

## Artículo 1.- Ámbito de aplicación.

---

1. El **objeto** de estas Plan General es la ordenación urbanística del término municipal de Eslida. Por tanto, se regirán obligatoriamente por estas Normas Urbanísticas, la utilización, uso y edificación del suelo en todo el término municipal de Eslida (Castellón).

2. En las presentes Normas se hace alusión o referencia a textos legales de forma abreviada. Estos **textos legales** son los siguientes:

- Ley 6/1998, 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones (B.O.E. número 89, martes 14 de abril de 1998).
- Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de 26 de Junio de 1.992.
- Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley del Suelo de 23 de Junio de 1978, aprobado por Real Decreto 2159/78.
- Reglamento de Gestión Urbanística, para desarrollo y aplicación de la Ley del Suelo, de 25 de Agosto de 1978 aprobado por real Decreto 3288/78.
- Reglamento de Disciplina Urbanística para desarrollo y aplicación de la Ley del Suelo de Junio de 1978, aprobado por Real Decreto 2187/78.
- Reglamento de actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto 2414/78 de 30 de Noviembre.
- Ley 4/1992 de 5 de junio sobre Suelo no Urbanizable.
- Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana, ley 6/1994 de 15 de Noviembre.

3. Será de aplicación subsidiaria, en caso de conflicto o contradicción, sobre la normativa elaborada en este plan general, el Plan de Ordenación de Recursos Naturales, aprobado mediante Decreto 218/1997, de 30 de julio del Gobierno Valenciano.

## Artículo 2.- Vigencia.

---

El presente Plan General estará en vigor a los quince días de la publicación de su aprobación definitiva (por la Comisión Territorial de Urbanismo) en el Boletín Oficial de la Provincia y su vigencia será indefinida, hasta que se apruebe, en su caso, su revisión o su sustitución por un Plan General.

## Artículo 3.- Revisión.

---

Se procederá a la revisión del Plan cuando se alteren las circunstancias que se han tenido en cuenta para su elaboración o por decisión de la corporación municipal.

## Artículo 4.- Interpretación.

---

En los casos en que ofrezca dudas la interpretación del presente Plan General, prevalecerá la solución más

favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación de equipamientos comunitarios.

## **Artículo 5.- Conceptos.**

---

A los efectos de aplicación de estas Normas Urbanísticas, cuantas veces se empleen los conceptos que se relacionan a continuación, tendrá el significado que se indica:

**\* Parcela.**

Unidad registral del suelo propiedad de un único titular.

**\* Solar.**

Superficie de suelo urbano apta para la edificación que cumple los requisitos del artículo 14 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

**\* Alineaciones Oficiales.**

Líneas que se fijan como tales en los planos de alineaciones.

Pueden ser alineaciones exteriores y alineaciones interiores.

**1. Alineaciones exteriores:** Fijan el límite de la parcela edificable con el espacio libre exterior.

**2. Alineaciones interiores:** Fijan el límite de la parcela edificable con el espacio libre interior.

**\* Rasantes Oficiales.**

Son los perfiles longitudinales que se definen en los planos.

**\* Línea de edificación.**

Línea que delimita la superficie ocupada.

**\* Alineaciones actuales.**

Líneas que delimitan la parcela con los espacios existentes.

**\* Rasantes actuales.**

Son los perfiles longitudinales que existen actualmente.

**\* Finca fuera de línea.**

Aquella que su alineación oficial no coincide con la alineación existente.

**\* Retranqueo.**

Es el ancho de la franja de terrenos comprendida entre la alineación oficial y la alineación existente.

**\* Parcela edificable.**

Parte del solar comprendido dentro de las alineaciones oficiales.

**\* Altura de la edificación.**

Distancia vertical entre la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, a la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta habitable.

**\* Altura de pisos.**

Distancia entre las caras inferiores de forjados consecutivos.

**\* Altura libre de pisos.**

Distancia entre la cara superior del pavimento y la cara inferior del techo de la planta correspondiente.

**\* Superficie edificada.**

Superficie comprendida entre los límites exteriores de la edificación.

**\* Superficie ocupada.**

Superficie comprendida entre las proyecciones verticales sobre un plano horizontal de las líneas externas de la edificación. Se excluyen las superficies de construcciones subterráneas destinadas a aparcamientos. En terrazas y espacios sin cerrar se contará la mitad de su superficie real.

**\* Superficie total edificada de techo a suelo.**

Suma de las superficies edificadas de todas las plantas.

**\* Espacio libre.**

Parte de la parcela que no es superficie ocupada.

**\* Patio de parcela.**

Espacio libre dentro de la parcela edificable.

**\* Pieza habitable.**

La destinada a una permanencia continuada de las personas.

**\* Planta baja.**

Planta inferior del edificio, al nivel de la calle.

**\* Portal.**

Parte del edificio comprendido entre la puerta de acceso al mismo y las escaleras o ascensores.

**\* Sótanos y semisótanos.**

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

Se entiende por **semisótano** la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno de contacto con la edificación y su techo se encuentra entre la cota + - 0 y 1 m.

**\* Edificio exento.**

Edificio que esta aislado de las demás construcciones y rodeado por espacios libres.

**\* Obra mayor.**

Obra de edificación que afecta a la estructura fundamental del edificio, y/o a las fachadas (tanto exterior como interior), y/o a la cimentación del edificio.

**\* Obra menor.**

Obra de edificación que no afecta a los elementos fundamentales del edificio y destinada a la reparación del mismo.

**\* Edificabilidad.**

Superficie de obra construida que se permite edificar en una parcela, zona o solar determinados. En terrazas y espacios sin cerrar se contará la mitad de su superficie real.

**\* Ancho de solares.**

Distancia existente entre dos linderos, medida en dirección paralela al eje de la calle.

**\* Usos permitidos.**

Usos que se consideran adecuados en las zonas que se señalan en estas Normas Urbanísticas.

**\* Usos prohibidos.**

Usos que no se consideran adecuados en las zonas que se señalan en estas Normas Urbanísticas.

**\* Manzana.**

Superficie edificable delimitada por las alineaciones oficiales de los viales señalados en los planos.

**Artículo 6.- Clasificación del suelo.**

---

De conformidad con lo establecido en el artículo 77 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, **se clasifica el suelo ordenado** en:

- Suelo urbano.
- Suelo Urbanizable.
- Suelo no urbanizable.

Se distinguen las siguientes **zonas en suelo no urbanizable**:

- Suelo no urbanizable común.
- Suelo no urbanizable de protección paisajística.
- Suelo no urbanizable de protección de cauces públicos.

- Suelo no urbanizable de protección arqueológica.

