

PLAN GENERAL DE COCENTAINA

(HOMOLOGACIÓN)

NORMAS URBANÍSTICAS

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

- Capítulo 1.- Objeto, Ámbito territorial y Vigencia
- Capítulo 2.- Revisión, Modificación y Suspensión
- Capítulo 3.- Efectos y contenido del Plan

TITULO II.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

- Capítulo 1.- Divisiones Urbanísticas del Suelo
- Capítulo 2.- Red primaria y red local
- Capítulo 3.- Régimen del Suelo no Urbanizable
 - Sección 1ª.- Regimen General
 - Sección 2ª.- Construcciones e Instalaciones
 - Sección 3ª.- Estudios de impacto ambiental y microlocalización.
 - Sección 4ª.- Concepto de Núcleo de Población.
- Capítulo 4.- Régimen del Suelo Urbanizable No Programado
- Capítulo 5.- Régimen del Suelo Urbanizable
 - Sección 1ª.- De la división y régimen jurídico del Suelo Urbanizable
 - Sección 2ª.- De las Determinaciones Urbanísticas del Suelo Urbano Programado
- Capitulo 6.- Régimen del Suelo Urbano
 - Sección 1ª.- De la División y régimen jurídico
 - Sección 2º.- De las determinaciones Urbanísticas del Suelo Urbano

TITULO III.- DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

- Capítulo 1.- Instrumentos de desarrollo Urbanístico
- Capítulo 2.- Proyectos de ejecución de la gestión
 - Sección 1ª.- Tipos Proyectos
 - Sección 2ª.- Condiciones de Actuación y Ejecución
- Capítulo 3.- La reparcelación discontinua y voluntaria
- Capítulo 4.- Intervención del uso del suelo y la edificación

TITULO IV.- NORMAS GENERALES DE USO

- Capítulo 1.- Clasificación de los usos del suelo
- Capítulo 2.- Uso Industrial
- Capítulo 3.- Uso Residencial
- Capítulo 4.- Uso Terciario
- Capítulo 5.- Uso Equipamiento Dotacional

TITULO V.- NORMAS DE EDIFICACION

- Capítulo 1.- Normas Generales
- Capítulo 2.- Tipologías de la Edificación
- Capítulo 3.- Condiciones de Volumen
- Capítulo 4.- Condiciones Exteriores
- Capítulo 5.- Condiciones Interiores

TITULO VI.- NORMAS GENERALES DE URBANIZACION

TITULO VII.- NORMAS GENERALES DE PROTECCION

- Capítulo 1.- Concepto
- Capítulo 2.- Protección del Medio Ambiental
- Capítulo 3.- Protección Paisajista y de la Escena Urbana
- Capítulo 4.- Protección de Patrimonio Edificado

NORMAS URBANÍSTICAS

TITULO VIII.- NORMAS PARTICULARES

Capítulo 1.- Normas particulares en el suelo no urbanizable

 Sección 1ª.- Edificaciones e Instalaciones

 Sección 2ª.- Condiciones comunes de edificación

 Sección 3ª.- Condiciones Higiénicas y Estéticas

 Sección 4ª.- Categorías del Suelo no Urbanizable

Capítulo 2.- Normas particulares en el suelo urbanizable no programado.

Capítulo 3.- Normas particulares. Suelo urbanizable programado

Capítulo 4.- Normas particulares suelo urbano

TITULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES**Capítulo I.- Objeto, Ámbito territorial y Vigencia.****Art. 1.1.- Objeto y fundamento (OE)**

El objeto del presente Plan General es la ordenación urbanística del territorio del término municipal de Cocentaina, regulando el uso de los terrenos y condiciones de la edificación.

El presente Plan General opera una nueva ordenación urbanística del territorio municipal.

Art. 1.2.- Características (OE)

Este Plan General tiene las siguientes características:

1 - Son una ordenación integral del territorio de ámbito municipal.

2 - Son originarias, no derivadas o dependientes. Solo en el caso de que se apruebe una figura de planeamiento supramunicipal que les afecte o modifique, estas Normas deberán acomodarse a sus determinaciones.

3 - Son inmediatamente ejecutivas, a partir de la publicación de su aprobación definitiva.

4 - Son la figura de planeamiento más adecuada a las actuales características del término municipal, tal y como queda patente en la Memoria Justificativa.

Art. 1.3.- Ámbito de aplicación (OE)

El presente Plan General es de aplicación en la totalidad del término municipal de Cocentaina.

Art. 1.4.- Vigencia (OE)

Este Plan General entrará en vigor a partir del día siguiente al de la fecha de publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de acuerdo de su aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Urbanismo.

Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión del mismo; sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión total o parcial de su vigencia.

Capítulo II.- Revisión, Modificación y Suspensión**Art. 1.5.- Supuestos Generales de Revisión (OE)**

Procederá la revisión del presente Plan General cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general orgánica del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurantes. Se entenderá que esto ocurre en cualquiera de los siguientes casos:

1 - Elección de un modelo territorial o estructura general distinto del previsto de este Plan.

2 - Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación prevista en este Plan.

3 - Previsible agotamiento de la capacidad de asentamiento prevista en Plan General.

NORMAS URBANÍSTICAS

4 - Variaciones en la clasificación del suelo que respondan al interés general municipal o comarcal.

5 - Cuando la suma o acumulación de numerosas modificaciones puntuales del Plan General, amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado o alguno de sus elementos estructurantes.

6 - Cuando se produzca el incumplimiento generalizado de los plazos fijados para el desarrollo y ejecución de las Unidades de Actuación, Polígonos o Sectores.

7 - Al cumplirse ocho años de vigencia.

8 - Cuando se apruebe un Plan de Acción Territorial que afecte al término municipal, y modifique sus determinaciones estructurales.

Art. 1.6.- Iniciación de la revisión (OP)

En cualquier caso, para proceder a la iniciación de la revisión de este Plan General en base a los supuestos anteriores, será imprescindible que se acuerde expresamente por el Ayuntamiento por mayoría absoluta, sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo 35 de la LRAU.

Art. 1.7.- Modificaciones puntuales (OE)

Se considerarán modificaciones puntuales del presente Plan General, las variaciones o alteraciones de algunos de los elementos o determinaciones de las mismas que no afecten a la estructura general del territorio municipal ni a los elementos o determinaciones estructurante. Cuando se produzca alguno de los supuestos descritos en el art. 1.5 procederá la revisión anticipada.

Capítulo III.- Efecto y contenido del Plan**Art. 1.8.- Efectos (OE)**

Las determinaciones de este Plan General, así como las figuras urbanísticas que los desarrollen, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva Serra público, obligatorio e inmediatamente ejecutivo.

Art. 1.9.- Publicidad (OE)

Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación del presente Plan General y las figuras urbanísticas que las desarrollen, así como a solicitar por escrito información del régimen aplicable a un finca.

Art. 1.10.- Obligatoriedad (OE)

El presente Plan General y las figuras urbanísticas que lo desarrolle obligan o vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones. Cumplimiento que será exigible por cualquiera, mediante el ejercicio de la acción pública.

Art. 1.11.- Ejecutoriedad o legitimación de expropiaciones (OE)

La ejecutoriedad del planeamiento implica que, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, quedan declaradas de utilidad pública las obras en el previstas y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, en los términos establecidos en la Ley del Suelo y concordantes.

Serán expropiables los terrenos y edificios destinados por el Plan a Red Primaria de dotaciones publicas para el establecimiento de

NORMAS URBANÍSTICAS

viales y servicios públicos o a la construcción de mercados, centros culturales, docentes, asistenciales, sanitarios, zonas verdes, parques y jardines públicos, zonas deportivas y otros análogos con fines no lucrativos, así como todas las superficies necesarias de influencia de las obras previstas para asegurar el pleno valor y rendimiento de éstas. El procedimiento será el previsto en la legislación vigente.

Art. 1.12.- Normas generales de interpretación (OE)

Las determinaciones del presente Plan General se interpretarán con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación y Normas Urbanísticas (de carácter regulador), y las propuestas o sugerencias de los documentos de Información y la Memoria Justificativa (de carácter más informativo o justificativo), se considerará que prevalecen aquellas sobre estas.

Por último, y con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulten: menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o virtud de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta a los intereses públicos.

Art. 1.13.- Normativa complementaria (OE)

En todo lo no regulado por este Plan General, se aplicará la normativa vigente, tanto de carácter básico como sectorial.

De carácter básico, serán de aplicación la legislación de régimen local y la urbanística, constituida por el Texto Refundido de la Ley del Suelo (R.D.L. 1/92 adaptada a la sentencia del T.C.) y los Reglamentos y la Ley de Ordenación de territorio de la Comunidad Valenciana, la Ley del Suelo No Urbanizable y la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Generalitat Valenciana y demás Normas que las desarrollen, así como el Plan General que se revisa.

Art. 1.14.- Documentos de este Plan General (OE)

El presente Plan General de Ordenación consta de los siguientes documentos:

- 1 - Información constituida por:
 - Memoria de información
 - Planos de información
- 2 - Memoria Justificativa.
- 3 - Normas Urbanísticas
- 4 - Planos de Ordenación.
- 5 - Estudio Económico y Financiero. (Anulado por homologación, salvo justificaciones)
- 6 - Programa de Actuación. (Anulado por homologación, salvo justificaciones)

TÍTULO 2.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO**Capítulo I.- Divisiones Urbanísticas del Suelo****Art. 2.1.- División del suelo. Clasificación (OE)**

1. La clasificación del suelo constituye la división básica en orden al régimen urbanístico y gestión del mismo. Consiste en la división del territorio municipal, en base a la situación física de cada suelo y a su relación respecto al desarrollo urbanístico previsto, en los cuatro tipos siguientes: Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable.

Art. 2.2.- Calificación del suelo (OE)

1. La calificación del suelo consiste en la asignación a las diversas áreas de los usos urbanísticos y de las intensidades de los mismos. Esta asignación tiene un carácter global para los suelos urbanizables y no urbanizables, y un carácter pormenorizado para los suelos urbanos ordenados directamente por el Planeamiento. Los instrumentos de ordenación subordinados asignarán pormenorizadamente los usos e intensidades a las áreas del Suelo Urbanizable y a las de Suelo Urbano que no ordene directamente el Planeamiento.

2. Los usos globales se detallan en el Título IV de las presentes Normas Urbanísticas.

Art. 2.3.- Clasificación del suelo del Término Municipal (OE)

Los criterios de clasificación de los diferentes suelos recogidos en el planeamiento se fundamentan en:

a) Suelo no urbanizable (S.N.U.), es aquel que el planeamiento mantiene ajeno a cualquier destino urbano en favor de su valor agropecuario, forestal, paisajístico o natural. Su delimitación queda fijada en los planos de ordenación y su régimen particular se recoge en el Título VIII de estas Normas.

b) (Anulado por homologación)

c) El suelo urbanizable (S.U.P) lo constituyen aquellos terrenos que por necesidades estratégicas del desarrollo deben ser urbanizados para subvenir a las estrictas demandas previstas del proceso de urbanización según las proyecciones, dimensiones y características del desarrollo urbano previsible del municipio, y que además no sean objeto de una protección especial o general de sus valores, agrarios, naturales ó paisajísticos. Su delimitación queda fijada en los planos de ordenación y su régimen particular se recoge en el Título VIII de estas Normas.

d) El suelo urbano (S.U.) está constituido por los terrenos que por su estricto grado de consolidación o de ejecución de su planeamiento, ó por poseer infraestructuras y servicios públicos, reúnen las condiciones físicas necesarias y suficientes para que se permita su directa edificación ó su desarrollo mediante el planeamiento y actuaciones de gestión y ejecución de las infraestructuras, dotaciones y cesiones que se requieran con carácter previo. Su delimitación queda fijada en los planos de ordenación y su régimen particular se recoge en el Título VIII de estas Normas.

La función social de la propiedad delimita el contenido de las facultades urbanísticas susceptibles de adquisición y condiciona su ejercicio. (art.

NORMAS URBANÍSTICAS

1 LR)

La utilización del suelo y en especial su urbanización y edificación deberá producirse en la forma y con las limitaciones que la legislación de ordenación territorial y urbanística y, por remisión de ella, el planeamiento establezca, de conformidad con la clasificación y calificación urbanística de los precios. (art. 2 LR)

Art. 2.4.- Concepto Urbanístico de la Propiedad del Suelo (OE)

El régimen urbanístico del suelo consiste en la expresión del contenido y límites de la propiedad del mismo y de las condiciones a cumplir para la materialización de dicho contenido.

El Planeamiento, por remisión legislativa, concreta los derechos y cargas urbanísticas para cada clase suelo.

La función social de la propiedad delimita el contenido de las facultades susceptibles de adquisición y condiciona su ejercicio.

