedimiento tendente a su catalogación.

ARTÍCULO 74. SUJECIÓN AL PLANEAMIENTO

Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones del planeamiento y la legislación vigente.

ARTÍCULO 75. SILENCIO ADMINISTRATIVO

En ningún caso se entenderá concedida por silencio administrativo una licencia contraria a la legislación vigente y al presente plan general.

ARTÍCULO 76. LICENCIAS EN SUELO URBANO

Para otorgar licencia de edificación será preciso que la parcela tenga la condición de solar, y haber adquirido el derecho a edificar según lo dispuesto en las presentes normas.

En suelo urbano, podrá otorgarse licencia de obras cuando falte alguno de los elementos de mínimos de urbanización exigidos en el artículo 66 de las

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BARXETA

presentes normas y se asegure la ejecución simultánea de la urbanización mediante la constitución de garantías en la forma que el Ayuntamiento determine.

Cuando se requieran obras de urbanización, deberá aportarse un Programa para el Desarrollo de Actuaciones Aisladas tal y como se establece en los artículos 74 y 75 de la LRAU y 63 y 64 de las presentes normas.

ARTÍCULO 77. CÉDULA DE GARANTÍA URBANÍSTICA

El Ayuntamiento habrá de expedir, de acuerdo con el artículo 84 de la LRAU, a petición de los interesados y en el plazo de un mes, Cédula de Garantía Urbanística en las condiciones y contenidos especificados en el mencionado artículo.

ARTÍCULO 78. LICENCIAS EN SUELO URBANIZABLE

En suelo urbanizable, no podrán otorgarse licencias de edificación en tanto en cuanto no se apruebe el programa y tengan las parcelas los mínimos urbanizados exigidos en el artículo 66 de las presentes normas.

No obstante lo anterior, podrán otorgarse licencias, cuando faltando alguno de los elementos de mínimos de urbanización exigidos en el artículo 66 de las presentes normas, se asegure la ejecución simultánea de la urbanización mediante la constitución de garantías en la forma que el Ayuntamiento determine.

ARTÍCULO 79. LICENCIAS EN SUELO NO URBANIZABLE

1. Las licencias para construcción de casetas para estaciones de bombeo para riego por goteo y casetas para apeo de labranza se dirigirán al Ayuntamiento.
2. Las solicitudes de licencia para edificar las construcciones o realizar los actos de uso autorizados por el presente plan, salvo aquellas sujetas al procedimiento extraordinario previsto en el artículo 20 de la LSNU, y las indicadas en el punto anterior, se dirigirán al Ayuntamiento, a fin de que, con el preceptivo informe, los remita a las Consellerías competentes, en su caso, de acuerdo con el artículo 8 de la LSNU y con el artículo segundo de la Ley 2/1997 de modificación de la LSNU, o su remisión a la Administración de la Generalitat, caso de tratarse de una edificación o uso para la que fuese necesaria la previa Declaración de Interés Comunitario.

En todo caso será preciso acompañar información de identificación de la finca: extensión, datos catastrales y registrales, acreditación de la propiedad, fincas colindantes indicando sus titulares y documentos justificativos de la edificación, de modo que se demuestre que no existe peligro de formación de núcleo de población.

La eficacia de la licencia o autorización estará condicionada a su inscripción en el Registro de la Propiedad de modo que quede vinculada la parce-

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BARXETA

la a la edificabilidad concedida y donde se expresen las concretas limitaciones a su divisibilidad y edificabilidad impuestas.

En los usos y edificaciones sujetas a procedimiento extraordinario, se estará a lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley del Suelo no Urbanizable.

ARTÍCULO 80. LICENCIAS DE PARCELACIÓN

Se estará a lo dispuesto en los artículos 82 y 83 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística y tercero de la Ley 2/1997 de modificación de la Ley del Suelo no Urbanizable.

ARTÍCULO 81. DEBER URBANÍSTICO DE EDIFICAR

El propietario de un terreno tiene el deber de destinarlo al uso y aprovechamiento previsto por el plan de acuerdo con lo especificado en el artículo 85 de la LRAU.

ARTÍCULO 82. PLAZOS PARA LA EDIFICACIÓN

Será de aplicación lo establecido en el artículo [25](#) de las presentes normas y en el artículo 85 de la LRAU.

ARTÍCULO 83. DEBER DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN

Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisas para conservar o rehabilitar en ellos las condiciones imprescindibles de habitabilidad o uso efectivo que permitirían obtener la licencia administrativa de ocupación para el destino que les sea propio. Será exigible este deber aun cuando no hubiere normas específicamente aplicables sobre protección del medio ambiente, patrimonios arquitectónicos y arqueológicos o sobre rehabilitación urbana. Si las hubiere, se cumplirá con total respeto a las mismas.

ARTÍCULO 84. INSPECCIÓN PERIÓDICA DE CONSTRUCCIONES

Los propietarios de toda edificación catalogada o de antigüedad superior a 50 años deberán promover, al menos cada cinco años, una inspección, a cargo de facultativo competente, para supervisar su estado de conservación.

Dicho facultativo consignará los resultados de su inspección expidiendo un certificado que describa los desperfectos apreciados en el inmueble, sus posibles causas y las medidas prioritarias recomendables para asegurar su estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para mantener o rehabilitar sus dependencias en condiciones de habitabilidad o uso efectivo según el destino propio de ellas. Asimismo dejar constancia del grado de realización de las recomendaciones expresadas con motivo de la anterior inspección periódica. La eficacia del certificado exige remitir copia

de él al Ayuntamiento y al Colegio Profesional correspondiente.

El Ayuntamiento podrá exigir de los propietarios la exhibición de los certificados actualizados de inspección periódica de construcciones y, si descubriera que éstas no se han efectuado, podrá realizarlas de oficio a costa de los obligados.

ARTÍCULO 85. LÍMITE DEL DEBER DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN

Los propietarios de edificios están obligados a sufragar o soportar el coste de las obras de conservación y rehabilitación que dichas construcciones precisen para cumplir lo dispuesto en los artículos anteriores, hasta el importe determinado por el límite del deber normal de conservación.

Cuando una Administración ordene o imponga al propietario la ejecución de obras de conservación o rehabilitación que excedan dicho límite, el obligado podrá exigir a aquella que sufrague, en lo que respecta al exceso, el coste parcial de la obras constitutivo del mismo.

Se entenderá que las obras mencionadas en el párrafo anterior exceden del límite del deber normal de conservación cuando su coste supere la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil que la preexistente, realizada con las condiciones imprescindibles para autorizar su ocupación. Si no se trata de un edificio sino de otra clase de construcción, dicho límite se cifrará, en todo caso, en la mitad del coste de erigir o implantar una nueva construcción de iguales dimensiones, en condiciones de uso efectivo para el destino que le sea propio.

ARTÍCULO 86. ÓRDENES DE EJECUCIÓN

Los Alcaldes deben dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios deteriorados o en condiciones deficientes para su utilización efectiva. También los órganos de la Generalitat competentes en materia de patrimonio cultural inmueble podrán, oído el Ayuntamiento, dictar dichas ordenes respecto a edificios catalogados. Las órdenes de ejecución pueden conminar, asimismo, a la limpieza, vallado, retirada de carteles u otros elementos impropios del inmueble.

Dentro del plazo señalado en la orden de ejecución el propietario afectado debe solicitar las ayudas económicas a las que justifique tener derecho y puede pedir la licencia de demolición, salvo que el edificio esté, catalogado. También puede proponer alternativas técnicas para las obras o solicitar razonadamente una prórroga en su ejecución.

El incumplimiento injustificado de la orden faculta a la Administración para adoptar una de estas medidas:

1. Ejecución subsidiaria a costa del obligado hasta el límite del deber de conservación.

2. Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo de un décimo del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas se destinará preferentemente a cubrir los gastos que genere la ejecución subsidiaria de la orden incumplida.

ARTÍCULO 87. INTERVENCIÓN EN EDIFICIOS CATALOGADOS

En los edificios Catalogados, sólo podrán realizarse las obras expresamente autorizadas por licencia de intervención o dispuestas por orden de ejecución municipal de obras de intervención.

Las licencias de intervención contemplarán conjuntamente todas las actuaciones que hayan de realizarse en el inmueble y el resultado final de las mismas. Dichas actuaciones sólo excepcionalmente, cuando sea imposible la conservación de lo construido o cuando la catalogación no obedezca a su valor intrínseco sino a su mera importancia ambiental, podrán contemplar la sustitución de la edificación, a ser posible parcial, bajo condiciones especiales. Las obras de intervención se ajustarán a las prescripciones del Catálogo y del plan, pero su autorización podrá concretar otras condiciones adicionales, salvaguardando los valores protegidos.

La licencia de intervención controla la oportunidad técnica de las obras para la mejor preservación de las características culturales cuyo reconocimiento colectivo se expresa en la catalogación. Su otorgamiento se efectuará por resolución debidamente motivada.

Sólo podrá otorgarse licencia de demolición para edificios no catalogados y que no sean objeto de un procedimiento tendente a su catalogación.

En la aplicación de lo anteriormente dispuesto se facilitará el ejercicio de sus atribuciones a los órganos competentes para la tutela del patrimonio histórico, cuando la intervención afecte a bienes declarados de interés cultural o sujetos a procedimiento para su declaración o inventariado como tales. En ningún caso, la aplicación de ésta Ley permitirá exceptuar la plena sujeción de dichos bienes a su normativa reguladora específica.

ARTÍCULO 88. PÉRDIDA O DESTRUCCIÓN DE ELEMENTOS CATALOGADOS

Cuando por cualquier circunstancia resulte destruida una construcción o edificio catalogado, el terreno subyacente permanecerá sujeto al régimen propio de la catalogación. El aprovechamiento subjetivo de su propietario no excederá el preciso para la fiel restitución, que podrá ser ordenada.

Cuando un edificio catalogado resulte destruido, voluntariamente o por incumplimiento del deber de conservación, el terreno subyacente quedará inmediatamente calificado como zona dotacional pública.

La destrucción de un edificio catalogado, mediando incumplimiento del deber normal de conservación, determinará la expropiación o inclusión del inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar.

ARTÍCULO 89. ÓRDENES DE ADAPTACIÓN AL AMBIENTE

El presente plan, de acuerdo con lo establecido en el artículo [56](#), dispone la obligatoriedad de ejecutar obras de adaptación al ambiente de edificios. Las órdenes de ejecución que se dicten en cumplimiento de esas disposiciones se sujetarán al régimen establecido en los artículos anteriores. Estas órdenes se deberán referir a elementos ornamentales y secundarios del inmueble, pretender la restitución de su aspecto originario o coadyuvar a su mejor conservación.

ARTÍCULO 90. SITUACIÓN LEGAL DE RUINA

Procede declarar la situación legal de ruina cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales a un edificio o construcción, manifiestamente deteriorada, o para restaurar en ella las condiciones mínimas que permitan su uso efectivo, supere el límite del deber normal de conservación calculado conforme al artículo 85 de las presentes normas.

Procederá, asimismo, la declaración de ruina, cuando el propietario acredite haber cumplido puntualmente lo dispuesto en el artículo [84](#), realizando diligentemente las obras recomendadas, al menos, en los dos últimos certificados de inspección periódica y el coste de éstas, unido al de las que estén pendientes de realizar, con los fines antes expresados, supere el límite enunciado en el párrafo anterior, apreciándose una tendencia constante y progresiva en el tiempo al aumento de las inversiones necesarias para la conservación del edificio.

Corresponderá al Ayuntamiento declarar la situación legal de ruina, incoando el procedimiento de oficio o como consecuencia de denuncia formulada por cualquier interesado. En las actuaciones se citará a los ocupantes legítimos de la construcción y a los titulares de derechos sobre ella que consten en los registros públicos, así como a los órganos competentes cuando resulte afectado el patrimonio histórico.

La declaración de la situación legal de ruina debe disponer las medidas necesarias para evitar eventuales daños físicos y, además, proponer la declaración de incumplimiento por el dueño de su deber urbanístico de conservación o manifestar, razonadamente, la improcedencia de esto último.

La propuesta de declarar el incumplimiento del deber de conservación, formulada junto a la declaración de ruina legal, no será definitiva ni surtirá efecto sin previa audiencia de los interesados y resolución del Alcalde dictada a la vista de las alegaciones presentadas.

No procede declarar el incumplimiento del deber de conservación si la ruina legal es causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, ni cuando el dueño trate de evitarla con adecuado mantenimiento y cuidadoso uso del inmueble, reparando sus desperfectos con razonable diligencia.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BARXETA

NORMATIVA URBANÍSTICA

Intervención de la Administración

La declaración de ruina legal respecto a un edificio no Catalogado, ni objeto de un procedimiento de catalogación, determina para su dueño la obligación de rehabilitarlo o demolerlo, a su elección.

Si la situación legal de ruina se declara respecto a edificio catalogado u objeto del procedimiento de catalogación, el propietario deberá adoptar las medidas urgentes e imprescindibles para mantenerlo en condiciones de seguridad. La Administración podrá concertar con el propietario su rehabilitación. En defecto de acuerdo, puede ordenarle que la efectúe otorgándole la correspondiente ayuda u ordenar la inclusión en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar.

ARTÍCULO 91. AMENAZA DE RUINA INMINENTE

Cuando la amenaza de una ruina inminente ponga en peligro la seguridad pública o la integridad del patrimonio arquitectónico catalogado, el Alcalde podrá acordar el apuntalamiento y ordenar el desalojo o adoptar las medidas urgentes y necesarias para prevenir o evitar daños en los bienes públicos o a las personas. Excepcionalmente cabrá ordenar la demolición cuando (no tratándose de edificio catalogado) ésta fuera imprescindible para impedir mayores perjuicios.

El Ayuntamiento será responsable de las consecuencias que comporte la adopción injustificada de dichas medidas, sin que ello exima al propietario de la íntegra responsabilidad en la conservación de sus bienes conforme a las exigencias de la seguridad, siéndole repercutibles los gastos realizados por el Ayuntamiento hasta el límite del deber normal de conservación.

La adopción de las medidas cautelares dispuestas por el Alcalde, para evitar la ruina inminente, no presuponen la declaración de la situación legal ruina.

TÍTULO VI: ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CONDICIONES GENERALES

ARTÍCULO 92. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las presentes ordenanzas generales de la edificación resultan de aplicación en el suelo clasificado como urbano y urbanizable por el presente plan general, con la única excepción en el suelo dotacional en el cual se ajustarán a las exigencias de la edificación dotacional.

En los suelos clasificados como urbanizables sin ordenación pormenorizada, podrán establecerse, cuando se redacten los correspondientes planes de desarrollo, sus propias ordenanzas particulares.

ARTÍCULO 93. CLASES DE EDIFICACIÓN RESIDENCIAL

Las tipologías de edificación residencial que se establecen en el presente plan, son las siguientes:

Intensiva

Se considera como toda aquella edificación residencial incluida en zonas de ordenanza donde se autoriza la vivienda colectiva o plurifamiliar entre medianeras siendo el tipo edificatorio residencial intensivo con alineación a vial y sin retranqueos a lindes laterales.

Extensiva

Se considera como tal toda aquella edificación residencial incluida en zonas de ordenanza donde no se autoriza la vivienda plurifamiliar, admitiéndose en ellas las siguientes tipologías:

1. Tipología de vivienda unifamiliar tradicional (VT)
Se entiende como vivienda tradicional, el tipo de vivienda unifamiliar entre medianeras, con fachada alineada a vial.
2. Tipología de vivienda unifamiliar adosada o en fila (VF)
Se entiende como vivienda adosada o en fila, el tipo de vivienda unifamiliar entre medianeras pero con posibilidad de retranqueo de su fachada con respecto al vial si así lo permiten las ordenanzas específicas de la zona.
3. Tipología de vivienda unifamiliar pareada (VP)
Se entiende como vivienda pareada, el tipo de edificación aislada, con retranqueo a todos los frentes de parcela, basado en la construcción de dos viviendas unifamiliares con una medianera común.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BARXETA

4. Tipología de vivienda unifamiliar aislada (VUA)

Se entiende como vivienda aislada, el tipo de vivienda unifamiliar con re-tranqueo a todos los frentes de parcela.

ARTÍCULO 94. CONDICIONES DE VOLUMEN

Las condiciones a que ha de sujetarse la edificación en cada una de las distintas clases de suelo y de sus zonas diferenciadas, son las especificadas en sus normas particulares y son complementarias de estas normas generales.

Se definen y regulan aquellas variables que afecten al volumen y forma de las construcciones, a las condiciones higiénicas del interior de los locales y su calidad funcional y a la imagen o estética de las edificaciones.

ARTÍCULO 95. PARCELA

Se entiende por parcela toda porción de suelo destinada a acoger la edificación, que no será necesariamente coincidente con la unidad de propiedad.

Su superficie se medirá por la proyección horizontal del área comprendida dentro de sus lindes.

ARTÍCULO 96. 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. No serán edificables las parcelas cuyas colindantes quedaran inedificables por si mismas o sin posible agregación con tercera no consolidada. Si las parcelas colindantes inedificables fuesen propiedad municipal se estará a lo dispuesto en la Legislación de Régimen Local sobre venta o permuta a colindantes.

ARTÍCULO 97. PARCELA MÍNIMA

Es la establecida por el planeamiento de acuerdo con las características de la edificación y tipologías edificatorias previstas para una zona.

Las parcelas cumplirán la condición de fachada mínima a todas las calles a las que de frente. Las edificaciones en chaflán deberán abarcar la totalidad de estos y prolongarse en cada calle una longitud que como mínimo sea igual o mayor a la fachada mínima exigida. En los casos en que no se establezca fachada mínima, la longitud a considerar para estos casos específicos será de seis metros.

Las parcelas mínimas serán indivisibles, cualidad que obligatoriamente debe reflejarse en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad. No po-

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BARXETA

drán realizarse parcelaciones o reparcelaciones de cuyo resultado se obtengan parcelas inferiores a la mínima.

Cuando una parcela sea de superficie o dimensiones inferiores a la fijada como mínima, será inedificable. No se concederá licencia de edificación sobre parcelas colindantes en tanto no se realice entre ellas una regularización de sus límites. Cuando no exista avenencia entre los propietarios, el Ayuntamiento podrá imponer la reparcelación.

Cuando el grado de consolidación de un área impida la regularización parcelaria y quede alguna parcela inferior a la mínima, podrá, excepcional y justificadamente, concederse licencia de obras siempre que la edificación resultante cumpla las condiciones mínimas del uso al que va a ser destinada.

En los suelos urbano donde el presente plan general modifique la parcela mínima, se podrán conceder licencias de edificación sobre parcelas de dimensiones ajustadas a la normativa del plan anterior siempre que se justifique, a través de inscripciones registradas, que la segregación de la parcela se realizó con anterioridad, con un máximo de cinco años a la aprobación inicial del presente plan general y el solicitante de la licencia de edificación es el mismo adjudicatario de dicha segregación.

ARTÍCULO 98. OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA

Es la relación máxima, expresada en término porcentuales, entre la superficie que puede ser ocupada en planta por la edificación y la superficie total de la parcela o terreno.

A estos efectos se entenderá por superficie ocupada en planta por una edificación, la superficie cubierta o cerrada en planta baja o arranque de cimientos.

Se entenderá por superficie cubierta aquella sobre la que exista cualquier elemento de cubrición continuo, sea ligero o pesado, y presente carácter permanente.

Se entenderá por superficie cerrada aquella delimitada por elementos verticales de altura superior a 140 cm, independientemente de su ligereza o discontinuidad y que presente carácter permanente.

No se computarán a estos efectos las superficies cubiertas con cuerpos volados, siempre que estén a más de 3,00 m de altura y la superficie no se considere cerrada.

ARTÍCULO 99. SOLAR EDIFICABLE

Son solares las parcelas legalmente divididas o conformadas que, teniendo características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento que les asigne la ordenación urbanística, estén además urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas por el Plan. Para

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BARXETA

que las parcelas tengan la condición de solar se exigirá su dotación, al menos, con estos servicios:

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

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

2. Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudales y potencia suficientes para la edificación prevista.
3. Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado.

No justifica la dotación con éste servicio la evacuación a acequias o fosas sépticas, salvo que el Plan autorice estas últimas en casos excepcionales y en condiciones adecuadas, para zonas de muy baja densidad de edificación.

4. Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías a que de frente la parcela.

ARTÍCULO 100. ALINEACIÓN

Se entiende por alineación, la línea establecida por el plan general, u otros planes que lo desarrollen, que separa:

- Los suelos destinados a viales de los adscritos a otros usos, con independencia de su titularidad
- Los suelos destinados a espacios libres de uso público, de las parcelas destinadas a otros usos.
- Las superficies edificables de las libres dentro de la misma parcela.

