



AJUNTAMENT DE BANYERES DE MARIOLA

## **TÍTULO SÉPTIMO.**

### **SUELO URBANO.**

#### **CAPÍTULO PRIMERO.**

##### **DISPOSICIONES GENERALES.**

###### **Art. 131. Definición.**

Comprende los suelos ya consolidados por la edificación y/o dotados de los servicios urbanísticos de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.

###### **Art. 132. Desarrollo de las Normas Subsidiarias en suelo urbano.**

###### **1.- Desarrollo obligatorio.**

1.1. Cuando esté expresamente previsto por estas Normas deberá redactarse el correspondiente Plan de Reforma Interior con carácter previo a la adquisición del derecho al aprovechamiento y a la concesión de licencias de edificación, por tratarse de suelos en que sea necesario concretar las condiciones de edificación, precisando, si es el caso, las determinaciones de las Normas Subsidiarias y señalando el viario interior, todo ello sin perjuicio de mantener las condiciones del aprovechamiento urbanístico y las líneas generales de la organización de la vialidad.

1.2. En los restantes supuestos procede el otorgamiento de licencias, una vez realizados los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, en base a lo previsto en estas Normas Subsidiarias, sin necesidad de ulteriores

instrumentos de planeamiento, por tratarse de suelos en que la estructura del tejido urbano y la distribución de usos es coherente con los objetivos generales de las Normas Subsidiarias.

2.- Desarrollo facultativo: Podrán formularse Planes Especiales o Estudios de Detalle, siempre que sus determinaciones sean coherentes con los objetivos y las determinaciones de estas Normas Subsidiarias.

###### **Art. 133. Condiciones previas para la edificación.**

El suelo urbano, además de las limitaciones que imponen las Normas Subsidiarias, no podrá ser edificado hasta que no se dé cumplimiento a las siguientes condiciones:



AJUNTAMENT DE BANYERES DE MARIOLA

- a) Que esté aprobada definitivamente la delimitación de la unidad de ejecución en que se incluyen los terrenos, en su caso.
- b) Que esté aprobado definitivamente el proyecto de urbanización o de obras, si uno u otro fuesen necesarios para dotar de servicios urbanísticos a los terrenos.
- c) Que esté totalmente ejecutada la urbanización o se asegure por la propiedad la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación en los términos señalados por el artículo 24 de estas Normas.
- d) Que por la propiedad haya sido efectivamente adquirido el derecho a edificar, y por tanto los anteriores derechos a urbanizar y al aprovechamiento urbanístico, lo que supone el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, con la salvedad del apartado anterior, así como que haya sido solicitada en plazo y obtenida la licencia de edificación.
- f) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y establecer la condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio, siendo de aplicación, en todo caso, lo dispuesto en el número 3 del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.

#### **Art. 134. Unidades de Ejecución.**

1.- En los planos de ordenación se realiza la delimitación de Unidades de Ejecución en algunos puntos del territorio.

Los propietarios de terrenos incluidos en unidades de ejecución quedan sujetos al cumplimiento de los deberes de equidistribución y urbanización para obtener el derecho al aprovechamiento urbanístico que les corresponda.

2.- La reparcelación no será necesaria en el caso en que, por acuerdo unánime de todos los propietarios, se realicen las cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento de los terrenos destinados por las Normas a uso y dominio público y se garantice la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización que correspondan.

3.- Cuando en la Unidad de Ejecución existan edificaciones realizadas conforme a licencia y, en consecuencia, se tenga adquirido el derecho a la edificación, la superficie de suelo ocupada por la edificación sólo computará a efectos de que su titular contribuya en los gastos de urbanización que correspondan a dicha unidad de ejecución.

4.- Cuando en una Unidad de Ejecución existan obras de urbanización que se mantengan en su estado actual y sean conformes a la ordenación urbanística fijada por estas Normas, el valor de las mismas, depreciado en función de su antigüedad y estado de conservación, podrá ser deducido de los gastos de urbanización que correspondan a aquellos titulares de terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución que demuestren fehacientemente que costearon las indicadas obras de urbanización.

#### **Art. 135. Edificabilidad.**

En las zonas de suelo urbano en que no se prevén expresamente índices de edificabilidad o de intensidad de



AJUNTAMENT DE BANYERES DE MARIOLA

edificación, la edificabilidad queda definida por la envolvente máxima de edificación que resulta de la aplicación de las condiciones de cada zona y de los parámetros del tipo de ordenación regulados por estas Normas.

**Art. 136. Alturas por encima de la correspondiente a la zona.**

1.- En suelo urbano, en algunas parcelas calificadas como de edificación por alineación a vial, en las que concurren circunstancias especiales, se fija en los planos de ordenación un número de plantas superior a las permitidas con carácter general para la zona o subzona correspondiente.

La edificación de estas parcelas, cuando no estén incluidas en unidades de ejecución, estará sujeta a las condiciones que les sean de aplicación y a la previa formalización de Transferencia de Aprovechamiento Urbanístico en los términos establecidos en el artículo siguiente.

2.- Quedarán sujetas a las mismas condiciones anteriores las parcelas cuya edificabilidad total, por razón de la pendiente del terreno, supere aquella que resultaría de edificar en un terreno horizontal aplicando las condiciones de la zona en que se hallen.

3.- A estos efectos, en la zona 1.1. las parcelas que en cumplimiento de su normativa específica superen tres alturas (PB + 2) quedarán también sujetas a la previa formalización de Transferencia de Aprovechamiento Urbanístico.

**Art. 137. Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico.**

En los casos de parcelas no incluidas en unidades de ejecución, en que se fije o resulte en alguno de sus frentes un número de plantas superior al determinado con carácter general para la zona en que se incluya, será requisito imprescindible para poder adquirir el derecho al aprovechamiento urbanístico, y así otorgar la correspondiente licencia, la previa equidistribución de las alturas en exceso a través de la formalización de Transferencia de Aprovechamiento Urbanístico, en las siguientes condiciones:

- El aprovechamiento susceptible de apropiación por el titular de la parcela será el correspondiente al número de plantas fijado con carácter general para la zona. Para determinar el número de plantas o la edificabilidad susceptible de apropiación se considerarán, en todos los casos, los parámetros que correspondan a la edificación en un terreno totalmente horizontal.

- El exceso podrá materializarse de alguna de las siguientes formas:

a) Cesión al Ayuntamiento de terrenos dotacionales públicos no incluidos en unidades de ejecución equivalentes al exceso de superficie edificable. Los terrenos dotacionales computarán, exclusivamente a estos efectos, a razón de 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. de superficie edificable.

b) El titular podrá comprar directamente al Ayuntamiento el aprovechamiento en exceso. La cantidad a abonar será la correspondiente al valor urbanístico del exceso, calculado éste con datos actualizados.

**Art. 138. Condición general sobre el entorno urbano.**



Cualquier intervención que se produzca en suelo urbano deberá asegurar la conservación de los valores ambientales y la unidad urbanística y funcional, y de las relaciones que se establezcan entre la morfología urbana de la zona y la tipología de la edificación.

#### **Art. 139. Protección del arbolado.**

1.- Queda prohibido el arranque y extracción de especies arbóreas con carácter general, tanto por personas individuales como físicas y jurídicas, públicas o privadas, salvo cuando se trate de su traslado a un lugar adecuado y con carácter excepcional en las zonas edificables y/o viarias debiendo proceder de la forma siguiente:

a) En la solicitud de licencias de edificación en entornos con áreas arboladas, se señalarán aquellas especies que necesariamente hayan de ser taladas y las que deban permanecer.

b) En el primer caso, podrá exigirse la replantación de tantas unidades como vayan a ser eliminadas, con especies y portes adecuados, o una distinta ubicación del edificio si ello es posible y la importancia del elemento vegetal lo justifica.

c) En el segundo caso, se asegurará la protección de las especies a conservar durante el transcurso de la obra. A tal efecto, cuando se realice obras en terreno próximo a una plantación de arbolado, o los vehículos o máquinas utilizados por la empresa constructora hubieran de circular o emplazarse en dicho lugar, previamente al comienzo de los trabajos deberán protegerse los árboles a lo largo del tronco y hasta una altura no inferior a tres metros medidos desde el suelo, con tabloncillos ligados con alambres o en cualquier otra forma que indique el correspondiente Servicio Técnico municipal.