## Artículo 7.- Calificación del suelo.

---

El **suelo urbano** se califica según su destino en:

1. Viales y espacios libres de uso público.
2. Zona de uso residencial.
3. Zona de uso industrial.
4. Equipamiento comunitario.
5. Zonas verdes públicas.

El **suelo Urbanizable** se califica según su destino en:

1. Viales y espacios libres de uso público.
2. Zona de uso residencial.
3. Zona de uso industrial.
4. Equipamiento comunitario.
5. Zonas verdes públicas.

## Artículo 8.- Estudios de detalle.

---

Cuando fuere preciso completar o volver a definir el señalamiento de alineaciones y rasantes establecidas para el suelo urbano en el presente documento se aprobarán los estudios de detalle necesarios, de conformidad con lo dispuesto los **artículos, 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.**

Se podrán delimitar zonas para el desarrollo de un estudio de detalle que incluyan como mínimo una manzana de edificación delimitada por viales contemplados en este planeamiento, o parte de ella con una identidad propia y que la diferencia del resto de la manzana (propiedad única, pasajes,...).

## Artículo 9.- Planes Especiales.

---

Se podrán redactar los Planes Especiales de Reforma Interior y de Saneamiento necesarios para el desarrollo de las determinaciones previstas en el presente documento en suelo urbano, en conformidad con lo establecido en el **art. 77.a del Texto Refundido de la ley sobre el régimen del Suelo y Ordenación Urbana** y en el **art. 94.1 del Reglamento de Planeamiento.**

## Artículo 10.- Licencia Municipal.

---

Estarán sujetos a previa licencia municipal los **actos de edificación y uso del suelo** tales como:

- Parcelaciones y reparcelaciones urbanas.
- Movimientos de tierras.
- Obras e instalaciones de nueva planta.
- Modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes.
- Obras de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios o instalaciones existentes.
- Obras que modifiquen la disposición interior de los edificios.
- Primera utilización de los edificios.
- Modificación del uso de los edificios.
- Demolición de construcciones.
- Colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
- Instalaciones de grúas - torre en las construcciones.
- Instalación de redes de servicios y su modificación.
- Instalación, apertura, modificación, ampliación o transformación de establecimientos comerciales o industriales y almacenes.
- Otras actuaciones indicadas en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Cuando los actos de edificación y uso del suelo se realizaren por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que considere pertinente otorgar el Ayuntamiento.

El procedimiento para otorgar las licencias se ajustará a lo que previene la legislación de Régimen Local.

Será obligado comunicar cualquier variación que sufra la ejecución de las obras respecto del proyecto técnico mediante certificado técnico y documentación gráfica firmados por técnico competente, solicitando la previa autorización municipal para llevarlas a cabo.

## **Artículo 11.- Plazos y caducidad de las licencias.**

---

Se fijará en cada licencia de obras un **plazo de tiempo para la ejecución de las obras**, transcurrido el cual, se considerará que la licencia ha caducado.

Si transcurrido el plazo no se hubieran terminado las obras, se podrá conceder una **prórroga** sin abonar ningún derecho por ella si la solicitud de la misma se efectúa con anterioridad a su caducidad.

El **plazo de prórroga** será igual como máximo a la mitad del concedido en la licencia.

Si fuera necesaria una **segunda prórroga**, se abonarán los derechos correspondientes a la obra que falte realizar. Se estará a lo dispuesto en la Disposición Adicional Cuarta de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana.

La **licencia caducará**:

- \* Por transcurso del plazo de validez o su prórroga.

\* Si en el plazo de seis meses no se inician las obras para las cuales ha sido otorgada.

\* En licencias de obras, por paralizarlas por un periodo superior a seis meses.

## **Artículo 12.- Necesidad de proyecto técnico.**

---

Si la obra que se pretende realizar es una **obra mayor**, se acompañará a la solicitud de licencia el proyecto técnico redactado por técnico competente justificando este extremo.

## **Artículo 13.- Silencio administrativo positivo.**

---

Ninguna licencia podrá considerarse otorgada por silencio administrativo si la documentación presentada fuera insuficiente o las obras previstas no se ajustasen a este documento y demás Normativa Urbanística aplicable.

## **Artículo 14.- Normas de edificación aplicables a todas las zonas.**

---

### **14.1. Alineaciones y rasantes.**

Las alineaciones y rasantes aprobadas son obligatorias para todos los propietarios, que se ajustarán a ellas, dando el técnico las alineaciones y rasantes sobre el terreno correspondiente a la obra que se va a realizar previamente a su comienzo.

### **14.2. Medición de la altura.**

Las alturas se medirán en la vertical del punto medio de la línea de fachada si su longitud es inferior a 10 metros. En caso de superar esa cifra se medirá a 5 metros del punto más bajo, pudiéndose escalonar la construcción de forma que cada escalón cumpla lo dicho anteriormente.

En edificación abierta la altura máxima debe cumplirse en cualquier punto de la fachada y se medirá de la cota natural del terreno en dicho punto.

### **14.3. Edificación en pendiente.**

En edificios con fachada a una calle con pendiente las alturas seguirán la pendiente de la misma, escalonándose las cornisas de modo que las diferencias de alturas sean inferiores a 3 metros.

En edificios con fachada a dos calles y diferente altura máxima, la altura superior tendrá validez hasta una profundidad determinada por el plano ideal de 45° que pasa la línea de altura máxima de la fachada inferior, siempre que la diferencia de alturas no supere la equivalente a dos plantas.

### **14.4. Vuelos.**

El vuelo máximo será de 1/10 del ancho de la calle, no pudiendo ser superior a 1 metro.

Se separará de la medianera una distancia igual o superior al vuelo, con un mínimo de 60cm.

La altura mínima para vuelos será de 3,50 m. En el casco antiguo esta altura se podrá reducir a 3,00 m.

## Artículo 15.- Solares no edificados.

---

Los solares no edificados deberán hallarse debidamente vallados hasta una altura de dos metros cuadrados desde el nivel de la acera o del terreno, manteniéndose dichos vallados en las condiciones de seguridad y ornato que se requieran.

## Artículo 16.- Condiciones de la edificación.

---

### 16.1. Condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

Los propietarios de terrenos, urbanizaciones, edificaciones, terrenos, jardines, instalaciones y carteles deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato, debiendo realizar, a tal fin, las obras de mantenimiento, reparación o reposición que resulten necesarias.

Se deberán mantener las **fachadas** limpias y correctamente pintadas, reponiendo los materiales de revestimiento cuando sea preciso. En ningún caso se concederá el final de obras si las fachadas no están completamente acabadas y pintadas en su caso.