ARTÍCULO 101. CLASES DE ALINEACIONES

Alineación exterior

Separa la superficie de los viales de la de otros usos o la que marca el límite entre espacios libres públicos y las parcelas edificables, determinado por el planeamiento.

Alineación interior

Es la que señala dentro de una parcela o manzana el límite entre la superficie susceptible de edificación de las no susceptibles de edificación y aquella que separa superficies con diferentes edificabilidades.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BARXETA

Alineación de fachada

Es aquella alineación interior o exterior que marca la posición de los planos de fachada de la construcción, a excepción de los vuelos que sean admisibles.

ARTÍCULO 102. LINDES

Lindes son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes, diferenciándose los siguientes tipos:

Frontales	Son los que delimitan la parcela con la vía o el espacio libre público al que de frente.
Testeros	Son los lindes opuestos a los frontales
Laterales	Son los lindes restantes

ARTÍCULO 103. DISTANCIAS 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.

ARTÍCULO 104. 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.

ARTÍCULO 105. RASANTE

Se entiende por rasante la línea que determina la inclinación respecto al plano horizontal, de un terreno o vía, diferenciándose:

Rasante oficial	Es el perfil longitudinal del viario definido por el planeamiento.
Rasante natural	Es la correspondiente al perfil natural del terreno.

ARTÍCULO 106. SUPERFICIE OCUPABLE

Es aquella sobre la que puede asentarse la edificación, definida como una franja de suelo limitada por la alineación exterior y una paralela a ella en el interior de la parcela.

Puede establecerse para cada planta o para el conjunto de ellas. Puede venir definida por coeficientes de ocupación y retiros a lindes de parcela.

ARTÍCULO 107. FONDO EDIFICABLE

Es la dimensión máxima expresada en metros, medida perpendicularmente a la alineación oficial exterior de fachada en cada punto de la misma, que

establece la profundidad máxima que puede ser ocupada por la edificación sobre rasante.

ARTÍCULO 108. EDIFICABILIDAD

Es el parámetro que define la cuantía de la edificación que el plan general, o los planes que lo desarrollen, atribuyen a un sector, una zona de ordenanza, una parcela, parte de parcela o una unidad de ejecución, pudiendo fijarse directamente un coeficiente de edificabilidad máximo, expresado en m^2/m^2 , indirectamente a través de las condiciones de la edificación según las zonas o de los dos modos, tomándose en este caso el menor de los resultantes.

ARTÍCULO 109. EDIFICABILIDAD BRUTA

Expresada por el índice de edificabilidad resultante de dividir los m^2 de superficie edificable por los m^2 de superficie total del área de referencia correspondiente, incluidos viales interiores y suelos de cesión obligatoria.

ARTÍCULO 110. EDIFICABILIDAD NETA

Expresada por el índice de edificabilidad resultante de dividir los m^2 de superficie edificable por los m^2 de superficie neta del área de referencia correspondiente (excluidos viales y suelos de cesión obligatoria con destino y uso públicos).

ARTÍCULO 111. SUPERFICIE Y VOLUMEN MÁXIMO EDIFICABLE

Es el valor máximo total expresado en m^2 , de la edificación que puede realizarse sobre un terreno, resultante de aplicar la edificabilidad que tenga asignada a su superficie. La superficie edificable podrá ser bruta o neta, en función del índice de edificabilidad que se utilice.

Quedan incluidas en el cómputo, a menos que en una zona se establezca lo contrario, las superficies correspondientes a:

1. Todas las plantas transitables del edificio con independencia del uso excluyendo los sótanos que se autoricen. En edificaciones de viviendas plurifamiliares no computarán los elementos comunes.
2. Las terrazas, balcones y cuerpos volados cubiertos con independencia de que dispongan o no de cerramiento, computando en este caso únicamente el 50% de su superficie.
3. Las construcciones secundarias sobre espacios libres de parcela siempre que de la disposición de su cerramiento y cubierta, y de los materiales empleados, pueda deducirse que se está consolidando un volumen cerrado y de carácter permanente.

Quedan excluidos en el cómputo, las superficies correspondientes a:

1. Patios interiores.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BARXETA

2. Las cubiertas planas aunque sean transitables.
3. Los sopórtales porticados de uso público.
4. Los invernaderos, cobertizos, etc., cuando se resuelvan mediante materiales translúcidos y estructura ligera y desmontable.
5. Los elementos ornamentales de remate de cubierta, siempre que sean abiertos y carezcan de posibilidades de utilización.
6. Los elementos construidos por encima de la altura de cornisa autorizados por el presente Plan General.

ARTÍCULO 112. SUPERFICIE ÚTIL

Es aquella comprendida en el interior de los límites marcados por los muros, tabiques o elementos de división que la conformen. A efectos de computar la superficie útil en terrazas o porches cubiertos, esta contabilizará un 50% de la superficie total de éstos.

ARTÍCULO 113. ALTURA DE LA LÍNEA DE CORNISA

Es la distancia vertical medida en metros desde la rasante de la acera en edificación intensiva o del terreno en su estado natural original en edificación extensiva, hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta o bien hasta la parte inferior del arranque de la cubierta inclinada cuando no exista este último. La medición de altura se realizará según criterios del artículo [119](#). En edificación extensiva, aun cuando por su configuración topográfica sea preciso rellenar el terreno original para el desagüe de aguas pluviales por gravedad a vial, la medición de la altura de cornisa se realizará desde el perfil del terreno original.

ARTÍCULO 114. ALTURA TOTAL

Es la distancia vertical medida en la misma forma que la línea de la cornisa hasta la cumbre más alta de la cubierta.

ARTÍCULO 115. ALTURA EN PLANTAS

Es la altura del edificio, expresada en número de plantas incluida la baja y excluidos los semisótanos y los espacios situados entre la cubierta inclinada y el forjado que define la línea de cornisa si la hubiere.

ARTÍCULO 116. ALTURA DE PLANTA BAJA A EFECTOS DE CUERPOS VOLADOS

Es la distancia vertical entre la rasante y la cara inferior del forjado que forma el techo de la planta baja.

Cuando en cada una de las zonas de ordenanza, se establezca una altura mínima de cuerpos volados, la altura de la planta baja, podrá oscilar en un margen de 0,50 metros en más o en menos respecto a la altura para cuerpos

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BARXETA

volados, de forma tal que nunca podrá existir entre dos edificaciones colindantes diferencias en la altura de la planta baja superiores a 1,50 metros.

Cuando por las características topográficas de la calle, o el programa de la edificación, sea imposible respetar la anterior limitación, se aportará una solución arquitectónica que respete las condiciones del entorno y en todo caso se justificará su adecuación acompañando a la documentación para la solicitud de licencia de obras, un esquema de fachadas del entorno del edificio en el que se pueda apreciar el impacto ocasionado por la solución presentada.

ARTÍCULO 117. ALTURA DE PLANTA

Es la distancia medida en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

ARTÍCULO 118. ALTURA LIBRE

Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del techo de la misma planta. La altura libre de las plantas piso será como mínimo de 2,5 metros. La altura libre de plantas destinadas a uso comercial y hotelero será igual o superior a 2,80 m. La altura libre mínima en instalaciones industriales será de 3,50 metros, y en usos recreativos la determinada en cada caso por el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

ARTÍCULO 119. MEDICIÓN DE ALTURAS Y VOLÚMENES EDIFICADOS

Residencia intensiva y Residencia extensiva (VT y VF):

Cuando en una parcela con un único frente de fachada la diferencia de rasante entre los puntos de fachada a mayor y menor altura no supere 1,50 m., la altura máxima se fijará en el punto de fachada coincidente con la rasante intermedia entre los dos extremos.

Si la diferencia de rasante superara 1,50 m., se dividirá la fachada a partir de la rasante inferior en los tramos necesarios de modo que la diferencia máxima de cada tramo sea igual o inferior a 1,50 m., aplicando a cada uno la regla precitada.

En el caso de parcelas con fachadas a dos calles formando esquina, se realizará según el apartado primero, desarrollando las fachadas como si fuera una sola.

Residencial extensiva (VP y VUA):

Se regulan por separado edificación y urbanización de la parcela:

1. La altura máxima de cornisa será la determinada en su correspondiente Ordenanza de Zona. La altura máxima de los elementos sobre cornisa será la determinada en su correspondiente Ordenanza de Zona midiéndose en su proyección sobre la fachada más próxima. Si se encuentran a igual

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BARXETA

distancia de dos fachadas de altura diferente, la medición se entenderá referida a la más desfavorable.

La altura de cornisa se medirá respecto al terreno en su estado natural, tomando como base de referencia la rasante media de la porción de parcela ocupada en planta por la edificación principal.

2. Los movimientos de tierra precisos para urbanizar la parcela se limitan según el siguiente esquema:

Cualquier muro vertical de contención o de sustentación de terrazas exteriores tendrá una altura h inferior a 2,5 m., separándose del siguiente una distancia l que depende de la pendiente general de la parcela según la siguiente expresión:

$$l = h * \frac{L}{H} * 0,6$$

siendo:

h = altura del paramento vertical de urbanización

L = distancia horizontal entre el punto más alto y el más bajo de la parcela original

H = separación vertical entre el punto más alto y el más bajo de la parcela original

La distancia entre fachadas de la edificación y los muros de contención más próximos será de " l ", considerando como altura " h " la del muro de contención

Esta misma distancia " l " se mantendrá en los encuentros de los muros de contención o sustentación de terrazas y los muretes de separación de lindes.

3. El volumen edificado se medirá multiplicando las superficies edificadas definidas por el artículo [111](#) por las respectivas alturas según las secciones constructivas de proyecto, no pudiéndose superar el máximo expresado en el mismo artículo.

ARTÍCULO 120. TOLERANCIA DE ALTURAS

La edificación mínima a considerar dentro del casco urbano será de planta baja y una planta piso con uso de cambra o vivienda.

ARTÍCULO 121. ENRASE DE CORNISAS

En determinadas zonas se admite una variación de la altura permitida para adaptarse a la edificación del contorno circundante y por razón de tratarse de áreas en las que existen medidas de protección del patrimonio edificado o se tiende a conservar las tipologías existentes. Ello implica un análisis de las tipologías edificatorias históricas en la zona de que se trate y la elaboración

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BARXETA

de croquis de soluciones alternativas, en las que, reflejándose de modo esquemático el alzado completo del tramo de calle, se determinen las distintas posibilidades de posición de zócalos, entreplantas, cornisa y línea de coronación, en base a las cuales puede adoptarse la solución más idónea.

ARTÍCULO 122. CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA DE CORNISA

Se admiten las siguientes construcciones por encima de la altura de cornisa del edificio permitida:

1. La vertiente del tejado, que no podrá rebasar el plano de 19,25° (35%) trazado desde el borde superior del forjado en alineaciones interiores y exteriores. Cuando por las dimensiones de la parcela, la profundidad edificable sea inferior a la permitida la profundidad edificable será considerado como alineación interior de fachada.

El espacio situado bajo la vertiente de la cubierta inclinada podrá ser utilizado para los fines del apartado 5 del presente artículo o como complemento de las viviendas situadas en la última planta, a través de las cuales tendrá su único acceso. En estos casos se computarán estas superficies a los efectos del artículo [111](#) de estas Normas, en las zonas cuya altura libre sea superior a 1,80 metros.

2. Los remates ornamentales de protección de cubiertas siempre que no rebasen una altura de 1,20 m. sobre la cual sólo se permitirán ornamentos aislados o elementos de cerrajería.
3. Los remates de cajas de escaleras y ascensores, depósitos y otras instalaciones que en todo caso no podrán rebasar un plano de 45° trazado desde una línea imaginaria situada 1,2 m por encima de la altura máxima de cornisa y según las fachadas exteriores e interiores definidas en el apartado 1, y sin sobrepasar una altura de 3,50 m o 4,00 metros sobre la altura de cornisa del edificio según la zona de ordenanza.
4. Se permiten tendederos cubiertos siempre que se resuelvan en los espacios bajo cubierta si esta fuera inclinada o no rebasen los planos imaginarios que las definen. En todo caso, obedecerán a proyecto conjunto y se integrarán volumétricamente así como estéticamente con la caja de ascensor y fachadas. La ocupación máxima de estos espacios será del 50% respecto a la planta del edificio y tendrán un retranqueo mínimo de 3 m. con respecto a las alineaciones exteriores.
5. Con las mismas condiciones de los tendederos (punto 4), se permiten cuartos trasteros con un máximo de 1 por vivienda.

ARTÍCULO 123. SÓTANOS

En edificaciones residenciales intensivas, industriales, comerciales hoteleras y de servicios se entiende por planta sótano aquella que tiene la cara inferior del forjado del techo a menos de 1,00 m. por encima de las rasantes de la calle.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BARXETA

En las calles inclinadas la medición de esta altura se realiza con criterios del artículo [113](#).

La planta sótano no puede destinarse a piezas habitables salvo cuando, por los desniveles de parcela, la cota natural del terreno interior esté enrasada o más baja que el suelo del sótano y el espacio sobrante de parcela cumpla con las dimensiones mínimas exigidas a los patios.

En zonas de edificación extensiva se entenderá por sótano aquellas construcciones situadas en la vertical de lo edificado en plantas superiores que tengan la cara superior del forjado que forma su techo a menos de 1,00 por encima de la rasante natural del terreno. Esta altura se medirá en todos los puntos del perímetro de la construcción.

Los espacios entre arranque de cimiento y primer forjado de la edificación que no puedan considerarse como sótanos según los puntos anteriores, no computarán a efectos del cálculo de la superficie edificable siempre que resulten intransitables. Se considera intransitable toda aquella superficie cubierta con altura libre inferior a 1,80 m.

La planta sótano no computa como superficie edificable.

En todo caso la altura libre de la planta sótano no será inferior a 2,25 m.

ARTÍCULO 124. SEMISÓTANOS

En edificaciones residenciales intensivas, industriales, comerciales hoteleras y de servicios se entiende por planta semisótano aquella que tiene la cara inferior del forjado del techo a menos de 1,50 m. por encima de las rasantes de la calle y por encima de 1,00 m.

En las calles inclinadas la medición de esta altura se realiza con criterios del artículo [113](#).

En zonas de edificación extensiva se entenderá por semisótano aquellas construcciones situadas en la vertical de lo edificado en plantas superiores que tengan la cara superior del forjado que forma su techo a menos de 2,00 m. por encima de la rasante natural del terreno. Esta altura se medirá en todos los puntos del perímetro de la construcción.

La planta semisótano no puede destinarse a piezas habitables de vivienda, ni actividades incluidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, salvo cuando, por los desniveles de parcela, la cota natural del terreno interior esté enrasada o más baja que el suelo del semisótano y el espacio sobrante de parcela cumpla con las dimensiones mínimas exigidas a los patios.

La planta semisótano no computa como superficie edificable.

En todo caso la altura libre de la planta semisótano no será inferior a 2,50 m.

ARTÍCULO 125. ALTILLOS EN PLANTA BAJA

Se admiten altillos en planta baja que deje por encima y por debajo del altillo alturas libres no inferiores a 2,50 m en usos residenciales e industriales, y 2,80 m en usos comerciales. En usos recreativos se estará a lo dispuesto en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

En casos de espacios utilizados únicamente como almacenamiento, que no puedan ser considerados habitables, y sin acceso al público, la altura libre podrá reducirse hasta 2,00 metros.

ARTÍCULO 126. PARCELAS RECAYENTES A DOS CALLES

Cuando una parcela recaiga a dos calles con diferentes alturas o zonas de diferentes ordenanzas, se aplicará a cada una de ellas su normativa independientemente.

ARTÍCULO 127. PLANTA ÁTICO

Se permitirá una planta ático de altura libre máxima 2,80 m, retranqueada un mínimo de 3,00 m respecto de las alineaciones exteriores. No se permitirá sobreelevación de ningún elemento por encima de los planos de 22º (40%) de inclinación máxima apoyados en el borde superior del forjado de cubierta de dicho ático, debiendo quedar integrados en este volumen todos los elementos edificados a los que hace referencia el artículo [122](#).

ARTÍCULO 128. PATIO DE MANZANA

Es el patio libre, central a la manzana, definido por los planos interiores de fachada.

Los patios de manzana son las resultantes de aplicar los fondos edificables permitidos según las zonas.

ARTÍCULO 129. PATIO DE PARCELA

Es el patio libre interior de la parcela.

Las dimensiones del patio de parcela pueden establecerse directamente o como resultado de aplicar los fondos edificables permitidos según las zonas.

ARTÍCULO 130. PATIO DE LUCES

Es el espacio no edificado, situado dentro del volumen de la edificación destinado a obtener iluminación y ventilación.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BARXETA

ARTÍCULO 131. 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 la fachada, que cumpla las siguientes condiciones:

1. La profundidad del entrante no será superior a la anchura del mismo medida en el plano de fachada, ni mayor de 1,50 metros en cualquiera de sus puntos. No obstante se admitirán profundidades mayores en los accesos a locales de aparcamiento, pasajes, porticadas, etc.
2. La altura libre será como mínimo igual a la mayor de las alturas libres de las piezas a las que sirva.

ARTÍCULO 132. PATIO DE LUCES ABIERTO

Se consideran patios de luces abiertos, a los entrantes en fachada en la que la relación de forma cumple que $f \geq 1,50 p$, siendo p su profundidad medida desde el plano de fachada y f la longitud del frente que abre a la misma.

Para que el entrante tenga el carácter de patio abierto, el valor de la profundidad en alguno de sus puntos deberá ser mayor o igual a 1,50 m. En este caso el frente mínimo no podrá ser inferior a 3,00 m, si ambos testeros son ciegos, ni a 6,00 m si los testeros cuentan con huecos.

ARTÍCULO 133. PATIOS CERRADOS

Las dimensiones mínimas de patios de luces cerrados se ajustarán a lo establecido por las Normas de Habitabilidad y Diseño vigentes.

A los efectos de la consideración de las dimensiones de patios de luces, la altura H a considerar para la obtención del diámetro mínimo, será la correspondiente al número máximo de plantas que por encima de la proyectada permita el planeamiento.

A los efectos del cómputo de diámetros de patios, se considerarán las siguientes alturas de planta:

Planta baja	3,50 metros
Planta piso o ático	3,00 metros

La distancia entre paramentos se mantendrá uniforme en toda la altura del patio. Las luces mínimas entre paramentos no podrán reducirse con cuerpos salientes.

En el caso de patios no rectangulares, la planta permitirá trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor exigible según las Normas de Habitabilidad y Diseño vigentes. Las luces rectas no podrán ser inferiores a tres metros. A estos efectos se entiende por luz recta la distancia entre el centro del hueco considerado y el paramento frontal.

La circunferencia inscrita deberá poder situarse tangente a todos y cada uno de los paramentos que conformen el patio.

Los patios adosados a linderos con otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose la linde como paramento frontal, aunque no estuviese edificado. Podrán también considerarse como patios mancomunados.

El pavimento del patio estará, como máximo, a 0,5 metros por encima del nivel del suelo de la dependencia más baja que abra huecos a él.

ARTÍCULO 134. PATIOS MANCOMUNADOS

Son patios mancomunados los de luces que sean comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes; y cuando se constituya mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio.

La mancomunidad deberá establecerse constituyendo mediante escritura pública un derecho real de servidumbre sobre los solares e inmuebles, inscrita en el registro de la propiedad.

Esa servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento, ni en tanto subsista alguno de los inmuebles cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión mínima.

ARTÍCULO 135. CONSTRUCCIONES EN PATIOS

Podrán autorizarse construcciones en el interior del patio de luces de parcela o manzana, las que cumplan las siguientes condiciones:

1. Deberán quedar inscritas en una línea imaginaria que forme con la horizontal prolongada del techo de la planta baja del edificio un ángulo máximo de 16,50º, lo que equivale a una pendiente del 30%.
2. No rebasarán la altura de 6,50 metros en ningún punto del patio de manzana, y medidos sobre el nivel de la acera.

ARTÍCULO 136. NORMAS TÉCNICAS Y VIVIENDA MÍNIMA

Todos los edificios destinados al uso residencial y en general los destinados a estancia de personas, cumplirán las condiciones mínimas que exigen las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana.

Cualquier vivienda deberá tener como mínimo un frente de fachada no inferior a 5,00 metros.