Las protecciones a las que se refiere el párrafo anterior se retirarán una vez terminada la obra.

2.- Cuando por deterioro u otras causas desaparezcan árboles de la vía pública, deberán ser sustituidos inmediatamente, debiendo cargar con los costes de la replantación el responsable si lo hubiere.

3.- En los suelos urbanos contiguos al sector 7 de suelo apto para urbanizar se mantendrá la mayor parte posible de la masa de arbolado existente.

#### **Art. 140. Actuaciones a desarrollar mediante Programas de Renovación Urbana.**

1.- Podrán llevarse a cabo actuaciones de rehabilitación para la mejora y adecuación del entorno urbano y recuperación de elementos arquitectónicos singulares e históricos del municipio, en las que se precisa una intervención coordinada de las distintas Administraciones Públicas, cuyo desarrollo podrá realizarse a través de Programas de Renovación Urbana, tal y como éstos son definidos en la legislación vigente de la Generalitat Valenciana sobre ayudas económicas para actuaciones en materia de vivienda, dotaciones y entornos urbanos.

2.- Los edificios a rehabilitar incluidos en los Programas de Renovación Urbana se entenderán directamente contemplados en el Catálogo municipal de edificios protegidos, con carácter transitorio, hasta tanto el Ayuntamiento elabore el Catálogo definitivo.



AJUNTAMENT DE BANYERES DE MARIOLA

**Art. 141. División en zonas. Tipos de ordenación.**

A efectos de regulación física del tipo de ordenación, edificación y usos, en el suelo urbano se diferencian distintas zonas en función de los correspondientes parámetros a utilizar. Se distinguen fundamentalmente los siguientes tipos de ordenación:

- Conjuntos de Ordenación Unitaria.

Se trata de aquellas áreas ocupadas por conjuntos históricos, urbanísticos o arquitectónicos que demandan una ordenación integral por su singularidad.

- Por manzanas ordenación geométrica o edificación según alineación de vial.

Corresponde al tipo de edificación entre medianeras, a lo largo del frente continuo de un vial y cuyas condiciones de edificación se regulan básicamente por la altura máxima y la profundidad edificable.

- Por solares de ocupación singular o edificación aislada.

Corresponde al tipo de edificación abierta, cuyas condiciones de edificación se regulan básicamente a través de una altura máxima, ocupación máxima y unas distancias a lindes de parcela.

No obstante la anterior distinción, a efectos de una diferenciación pormenorizada de la regulación de los parámetros urbanísticos definitorios de los distintos usos, densidades, intensidad de edificación, tipologías, interés urbanístico y arquitectónico, necesidad de planeamiento de desarrollo, conservación etc., el suelo urbano edificable, o susceptible de aprovechamiento privado, se divide en las siguientes zonas:

**1.- CONJUNTOS RESIDENCIALES DE ORDENACIÓN UNITARIA:**

Zona 1.1.- Residencial "Conjunto histórico tradicional".

Zona 1.2.- Residencial "Conjuntos urbanísticos y arquitectónicos".

**2.- ZONAS RESIDENCIALES DE ORDENACIÓN GEOMÉTRICA O POR EDIFICACIÓN SEGÚN ALINEACIÓN DE VIAL:**

Zona 2.1.- Residencial según alineación de vial.  
Subzona 1.

Zona 2.2.- Residencial según alineación de vial.  
Subzona 2.

Zona 2.3.- Residencial según alineación de vial.  
Subzona 3.

**3.- ZONAS RESIDENCIALES DE ORDENACIÓN SINGULAR O POR EDIFICACIÓN AISLADA:**

Zona 3.1.- Residencial aislada. Subzona 1.

Zona 3.2.- Residencial aislada. Subzona 2.



Zona 3.3.- Residencial aislada. Subzona 3

4.- ZONAS RESIDENCIALES DE ORDENACIÓN ESPECÍFICA:

Zona 4.1.- Residencial sujeta a ordenación anterior.

Zona 4.2.- Residencial de volumen específico.

5.- ZONAS SUJETAS A ORDENACIÓN DIFERIDA:

Zona 5.1.- Residencial sujeta a Plan de Reforma Interior.

6.- ZONAS INDUSTRIALES:

Zona 6.1.- De ordenación industrial por edificación según alineación de vial.

Zona 6.2.- De ordenación industrial por edificación aislada.

7.- ZONA DE USO DOTACIONAL PRIVADO.

Zona 7.1.- Dotacional privado general.

Zona 7.2.- Dotacional de aparcamiento.

8.- ZONAS O ELEMENTOS SUJETOS A CONSERVACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

9.- ZONAS O ESPACIOS LIBRES DE USO PRIVADO.

**CAPÍTULO SEGUNDO.**

**CONDICIONES PARTICULARES DE LOS CONJUNTOS DE ORDENACIÓN UNITARIA. (1)**

**Art. 142. Definición y parámetros reguladores.**

1.- Conjuntos de ordenación unitaria son aquellos tipos de ordenación que fijan una regularidad estricta del resultado edificado de una zona, tanto en cuanto a volumetría como en cuanto a la forma de parcelación, la situación de la edificación en el solar, la construcción de una tipología arquitectónica, la composición de fachada, materiales y acabados.

El interés de estos conjuntos, por el orden estético y ambiental de la ciudad, hace que se consideren sujetos a los criterios de uniformidad y regularidad que presidieron su primera formación.

2.- Para estas zonas se regulan los siguientes procesos:

- De conservación y mejora de la edificación existente.
- De ampliación de edificios ya construidos.



AJUNTAMENT DE BANYERES DE MARIOLA

- De extensión, sustitución y consolidación del conjunto con nuevos edificios de la misma tipología.

3.- Los conjuntos unitarios se ordenan en las siguientes subzonas:

Subzona 1.1.- Conjunto histórico tradicional.

Subzona 1.2.- Conjuntos urbanísticos y arquitectónicos.

4.- Como parámetros reguladores de estas subzonas se seguirán tanto las normas particulares establecidas para cada una de ellas, como los planos en los que se grafían los límites de los elementos construidos, de los espacios libres de edificación, las partes existentes y las futuras ampliaciones y reformas.

#### Art. 143. **Conjunto histórico tradicional. (1.1)**

1.- Es el conjunto formado básicamente por los núcleos medieval y antiguo que, sin tener una regularidad de parcelación, presenta un elevado grado de uniformidad y coherencia formal por la secuencia y agrupaciones en que se encuentran y por las características constructivas y arquitectónicas propias de periodos históricos pasados que hoy lo hacen ver como unitario.

2.- Se permitirán las siguientes intervenciones:

##### a) Obras de conservación y restauración.

Son las dirigidas a cambiar uno o varios elementos deteriorados y deberán de limitarse a su reposición utilizando materiales de la misma o similar naturaleza que las existentes.

##### b) Obras de mejora.

Son las que conservando y restaurando las fachadas y cubiertas de la edificación existente, modernizan las condiciones higiénicas o sanitarias del interior, o adaptan su distribución a las necesidades y/o normativas actuales.