En caso de incumplimiento podrá el Ayuntamiento hacerse cargo del acabado o mantenimiento de la fachada, haciéndose cargo de los costes el propietario e incrementándose en la cantidad que se estime conveniente a modo de sanción.

Los **solares** deberán ser mantenidos limpios y sin vegetación, vallados con cerramiento de 2 metros de altura mínima, cercando la alineación oficial con valla de resistencia adecuada que no desdiga la estética del vial.

Las obras de nueva planta, derribo o reforma, deberán ser **valladas** con las debidas condiciones de protección y seguridad.

Se prohíbe la instalación de **chimeneas** provisionales.

Será obligatoria la instalación de chimeneas por el interior de los edificios, prohibiéndose expresamente colocarlas por las fachadas de los edificios. Esto último será preceptivo tanto para los edificios de nueva construcción como para los actualmente existentes.

El Excmo. Ayuntamiento de Eslida dictará mediante bando municipal el **plazo** máximo para adaptarse a esta ordenanza, debiendo ser inferior a dos años a contar desde la aprobación definitiva de este documento.

### 16.2. Condiciones de habitabilidad y diseño.

Las condiciones establecidas en el presente apartado no serán de aplicación en las construcciones protegidas, salvo que el nivel de protección permita la reedificación de la misma o bien obras de reforma que se aproximen a aquella.

En lo referente a las condiciones que deben reunir las viviendas, se regularán por las Normas de Habitabilidad y diseño en el ámbito de la Comunidad Valenciana (HD-91) o legislación que la complemente, modifique o sustituya. En casos de **rehabilitación** de edificios cuya configuración dificulte el cumplimiento de la anterior normativa, se eximirá del cumplimiento en aquellos aspectos en que resulte manifiestamente imposible seguir las disposiciones de la norma, o su carga económica resulte desproporcionada con respecto a la rehabilitación que se realiza.

En **edificios no residenciales** se cumplirán las siguientes condiciones:

Las dimensiones mínimas de los patios de huecos interiores serán las fijadas por la HD-91.



### 16.3. Condiciones de seguridad ante al fuego.

Las construcciones deberán cumplir las medidas que establece la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96, o legislación que la complemente, modifique o sustituya.

## Artículo 17.- Definición de usos permitidos.

---

En el municipio de Eslida se permiten los siguientes usos:

1. Almacenes.
2. Asistencial - Benéfico.
3. Comercial.
4. Deportivo.
5. Docente.
6. Espectáculos - recreativo.
7. Estaciones de Servicio.
8. Garaje - aparcamiento.
9. Hostelero.
10. Industrial.
11. Oficinas.
12. Religioso.
13. Hostelería.
14. Sanitario.
15. Servicios administrativos.
16. Socio - cultural.
17. Residencial.

## Artículo 18.- Uso: Almacén.

---

Se define como tal el uso de un local para acopio de materiales y mercancías.

## Artículo 19.- Uso: Asistencial - Benéfico.

---

Se define como tal el uso de un local para servicio de aquellas personas que lo requieran, bien por sus condiciones físicas, psíquicas o por su situación.

Los edificios destinados a este uso cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

## **Artículo 22.- Uso: Comercial.**

---

Se define como tal el uso de un local para servicio al público destinado a la compra y venta de mercancías.

En el **caso de que en el mismo edificio existan viviendas**, deberán disponer de accesos, escaleras y ascensores independientes.

Los locales estarán dotados de **ventilación** natural o artificial.

La **natural** lo hará a través de huecos en fachada o patios.

La **artificial** conllevará la presentación de un estudio detallado de la instalación que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento.

Dispondrán de las salidas de urgencia, medios de extinción, aparatos e instalaciones que marquen la **normativa vigente para la extinción de incendios**.

## **Artículo 21.- Uso: Deportivo.**

---

Se define como tal el uso de locales, instalaciones o campos de deporte destinados a la práctica de éste.

## **Artículo 22.- Uso: Docente.**

---

Se define como tal el uso de locales y espacios para funciones docentes.

Las instalaciones y edificios con este uso cumplirán lo dispuesto por la Consellería de Cultura, Educació i Ciència.

## **Artículo 23.- Uso: Espectáculos - Recreativo.**

---

Se define como tal el uso de locales o instalaciones para recreo del público.

Los locales e instalaciones cumplirán lo dispuesto por el Reglamento General de espectáculos públicos y actividades recreativas.

## **Artículo 24.- Uso: Estaciones de Servicio.**

---

Se entiende por tal el uso de una instalación construida al amparo de una concesión, para el suministro de carburantes de vehículos de motor.

**Dispondrán de un mínimo** de dos plazas de aparcamiento por cada surtidor, con objeto de no entorpecer el tránsito.

No causarán molestias a los vecinos.

## Artículo 25.- Uso: Garaje - Aparcamiento.

---

Se define como tal el uso de un local destinado a la guarda de vehículos de motor.

La **superficie mínima por plaza** será de 20 metros cuadrados.

La **altura mínima del local** será de 2,20 metros.

Si no posee **ventilación** natural suficiente se instalará ventilación artificial presentando un estudio al Ayuntamiento para su aprobación que justifique su suficiencia para eliminar los humos y gases del local.

## Artículo 26.- Uso: Hotelero.

---

Se define como tal el uso de un edificio para el servicio público de alojamiento temporal, y sus actividades complementarias como restaurantes, cafeterías, etc.

Los locales cumplirán las condiciones de la reglamentación vigente hotelera.

**Se reservará** una plaza de aparcamiento por cada tres habitaciones.

## Artículo 27.- Uso: Industrial.

---

Se define como tal el uso de los establecimientos destinados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención de materias primas, transformación de las mismas, o distribución de productos. Se estará a lo dispuesto en las Normas Específicas para cada tipo de industria.

Fuera de las zonas clasificadas exclusivamente con uso industrial y donde lo permitan los usos, se permitirán industrias o actividades no molestas, del tipo de pequeños talleres o almacenes, tolerables para los vecinos colindantes en las plantas bajas de edificios de viviendas hasta un máximo de 50 CV de potencia.

No han de estar contempladas en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas. En caso contrario, se justificará mediante medidas correctoras su no inclusión. En edificios exclusivos para una industria se permitirá hasta una potencia de 100 CV, siempre que estas industrias sean no contaminantes.

### Medidas correctoras para las industrias.

Será obligatorio para todas las industrias existentes en el núcleo urbano de la población, la adopción de las medidas correctoras necesarias para que los niveles de perturbación por ruido y vibraciones y grado de contaminación de vertidos no exceda de los siguientes límites:

#### **Nivel de ruido máximo perceptible desde el exterior de las industrias:**

Entre las 8 y las 22 horas 80 dBA.