ARTÍCULO 137. SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

Todas las edificaciones, públicas o privadas, deberán cumplir lo establecido en el Decreto de Supresión de Barreras Arquitectónicas. Las obras de urbanización respetarán las mismas normas de accesibilidad mediante la creación de rampas y otras medidas.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BARXETA

NORMATIVA URBANÍSTICA

Ordenanzas Generales de la edificación

Sin perjuicio de la aplicación de otras disposiciones vigentes se estará a lo dispuesto en:

Normativa Estatal

Ley 13/82 de Integración Social de los Minusválidos.

Real Decreto 556/89 sobre medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios

Normativa Autonómica.

Decreto 183/88 "Normas para la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas."

Decreto 85/89 "Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana".

Orden del 22 de Abril de 1.991, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte por la que se aprueba la modificación y el Texto Refundido que desarrolla las "Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana".

Decreto 153/1993 regulador de los establecimientos hoteleros.

Ley 1/1998, de 5 de mayo, de la Generalitat, en materia de accesibilidad en la edificación de pública concurrencia y en el medio urbano

Decreto 39/2004, de 5 de marzo, del Consell de la Generalitat, por el que se desarrolla la Ley 1/1998, de 5 de mayo, de la Generalitat.

Decreto 61/90 por el que se regulan las condiciones higiénico-sanitarias de las piscinas de uso público.

En orden a la total integración de las personas con movilidad disminuida, la accesibilidad exigida por la anterior legislación se extenderá no solo a los locales con acceso público, sino, como mínimo al 20% de las dependencias con acceso exclusivo para los trabajadores o empleados de cualquier actividad no residencial.

ARTÍCULO 138. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

Las nuevas construcciones deberán cumplir las disposiciones establecidas por la Norma Básica de la Edificación, NBE-CPI vigente. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación anti-incendios en la medida en que les resulte de aplicación.

ARTÍCULO 139. CHIMENEAS DE VENTILACIÓN Y RECOGIDA DE HUMOS

Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías, etc.

Se prohíbe la salida directa de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional. Los conductos de recogida de humos se elevarán como mínimo 1 m metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a 8 m. y 2,50 m. sobre el nivel de cualquier azotea pisable situada a distancia no inferior a 4 m. El conducto deberá terminar en un aspirador estático (sombbrero). Estos conductos serán obligatorios en todos los establecimientos comerciales o recreativos con producción de humos.

Podrán excluirse de la norma del apartado anterior aquellas instalaciones con una producción de humos limitada, situadas en edificaciones existentes, siempre que la imposibilidad de cumplir las condiciones exigidas quede suficientemente justificada, debiendo instalar un sistema de filtración que garantice unas condiciones de depuración adecuadas. Se exceptúan aquellas instalaciones cuyas condiciones de regulación específica imponen la conducción de humos.

Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficiente para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.

Cabrá autorizar la ubicación de conductos de evacuación de humos procedentes de locales de planta baja o inferiores a la baja en patios comunes del edificio.

El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.

Por el interior de los patios de luces y/o de ventilación, podrán colocarse huecos de ventilación para chimeneas de evacuación de humos de los locales comerciales, debiendo situarse en las esquinas de los patios, con un número máximo de dos por patio y separadas como mínimo 40 cm de cualquier hueco de ventilación o iluminación y un diámetro máximo de 30 cm.

ARTÍCULO 140. CONDICIONES ESTÉTICAS

Condiciones generales.

Se considera de especial relevancia la conservación y fomento de la calidad del paisaje urbano. Basándose en tal objetivo, y en un análisis razonado y justificado de los proyectos presentados, el Ayuntamiento podrá condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente o lesiva, para la imagen y función de la ciudad, exigiendo en cualquier caso una justificación explícita de los aspectos compositivos de volúmenes y fachadas del proyecto.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BARXETA

Estas exigencias afectarán prioritariamente a aquellos edificios situados en lugares de especial importancia por sus condiciones de configuración y percepción del espacio urbano. En caso necesario podrá recabarse informe sobre la validez del proyecto presentado a organismos o expertos en las materias indicadas (arqueología, arquitectura...) fundamentalmente a los servicios competentes en materia de protección del patrimonio artístico. En caso de condicionamiento de la licencia, las condiciones podrán referirse al uso, dimensiones del edificio, solución de las fachadas, de cubiertas, del ritmo de los huecos, a los materiales empleados, al modo en que se utilicen, a su calidad o color.

En los sectores ya edificados, y en particular en los recintos sometidos a protección del patrimonio, las nuevas construcciones deberán responder a su composición y diseño, a las características dominantes del espacio urbano en que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo. 95 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística. A tal fin, se pondrá especial cuidado en armonizar sistemas de cubierta, cornisas, niveles de forjado, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos.

Fachadas.

Cuando la edificación de nueva planta se encuentra en ámbitos objeto de protección, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia (cornisas, aleros, impostas, zócalos, etc.) Las soluciones de ritmos y proporción de los huecos y macizos deberán justificarse en función de las características tipológicas de la edificación ambiental del entorno.

En los edificios de nueva construcción la planta baja deberá componer sus huecos y materiales con el resto de la fachada.

Medianeras.

Las nuevas construcciones, si dejan paños medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad estén acordes con un tratamiento de fachada.

Materiales de fachada.

La justificación de los materiales que se propongan se fundamentará en el tipo de fábricas y calidad de los revestimientos en función de los criterios de composición y estéticos de la zona.

Modificación de fachada en planta baja.

La modificación de fachadas en planta baja requerirá la toma en consideración y adecuación al conjunto del edificio, tanto en lo que atañe al diseño, como en materiales y solución constructiva.

ARTÍCULO 141. ALEROS Y CORNISAS

Los salientes de aleros y cornisas quedan regulados para cada zona, estableciéndose un máximo absoluto de 0,20 m sobre el vuelo máximo autorizado para los cuerpos volados.

ARTÍCULO 142. CUERPOS VOLADOS

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

- Se entiende por balcón el cuerpo saliente totalmente abierto y que es prolongación del forjado de planta.
- Se entiende por terraza el cuerpo saliente cerrado por uno o por los dos laterales.
- Se entiende por mirador el cuerpo saliente totalmente cerrado mediante obra o acristalamiento.

Para cada Zona de ordenanza se establece el régimen pormenorizado de los cuerpos volados autorizados.

No se permitirá sobresalir de la alineación exterior más que con los vuelos que se fijan en estas ordenanzas para cada zona.

No se permiten vuelos en patios de manzana.

Los vuelos quedan separados de las fincas contiguas, como mínimo una longitud igual al saliente y no inferior a 0,60 m

ARTÍCULO 143. CERRAMIENTOS DE SOLARES

Los solares se cerrarán, según la alineación oficial, mediante cerramientos permanentes de 2,00 metros de altura, hechos con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

ARTÍCULO 144. CUBIERTAS INCLINADAS

Las cubiertas inclinadas serán continuas y de pendiente uniforme en cada vertiente. Podrán construirse ventanas para iluminación y ventilación de los espacios bajo cubierta siempre que queden integrados en el mismo plano de la cubierta.

Asimismo podrán construirse terrazas retranqueadas con un mínimo de separación a alineaciones interiores y exteriores, que quedará fijado para cada una de las zonas, y con un máximo de ocupación en planta de la superficie total de la cubierta que estará fijado para cada una de las zonas.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BARXETA

NORMATIVA URBANÍSTICA

Ordenanzas Generales de la edificación

CONDICIONES AMBIENTALES

ARTÍCULO 145. GENERALIDADES

Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones cualquiera que sea la actividad que albergue y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por transmisión de ruidos, vibraciones, emisión de gases nocivos, humos o partículas, vertidos líquidos o sólidos, perturbaciones eléctricas o emisión de radiactividad.

ARTÍCULO 146. COMPATIBILIDAD DE ACTIVIDADES

En los suelos urbanos o urbanizables solamente podrán instalarse actividades inocuas o autorizadas por el vigente Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas o norma equivalente, o que dispongan de las medidas de corrección o prevención necesarias.

Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá cumplir con las condiciones establecidas en las presentes Normas Urbanísticas.

ARTÍCULO 147. LUGAR DE OBSERVACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL

El impacto producido por el funcionamiento de cualquier actividad en el medio urbano estará limitado en sus efectos ambientales por la prescripciones que se señalan en las presentes normas y su cumplimiento se comprobará en los lugares de observación establecidas en la misma.

ARTÍCULO 148. EMISIÓN DE GASES, HUMOS, PARTÍCULAS Y OTROS CONTAMINANTES ATMOSFÉRICOS

No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases ni otras formas de contaminación que pueden causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal, a los bienes inmuebles, o deterioren las condiciones de limpieza exigibles para el decoro urbano.

En ningún caso se permitirá la manipulación de sustancias que produzcan olores que puedan ser detectados sin necesidad de instrumentos en zonas donde exista suelo calificado como residencial o dotacional a una distancia menor de 500 m.

Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante de la atmósfera, no podrán ser evacuados en ningún caso libremente al exterior, sino que deberán hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a lo que al respecto fuese de aplicación.

ARTÍCULO 149. EMISIÓN DE RADIATIVIDAD Y PERTURBACIONES ELÉCTRICAS.

Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BARXETA

En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquellos que originen las perturbaciones.

ARTÍCULO 150. VALLADO DE PARCELAS SITUADAS EN SUELO NO URBANIZABLE, Y URBANIZABLE.

Los vallados de parcelas situadas en esta clase de suelo se limitarán a un vallado con tela metálica con una altura máxima de 2,00 metros permitiéndose en la parte baja un muro ciego de hasta 60 cms de altura.

TÍTULO VII: NORMAS DE PROTECCIÓN

DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

ARTÍCULO 151. DEFINICIÓN.

Los yacimientos y áreas o zonas arqueológicas constituyen parte integrante del Patrimonio cultural de la comunidad, que nos posibilita conocer, aunque sea parcialmente, el desarrollo cultural, social y material en otras épocas históricas, razón que justifica su protección y las limitaciones a la acción urbanizadora que pueda degradarlos.

ARTÍCULO 152. INTERVENCIONES EN YACIMIENTOS. CONDICIONES.

Generalidades.

En los yacimientos, en caso de identificarse alguno, las operaciones de movimiento de tierras, desarrollo, edificación y urbanización estarán condicionada al establecimiento de la posibilidad de investigación arqueológica previa a la iniciativa municipal. En el caso de existencia de restos de interés, se procederá a la paralización de las obras, con arreglo a las medidas de protección establecidas por la vigente Ley de Excavaciones Arqueológicas.

Tramites previos a las licencias de obras.

En las áreas o zonas sometidas a protección arqueológica cualquier obra municipal o sujeta a licencia municipal, que se pretenda realizar dentro de los límites de las zonas de interés arqueológico requerirá informe, previo a la concesión de la licencia.

Cuando las circunstancias así lo aconsejaren, el Ayuntamiento podrá disponer de un plazo de seis meses para realizar las excavaciones o reconocimientos previos que se consideren necesarios. Por ello la concesión de la licencia se condicionará a no poder iniciar la ejecución de las obras antes del transcurso de seis meses o de informe favorable al inicio de las mismas antes de dicho plazo.

Cuando la importancia de los hallazgos lo requiera, la Corporación podrá prorrogar por otros seis meses el plazo para el inicio de las obras concedidas según la licencia.

Dichos hallazgos podrán ser declarados de interés Arqueológico cuando merezcan una protección especial, lo que dará lugar a que se pueda convertir en zona de utilidad pública a todos los efectos y a que se apliquen las medidas necesarias para asegurar su conservación, incluida la Modificación de Planeamiento.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BARXETA

Los solares o parcelas en los que es preceptiva la intervención arqueológica han de estar correctamente vallados, libres de basuras y permitir el fácil acceso de personas y vehículos a su interior.

Hallazgos y responsabilidad penal.

Los restos arqueológicos de cualquier índole encontrados como consecuencia de cualquier tipo de excavaciones, movimientos de tierras, etc., así como los hallazgos casuales efectuados en el término municipal de Barxeta deberán depositarse en el Museo Municipal., para su conservación y exposición.

El descubridor o conocedor de la existencia de restos arqueológicos aparecidos en el término municipal (se trate o no de zonas de interés arqueológico), está obligado a comunicarlo inmediatamente a la Corporación Municipal. El incumplimiento de esta obligación entraña la consideración de apropiación indebida a efectos penales.

Cualquier deterioro, negligencia o abandono del Patrimonio Arqueológico del término municipal, sin perjuicio de exigir la reparación del daño, será sancionado con arreglo a los preceptos del Código Penal tal como estipula el artículo 46 de la Constitución.

Propiedad.

En las solicitudes de licencia el propietario y el solicitante harán constar su renuncia a todos los derechos que les pudieran corresponder a ellos o al personal por ellos contratado o a sus órdenes por el hallazgo de cualquier resto arqueológico localizado en el solar o parcela objeto de la solicitud de licencia.

DE LA IMAGEN URBANA

ARTÍCULO 153. ÓRDENES DE EJECUCIÓN

El Ayuntamiento, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 92 de la LRAU, podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma, aunque no estuvieran previamente incluidas en Plan alguno, en los siguientes casos:

- a) Fachadas visibles desde la vía pública, tanto por su mal estado de conservación como por haberse transformado el uso de un predio colindante a espacio libre, o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultaren medianeras al descubierto.
- b) Jardines o espacios libres particulares o privados comunitarios, que por ser visibles desde la vía pública se exigiese su adecentamiento, ornato o higiene

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BARXETA

ARTÍCULO 154. LIMITACIONES A LA PUBLICIDAD EXTERIOR.

En general, la publicidad exterior se atenderá a lo dispuesto en el decreto sobre Regulación de la Publicidad Exterior y en la Ley del Patrimonio Artístico Nacional, estando sujeta a previa licencia municipal.

ARTÍCULO 155. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARBÓREO.

El arbolado deberá conservarse, cuidarse, protegerse de las plagas y deterioros que pudiesen acarrear su destrucción parcial o total, siendo precisa para la transformación de cultivos arbóreos, talas o replantaciones, la previa solicitud de licencia al Ayuntamiento, quien podrá recabar asesoramiento de los organismos competentes

El Ayuntamiento a la vista de las circunstancias del solar, edificación proyectada y características singulares del arbolado, podrá exigir previamente determinadas condiciones compatibles con la concesión de licencia, tales como replantar los árboles que hubiesen de ser arrancados.

ARTÍCULO 156. CONDICIONES Y CRITERIOS PARA LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

En los proyectos de obras ordinarias y de urbanización que se realicen para pavimentación de calles y plazas, deberán observarse las siguientes condiciones de urbanización:

Restringir la calzada destinada a rodamiento al mínimo imprescindible, dejando todo el resto de la calle con aceras. En este sentido debe considerarse que las aceras deberán contar con un ancho mínimo libre de todo obstáculo de 1,00 m, por lo que deberá considerarse la restricción a un solo sentido de circulación en las calles de anchura menor a 7,50 m. O en todo caso la conveniencia de su peatonalización en calles de anchura menor a 5 m.

Hacer o dejar alcorques para plantar árboles en aceras y calzadas de calles anchas y peatonales.

Los bordillos de las aceras en todos los pasos de peatones irán necesariamente rebajados, con pavimento antideslizante, para permitir el paso de personas con movilidad disminuida.

Las señalizaciones de tráfico, postes de alumbrado o teléfonos, buzones, cabinas telefónicas, casetas, kioscos y demás elementos que dificulten el paso peatonal, deberán ser retirados, dichos elementos no podrán, en ningún caso, invadir la anchura mínima de las aceras antes señalada (1,00 m).

Para la colocación por las empresas concesionarias de postes, cabinas telefónicas, buzones y casetas, se presentará proyecto justificativo de su ubicación urbana y cumplimiento de las condiciones anteriores, siendo preceptiva la previa aprobación municipal mediante la oportuna licencia de obra exigida a las compañías.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BARXETA

Se procurará concentrar en lo físicamente posible todos los elementos de señalización urbana en postes o soportes únicos por cada esquina o centro de plaza, disminuyendo la dispersión de obstáculos al peatón.

En zonas verdes y áreas peatonales, se podrán establecer pasos restringidos para vehículos residentes que en ningún caso crearán circuitos de entrada y salida que permitieran su utilización por el tráfico de paso. Su pavimento estará de acuerdo con el tratamiento dado al conjunto del espacio urbano donde se incluyen.

Todas las conducciones de alumbrado, eléctricas y telefónicas serán subterráneas, según los criterios y características técnicas de las empresas instaladoras y las expresadas en las presentes normas.

ARTÍCULO 157. VALLADOS.

Tanto los solares que el Ayuntamiento estime conveniente por estética o por higiene deberán cerrarse mediante vallas permanentes de dos metros de altura, realizadas con materiales estables y con acabado de cara vista o enlucidos y pintados según el ornato requerido. Estas condiciones deberán ser modificadas cuando las ordenanzas de zona así lo indiquen. Los cerramientos se situarán en la alineación oficial.

ARTÍCULO 158. MARQUESINAS.

Son aquellos elementos sobresalientes a fachada con finalidades decorativas y sin acceso sobre los mismos. Su altura sobre la rasante de la acera será superior a 3 m. Su canto no podrá superar los 60 cm. y su parte superior no podrá sobrepasar en más de 10 cm. la cota del forjado del suelo del primer piso.

ARTÍCULO 159. TOLDOS MUESTRAS Y VALLAS PUBLICITARIAS.

Los toldos se regularán por las mismas disposiciones anteriores con una altura mínima sobre la rasante de la acera de 2,50 m

Los carteles y rótulos perpendiculares a fachada tendrán un saliente menor en 20 o más cm. a la anchura de la acera y no superior a 1 m. Se situarán a una altura mínima de 2,50 m. sobre la rasante de la acera y tendrán una altura no superior a 1 m. Todos los anuncios y rótulos comerciales deberán respetar, en su situación y dimensiones, los elementos ornamentales y compositivos del edificio y del entorno.

La publicidad en soporte permanente (vallas publicitarias) limitará su localización a las vallas de los solares.

La separación mínima a lindes de parcela será de 60 cm, en todos los casos.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BARXETA

ARTÍCULO 160. INSTALACIONES EN FACHADA.

Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire o evacuación de humos podrá sobrepasar el plano exterior de la fachada en planta baja. Si se instalaran, no deben perjudicar la estética de la fachada ni producir goteo o molestias a los viandantes. Para la evacuación de humos, en caso de fachada exterior la salida estará como mínimo a 3 m. sobre la rasante de la acera.

ARTÍCULO 161. MODIFICACIONES EN FACHADA.

Podrá procederse a la modificación de las características de las fachadas existentes de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico. Las modificaciones en plantas bajas, como las realizadas en otras partes del edificio, deberán respetar y adecuarse al conjunto del edificio, tanto en su diseño como en los materiales y soluciones constructivas.

DEL SUELO NO URBANIZABLE, SISTEMA VIARIO, VIAS PECUARIAS, SISTEMAS HIDROGRÁFICOS E INFRAESTRUCTURAS

ARTÍCULO 162. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

El suelo clasificado de no Urbanizable queda sometido a protección debido a sus valores intrínsecos (agrícola, forestal, ecológico, paisajístico) ya que no son necesarios para el crecimiento urbano del municipio, debiendo interpretarse las dudas que se suscitasen en el sentido de defensa y mantenimiento del uso y carácter de los mismos.

La normativa específica de los distintos tipos (subcategorías) del suelo no urbanizable se contiene en las presentes normas, estando su extensión territorial reflejada en los Planos de Ordenación.

ARTÍCULO 163. CARRETERAS Y CAMINOS.

En zonas calificadas como suelo no urbanizable, las limitaciones a la edificación serán las establecidas en los planos y en las presentes normas, excepción hecha de las protecciones relativas a las líneas de electrificación, no señaladas en dichos planos y que se regirán por las disposiciones sectoriales vigentes.

En el resto de suelos se estará a lo dispuesto por las disposiciones sectoriales vigentes.

Dentro de las áreas de dominio y servidumbre, se prohíbe cualquier actuación que implique su urbanización, dentro del área de afección, para la obtención de licencia municipal de acciones urbanizadoras, será precisa la previa autorización del organismo con jurisdicción sobre la vía de que se trate.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BARXETA

La edificación se permitirá de acuerdo con la zonificación de que se trate y según dichas disposiciones sectoriales. En caminos rurales los vallados y muros de contención se situarán a 4 m. del eje.

ARTÍCULO 164. VÍAS PECUARIAS. CORREGIDO CON FECHA 31-7-98

Las vías pecuarias son bienes de dominio público destinados históricamente al tránsito de ganados, no son susceptibles de prescripción ni de enajenación, ni podrán alegarse para su apropiación el tiempo transcurrido desde su ocupación, ni legitimarse usurpaciones de que hayan sido objeto.