##### c) Obras de ampliación.

Cuando las limitadas dimensiones del hábitat se muestren excesivamente reducidas para el uso de una vivienda normal, se permitirá la ampliación posterior del edificio básico con un cuerpo auxiliar de superficie no superior a un 20% de la planta del edificio inicial.

##### d) Obras de sustitución.

Cuando el aprovechamiento de la edificación actual sea manifiestamente insuficiente, o cuando se encuentre en estado ruinoso, se podrá derribar el edificio y sustituirlo inmediatamente por uno de nueva planta que mantenga las características tipológicas y arquitectónicas, cumpliendo:

d.1. Que la superficie construida en la nueva edificación no sea superior a la derribada.



AJUNTAMENT DE BANYERES DE MARIOLA

d.2. Que se mantenga la misma proporción global de huecos y macizos en las aberturas de fachada, y en las características de los voladizos, que siempre serán abiertos.

d.3. Que no se alteren los materiales de cubierta, las cualidades y el color de la fachada respecto a las del conjunto.

d.4. Que se adapte a la alineación de calle grafiada en los planos de ordenación y se mantenga la misma división parcelaria, salvo agrupación de fincas completas colindantes.

d.5. Que no se haga excavación de tierras para obtener mayor aprovechamiento por debajo de cualquier rasante.

d.6. Cuando la sustitución sea la de un edificio que actualmente presente una altura y número de plantas superior a los dos vecinos o cuando los vecinos superen en más de dos plantas, se estará a lo dispuesto para obras de nueva planta.

e) Obras de nueva planta.

1.- Los solares sin construcción en el momento de la aprobación inicial de las presentes normas, podrán ser objeto de edificación de acuerdo con las condiciones siguientes:

e.1. No se determina parcela mínima. No obstante los solares existentes podrán dividirse manteniendo una fachada mínima de 7 m. En ningún caso serán admitidas plantas subterráneas, salvo que ya existieran o por razón de distintas cotas del viario a que recaigan, sin que se permita excavación de tierras para obtener mayor aprovechamiento por debajo de cualquier rasante.

e.2. La edificación seguirá la alineación de viales grafiada en planos, con una profundidad edificable promedio de las dos vecinas, y en ningún caso superior a 18 m.

e.3. La altura de la cornisa, o altura máxima reguladora de la nueva edificación se situará entre las dos vecinas, una como máxima y otra como mínima, con las siguientes salvedades:

- Cuando las edificaciones vecinas superen en altura de cornisa o reguladora o en número de plantas a la media del tramo de calle que forma el paramento de fachada de una manzana entre dos esquinas consecutivas, en dos o más plantas (6 ó más metros), la máxima altura de cornisa y el número de plantas de la nueva edificación será como máxima la resultante de la media del tramo de calle.

- En cualquier caso, la nueva edificación no superará una altura máxima reguladora de 14 metros correspondiente a planta baja más tres plantas piso más cambra.

e.4. La composición estética, los voladizos, materiales y color de los acabados, y forma de la cubierta serán similares a los del entorno, manteniendo el carácter arquitectónico y urbanístico del conjunto y a tal efecto:

- Los huecos tendrán proporciones verticales del orden de ancho/alto menor que  $2/3$ , siendo recomendable utilizar proporciones próximas a  $1/2$ .

- Los huecos de portales y de puertas balconeras tendrán una altura mínima de 2,40 m.

- Los huecos de ventilación e iluminación de la cambra podrán ser rectangulares, cuadrados o redondos, pero se situarán siempre sobre los huecos de la planta inferior y no rebasarán su anchura.

- Las cubiertas serán inclinadas, con pendiente máxima del 40%, el material a utilizar será la teja curva tradicional.





AJUNTAMENT DE BANYERES DE MARIOLA

- No se permitirán "mansardas" ni cambios en la pendiente de la cubierta con el fin de obtener mayor altura libre de la cambrá, ni mejor ventilación.

- No se permitirán terrazas planas en el forjado de la cubierta del edificio, ni en forjados inferiores en las partes recayentes a fachada.

- Expresamente se prohíbe la utilización de placas de fibrocemento o metálicas como elementos de cubierta y revestimientos de fachada o medianeras.

e.5. El patio posterior de la parcela, en su caso, podrá ocuparse en planta baja por edificación de uso auxiliar hasta un máximo del 30% de la superficie de tal patio. El resto, quedará libre de edificación.

2.- En lo no previsto explícitamente en este artículo para las condiciones de edificación y uso, se estará a lo dispuesto para la subzona 2.1 de ordenación según alineación de vial.

### 3.- Solicitudes de Licencias.

A la solicitud de Licencia para estas edificaciones, además de la documentación exigible con carácter general, se habrá de acompañar con planos a escala 1/100, de las edificaciones existentes en la parcela y en las dos casas vecinas, con plantas, secciones, alzados de las fachadas y cálculo de volumen y superficies existentes, indicando cerramientos, árboles y otros elementos, y fotografías de su estado. Para los casos de obras de conservación, restauración o mejora, la documentación se referirá únicamente al edificio objeto de licencia, y a las fachadas de los vecinos.

### 4.- Licencia de derribo.

No podrá concederse, salvo ruina inminente o expediente de ruina, con la tramitación simultánea del proyecto de obra de sustitución. Esta licencia quedará vinculada a la ejecución de la obra en un plazo fijo, y también al compromiso de ceder al Ayuntamiento aquellos elementos constructivos antiguos (dinteles, rejas, etc.), que tengan valor artístico y no sean reutilizados en la nueva obra.

### 5.- Ejecución de las obras.

Por todas las obras en zona de conjunto histórico, y por mantener las condiciones ambientales del vecindario, no se podrá utilizar maquinaria pesada o ruidosa, ni camiónaje de más de dos ejes, ni ocupar u obstruir la vía pública. Se recomienda, en consecuencia, que las obras se ejecuten con técnicas y materiales tradicionales, que no hagan del periodo de construcción un impacto destructor sobre el entorno y la vida del barrio como suele ocurrir con las técnicas de construcción pensadas para la edificación abierta.

### 6.- Edificios ruinosos.

La ruina de un edificio formando parte de un conjunto, si es debida a manifiesta negligencia de la propiedad, y en caso que no se proceda a su inmediata sustitución, dará lugar a su inclusión en el Registro de Edificación Forzosa.

## Art. 144. Conjuntos urbanísticos y arquitectónicos. (1.2)

1.- Son aquellos conjuntos ordenados y edificados simultáneamente según un proyecto global. En ellos la parcelación es regular y geométrica y la



AJUNTAMENT DE BANYERES DE MARIOLA

edificación repite una única tipología arquitectónica. Tanto los edificios como los espacios libres responden a un orden preciso y definido.

2.- La edificación tanto como de conservación y mejora como de ampliación y/o de sustitución se ajustará a los límites, alturas y ocupación que se definen en los planos de ordenación.

3.- La composición de fachadas, cubiertas y los materiales a utilizar, serán los preexistentes en el conjunto.

4.- La altura reguladora de cada parcela se situará entre las dos vecinas, sin rebasar ninguna de ellas.

5.- Los cuerpos de edificación anterior y posterior de cada parcela podrán comunicarse con edificación a nivel del cuerpo de menor número de plantas, pero en el interior de la parcela deberá existir siempre un espacio libre de edificación, con una superficie mínima de 15 m<sup>2</sup>.

6.- Se mantendrá la tipología de edificación inicialmente proyectada en el conjunto, permitiendo respecto a la misma las variaciones por cuestiones de habitabilidad, modernización y salubridad que deban introducirse.

7.- En caso de sustituciones de la edificación existente en una parcela, la nueva edificación que la sustituya, ocupará en planta, como máximo la ocupación de la que se sustituya o se grafíe en planos y no rebasará su volumen ni modificará las alineaciones exteriores e interiores.