La utilización del suelo y en especial su urbanización y edificación deberá producirse en la forma y con las limitaciones que la legislación de ordenación territorial y urbanística y, por remisión de ella, el planeamiento establezcan, de conformidad con la clasificación y calificación urbanística de los predios

Art. 2.5.- Aprovechamiento urbanístico (OE)

1. El Planeamiento determina, o señala a través de qué medios habrá de determinarse, el aprovechamiento urbanístico de cada finca, caracterizado por los usos admisibles en la misma y la intensidad a que pueden llegar tales usos, expresada en los parámetros técnicos necesarios para permitir la implantación efectiva de los mismos de forma adecuada a las determinaciones del Plan.

2. Las diferencias en la asignación del aprovechamiento urbanístico que el Planeamiento establezca en Suelo Urbano constituyen una regla general que no dará derecho a indemnización, al venir determinadas por distintas circunstancias de orden urbanístico, histórico, social y económico que configuran la morfología urbana. Sólo conferirán derecho o indemnización, o subvención en su caso, las limitaciones o vinculaciones singulares que no puedan ser objeto de redistribución por los sistemas de actuación legalmente establecidos, entendiéndose por tales limitaciones o vinculaciones las determinaciones que eliminen cualquier posibilidad de aprovechamiento en un suelo clasificado como urbano no incluido en el ámbito de una unidad de actuación, o las que obliguen a mantener las condiciones de una edificación y supongan, por ello, al propietario de la misma gastos que excedan del 50 % del valor actual de ella.

3. Anulado por homologación.

4. En el Suelo urbanizable el contenido del aprovechamiento urbanístico está equiparado para los terrenos incluidos en los sectores viniendo expresado dicho contenido en el aprovechamiento tipo del área de reparto. Los sectores incluidos en el mismo cuatrienio integrarán una sola área de reparto. En el resto de suelo urbanizable de cada sector integrará una sola área de reparto.

5. En el Suelo No Urbanizable no existe aprovechamiento urbanístico. El Planeamiento señala los usos incompatibles y admisibles que, como norma general, serán los relacionados con la naturaleza de los terrenos, con posibles excepciones cuya cuantía y alcance son expresados de forma concreta.

NORMAS URBANÍSTICAS

6. El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados por el planeamiento o la legislación urbanística aplicable, debiendo acreditar los propietarios el cumplimiento de los expresados deberes. (art. 15.1. LR)

Art. 2.6.- Cargas Urbanísticas (OE)

1. Las cargas urbanísticas constituyen obligaciones de dar o hacer que ha de cumplir el titular de los terrenos clasificados como Suelo Urbano o como Suelo Urbanizable, como contraprestación a la asignación por el Plan de aprovechamiento urbanístico correspondiente.

Las cargas urbanísticas se concretan en las obligaciones de cesiones de terrenos y de costear la urbanización en la proporción establecida en el Plan; su determinación concreta se realiza en el ámbito de Polígonos o Unidades de Ejecución y a través de los sistemas de actuación que constituyen mecanismos de redistribución de los beneficios y cargas urbanísticas.

2. La asunción de las cargas correspondientes es requisito previo e inexcusable para la materialización del aprovechamiento urbanístico señalado por el Plan.

3. Las determinaciones urbanísticas pueden imponer también servidumbre que limiten el contenido del derecho de propiedad y que, normalmente, no conferirán derecho o indemnización.

Art. 2.7.- Condiciones generales para poder edificar (OE)

1. El derecho al ejercicio de la facultad de utilización y edificación del suelo no es inherente al derecho de propiedad. Este ejercicio queda condicionado al cumplimiento de las determinaciones del planeamiento, hasta que la parcela llegue a reunir todos los requisitos necesarios y suficientes de carácter urbanístico para poder ser edificada o utilizada conforme a la ordenación prevista.

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

a) A urbanizar, entendiéndose por tal la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras fijados en el planeamiento o, en su defecto, en la legislación urbanística, para que adquiriera la condición de solar.

b) El aprovechamiento urbanístico, consistente en la atribución efectiva al propietario afectado por una actuación urbanística de los usos e intensidades susceptibles de adquisición privada, o su equivalente económico, en los términos fijados por esta Ley.

c) A edificar, consistente en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

d) A la edificación, consistente en la facultad de incorporar al patrimonio la edificación ejecutada y concluida con sujeción a la licencia urbanística otorgada, siempre que esta fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable. (art. 11 LR).

Art. 2.8.- Obligaciones de propietarios (OE)

1. Serán obligaciones comunes de todos los propietarios, según la clase de suelo que les afectará por razones urbanísticas, observar las siguientes limitaciones y deberes mínimos:

a) Ceder los terrenos destinados a dotaciones publicas.

b) Ceder el porcentaje de aprovechamiento que en cada caso se establece.

c) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos

NORMAS URBANÍSTICAS

previstos.

d) Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos.

e) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.
(art. 9 LR)

NORMAS URBANÍSTICAS

2. Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos efectivamente al uso en cada caso establecido por el planeamiento urbanístico y mantenerles en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y patrimonio arquitectónico y rehabilitación urbana. (art. 10.1 LR)

3. Cuando el descubrimiento de usos no previstos al aprobar los Planes fuese de tal importancia que alterasen el destino del suelo, se procederá a la revisión o modificación de aquellos, de oficio o a instancia de parte para ajustarlos a la nueva situación (art. 58.1. LS), conforme a la Ley del Patrimonio Histórico Español.

Art. 2.9.- Reparto de beneficios y cargas (OE)

1. Todo propietario de suelo urbano o urbanizable tiene derecho a disfrutar de los beneficios otorgados por el planeamiento así como el deber de compartirlos equitativamente con los demás afectados con cargas en el mismo. Recíprocamente, todo propietario tiene el deber de soportar las cargas que impone el planeamiento y el derecho a resarcirse equitativamente de las mismas con la parte que le corresponda de los beneficios otorgados a otros propietarios .

2. Los mecanismos previstos en la Ley para el reparto equitativo de cargas y beneficios pueden condensarse:

- a) Gestión directa.
- b) Gestión indirecta.
- c) Anulado por homologación.
- d) Expropiación.
- e) Anulado por homologación.
- f) Transferencia de aprovechamiento.
- g) Anulado por homologación.

Capítulo II.- Red Primaria y Red Local

Nota de la homologación: Se entenderá que los sistemas generales descritos pertenecen a la red primaria y los sistemas locales a la red local ó secundaria.

Art. 2.10.- Concepto

Constituyen sistemas, los elementos fundamentales de la ordenación del territorio al servicio de diferentes ámbitos, conforme al modelo de desarrollo establecido por el Plan General.

Constituyen los sistemas generales aquellos que pertenecen a la estructura general y orgánica del municipio o de ámbitos supramunicipales, siendo los sistemas locales, aquellos al servicio del polígono o unidad de actuación correspondiente a la que se vinculan.

Los sistemas locales definidos por el Plan General se delimitan en los planos de ordenación del suelo, sin perjuicio de la clasificación de éste y de su regulación por normativas específicas.

Los elementos que componen los sistemas generales son los siguientes:

Sistema viario - Carreteras, autovías y autopistas.

Sistema ferroviario.

Sistema de infraestructura y servicios técnicos.

Sistema de equipamientos y dotaciones.

Sistema de zonas verdes.

Art. 2.11.- Sistema viario (V) (OE)**1. Definición**

Comprende el suelo que se destina a vías para la circulación de vehículos y personas ya sean propuestas por este Plan General, procedentes de situaciones anteriores no modificados por el Plan, o resultantes de este Planeamiento.

Se considerarán elementos integrantes de las vías de circulación, las calzadas para vehículos rodados, los arcenes, los espacios de estacionamiento que forman parte de las calzadas, las aceras y calles peatonales, las isletas y áreas libres de protección y las reservas para ampliación de viales existentes.

Las áreas de circulación peatonal y las áreas libres de protección se consideran en algunos casos incluidas en los sistemas de Áreas de Protección y Servidumbres, por causa de su tamaño y otras cualidades que hacen más idónea esta consideración.

2. Precisión de alineaciones

La precisión de las alineaciones de las vías que el Plan General propone en suelo no urbano se harán en los Planes Parciales, Especiales o Proyectos de Urbanización que desarrollen la ordenación de este suelo. Cuando se trate de un vía cuyo eje es línea de separación entre dos sectores, la precisión de sus alineaciones deberá hacerse en el Plan Parcial del primer sector que se ordene, aunque la obligación de su ejecución la compartan los dos sectores contiguos.

Cuando se trate de la ejecución de un elemento viario independientemente de la urbanización de su entorno, sus alineaciones podrán precisarse mediante el Plan Especial y el correspondiente Proyecto de Urbanización. En la precisión de alineaciones se mantendrán las anchuras de las vías que especifica este Planeamiento y las modificaciones del trazado debidas a ajustes de la topografía, límites de propiedad, líneas de edificación existentes, no disminuirán la anchura ni la capacidad de servicio de la vía.

3. Régimen de las vías públicas y de su entorno

1.- En la proyección, construcción, conservación, finalización, uso y explotación de las carreteras (autopistas, autovías y carreteras) se observará lo dispuesto en la Ley Estatal 25/1988, de 29 de Julio y en la Ley 6/91 de la Comunidad Valenciana.

2.- De acuerdo con lo dispuesto en la 25/1988 no tendrán la consideración de carreteras:

- a) Los caminos de servicios entendiendo como tales los construidos como elementos auxiliares o complementarios de las actividades específicas de sus titulares.
- b) Los caminos construidos por las personas privadas con finalidad análoga a los caminos de servicio.

3.- Las condiciones que regulan el entorno de las vías, cuando éstas quedan sometidas a la Ley 25/1988, se rigen por lo que está dispuesto, sobre limitaciones en la propiedad, en sus artículos 20 a 28, ambos inclusive, y sobre el entorno de las demás clases de vías públicas se aplicarán en su caso, las correspondientes disposiciones urbanísticas o especiales.

4. Disciplina urbanística de la publicidad

1.- La colocación de carteles y otros medios de publicidad o propaganda visibles desde la vía pública, está sometida, a tenor de lo dispuesto en los artículos 58, 1.1^a y 178,1 de la Ley sobre Régimen del suelo y

NORMAS URBANÍSTICAS

Ordenación Urbana y sin perjuicio de otras intervenciones administrativas, previa a la licencia municipal.

2.- No se permitirá la colocación de carteles y otros medios de publicidad o propaganda que por su ubicación o características limiten la contemplación del paisaje o alteren su armonía.

El Alcalde, por sí, o en virtud de decisión corporativa municipal, y por la Comisión Territorial de Urbanismo o su Presidente, podrán ordenar la retirada de carteles que perjudiquen la contemplación del paisaje o alteren su armonía. Cuando la colocación de estos medios de publicidad contara con licencia municipal, sólo podrá ordenarse su retirada, una vez revocada la licencia municipal.

5. Vialidad peatonal

Comprende el suelo que se destina a vías para peatones y circulación restringida de vehículos únicamente para emergencias y en algún caso vecinos.

6. Vialidad rodada

En los supuestos no especificados en el apartado anterior, la vialidad se entenderá como rodada incluso las isletas de cruces.

Art. 2.12.- Sistema Ferroviario (F) (OE)

1. Definición

Se incluyen dentro de este sistema las líneas del ferrocarril Alcoy-Valencia, así como sus entornos de protección y las instalaciones directamente relacionadas con la red.

2. Condiciones de uso

Dentro de este sistema solo podrán construirse edificaciones directamente conexas con el uso ferroviario, como son estaciones, apeaderos, almacenes y similares.

3. Intervención de la edificación

Sin perjuicio de quedar sujetas a la normativa específica de la materia, las edificaciones que se construyan dentro del ámbito de este sistema, en ningún caso podrán superar la altura reguladora máxima de 10,65 mts. sobre el nivel natural del terreno en cada punto, excepto en lo que a instalaciones técnicas se refiera.

4. Servidumbre

Las nuevas edificaciones en suelo urbano, se separarán como mínimo 8 metros de la arista exterior de la explanación. No existirá esta limitación cuando entre los solares y la vía férrea se interponga un vial. En este

la edificación seguirá la alineación señalada en los correspondientes planos de alineaciones y rasantes de este Plan General.

En los suelos urbanizables y no urbanizables, la edificación se situará siempre a 20 metros como mínimo de la arista exterior de la explanación, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación específica. (Ley 16/1987 de Ordenación de los Transportes Terrestres y R.D 1211/90 Reglamento L.O.T.T).

En cualquier caso las zonas de servidumbre que no estén destinadas a dominio público serán computables en materia de edificabilidad en las correspondiente áreas de referencia.