En cuanto se refiere a vías pecuarias se estará a lo previsto en la legislación vigente.

Se respetarán las normas de la Consellería de Medi Ambient y en todo caso en edificaciones se respetará una distancia mínima de 5 m. del borde.

Su descripción aparece en el Estudio de Impacto Ambiental que forma parte del presente plan.

ARTÍCULO 165. PROTECCIÓN A SISTEMAS HIDROGRÁFICOS E INFRAESTRUCTURAS

El suelo que limita con los distintos sistemas hidrográficos y de infraestructura (ríos, torrentes, barrancos, acequias, conducciones de agua, conducciones eléctricas y ferrocarril), definidos por bandas colaterales limitadas por líneas paralelas a los sistemas indicados.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BARXETA

NORMATIVA URBANÍSTICA

Normas de Protección

ARTÍCULO 166. SEPARACION DE LAS EDIFICACIONES A SISTEMAS HIDROGRÁFICOS

Deberán quedar libres de toda edificación las bandas colaterales con las anchuras siguientes:

ELEMENTO	DISTANCIA
RIO	La que en cada caso indique la Confederación Hidrográfica
TORRENTES y BARRANCOS	Una franja de 40 metros de anchura centrada en el lecho del curso del agua. Podrá reducirse esta distancia mínima cuando lo permitan los desniveles actuales del terreno provocados por taludes naturales o elementos de contención ejecutados con autorización previa de la Comisaría de Aguas del Júcar, Dirección General de Obras Hidráulicas del MOPU, justificándose la estabilidad de muros y taludes. En cualquier caso, la edificación se retirará una distancia mínima de 5 m. del borde superior de los taludes o muros antes citados.
ACEQUIAS	Cinco metros a cada lado de la acequia
CAPTACIONES DE AGUA POTABLE	Un círculo de 60 m de radio centrado en el pozo o manantial.

TÍTULO VIII: USOS

ARTÍCULO 167. ALCANCE Y DESARROLLO

El Plan General regula los usos dominantes, compatibles y prohibidos en terrenos calificados como Suelo Urbano y en el suelo Urbanizable desarrollado pormenorizadamente, establece los usos globales correspondientes a cada sector del Suelo Urbanizable no Pormenorizado y define los usos permitidos y prohibidos en el Suelo no Urbanizable.

Las Planes Parciales, Especiales y/o Estudios de Detalle que desarrollen el presente Plan General detallarán el alcance de cada uno de los usos permitidos en cada sector, pudiendo restringir la localización y características de los mismos, incluso prohibir aquellos que se estime perjudiciales. Asimismo mediante Ordenanza específica podrán limitarse los usos posibles y las condiciones de implantación en cualquier zona del territorio municipal.

ARTÍCULO 168. CLASIFICACIÓN POR SU ADECUACIÓN.

En función de su adecuación a las zonas del territorio, los usos se clasifican en:

Uso dominante o global

Es aquel que define el destino genérico de cada zona o sector de planeamiento.

Uso permitido o compatible

Es aquel cuya implantación es admitida por el Plan al no ser contradictoria con el uso global.

Uso prohibido

Es aquel cuya implantación no es permitida por el Plan, al no tratarse del uso global ni compatible en la zona.

Usos transitorios

Son aquellos establecidos por un plazo de tiempo determinado, revocable a voluntad de la Administración (usos temporales) o que por no necesitar obras e instalaciones permanentes y no dificultar la ejecución de los planes pueden autorizarse.

El procedimiento de autorización cuando el carácter de los usos lo requiera, es el que se indica en las presentes Normas.

ARTÍCULO 169. CLASIFICACIÓN POR SU FUNCIÓN.

Por razón de su función, se distinguen los usos siguientes:

Residencial

Referidos a edificios destinados al alojamiento familiar.

Unifamiliar: vivienda en parcela independiente, en edificación aislada, adosada o en fila y con acceso independiente y exclusivo.

Plurifamiliar: alojamientos correspondientes a varias unidades familiares, situadas en un mismo edificio con acceso y elementos comunes.

Residencial comunitario: residencias estudiantes, ancianos, conventos, etc.

Hotelero

Edificios destinados al alojamiento temporal para transeúntes como hoteles, moteles, pensiones y en general establecimientos de hostelería.

Residencial móvil

Espacios no edificados en los que se realizan funciones de alojamiento y acomodo temporal o permanente, como campings, aparcamientos de caravanas, etc.

Comercial

Comprende los locales destinados a prestar servicios personales de venta al por menor, excluyendo las grandes instalaciones.

Comercial concentrado

Comprende las grandes instalaciones de venta, almacenistas y asentadores. Se estará a lo dispuesto en la Ley 8/86 y al Decreto 256/94.

Oficinas

Comprende las actividades administrativas o burocráticas de gestión privada, relacionadas con las actividades de oficinas y despachos.

Docente

Comprende los edificios destinados a la enseñanza en todos los grados y modalidades.

Sanitario-Asistencial

Comprende los edificios y actividades de tratamiento y alojamiento de enfermos y en general, los relacionados con la sanidad, higiene, asistencia y geriátricas.

Socio-Cultural

Comprende las actividades culturales y de relación social, como museos, bibliotecas, agrupaciones políticas y sindicales, así como religiosos.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BARXETA

Deportivo

Comprende la enseñanza y práctica de la educación física y deportes en general.

Defensa y Fuerzas de Seguridad.

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

Recreativo

Comprende las actividades relacionadas con el ocio, el tiempo libre y el esparcimiento, incluyendo bares, discotecas y espectáculos de cualquier naturaleza.

Taller y Artesanía

Comprende las actividades productivas y de almacenamiento desarrolladas en el marco familiar o de pequeñas empresas, que utilicen métodos preferentemente manuales.

Industria

Actividades orientadas a la transformación mecánica de los productos, a su obtención o a su transporte, asimismo los almacenes destinados a la distribución al por mayor de productos, talleres de reparación y planchistería, estaciones de servicio y garajes y en general aquellas que por los materiales o métodos utilizados puedan ocasionar molestias o peligros para la salubridad o seguridad de las personas o bienes.

Garajes y Aparcamientos

Comprende los aparcamientos particulares, colectivos o públicos de vehículos de motor.

Público-Administrativo

Comprende los centros o edificios al servicio de la administración pública, servicios de seguridad, bomberos, etc.

Agrícola y Forestal

Comprende las actividades de cultivo así como las derivadas de estas.

Extractivo

Comprende la explotación de minas y canteras.

Ganadero

Comprende las granjas animales y resto de instalaciones pecuarias.

ARTÍCULO 170. CLASIFICACIÓN POR SUS USUARIOS.

Por razón de sus usuarios los usos se dividen en:

Uso Público

Referidos a usos y servicios públicos realizados por la Administración pública o encomendados a la gestión privada en terrenos de dominio público o privado mediante arrendamiento u otro tipo de ocupación.

Ningún uso público podrá ser sustituido por otro privado salvo autorización expresa del planeamiento.

Usos Colectivos

Aquellos de propiedad privada pero destinados a uso público o semipúblico y a los 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. El mantenimiento de cualquier uso colectivo existente se considera de interés público y utilidad social. La supresión de un uso colectivo o su sustitución exigirá la autorización municipal, que podrá ser denegada por razón de la importancia de su utilidad pública.

Usos privados

Aquellos desarrollados por particulares en bienes de propiedad privada y que no están incluidos dentro de los colectivos.

ARTÍCULO 171. USOS FUERA DE ORDENACIÓN.

Se consideran fuera de ordenación los usos existentes que cumplan alguna de las condiciones siguientes:

1. Tener declaración de fuera de ordenación por este Plan General o alguno de los Planes que en desarrollo del mismo puedan redactarse.
2. Estar afectados por un uso dotacional según el planeamiento y no ser compatibles con él.
3. Estar afectados por el trazado de viales.
4. Estar situados en un edificio fuera de ordenación.
5. Para los usos no residenciales, estar en situación de incompatibilidad en cuanto a la repercusión ambiental de la actividad en relación con las normas de regulación de la zona correspondiente o cualquier disposición legal de aplicación por razones de salubridad, seguridad o tranquilidad, sin que exista posibilidad de implantar medidas correctoras o modificaciones que permitan excluirla actividad de la situación de fuera de ordenación. En caso de que esta corrección sea posible, la condición de fuera de ordenación tendrá un carácter transitorio, pudiendo ser establecido un plazo para la adaptación del uso.

No quedarán fuera de ordenación los usos existentes incluidos en edificios protegidos, salvo que lo estuvieren por los supuestos de los apartados 1), 3) o 5) del apartado anterior.

La consideración de fuera de ordenación transitoria o definitiva de un uso impide la autorización de obras de consolidación, aumento de volumen, ampliación, modificación o incremento del valor de expropiación de la instalación, pero sí podrán realizarse las pequeñas reparaciones que exigiera la higiene, ornato y conservación.

Los usos fuera de ordenación por tener asignado un uso propuesto de carácter dotacional, además de lo expuesto anteriormente, afectan y dejan fuera de ordenación al edificio o parte del edificio que los contiene.

Los usos fuera de ordenación podrán mantener su actividad hasta su regulación, expropiación o extinción. La creación o modificación de actividades en las instalaciones existentes y los cambios de titularidad de la propiedad o de la actividad exigirán la eliminación previa de la condición de fuera de "ordenación".

ARTÍCULO 172. CONDICIONES DE USO RESIDENCIAL.

Se estará a lo dispuesto por la Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana.

ARTÍCULO 173. CONDICIONES DE USO HOTELERO.

Se aplicarán las condiciones establecidas para uso residencial complementariamente con las disposiciones oficiales en materia hotelera.

ARTÍCULO 174. CONDICIONES DE USO RESIDENCIAL MÓVIL.

El uso residencial móvil solo podrá establecerse a través de un Plan que cumpla las determinaciones vigentes sobre campamentos de turismo. Este Plan respetará la normativa del Plan General, especialmente la contenida en este artículo.

Se podrán establecer campamentos de turismo que respeten lo dispuesto por la legislación específica en cuanto a dimensiones, características y dotaciones

Los campamentos de turismo sólo podrán situarse en suelos clasificados como urbanizables no pormenorizados o suelo no urbanizable sin protección específica según las determinaciones de la LSNU de la Generalitat Valenciana. Si la realización de un Plan estuviera en desacuerdo con el Plan General será preceptiva la tramitación de una modificación de éste. En este caso, se establece un orden de prioridades para su localización, sin perjuicio de lo establecido en la legislación específica.

Los Planes que desarrollen este tipo de implantaciones tendrán consideración de Plan Parcial a todos los efectos de requisitos, cesiones de suelo y

aprovechamiento, garantías, contenido y documentación. Para las dotaciones de infraestructuras, servicios mínimos, aparcamiento y condiciones de urbanización serán los exigidos por su normativa específica.

Los terrenos destinados a este uso no podrán ser objeto de parcelación de ningún tipo, permaneciendo bajo una sola titularidad mientras perdura el uso.

Los campamentos, albergues, colonias y marchas juveniles acogidas al Decreto 2253/1974 (BOE 15-8-74) pueden localizarse en cualquier tipo de suelo siempre que se cumplan las condiciones establecidas en el art. 8 del mismo decreto, especialmente en los suelos declarados como parque público y en los suelos de protección ecológico-paisajística

No podrán establecerse este tipo de campamentos juveniles:

1. En terrenos situados en ramblas, lechos secos de ríos y en los susceptibles de ser inundados, así como en aquellos que por cualquier causa resulten insalubres o peligrosos.
2. En un radio inferior a ciento cincuenta metros de los lugares de captación de aguas potables para abastecimiento.
3. En las proximidades de industrias nocivas, insalubres o peligrosas.
4. Y, en general, en aquellos lugares que, por exigencias del interés público, estén afectados por prohibiciones o limitaciones o por servidumbres públicas establecidas expresamente mediante disposiciones legales reglamentarias.

ARTÍCULO 175. CONDICIONES DE USO COMERCIAL Y RECREATIVO.

Los usos comerciales y recreativos que por sus características originen molestias o generen riesgos, se regirán por lo establecido para el uso taller y artesanía y en su caso para el uso industrial.

Las características especiales, dotaciones necesarias y condiciones de higiene y seguridad de los locales comerciales y recreativos cumplirán la normativa establecida con carácter general por la legislación.

Los establecimientos tendrán acceso directo desde la vía pública.

Los edificios para uso comercial concentrado, tendrán un número máximo de dos plantas con una altura de cornisa de 8,00 metros y una dotación mínima de aparcamiento de 1 plaza por cada 100 m² de techo.

Los edificios de uso exclusivo comercial u hotelero ubicados en suelo residencial extensivo, respetarán la normativa específica de la zona.

Los edificios de uso exclusivo comercial u hotelero dispondrán asimismo de una dotación de aparcamiento de 5 plazas por cada 100 m² de edificación.

En edificios destinados a uso exclusivo recreativo calificado y locales recreativos de actividades calificadas se dispondrá de una dotación de aparcamiento de 10 plazas por cada 100 m² de edificación.

En edificios destinados a uso exclusivo recreativo no calificado se dispondrá de una dotación de aparcamiento de 5 plazas por los primeros 500 m² de edificación, más una plaza por cada 25 m² para los restantes.

En locales recreativos de actividades no calificadas se dispondrá de una dotación de aparcamiento de 5 plazas por los primeros 500 m² de edificación, más una plaza por cada 25 m² para los restantes.

ARTÍCULO 176. CONDICIONES DEL USO TALLER Y ARTESANÍA E INDUSTRIAL.

Uso "taller y artesanía" es el que corresponde a locales destinados a la realización de actividades de arte u oficios que puedan situarse en edificios destinados a uso de viviendas o inmediatos a ellos, por no entrañar molestias. Asimismo se incluyen actividades de revisión, conservación y reparación de productos.

El **uso industrial** corresponde a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte y distribución. Se establecen las siguientes clases:

Industria compatible: es aquella que, por no ofrecer riesgos ni causar molestias a las viviendas, puede ubicarse junto a áreas residenciales, en las zonas que en el presente plan admite el uso industrial con tolerancia de residencia.

Industria en polígono: es aquella que puede instalarse en áreas exclusivas y en edificios aislados. Se subdivide en dos tipos, de acuerdo con los parámetros del que se especifican en este artículo, tipo I y tipo II

Los edificios destinados al uso de taller y artesanía e industria cumplirán las disposiciones vigentes sobre la materia y actividad además de las establecidas por estas normas.

En todo caso, las actividades deberán estar autorizadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y cumplirán la Ordenanza General de la Seguridad e Higiene en el Trabajo.

El Ayuntamiento, en desarrollo de las presentes Normas podrá redactar y aprobar unas ordenanzas reguladoras de los usos taller y artesanía e industrial que concreten y pormenoricen los distintos parámetros ambientales: aguas residuales, contaminación atmosférica, olores, incendios y ruidos y peligros de explosión, así como lo referente a dimensiones y potencias máximas permisibles.

En cuanto al adecuado control de los efectos ambientales se tendrán en cuenta los siguientes criterios básicos:

1. La superficie de referencia viene fijada por la suma de superficies de todos los locales destinados a la actividad con exclusión de la superficie de oficinas y zonas de exposición y venta si cuentan con acceso independiente.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BARXETA

2. La potencia instalada se refiere a la potencia electromecánica y está determinada por la suma de los motores que accionan las máquinas expresadas en kilovatios (KW) excluyendo las relativas a instalaciones de iluminación, ventilación y en general las no electromecánicas siempre y cuando no formen parte sustantiva del proceso productivo.
3. El ruido se medirá en decibelios A concretados para los siguientes supuestos: día, de 8 h. a 22 h.; noche de 22 h. a 8 h.; interior, a 1,5 m. de cualquier motor; y exterior, en los límites de la propiedad o domicilio del vecino más afectado.
4. La vibración se medirá en Pals según la fórmula $DIN 10 \log_{10} 3200A^2 N^2$, en la que A es la amplitud en cm. y N la frecuencia en hertzios.
5. La emisión de gases y humos no podrá exceder los límites recogidos en el cuadro adjunto, expresados en los siguientes índices: índice de ennegrecimiento de Ringlemann, en funcionamiento y en arranque y de emisión de polvo en kg./hora. En ningún caso se superarán las concentraciones máximas admisibles para los contaminantes determinados en la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico y las órdenes que la desarrollan.
6. Las aguas residuales se decantarán y depurarán en primera instancia si fuera necesario para que los vertidos puedan ser depurados mediante una simple depuradora biológica.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BARXETA

NORMATIVA URBANÍSTICA

Usos

El cuadro adjunto fija los diferentes parámetros en función de las distintas clases establecidas para los usos taller y artesanía e industrial; si no se especifica otra cosa en la ordenanza de zona.

USO	Ruido dbA Máximo día noche		Vibración Máxima (Pals)	Emisión Máxima de Gases y Humos
Taller y Artesanía	40	0	5	0/1/1,5
	55	0		
Industria				
Compatible	40	0	5	0/1/1,5
	60	0		
En Polígono				
TIPO I	45	35	15	1/2/5
	65	55		
TIPO II	50	50	25	1,5/2,5/15

ARTÍCULO 177. CONDICIONES DE USO GARAJE Y APARCAMIENTOS.

Las reservas de aparcamiento en la propia parcela cuando no sean fijadas por las ordenanzas particulares de zona, será como mínima de una plaza por vivienda y de una plaza por cada 100 m² edificados destinados a otros usos.

En las zonas residenciales del ensanche con tipología tradicional de vivienda, quedarán exentas de la obligación de reserva de aparcamiento aquellas parcelas que no ejecuten tipologías de vivienda intensiva, quedando además eximidas de la obligación de reserva de aparcamientos aquellas parcelas que cumplan alguna de las siguientes condiciones:

1. Tener una superficie inferior a 120 m².
2. Demostrar la imposibilidad de establecer la reserva obligatoria a causa de las características de la parcela.
3. Estar situadas en zonas en que a causa de las condiciones viarias, de la tipología arquitectónica o de las condiciones de accesibilidad, la realización de aparcamiento pueda suponer lesión para las características del medio ambiente e imagen urbana, a juicio del Ayuntamiento.

En este caso solo podrán ejecutarse por parcela un número máximo de dos viviendas independientes.

En todo caso los aparcamientos cumplirán las siguientes condiciones:

1. Las dimensiones de la plaza de aparcamiento será como mínimo de 2,20*4,50 m. libres de obstáculos, pudiendo hasta un 20% de las plazas tener dimensiones no inferiores a 2,20*4,00 m.
2. Al menos un 2% de las plazas tendrán como dimensiones mínimas 3,50*4,50 m.
3. La altura mínima del local será de 2,25 m.
4. La rampa mínima será de 2,80 m. de anchura y pendiente no superior al 16% disponiendo de una meseta horizontal junto al exterior de 5 m. de fondo.
5. Las calles de circulación y los radios de giro asegurarán la maniobrabilidad de los vehículos según el sistema de distribución de plazas adoptado. Todo vehículo deberá poder acceder a su plaza sin que sea necesario desplazar ningún otro vehículo.

Las condiciones de los aparcamientos establecidas en los puntos anteriores podrán hacerse menos restrictivas para viviendas unifamiliares, pudiendo llegarse a rampas con una pendiente máxima del 20% y mesetas de espera con pendientes superiores al 5%.

Asimismo podrá autorizarse la instalación de aparatos montacoches para el acceso de los vehículos a los garajes, que cumplan las condiciones establecidas en la normativa de viviendas de protección oficial.

ARTÍCULO 178. CONDICIONES DE USO EXTRACTIVO.

Las actividades extractivas de cualquier tipo están sujetas a previa licencia municipal sin perjuicio de la necesidad de recabar autorización de otros organismos.

El otorgamiento de licencia estará condicionado a la presentación de un Plan de Restauración del espacio natural afectado, cuyo contenido, documentación y garantías serán las reguladas por la legislación sectorial específica.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BARXETA

NORMATIVA URBANÍSTICA

Ordenanzas de Edificación

DISPOSICIONES DE CARACTER PORMENORIZADO

TÍTULO IX: ORDENANZAS DE EDIFICACION

ARTÍCULO 179. ZONAS DE ORDENANZA

Definición

Se entiende a efectos de la aplicación de las presentes normas, como zona de ordenanza aquellas áreas de suelo delimitadas en los planos de ordenación, en las que las condiciones de tipología, volumen, usos y estéticas son idénticas.