8.- El uso será el residencial de vivienda, permitiéndose aquéllos que, según la regulación de usos, resulten compatibles con la edificación de vivienda. Se prohíbe el uso industrial, excepto en la categoría d).

9.- En lo no previsto en este artículo en cuanto a condiciones de la edificación, se estará a las disposiciones generales de la edificación según alineación de vial.

### **CAPÍTULO TERCERO.**

#### **CONDICIONES PARTICULARES DE LAS MANZANAS ORDENADAS SEGÚN ALINEACIÓN DE VIAL O ENTRE MEDIANERAS. (2)**

##### **Art. 145. Definición y parámetros reguladores.**

1.- Es aquel tipo de ordenación en manzanas con fachada a la vía pública y con alineaciones geométricas cerradas según una diagonal convexa.

2.- Son de aplicación para esta zona las definiciones y regulaciones que le afecten por razón del tipo de ordenación, contenidas en los capítulos primero y segundo del título sexto de estas normas sobre regulación de la edificación, así como las contenidas en los títulos cuarto y quinto sobre regulación de usos y de urbanización.



AJUNTAMENT DE BANYERES DE MARIOLA

3.- Se establecen las siguientes subzonas con el tipo de ordenación según alineación de vial o entre medianeras:

- 2.1. : Residencial según alineación de vial, subzona 1.
- 2.2. : Residencial según alineación de vial, subzona 2.
- 2.3. : Residencial según alineación de vial, subzona 3.

4.- En esta zona se regula la edificación según alineaciones obligadas a fachadas exteriores a vía pública, profundidad edificable, altura máxima reguladora y número de plantas, coeficiente de ocupación de parcela según casos, mínimos de superficie y longitudes de fachada, etc.

Igualmente se regulan los usos permitidos y prohibidos y la disposición de transitoriedad de los mismos.

**Art. 146. Residencial según alineación a vial, subzona 1.**  
**(2.1)**

1.- **Ámbito.**

La presente regulación afecta a las manzanas o parte de ellas, así calificadas en los planos de ordenación, grafiada con la clave 2.1.

2.- **Tipo de ordenación.**

El tipo de ordenación es el de alineación a vial o entre medianeras.

Son de aplicación todas las disposiciones sobre regulación de los usos, la edificación y la urbanización que se refieran a la zona y tipo de ordenación, sin perjuicio de lo dispuesto en este artículo.

3.- **Condiciones de la edificación.**

3.1.- Parcela mínima edificable. Será aquella superficie que, cumpliendo los requisitos legales para ser considerada como solar edificable, tenga la extensión mínima de 100 m<sup>2</sup>. salvo que las parcelas colindantes ya estén edificadas, en cuyo caso la superficie mínima será aquella que permita la edificación de al menos una vivienda acorde con las condiciones de habitabilidad y diseño vigentes en la Comunidad Valenciana.

3.2.- Alineaciones oficiales. Son las grafiadas en los planos ordenación.

3.3.- Alineaciones de la edificación. Serán las oficiales sin ningún tipo de retranqueo.

3.4.- Retranqueos. No se permiten.

3.5.- Número máximo de plantas y altura edificable. El número máximo de plantas sobre la rasante será de dos plantas (PB+1) y la altura máxima correspondiente será de 8 m. según los criterios de medición que disponen las presentes normas para la edificación según alineación a vial.

Cuando la edificación recaiga a dos calles sin formar ninguna esquina, y su fondo sea inferior a 15 m., podrá previo informe favorable de los servicios técnicos municipales y dictamen a favor de la Comisión Informativa de Urbanismo, eximirse del cumplimiento de no sobrepasar el plano a 45° a que se refieren los criterios de medición de alturas que disponen las normativas para la edificación según alineación a vial.



AJUNTAMENT DE BANYERES DE MARIOLA

3.6.- Voladizos o cuerpos salientes. En las calles de ancho igual o inferior a 10 m., sólo se permitirán balcones, con antepechos metálicos de hierro o fundición. Para anchos de calle mayores de 10 m. se permitirán también voladizos cerrados o semicerrados.

El espesor del forjado de los balcones o voladizos abiertos visibles desde la vía pública no superará los 12 cm. Cumplirán además de las condiciones particulares del tipo de edificación que determina el artículo 115, las siguientes condiciones:

- El vuelo máximo, medido perpendicularmente a la línea de fachada no superará los 40 cm. ni la anchura de la acera inferior deducidos 20 cm.

- El Ayuntamiento podrá limitar el vuelo de los balcones, incluso prohibirlos, cuando su implantación pueda ocasionar perjuicios al tráfico rodado.

3.7.- Elementos salientes. Se permiten con las limitaciones del art. 116. El alero de cubierta podrá alcanzar 40 cm. de vuelo desde la línea de fachada.

3.8.- Materiales de fachada. Las fachadas atenderán en su aspecto exterior a los materiales tradicionales: zócalos enlucidos o de piedra, paramentos enlucidos y pintados, rejas de hierro y carpintería de madera.

3.9.- Cubiertas. El espacio bajo cubiertas será utilizable como desván o cambra siempre que se cumplan las disposiciones que regulan a estos últimos.

No se permitirá la utilización de placas de fibrocemento y/o metálicas o prefabricadas de emulsiones asfálticas como elemento de cubrición de aguas. La utilización de los citados materiales u otros que se puedan poner como revestimientos de medianeras o fachadas, podrá autorizarse en casos concretos previo informe técnico favorable, en el que se justifique que su utilización no rompe la armonía del conjunto, ni la estética del casco urbano.

Cuando el solar o la manzana en que se encuentre el solar, esté frente a otra o esté junto a parte de la manzana calificada como zona 2.3, podrá autorizarse una planta de ático por encima del n° máximo de plantas permitidas y siempre que quede incluido su volumen por debajo del plano técnico de 45° que pasa por la intersección del forjado de la última planta (cara superior) con plano de la fachada. El ático podrá ocupar la superficie a partir de 3 m. de profundidad desde la línea de fachada.

4.- Condiciones de uso.

Usos permitidos:

- Residencial: en todas sus clases y categorías.
- Industrial: en las categorías "c" y "d" y en situación "3" y "4".
- Económico y terciario: en todas sus clases y categorías.

Usos prohibidos: Los restantes.

Usos tolerados: Transitoriamente se tolerarán los usos y actividades que a la fecha de aprobación de estas normas estén autorizados y en funcionamiento, aunque no estén incluidos entre los expresamente permitidos.

En los locales que ocupen dichas actividades podrán realizarse mejoras y obras en las instalaciones pero no las ampliaciones de las mismas que supongan la ocupación de una mayor superficie construida destinada a dicha actividad.

Art. 147. **Residencial según alineación a vial, subzona 2.**  
(2.2)



AJUNTAMENT DE BANYERES DE MARIOLA

### 1.- Àmbito.

La presente regulación afecta a las manzanas o parte de ellas, así calificadas en los planos de ordenación, grafiada con la clave 2.2.

### 2.- Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación es el de alineación a vial o entre medianeras.

Son de aplicación todas las disposiciones sobre regulación de los usos, la edificación y la urbanización que se refieran a la zona y tipo de ordenación, sin perjuicio de lo dispuesto en este artículo.

### 3.- Condiciones de la edificación.

3.1.- Parcela mínima edificable. Será aquella superficie que, cumpliendo los requisitos legales para ser considerada como solar edificable, tenga la extensión mínima de 100 m<sup>2</sup>. salvo que las parcelas colindantes ya estén edificadas, en cuyo caso la superficie mínima será aquella que permita la edificación de al menos una vivienda acorde con las condiciones de habitabilidad y diseño vigentes en la Comunidad Valenciana.