5. Planes de Ordenación

Los planes parciales de Ordenación Urbana inmediatos a las vías férreas

NORMAS URBANÍSTICAS

cuando las parcelas adquieran la condición de solar será obligatorio el vallado o la previsión de los medios de seguridad oportunos, a cargo de todo ello del sujeto o sujetos que deben asumir las obras de urbanización. Serán a cargo de los mismos sujetos la realización de los correspondientes pasos peatonales a distinto nivel.

6. Condiciones de Edificación

Se estará a lo dispuesto en el artículo 2.14. 4 a)

Art. 2.13.- Sistema de infraestructura y servicios técnicos (E9) (OE)**1. Definición**

Son los suelos destinados a acoger las infraestructuras de los servicios técnicos de electricidad, suministro de agua, estaciones depuradoras de aguas residuales, centros de tratamiento y eliminación de residuos domésticos, servicios de telecomunicación, cementerios, parques de material de limpieza, maquinaria y otros adscritos a los servicios públicos.

2. Condiciones de edificación y uso

a) Se permitirán tan sólo las construcciones e instalaciones necesarias para el servicio de que se trate. Los servicios libres de edificación que constituirán el entorno de estos servicios tendrán la consideración de espacios libres.

b) Las edificaciones destinadas a estos usos al servicio de las áreas de nueva urbanización no computarán a efectos de la edificabilidad permitida. Sus condiciones de localización y sus características físicas vendrán determinadas por los requerimientos técnicos específicos. En ningún caso podrán, sin embargo, invadir los suelos destinados a vialidad pública.

Art. 2.14.- Sistema de equipamientos y dotaciones (E) (OE)**1. Definición**

Comprende el suelo que se destina a uso asistenciales, educativos, sanitarios, religiosos, culturales, recreativos y de espectáculos, deportivos, comercial en mercados públicos y de oficinas en dependencias de la administración, que constituyen servicios necesarios a los ciudadanos, cuya distribución espacial es conveniente mantener y mejorar. Se incluyen en el Sistema de Equipamientos y Dotaciones las áreas que se grafían y se identifican como tales en los planos de este Plan General y los que sean resultantes del desarrollo urbano que se produzca según las previsiones de este Plan.

2. Titularidad

El suelo clasificado de equipamientos, para equipamientos de nueva creación deberá ser de titularidad pública y en consecuencia, deberá ser adquirido por la Administración por compra, expropiación, cesión gratuita o cualquier otro título a tenor de las circunstancias de la actuación. Cuando no sea en detrimento de la correcta distribución de los equipamientos en el espacio de su nivel de servicio a los ciudadanos, el Ayuntamiento podrá autorizar el establecimiento de equipamientos privados de nueva creación en suelo clasificado de equipamiento. La autorización comportará la presentación de un plan especial que concrete el uso, edificios e instalaciones necesarias, y las condiciones de su implantación y desarrollo.

3. Usos permitidos

- Equipamientos educativo: centros docentes y anexos deportivos.
- Equipamientos deportivos: instalaciones para la práctica del fútbol, baloncesto, etc., polideportivos, piscinas, etc. y anexos de servicios.
- Equipamientos administrativos: mercados, centros de la administración pública, correos y telégrafos, telefonía, etc. y anexos de servicios.

NORMAS URBANÍSTICAS

- Equipamientos socio-culturales y asistenciales: bibliotecas, centro sociales y culturales, museos, auditorios, teatros, cines, casas de cultura, guarderías, centro asistenciales y sanitarios, dispensarios, ambulatorios, residencias de ancianos, templos religiosos, etc. y anexos de servicio.

NORMAS URBANÍSTICAS

4. Condiciones de edificación

La edificación de estas áreas se condiciona en todo caso a las exigencias funcionales de los diferentes equipamientos, al respeto a los valores ambientales y paisajísticos, a no perjudicar a las viviendas y demás usos colindantes y a la integración tipológica en las características del sector en que se ubican. Cumplirán además las siguientes condiciones:

a) En suelo urbano los equipamientos y dotaciones se regularán en general, por el tipo de ordenación aislada.

La edificabilidad neta máxima sobre suelo público edificable será el correspondiente a la zona de ordenanza donde se ubique.

Cuando los equipamientos están situados en suelo urbano regulado por ordenación en tipología adosada todos los parámetros de aplicación serán los de la zona de ordenanza y tipología que corresponda, salvo que por las condiciones de higiene propias del equipamiento sea de interés la tipología aislada.

Cuando la ordenación de la zona a la que adscribe el área de equipamiento no se adecuada para el desarrollo de la edificación a causa de sus exigencias funcionales, deberá realizarse un "Estudio de Detalle" que respetando los criterios expuestos en este apartado, proponga la ordenación adecuada a los fines que se persiguen.

b) En suelo urbanizable, la edificación se desarrollará de acuerdo con las normas que en cada caso determine el Plan Parcial, cuando se trate de equipamientos incluidos en sectores de desarrollo ordenados mediante el correspondiente Plan Parcial.

Cuando se trate de suelo de equipamientos no incluido en sectores de desarrollo, o que aún estando incluido la ejecución de los equipamientos se realice con anterioridad a la aprobación del Plan Parcial, la ordenación deberá cumplir las siguientes condiciones:

1ª - Edificabilidad neta: 0,5 m² techo/ 1 m². suelo de parcela.

2ª - Ocupación máxima: 40 %

3ª - Altura máxima: 8 m.

Art. 2.15.- Sistema de zonas verdes (E8) (OE)

1.- Comprende el suelo que se destina a todas aquellas actividades, juego, reposo, relación, aireación y asoleo, que la población puede desarrollar, en espacios no edificados, de dominio público y de libre acceso peatonal.

2.- Se incluyen en el sistema de parques y jardines urbanos las áreas que se grafían y se identifican como tales en los planos de este Plan General, y los que con este destino sean resultantes del desarrollo urbanístico que se produzca según las previsiones de este Plan.

3.- En aquellas áreas de parque urbano cuya superficie sea superior a 2.000 m² se admiten edificaciones destinadas a usos comunitarios de carácter público que cumplan las siguientes condiciones:

a) El total de edificaciones en cada elemento de parque urbano no dará lugar a la ocupación superior al 20 % de su superficie.

b) El techo total edificable será el que resulte de aplicar el coeficiente de 2 m² techo/m² suelo a la superficie ocupable.

c) La altura máxima de las instalaciones o edificaciones será de 7 metros.

d) La edificación se configurará y localizará de modo que produzca el mínimo perjuicio al asoleamiento del parque.

4.- En cuanto a las instalaciones deportivas descubiertas se autoriza su ubicación en espacios libre públicos cualquiera que sea el tamaño de estos.

5.- En suelo urbanizable las condiciones que deberán cumplir las áreas destinadas a Sistemas de Zonas verdes serán: terrenos con pendientes inferior a 15 % y no estar situados en torrentes, barrancos, ni espacios de protección así como las condiciones que impone el art. 4º del Anexo del

Reglamento de Planeamiento.

Capítulo III.- Régimen del Suelo no Urbanizable

Sección 1ª.- Régimen General

Art. 2.16.- Ámbito de aplicación y categorías

a) Definición y ámbito

Constituyen el suelo no urbanizable aquellos terreno del término municipal que, por sus valores de orden ecológico, paisajístico o agrario, o por no ser para usos urbanos, son excluidos del desarrollo urbano por estas Normas, siendo objeto de medidas tendentes a evitar su degradación y a potenciar y regenerar las condiciones de los aprovechamientos propios del mismo. Los terrenos que lo constituyen se delimitan en el plano de clasificación del suelo del término municipal.

b) El suelo no urbanizable queda subdividido en dos categorías:

Suelo No Urbanizable de sujeto a especial protección y Suelo No Urbanizable común.

El primero comprende:

1º) El suelo no urbanizable de protección especial por sus valores ecológicos y paisajísticos (VEP).

2º - El suelo de Protección de cauces (CAU).

3º.- El suelo no urbanizable de protección por su interés arqueológico (IA).

El segundo comprende las siguientes categorías:

4º.- El suelo no urbanizable por sus valores agrícolas (VA).

5º.- El suelo no urbanizable de Infraestructuras y sistemas generales (INS).

6º.- El suelo no urbanizable de régimen general (RG).

Art. 2.17.- Régimen general del suelo no urbanizable

a) Delimitación del contenido urbanístico del derecho de propiedad. (Art. 4 L.N.U.).

La clasificación, con especificación de la sujeción o no a especial protección y, en su caso, calificación del suelo no urbanizable vinculan los terrenos a los correspondientes destinos y usos y definen la función social de la propiedad de los mismos, delimitando el contenido de este derecho.

b) Facultades de los propietarios del suelo no urbanizable común. (Art. 5 L.N.U.)

1.- Las de realización de los actos de uso y disposición precisos para la utilización o explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga de que sean susceptibles los terrenos conforme a su naturaleza.

2.- Las de realización de obras y construcciones, así como de uso y disposición de instalaciones y edificaciones que se legitimen o atribuyan expresamente por la ordenación urbanística en los términos previstos en la L.N.U.

c) Deberes de los propietarios del suelo no urbanizable común. (Art. 5 L.N.U.)

1.- Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística.

2.- Conservar y mantener el suelo y su masa vegetal en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión, incendio para la seguridad o salud pública o cualquier otra perturbación medioambiental y efectuar las labores de replantación y, en su caso, reforestación precisas para la reposición de la vegetación en toda la superficie de los terrenos que la hayan perdido como consecuencia de incendio, desastre natural o acción humana no debidamente autorizada.

NORMAS URBANÍSTICAS

3.- Realizar las plantaciones y los trabajos y obras de defensa del suelo y su vegetación que sean necesarios para salvaguardar el equilibrio ecológico.

NORMAS URBANÍSTICAS

4.- Abstenerse de realizar cualesquiera actividades o actos que puedan tener como consecuencia o efecto la contaminación de la tierra, el agua o el aire.

5.- Cumplir los planes y programas sectoriales aprobados.

6.- Los que deriven de la legislación administrativa que deba aplicarse concurrentemente con la urbanística por razón de la colindancia de los terrenos con otros que tengan la condición de bienes de demanio natural.

7.- Permitir, en los terrenos de su propiedad en los que por sus características, así sea preciso, la ejecución por los órganos competentes de la Generalitat de trabajos de plantación destinados a prevenir la erosión, con el límite derivado de la regla contenida en el artículo 6.2. L.N.U.

d) Regulación y control de vertidos. (MODIFICACION "B" DE LA HOMOLOGACION)
Se atenderá a lo establecido en el artículo 14 del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra de Mariola, para la regulación y control de vertidos, dentro del capítulo de Protección de Recursos Hidrológicos.

e) Actos sujetos a licencia

La ejecución de todas las obras y actividades que se enumeran en el Título III de esta Normativa está sujeta a la obtención previa de licencia municipal.

En particular están sujetas a licencia municipal, previa autorización por la Consellería de Obras Públicas y Urbanismo, las construcciones, que se rigen por las condiciones y procedimiento establecidos.

No están sujetos al otorgamiento de la licencia municipal previa los trabajos propios de las labores agrícolas y ganaderas, siempre que no supongan actos de edificación ni de transformación del perfil del terreno ni del aprovechamiento existentes, ó se indique lo contrario en las Normas Particulares.

f) Usos. (MODIFICACION "B" DE LA HOMOLOGACION)

"En aquellos suelos No Urbanizables incluidos en el Parque Natural de la Serra de Mariola y en su área de amortiguación de impactos, tal y como vienen definidos en el PORN, la atribución de usos y actividades compatibles y el régimen correspondiente para su autorización para su autorización se regiran de acuerdo con lo especificado en la Normativa del citado PORN, excepto si la aplicación de las determinaciones del presente PGOU resultan en un mayor grado de protección de los valores ambientales de la zona de que se trate.

El Anexo III de la mencionada normativa del PORN recoge los usos permisibles y no permitidos en cada unidad de zonificación."

g) Normas concurrentes (MODIFICACION "B" DE LA HOMOLOGACION)

Es de aplicación a esta clase de suelo, por razón de la materia, aquella normativa sectorial y específica que afecta a: vías de comunicación; infraestructuras básicas del territorio; uso y desarrollo agrícola, pecuario y forestal; aguas corrientes y lacustres, etc. Así como la legislación de protección de los espacios naturales, a los efectos de concesión de autorizaciones.

Las autorizaciones administrativas que puedan ser exigidas en esta Normativa concurrente tienen el carácter de previas a la licencia municipal, y no tendrán en ningún caso la virtud de producir los efectos de la misma, ni subsanar la situación jurídica derivada de su inexistencia. "De acuerdo con lo establecido en el artículo 58 y en la Norma Transitoria 1 del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Serra de Mariola, aprobado por Decreto 76/2001, tendrán la consideración de Suelo No Urbanizable de Especial Protección todos los terrenos incluidos en el Parque Natural de la Serra de Mariola, así como los terrenos incluidos en las denominadas Areas Forestales de la zona de

NORMAS URBANÍSTICAS

amortiguación de impactos, tal y como vienen delimitados en la cartografía de zonificación del citado Plan de Ordenación y se recogen en el presente PGOU.