Entre las 22 horas y las 8 horas 60 dBA.

#### **Valores máximos tolerables de vibraciones:**

17 Pals en el límite del recinto donde se ubique.

5 Pals en el exterior, en la vía pública.

Todas las industrias instaladas en el término municipal cumplirán la legislación vigente en cuanto a instalaciones, vertidos, emisión y tratamiento de sustancias contaminantes y demás conceptos que le afecten, según la tipología de las mismas.

Se seguirá la Reglamentación de Seguridad e Higiene en el Trabajo para la eliminación mediante instalaciones adecuadas de gases, vapores, humos, etc. que se produzcan en el interior de las industrias.

Se dispondrá de las instalaciones que determine el Servicio Municipal de incendios o Técnico Municipal para la prevención y extinción de incendios.

**Para corregir la transmisión de vibraciones**, se seguirán las siguientes reglas:

1. Los elementos con órganos móviles se mantendrán en perfecto estado de conservación.
2. No se permite el anclaje de maquinaria en elementos constructivos de separación de otros locales de cualquier clase o actividad.
3. El anclaje de la maquinaria u órganos móviles en el suelo dispondrá de elementos antivibratorios adecuados.
4. Las máquinas que están dotadas de movimiento alternativo, produzcan golpes, etc., estarán anclados al suelo firme y estarán aislados de la estructura del edificio; poseerán elementos que absorban la vibración.
5. Las máquinas o partes de máquinas que se desplacen de algún modo por el interior del edificio deberán quedar a una distancia de 0,70 metros de los muros exteriores, aumentándose a 1 m. si estos muros son medianeras.
6. Los conductos por los que discurran gases o líquidos y estén conectados a máquinas con órganos en movimiento asegurarán la no transmisión de las vibraciones.
7. En circuitos de agua se procurará que no se produzca el "golpe de ariete".

## **Artículo 28.- Uso: Oficinas.**

---

Se define como tal el uso de un edificio para desarrollar actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado o en el que predominen dichas actividades, así como despachos profesionales, independientes de las viviendas.

Tendrán los siguientes **servicios**:

- a) Un retrete y un lavabo cuando el local tenga hasta 100 metros cuadrados, y se aumentará un retrete y un lavabo por cada 200 metros cuadrados más, o fracción.
- b) A partir de 100 metros cuadrados de superficie del local, los aseos se instalarán con independencia para señoras y caballeros.
- c) Los aseos dispondrán de un vestíbulo de acceso.

Si los locales destinados a oficinas **disponen de luz natural**, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no superior a 1/10 de la superficie en planta del local.

**Si no disponen de suficiente luz natural o ventilación**, se exigirá la presentación de los correspondientes estudios de iluminación y acondicionamiento del aire que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento. Si las instalaciones no resultan satisfactorias, el Ayuntamiento podrá cerrar el local hasta su correcto funcionamiento.

En **oficinas que ocupen la planta baja y primera planta** las **escaleras** tendrán un ancho mínimo de un

metro.

### **Artículo 29.- Uso: Religioso.**

---

Se define como tal el uso de un edificio destinado al culto religioso o de vida conventual.

Cumplirán lo establecido para los usos de vivienda y hotelero en lo que fuera de aplicación.

### **Artículo 30.- Uso: Hostelería.**

---

Se define como tal el uso de locales para albergar actividades de relación o vida social entre personas, es decir, restaurantes, cafeterías, salones de baile, etc.

Cumplirán las **condiciones** que se establecen para el uso de comercio y en cuanto a las **instalaciones** las que se establecen para el uso de industria.

Se cumplirá lo establecido en los Reglamentos de Espectáculos y Actividades Recreativas y el de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.

Las **escaleras** que hayan de ser utilizadas por el público tendrán un ancho de 1,20 metros.

### **Artículo 31.- Uso: Sanitario.**

---

Se define como tal el uso de edificios destinados al tratamiento y alojamiento de enfermos.

Cumplirán las disposiciones vigentes de la normativa específica para este tipo de edificios e instalaciones.

### **Artículo 32.- Uso: Servicios Administrativos.**

---

Se define como tal el uso de edificios o locales destinados a:

- 1.- Ayuntamientos.
- 2.- Juzgados.
- 3.- Comisarías y cuarteles de la Guardia Civil.
- 4.- Policía Municipal y de tráfico.
- 5.- Servicio de recogida y tratamiento de basuras.
- 6.- Parque de bomberos.
- 7.- Servicio de abastecimiento y mataderos.
- 8.- Organismos de la Administración local, autonómica o del Estado.
- 9.- Instalaciones militares.

Cumplirán las condiciones de las disposiciones vigentes que les sean de aplicación.

### **Artículo 33.- Uso: Socio - Cultural.**

---

Se define como tal el uso de un edificio destinado a dotaciones sociales y culturales, bibliotecas, casas de cultura, museos, etc.

Cumplirán las condiciones de las disposiciones vigentes que les sean específicas y además las establecidas para los usos de comercio, industrias, viviendas y espectáculos.

### **Artículo 34.- Uso: Residencial.**

---

Se define como tal el uso de un edificio destinado a residencia familiar.

#### **a.- Vivienda unifamiliar.**

La situada en una parcela independiente con acceso desde la vía pública.

#### **b.- Vivienda colectiva.**

Edificio que posee varias viviendas con accesos comunes.

#### **c.- Apartamentos.**

Vivienda de superficie reducida, que cumple las condiciones de vivienda mínima.

**No se admiten viviendas en sótanos y semisótanos.**

Las viviendas cumplirán lo dispuesto en la legislación específica vigente.

### **Artículo 35.- Usos actuales.**

---

Podrán mantenerse los usos actuales en edificios existentes con anterioridad a la aprobación de estas Normas, pero queda prohibido realizar ampliaciones que rebasen lo establecido para el uso en concreto.

### **Artículo 36.- Medidas de protección sobre contaminación.**

---

Para mantener un nivel satisfactorio de protección del medio ambiente, se cumplirán las ordenanzas de Vertidos a la Red Municipal de Alcantarillado, del modelo realizado por la Federación Valenciana de Municipios y Provincias, así como las ordenanzas sobre Prevención de la Contaminación Acústica (Protección contra Ruidos y Vibraciones), del modelo realizado por el mismo organismo.

**Se prohíbe el vertido** de cualquier tipo de material inerte industrial o urbano, en lugares inadecuados y fuera de los ámbitos indicados para ello.