3.2.- Alineaciones oficiales. Son las grafiadas en los planos ordenación.

3.3.- Alineaciones de la edificación. Serán las oficiales.

3.4.- Retranqueos. No se permiten, salvo que se refieran a la totalidad de un paño de fachada entre dos esquinas consecutivas.

3.5.- Número máximo de plantas y altura edificable. El número máximo de plantas sobre la rasante será de tres plantas (PB+2) y la altura máxima correspondiente será de 11 m. según los criterios de medición que disponen las presentes normas para la edificación según alineación a vial.

3.6.- Voladizos o cuerpos salientes. En las calles de ancho inferior a 8 m., sólo se permitirán balcones, con antepechos metálicos de hierro o fundición.

El espesor del forjado visible desde la vía pública no superará los 12 cm. Cumplirán además de las condiciones particulares del tipo de edificación que determina el artículo 115, las siguientes condiciones:

- El vuelo máximo, medido perpendicularmente a la línea de fachada no superará los 40 cm. ni la anchura de la acera inferior deducidos 20 cm.

- El Ayuntamiento podrá limitar el vuelo de los balcones, incluso prohibirlos, cuando pueda ocasionar perjuicios al tráfico rodado.

3.7.- Elementos salientes. Se permiten con las limitaciones del artículo 116. El alero de cubierta podrá alcanzar 40 cm. de vuelo desde la línea de fachada.

3.8.- Aparcamientos. En obras de nueva planta se reservará en el interior del solar, una plaza de aparcamiento por vivienda, más una por cada 100 m<sup>2</sup>. de otros usos.

3.9.- Cubiertas. El espacio bajo cubiertas será utilizable como desván o cambra siempre que se cumplan las disposiciones que regulan a estos últimos.

No se permitirá la utilización de placas de fibrocemento y/o metálicas o prefabricadas de emulsiones asfálticas como elemento de cubrición de aguas. La utilización de los citados materiales u otros que se puedan poner como revestimientos de medianeras o fachadas, podrá autorizarse en casos concretos previo informe técnico favorable, en el que se justifique que su utilización no rompe la armonía del conjunto, ni la estética del casco urbano.



AJUNTAMENT DE BANYERES DE MARIOLA

Cuando el solar o la manzana en que se encuentre el solar, esté junto a parte de la manzana calificada como zona 2.3, podrá autorizarse una planta de ático por encima del n° máximo de plantas permitidas y siempre que quede incluido su volumen por debajo del plano técnico de 45° que pasa por la intersección del forjado de la última planta (cara superior) con plano de la fachada. El ático podrá ocupar la superficie a partir de 3 m. de profundidad desde la línea de fachada.

#### 4.- Condiciones de uso.

Usos permitidos:

- Residencial: en todas sus clases y categorías.
- Industrial: en las categorías "c" y "d" y en situación "3" y "4".
- Económico y terciario: en todas sus clases y categorías.

Usos prohibidos: Los restantes.

Usos tolerados: Transitoriamente se tolerarán los usos y actividades que a la fecha de aprobación de estas normas estén autorizados y en funcionamiento, aunque no estén incluidos entre los expresamente permitidos.

En los locales que ocupen dichas actividades podrán realizarse mejoras y obras en las instalaciones pero no las ampliaciones de las mismas que supongan la ocupación de una mayor superficie construida destinada a dicha actividad.

### Art. 148. **Residencial según alineación a vial, subzona 3.** **(2.3)**

#### 1.- **Ámbito.**

La presente regulación afecta a las manzanas o parte de ellas, así calificadas en los planos de ordenación, grafiada con la clave 2.3.

#### 2.- **Tipo de ordenación.**

El tipo de ordenación es el de alineación a vial o entre medianeras.

Son de aplicación todas las disposiciones sobre regulación de los usos, la edificación y la urbanización que se refieran a la zona y tipo de ordenación, sin perjuicio de lo dispuesto en este artículo.

#### 3.- **Condiciones de la edificación.**

3.1.- Parcela mínima edificable. Será aquella superficie que, cumpliendo los requisitos legales para ser considerada como solar edificable, tenga la extensión mínima de 200 m<sup>2</sup>. salvo que las parcelas colindantes ya estén edificadas, en cuyo caso la superficie mínima será aquella que permita la edificación de al menos una vivienda acorde con las condiciones de habitabilidad y diseño vigentes en la Comunidad Valenciana.

Las plantas bajas podrán ocupar todo el solar siempre que no se destinen a vivienda.

3.2.- Alineaciones oficiales. Son las grafiadas en los planos ordenación.

3.3.- Alineaciones de la edificación. Serán las oficiales.

3.4.- Número máximo de plantas y altura edificable. El número máximo de plantas sobre la rasante será de cuatro plantas (PB+3) y la altura máxima



AJUNTAMENT DE BANYERES DE MARIOLA

correspondiente será de 14 m. según los criterios de medición que disponen las presentes normas para edificación según alineación a vial.

3.5.- Voladizos o cuerpos salientes. Se permiten con las limitaciones del artículo 115. Además, el vuelo permitido, medido perpendicularmente a la línea de fachada, no superará el 7% del ancho de la calle en el tramo en que esté situado, ni la anchura de la acera inferior deducidos 20 cm., ni el máximo de 1,50 m.

3.6.- Elementos salientes. Se permiten con las limitaciones del artículo 116.

3.7.- Aparcamientos. En obras de nueva planta se reservará en el interior del solar, una plaza de aparcamiento por vivienda más una por cada 100 m<sup>2</sup>. de otros usos.

3.8.- No se permitirá la utilización de placas de fibrocemento y/o metálicas o prefabricadas de emulsiones asfálticas como elemento de cubrición de aguas. La utilización de los citados materiales u otros que se puedan poner como revestimientos de medianeras o fachadas, podrá autorizarse en casos concretos previo informe técnico favorable, en el que se justifique que su utilización no rompe la armonía del conjunto, ni la estética del casco urbano.

4.- Condiciones de uso.

Usos permitidos:

- Residencial: en todas sus clases y categorías.
- Industrial: en las categorías "c" y "d" y en situación "3" y "4".
- Económico y terciario: en todas sus clases y categorías.

Usos prohibidos: Los restantes.

Usos tolerados: Transitoriamente se tolerarán los usos y actividades que a la fecha de aprobación de estas normas estén autorizados y en funcionamiento, aunque no estén incluidos entre los expresamente permitidos.

En los locales que ocupen dichas actividades podrán realizarse mejoras y obras en las instalaciones pero no las ampliaciones de las mismas que supongan la ocupación de una mayor superficie construida destinada a dicha actividad.

## **CAPÍTULO CUARTO.**

### **CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS RESIDENCIALES DE ORDENACIÓN SINGULAR O POR EDIFICACIÓN AISLADA. (3)**

#### **Art. 149. Definición y parámetros reguladores.**

1.- Es aquel tipo de ordenación en manzanas con edificación en su interior. Las manzanas tendrán las alineaciones oficiales que se grafían en los planos y la edificación estará aislada en su interior, regulándose sus condiciones básicamente a través de una altura máxima, un índice de intensidad de edificación (edificabilidad), una ocupación máxima de parcela y una distancia a lindes de parcela.

Son de aplicación para esta zona las disposiciones de carácter general que le afecten por el tipo de ordenación mediante edificación aislada (definidas en el



AJUNTAMENT DE BANYERES DE MARIOLA

capítulo cuarto del título sexto), sin perjuicio de lo que en este capítulo se dispone para cada subzona concreta.

2.- Se establecen las siguientes subzonas para el tipo de ordenación con edificación aislada:

- 3.1. : Residencial aislada, subzona 1.
- 3.2. : Residencial aislada, subzona 2.
- 3.3. : Residencial aislada, subzona 3.