El resto de suelos No Urbanizables incluidos en el ámbito del PORN, y que corresponden a las áreas Agrícolas, Areas de Actividades Extractivas y Areas Recreativas de la zona de Amortiguación de Impactos del Parque Natural, tendrán la consideración de Suelo No Urbanizable Común."

Art. 2.18.- Desarrollo mediante instrumentos de planeamiento (MODIFICACION "B" DE LA HOMOLOGACION)

Para el desarrollo de las previsiones de este planeamiento en el suelo no urbanizable sólo se podrán redactar Planes Especiales de conservación y preservación del Suelo No Urbanizable de protección, integración y funcionalidad de las dotaciones públicas e infraestructuras, de reserva de suelo, de ordenación de usos y de vinculación de regímenes de protección pública, o cualquiera otra finalidad análoga, conforme a lo dispuesto en los artículos 12.E), 24 y 38 de la LRAU 6/94, en relación con lo previsto en los artículos 86 a 91 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

Se redactarán también Planes Especiales para los casos previstos en el artículo 16.2 de la Ley del Suelo No Urbanizable, y en especial, con el objeto de proteger el Paisaje y adoptar medidas para la mejor conservación de los inmuebles de interés cultural o arquitectónico, en las unidades homogéneas donde existen un mayor número de diseminados residenciales de carácter rural, conforme a lo previsto en el artículo 10 de la Ley del Suelo No Urbanizable (según redacción dada por la Ley 2/1997, de 13 de junio, de la Generalitat Valenciana) y con las determinaciones establecidas en el artículo 87 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

A tales efectos se definirá y delimitará como área a desarrollar mediante Plan Especial, atendiendo a los criterios de unidad geográfica, el área de "La Plana", tal y como se grafía en los planos adjuntos. En la que se adoptarán medidas para minimizar su impacto territorial, con la implantación de las infraestructuras y servicios públicos que garanticen la mínima afección al medio ambiente. En particular, el alcantarillado o sistema de depuración de vertidos de toda índole y la recogida regular de residuos sólidos, así como su adecuada conexión con la red viaria. No alterándose la calificación, ni la clasificación de dicho suelo.

Sección 2ª.- Construcciones e Instalaciones

Art. 2.19.- Obras, Instalaciones y Edificaciones Permitidas

a) Obras permitidas

En el suelo no urbanizable donde las condiciones establecidas en las Normas Particulares lo permitan, solo podrán ser autorizados los siguientes tipos de obras e instalaciones:

- S.P.-Obras, instalaciones y servicios públicos, estatales, autonómicos o locales (art. 7 L.N.U.).
- V.F.- Viviendas aislada y familiar (art. 10 L.N.U.).
- A.A.- Almacén vinculado a actividad agrícola ganadera o forestal (art. 11 L.N.U.).
- I.A.- Instalaciones precisas para la explotación agrícola, ganadera, forestal ó cinegética (art. 12 L.N.U.)
- E.A.- Explotación de canteras ó extracción de áridos o tierras (art. 12 L.N.U.).
- S.C.- Actividades de servicios vinculadas funcionalmente a las carreteras, y previstas en la ordenación sectorial de

NORMAS URBANÍSTICAS

estas, así como, en todo caso, las de suministro de carburante (art. 14 L.N.U.).

- I.C.- Las edificaciones e instalaciones de interés comunitario como:
- I.C.M.- Actividades mineras (art. 17 L.N.U.).
 - I.C.I.- Actividades industriales y productivas (art. 18 L.N.U.).
 - I.C.T.- Actividades turísticas, recreativas, deportivas de ocio y esparcimiento y terciarias en general (art. 19 L.N.U.).
 - ICTI.- Actividades terciarias e industriales de especial importancia (art. 20 L.N.U.).

b) Obras prohibidas

Quedan prohibidas las construcciones o instalaciones no comprendidas en los párrafos anteriores.

c) Licencia y autorización previa

La ejecución de obras, instalaciones o construcciones en el suelo no urbanizable está sujeta a licencia municipal y a la previa autorización de la Consellería de Obras Publicas y Urbanismo, siguiendo el trámite correspondiente, previsto en la L.N.U.

d) Otras autorizaciones administrativas

Las autorizaciones administrativas exigidas en la legislación agraria, de minas, de aguas, de montes, de carreteras, etc., tienen también el carácter de previas a la licencia municipal, no producirán en ningún caso los efectos de la licencia ni de las autorizaciones urbanística, ni subsanarán las respectivas situaciones jurídicas que se derivan de la ausencia de una, otra o ambas.

e) Planes Especiales

En el caso de que la instalación que se pretende ejecutar sea de dimensión servicios o complejidad singulares, el Ayuntamiento podrá requerir la formulación de un Plan Especial previo a la solicitud de licencia. Será también optativa la aprobación de un Plan Especial para autorizar instalaciones en áreas de concentración de actividades que requieran de una ordenación previa.

f) Protección del dominio público

cuando la finca sea colindante con una vía pecuaria, o con un camino, cauce, ó acequia, la autorización y la licencia se condicionarán al deslinde del dominio público, ó su restitución, rectificando el cerramiento en su caso.

Art. 2.20.- Actuaciones sobre edificaciones existentes

a) SITUACIONES

1.- Edificaciones ajustadas a planeamiento (salvo las del Catálogo de Protección)

Edificaciones o instalaciones que se ajusten a las condiciones de la presente Normativa en cuanto a los usos y a la edificación.

En estos supuestos será posible cualquier actuación de ampliación, reforma, consolidación estructural y rehabilitación, que deberá solicitarse por el procedimiento previsto en el curso del cual se verificará su adecuación a las condiciones y limitaciones impuestas en estos artículos.

2) Edificaciones fuera de ordenación

Edificaciones o instalaciones que queden fuera de ordenación, por no ajustarse a alguna de las condiciones de la presente Normativa, sólo podrán realizarse actuaciones destinadas a garantizar:

NORMAS URBANÍSTICAS

La seguridad de las personas y bienes, la salubridad, ornato y conservación del inmueble, la corrección del impacto de la instalación o de la actividad en el medio y la, integridad del dominio público.

Podrán asimismo autorizarse obras de consolidación en las condiciones del artículo 137 del Texto Refundido de la Ley del Suelo siempre que se adopten previa o simultáneamente las medidas exigidas para garantizar los cuatro conceptos mencionados en el párrafo anterior, como las que el Ayuntamiento o los Organos Urbanísticos competentes de la Comunidad Autónoma puedan fijar en el trámite de autorización urbanística y concesión de la licencia.

Podrán realizarse ampliaciones de volumen o superficie edificada del cuerpo edificado existente por una sola vez y no superen los 50 m². de suelo y cumplan las condiciones de edificación en cuanto a altura, retranqueo, estéticas (art. 137.2 RDL 1/92), siempre que no agraven la situación de fuera de ordenación.

b) Licencia y autorización previa

Todas las actuaciones citadas están sujetas a licencia municipal, y necesitarán la previa autorización de la C.O.P.U.T. según el procedimiento previsto

NORMAS URBANÍSTICAS

c) Interés comunitario

Para cualquier actuación de obra mayor o de cambio de uso en una edificación que haya sido declarada de interés comunitario deberá considerarse de nuevo el interés de la misma en el trámite de autorización.

Art. 2.21- Tramitación y Documentación**1.- Obras, Instalaciones y servicios públicos estatales, autonómicos y locales**

Sin perjuicio del cumplimiento de la legislación sobre evaluación del impacto ambiental, la posible contradicción entre el planeamiento territorial y urbanístico y la ejecución de los proyectos relativos a las obras correspondientes a infraestructuras, instalaciones o servicios públicos estatales se resolverá en los términos de la legislación que los regule. En defecto de legislación estatal aplicable se seguirá el procedimiento previsto en el art. 7 de la Ley del Suelo no Urbanizable de la Generalitat Valenciana.

2.- Restantes obras, usos y aprovechamientos del art. 2.19 a) de estas Normas Urbanísticasa) Tramitación de la autorización

El trámite de solicitud urbanística, previo a la licencia municipal, se iniciará ante la Consellería de Obras Públicas y Urbanismo, acompañado de la documentación que se cita a continuación.

La Consellería acordará o no la autorización previa, que se entenderá producida por silencio positivo por el mero trascurso de dos meses desde la presentación de la solicitud, sin necesidad de denuncia de mora.

Las instalaciones precisas para la adecuada explotación agrícola, ganadera, forestal ó cinegética, que no requieran la realización de obras permanentes de arquitectura, y que deberán ser las estrictamente necesarias para su fin, se autorizarán mediante licencia municipal, pudiendo el Ayuntamiento recabar informe previo del órgano de la Generalitat en materia de Agricultura.

b) Documentación de la solicitud de autorización

A) Con carácter general

- Plano de situación referido al planeamiento vigente.
- Plano de la línea y extensión de la misma, con constancia de que no contribuye a la formación de núcleo urbano.
- Superficie ocupada por la construcción, con indicación de número de plantas.
- Descripción de las características fundamentales de la edificación.
- Usos o actividades a desarrollar en la edificación.
- Copia de los títulos de propiedad que faciliten la identificación de la finca.
- Conformidad otorgada por el dueño para afectar la superficie de la finca a la edificación, con las condiciones de indivisibilidad que resulten de la autorización previa.

B) Con carácter particular a:

* Viviendas familiares, almacenes vinculados a explotación agrícola, ganadera o forestal e instalaciones necesarias para la explotación agrícola, ganadera o forestal.

- Observancia de distancias al dominio público ó las áreas indivisibles, su lindaje con camino, vía pecuaria, cauce, embalse, etc.

NORMAS URBANÍSTICAS

- Plano de emplazamiento con situación de la edificación y retranqueos.
- Previsión de abastecimiento de agua, depuración de residuos y otros servicios.
- Explicitación del uso agrario ó plantación de arbolado del resto de suelo no edificado.

- * Explotación de canteras y extracción de áridos o tierras.
 - Obtención previa de la declaración favorable de su impacto ambiental.
 - Autorización prevista por la legislación de Actividades calificadas.
 - Compromiso de realizar cuando cese la explotación o a medida que esta lo vaya permitiendo, los trabajos correctores de sus consecuencias, sobre la naturaleza que se estimen precisos, con prestación de las correspondientes garantías en la forma que se determine reglamentariamente.

- * Actividades de servicio, vinculadas funcionalmente a las carreteras autorizadas por la ordenación específica de estas.
 - Explicitación del cumplimiento de la legislación de carreteras.

3.- Actividades sujetas a previa declaración de su interés comunitario

La atribución de uso y aprovechamiento para:

1) Actividades mineras, 2) Industriales productivas y 3) Turísticas recreativas deportistas, de ocio y esparcimiento y terciarias en general se tramitarán y adecuarán a lo dispuesto en los artículos 16, 17, 18 y 19 de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Comunidad Valenciana.

La atribución y definición de uso y aprovechamiento para actividades terciarias e industriales de especial importancia se adecuarán a lo especificado en el artículo 20 L.N.U.

SE ELIMINA ART.- 2.22**Sección 3a.- Concepto de Núcleo Urbano****Art. 2.23.- Parcelaciones urbanísticas**

1.- Todos los actos de parcelación o segregación de fincas o terrenos en suelo no urbanizable quedarán sujetos, cualquiera que sea su finalidad, a previa licencia municipal (Disposición adicional tercera L.N.U.).

2.- No podrán realizarse, ni, por tanto, autorizarse en ningún caso, actos de división o segregación, de fincas, salvo en los supuestos previstos en la Disposición Adicional tercera 2 de la Ley del Suelo no Urbanizable de Generalitat Valenciana y art. 16 T.R.

3.- Serán indivisibles las parcelas establecidas en el artículo 258 del Real Decreto legislativo 1/92.

Art. 2.24.- Riesgo de formación de núcleo urbano

1.- A efectos de lo establecido en los artículos 257.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, 36 del Reglamento de Planeamiento y art. 8.1. de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana, se considerará que constituyen lugares en los que existe posibilidad de formación de un núcleo urbano con viviendas familiares, aquellos en los que se den dos grupos de condiciones objetivas simultánea o alternativamente, que serán razón suficiente para considerar:

- a) Condiciones relativas al lugar y a la parcelación del territorio.
- b) Condiciones relativas a la parcela edificable aisladamente considerada.