### **Artículo 37.- Medidas de protección en terrenos pertenecientes al Dominio Público Hidráulico.**

---

Para el desarrollo del suelo situado al norte del casco urbano, en terrenos pertenecientes al Dominio Público Hidráulico, se tendrá en cuenta la normativa aplicable a dicho tipo de terreno y a los posibles riesgos derivados del drenaje del barranco. Será de aplicación el Real Decreto 849/1986 sobre el Reglamento del Dominio Público y posterior normativa que lo modifique.

## **Artículo 38.- Zonificación en Suelo Urbano.**

---

A efectos de regular la edificación y usos del **suelo urbano**, éste se ha dividido en **zonas** tal como figura en la documentación gráfica.

### **SU1. Suelo urbano casco antiguo.**

Corresponde a la ordenación antigua y tradicional del recinto medieval y del primer ensanche del siglo XIX.

### **SU2. Suelo urbano alineación a vial.**

Es el ensanche residencial diseñado con la tipología de manzana cerrada, con alineación obligatoria a los viales.

### **SU3. Suelo urbano edificación aislada.**

Zona con edificación aislada que corresponde a la Urbanización "La Costera".

### **SU4. Suelo urbano edificación aislada o adosada.**

Es la correspondiente a la zona más alta de la población donde se permiten las viviendas aisladas o adosadas de poca altura.

### **SU1ED. Estudios de detalle.**

Zonas que se han de desarrollar mediante estudios de detalle.

### **SI. Suelo urbano industrial.**

Son terrenos donde se admite exclusivamente el uso industrial, situado a ambos lados del barranco de Eslida.

### **ZV. Zonas verdes.**

Corresponde a los equipamientos de espacios libres y existen varias zonas, siendo los más importantes los parques situados junto al barranco y junto al lavadero.

### **DOC. Equipamiento educativo cultural.**

Corresponde a la actual escuela y una zona de reserva de uso docente situada junto al polideportivo.

### **DEP. Equipamiento deportivo recreativo.**

Corresponde a dos amplias zonas paralelas al barranco, una de uso público y otra de propiedad privada.

### **ADM. Equipamiento servicio administrativo.**

Incluye los edificios de uso administrativo (ayuntamiento).

### **ASI. Equipamiento asistencial.**

Corresponde al lavadero público, la iglesia y el calvario.

### **INF. Equipamiento servicio urbano infraestructuras.**

Corresponde a las infraestructuras urbanas (cementeros, depuradora,...), incluye una reserva de suelo para la nueva depuradora.

## **Artículo 39.- Zonificación en Suelo Urbanizable.**

---

Este tipo de suelo se desarrollará mediante las figuras de planeamiento que indican la Ley del Suelo y la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana.

Existen las siguientes **zonas**:

### **SAR1. Suelo Urbanizable de grado 1. Con ordenación pormenorizada.**

Es una zona situada en el este, junto al casco de población que une la misma con la zona deportiva de la piscina a lo largo de la carretera. Tiene una edificabilidad similar a la del suelo urbano de alineación a vial.

### **SAR2. Suelo Urbanizable de grado 2.**

Corresponde a los terrenos comprendidos entre la urbanización "La Costera" y la carretera; una franja paralela a la carretera desde el barranco que limita con la urbanización "La Costera" hasta el núcleo urbano y los situados en la ladera de la montaña entre la zona verde y el lavadero y las edificaciones de la montaña del Castillo.

Se desarrollará con edificación aislada o adosada.

Incluye la delimitación de terrenos de cesión obligatoria por la protección de la carretera.

### **SAI. Suelo Urbanizable Industrial.**

Son terrenos situados a ambos lados de la carretera en prolongación de la zona industrial existente.

Incluye la delimitación de terrenos de cesión obligatoria por la protección de la carretera.

## **Artículo 40.- Zonificación en Suelo No Urbanizable.**

---

El **suelo no urbanizable** se ha dividido en **zonas** en función de su protección:

### **SNC. Suelo No Urbanizable Común.**

Parte del territorio municipal que no se puede urbanizar, pero que al no tener otros intereses de espacial entidad, no es necesario establecer protecciones por encima de lo indicado en la Ley del Suelo No Urbanizable de la Comunidad Valenciana.

### **SNP. Suelo No Urbanizable de Protección Paisajística.**



Son zonas de alto valor ecológico, ambiental, forestal o paisajístico.

**SNB. Suelo no urbanizable de protección de cauces y barrancos.**

Corresponden a los cauces y barrancos con una amplitud de 100 metros de anchura.

**SNA. Suelo No Urbanizable de Protección Arqueológica.**

Corresponde a la zona de la montaña del Castillo, donde se encuentran las ruinas del mismo y al acueducto, así como otras zonas definidas en la documentación gráfica como la Cueva de L`Oret.

**ZPF. Zona de Protección de Fuentes.**

Son zonas de suelo no urbanizable circulares, con un radio de 100 metros y centro en cada fuente y captación de agua del término municipal.

**SNIT. Suelo No Urbanizable de Interés Turístico.**

Corresponde a terrenos situados junto al picadero y permitirá desarrollar una zona de equipamientos turísticos y deportivos.

**Artículo 41.- Normas particulares zona SU1.**

---

**[Ver Artículo 38.](#)**

**Tipología de la edificación:**

Manzana cerrada.

**Usos permitidos:**

- Residencial.
- Asistencial - benéfico.
- Socio - cultural.
- Docente.
- Hostelería.
- Comercial.
- Administrativo.
- Religioso.
- Sanitario.
- Oficinas.

**Edificabilidad:**

Vendrá marcada por las alturas y la ocupación de parcela.

**Alturas:**

**Altura máxima** = 9,50 m.....3 plantas.

**Altura mínima** = 6,50 m.....2 plantas.

**Parcela mínima**

No se establece.

**Separación a fachadas:**

0 metros.

**Frente mínimo de fachada:**

3 metros.

**Patios:**

Se regirán por las condiciones de la norma HD-91 u otra que la sustituya.

**Ocupación máxima de parcela:**

100%.

**Cubiertas:**

Será obligatorio el uso de cubierta de teja en toda la zona, permitiéndose una terraza de 10 m<sup>2</sup>., como máximo situada en la zona opuesta a las fachadas, dejando en cualquier caso un alero de un metro de profundidad como mínimo.

**Vuelos:**

Sólo se permitirán balcones o miradores acristalados con un vuelo máximo de 0,80 metros y que ocupen como máximo un 40% de la longitud o superficie de la fachada.

**Observaciones:**

En caso de derribo las alturas del nuevo edificio serán las mismas que existían o se adaptarán a las de los edificios colindantes, siempre que no se supere la altura máxima permitida.