3.- De estas zonas se regula la edificación según coeficientes de edificabilidad, ocupación, separación a linderos y a vía pública, altura máxima reguladora, etc, e igualmente los usos permitidos y prohibidos, así como la transitoriedad de los usos existentes a la fecha de aprobación de las presentes normas.

**Art. 150. Residencial Aislada, Subzona 1. "La Pedrera".**  
**(3.1)**

1.- **Ámbito.**

La presente regulación afecta a las manzanas, o partes de ellas, calificadas así en los planos de ordenación e identificadas con la clave 3.1.

2.- **Tipo de ordenación.**

El tipo de ordenación es el de edificación aislada.

3.- **Condiciones de la edificación.**

Son de aplicación las disposiciones sobre regulación de la edificación de carácter general que le afecten así como las particulares para el tipo de ordenación por edificación aislada, sin perjuicio de las limitaciones establecidas en este artículo.

3.1.- **Parcela mínima edificable.** Será aquella superficie de terreno que, cumpliendo los requisitos legales para ser considerada como solar tenga un mínimo de 1.000 m<sup>2</sup>.

Se admitirán parcelas de superficie inferior a la mínima cuando sea imposible alcanzar tales mínimos por razón de limitar con viario o con otra calificación urbanística o parcelas afectas a edificación existente cuya afección se justifique con certificación registral, en cuyo caso la parcela se entenderá que cumple la superficie mínima siempre que supere los 600 m<sup>2</sup>. de superficie.

3.2.- **Altura máxima y número de plantas.** La altura máxima edificable será de 7 m., correspondiente a un número máximo de DOS plantas (PB+1), sobre la rasante, con los criterios de medición definidos para el tipo de edificación aislada.

3.3.- **Separación mínima a linderos y frente de parcela.** La separación mínima a frentes y lindes de parcela será con carácter general de 5 m. con las siguientes salvedades:

a) En casos de ampliaciones y reformas de edificaciones existentes, las separaciones en linde y frente de parcela serán como mínimo las existentes en la actualidad, debiendo la parte de edificación ampliada, guardar las separaciones que se establecen con carácter general.





AJUNTAMENT DE BANYERES DE MARIOLA

b) En casos de sustitución y/o nueva construcción sobre parcela no edificada la separación será la definida con carácter general.

3.4.- Edificabilidad neta sobre parcela. El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela se fija en 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

3.5.- Ocupación máxima de parcela. La ocupación de la parcela por la edificación cubierta no podrá sobrepasar el 20% de la superficie de la parcela.

4.- Condiciones de uso.

Son de aplicación las disposiciones sobre regulación de usos definidos en el título cuarto de estas Normas.

- Usos permitidos: Residencial destinado a vivienda unifamiliar aislada.

- Usos prohibidos: Los restantes.

- Usos tolerados: Transitoriamente se tolerarán aquellos usos legalmente establecidos que estén en funcionamiento a la fecha de aprobación inicial de estas normas. En ellas podrán realizarse obras e instalaciones de reforma, mejora y adecuación a la normativa pero no las de ampliación de la superficie construida para el mismo uso.

#### Art. 151. **Residencial Aislada, Subzona 2. (3.2)**

1.- **Ámbito.**

La presente regulación afecta a las manzanas, o partes de ellas, calificadas así en los planos de ordenación e identificadas con la clave 3.2.

2.- **Tipo de ordenación.**

El tipo de ordenación es por edificación aislada.

3.- **Condiciones de la edificación.**

Son de aplicación las disposiciones sobre regulación de la edificación de carácter general que le afecten así como las particulares para el tipo de ordenación por edificación aislada, sin perjuicio de las limitaciones establecidas en este artículo.

3.1.- **Parcela mínima edificable.** Será aquella superficie de terreno que, cumpliendo los requisitos legales para ser considerada como solar tenga un mínimo de 1.500 m<sup>2</sup>.

Se admitirán parcelas de superficie inferior a la mínima cuando sea imposible alcanzar tales mínimos por razón de limitar con viario o con otra calificación urbanística o parcelas afectas a edificación existente cuya afección se justifique con certificación registral, en cuyo caso la parcela se entenderá que cumple la superficie mínima siempre que supere los 800 m<sup>2</sup>. de superficie.

3.2.- **Altura máxima y número de plantas.** La altura máxima edificable será de 7 m., correspondiente a un número máximo de DOS plantas (PB+1), sobre la rasante, según criterios de medición de la altura reguladora definida para el tipo de edificación aislada.



AJUNTAMENT DE BANYERES DE MARIOLA

3.3.- Separación mínima a linderos y frente de parcela. La separación mínima a frentes y lindes de parcela será con carácter general de 5 m. con las siguientes salvedades:

a) En casos de ampliaciones y reformas de edificaciones existentes, las separaciones en linde y frente de parcela serán como mínimo las existentes en la actualidad, debiendo la parte de edificación ampliada, guardar la separación que se establece con carácter general.

b) En casos de sustitución y/o nueva construcción sobre parcela no edificada las separaciones serán las definidas con carácter general.

3.4.- Edificabilidad neta sobre parcela. El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela se fija en 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

3.5.- Ocupación máxima de parcela. La ocupación de la parcela por la edificación cubierta no podrá sobrepasar el 20% de la superficie de la parcela.

4.- Condiciones de uso.

- Usos permitidos: Residencial destinado a vivienda unifamiliar aislada.

- Usos prohibidos: Los restantes.

**Art. 152. Residencial Aislada, Subzona 3. (3.3)**

1.- **Ámbito.**

La presente regulación afecta a las manzanas, o partes de ellas, calificadas así en los planos de ordenación e identificadas con la clave 3.3.

2.- **Tipo de ordenación.**

El tipo de ordenación es por edificación aislada.

3.- **Condiciones de la edificación.**

Son de aplicación las disposiciones sobre regulación de la edificación de carácter general que le afecten así como las particulares para el tipo de ordenación por edificación aislada, sin perjuicio de las limitaciones establecidas en este artículo.

3.1.- **Parcela mínima edificable.** Será aquella superficie de terreno que, cumpliendo los requisitos legales para ser considerada como solar tenga un mínimo de 800 m<sup>2</sup>.

Se admitirán parcelas de superficie inferior a la mínima cuando sea imposible alcanzar tales mínimos por razón de limitar con viario o con otra calificación urbanística o parcelas afectas a edificación existente cuya afección se justifique con certificación registral, en cuyo caso la parcela se entenderá que cumple la superficie mínima siempre que supere los 500 m<sup>2</sup>. de superficie.

3.2.- **Altura máxima y número de plantas.** La altura máxima edificable será de 7 m., correspondiente a un número máximo de DOS plantas (PB+1) sobre la rasante.

3.3.- **Separación mínima a linderos y frente de parcela.** La separación mínima a frentes y lindes de parcela será con carácter general de 3 m. con las siguientes salvedades:



AJUNTAMENT DE BANYERES DE MARIOLA

a) En casos de ampliaciones y reformas de edificaciones existentes, las separaciones en linde y frente de parcela serán como mínimo las existentes en la actualidad, debiendo la parte de edificación ampliada, guardar las separaciones que se establece con carácter general.

b) En casos de sustitución y/o nueva construcción sobre parcela no edificada las separaciones serán las definidas con carácter general.

3.4.- Edificabilidad neta sobre parcela. El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela se fija en 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

3.5.- Ocupación máxima de parcela. La ocupación de la parcela por la edificación cubierta no podrá sobrepasar el 30% de la superficie de la parcela.

4.- Condiciones de uso.