Zonas definidas

SUELO URBANO			
Área	Zona	Uso principal	Tipología
Núcleo Población	Casco Histórico	Residencial	Extensiva tradicional
	Ensanche	Residencial	Intensiva Extensiva tradicional
SUELO URBANIZABLE			
Área	Zona	Uso principal	Tipología
Pormenorizado	Riu	Residencial	Extensiva
	Cotxeres	Residencial	Intensiva Extensiva (VT y VF)
	Rajolar	Residencial	Extensiva
	Senyoria	Residencia	Extensiva
	El Raco	Industrial	Industrial compatible
	La Solana	Residencial	Extensiva (VUA y VP)
SUELO NO URBANIZABLE			
Area	Zona	Uso principal	
Clase	Montes (Ecológico, paisajística)	Montes, sendas y veredas	
Protegido	Cauces	Cauces y barrancos	
	Carreteras	Carreteras Comarcales y Locales	
Uso Agrícola	Suelo no urbanizable de Uso Agrícola	Suelo no urbanizable no incluido en otras clasificaciones	
Extractivo	Extracción de áridos	Canteras	

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BARXETA

NORMATIVA URBANÍSTICA

Ordenanzas de Edificación

SUELO URBANO – CASCO HISTORICO

ARTÍCULO 180. CONDICIONES GENERALES DEL USO RESIDENCIAL EXTENSIVO [VIVIENDA TRADICIONAL (VT)]

Definición

Se considera como toda aquella edificación residencial con destino a vivienda unifamiliar tradicional, de acuerdo con las tipologías residenciales definidas en el artículo 93 de las presentes normas.

Alineaciones

Según las condiciones establecidas con carácter general. En ningún caso se autorizan patios ni entrantes en fachada.

Cuando en una misma calle existan diferencias en la dimensión de la acera, las alineaciones de la edificación respetarán la dimensión máxima de la acera.

Parcela mínima

Debido a las características intrínsecas de la zona, se entenderá como parcela mínima aquella que derive de la demolición de la edificación existente para la realización de una nueva intervención, salvo que no pueda abordar de modo autónomo la edificación, es decir, que no pueda albergar la vivienda definida como mínima por las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana, respetando las condiciones higiénicas y computando como máximo dos plantas de la edificación.

No obstante, podrán permitirse segregaciones cuando las parcelas resultante cumplan los siguiente parámetros:

Tipología	Nº de plantas	Ancho de fachada	Superficie solar
Residencial ext. Tradicional (VT)	II-III	5 m	80 m2

Se considerará parcela inferior a la mínima y por tanto in edificable, aquella que no pueda abordar de modo autónomo la edificación, es decir, que no pueda albergar la vivienda definida como mínima por las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana, respetando las condiciones higiénicas y computando como máximo dos plantas de la edificación.

Parcela máxima

No se establece.

Edificabilidad:

La planta baja se considera edificable en su totalidad.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BARXETA

En plantas superiores se establece un fondo máximo edificable de 25 m.

Alturas:

El número máximo de plantas autorizado es de III, siendo el mínimo de II.

La altura máxima permitida en función del número de plantas es la siguiente:

Número de plantas	Altura máxima de cornisa
II	7,50 metros
III	10,50 metros

Con objeto de mejorar la integración de lo nuevo con los edificios existentes, será posible variar la altura de cornisa. Dicha variación podrá ser impuesta por el Ayuntamiento y será en todo caso justificada.

La altura mínima de la planta baja a efectos de cuerpos volados será la dominante en cada calle, siendo de aplicación lo establecido en el artículo [116](#) de las presentes normas respecto de la altura mínima y máxima de la planta baja.

Sótanos:

No se permiten.

Aleros y cornisas:

Se admiten aleros y cornisas cuyo saliente no exceda de 40 cm. ni del mayor de los existentes en la calle.

Cuerpos volados:

Se admiten balcones abiertos salientes paralelos a la alineación de fachada. La suma de longitudes de los balcones no superará el 80% de la suma de longitudes de fachada en plantas superiores a la baja. El espesor total del balcón no excederá de 15 cm. y el saliente máximo no excederá de:

1. 40 cm
2. El 10% del ancho de la calle
3. El ancho de la acera menos 15 cm

La altura mínima de la planta baja a efectos de cuerpos volados será la dominante en cada calle, siendo de aplicación lo establecido en el artículo [116](#) de las presentes normas respecto de la altura mínima y máxima de la planta baja.

No se admite la construcción de, terrazas y cuerpos volados cerrados paralelos a la alineación de vial.

Cubiertas:

Las cubiertas de la última planta serán inclinadas, con pendiente máxima del 50%, de teja árabe y cumbreira paralela a la fachada.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BARXETA

Podrá permitirse la construcción de pequeñas terrazas planas en la cubierta con las siguientes condiciones:

1. La cubierta inclinada ocupará como mínimo los 3 primeros metros a cada fachada de vial público.
2. La superficie máxima de la terraza será del 70% de la superficie en planta de la cubierta.
3. No podrá construirse ningún elemento edificado por encima de los planos que definen la cubierta inclinada, cuya cumbrera estará como máximo a 3,50 metros de altura respecto de la línea de cornisa realmente ejecutada.

Revestimientos de fachada

Se admitirán los siguientes:

1. Revestimientos a base de estucos de cal de colores a tono con los existentes.
2. Revestimientos a base de enfoscados de mortero y posterior pintado mediante pinturas pétreas, a la cal o plásticas mate en tonos acorde con el entorno.
3. Aplacados uniformes y completos de piedra caliza o arenisca natural apomazada en zócalos igualando con los existentes en el entorno.

Quedan prohibidos los no definidos anteriormente y especialmente revestimientos a base de materiales cerámicos y alicatados de azulejo.

Carpintería exterior y defensas

La carpintería exterior será a base de madera con tratamiento superficial de lacas o barnices, de forja o de aluminio lacado. Las dimensiones y proporciones mantendrán las existentes en su entorno.

Las rejas serán de hierro similares a las existentes en la zona, pintadas con esmaltes de color a tono con el entorno. Queda expresamente prohibida la utilización de elementos prefabricados de hormigón o mortero para formación de balaustradas o celosías.

Podrá autorizarse el uso de protecciones exteriores a base de persianas siempre que no alteren las condiciones ambientales y estéticas del entorno.

Otros.

Los huecos, tanto los de nueva creación, como las alteraciones de los existentes deberán respetar en lo posible las dimensiones de edificaciones originales de su entorno, y en todos los casos mantener los ejes de ordenación y simetría, las separaciones y las proporciones existentes..

Las cubiertas serán de tejas curvas, en su color natural, preferentemente viejas y evitando los tonos rojos y marrones. Los aleros podrán ser moldurados o de canecillos, según las características tradicionales del tipo y el espacio urbano.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BARXETA

En cualquier caso la presente norma cesará en su aplicación cuando las características a proteger de los edificios o de su entorno sean contradictorias con su contenido.

ARTÍCULO 181. APARCAMIENTOS.

Serán de aplicación las condiciones generales del uso de aparcamiento establecidas en el artículo [177](#) de las presentes normas.

ARTÍCULO 182. CONDICIONES DE USO.

1. *Uso dominante*

Residencial.

2. *Usos compatibles*

Serán compatibles los siguientes: Comercial en sótano, planta baja y primera. Hotelero, oficinas en planta baja y primera. Socio-cultural, taller, artesanía, garajes, aparcamientos, docente, sanitario, asistencial y recreativo sólo en planta baja con superficie inferior a 250 m² y siempre que no se trate de actividades calificadas.

Podrá autorizarse la instalación de bares, cafeterías, restaurantes y similares en cualquiera de sus categorías, incluso con ambiente musical y espectáculos, siempre que se dispongan las medidas oportunas para reducir el impacto ambiental de los mismos.

También serán compatibles los usos público administrativo y los dotacionales.

3. *Usos prohibidos*

Los no dominantes ni compatibles para cada caso.

ARTÍCULO 183. CONDICIONES HIGIÉNICAS Y DE CALIDAD

Será de aplicación lo contenido en las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana, no admitiéndose viviendas con una fachada a vía o espacio público inferior a 5,00 metros.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BARXETA

SUELO URBANO – ENSANCHE

ARTÍCULO 184. CONDICIONES GENERALES DEL USO RESIDENCIAL INTENSIVO

Definición

Se considera como toda aquella edificación residencial con destino a vivienda colectiva o plurifamiliar, de acuerdo con las tipologías residenciales de alineación de vial o en bloque exento definidas en el artículo 93 de las presentes normas.

Alineaciones

Según las condiciones establecidas con carácter general. En ningún caso se autorizan patios ni entrantes en fachada.

Cuando en una misma calle existan diferencias en la dimensión de la acera, las alineaciones de la edificación respetarán la dimensión máxima de la acera.

Parcela mínima

Para ser edificables, en las zonas edificables de nueva creación, se establecen las siguientes condiciones de parcela mínima:

Nº de plantas	Ancho de fachada	Superficie solar
II-III	5 m	100 m ²

Se considerará parcela inferior a la mínima y por tanto inedificable, aquella que no pueda abordar de modo autónomo la edificación, es decir, que no pueda albergar la vivienda definida como mínima por las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana, respetando las condiciones higiénicas y computando como máximo dos plantas de la edificación.

Parcela máxima

No se establece.

Edificabilidad:

La planta baja se considera edificable en su totalidad.

En plantas superiores se establece un fondo máximo edificable de 25 m.

Alturas:

El número máximo de plantas autorizado es de III, siendo el mínimo de II.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BARXETA

La altura máxima permitida en función del número de plantas es la siguiente:

Número de plantas	Altura máxima de cornisa
II	7,50 metros
III	10,50 metros

Con objeto de mejorar la integración de lo nuevo con los edificios existentes, será posible variar la altura de cornisa. Dicha variación podrá ser impuesta por el Ayuntamiento y será en todo caso justificada.

La altura mínima de la planta baja a efectos de cuerpos volados será la dominante en cada calle, siendo de aplicación lo establecido en el artículo [116](#) de las presentes normas respecto de la altura mínima y máxima de la planta baja.

Sótanos:

Se admite una planta sótano situada dentro de la superficie ocupable, siempre que se tomen las medidas necesarias para que la edificación vecina no quede afectada y que el acceso al mismo se produzca desde el interior de la edificación, nunca desde la vía o espacio público.

Aleros y cornisas:

Se admiten aleros y cornisas cuyo saliente no exceda de 40 cm. ni del mayor de los existentes en la calle.

Cuerpos volados:

Se admiten balcones abiertos salientes paralelos a la alineación de fachada. La suma de longitudes de los balcones no superará el 80% de la suma de longitudes de fachada en plantas superiores a la baja. El espesor total del balcón no excederá de 15 cm. y el saliente máximo no excederá de:

1. 120 cm
2. El 10% del ancho de la calle
3. El ancho de la acera menos 15 cm

La altura mínima de la planta baja a efectos de cuerpos volados será la dominante en cada calle, siendo de aplicación lo establecido en el artículo [116](#) de las presentes normas respecto de la altura mínima y máxima de la planta baja.

Se admite la construcción de, terrazas y cuerpos volados cerrados paralelos a la alineación de vial, a una altura superior a 3,50 metros y cuyo saliente no excederá las dimensiones establecidas para balcones y cuya superficie no podrá superar el 50% de la superficie máxima teórica ocupable en toda la fachada, en función del número de plantas proyectadas.

El párrafo anterior no será de aplicación en calles con ancho inferior a 6,00 metros.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BARXETA

Cubiertas:

Las cubiertas de la última planta serán inclinadas, con pendiente máxima del 50%, de teja árabe y cumbreira paralela a la fachada.

Podrá permitirse la construcción de pequeñas terrazas planas en la cubierta con las siguientes condiciones:

1. La cubierta inclinada ocupará como mínimo los 3 primeros metros a cada fachada de vial público.
2. La superficie máxima de la terraza será del 70% de la superficie en planta de la cubierta.
3. No podrá construirse ningún elemento edificado por encima de los planos que definen la cubierta inclinada, cuya cumbreira estará como máximo a 3,50 metros de altura respecto de la línea de cornisa realmente ejecutada.

Revestimientos de fachada

Se admitirán los siguientes:

1. Revestimientos a base de estucos de cal de colores a tono con los existentes.
2. Revestimientos a base de enfoscados de mortero y posterior pintado mediante pinturas pétreas, a la cal o plásticas mate en tonos acorde con el entorno.
3. Aplacados uniformes y completos de piedra caliza o arenisca natural apomazada en zócalos igualando con los existentes en el entorno.

Quedan prohibidos los no definidos anteriormente y especialmente revestimientos a base de materiales cerámicos y alicatados de azulejo.

Carpintería exterior y defensas

La carpintería exterior será a base de madera con tratamiento superficial de lacas o barnices, de forja o de aluminio lacado. Las dimensiones y proporciones mantendrán las existentes en su entorno.

Las rejas serán de hierro similares a las existentes en la zona, pintadas con esmaltes de color a tono con el entorno. Queda expresamente prohibida la utilización de elementos prefabricados de hormigón o mortero para formación de balaustradas o celosías.

Podrá autorizarse el uso de protecciones exteriores a base de persianas siempre que no alteren las condiciones ambientales y estéticas del entorno.

Otros.

Los huecos, tanto los de nueva creación, como las alteraciones de los existentes deberán respetar en lo posible las dimensiones de edificaciones originales de su entorno, y en todos los casos mantener los ejes de ordenación y simetría, las separaciones y las proporciones existentes..

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BARXETA

Las cubiertas serán de tejas curvas, en su color natural, preferentemente viejas y evitando los tonos rojos y marrones. Los aleros podrán ser moldurados o de canecillos, según las características tradicionales del tipo y el espacio urbano.

En cualquier caso la presente norma cesará en su aplicación cuando las características a proteger de los edificios o de su entorno sean contradictorias con su contenido.

ARTÍCULO 185. APARCAMIENTOS.

Serán de aplicación las condiciones generales del uso de aparcamiento establecidas en el artículo [177](#) de las presentes normas.

ARTÍCULO 186. CONDICIONES DE USO.

1. Uso dominante

Residencial.

2. Usos compatibles

Serán compatibles los siguientes: Comercial en sótano, planta baja y primera. Hotelero, oficinas en planta baja y primera. Socio-cultural, taller, artesanía, garajes, aparcamientos, docente, sanitario, asistencial y recreativo sólo en planta baja con superficie inferior a 250 m² y siempre que no se trate de actividades calificadas.

Podrá autorizarse la instalación de bares, cafeterías, restaurantes y similares en cualquiera de sus categorías, incluso con ambiente musical y espectáculos, siempre que se dispongan las medidas oportunas para reducir el impacto ambiental de los mismos.

También serán compatibles los usos público administrativo y los dotacionales.

3. Usos prohibidos

Los no dominantes ni compatibles para cada caso.

ARTÍCULO 187. CONDICIONES HIGIÉNICAS Y DE CALIDAD

Será de aplicación lo contenido en las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana, no admitiéndose viviendas con una fachada a vía o espacio público inferior a 5,00 metros.

ARTÍCULO 188. CONDICIONES GENERALES DEL USO RESIDENCIAL EXTENSIVO

Definición

Se considera como tal toda aquella edificación residencial con destino a vivienda unifamiliar, admitiéndose en ellas las siguientes tipologías:

1. Tipología de vivienda unifamiliar tradicional (VT)

Se entiende como vivienda tradicional, el tipo de vivienda unifamiliar entre-medianeras, con fachada alineada a vial, desarrollada en dos o tres

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BARXETA

plantas, siendo en este último caso, la última planta de cambra o almacén y promocionada en unidades edificatorias independientes.

Alineaciones

Alineación a vial sin retranqueos.

Parcela mínima

Para ser edificables, según la tipología residencial, se establecen las siguientes condiciones de parcela mínima:

Tipología	Nº de plantas	Ancho de fachada	Superficie solar
Tradicional	II-III	5 m	80 m ²

Parcela máxima

No se considera.

Edificabilidad:

En edificación extensiva tradicional:

La planta baja se considera edificable en su totalidad.

En plantas superiores se establece un fondo máximo edificable de 25 metros.

Los parámetros que definen la edificabilidad son los siguientes:

Tipo de edificación	Coefficiente edificabilidad neto	Ocupación máxima de parcela
Tradicional	1,455 m ² /m ²	100 %

Alturas:

Zona	Nº de plantas		Altura	
	Máximo	Mínimo	Máximo	Mínimo
Extensiva tradicional	III	II	10,50 m	7,50 m

Con objeto de mejorar la integración de lo nuevo con los edificios existentes, será posible variar la altura de cornisa. Dicha variación podrá ser impuesta por el Ayuntamiento y será en todo caso justificada.

La altura mínima de la planta baja a efectos de cuerpos volados será la dominante en cada calle, siendo de aplicación lo establecido en el artículo [116](#) de las presentes normas respecto de la altura mínima y máxima de la planta baja.

Por encima de la altura edificable se permiten las construcciones definidas en el artículo [122](#) de las presentes normas.

Sótanos:

Se admite una planta sótano situada dentro de la superficie ocupable, siempre que se tomen las medidas necesarias para que la edificación vecina no quede afectada.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BARXETA

Semisótanos:

Se admiten de acuerdo con las condiciones generales.

Áticos:

Se admiten con las condiciones establecidas con carácter general.

Cuerpos volados:

En estas tipologías se admiten balcones abiertos salientes. La suma de longitudes de los balcones no superará el 80% de la suma de longitudes de fachada en plantas superiores a la baja. El saliente máximo no excederá de:

1. 120 cm
2. El 10% del ancho de la calle
3. En ancho de la acera menos 15 cm

Los cuerpos volados deberán situarse como mínimo a 3,50 m por encima de la rasante oficial, siendo de aplicación lo establecido en el artículo [116](#) de las presentes normas respecto de la altura mínima y máxima de la planta baja.

Se admite la construcción de, terrazas y cuerpos volados cerrados paralelos a la alineación de vial, cuyo saliente no excederá las dimensiones establecidas para balcones y cuya superficie no podrá superar el 50% de la superficie máxima teórica ocupable en toda la fachada, en función del número de plantas proyectadas.

Cubiertas:

En las calles en las que se admite la construcción de vuelos cerrados, podrán rematarse los edificios con antepechos de terraza o con aleros y cubierta inclinada siempre que se resuelva adecuadamente el encuentro entre los diferentes paramentos. No podrá construirse ningún elemento edificado por encima de los planos que definen la cubierta inclinada, cuya cumbrera estará como máximo a 4,00 metros de altura respecto de la línea de cornisa realmente ejecutada, salvo casos de justificada necesidad.

En el resto, las cubiertas serán inclinadas, con pendiente máxima del 35%, de teja árabe y con cumbrera paralela a la fachada y en las que podrá permitirse la construcción de terrazas planas en la cubierta con las siguientes condiciones:

1. La cubierta inclinada ocupará como mínimo los 3 primeros metros a cada fachada de vial público.
2. La superficie máxima de la terraza será del 75% de la superficie en planta de la cubierta.

Marquesinas.

Según régimen general.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BARXETA

NORMATIVA URBANÍSTICA

Ordenanzas de Edificación

Toldos, muestras y vallas publicitarias.

Según el régimen general.

La presente norma cesará en su aplicación cuando las características a proteger de los edificios o de su entorno sean contradictorias con su contenido.

ARTÍCULO 189. APARCAMIENTOS.

Serán de aplicación las condiciones generales del uso de aparcamiento establecidas en el artículo [177](#) de las presentes normas.

ARTÍCULO 190. CONDICIONES DE USO.

1. *Uso dominante*

Residencial.

2. *Usos compatibles*

Serán compatibles los siguientes: Comercial en sótano, planta baja y primera. Hotelero en todas las plantas. Oficinas en planta baja y primera. Socio-cultural, taller, artesanía, garajes, aparcamientos, docente, sanitario, asistencial y recreativo sólo en planta baja y siempre que no se trate de actividades calificadas.

Podrá autorizarse la instalación de bares, cafeterías, restaurantes y similares en cualquiera de sus categorías, incluso con ambiente musical y espectáculos, siempre que se dispongan las medidas oportunas para reducir el impacto ambiental de los mismos.

También serán compatibles los usos público administrativo y los dotacionales.

3. *Usos prohibidos*

Los no dominantes ni compatibles para cada caso.

ARTÍCULO 191. CONDICIONES GENERALES DEL USO INDUSTRIAL CON TOLERANCIA RESIDENCIAL

Será de aplicación lo establecido en los artículos [228](#) a 233 inclusive de las presentes Ordenanzas de Edificación.

SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO

ARTÍCULO 192. DEFINICIÓN

Constituyen los sectores de suelo urbanizable pormenorizado en el presente plan, los delimitados en los planos de ordenación, diferenciándose los siguientes:

1. Sector [El Riu](#)
2. Sector [Les Cotxeres](#)
3. Sector [El Rajolar](#)
4. Sector [La Senyoria](#)
5. Sector [El Racó](#)
6. Sector [La Solana](#)

ARTÍCULO 193. PARCELACIONES Y SEGREGACIONES

Hasta que no este aprobado el correspondiente programa, podrán concederse licencias de parcelación y segregación siempre que se respete la parcela mínima que se establece para todo el suelo urbanizable en 2.000 m².

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BARXETA

NORMATIVA URBANÍSTICA

Ordenanzas de Edificación

Sector El Riu

ARTÍCULO 194. DELIMITACIÓN

Constituye el sector de suelo urbanizable pormenorizado Sector El Riu, el delimitado en los planos de ordenación.

ARTÍCULO 195. TIPOLOGÍAS

En el Sector El Riu, se admite la tipología de edificación extensiva según la definición establecida en el artículo 93 de las presentes normas.

ARTÍCULO 196. CONDICIONES DE VOLUMEN

Alineaciones

Son las definidas en los planos de ordenación.

Parcela mínima

En función de la tipología edificatoria, se definen las siguientes parcelas mínimas :

Tipología	Nº de plantas	Ancho de fachada	Superficie solar
Extensiva Tradicional	II	5	80 m2
Extensiva en Fila	II	10 m	160 m2
Extensiva Pareada	I-II	20 m	600 m2
Extensiva Unifamiliar Aislada	I-II	12 m	400 m2

Parcela máxima

No se considera

Edificabilidad

Tipo de edificación	Coefficiente edificabilidad neto	Ocupación máxima de parcela
Extensiva (VT y VF)	1,200 m2/m2	100 %
Extensiva (VP y VUA)	1,200 m2/m2	50 %

Alturas:

Zona	Nº de plantas		Altura	
	Máximo	Mínimo	Máximo	Mínimo
Extensiva (VT y VF)	II	I	7,50 m	3,50 m
Extensiva (VP y VUA)	II	I	7,50 m	3,50 m

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BARXETA

Con objeto de mejorar la integración de lo nuevo con los edificios existentes, será posible variar la altura de cornisa. Dicha variación podrá ser impuesta por el Ayuntamiento y será en todo caso justificada.

Por encima de la altura edificable se permiten las construcciones definidas en el artículo [122](#) de las presentes normas.

Sótanos

Se admiten según las condiciones establecidas en el artículo [123](#).

Semisótanos

Se admiten según las condiciones establecidas en el artículo [124](#).

ARTÍCULO 197. DISTANCIAS A LINDES

En edificación intensiva y extensiva tradicional (VT) y en fila (VF) se regirán por las condiciones establecidas con carácter general. En ningún caso se autorizan patios ni entrantes en fachada; en caso de realizarse estos, se regirán por lo establecido en los retranqueos para edificaciones aisladas.

En edificación extensiva pareada (VP) y Aislada (VUA), cualquier elemento de obra que sobresalga de la rasante más de 80 cm, deberá respetar las siguientes distancias a lindes de parcela:

Linde a espacio público	4,00 metros
Linde lateral	3,00 metros
Linde testero	3,00 metros

según las definiciones de lindes establecidas en el artículo [102](#) y [103](#) de las presentes normas.

Las nuevas construcciones, si dejan paños medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad estén acordes con un tratamiento de fachada.

Del cumplimiento de esta norma quedan exentos los elementos auxiliares definidos según el artículo siguiente.

ARTÍCULO 198. EDIFICACIONES AUXILIARES

A los efectos de la consideración de las distancias a lindes, se entienden como edificaciones auxiliares, los elementos constructivos al servicio de la edificación principal, diferenciándose:

1. Edificaciones por encima de la rasante

Son las edificaciones auxiliares destinadas a depósitos de herramientas, maquinarias de piscinas, paellers, pérgolas, etc.

Podrán adosarse a lindes laterales y testeros siempre que su altura no supere los 2,20 metros respecto de la rasante.

2. Piscinas o balsas de riego

Deberán separarse de los lindes frontales, laterales y testeros al menos 1,50 metros, siempre que la línea de coronación no sobrepase los 80 cm.

Cuando la altura de coronación supere los 80 cm respecto de la rasante, deberán respetarse las distancias a lindes de la edificación principal.

ARTÍCULO 199. CIERRE DE PARCELA Y TERRAPLENADOS

Deberán disponerse siguiendo las alineaciones de viales, con una altura máxima de 2,50 metros permitiéndose como máximo una altura de 1,50 metros opaco.

Se permitirá la construcción de portales de entrada a la parcela, que podrán tener una altura máxima de 3,50 metros y ocupar como máximo un 25% del lindes frontal de parcela, con posibilidad de retranqueo respecto a la alineación oficial. Las puertas podrán ser batientes o correderas pero nunca invadirán el espacio de la acera.

Podrán realizarse terraplenados de parcelas para la construcción de jardines o terrazas con pavimento, pudiendo ocupar la totalidad de la parcela siempre que no sobrepasen la cota de 60 cm por encima de la rasante de la acera y siempre que se aporten soluciones de drenaje del mismo y se impermeabilicen adecuadamente los cerramientos de la parcela.

Cuando se sobrepase la cota de 80 cm, deberán respetarse las separaciones a lindes especificadas para las edificaciones principales.

ARTÍCULO 200. CONDICIONES ESTÉTICAS

Aleros y cornisas

Para el tipo de edificación Intensiva y Extensiva Tradicional (VT) o en fila (VF), se admitirán aleros y cornisas cuyo saliente no exceda de 40 cm.

En edificación extensiva pareada (VP) o aislada (VUA), se admiten aleros y cornisas cuyo saliente no exceda de 80 cm, pudiendo estos sobresalir de las distancias a lindes observadas para la edificación principal.

Cuerpos volados

Para el tipo de edificación Intensiva y Extensiva Tradicional (VT) o en fila (VF), se admiten balcones abiertos salientes. La suma de longitudes de los balcones no superará el 70% de la suma de longitudes de fachada en plantas superiores a la baja. El espesor total del balcón no excederá de 15 cm. y el saliente máximo no excederá de:

1. 120 cm
2. El 10% del ancho de la calle
3. En ancho de la acera menos 15 cm

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BARXETA

Los cuerpos volados deberán situarse como mínimo a 3,00 m por encima de la rasante oficial, siendo de aplicación lo establecido en el artículo [116](#) de las presentes normas respecto de la altura mínima y máxima de la planta baja.

Asimismo, para este tipo de edificación, se admite la construcción de terrazas y cuerpos volados cerrados paralelos a la alineación de vial, cuyo saliente no excederá las dimensiones establecidas para balcones y cuya superficie no podrá superar el 50% de la superficie máxima teórica ocupable en toda la fachada, en función del número de plantas proyectadas.

Cubiertas:

Las cubiertas serán inclinadas, con pendiente máxima del 35%, de teja árabe y con cumbrera paralela a la fachada y en las que podrá permitirse la construcción de terrazas planas en la cubierta con las siguientes condiciones:

1. La cubierta inclinada ocupará como mínimo los 3 primeros metros a cada fachada de vial público.
2. La superficie máxima de la terraza será del 75% de la superficie en planta de la cubierta.
3. No podrá construirse ningún elemento edificado por encima de los planos que definen la cubierta inclinada, cuya cumbrera estará como máximo a 3,50 metros de altura respecto de la línea de cornisa realmente ejecutada.

Marquesinas.

Según régimen general.

Toldos, muestras y vallas publicitarias.

Según el régimen general.

La presente norma cesará en su aplicación cuando las características a proteger de los edificios o de su entorno sean contradictorias con su contenido.

ARTÍCULO 201. APARCAMIENTOS:

Serán de aplicación las condiciones generales del uso de aparcamiento establecidas en el artículo [177](#) de las presentes normas.

ARTÍCULO 202. CONDICIONES DE USO.

1. Uso dominante
Residencial.
2. Usos compatibles

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BARXETA

Serán compatibles los siguientes: Comercial en planta baja y primera., hotelero, oficinas, socio-cultural, taller y artesanía en planta baja, docente, sanitario asistencial, garaje y aparcamiento, recreativo sólo en planta baja y siempre que no se trate de actividades calificadas.

Podrá autorizarse la instalación de bares, cafeterías, restaurantes y similares en cualquiera de sus categorías, incluso con ambiente musical y espectáculos, siempre que se dispongan las medidas oportunas para reducir el impacto ambiental de los mismos.

También serán compatibles los usos público administrativo y los dotacionales.

3. Usos prohibidos

Los no dominantes ni compatibles para cada caso.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BARXETA

NORMATIVA URBANÍSTICA

Ordenanzas de Edificación

Sector Les Cotxeres

ARTÍCULO 203. DELIMITACIÓN

Constituye el sector de suelo urbanizable pormenorizado Sector Les Cotxeres, el delimitado en los planos de ordenación.

ARTÍCULO 204. TIPOLOGÍAS

En el Sector Les Cotxeres, se admite la tipología de edificación intensiva y la edificación extensiva tradicional (VT) o en fila (VF), según la definición establecida en el artículo 93 de las presentes normas.

ARTÍCULO 205. CONDICIONES DE VOLUMEN

Alineaciones

Son las definidas en los planos de ordenación.

Parcela mínima

En función de la tipología edificatoria, se definen las siguientes parcelas mínimas :

Tipología	Nº de plantas	Ancho de fachada	Superficie solar
Intensiva	III	8	120 m ²
Extensiva Tradicional	III	5	80 m ²
Extensiva en Fila	III	10 m	160 m ²

Parcela máxima

No se considera

Edificabilidad

Se considera la planta baja edificable en su totalidad y en las plantas piso una profundidad edificable de 20 metros.

Coeficiente edificabilidad neto	Ocupación máxima de parcela
1,455 m ² /m ²	100 %

Alturas:

Nº de plantas		Altura	
Máximo	Mínimo	Máximo	Mínimo
III	II	10,50 m	7,50 m

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BARXETA

Con objeto de mejorar la integración de lo nuevo con los edificios existentes, será posible variar la altura de cornisa. Dicha variación podrá ser impuesta por el Ayuntamiento y será en todo caso justificada.

Por encima de la altura edificable se permiten las construcciones definidas en el artículo [122](#) de las presentes normas.

Sótanos

Se admiten según las condiciones establecidas en el artículo [123](#).

Semisótanos

Se admiten según las condiciones establecidas en el artículo [124](#).

ARTÍCULO 206. DISTANCIAS A LINDES

En edificación intensiva y extensiva tradicional (VT) y en fila (VF) se regirán por las condiciones establecidas con carácter general. En ningún caso se autorizan patios ni entrantes en fachada.

ARTÍCULO 207. CONDICIONES ESTÉTICAS

Aleros y cornisas

Para las tipologías edificatorias permitidas, se admitirán aleros y cornisas cuyo saliente no exceda de 40 cm.

Cuerpos volados

Se admiten balcones abiertos salientes. La suma de longitudes de los balcones no superará el 70% de la suma de longitudes de fachada en plantas superiores a la baja. El espesor total del balcón no excederá de 15 cm. y el saliente máximo no excederá de:

1. 120 cm
2. El 10% del ancho de la calle
3. En ancho de la acera menos 15 cm

Los cuerpos volados deberán situarse como mínimo a 3,00 m por encima de la rasante oficial, siendo de aplicación lo establecido en el artículo [116](#) de las presentes normas respecto de la altura mínima y máxima de la planta baja.

Asimismo, para este tipo de edificación, se admite la construcción de terrazas y cuerpos volados cerrados paralelos a la alineación de vial, cuyo saliente no excederá las dimensiones establecidas para balcones y cuya superficie no podrá superar el 50% de la superficie máxima teórica ocupable en toda la fachada, en función del número de plantas proyectadas.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BARXETA

Cubiertas:

Las cubiertas serán inclinadas, con pendiente máxima del 35%, de teja árabe y con cumbrera paralela a la fachada y en las que podrá permitirse la construcción de terrazas planas en la cubierta con las siguientes condiciones:

1. La cubierta inclinada ocupará como mínimo los 3 primeros metros a cada fachada de vial público.
2. La superficie máxima de la terraza será del 75% de la superficie en planta de la cubierta.
3. No podrá construirse ningún elemento edificado por encima de los planos que definen la cubierta inclinada, cuya cumbrera estará como máximo a 3,50 metros de altura respecto de la línea de cornisa realmente ejecutada.

Marquesinas.

Según régimen general.

Toldos, muestras y vallas publicitarias.

Según el régimen general.

La presente norma cesará en su aplicación cuando las características a proteger de los edificios o de su entorno sean contradictorias con su contenido.

ARTÍCULO 208. APARCAMIENTOS:

Serán de aplicación las condiciones generales del uso de aparcamiento establecidas en el artículo [177](#) de las presentes normas.

ARTÍCULO 209. ARTÍCULO 201 CONDICIONES DE USO.

1. Uso dominante

Residencial.

2. Usos compatibles

Serán compatibles los siguientes: Comercial en planta baja y primera., hotelero, oficinas, socio-cultural, taller y artesanía en planta baja, docente, sanitario asistencial, garaje y aparcamiento, recreativo sólo en planta baja y siempre que no se trate de actividades calificadas.

Podrá autorizarse la instalación de bares, cafeterías, restaurantes y similares en cualquiera de sus categorías, incluso con ambiente musical y espectáculos, siempre que se dispongan las medidas oportunas para reducir el impacto ambiental de los mismos.

También serán compatibles los usos público administrativo y los dotacionales.

3. Usos prohibidos

Los no dominantes ni compatibles para cada caso.

Sector El Rajolar

ARTÍCULO 210. DELIMITACIÓN

Constituye el sector de suelo urbanizable pormenorizado Sector El Rajolar, el delimitado en los planos de ordenación.

ARTÍCULO 211. TIPOLOGÍAS

En el Sector El Rajolar, se admite la tipología de edificación extensiva según la definición establecida en el artículo 93 de las presentes normas.

ARTÍCULO 212. CONDICIONES DE VOLUMEN

Alineaciones

Son las definidas en los planos de ordenación.

Parcela mínima

En función de la tipología edificatoria, se definen las siguientes parcelas mínimas :

Tipología	Nº de plantas	Ancho de fachada	Superficie solar
Extensiva Tradicional	III	5	80 m ²
Extensiva en Fila	III	10 m	160 m ²
Extensiva Pareada	I-II	20 m	600 m ²
Extensiva Unifamiliar Aislada	I-II	12 m	400 m ²

Parcela máxima

No se considera

Edificabilidad

En edificación intensiva y en extensiva tradicional (VT) y en fila (VF), se considera la planta baja edificable en su totalidad y en las plantas piso una profundidad edificable de 20 metros.

Tipo de edificación	Coefficiente edificabilidad neto	Ocupación máxima de parcela
Extensiva (VT y VF)	1,455 m ² /m ²	100 %
Extensiva (VUA y VP)	1,455 m ² /m ²	50 %

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BARXETA

Alturas:

Zona	Nº de plantas		Altura	
	Máximo	Mínimo	Máximo	Mínimo
Extensiva (VT y VF)	III	I	10,50 m	3,50 m
Extensiva (VUA y VP)	III	I	10,50 m	3,50 m

Con objeto de mejorar la integración de lo nuevo con los edificios existentes, será posible variar la altura de cornisa. Dicha variación podrá ser impuesta por el Ayuntamiento y será en todo caso justificada.

Por encima de la altura edificable se permiten las construcciones definidas en el artículo [122](#) de las presentes normas.

Sótanos

Se admiten según las condiciones establecidas en el artículo [123](#).

Semisótanos

Se admiten según las condiciones establecidas en el artículo [124](#).

ARTÍCULO 213. DISTANCIAS A LINDES

En edificación intensiva y extensiva tradicional (VT) y en fila (VF) se regirán por las condiciones establecidas con carácter general. En ningún caso se autorizan patios ni entrantes en fachada; en caso de realizarse estos, se regirán por lo establecido en los retranqueos para edificaciones aisladas.

En edificación extensiva pareada (VP) o aislada (VUA), cualquier elemento de obra que sobresalga de la rasante más de 80 cm, deberá respetar las siguientes distancias a lindes de parcela:

Linde a espacio público	4,00 metros
Linde lateral	3,00 metros
Linde testero	3,00 metros

según las definiciones de lindes establecidas en el artículo [102](#) y [103](#) de las presentes normas.

Las nuevas construcciones, si dejan paños medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad estén acordes con un tratamiento de fachada.

Del cumplimiento de esta norma quedan exentos los elementos auxiliares definidos según el artículo siguiente.

ARTÍCULO 214. EDIFICACIONES AUXILIARES

A los efectos de la consideración de las distancias a lindes, se entienden como edificaciones auxiliares, los elementos constructivos al servicio de la edificación principal, diferenciándose:

1. Edificaciones por encima de la rasante

Son las edificaciones auxiliares destinadas a depósitos de herramientas, maquinarias de piscinas, paellers, pérgolas, etc.

Podrán adosarse a lindes laterales y testeros siempre que su altura no supere los 2,20 metros respecto de la rasante.

2. Piscinas o balsas de riego

Deberán separarse de los lindes frontales, laterales y testeros al menos 1,50 metros, siempre que la línea de coronación no sobrepase los 80 cm.

Cuando la altura de coronación supere los 80 cm respecto de la rasante, deberán respetarse las distancias a lindes de la edificación principal.

ARTÍCULO 215. CIERRES DE PARCELA Y TERRAPLENADOS

Deberán disponerse siguiendo las alineaciones de viales, con una altura máxima de 2,50 metros permitiéndose como máximo una altura de 1,50 metros opaco.

Se permitirá la construcción de portales de entrada a la parcela, que podrán tener una altura máxima de 3,50 metros y ocupar como máximo un 25% del linde frontal de parcela, con posibilidad de retranqueo respecto a la alineación oficial. Las puertas podrán ser batientes o correderas pero nunca invadirán el espacio de la acera.

Podrán realizarse terraplenados de parcelas para la construcción de jardines o terrazas con pavimento, pudiendo ocupar la totalidad de la parcela siempre que no sobrepasen la cota de 60 cm por encima de la rasante de la acera y siempre que se aporten soluciones de drenaje del mismo y se impermeabilicen adecuadamente los cerramientos de la parcela.

Cuando se sobrepase la cota de 80 cm, deberán respetarse las separaciones a lindes especificadas para las edificaciones principales.

ARTÍCULO 216. CONDICIONES ESTÉTICAS

Aleros y cornisas

Para el tipo de edificación intensiva y extensiva tradicional (VT) o en fila (VF), se admitirán aleros y cornisas cuyo saliente no exceda de 40 cm.

En edificación tradicional pareada (VP) o aislada (VUA), se admiten aleros y cornisas cuyo saliente no exceda de 80 cm, pudiendo estos sobresalir de las distancias a lindes observadas para la edificación principal.

Cuerpos volados

Para el tipo de edificación intensiva y extensiva tradicional (VT) o en fila (VF), se admiten balcones abiertos salientes. La suma de longitudes de los balcones no superará el 70% de la suma de longitudes de fachada en plantas superiores a la baja. El espesor total del balcón no excederá de 15 cm. y el saliente máximo no excederá de:

1. 120 cm
2. El 10% del ancho de la calle
3. En ancho de la acera menos 15 cm

Los cuerpos volados deberán situarse como mínimo a 3,00 m por encima de la rasante oficial, siendo de aplicación lo establecido en el artículo [116](#) de las presentes normas respecto de la altura mínima y máxima de la planta baja.

Asimismo, para este tipo de edificación, se admite la construcción de terrazas y cuerpos volados cerrados paralelos a la alineación de vial, cuyo saliente no excederá las dimensiones establecidas para balcones y cuya superficie no podrá superar el 50% de la superficie máxima teórica ocupable en toda la fachada, en función del número de plantas proyectadas.

Cubiertas:

Las cubiertas serán inclinadas, con pendiente máxima del 35%, de teja árabe y con cumbrera paralela a la fachada y en las que podrá permitirse la construcción de terrazas planas en la cubierta con las siguientes condiciones:

1. La cubierta inclinada ocupará como mínimo los 3 primeros metros a cada fachada de vial público.
2. La superficie máxima de la terraza será del 75% de la superficie en planta de la cubierta.
3. No podrá construirse ningún elemento edificado por encima de los planos que definen la cubierta inclinada, cuya cumbrera estará como máximo a 3,50 metros de altura respecto de la línea de cornisa realmente ejecutada.