**Artículo 42.- Normas particulares zona SU2.**

---

[Ver Artículo 38.](#)

**Tipología de la edificación:**

Manzana cerrada.

**Usos permitidos:**

- Residencial.
- Asistencial - benéfico.

- Socio - cultural.
- Docente.
- Hostelería.
- Comercial.
- Administrativo.
- Religioso.
- Sanitario.
- Oficinas.
- Industrial (pequeño taller).
- Garaje - aparcamiento.
- Deportivo.
- Hotelero.
- Espectáculos - recreativo.

**Edificabilidad:**

Vendrá marcada por las alturas y la ocupación de parcela.

**Alturas:**

**Altura máxima** = 9,50 m.....3 plantas.

**Altura mínima** = 4,00 m.....1 planta.

**Parcela mínima:**

60 m2.

**Separación a fachadas:**

0 metros.

**Frente mínimo de fachada:**

5 metros.

**Patios:**

Se registrarán por las condiciones de la norma HD-91 u otra que la sustituya.

**Ocupación máxima de parcela:**

100%.

**Observaciones:**

Las alineaciones son las que figuran en la documentación gráfica.

En el paraje denominado "L`Horta Seca - Ballester" (situado frente a las piscinas), se permitirán cuatro plantas, con una altura máxima de 12,50 m.

**Patios privados:**

En la avenida del País Valenciá y la carretera de Ahín, se permiten los patios de parcela en fachada de edificación manteniendo la alineación definida en el plano de ordenación. Se han grafiado con las siglas ELP, y no aportan aprovechamiento.

**Artículo 43.- Normas particulares zona SU3.**

---

[Ver Artículo 38.](#)

**Tipología de la edificación:**

Edificación.

**Usos permitidos:**

- Residencial.
- Asistencial - benéfico.
- Socio - cultural.
- Docente.
- Hostelería.
- Comercial.
- Administrativo.
- Religioso.
- Sanitario.

**Edificabilidad:**

Vendrá marcada por las alturas y la ocupación de parcela.

**Alturas:**

**Altura máxima** = 6,50 m.....2 plantas.

**Altura mínima** = 4,00 m.....1 planta.

**Parcela mínima:**

400 m2.

**Separación a fachada:**

5 metros.

**Separación a lindes:**

3 metros.

**Patios:**

Se registrarán por las condiciones de la norma HD-91 u otra que la sustituya.

**Ocupación máxima de parcela:**

30%.

**Artículo 44.- Normas particulares zona SU4.**

---

[Ver Artículo 38.](#)

**Tipología de la edificación:**

Edificación.

**Usos permitidos:**

- Residencial.
- Asistencial - benéfico.
- Socio - cultural.
- Docente.
- Religioso.
- Sanitario.

**Edificabilidad:**

Vendrá marcada por las alturas y la ocupación de parcela.

**Alturas:**

**Altura máxima** = 6,50 m.....2 plantas.

**Altura mínima** = 4,00 m.....1 planta.

**Parcela mínima**

400 m<sup>2</sup>.

**Separación a fachada:**

5 metros.

**Separación a lindes:**

3 metros.

**Patios:**

Se regirán por las condiciones de la norma HD-91 u otra que la sustituya.

**Ocupación máxima de parcela:**

40%.

**Observaciones:**

Se podrán adosar las edificaciones si se contemplan como tal desde proyecto y sin dejar medianeras vistas. En este caso la separación a lindes laterales será de 0 m. en el lado que se adosa.

**Artículo 45.- Normas particulares zona SI.**

---

[Ver Artículo 38.](#)

**Tipología de la edificación:**

Naves industriales.

**Usos permitidos:**

- Industrial.
- Comercial.
- Oficinas.
- Administrativo.

**Edificabilidad:**

Vendrá marcada por las alturas y la ocupación de parcela.

**Alturas:**

Altura máxima = 8,00 m.....2 plantas.

**Parcela mínima:**

100 m2.

**Separación a fachada:**

5 metros.

**Separación a lindes:**

3 metros.

**Ocupación máxima de parcela:**

80%.

**Observaciones:**

Podrán adosarse las naves mediante fachadas medianeras en caso de acuerdo entre vecinos.

**Artículo 46.- Normas particulares zona SU1ED.**

[Ver Artículo 38.](#)

**Tipología de la edificación:**

Manzana cerrada.

**Usos permitidos:**

- Residencial.
- Asistencial - benéfico.
- Socio - cultural.
- Docente.
- Hostelería.
- Comercial.
- Administrativo.
- Religioso.
- Sanitario.
- Oficinas.

**Edificabilidad:**

Vendrá marcada por las alturas y la ocupación de parcela.

**Alturas:**

**Altura máxima** = 9,50 m.....3 plantas.

**Altura mínima** = 6,50 m.....2 plantas.

**Parcela mínima:**

No se establece.

**Separación a fachadas:**

0 metros.

**Frente mínimo de fachada:**

3 metros.

**Patios:**

Se regirán por las condiciones de la norma HD-91 u otra que la sustituya.

**Ocupación máxima parcela:**

60%.

**Cubiertas:**

Será obligatorio el uso de cubierta de teja en toda la zona, permitiéndose una terraza de 10 m<sup>2</sup>., como máximo situada en la zona opuesta a las fachadas, dejando en cualquier caso un alero de un metro de profundidad como mínimo.

**Vuelos:**

Sólo se permitirán balcones o miradores acristalados con un vuelo máximo de 0,80 metros y que ocupen como máximo un 40% de la longitud o superficie de la fachada.

**Observaciones:**

Se tiene que desarrollar mediante estudio de detalle.

En edificios singulares se permitirán 4 plantas, con una altura máxima de 12,50 m.

**Artículo 47.- Normas particulares zona ZV.**

---

[Ver Artículo 38.](#)

**Tipología de la edificación:**

Edificación aislada.

**Usos permitidos:**

- Comercial (Kioscos).
- Socio - cultural.
- Espectáculos - recreativo.
- Aparcamiento al aire libre.

**Edificabilidad:**

Vendrá marcada por las alturas y la ocupación de parcela.

**Alturas:**

**Altura máxima** = 3,00 m.....1 planta.

**Ocupación máxima:**

2% del total de la zona verde en que se inserta.

**Artículo 48.- Normas particulares zona DOC.**



---

[Ver Artículo 38.](#)

**Tipología de la edificación:**

Edificación aislada.

**Usos permitidos:**

- Docente.
- Socio - cultural.
- Residencial (sólo 1 vivienda para el conserje).

**Separación a lindes:**

3 metros.

**Observaciones:**

Se adaptará a la normativa vigente en Educación y a las directrices de la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia.