- Usos permitidos: Residencial destinada a vivienda unifamiliar o plurifamiliar. En el caso de edificación colectiva o de varias viviendas familiares en una única parcela, no podrán autorizarse más de una vivienda por cada 200 m<sup>2</sup> de parcela.

- Usos prohibidos: Los restantes.

- Usos tolerados: Transitoriamente se tolerarán aquellos usos legalmente establecidos que estén en funcionamiento a la fecha de aprobación inicial de estas normas. En ellas podrán realizarse obras e instalaciones de reforma, mejora y adecuación a la normativa pero no las de ampliación de la superficie construida para el mismo uso.

## **CAPÍTULO QUINTO.**

### **CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS RESIDENCIALES DE ORDENACIÓN ESPECÍFICA. (4)**

#### **Art. 153. Zonas Residenciales sujetas a Ordenación Anterior. (4.1)**

1.- Definición.

Son aquellas zonas, manzanas o partes de ellas que se han ejecutado o se están ejecutando conforme a volumetrías y ordenación de desarrollo del planeamiento anterior, siendo las condiciones de su ejecución acordes con dichos planeamientos (estudios de detalle) y cuya ordenación se mantiene y no es modificada por las Normas Subsidiarias.

2.- Condiciones de la edificación.

La edificación se ajustará a los parámetros específicos determinados por la ordenación aprobada.

3.- Usos admitidos.

Serán los determinados por la ordenación aprobada. En caso de imprecisión o cuando se trate de aspectos no regulados en la citada ordenación, se estará a lo que disponen estas Normas para la zona de edificación aislada, subzona 3 (clave 3.3).



AJUNTAMENT DE BANYERES DE MARIOLA

**Art. 154. Zonas residenciales de volumen específico.  
(4.2)**

1.- Definición.

Son aquellas zonas, manzanas o partes de ellas que por sus características de edificación, vegetación o entorno existentes, se regulan de forma específica y particular cada una de ellas, remitiéndolas en ocasiones a las regulaciones de los tipos de ordenación generales.

2.- Regulación.

La edificación, espacios libres y parcelación existente en dichas subzonas se mantendrá con las mismas características que en la actualidad.

Se permitirán obras de mejora, conservación y adecuación a las condiciones de habitabilidad, según la regulación del artículo 143 de estas Normas referido al conjunto histórico tradicional.

Se permitirán edificaciones auxiliares (definidas en el artículo 130), separadas de la edificación principal y que no supongan una ocupación mayor del 5% de la superficie de la parcela.

Se permitirá la ampliación de la edificación siempre que no desvirtúe la composición y estilo de la edificación existente y que no se rebasen los parámetros reguladores del tipo de la edificación de que se trate y que, para la tipología aislada deberán ser las condiciones de la zona 3.1 (definidas en el artículo 150).

No se permitirá el arrancado ni la tala de las especies arbóreas existentes.

Los cerramientos de parcelas se mantendrán de las mismas características que los actuales salvo que, debido a trazados viarios tengan que desplazarse, en cuyo caso se ejecutarán con las características de los inicialmente existentes.

3.- En casos de sustitución y nueva construcción y en las demás condiciones, se estará a las condiciones generales de edificación que correspondan al tipo de ordenación de que se trate y las condiciones de volumetría, edificabilidad, alturas, separación a linderos, usos, etc., determinadas para la zona 3.2.

**CAPÍTULO SEXTO.**

**ZONAS SUJETAS A ORDENACIÓN DIFERIDA. (5)**

**Art. 155. Definición.**

Son aquellas zonas que por las características propias de la edificación y usos existentes hacen aconsejable un mayor estudio de su ordenación.

Se distingue una subzona cuya ordenación pormenorizada se difiere a la redacción de plan de reforma interior:



AJUNTAMENT DE BANYERES DE MARIOLA

5.1.- Residencial sujeta a Plan de Reforma Interior.

Para la citada subzona, el artículo siguiente define una edificabilidad global, un tipo de ordenación y unas condiciones particulares sobre el uso y la edificación. La urbanización se regulará por las disposiciones del título quinto de estas normas.

**Art. 156. Residencial sujeta a Plan de Reforma Interior.  
(5.1)**

1.- Definición.

Comprende áreas ya consolidadas por la edificación, nacidas de parcelaciones rústicas que carecen de la necesaria estructura urbana, siendo especialmente deficitarias en materia de vialidad.

2.- Determinaciones del Plan de Reforma Interior.

El Plan de Reforma Interior que se redacte cumplirá las siguientes determinaciones:

a) Ordenar el viario interior de la zona y definir las características particulares de la urbanización que se tenga que ejecutar, que deberá de respetar las condiciones generales sobre la Regulación de la Urbanización que disponen estas normas en el título quinto.

b) Definir la parcela mínima y los índices de ocupación y edificabilidad netos sobre las parcelas resultantes de la ordenación.

c) Definir la separación a linderos a que se tenga que sujetar la futura edificación que podrá situarse adosada a algunos linderos para formar apareamientos de vivienda unifamiliar, cada una en su correspondiente parcela de superficie mayor que la mínima establecida.

d) Prever la urbanización y plazos de ejecución la misma, tanto el viario interior de la zona como del viario de borde incluido en ella y ya definido.

e) Determinar las necesidades de espacios libres y dotaciones en caso de que se consideren necesarios.

f) Señalar los mecanismos de gestión a emplear.

g) La edificación se sujetará a las siguientes condiciones:

- Uso global: Residencial.
- Edificabilidad global: 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Intensidad de uso: 10 viv./Ha.
- Tipo de ordenación: Edificación aislada unifamiliar.
- Altura máxima edificable: II plantas y 7 m.

Art. 157. Sin contenido

**CAPÍTULO SÉPTIMO.**

**ZONAS INDUSTRIALES. (6)**



AJUNTAMENT DE BANYERES DE MARIOLA

**Art. 158. Zona industrial de ordenación según alineación a vial o entre medianeras. (6.1)**

1.- **Ámbito.**

La presente regulación afecta a las manzanas o parte de ellas, así calificadas en los planos de ordenación, grafiada con la clave 6.1.

2.- **Tipo de ordenación.**

El tipo de ordenación es según alineación de vial o entre medianeras.

Son de aplicación todas las disposiciones sobre regulación de los usos, la edificación y la urbanización que se refieran a la zona y tipo de ordenación, sin perjuicio de lo dispuesto en este artículo.

3.- **Condiciones de la edificación.**

3.1.- Parcela mínima edificable. Será aquella superficie que, cumpliendo los requisitos legales para ser considerada como solar edificable, tenga la extensión mínima de 300 m<sup>2</sup>. salvo que todas las parcelas colindantes ya estén edificadas.

3.2.- Alineaciones oficiales. Son las grafiadas en los planos ordenación.

3.3.- Alineaciones de la edificación. Serán las oficiales.

3.4.- Número máximo de plantas y altura edificable. El número máximo de plantas sobre la rasante será de UNA planta (PB) y la altura máxima correspondiente será de 8 m. según los criterios de medición que disponen las presentes normas en la regulación de los tipos de edificación y considerando como cornisa el punto de arranque de los cuchillos o vigas inclinadas.

Se permitirán altillos en planta primera para uso de oficinas, etc., en una proporción máxima del 20% de la superficie de la parcela.

3.5.- Voladizos o cuerpos salientes. Se permiten con las limitaciones del artículo 115.

3.6.- Elementos salientes. Se permiten con las limitaciones del artículo 116.

3.7.- Aparcamientos. En obras de nueva planta se reservará en el interior del solar una plaza de aparcamiento por cada 300 m<sup>2</sup>. de superficie construida.

4.- **Condiciones de uso.**

Usos permitidos: Industrial y Económico y terciario, en todas sus clases y categorías.