NORMAS URBANÍSTICAS

2.- Las condiciones relativas al lugar y a la parcelación del territorio que constituyen una parcelación urbanística objetivamente, vendrán determinadas por aquellas parcelaciones en lugares aislados realizadas en una misma finca rústica, o por agregación de varias colindantes en una actuación conjunta, mediante un plan preconcebido o proyecto de urbanización o actuación común, que contenga uno o varios de los siguiente elementos:

- a) Accesos señalizados exclusivos y nuevas vías de tránsito en su interior.
- b) Servicios de agua potable y luz para cada una de las parcelas, con captación y transformación comunes a todas ellas.
- c) Centros sociales, deportivos de ocio y recreo para uso de los propietario de la parcelación.
- d) Utilización de las parcelas resultante para fines y usos dominantes en pugna con la naturaleza y destino de las explotaciones agrícolas intensivas propias de regadío.
- e) Ausencias de cláusulas en los títulos de enajenación de las parcelas que condicionen y comprometan a adquiriente al cultivo y explotación agrícola de la finca en regadío, así como que adviertan de todas las condiciones de edificación.

3.- Las condiciones relativas a la parcela edificable aisladamente considerada, que pueden dar lugar a que exista posibilidad de formación de núcleo de población, serán aquellas que se determinan con criterios objetivos para cada categoría en que se divide el suelo no urbanizable en el presente Planeamiento y que contemplan las siguientes condiciones generales que se concretarán en las Condiciones particulares para cada tipo:

- a) Parcela de terreno que haya de quedar afectada a la edificación en cuanto a su superficie y forma para poderse autorizar su construcción.
- b) Retranqueos de la edificación con respecto a los límites de la propiedad.
- c) Ocupación de parcela según los usos agrícolas u otros a que hubiera lugar.
- d) Usos o actividades autorizadas en cada zona, con expresión de los prohibidos. En todos los casos cuando se refiere a vivienda unifamiliar se entenderá que se autorizará exclusivamente una vivienda para una unidad o programa familiar por parcela mínima establecida
- e) Excepciones concretas de las condiciones anteriores para las edificaciones existentes tradicionales que se pretendan mejorar o ampliar, con indicación, en su caso, del máximo volumen ampliable en relación con el preexistente, o la expresa prohibición de ampliar cuando se trate de edificaciones de interés arquitectónico.

Capítulo IV.- Régimen del Suelo Urbanizable no programado

Art. 2.25.- Delimitación del suelo urabanizable no programado

Constituyen el suelo urbanizable no programado, los terrenos así delimitados en planos y cuyo desarrollo urbanístico no está previsto dentro del programa del Plan.

Art. 2.26.- Régimen genérico del suelo urbanizable no programado

1.- El Suelo Urbanizable No Programado se desarrollará mediante los correspondientes Programas de Actuación Urbanística, instrumentos que contendrán las determinaciones y documentación establecidas en el Capítulo VIII del Título I del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, debiendo observar también las determinaciones específicas señaladas en el título VIII de estas Normas.

2.- Las iniciativas de actuación de este tipo de suelo pueden ser públicas o privadas, debiéndose seleccionar en este último caso las

NORMAS URBANÍSTICAS

propuestas presentadas mediante concurso, de conformidad con lo dispuesto en el Título VI del Reglamento de Gestión Urbanística.

3.- En la redacción de los Programas de Actuación Urbanística, deberán tenerse en cuenta además de las determinaciones específicas para el Suelo Urbanizable No Programado, que contiene este Plan, y que han de integrarse en su caso en las correspondientes Bases de concurso, las determinaciones generales sobre Sistemas y protección de la naturaleza y de los bienes culturales previstos en este Plan y en los demás documentos que lo desarrollen.

4.- Las actuaciones en Suelo Urbanizable No Programado deberán respetar al máximo las condiciones naturales del territorio, sin que puedan aprobarse Programas de Actuación Urbanística que objetivamente se yuxtapongan con las actuaciones que pudieran realizarse al amparo de las legislaciones especiales, o que supongan la transformación o desaparición de los elementos naturales del territorio debiendo regular en función de estos valores, la altura máxima, cuando no haya sido fijada por este Plan.

5.- Las Bases del concurso o concursos para la selección de las iniciativas de desarrollo del Suelo Urbanizable No Programado deberán respetar las correspondientes determinaciones de este capítulo. Sin embargo, podrán apartarse de las mismas con el exclusivo objetivo de excluir otros usos, disminuir el aprovechamiento urbanístico privado, aumentar las reservas de suelo para Sistemas, cuyos incrementos deberán asimismo ser cedidos gratuitamente por los promotores o propietarios, y redistribuir los espacios para Sistemas siempre que se mantengan o aumenten los espacios destinados a parques y jardines e instalaciones deportivas públicas.

6.- En todo caso, deberán establecerse las condiciones de las instalaciones de saneamiento y depuración, según las mismas técnicas vigentes, asegurándose la preservación del medio ambiente y del equilibrio ecológico.

7.- Asimismo, en las Bases deberán concretarse los elementos de infraestructura exterior, tanto viaria como técnica, que debe realizar el promotor de los Programas de Actuación Urbanística, que en los supuestos que específicamente se consideren con tales en este Plan, éstos tendrán la condición de mínimos. Estos elementos deberán asegurar la conexión con el Sistema General viario en Suelo Urbano.

8.- En las Bases deberán establecerse los compromisos y garantías suficientes para asegurar el cumplimiento de las obligaciones impuestas a los propietarios por la Ley del Suelo y este Plan, y concretamente las reguladas en el artículo 146, en especial, en los apartados tercero y cuarto, de la Ley del Suelo.

9.- Las Bases preverán los suelos que con destino a Sistemas Generales deberán ser cedidos gratuitamente al Ayuntamiento, y serán, como mínimo, equivalentes a los estándares de Sistemas Generales previstos en el Plan General para los Suelos Urbanos y Urbanizables Programados. Igualmente podrán prever la sustitución de aprovechamiento tipo correspondiente a la Administración por mayores obligaciones que estableciera el Ayuntamiento o Entidad Urbanística actuante.

10.- El ámbito de cada Programa de Actuación Urbanística será el de una unidad urbanística integrada, existiendo dos en este Plan General (SUNP N° 1 ° El Altet y SUNP N° 2 San Rafael). Los sectores en que se divida el ámbito de cada Programa de Actuación urbanística a los efectos del desarrollo del mismo mediante Planes Parciales abarcarán unidades homogéneas.

Art. 2.27.- Régimen transitorio

En tanto no se desarrollen los correspondientes Programas de Actuación Urbanística, el Suelo Urbanizable No Programado tendrá el mismo régimen que el establecimiento en el artículo 8.16 de las presentes Normas Urbanísticas para el Suelo No Urbanizable de Régimen General, salvo que

NORMAS URBANÍSTICAS

las Normas Particulares indiquen otro régimen transitorio específico.
Se estará a lo dispuesto en la disposición adicional 2ª de la Ley 4/92.

Capítulo V.- Régimen del Suelo Urbanizable**Sección 1a.- De la división y régimen jurídico del Suelo Urbanizable.****Art. 2.28.- Delimitación del Suelo Urbanizable (OE)**

Constituyen el Suelo Urbanizable del presente planeamiento los terrenos, específicamente delimitados en los planos para los que el Plan General prevé su desarrollo urbanístico dentro del Programa de la Actuación Integrada.

NORMAS URBANÍSTICAS

Art. 2. 29.- Régimen jurídico del Suelo Urbanizable (OE)

1. El Suelo Urbanizable del presente planeamiento está sujeto a la limitación de no poder ser urbanizado hasta que se apruebe el correspondiente Plan Parcial, Programa correspondiente y su desarrollo.

2. Mientras no se apruebe el correspondiente Plan Parcial no podrán realizarse parcelaciones urbanísticas de ninguna clase, ni podrá iniciarse ninguna parcelación rústica por considerarse, a todos sus efectos, que en estos terrenos clasificados como suelo urbanizable existe una objetiva posibilidad de formación de núcleo de población.

3. Una vez aprobado el correspondiente Plan Parcial sólo se podrá urbanizar y edificar conforme a éste y con arreglo o a sus fases previstas de ejecución. No obstante, si no hubieren de dificultar la ejecución de los Planes Parciales aprobados, en cuando a usos globales e infraestructuras previstas se refiere, podrán autorizarse obras usos o instalaciones justificadas que se hubieran de realizar mediante la redacción de Planes Especiales de Equipamiento para la ejecución directa de obras de infraestructura o de sistemas generales previstos en el Planeamiento; así como las obras de carácter provisional, previo informe favorable de la Comisión Territorial de Urbanismo, que habrán de demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento sin derecho a indemnización, y la autorización aceptada se inscribirá en el Registro de la Propiedad (art. 58.2, L.S).

Se estará a lo dispuesto en la disposición adicional 2ª de la Ley 4/92.

4. Podrá edificarse conforme al planeamiento, no obstante, previa aprobación del Plan Parcial y Proyecto de Urbanización correspondientes antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los requisitos del artículo 41 RG y con los mismos efectos (art. 42.2 RG).

Art. 2. 30.- Obligaciones y derechos de los propietarios (OE)

1. Los propietarios de Suelo Urbanizable tienen el deber y derecho de :

a) Elaborar, presentar y ejecutar por sí mismos los Planes Parciales que se señalen y en los plazos previstos, conforme a las determinaciones de cada sector.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente a favor del Ayuntamiento la superficie total de los terrenos que se destinen a dotaciones pública.

c) Ceder los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente a los Ayuntamientos, por exceder del susceptible de apropiación privada, en su caso adquirir dicho aprovechamiento por su valor urbanístico en la forma en que establezca la legislación urbanística aplicable.

d) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización de todos los conceptos comprendidos en el art. 67 LRAU, 122 LS y 59 a 61 RG y en los plazos previstos.

e) Solicitar la licencia de edificación previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos.

f) Edificar los solares en los plazos señalados por la licencia.

2. Los propietarios del Suelo Urbanizable tienen derecho a:

a) Disponer del 90 % del aprovechamiento lucrativo que les corresponde por sus fincas;

b) Ser compensados, junto con los demás propietarios, de las limitaciones y cargas que les impusiera el sector de planeamiento en que hallaren en igualdad de condiciones con los mismos;

c) Obtener las rentas apropiadas por la patrimonialización de sus derechos urbanísticos.

3. Los terrenos destinados a redes o sistemas se obtendrán conforme a la legislación vigente.

NORMAS URBANÍSTICAS

Sección 2a. de las Determinaciones Urbanísticas del Suelo Urbanizable**Art. 2.31.- División del Suelo Urbanizable en Sectores**

1. Todos los terrenos clasificados como urbanizables e incluidos en los planos respectivos vienen ordenados o divididos por sectores, los cuales constituyen unidades geográficas y urbanísticas con características homogéneas dentro de cada uno de ellos y diferenciables de los demás, señalándose cada uno expresamente mediante la delimitación de su perímetro preciso en los planos (arts. 12.2.2.d LS).

2. Los criterios urbanísticos y especiales para la identificación y delimitación del perímetro de cada sector pueden ser uno o varios de los siguientes:

a) Completación de áreas de expansión estratégica hasta enlazar con infraestructuras, sistemas o elementos estructurantes periféricos, existentes o previstos.

b) Incorporación de terrenos idóneos y necesarios para sistemas generales de comunicaciones, espacios libres o de equipamiento comunitario que sean precisos como elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio, teniendo en cuenta el modelo de desarrollo urbano adoptado y los déficits estructurales existentes (arts. 12.1.b LS, 19.1.b, 25 y 26.2 RP).

c) Anulado por homologación.

d) En todo caso, cada sector tiene las dimensiones necesarias y suficientes para construir una unidad urbanística que permita la reserva de dotaciones de una unidad elemental, cuando menos (art. 32 RP).

3. Los sectores en que se divide el Suelo Urbanizable programado en el presente planeamiento, son los siguientes:

S.U.P nº 1: Algars.

S.U.P nº 2: Gormaig S 2.

S.U.P nº 3: Llaona.

S.U.P.nº 4: Beniasent.

S.U.P nº 5: El Altet.

S.U.P.nº 6: San Rafael.

Art. 2.32.- Unidad mínima y desarrollo de planeamiento (OE)

1. Las unidades mínimas y desarrollo urbanístico del Suelo Urbanizable son los sectores expresamente delimitados en los planos respectivos. Cada uno de los sectores deberá ser unívocamente desarrollado mediante un Plan Parcial para la totalidad de su ámbito (art. 30.e, 32,43.2 RP y 20.1 LRAU).

2. Cuando un sector de planeamiento parcial estuviese compuesto por terrenos discontinuos, aunque necesariamente próximos para construir una unidad geográfica y urbanística (art. 32 RP), separados por vías, sistemas generales existentes y otras barreras o elementos del territorio que constituyan soluciones de continuidad, se tenderá a dividir en tantos polígonos de gestión como unidades territoriales lo constituyan, pero nunca a subdividirse en Planes Parciales aislados o de tramitación y cálculos por separado; salvo que se decidiera la modificación del planeamiento con tal fin, convenientemente justificada en que no se disminuyen las cesiones que de otro modo le correspondería como unidad superior.