**Artículo 49.- Normas particulares zona DEP.**

---

[Ver Artículo 38.](#)

**Tipología de la edificación:**

Edificación aislada.

**Usos permitidos:**

- Deportivo.
- Residencial (para vivienda del guarda).
- Socio - cultural.
- Sanitario.
- Hotelero.
- Hostelería.

**Edificabilidad:**

0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

**Alturas:**

Altura máxima = 8,00 m.....2 plantas.

**Separación a fachada:**

3 metros.

**Separación a lindes:**

3 metros.

**Ocupación máxima de parcela:**

50%.

**Artículo 50.- Normas particulares zonas ADM, ASI, INF.**

---

[Ver Artículo 38.](#)

**Tipología de la edificación:**

Edificación aislada o entre medianeras.

**Usos permitidos:**

- Servicios administrativos.
- Asistencial.
- Oficinas.
- Almacén.
- Deportivo.
- Residencial (para vivienda del guarda).
- Socio - cultural.
- Sanitario.
- Hotelero.
- Hostelería.

**Edificabilidad:**

Vendrá marcada por las alturas y ocupación de parcela.

**Alturas:**

Altura máxima = 9,50 m.....3 plantas.

**Ocupación máxima de parcela:**

100%.

**Artículo 51.- Normas particulares zona SAR1. Con ordenación pormenorizada.**

---

[Ver Artículo 39.](#)

**Tipología de la edificación:**

Manzana cerrada.

**Usos permitidos:**

- Residencial.
- Industrial: Pequeño taller.
- Asistencial - benéfico.
- Socio - cultural.
- Docente.
- Hotelero.
- Hostelería.
- Deportivo.
- Garaje - aparcamiento.
- Comercial.
- Administrativo.
- Religioso.
- Sanitario.
- Espectáculos - recreativo.
- Oficinas.

**Edificabilidad:**

1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s. bruto.

**Alturas:**

**Altura máxima** = 9,50 m.....3 plantas.

**Altura mínima** = 4,00 m.....1 planta.

**Parcela mínima:**

60 m<sup>2</sup>.

**Separación a fachada:**

0 metros.

**Frente mínimo de fachada:**

5 metros.

**Artículo 52.- Normas particulares zona SAR2.**

---

[Ver Artículo 39.](#)

**Tipología de la edificación:**

Edificación aislada o adosada.

**Usos permitidos.**

- Residencial.
- Asistencial - benéfico.
- Socio - cultural.
- Docente.
- Hotelero.
- Hostelería.
- Deportivo.
- Garaje - aparcamiento.
- Comercial.
- Administrativo.
- Religioso.
- Sanitario.
- Espectáculos - recreativo.
- Oficinas.

**Edificabilidad:**

0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s. bruto.

**Alturas:**

**Altura máxima** = 6,50 m.....2 plantas.

**Altura mínima** = 4,00 m.....1 planta.

**Parcela mínima:**

400 m<sup>2</sup>., en aisladas, 1000 m<sup>2</sup>., en adosadas.

**Separación a fachadas:**

3 metros.

**Frente mínimo de fachada:**

8 metros en aisladas, 15 m. en adosadas.

**Medidas protectoras de integración paisajística.**

Son obligatorias las siguientes medidas protectoras y correctoras:

- \* Realización de los mínimos movimientos de tierra posible evitando la formación de taludes y terraplenes.
- \* Obligación de conservar una parte de la vegetación natural existente.
- \* Utilización preferente de materiales de construcción tradicionales, o en todo caso aquellos que no produzcan un efecto discordante con el entorno.

**Observaciones:**

Se podrán adosar las edificaciones si se contemplan como tal desde el proyecto de construcción y sin dejar medianeras vistas. Se podrá construir una vivienda por cada fracción de parcela de 225 m<sup>2</sup>.

El Plan Parcial de desarrollo fijará el resto de condiciones.

**Artículo 53.- Normas particulares zona SAI.**

---

[Ver Artículo 39.](#)

**Tipología de la edificación:**

Naves industriales.

**Usos permitidos:**

- Industrial.
- Comercial.
- Oficinas.
- Administrativo.
- Estaciones de servicio.

**Edificabilidad:**

0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s. bruto.

**Alturas:**

**Altura máxima** = 8,00 m.....2 plantas.

**Parcela mínima:**

No se establece.

**Separación a fachadas:**

5 metros.

**Frente mínimo de fachada:**

No se establece.

**Otras condiciones:**

Se podrá aumentar puntualmente la altura máxima en caso de necesidades técnicas al requerirlo la maquinaria o el uso al que se destina la industria y sólo en la zona estrictamente necesaria.

**Artículo 54.- Núcleo de población.**

---

A los efectos de autorizar la construcción de edificaciones en suelo no urbanizable, se define como **núcleo de población**:

El conjunto de tres o más edificaciones que quedan en el interior de un círculo de 100 metros de radio, con centro en una de las edificaciones.

Por lo tanto, cuando se solicite licencia en el suelo no urbanizable, se comprobará que trazando un círculo de 100 metros de radio, con centro en la edificación a construir, no existen dentro del círculo más de dos edificaciones además de la que se pretende construir.

**Artículo 55.- Normas particulares zona SNIT.**

---

[Ver Artículo 40.](#)

Este tipo de suelo es una reserva de uso que se realiza con el fin de permitir determinadas **iniciativas turísticas**, que se deben desarrollar únicamente en esta zona. En todo caso deberá seguirse la tramitación de la ley 4/92 sobre suelo no urbanizable y cumplirán las siguientes condiciones:

**Tipología de la edificación:**

Edificación aislada.

**Usos permitidos.**

- Deportivo.
- Hostelería.
- Espectáculos - recreativo.
- Garaje - aparcamiento.
- Residencial para uso exclusivo como vivienda del guarda.

- Docente.

**Edificabilidad:**

0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s. bruto.

**Alturas:**

**Altura máxima** = 6,50 m.....2 plantas.

**Parcela mínima:**

No se establece.

**Separación a fachadas:**

10 metros.

**Frente mínimo de fachada:**

No se establece.

**Artículo 56.- Normas particulares zona SNC.**

---

[Ver Artículo 40.](#)

Este tipo de suelo se regirá por lo indicado en la Ley 4/1992 de 5 de Junio sobre Suelo No Urbanizable o cualquier disposición posterior que la modifique o sustituya.

Las construcciones sometidas a **autorización previa** cumplirán los siguientes parámetros:

\* - no formarán **núcleo de población.**

\* - **altura máxima edificable:**

6 metros.