Usos prohibidos: Los restantes.

Usos tolerados: Transitoriamente se tolerarán los usos y actividades que a la fecha de aprobación de estas normas estén autorizados y en funcionamiento, aunque no estén incluidos entre los expresamente permitidos.

En los locales que ocupen dichas actividades podrán realizarse mejoras y obras en las instalaciones pero no las ampliaciones de las mismas que supongan la ocupación de una mayor superficie construida destinada a dicha actividad.

**Art. 159. Zona industrial de ordenación singular o por**



## **edificación aislada. (6.2)**

### 1.- **Ámbito.**

La presente regulación afecta a las manzanas o parte de ellas, así calificadas en los planos de ordenación, grafiada con la clave 6.2.

### 2.- **Tipo de ordenación.**

El tipo de ordenación es el de edificación aislada.

### 3.- **Condiciones de la edificación.**

Son de aplicación todas las disposiciones sobre regulación de los usos, la edificación y la urbanización que se refieran a la zona y tipo de ordenación, sin perjuicio de lo dispuesto en este artículo.

3.1.- Parcela mínima edificable y ocupación de parcela. Será aquella superficie que, cumpliendo los requisitos legales para ser considerada como solar edificable, tenga una extensión mínima de 1.000 m<sup>2</sup>. La edificación no podrá ocupar más del 70% de la superficie de la parcela.

3.2.- Alineaciones oficiales. Son las grafiadas en los planos ordenación.

3.3.- Separación mínima a linderos. La separación mínima de la edificación a los linderos con otras parcelas será de 3 m. y a las alineaciones oficiales será de 5 m. La separación a linderos podrá suprimirse o reducirse siempre que exista autorización mutua entre los propietarios de las parcelas colindantes, suscrito ante notario. La autorización mutua comprometerá a ambos colindantes y las edificaciones deberán quedar adosadas en la misma longitud y dimensión, sin dejar medianeras vistas.

3.4.- Número máximo de plantas y altura edificable. El número máximo de plantas sobre la rasante será de DOS plantas y la altura máxima reguladora será de 10 m., según los criterios de medición que disponen las presentes normas en la regulación de los tipos de edificación y considerando como cornisa el punto de arranque de los cuchillos o vigas inclinadas.

3.5.- Edificabilidad neta sobre parcela. El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela se fija en 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

3.6.- Voladizos o cuerpos salientes. Se permiten con las limitaciones del artículo 129.

3.7.- Aparcamientos. En obras de nueva planta se reservará en el interior de la parcela, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada 300 m<sup>2</sup>. de ocupación de parcela como mínimo.

### 4.- **Condiciones de uso.**

Usos permitidos: Industrial, en las categorías "a", "b" y "c", y Económico-terciario, en todas sus clases y categorías.

Usos prohibidos: Los restantes, incluido gasolineras, con excepción de la ya existente.

Usos tolerados: Transitoriamente se tolerarán los usos y actividades que a la fecha de aprobación de estas normas estén autorizados y en funcionamiento, aunque no estén incluidos entre los expresamente permitidos.



AJUNTAMENT DE BANYERES DE MARIOLA

En los locales que ocupen dichas actividades podrán realizarse mejoras y obras en las instalaciones pero no las ampliaciones de las mismas que supongan la ocupación de una mayor superficie construida destinada a dicha actividad.

## **CAPÍTULO OCTAVO.**

### **ZONA DE USO DOTACIONAL PRIVADO. (7)**

#### **Art. 160. Dotacional privado general. (7.1)**

##### 1.- Definición.

Comprende esta subzona aquellos suelos de titularidad privada en los que actualmente se desarrollan actividades de carácter colectivo que las Normas respetan y asimilan.

##### 2.- Condiciones de la edificación.

- a) Se respetan las condiciones existentes en el momento de la aprobación de estas Normas, no permitiéndose variaciones que superen una edificabilidad sobre parcela de 0,30 m<sup>2</sup>./m<sup>2</sup>., ni el incremento en más de una altura.
- b) Uso permitido: Dotacional.
- c) Tipo de ordenación: El preexistente.

#### **Art. 161. Dotacional de aparcamiento. (7.2)**

##### 1.- Definición.

Comprende esta zona aquellos suelos de titularidad privada que específicamente se destinan a la edificación para el uso de aparcamiento.

##### 2.- Tipo de ordenación.

Según alineación a vial.

##### 3.- Condiciones de la edificación.

- Parcela mínima: La definida en planos.
- Alineaciones oficiales: Las grafiadas en planos.
- Alineaciones de la edificación: Las oficiales.
- Altura máxima reguladora: Se fija en 10 m., sin que se sobrepasen las tres plantas sobre rasante. Se permitirá una planta de sótano o semisótano.
- Voladizos y elementos salientes: Se estará a las disposiciones de carácter general para la edificación según alineación a vial.
- Condiciones de composición y estética: Las fachadas, cubiertas, composición y materiales serán los que correspondan a la zona más próxima respecto a su situación.





AJUNTAMENT DE BANYERES DE MARIOLA

#### 4.- Condiciones de uso.

- Uso permitido: Dotacional de aparcamiento.
- Usos prohibidos: Los restantes.

El uso permitido se regulará por las condiciones generales de los usos, así como por las disposiciones sobre aparcamientos que contienen las Normas de Habitabilidad y Diseño de viviendas de la Comunidad Valenciana, debiéndose respetar, asimismo, las condiciones que les puedan ser de aplicación relativas a seguridad, accesibilidad, etc.

### **CAPÍTULO NOVENO.**

#### **ZONAS O ELEMENTOS SUJETOS A CONSERVACIÓN DE LA EDIFICACIÓN. (8)**

##### **Art. 162. Definición.**

Se incluyen en esta zona las áreas o elementos que por su interés dentro de la formación de la ciudad, por su valor arquitectónico o por constituir elementos importantes de la imagen y el ambiente urbano deben ser conservados en sus componentes fundamentales.

##### **Art. 163. Normas de conservación.**

No se autorizará el derribo de la edificación, ni la sustitución o modificación sustancial de las partes del edificio que en cada caso puedan considerarse elementos básicos de la edificación.

Cuando no incurran en la prohibición expuesta, podrán autorizarse las obras de mejora de la habitabilidad o de adecuación del edificio al uso a que se destine.

El Ayuntamiento promoverá o fomentará la realización de obras de consolidación o conservación de los elementos básicos de la edificación.

##### **Art. 164. Usos admitidos.**

Los edificios de titularidad privada comprendidos en esta zona podrán mantener el uso a que se destinan, siempre que sea un uso admitido en las zonas contiguas. La implantación de nuevos usos se permitirá cuando se trate de alguno de los siguientes usos: Residencial, hotelero, comercial, oficinas o dotacional.

##### **Art. 165. Inclusión en Catálogos.**



AJUNTAMENT DE BANYERES DE MARIOLA

La inclusión en cualquier clase de Catálogo, de las edificaciones o elementos que estas Normas determinan su conservación, podrá dar lugar a la fijación de medidas más específicas de conservación y uso. Este es el caso de los BIC existentes en el municipio que deberán respetar las medidas derivadas de la legislación de patrimonio histórico vigente.

## **CAPÍTULO DÉCIMO.**

### **ZONAS O ESPACIOS LIBRES DE USO PRIVADO. (9)**

#### **Art. 166. Definición.**

Comprenden aquellas partes de las parcelas de dominio privado que no son ocupables por la edificación, cuya configuración en planta determinan los planos de ordenación.

#### **Art. 167. Condiciones de utilización.**

Estas zonas podrán destinarse a jardín privado, patio de juegos o cualquier actividad que se desarrolle en espacios libres de edificación.