3. Contrariamente, si los propietarios de sectores diferentes señalados en el planeamiento y con soluciones de continuidad entre ellos, por motivos de aceleración del proceso urbanizador y garantizando la promoción de una unidad urbanística superior, optasen por tramitar simultáneamente un solo Plan Parcial que absorbiera sectores completos de los señalados, podrá favorecerse la iniciativa, si con ello se mantienen las constantes urbanísticas de cada sector, se articula la gestión de los sectores previos como polígonos a todos sus efectos del nuevo y superior sector de planeamiento, y no se irroga perjuicio a terceros, ni se incurre en mayores gastos de los presupuestos municipales previstos para la ejecución del suelo urbanizable.

NORMAS URBANÍSTICAS

Art. 2.33.- Determinaciones del Suelo Urbanizable (OE)

1. Para la determinación de la estructura general y desarrollo del Suelo Urbanizable en el presente planeamiento se expresan (art. 12.2.-2.2.).

a) Cada sector, constituirá una única área de Reparto, atendiendo a los criterios del art. 62 LRAU, determinándose su aprovechamiento tipo con los criterios del art. 64 y 65 LRAU.

b) Asignación de densidades de ocupación y usos globales admisibles o precisos en las diferentes zonas en que se dividen los sectores. con homogeneización de los usos según sus valores relativos para la determinación del aprovechamiento (art. 30.b RP).

c) Asignación de las características morfológicas y tipológicas de la edificación.

d) Emplazamiento de los centros de servicio y trazado estructuralmente de las redes viarias, de infraestructura y demás servicios fundamentales al servicio de la unidad de planeamiento, así como las propuestas de ubicación y diseño estructural de los equipamientos públicos de zonas verdes y espacios libres para su conexión y coherencia con los diversos sectores entre sí, con independencia de los sistemas generales (arts. 30.d, 33 y 47 RP).

e) Las demás determinaciones y documentos que habrán de contener los Planes Parciales se ajustarán a los establecidos en los arts. 13 LS, 43 y ss. RP y a las Normas Particulares.

2. Se respetarán o tomarán en cuenta, en la redacción de los respectivos Planes Parciales, las determinaciones que con carácter obligatorio, indicativo o delimitado se señalen para su estructura urbana general o sistemas locales en el presente planeamiento.

3. Los Planes Parciales, cuando no se señalase expresamente en las presentes Normas, determinarán el sistema de actuación para su ejecución, no delegando en precisiones posteriores, con arreglo al art. 119.3 LS; cuales son las relativas a división en polígonos del sector, conforme a los arts. 48.3 RP, 36.2, 37 y 50.2 RG, como singularmente relevantes.

4. Las determinaciones específicas de cada planeamiento parcial en concreto se contienen en las Normas Particulares.

5. Los coeficientes de parcelación relativa en función del uso y tipología característica son iguales a los que se expresan para el suelo urbano en el artículo correspondiente.

Art. 2. 34.- Condiciones para el ejercicio de la Facultad de Edificar (OE)

1. Para la determinación de la estructura general y desarrollo del Suelo Urbanizable programado en el presente planeamiento se expresan (art. 12.2.-2.2.).

a) Fijación del aprovechamiento tipo del suelo urbanizable para cada sector en una única área de reparto (art. 30.3 b LR).

b) Asignación de densidades de ocupación y usos globales admisibles o precisos en las diferentes zonas en que se dividen los sectores. con homogeneización de los usos según sus valores relativos para la determinación del aprovechamiento (art. 30.b RP).

c) Asignación de las características morfológicas y tipológicas de la edificación.

d) Emplazamiento de los centros de servicio y trazado estructuralmente de las redes viarias, de infraestructura y demás servicios fundamentales al servicio de la unidad de planeamiento, así como las propuestas de ubicación y diseño estructural de los equipamientos públicos de zonas verdes y espacios libres para su conexión y coherencia con los diversos sectores entre sí, con independencia de los sistemas generales (arts. 30.d, 33 y 47 RP).

e) Las demás determinaciones y documentos que habrán de contener los Planes Parciales se ajustarán a los establecidos en los arts. 13 LS, 43 y ss. RP y a las Normas Particulares.

NORMAS URBANÍSTICAS

2. Se respetarán o tomarán en cuenta, en la redacción de los respectivos Planes Parciales, las determinaciones que con carácter obligatorio, indicativo o delimitado se señalen para su estructura urbana general o sistemas locales en el presente planeamiento.

3. Los Planes Parciales, cuando no se señalase expresamente en las presentes Normas, determinarán el sistema de actuación para su ejecución, no delegando en precisiones posteriores, con arreglo al art. 119.3 LS; cuales son las relativas a división en polígonos del sector, conforme a los arts. 48.3 RP, 36.2, 37 y 50.2 RG, como singularmente relevantes.

4. Las determinaciones específicas de cada planeamiento parcial en concreto se contienen en las Normas Particulares.

5. Los coeficientes de parcelación relativa en función del uso y tipología característica son iguales a los que se expresan para el suelo urbano en el artículo correspondiente.

Art. 2.255.- Aprovechamiento tipo (OE)

De conformidad con lo expresado y calculado en la Memoria del presente Plan General, el aprovechamiento del suelo urbanizable es:

- (AREA DE REPARTO para cada S.U.P. n° 5 y n° 6) = 0,20 m²/m². (cero coma veinte m²/m².)
- (AREA DE REPARTO para cada S.U.P. n° 1 y n° 2) = 0,38 m²/m². (cero coma treinta y ocho m²/m².)
- (AREA DE REPARTO para el S.U.P. n° 3). Aprovechamiento tipo: 0,55 m²/m².
- (AREA DE REPARTO para el S.U.P. n° 4). Aprovechamiento tipo: 0,10 m²/m².

Capítulo VI.- Régimen del Suelo Urbano**Art. 2.36.- Delimitación del suelo urbano (OE)**

1. Constituyen el Suelo Urbano del presente Plan General aquellas áreas o terreno del territorio municipal, delimitados expresamente en los planos con su perímetro, por reunir alguno de los siguiente requisitos: (art. 78 LS y 21 RP):

- a) Estar dotados de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, teniendo estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos existe o se prevé construir: y/o
- b) Estar comprendidos en áreas en las que, aún careciendo de algunos servicios citados en el párrafo anterior, la edificación haya consolidado, al menos, dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según la ordenación y la forma que se propone para dichas áreas en el presente planeamiento.

2. Los terrenos que, de modo progresivo y automático en ejecución de los Planes Parciales o Estudio de Detalle que desarrollen el presente planeamiento, lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refieren los párrafos anteriores (art. 78.b LS).

Art. 2.37.- Áreas homogéneas del Suelo Urbano (OE)

1. El Suelo Urbano delimitado en los planos de ordenación se divide, en función de su parcelación urbanística por tipología, usos y aprovechamientos correspondientes, en las siguientes Zonas de Ordenación que coinciden con sus homólogas Áreas de Reparto.

- Area 1: Arrabal (AR)
- Uso característico: Residencial.
 - Tipología característica: Cerrada.
 - Coefficiente homogeneización: 1

NORMAS URBANÍSTICAS

- Área 2: Casco Medieval (CM)
 Uso característico: Residencial
 Tipología característica: Cerrada.
 Coeficiente homogeneización: 1
- Área 3: Ensanche (EE)
 Uso característico: Residencial
 Tipología característica: Cerrada.
 Coeficiente homogeneización: 1
- Área 4: Nuevo Ensanche (EN)
 Uso característico: Residencial
 Tipología característica: Edificación en hilera.
 Coeficiente homogeneización: 1,15
- Área 5: Ensanche unifamiliar (EU)
 Uso característico: Residencial.
 Tipología característica: Edificación en hilera.
 Coeficiente homogeneización: 1,15
- Área 6: Barrios Conservación (BC)
 Uso característico: Residencial
 Tipología característica: Cerrada.
 Coeficiente homogeneización: 1
- Área 7: Barrios exteriores (BE)
 Uso característico: Residencial
 Tipología característica: Cerrada.
 Coeficiente homogeneización: 1
- Área 8: Urbanización planificada (UP)
 Uso característico: Residencial
 Tipología característica: Unifamiliar aislada.
 Coeficiente homogeneización: 1,25
- Área 9: Urbanizaciones nuevas (UN)
 Uso característico: Residencial.
 Tipología característica: Unifamiliar aislada.
 Coeficiente homogeneización: 1,25
- Área 10: Industrial existente (IE)
 Uso característico: Industrial.
 Tipología característica: Industrial.
 Coeficiente homogeneización: 0,39
- Área 11: Industrial exnovo (IN)
 Uso característico: Industrial.
 Tipología característica: Industrial.
 Coeficiente homogeneización: 0,39

2. Las características de cada una de las Zonas anteriores, en cuanto a condiciones de ordenación generales y específicas, condiciones de volumen, de uso se contienen en las Normas Particulares.

Art. 2.38.- Régimen Jurídico (OE)

1. El suelo urbano, además de las limitaciones específicas de uso y edificación que le impone el presente Plan, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela mereciera la calificación de solar; salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, mediante las garantías contenidas en la legislación vigente.

NORMAS URBANÍSTICAS

Art. 2. 39.- Construcciones preexistentes (OE)

a) Se consideran edificios o instalaciones fuera de ordenación aquellos - o la parte de los mismos que por su estructura y composición fuese separable - que ocupen espacios previstos en el planeamiento como viario o espacio libre público, salvo en los casos en que la afección consista en un chaflán, en que no se considerará al edificio en cuestión como fuera ordenación.

b) Transitoriamente, se consideran también como fuera de ordenación: Los edificios o instalaciones que se emplacen en ámbitos para los que el presente Plan General prevea la redacción de un Plan Parcial o un Plan Especial de Reforma Interior, en tanto no se aprueben definitivamente los referidos instrumentos de ordenación; una vez que ello suceda, serán dichos instrumentos los que asignen la calificación de fuera de ordenación, en función de los criterios establecidos en este artículo.

c) Se consideran como usos fuera de ordenación:

- Los que se sitúen en lugares para los que el planeamiento de aplicación prevea la implantación de usos dotaciones que resulten incompatibles con los mismos.

- Los que sobrepasen los límites máximos tolerados de impacto ambiental especificados en el Título IV de estas Normas Urbanísticas o de las Ordenanzas Especiales que se redacten en desarrollo de tales especificaciones, en tanto no se subsanen dichas deficiencias.

d) Los edificios, instalaciones y usos existentes antes de la entrada en vigor de este Plan General que no sean incluibles en los supuestos anteriores no se considerarán fuera de ordenación, aunque no se ajusten a los parámetros reguladores de las condiciones de volumen o a los requisitos de compatibilidad de usos establecidos en las presentes Normas Urbanísticas.

Art.2.40.- Obligaciones de los propietarios de Suelo Urbano (OE)

1.- La ejecución del planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los siguientes deberes legales:

a) Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.

b) Ceder el porcentaje de aprovechamiento que en cada caso se establece.

c) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.

d) Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos.

e) Edificar los solares en el plazo fijado por la preceptiva licencia.

2.- El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno será el aprovechamiento medio de la unidad de ejecución ó el aprovechamiento de referencia del área homogénea donde se ubique, salvo en la zona 1ª, 2ª, 6ª y 7ª si no dan fachada a carretera nacional, que será el permitido por el planeamiento. (MP nº 1).

Art. 2.41.- Costes de Urbanización (OE)

1. En los costes de urbanización que deben ser sufragados por los propietarios afectados se comprenden los siguientes conceptos :

a) Las obras de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería que están previstas en los Planes y Proyectos y sean de interés para el sector o área de actuación; sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de suministro de agua y energía eléctrica con cargo a las empresas que prestaren los servicios, salvo la parte que deban construir los usuarios según la reglamentación de aquéllas.

b) Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exija la ejecución de los Planes y Proyectos.

NORMAS URBANÍSTICAS

c) El coste de elaboración, tramitación y desarrollo de los Planes Especiales, de los Proyectos de Urbanización y de obras ordinarias, de Reparcelación y de Ejecución de los sistemas de Actuación, así como de los Estudios de Detalle y Unidades de Actuación correspondientes.

2. El deber de los propietarios de costear la urbanización alcanzará:

a) La totalidad de la ejecución de las obras comprensivas de explanación, vialidad, saneamiento, suministro y energía eléctrica y alumbrado público que afecte a la unidad y no solo a las fachadas del terreno sobre el que se pretende construir sino a todas las infraestructuras necesarias hasta el punto de alcance con los servicios y redes generales y viario que estén en funcionamiento.

b) En unidades de ejecución fijadas por el Plan General deberán sufragarse, además, las obras comprensivas de jardinería, pavimentación, alumbrado, mobiliario y servicios previstos en el proyecto municipal, en la proporción que les corresponda.

c) Cuando una edificación dé una de sus fachadas a zona verde, se urbanizará de conformidad con el proyecto municipal una faja de 10 mts. de ancho, pudiéndose modificar su forma y actuación previo acuerdo con el Ayuntamiento.