\* - **volúmen máximo edificable:**

0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

\* - **separación a linderos:**

5 metros.

\* - **separación a eje de camino público:**

20 metros.

\* - **separación a eje de camino privado:**

15 metros.

Se permitirán pequeñas **construcciones para guardar aperos de labranza** con una superficie máxima de 50 m<sup>2</sup>. de superficie construida y una altura máxima de 3 metros, siempre que la finca sobre la que se construya supere los 1.000 m<sup>2</sup>. de superficie.

## Artículo 57.- Normas particulares zona SNP.

---

[Ver Artículo 40.](#)

Son zonas establecidas para la **protección del medio ambiente y el paisaje natural**.

### Edificabilidad:

No se permiten edificaciones, salvo pequeños refugios de poca superficie (menos de 30 m2. construidos), compatibles con el carácter protegido de este suelo.

### Usos:

Sólo se permite explotación forestal para la extracción del corcho de los alcornoques y demás labores forestales de conservación.

De acuerdo con el artículo 62 de la ley 3/1993, es necesario informe preceptivo emitido por la administración forestal, anterior a cualquier actuación que afecte a terrenos forestales, exceptuando las actuaciones que por la normativa vigente, estén sometidas al trámite de evaluación de impacto ambiental.

## Artículo 58.- Normas particulares zona SNB.

---

[Ver Artículo 40.](#)

Corresponde a la **protección de cauces y barrancos**.

No se permiten ningún tipo de edificaciones o asentamientos.

Las condiciones específicas aplicables a este tipo de suelo son las que determina la Ley 29/1989 de Aguas y el Reglamento del DOMINIO PÚBLICO Hidráulico (R.D. 849/1986).

## Artículo 59.- Normas particulares zona SNA.

---

[Ver Artículo 40.](#)

Se refiere a **zonas de protección arqueológica**.

Está completamente prohibido hacer cualquier tipo de edificación.

Sólo se permitirán obras de restauración, consolidación e investigaciones arqueológicas, previo informe favorable de la Dirección General de Patrimonio de la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia.

## Artículo 60.- Normas particulares zona ZPF.

---

[Ver Artículo 40.](#)

Son los **terrenos situados alrededor de las fuentes existentes en el término**. Será preceptiva la protección del agua exterior y subterránea y la vegetación.



**Se permite crear zonas de sombra y un chiringuito en cada fuente**, de carácter rústico e integrado en el entorno, que cumplirá las siguientes **condiciones**:

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

**Altura máxima:** 3 metros.

Los **chiringuitos** se construirán con materiales típicos de la zona y serán fácilmente desmontables.

Se adoptarán las medidas necesarias que eviten el **vertido** directo de las aguas residuales que pudieran ocasionar estas actividades.

Será obligatoria la presentación de un proyecto de recogida y tratamiento de los vertidos, junto con la documentación necesaria para la obtención de la preceptiva licencia.

Su ubicación, cuando se realice en terrenos forestales, vendrá regulada por los artículos 48.f y 62 de la Ley 3/1993, Forestal de la Comunidad Valenciana.

## **Artículo 61.- Normas particulares zona SNUPV.**

---

Comprende aquellas **áreas o franjas territoriales** que afectan a las **infraestructuras de comunicaciones, transportes y viarias** fundamentalmente, y que se señala en los planos correspondientes con la clave SNUP o con las líneas de delimitación de protección de viales.

La normativa legal está constituida por la **Ley de Carreteras del Estado de 29 de Julio de 1988** y su reglamento aprobado por Real Decreto 1812/94 de 2 de septiembre así como por la ley 6/91 de Carreteras de la Comunidad Valencia de 27 de marzo.

Asimismo, las **Vías Pecuarias** se regulan por la Ley 3/95 de 23 de marzo de Vías Pecuarias (B.O.E. 24 de marzo 1995) y por la Clasificación de Vías Pecuarias aprobada por O.M. de 9/4/1960, publicada en el B.O.E. (20-4-1960) y B.O.P. (7-5-1960).

## **Artículo 62.- Edificios y espacios a proteger.**

---

Son los que se han señalado en los planos correspondientes. Se incluyen espacios o edificios que han adquirido una especial relevancia en el entorno urbano y por tanto deben conservarse como memoria histórica y en aras de preservar el ambiente urbano.

### **Espacios a proteger:**

- Ruinas del castillo y alrededores.
- Molí d`Aire, y puente.
- Acueducto.
- Cova del L`Oret.
- Cementerio.
- Calvario.
- Fuentes.

### **Edificios a proteger:**

- Iglesia.
- Ermita.
- Ayuntamiento.

### **Artículo 63.- Obras permitidas. (Edificios a Proteger)**

---

Se permiten las obras necesarias para la conservación y mejora de las condiciones urbanas, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en la legislación sobre Patrimonio Histórico Artístico y que no alteren los valores que han hecho que se incluyan en esta clasificación.

Es obligada la conservación de fachadas, estructuras y disposición de los elementos característicos.

#### **Solamente se permiten obras de:**

- \* Restauración.
- \* Reposición de elementos.
- \* Cambios de tabiquería sin afectar a la estructura resistente.
- \* Modernización y adecuación de instalaciones.
- \* Demolición de obras añadidas.

### **Artículo 64.- Normas generales de protección ambiental.**

---

#### **En toda la población:**

- \* Las **fachadas** de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes contiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de seguridad, higiene y estética. Los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueado siempre que lo disponga la autoridad municipal. Todos los paramentos deberán tratarse con igual tratamiento y calidad que la fachada principal.
- \* Queda totalmente prohibida la colocación de **aparatos de aire acondicionado** en el frente de la fachada de los edificios.
- \* Se procurará en lo posible evitar la aparición de **conducciones** aéreas o adosadas a las fachadas. En todo caso se procurará que queden ocultos los cables de las fachadas o se colocará un guarda cables.
- \* No se dará la **cédula de habitabilidad** en tanto no esté acabada la terminación de la fachada o pintada.
- \* Se prohíbe la instalación de **chimeneas provisionales**.
- \* Será obligatoria la **instalación de chimeneas** por el interior de los edificios, prohibiéndose expresamente colocarlas por las fachadas de los edificios. Esto último será preceptivo tanto para los edificios de nueva construcción como para los actualmente existentes.

En el **perímetro medieval del casco antiguo** de la población rigen las normas anteriores, complementándose con las siguientes:

- \* Los **huecos de las fachadas** deben tener orientación vertical.
- \* Se cuidará especialmente la confección de las **cornisas**.
- \* Será obligatorio el uso de **carpintería exterior** de madera.
- \* **Se prohíbe** el acabado de fachadas con ladrillo visto.