Marquesinas.

Según régimen general.

Toldos, muestras y vallas publicitarias.

Según el régimen general.

La presente norma cesará en su aplicación cuando las características a proteger de los edificios o de su entorno sean contradictorias con su contenido.

ARTÍCULO 217. APARCAMIENTOS:

Serán de aplicación las condiciones generales del uso de aparcamiento establecidas en el artículo [177](#) de las presentes normas.

ARTÍCULO 218. CONDICIONES DE USO.

1. Uso dominante

Residencial.

2. Usos compatibles

Serán compatibles los siguientes : Comercial en planta baja y primera., hotelero, oficinas, socio-cultural, taller y artesanía en planta baja, docente, sanitario asistencial, garaje y aparcamiento, recreativo sólo en planta baja y siempre que no se trate de actividades calificadas.

Podrá autorizarse la instalación de bares, cafeterías, restaurantes y similares en cualquiera de sus categorías, incluso con ambiente musical y espectáculos, siempre que se dispongan las medidas oportunas para reducir el impacto ambiental de los mismos.

También serán compatibles los usos público administrativo y los dotacionales.

3. Usos prohibidos

Los no dominantes ni compatibles para cada caso.

Sector La Senyoria

ARTÍCULO 219. DELIMITACIÓN

Constituye el sector de suelo urbanizable pormenorizado Sector La Senyoria, el delimitado en los planos de ordenación.

ARTÍCULO 220. TIPOLOGÍAS

En el Sector La Senyoria, se admite la tipología de edificación extensiva según la definición establecida en el artículo 93 de las presentes normas.

ARTÍCULO 221. CONDICIONES DE VOLUMEN

Alineaciones

Son las definidas en los planos de ordenación.

Parcela mínima

En función de la tipología edificatoria, se definen las siguientes parcelas mínimas :

Tipología	Nº de plantas	Ancho de fachada	Superficie solar
Extensiva Tradicional (VT)	III	5	80 m ²
Extensiva en Fila (VF)	III	8	120 m ²
Extensiva Pareada (VP)	II	20 m	600 m ²
Extensiva Unif. Aislada (VUA)	II	12 m	400 m ²

Parcela máxima

No se considera

Edificabilidad

En edificación en fila, se considera la planta baja edificable en su totalidad y en las plantas piso una profundidad edificable de 20 metros.

Tipo de edificación	Coefficiente edificabilidad neto	Ocupación máxima de parcela
Extensiva (VT y VF)	1,455 m ² /m ²	100 %
Extensiva (VP y VUA)	1,455 m ² /m ²	50 %

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BARXETA

Alturas:

Zona	Nº de plantas		Altura	
	Máximo	Mínimo	Máximo	Mínimo
Extensiva (VT y VF)	III	I	10,50 m	3,50 m
Extensiva (VP y VUA)	II	I	7,50 m	3,50 m

Con objeto de mejorar la integración de lo nuevo con los edificios existentes, será posible variar la altura de cornisa. Dicha variación podrá ser impuesta por el Ayuntamiento y será en todo caso justificada.

Por encima de la altura edificable se permiten las construcciones definidas en el artículo [122](#) de las presentes normas.

Sótanos

Se admiten según las condiciones establecidas en el artículo [123](#).

Semisótanos

Se admiten según las condiciones establecidas en el artículo [124](#).

ARTÍCULO 222. DISTANCIAS A LINDES

En edificación extensiva tradicional (VT) y en fila (VF) se regirán por las condiciones establecidas con carácter general. En ningún caso se autorizan patios ni entrantes en fachada; en caso de realizarse estos, se regirán por lo establecido en los retranqueos para edificaciones aisladas.

En edificación extensiva pareada (VP) o unifamiliar aislada (VUA), cualquier elemento de obra que sobresalga de la rasante más de 80 cm, deberá respetar las siguientes distancias a lindes de parcela:

Linde a espacio público	4,00 metros
Linde lateral	3,00 metros
Linde testero	3,00 metros

según las definiciones de lindes establecidas en el artículo [102](#) y [103](#) de las presentes normas.

Las nuevas construcciones, si dejan paños medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad estén acordes con un tratamiento de fachada.

Del cumplimiento de esta norma quedan exentos los elementos auxiliares definidos según el artículo siguiente.

ARTÍCULO 223. EDIFICACIONES AUXILIARES

A los efectos de la consideración de las distancias a lindes, se entienden como edificaciones auxiliares, los elementos constructivos al servicio de la edificación principal, diferenciándose:

1. Edificaciones por encima de la rasante

Son las edificaciones auxiliares destinadas a depósitos de herramientas, maquinarias de piscinas, paellers, pérgolas, etc.

Podrán adosarse a lindes laterales y testeros siempre que su altura no supere los 2,20 metros respecto de la rasante.

2. Piscinas o balsas de riego

Deberán separarse de los lindes frontales, laterales y testeros al menos 1,50 metros, siempre que la línea de coronación no sobrepase los 80 cm.

Cuando la altura de coronación supere los 80 cm respecto de la rasante, deberán respetarse las distancias a lindes de la edificación principal.

ARTÍCULO 224. CIERRE DE PARCELA Y TERRAPLENADOS

Deberán disponerse siguiendo las alineaciones de viales, con una altura máxima de 2,50 metros permitiéndose como máximo una altura de 1,50 metros opaco.

Se permitirá la construcción de portales de entrada a la parcela, que podrán tener una altura máxima de 3,50 metros y ocupar como máximo un 25% del linde frontal de parcela, con posibilidad de retranqueo respecto a la alineación oficial. Las puertas podrán ser batientes o correderas pero nunca invadirán el espacio de la acera.

Podrán realizarse terraplenados de parcelas para la construcción de jardines o terrazas con pavimento, pudiendo ocupar la totalidad de la parcela siempre que no sobrepasen la cota de 60 cm por encima de la rasante de la acera y siempre que se aporten soluciones de drenaje del mismo y se impermeabilicen adecuadamente los cerramientos de la parcela.

Cuando se sobrepase la cota de 80 cm, deberán respetarse las separaciones a lindes especificadas para las edificaciones principales.

ARTÍCULO 225. CONDICIONES ESTÉTICAS

Aleros y cornisas

Para el tipo de edificación extensiva tradicional (VT) o en fila (VF), se admitirán aleros y cornisas cuyo saliente no exceda de 40 cm.

En edificación extensiva pareada (VP) o aislada (VUA), se admiten aleros y cornisas cuyo saliente no exceda de 80 cm, pudiendo estos sobresalir de las distancias a lindes observadas para la edificación principal.

Cuerpos volados

Para el tipo de edificación extensiva tradicional (VT) o en fila (VF), se admiten balcones abiertos salientes. La suma de longitudes de los balcones no superará el 70% de la suma de longitudes de fachada en plantas superiores a la baja. El espesor total del balcón no excederá de 15 cm. y el saliente máximo no excederá de:

1. 120 cm
2. El 10% del ancho de la calle
3. En ancho de la acera menos 15 cm

Los cuerpos volados deberán situarse como mínimo a 3,00 m por encima de la rasante oficial, siendo de aplicación lo establecido en el artículo [116](#) de las presentes normas respecto de la altura mínima y máxima de la planta baja.

Asimismo, para este tipo de edificación, se admite la construcción de terrazas y cuerpos volados cerrados paralelos a la alineación de vial, cuyo saliente no excederá las dimensiones establecidas para balcones y cuya superficie no podrá superar el 50% de la superficie máxima teórica ocupable en toda la fachada, en función del número de plantas proyectadas.

Cubiertas:

Las cubiertas serán inclinadas, con pendiente máxima del 35%, de teja árabe y con cumbrera paralela a la fachada y en las que podrá permitirse la construcción de terrazas planas en la cubierta con las siguientes condiciones:

1. La cubierta inclinada ocupará como mínimo los 3 primeros metros a cada fachada de vial público.
2. La superficie máxima de la terraza será del 75% de la superficie en planta de la cubierta.
3. No podrá construirse ningún elemento edificado por encima de los planos que definen la cubierta inclinada, cuya cumbrera estará como máximo a 3,50 metros de altura respecto de la línea de cornisa realmente ejecutada.

Marquesinas.

Según régimen general.

Toldos, muestras y vallas publicitarias.

Según el régimen general.

La presente norma cesará en su aplicación cuando las características a proteger de los edificios o de su entorno sean contradictorias con su contenido.

ARTÍCULO 226. APARCAMIENTOS:

Serán de aplicación las condiciones generales del uso de aparcamiento establecidas en el artículo [177](#) de las presentes normas.

ARTÍCULO 227. CONDICIONES DE USO.

1. Uso dominante

Residencial.

2. Usos compatibles

Serán compatibles los siguientes : Comercial en planta baja y primera., hotelero, oficinas, socio-cultural, taller y artesanía en planta baja, docente, sanitario asistencial, garaje y aparcamiento, recreativo sólo en planta baja y siempre que no se trate de actividades calificadas.

Podrá autorizarse la instalación de bares, cafeterías, restaurantes y similares en cualquiera de sus categorías, incluso con ambiente musical y espectáculos, siempre que se dispongan las medidas oportunas para reducir el impacto ambiental de los mismos.

También serán compatibles los usos público administrativo y los dotacionales.

3. Usos prohibidos

Los no dominantes ni compatibles para cada caso.

Sector El Raco

ARTÍCULO 228. DELIMITACIÓN

Constituye el sector de suelo urbanizable pormenorizado Sector El Raco destinado a polígono industrial, el delimitado en los planos de ordenación.

ARTÍCULO 229. TIPOLOGÍAS

No se establece una tipología edificatoria concreta, ya que cada construcción deberá ajustarse a las características funcionales de la actividad industrial que contenga.

ARTÍCULO 230. CONDICIONES DE VOLUMEN

Alineaciones

Son de aplicación las condiciones generales establecidas en el artículo 198.

Parcela mínima

Se establece como parcela mínima aquella con un frente de fachada no menor de 8,00 metros y una superficie mínima de 200 m².

Parcela máxima

No se considera

Edificabilidad

Ocupación máxima de parcela	100 %
Coefficiente de edificabilidad máximo	0,60 m ² /m ²

Alturas:

A los efectos de las condiciones de volumen se entiende que la edificación industrial con tolerancia residencial, tiene dos plantas con una altura de cornisa máxima de 8,00 metros, siendo la altura mínima de la planta baja de 4,50 metros.

Se admite un máximo planta baja y una planta primera con destino a oficinas o vivienda vinculada a la actividad.

Sótanos

Se admiten según las condiciones establecidas en el artículo [123](#).

Semisótanos

Se admiten según las condiciones establecidas en el artículo [124](#).

ARTÍCULO 231. CONDICIONES ESTÉTICAS

Aleros y cornisas

Se admitirán aleros y cornisas cuyo saliente no exceda de 40 cm.

Cuerpos volados

No se admiten cuerpos volados que no mantengan las distancias a lindes antes definidas.

Cubiertas:

Tendrán las características que exija la actividad a desarrollar.

Marquesinas.

Según régimen general.

Toldos, muestras y vallas publicitarias.

Según el régimen general.

La presente norma cesará en su aplicación cuando las características a proteger de los edificios o de su entorno sean contradictorias con su contenido.

ARTÍCULO 232. APARCAMIENTOS

Serán de aplicación las condiciones generales del uso de aparcamiento establecidas en el artículo 193 de las presentes normas.

ARTÍCULO 233. CONDICIONES DE USO.

1. *Uso dominante*

Industrial compatible con el uso residencial situado en sectores próximos. La construcción de viviendas, deberán ir **siempre** vinculadas a alguna actividad industrial emplazada en la misma edificación, con una superficie construida de vivienda menor de 120 m², y sobre parcela mínima de 2.000 m².

2. *Usos compatibles*

Serán compatibles los siguientes: Oficinas, comercial, garaje y aparcamiento en planta baja y primera.

Podrá autorizarse la instalación de bares, cafeterías, restaurantes y similares en cualquiera de sus categorías, incluso con ambiente musical y espectáculos, siempre que se dispongan las medidas oportunas para reducir el impacto ambiental de los mismos.

También serán compatibles los usos público administrativo y los dotacionales.

3. *Usos prohibidos*

Los no dominantes ni compatibles para cada caso.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BARXETA

Sector La Solana

ARTÍCULO 234. DELIMITACIÓN

Constituye el sector de suelo urbanizable pormenorizado Sector La Solana, el delimitado en los planos de ordenación.

ARTÍCULO 235. TIPOLOGÍAS

En el Sector La Solana, se admite la tipología de edificación extensiva Pareada (VP) y Unifamiliar Aislada (VUA) según la definición establecida en el artículo 93 de las presentes normas.

ARTÍCULO 236. CONDICIONES DE VOLUMEN

Alineaciones

Son las definidas en los planos de ordenación.

Parcela mínima

En función de la tipología edificatoria, se definen las siguientes parcelas mínimas :

Tipología	Nº de plantas	Ancho de fachada	Superficie solar
Unifamiliar Aislada (VUA)	II	12 m	600 m ²
Unifamiliar Pareada (VP)	II	20 m	1000 m ²

Parcela máxima

No se considera

Edificabilidad

Tipo de edificación	Coefficiente edificabilidad neto	Ocupación máxima de parcela
Aislada (VUA) y Pareada (VP)	0,132 m ² /m ²	20 %

Alturas:

Nº de plantas		Altura	
Máximo	Mínimo	Máximo	Mínimo
II	I	7,50 m	3,50 m

Por encima de la altura edificable se permiten las construcciones definidas en el artículo [122](#) de las presentes normas.

Sótanos

Se admiten según las condiciones establecidas en el artículo [123](#).

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BARXETA

Semisótanos

Se admiten según las condiciones establecidas en el artículo [124](#).

ARTÍCULO 237. DISTANCIAS A LINDES

En edificaciones unifamiliares aisladas (VUA) o pareadas (VP), cualquier elemento de obra que sobresalga de la rasante más de 80 cm, deberá respetar las siguientes distancias a lindes de parcela:

Linde a espacio público	4,00 metros
Linde lateral	3,00 metros
Linde testero	3,00 metros

según las definiciones de lindes establecidas en el artículo [102](#) y [103](#) de las presentes normas.

Del cumplimiento de esta norma quedan exentos los elementos auxiliares definidos según el artículo siguiente.

ARTÍCULO 238. EDIFICACIONES AUXILIARES

A los efectos de la consideración de las distancias a lindes, se entienden como edificaciones auxiliares, los elementos constructivos al servicio de la edificación principal, diferenciándose:

1. Edificaciones por encima de la rasante

Son las edificaciones auxiliares destinadas a depósitos de herramientas, maquinarias de piscinas, paellers, pérgolas, etc.

Podrán adosarse a lindes laterales y testeros siempre que su altura no supere los 2,20 metros respecto de la rasante.

2. Piscinas o balsas de riego

Deberán separarse de los lindes frontales, laterales y testeros al menos 1,50 metros, siempre que la línea de coronación no sobrepase los 80 cm.

Cuando la altura de coronación supere los 80 cm respecto de la rasante, deberán respetarse las distancias a lindes de la edificación principal.

ARTÍCULO 239. CIERRE DE PARCELA Y TERRAPLENADOS

Deberán disponerse siguiendo las alineaciones de viales, con una altura máxima de 2,50 metros permitiéndose como máximo una altura de 1,50 metros opaco.

Se permitirá la construcción de portales de entrada a la parcela, que podrán tener una altura máxima de 3,50 metros y ocupar como máximo un 25% del linde frontal de parcela, con posibilidad de retranqueo respecto a la alineación oficial. Las puertas podrán ser batientes o correderas pero nunca invadirán el espacio de la acera.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BARXETA

Podrán realizarse terraplenados de parcelas para la construcción de jardines o terrazas con pavimento, pudiendo ocupar la totalidad de la parcela siempre que no sobrepasen la cota de 60 cm por encima de la rasante de la acera y siempre que se aporten soluciones de drenaje del mismo y se impermeabilicen adecuadamente los cerramientos de la parcela.

Cuando se sobrepase la cota de 80 cm, deberán respetarse las separaciones a lindes especificadas para las edificaciones principales.

ARTÍCULO 240. APARCAMIENTOS:

Serán de aplicación las condiciones generales del uso de aparcamiento establecidas en el artículo [177](#) de las presentes normas.

ARTÍCULO 241. CONDICIONES DE USO.

1. *Uso dominante*

Residencial.

2. *Usos compatibles*

Serán compatibles los siguientes : Comercial en planta baja y primera., hotelero, oficinas, socio-cultural, taller y artesanía en planta baja, docente, sanitario asistencial, garaje y aparcamiento, recreativo sólo en planta baja y siempre que no se trate de actividades calificadas.

Podrá autorizarse la instalación de bares, cafeterías, restaurantes y similares en cualquiera de sus categorías, incluso con ambiente musical y espectáculos, siempre que se dispongan las medidas oportunas para reducir el impacto ambiental de los mismos.

También serán compatibles los usos público administrativo y los dotacionales.

3. *Usos prohibidos*

Los no dominantes ni compatibles para cada caso.

SUELO NO URBANIZABLE

ARTÍCULO 242. GENERALIDADES En el Suelo No Urbanizable las edificaciones se atenderán a lo dispuesto en la Ley 4/1992 del Suelo No Urbanizable.

Respecto del régimen de parcelación y construcción de viviendas aisladas en el medio rural, se estará a lo dispuesto en la Ley 2/1997 de modificación de la Ley 4/1992 del suelo no urbanizable.

En la zona de extracción de áridos se permite la extracción de áridos.

Estarán exentas del cumplimiento de la anterior norma las obras e instalaciones relacionadas con el mantenimiento y entretenimiento de las obras públicas, las relativas a infraestructuras (eléctricas, gas, telefonía, etc.) en las que se estará a la legislación sectorial vigente.

La ocupación máxima a considerar, en los casos en que se autorizan edificaciones, salvo especificación en contrario, será del 2% y el número máximo de plantas de II, con una altura máxima de cornisa de 7,00 metros sobre el nivel natural del terreno, debiendo mantenerse una distancia a lindes de 5 metros y a vía pública o camino de acceso de 10 metros.

Podrán construirse edificaciones auxiliares a la edificación principal destinadas a piscinas, paellers etc que no contabilizarán a efectos de ocupación pero que deberán mantener las distancias a lindes fijadas para la edificación principal si sobresalen más de 1,50 metros de la rasante natural del terreno o reducirse a la mitad, salvo en el linde a vial o camino, si sobresalen menos de 1,50 m de la rasante natural del terreno.

Podrán concederse licencias de parcelación y segregación siempre que se respeten las normas del artículo 3 de la Ley 2/97.

ARTÍCULO 243. CLASES DE SUELO NO URBANIZABLE

El presente P.G. establece dos clases de Suelo No Urbanizable:

1. Suelo No Urbanizable Protegido:

Es aquel que en virtud de sus características debe ser preservado de cualquier tipo de actuación distinta a la de su propia naturaleza, de forma tal que se restringe incluso la posibilidad de su transformación agraria.

2. Suelo No Urbanizable Común:

Es aquel que, no disponiendo de características naturales que recomienden su protección, resultan innecesarios para el desarrollo urbano a corto o medio plazo.

ARTÍCULO 244. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN HIDROLÓGICA

El suelo no urbanizable de protección hidrológica corresponde con las áreas de protección de los cauces y barrancos, no autorizándose otros usos u obras que los relacionados con la conservación, mantenimiento y mejora de sus correspondientes cauces, y siempre según las disposiciones vigentes en la materia y previa autorización de la Confederación Hidrográfica.

ARTÍCULO 245. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN MONTES (PAISAJÍSTICA).

No se autorizan otros usos u obras que los relacionados con la conservación, mantenimiento y mejora del medio natural. (Reforestación, cortafuegos, zonas de vigilancia, etc.)

No obstante lo anterior podrán autorizarse obras e instalaciones destinadas a dotar de accesibilidad a estos parajes, así como pequeñas áreas de estancia o permanencia, debiendo limitarse en todo caso a apertura de caminos (sin urbanización). Asimismo podrán autorizarse, en casos suficiente justificad- dos, obras e instalaciones destinados a la transmisión de telecomunicaciones

En las zonas de protección de montes en las que actualmente existan explotaciones agrícolas, gana- deras o cinegéticas que no sean totalmente incompatibles con el medio natural, podrán continuar en uso y explotación.