Art. 2.42.- Fomento y plazos de edificación (OE)

1.- Los propietarios de solares sin edificar ubicados en el suelo urbano consolidado, según el presente Plan, deberán presentar el proyecto definitivo con petición de licencia de edificación dentro de los plazos máximos señalados por la legislación vigente.

2.- Los propietarios de suelo incluidos en Unidades de Ejecución deberán emprender la edificación dentro del plazo que se señale en el programa, contando desde que la parcela mereciese la calificación de solar, según el Plan o Estudio y sus Proyectos de urbanización o de Obras Ordinarias, viniendo regulados los plazos de presentación y elaboración de estos documentos en las Normas de cada unidad de ejecución.

3.- Los plazos señalados no se alterarán aunque durante los mismos se efectuarán varias transmisiones de dominio.

Art. 2.43.- Registro de Solares y terrenos sin urbanizar (OE)

1.- En los supuestos de incumplimiento de deberes urbanísticos contemplados en la Ley, cuando la Administración actuante no opte por la expropiación, acordará la aplicación del régimen de venta forzosa de los terrenos a través del procedimiento que se determine en la legislación urbanística aplicable. En ambos casos se indemnizará al propietario por el valor correspondiente al grado de adquisición de facultades urbanísticas.

2.- En defecto de regulación específica en la legislación citada, la venta forzosa se llevará a cabo mediante su inclusión en el Registro de Solares y Terrenos sin urbanizar, en la forma prevista en el artículo siguiente. El acuerdo de inclusión en este Registro contendrá la valoración del terreno conforme al grado de adquisición de facultades urbanísticas por su titular y determinará la imposibilidad para éste de proseguir el proceso urbanizador y edificatorio.

3.- Los inmuebles incluidos en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar serán adjudicados en virtud de concurso, cuya convocatoria o pliego de condiciones incluirá, al menos, las siguientes determinaciones:

a) Precio del terreno a satisfacer por el adjudicador, que en ningún caso podrá ser inferior al valor urbanístico del aprovechamientos real correspondiente a aquél.

NORMAS URBANÍSTICAS

b) Plazo máximo para la realización de las obras de urbanización y edificación, o sólo de estas últimas si el terreno ya mereciera la calificación de solar.

c) Precios máximos de venta o arrendamiento de las edificaciones resultantes de la actuación.

4.- No podrá transcurrir más de un año desde la inclusión del inmueble en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar hasta la convocatoria del concurso por adjudicación.

Sección 2ª.- De las Determinaciones Urbanísticas del Suelo Urbano

Art. 2.44.- Determinaciones del Suelo Urbano (OE)

1.- Para la definición precisa de los derechos y obligaciones de edificación y uso de cada propiedad o solar incluido en el Suelo Urbano, se identifican las siguientes determinaciones urbanísticas conjunta o singularmente:

a) En cada área homogénea ó Zona de ordenanza, de las Normas particulares de señalan las características siguientes:

- 1.- Morfología y estructura urbana de la zona y objetivos de intervención.
- 2.- Aprovechamiento de referencia o edificabilidad virtual de todas las propiedades en ella comprendidas.
- 3.- Alturas máximas de la edificación, en general, salvo las especificaciones que se señalan en concreto, en cada solar o manzana.
- 4.- Tipologías y grados de la parcelación y edificación, aplicables mientras no se indique otra cosa en cada manzana o solar concretos.
- 5.- Usos y actividades dominantes y admisibles, incluso sobre aparcamientos, en su caso; salvo las singulares de cada caso.
- 6.- Normas estéticas generales.
- 7.- Condiciones particulares de gestión y ejecución en cada zona, en su caso.

2.- Para la definición precisa de los derechos y obligaciones de edificación y uso de cada propiedad incluida en el Suelo Urbano No consolidado o que su ordenación distorsiona la estructura general de la zona, se identifican las Áreas de Intervención específicas, con todas las determinaciones singulares o generales que en cada una se expresan en las fichas de Unidades de Actuación de las Normas particulares.

3.- Los coeficientes de ponderación relativa entre el uso, son para los usos globales:

Residenciales (R).....	1
Industrial (I).....	0,6
Terciario y Equipamiento (de dominio privado) (T-E)...	1,20

4.- Los coeficientes de ponderación relativa entre las tipologías admisibles son:

Edificación Cerrada (MP-MPL).....	1
Edificación en bloque o hilera (EH).....	1,15
Edificación vivienda unifamiliar aislada (A).....	1,25
Edificación industrial (IA-IB).....	0,66

TITULO 3.- DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**Capítulo I.- Instrumentos de desarrollo Urbanístico.****Art. 3.1.- Condiciones Generales para su desarrollo (OE)**

1) La aplicación de estas normas se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en las Normas Particulares para cada clase de suelo, cuya delimitación se define en los planos de ordenación.

2) En desarrollo de lo establecido por el presente Plan General y de los objetivos marcados, el Ayuntamiento o la Administración actuante en su caso, podrá proceder según las distintas clases de suelo a la aplicación de los procedimientos de gestión y ejecución así como de los Planes y Proyectos que se detallan en estas Normas Generales.

3) Los particulares podrán formular o colaborar en la formulación de los instrumentos precisos para el desarrollo del contenido de este Plan General, en los términos previstos por la legislación así como colaborar en la gestión o ejecución tal y como se señala a continuación.

Art. 3.2.- Tipos de planes y proyectos (OE)

La aplicación de los siguientes planes tiene por objeto el desarrollo de actuaciones urbanísticas concretas definidas en este Plan para cada clase de suelo en las Normas Particulares o de actuaciones definidas posteriormente por los procedimientos correspondientes, siempre que no contradigan los objetivos de planeamiento de este Plan General, así como la representación formal de los derechos de los particulares de acuerdo con lo definido por las mismas.

Los Planes que pueden desarrollar este Plan son los siguientes:

- a) Figuras de planeamiento y ordenación básica
 - Planes Parciales de Ordenación.
 - Planes Especiales.
- b) Figuras de planeamiento complementarias
 - Estudios de Detalle sin perjuicio de ordenanzas especiales y catálogos.
- c) Proyectos de ejecución material
 - Proyectos de urbanización
 - Proyecto de obras de edificación o instalación
- d) Proyectos de ejecución de la Gestión
 - Proyectos de reparcelación
 - Proyectos de expropiación
 - Proyectos de reparcelación discontinua y voluntaria.

Art. 3.3.- Planes Parciales de Ordenación (OE)

1. Los Planes Parciales desarrollan las determinaciones urbanísticas de cada sector del suelo urbanizable, señalado en los planos, mediante la ordenación detallada y completa de dichos sectores.

2. Los Planes Parciales son instrumentos de ordenación integral del territorio, y mediatamente ejecutivos para ser desarrollados antes de poder otorgar licencia de edificación, mediante Proyectos de urbanización.

3. Los Planes Parciales de Ordenación contendrán las determinaciones establecidas por el artículo 13 de la Ley del Suelo y 45 a 65 del RP y, además como mínimo las siguientes:

NORMAS URBANÍSTICAS

- a) Tipo o tipos de ordenación, de los regulados en estas Normas, que se elijan para la zona o zonas del ámbito territorial del Plan. Cuando estas Normas fijaren el tipo o tipos de ordenación a aplicar en la zona que se trate, el Plan Parcial deberá respetar esta previsión.
- b) Delimitación de las zonas y, en su caso, subzonas en que se divide el territorio del Plan Parcial, según los usos globales y las previsiones contenidas en los planos del planeamiento.
- c) Condiciones de edificación que, en su caso, completen las previsiones con carácter general en estas Normas.
- d) Características de los servicios.
- e) Cuando el Plan General previera vías dentro del sector tendrán carácter vinculante.

4. Los Planes parciales comprenderán los documentos especificados en los artículos 24 y 28 LRAU.

5. En el correspondiente Plan Parcial se establecerá regulación detallada de usos y condiciones de edificación, de acuerdo con las normas contenidas en el suelo urbano, sin que ello implique incremento de la edificabilidad prevista en el Plan para el suelo clasificado como urbanizable programado.

6. Cuando se redacten por iniciativa particular deberán contener, además de las determinaciones indicadas, plano parcelario referido a las fincas registrales incluidas de las que se acompañará también certificación con titularidad y cargas.

7. Los Planes Parciales se tramitarán y formularán de acuerdo con el procedimiento establecido en la LRAU.

Art. 3.4.- Planes Especiales (OE)

1. Los Planes Especiales son instrumentos de planeamiento para el desarrollo específico del Plan General desde un punto de vistas parcial o sectorial, y con incidencia limitada a los aspectos urbanísticos comprendidos en sus objetivos. Sus finalidades concretas pueden ser la ordenación o saneamiento, el desarrollo de los elementos integrantes de los sistemas generales y la previsión de medidas de protección para ámbitos diversos, sean o no suelo urbano.

2. Los Planes Especiales que se redacten en desarrollo del presente Plan General habrán de tener el grado de precisión adecuado para la definición correcta de sus objetivos, lo que exigirá la ampliación de la escala de determinaciones del documento de Normas. El contenido mínimo será el establecido en los Artículos 24 y 28 LRAU.

3. En todo caso en el ámbito del suelo urbano los Planes Especiales contendrán necesariamente:

- Calificación pormenorizada del suelo, que en desarrollo del Plan diferenciará espacios públicos y privados y dentro de cada uno de ellos los espacios libres de áreas susceptibles de ser ocupadas por la edificación.
- Determinación de ámbitos y edificaciones a mantener así como aquellos otros que por exclusión son susceptibles de renovación, con indicación del tipo de protección en función de la correspondiente normativa especial.

NORMAS URBANÍSTICAS

- Descripción y valoración de los elementos que generan la necesidad de mantenimiento de ámbitos y edificaciones incluidos en el punto precedente. Determinación de afecciones de uso y/o volumen derivados de la protección de estos elementos en predios o edificaciones alineadas.
 - Afecciones puntuales de uso y/o aprovechamiento dirigidas a impedir la desaparición de ambientes o elementos urbanos valiosos (espacios libres y edificados).
 - Definición de ordenanzas de uso, edificación y estéticas propias del ámbito o, en su caso, remisión a las generales de las Normas Subsidiarias.
 - Definición y diseño de espacios públicos de interés general y local que permita su ejecución mediante un proyecto de obras. Solo en el caso de que la complejidad de la actuación lo exija podrá, justificadamente, remitir a la redacción de un proyecto de urbanización la definición completa de estos espacios.
- El diseño de los espacios libres públicos habrá de contar con una propuesta de especies vegetales a incorporar optimizando e uso de estos espacios, su calidad ambiental en función de las características medioambientales y su coste de mantenimiento.
- Delimitación de ámbitos de reparto de cargas urbanísticas y sistema de actuación para cada uno de ellos.
 - Evaluación de costes de ejecución de las propuestas y asignación en plazos y cuantía de los organismos inversores públicos y privados competentes.

4. Asimismo y en todo caso en el ámbito del suelo no urbanizable los Planes Especiales contendrán necesariamente:

- Ámbito de la actuación.
- Descripción de las características del sistema general:
Ajuste a las determinaciones del Plan.
Definición de áreas sujetas a transformación.
Características físicas, paisajísticas y naturales en general.
Definición de usos o instalaciones afectadas por el sistema general:
Normativa de aplicación, condiciones de uso y volumen para ampliaciones ó posible renovaciones, en su caso.
Normativa de protección, en su caso, previa catalogación de elementos de interés urbanístico.
- Descripción de las características de las infraestructuras a incorporar y su conexión con las redes municipales existentes (sistema viario, abastecimiento de agua y energía, depuración, alumbrado público, vertidos, ...)
- Descripción, en el caso de suelo urbanizable, de los condicionantes de uso y volumen y de infraestructuras básicas para el desarrollo del sector correspondiente.
- Condiciones estéticas y de protección del paisaje con delimitación de aquellas áreas sujetas a actuaciones de forestación, justificando la incorporación de especies vegetales adaptadas a características medioambientales de la zona.
- Evaluación económica de la actuación y organismos inversores comprometidos en ella (públicos y privados en su caso).
- Programación de las obras.
- Definición de competencias de mantenimiento de las instalaciones.
- En el caso de suelo urbanizable, compatibilización temporal de las obras con las definidas para el sector correspondiente.
- El Plan Especial deberá en cualquier caso contener las determinaciones suficientes para la ejecución del correspondiente sistema general mediante un proyecto de obras y solo en los casos en que la complejidad del sistema así lo exija podrá remitirse la ejecución de infraestructuras a un proyecto de obras de urbanización posterior.