ARTÍCULO 245-bis1. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AGRÍCOLA.

No se autorizan otros usos u obras que los relacionados con las de realización de los actos de uso y disposición precisos para la utilización o explotación agrícola, de que son susceptibles los terrenos conforme a su naturaleza mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de su estado o características esenciales. En todo caso, los trabajos y las obras precisas estarán sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil o la administrativa aplicable por razón de la materia.

ARTÍCULO 245-bis2. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA.

No se autorizan otros usos u obras que los relacionados con las de realización de los actos de uso y disposición precisos para la utilización o explotación agrícola, de que son susceptibles los terrenos conforme a su naturaleza mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de su estado o características esenciales. En todo caso, los trabajos y las obras precisas estarán sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil o la administrativa aplicable por razón de la materia.

No obstante se permitirán, previa declaración previa de impacto ambiental, su transformación a usos forestales, debiendo en este caso procederse a la correspondiente recalificación del suelo como No Urbanizable de Protección de Montes.

ARTÍCULO 246. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

Se autorizan los siguientes usos y obras:

1. Los relacionados con la conservación, mantenimiento y mejora del medio agrícola.
2. Los autorizados por los artículos 11 y 12 de la LSNU con una altura máxima de cornisa de 7,00 metros.
3. En cualquier caso y además de las autorizaciones necesarias de conformidad con la LSNU, se estará a lo dispuesto en el Título VII de las presentes normas.

ARTÍCULO 247. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE CARRETERAS

Se estará a lo dispuesto por la legislación sectorial.

ARTÍCULO 248. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE VEREDAS

Se estará a lo dispuesto por la legislación sectorial.

ARTÍCULO 249. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE LÍNEAS DE TRANSPORTE DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

Se estará a lo dispuesto por la legislación sectorial.

ARTÍCULO 250. SUELO NO URBANIZABLE COMÚN.

Es aquel que, no disponiendo de características naturales que recomienden su protección, resultan innecesarios para el desarrollo urbano a corto o medio plazo.

Se autorizan los siguientes usos y obras:

1. Los relacionados con la conservación, mantenimiento y mejora del medio agrícola, así como las edificaciones auxiliares de riego y almacenamiento, tales como casetas para estaciones de bombeo para riego por goteo de hasta 9,00 m² y casetas para aperos de labranza de hasta 30 m² con distancias a lindes de 5,00 metros y una altura máxima de 3,50 m. y con la tipología siguiente:

Casetas para goteo:

La superficie en planta será de 9 m² construidos (3,00 x 3,00 m) con una altura de cornisa máxima de 2,50 metros, con cubierta a dos aguas con pendientes del 30%.

Cobertizos para apeos agrícolas:

La superficie máxima en planta será de 30 m² construidos (6,00 x 5,00 m) con una altura de cornisa máxima de 2,50 metros, con cubierta a dos aguas con pendientes del 30%.

En ambos casos, las construcciones se ubicarán a una distancia mínima de lindes y caminos de 5,00 metros siempre y cuando el camino de acceso ya posea los 5,00 metros de anchura. En caso contrario deberá separarse la distancia necesaria que permita una ampliación del camino a 5,00 metros de anchura.

El sistema constructivo será a base de muros de carga con revestimiento exterior mediante enfoscado de mortero de cemento y pintura blanca, con cobertura de teja árabe.

Se colocará una puerta de acceso en uno de los laterales, permitiéndose en el resto la ubicación de ventanas.

La parcela mínima para estos usos será la existente en el catastro.

2. Los autorizados por los artículos 11 y 12 de la LSNU.
3. La vivienda familiar, según lo establecido en el artículo primero de la Ley 2/1997 de modificación de la Ley 4/1992 del Suelo no Urbanizable.
4. Los autorizados según el artículo 13 de la LSNU, exclusivamente en las zonas así señaladas en los planos de ordenación (Plano POE-01 «Red Primaria y Clasificación y Calificación del Suelo») con la definición de «EXTRACCIÓN DE ÁRIDOS».
5. Los autorizados según el artículo 14 de la LSNU, con una parcela mínima de 3.000 m² y fijando las condiciones de la edificación en la previa declaración de interés comunitario, así como las instalaciones de Estaciones de Servicio con más usos que los estrictamente de suministro de carburantes,

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BARXETA

NORMATIVA URBANÍSTICA

Ordenanzas de Edificación

- tales como auto-lavado, taller, comercio por menor, cafetería, y en general los vinculados al uso de la carretera. Corregido 5-8-98
6. Los autorizados por el artículo 18 de la LSNU, con una parcela mínima de 10.000 m² y fijando las condiciones de la edificación en la previa declaración de interés comunitario. Corregido 5-8-98
 7. Los autorizados por el artículo 19 de la LSNU, con una parcela mínima de 10.000 m² y fijando las condiciones de la edificación en la previa declaración de interés comunitario. Corregido 5-8-98
 8. Los autorizados por el artículo 20 de la LSNU, con una parcela mínima de 40.000 m² fijando las condiciones de la edificación en la previa declaración de interés comunitario. Corregido 5-8-98
 9. Las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social. corregido 31-7-98
 10. Dentro de la delimitación de Suelo No urbanizable, se ha indicado una "Zona Recreativa", que por casuística particular, se permitirán además de los usos indicados, la construcción de cobertizos a albergues con materiales meramente rústicos o naturales, que permitan la posibilidad de acampadas y actividades directamente relacionadas con el entorno rural.

ARTÍCULO 251. DETERMINACIONES REGLAMENTARIAS DEL RÉGIMEN EDIFICATORIO

Serán de aplicación las Normas Generales de la Edificación contenidas en el Título VI de las presentes normas, siendo el régimen particular el siguiente:

Parcela mínima edificable	Según el uso
Ocupación máxima	Según el uso
Número de plantas	II
Altura máxima de cornisa	7,00 metros
Tipo de edificación	Aislada
Separación mínima a lindes	5,00 metros

Todos los edificios destinados al uso residencial y en general los destinados a estancia de personas, cumplirán las condiciones mínimas que exigen las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana.

Deberá garantizarse el que posean acceso, energía eléctrica y abastecimiento de agua, siendo de aplicación las normas sobre vertidos de aguas residuales recogidas en el artículo 66 de las presentes normas.

Será de aplicación el artículo 56 sobre normas de fomento de calidad del paisaje.

TÍTULO X: RED PRIMARIA DE DOTACIONES

ARTÍCULO 252. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

De acuerdo con lo establecido en el artículo 17 de la LRAU, la red primaria o estructural de dotaciones, comprende la reserva de espacios dotacionales públicos, que en base a la función estructural que desarrollan dentro del territorio podemos clasificarlas en:

1. Red primaria de transportes, comunicaciones y servicios..
2. Red primaria de parques y zonas verdes.
3. Red primaria de equipamientos, servicios urbanos e infraestructuras básicas.

ARTÍCULO 253. RED PRIMARIA DE TRANSPORTES, COMUNICACIONES Y SERVICIOS

Se trata de las redes de carácter o titularidad supramunicipal, excluyéndose las redes locales en suelos consolidados.

En el presente plan, esta red está compuesta por las siguientes dotaciones :

- A) Carreteras comarcales
- B) Línea de alta tensión

ARTÍCULO 254. RED PRIMARIA DE PARQUES Y ZONAS VERDES

Se incluyen en esta clasificación de espacios dotacionales estructurales, las dotaciones con destino a zonas verdes o espacios libres públicos de carácter general (si es la Red Primaria no incluye las dotaciones de carácter local).

ARTÍCULO 255. RED DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS URBANOS BÁSICOS

Está constituido por el sistema dotacional de Equipamientos públicos que estructuran el desarrollo urbanístico municipal y lo constituyen:

A. Red de servicios públicos y administrativos

- Ayuntamiento
- Cementerio

B. Red dotacional Sanitario-Asistencial

- Consultorio Local
- Hogar del Jubilado

C. Red de equipamientos socio-culturales

- Casa de cultura

D. Red de infraestructuras básicas

- Servicios y redes de abastecimiento de agua potable
- Centrales receptoras y distribuidoras de energía eléctrica
- Red de suministro de energía eléctrica
- Red de saneamiento
- Estación depuradora

ARTÍCULO 256. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS

La edificación en las áreas de equipamiento y servicios se ajustará, en general, a sus necesidades funcionales, al paisaje y a las condiciones ambientales, garantizando la integración en la zona en que se halle.

La ejecución de equipamientos de titularidad pública se realizará a través de planes especiales o proyectos conjuntos.

Para usos similares a los equipamientos públicos pero de titularidad privada las condiciones de edificación son las contenidas en el punto anterior, con las siguientes precisiones:

1. Para parcelas en casco consolidado entre medianeras serán de aplicación las determinaciones de zona de ordenanza y altura de plantas que caractericen la mayoría de las parcelas recayentes a la misma calle. En caso de realizarse un proyecto parcial deberá acompañarse de un Estudio de Detalle que abarque el conjunto de la dotación en que se integra el proyecto.
2. En caso de duda en la interpretación, se podrá solicitar información urbanística al Ayuntamiento.
3. Si el equipamiento a desarrollar exigiera soluciones que modifican las ordenanzas de cada zona, se someterá a la aprobación del Ayuntamiento, justificándose su necesidad, que no se aumenta la edificabilidad máxima de la parcela y que no se perjudica a terceros.
4. La tramitación se realizará con el procedimiento de Plan Especial o Estudio de Detalle según el alcance de la modificación.
5. El diseño y localización de los elementos singulares deberá tener en cuenta las características del trazado urbano para establecer fondos de perspectiva y elementos simbólicos de referencia.

ARTÍCULO 257. ZONAS VERDES.

En las zonas verdes podrán realizarse los siguiente usos y edificaciones:

1. En las zonas verdes consideradas Áreas de Juego no podrán situarse más que los elementos propios del mobiliario urbano y juegos infantiles.
2. En las zonas verdes con superficie superior a 1.000 m² podrán situarse instalaciones deportivas al aire libre siempre que no se ocupe más del 30%

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BARXETA

de su superficie y la zona ajardinada restante tenga una superficie mínima de 1.000 m².

3. En las zonas verdes con superficie superior a 5.000 m² podrán situarse instalaciones deportivas al aire libre y/o cubiertas siempre que no se ocupe más del 50% de su superficie, la edificación no suponga más de 0,1 m²/m²s y la zona ajardinada restante tenga una superficie mínima de 5.000 m².

ARTÍCULO 258. REGULACIÓN DE LOS USOS

- I. La regulación de los usos en las zonas dotacionales de la red primaria y en equipamientos de la red secundaria en suelo urbano es la siguiente:
 - Uso Global: usos públicos de carácter docente, deportivo, Socio-Cultural, Sanitario-Asistencial, servicios públicos, administrativos y aparcamientos.
 - Usos compatibles: usos colectivos existentes, de carácter docente, deportivo, Socio-Cultural y Sanitario-Asistencial mientras no se varíe el uso y destino de los terrenos.
 - Usos públicos o colectivos de tipo recreativo existentes, mientras no se varíe el uso y destino de los terrenos.
 - Usos públicos o colectivos complementarios de los usos globales, en los plazos que se establezcan y mientras no se varíe el uso y destino de los terrenos.
 - Usos residenciales comunitarios existentes.
 - Usos de residencia unifamiliar limitada a una vivienda de superficie máxima de 125 m²., únicamente destinada al encargado de la vigilancia o mantenimiento de la edificación.
- II. A los efectos del contenido de este artículo, en caso de interrupción temporal de los usos de un edificio, destinado a usos privados semejantes a los dotacionales, podrá entenderse como uso existente, el provisionalmente interrumpido, siempre que se justifique la necesidad de la interrupción habida y que no existan razones de utilidad pública que aconsejen el paso de la edificación al dominio público.

ARTÍCULO 259. INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

El desarrollo de las infraestructuras básicas de servicios y el destino de las reservas de suelo necesarias se concretarán de acuerdo con los organismos pertinentes mediante la redacción de Planes Especiales o Proyectos, fijando la situación, trazado y características de sus elementos.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BARXETA

Los Planes Especiales y Proyectos de Urbanización que desarrollen los esquemas de estructura general y las indicaciones contenidas en el Plan General, así como los de los Planes Parciales que desarrollen el suelo urbanizable, deberán seguir los criterios de diseño y los límites dimensionales siguientes:

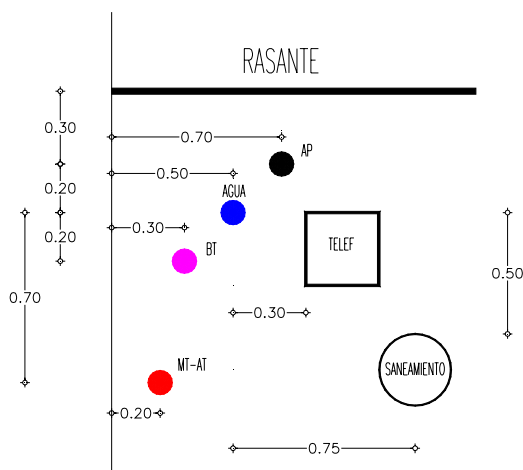
Abastecimiento de agua potable:

La red de distribución será mallada con llaves de paso para poder aislar los diversos anillos de la trama para reparaciones y mantenimiento.

Se completará con conducciones para riego, de dimensión mínima de 80 mm. que no contarán con más de tres bocas por ramal.

La dotación de agua se calculará con los siguientes indicadores:

- 500 l/vivienda y día.
- Equivalencia con otros según NTE.IFA.
- Estimación de caudal global aproximado de 200 l/habitante y día.
- El margen de presiones en la red:
- Presión máxima: 6 Kg./cm².
- Presión residual para tomas de edificios de cuatro plantas 3,5 Atm.
- Presión admisible en tuberías: 15 Kg./m².
- Para la conservación de la potabilidad del agua, se cumplirá lo dispuesto en el R.D. 1423/82 de 18 de Junio sobre Reglamentación Técnico-Sanitaria para el abastecimiento y control de calidad de las aguas potables de consumo público (BOE 29 de Junio) y las separaciones verticales y horizontales con otras redes deberán cumplir las distancias siguientes :



DISTANCIAS DE SEGURIDAD DE LA CONDUCCION DE AGUA POTABLE

TIPO DE CONDUCCION	DISTANCIAS	
	HORIZONTAL	VERTICAL
ALCANTARILLADO	0,60	0,50
GAS	0,50	0,50
ALTA TENSION	0,30	0,30
MEDIA TENSION	0,30	0,30
BAJA TENSION	0,20	0,20
ALUMBRADO	0,20	0,20
TELEFONO	0,30	

Estableciendo un tiempo máximo de renovación de agua en depósito: 2 días.

Saneamiento:

Se aplicará la siguiente regulación para todos los suelos edificables, excepto para aquellos en los que no se prevea su conexión a la EDAR.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BARXETA

La velocidad de los fluidos será:

- Máxima 5 m/s.
- Mínima 0,30 m/s.
- De cálculo 3 m/s.

Los vertidos se ajustarán a las condiciones establecidas en la Reglamentación del vertido de aguas residuales vigente, estando totalmente prohibidos los pozos ciegos o balsas de sedimentación, autorizándose, en los casos previstos en estas Normas la ejecución de fosas sépticas y pozos filtrantes.

Se solicitará licencia municipal para efectuar las obras de vertido.

Los vertidos se ajustarán a la capacidad de depuración de la EDAR y de los colectores generales. Esta capacidad queda establecida por los siguientes parámetros:

- $DBO_5 \leq 349$ mg/l (Demanda Biológica de Oxígeno)
- $DQO \leq 600$ mg/l (Demanda Química de Oxígeno)
- $SS \leq 422$ mg/l (Sólidos en Suspensión)

Se controlará la naturaleza de los vertidos, y en caso de que se realice algún vertido que supere los parámetros anteriores, se realizara un tratamiento previo, a cargo de la propiedad.

Las aguas pluviales podrán verter a cauces públicos.

Energía Eléctrica y Telefonía.

Los coeficientes básicos para el cálculo de la carga serán:

- 5.000 W/Vivienda.
- 100 W/m² comercial.
- 16 W/ml. de vial o espacio libre iluminado.
- Coeficiente de simultaneidad: 0,45
- Factor de potencia: 0,85.

La conducción será subterránea en todas las zonas sujetas a planes de ordenación y deben seguir las indicaciones del Plan General. Se cumplirá la normativa técnica de carácter general y la propia de la compañía instaladora.

Los transformadores en zonas intensivas tenderán a colocarse integrados en las edificaciones. Cuando se sitúen aislados en parcelas particulares se respetarán las siguientes condiciones: 2 m. de distancia a lindes en edificación intensiva y 5 m. en extensiva. En terrenos en pendiente se ubicarán con respecto al vial en la zona de desmonte y nunca en la zona de terraplén.

Otras consideraciones.

Tanto las infraestructuras de la Red Primaria o Estructural, como cualquier otra incluida en Proyectos de Urbanización en Suelo Urbano o que desarro-

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BARXETA

NORMATIVA URBANÍSTICA

Red Primaria de Dotaciones

llen Planes Parciales en Suelo Urbanizable, requerirán autorización previa del Ayuntamiento, independiente de las correspondientes a otros organismos competentes.

La solicitud de licencia será acompañada por un proyecto técnico con indicación de características del trazado y localización, objetivos, planos a escala adecuada y estimación de presupuesto.

Las obras permitidas no podrán destinarse a servir edificaciones o usos disconformes con el planeamiento vigente, debiendo las instalaciones adaptarse a los trazados previstos en el Plan de Ordenación correspondiente, estableciéndose en canalizaciones subterráneas, salvo cuando se demuestre su imposibilidad o inconveniencia por motivos de interés público en que podrán efectuarse excepcionalmente según otras modalidades de tendido o en trazados provisionales.

Para conceder autorización a instalaciones provisionales se exigirá un compromiso previo por parte de la Empresa solicitante para su adaptación a las alineaciones futuras o su modificación a solicitud del Ayuntamiento, en base a los Planes de Ordenación, renunciando expresamente a cualquier tipo de indemnización por las obras provisionalmente efectuadas.

El Ayuntamiento podrá aprobar la correspondiente normativa complementaria para regular pormenorizadamente las características a las que deberán ceñirse los proyectos de urbanización tanto de iniciativa pública como privada.

TITULO XI: EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

ARTÍCULO 260. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

Se consideran conformes con el presente plan, las siguientes edificaciones:

- I. Las que cumplan las condiciones de edificación y usos determinados en los planos y ordenanzas de la zona correspondiente.
- II. En suelo urbano aquellos otros edificios existentes que sin ajustarse a todas las condiciones anteriores, cumplan al menos las siguientes:
 - A. Haberse edificado con licencia municipal de obras
 - B. Tener alineaciones (la edificación o la parcela en que se enclave) a vial o espacio libre públicos coincidentes con las definidas en los planos.
 - C. No estar destinadas total o parcialmente a viales o usos dotacionales.

Estos edificios se consideran conformes con el plan hasta el momento de su derribo. En ellos podrán realizarse las obras de restauración y rehabilitación definidas en el plan. Podrán asimismo realizarse obras de consolidación y sustitución parcial que cumplan las condiciones de edificación definida por el plan que deberán coincidir con las condiciones a cumplir por la nueva edificación en caso de derribo. Podrán asimismo realizarse obras de ampliación para ajustar la edificación a las nuevas alineaciones.

- III. Las edificaciones situadas en suelo urbanizable se regirán por las mismas disposiciones del punto anterior, exceptuándose las afectadas por las protecciones de carreteras y caminos, vías pecuarias, sistemas hidrográficos e infraestructuras, que se consideran fuera de ordenación.
- IV. Las edificaciones preexistentes, situadas en Suelo no Urbanizable, se regirán por las mismas disposiciones del punto 2 modificado 5-8-98.

Y en cualquier caso las edificadas en las que hubiere prescrito la infracción a tenor de la legislación vigente, salvo cuando ocupen espacios destinados a suelo dotacional público; en este último caso solo podrán autorizarse las obras y actividades previstas por el artículo 184 del RPCV.

ARTÍCULO 261. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANIZABLE Y NO URBANIZABLE

La parcela mínima para estas edificaciones se corresponderá con la que actualmente posean así como lo que reglamentaria establece la Ley 2/1997 de modificación de la Ley 4/1992 de Suelo No Urbanizable.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BARXETA

NORMATIVA URBANISTICA

Edificios Fuera de Ordenación

Podrá mantenerse el uso actualmente existente, pudiendo autorizarse obras con un incremento máximo del 10% de la superficie actualmente ocupada por la edificación.