NORMAS URBANÍSTICAS

5. Los Planes Especiales se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en LRAU.

6. La competencia para su formulación según el tipo de Plan Especial de que se trate, está regulada en LRAU.

Art. 3.5.- Estudios de Detalle (OP)

1. Los Estudios de Detalle, cualquiera que sea el objeto de su formulación, contendrán las determinaciones fijadas por el Artículo 26 de la LRAU, además las siguientes:

- Ámbito de actuación.

- Determinaciones del Plan General para el ámbito de ordenación:

Calificación pormenorizada del suelo según las Normas Particulares, Ordenanzas de usos y edificación aplicables según las Normas Particulares. Definición de alineaciones y rasantes.

Características específicas de gestión, en su caso condiciones particulares de la unidad de Actuación que le afecte.

En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactara con el objetivo de reajustar y adaptar las alineaciones definidas en le presente Plan General, éstas no podrán configurar nuevos tramos de calles de dominio público. En este caso el Estudio de Detalle habrá de definir:

- Las nuevas alineaciones con definición de las características de los tramos de vías modificados (secciones dimensionadas con cotas referida a elementos existentes).

- Justificación de mantenimiento de las condiciones de ordenación en predios colindantes.

En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactara para ordenar los volúmenes de un cierto ámbito, las determinaciones de éste podrán incluir la definición de aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle. Asimismo en su documentación incluirán:

- La distribución general de espacios libres y edificados (o áreas de movimiento) dentro de su ámbito, con indicación expresa de aquellos que se destinen a uso público y en su caso los que resultaren de cesión gratuita al municipio.

- La justificación gráfica de que la ordenación se desarrolla con arreglo a las características de aprovechamiento y usos previstos en el Plan.

- La justificación de que la ordenación propuesta no ocasiona perjuicios ni altera las condiciones de ordenación de predios colindantes.

- La indicación genérica del tratamiento de los espacios libres de uso público o visible desde éstos, incluyendo tratamiento de cerramientos y vallas accesibles desde vía pública.

2. Los Estudios de Detalle se tramitarán ante el Ayuntamiento el cual acordará su aprobación inicial y definitiva, si procediera, de acuerdo con lo establecido.

Del acuerdo de aprobación definitiva se dará traslado a la Comisión Territorial de Urbanismo, en el plazo de diez días a fin de cumplimentar el trámite previsto en el Artículo 140.5 del Reglamento de Planeamiento.

NORMAS URBANÍSTICAS

3. La competencia para su formulación está regulada en el Artículo 140.1. del Reglamento de Planeamiento.

Art. 3.6.- Proyectos de Urbanización (OP)

1. Contenido:

Los Proyectos de Urbanización contendrán las determinaciones fijadas el Artículo 15 de la Ley del Suelo y los Artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, además de las siguientes:

- Ámbito de actuación
- Determinaciones del Plan General para el ámbito del proyecto:
 - Calificación pormenorizada del suelo.
 - Definición de alineaciones y rasantes.
 - Características específicas establecidas por las Normas de Urbanización de este Plan General (Título VI).
- Afecciones a elementos naturales sobre las que se produce intervención dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.
- Definición y diseño de elementos complementarios (pasos de peatones, imbornales, etc), acabados, texturas y coloraciones.
- Definición de plazos de ejecución, terminación y recepción provisional contados desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

2. Garantías:

Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, obligaciones y deberes asumidos por el promotor, se constituirá por éste una garantía del 6 %, calculado con arreglo al presupuesto del Proyecto de Urbanización cuando éste se haya aprobado definitivamente. Sin este requisito no se podrá realizar ninguna actuación en la unidad de actuación o polígono.

3. Tramitación:

Los Proyectos de Urbanización se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en la LRAU.

4. Formulación:

La competencia para su formulación está regulada en el Artículo 45 LRAU.

Capítulo II.- Proyectos de ejecución de la gestión

Sección 1ª.- Tipos de Proyectos

Art. 3.7.- Proyecto de reparcelación (OP)

1. Finalidad:

Se estará a lo dispuesto en el art. 68 LRAU.

2. Tramitación y Formulación:

Se estará a lo dispuesto en le art 69 LRAU.

Art. 3.8.- Proyectos de reparcelación : Transferencias de Aprovechamiento

Se estará a lo dispuesto en los art. 76,77 y 78 LRAU.

Art.3.9.- Proyecto de Compensación

Anulado por homologación.

Art. 3.10.- Proyectos de Expropiación (OP)**1. Contenido, Tramitación y formulación:**

Los proyectos de expropiación forzosa para la ejecución de las redes y para actuaciones aisladas en el suelo urbano, se atenderán a lo dispuesto en el procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa y a lo regulado en los artículos 197 y 198 del Reglamento de Gestión.

Los Proyectos de Expropiación para la ejecución de una unidad de ejecución por dicho sistema, contendrán en el expediente los documentos referidos en el artículo 202 del Reglamento de Gestión, y el procedimiento será el regulado en el artículo 199 y siguientes de dicho Reglamento.

En ambos casos, si se tratare de actuaciones en suelo urbano o urbanizable, se aportarán planos a escala 1:500 de descripción de las fincas y bienes afectados.

En suelo no urbanizable será suficiente la escala 1:2.000.

Sección. 2a.- Condiciones de Actuación y Ejecución**Art. 3.11.- Ambitos de Ejecución (OE)****1. Tipos de ámbito:**

La ejecución del Plan General y de los Planes que las desarrollen en suelo urbano y en suelo urbanizable, se realizará siempre por sectores o por unidades de ejecución, salvo cuando se trate de la ejecución de la red primaria, alguno de sus elementos, o la realización de actuaciones aisladas y directas en suelo urbano.

En la delimitación de polígonos y unidades de ejecución contenidas en el Plan General, primará el perímetro definido en el plano de escala más detallada, con independencia de la superficie cuantificada en la ficha del correspondiente polígono o unidad de actuación.

A los efectos de aplicación de este Plan, en tanto que un sector de suelo urbanizable no se divida en polígonos, se considerará como polígono único y completo.

2. Requisitos para la delimitación:

La delimitación de polígonos en sectores de suelo urbanizable o en suelo urbano, se realizará con los requisitos del artículo 117.2 y 117.4 de la Ley del Suelo, y concordantes del Reglamento de Gestión.

La delimitación de unidades de atenderá a las determinaciones del artículo 33 LRAU.

3. Formulación:

La determinación y delimitación de unidades de ejecución no contenidos en este Plan General o en un Plan que las desarrolle, se formulará conforme a lo especificado en el art. 33 LRAU.

NORMAS URBANÍSTICAS

Art. 3.12.- Determinación del sistema de actuación (OE)

La ejecución de las unidades de ejecución se realizará mediante cualquiera de los siguientes sistemas de actuación:

- Gestión Directa.
- Gestión Indirecta.
- Expropiación.

El sistema de actuación se determinará en el programa de la Actuación Integrada ó en el documento de planeamiento específico.

Capítulo III.- La Reparcelación discontinua y Voluntaria (OE)**Art. 3.13.- Parcelas Oferentes y de cesión con aprovechamiento "por defecto".**

Los propietarios de parcelas o solares del suelo urbano no edificables privadamente, por estar calificados como sistemas locales o generales de espacios libres, comunicaciones o equipamientos de usos y dominio público y de cesión obligatoria, podrán transferir o acumular voluntariamente el aprovechamiento urbanístico que les corresponda por aplicación del aprovechamiento tipo atribuido sobre la superficie respectiva, con la finalidad de suplementar o completar el aprovechamiento urbanístico necesario en aquellos otros solares edificables que tuviesen asignado por el planeamiento un aprovechamiento potencial por exceso o superior al tipo atribuido a los mismos.

La totalidad de la superficie respectiva de la parcela, o la parte correspondiente afectada al aprovechamiento urbanístico transferido por el número anterior, se cederá obligatoria y gratuitamente, libre de cargas y gravámenes, en pleno dominio al Ayuntamiento, quien lo destinará a los usos previstos en el planeamiento.

Idénticos derechos para transferir o acumular voluntariamente el aprovechamiento tipo que les corresponda, poseerán los propietarios de edificios sujetos a protección o catalogación, en cualquiera de sus grados, o de parcelas sometidas a vinculaciones o limitaciones singulares no necesariamente indemnizables por el art. 87.3 LS o de cualesquiera otros supuestos de edificios a conservar no calificados de cesión obligatoria, en todos los que el Ayuntamiento aceptase la cesión voluntaria y gratuita al patrimonio municipal en pleno dominio de la totalidad predial afecta, incluso con cargas o gravámenes; debiendo justificarse la aceptación en razones de interés público o social prevalente, con la finalidad de garantizar la conservación, rehabilitación, restauración o recuperación del patrimonio cultural existente, de sus actividades, inquilinos o residentes, y de destinarlo a los usos, públicos o privados, previstos en el planeamiento.

Los aprovechamientos "por defecto" o "en oferta" podrán transferirse, en todo caso, o cualesquiera Zonas de Ordenanzas del Suelo Urbano que lo demanden.

Art. 3.14.- Solares demandantes o edificables con aprovechamiento "por exceso".

Los propietarios de solares edificables a los que, por su singular señalamiento, calificación o localización, el planeamiento o sus Ordenanzas les asignasen un aprovechamiento urbanístico potencial "por exceso" o superior al que les correspondería por el aprovechamiento tipo atribuido sobre la superficie privada del solar, para poder otorgarles la licencia de edificación, deberán asegurar y garantizar en todo caso la previa disponibilidad sobre el solar de la totalidad del aprovechamiento real a realizar, si este fuera superior al mínimo establecido como obligatorio, y podrán, bien edificar conforme a este, o bien con menor aprovechamiento.

NORMAS URBANÍSTICAS

2.- Iguales deberes habrán de cumplir los propietarios de solares edificados que tuviesen derecho a reformar, ampliar o elevar sus construcciones existentes completando, en su caso, el máximo aprovechamiento potencial y por exceso que les asignase el planeamiento, con las condiciones y excepciones que se indican en el número 4 de éste art. y cuando se trate de intervenciones de rehabilitación o recuperación de patrimonio urbano existente o de actividades de interés público.

3.- En todos los casos, la transferencia y acumulación del aprovechamiento urbanístico potencial y necesario se calculará mediante las condiciones, cuantías y coeficientes correctores de homogeneización o transformación de Zona, usos, aprovechamientos y valores que aseguren que el valor urbanístico de la superficies de suelo oferentes y demandantes es equivalente y satisface el principio de reparto equitativo de cargas y beneficios entre las partes libre y voluntariamente interesadas y conforme a los mecanismos de justo reparto reglados en estas Normas.

4.- En ningún caso podrá otorgarse licencia para la edificación en solares con aprovechamiento por exceso a lo que se refiere este artículo, sin que conste fehacientemente la certificación administrativa o la inscripción registral de la reparcelación a través de la cual se haya efectuado la acumulación o transferencia del exceso de aprovechamiento que le corresponda.

5.- Salvo en las zonas expresamente limitadas en que la "oferta" de la transferencia del "exceso" debe proceder prioritariamente de la misma Zona (intrazonal), en la totalidad de los demás supuestos las transferencias podrán efectuarse entre cualesquiera Zonas del Suelo Urbano (interzonal).

6.- A los efectos de estas Normas se diferencia el aprovechamiento virtual del potencial, entendiéndose por "virtual" el atribuido por el planeamiento como aprovechamiento tipo y por "potencial" el asignado por las determinaciones de ordenación específica y particularizada en cada parcela, pudiendo ser mayor, igual o menor que el aprovechamiento virtual.

Art. 3.15.- Conceptos y Condiciones de Volumen y Aprovechamiento Espacial de la

a) Edificabilidad potencial.- Aquella que puede llegar a construirse, en cada caso, efectiva y objetivamente, por aplicación de los datos indirectos de la ordenación asignados en la calificación a cada parcela o solar, en virtud de los parámetros de edificación y tipología que correspondan como asignación del plan al ejercicio del derecho a edificar a cada parcela individual. Su expresión será el aprovechamiento potencial (p), en m²t, y cuyo valor puede ser cero (zonas verdes) o positivo, y por exceso o por defecto sobre la edificabilidad virtual.

b) Edificabilidad virtual.- Aquella que expresa el contenido normal al derecho a edificar de todas las propiedades en cada ámbito considerado, según la magnitud del parámetro o índice de edificabilidad directamente atribuido por el planeamiento a conjuntos homogéneos de propiedades; y cuyo derecho a ejercitarlo no depende de la calificación concreta del solar o finca, sino que constituye el contenido básico que se le reconoce a cada propietario para el ejercicio del reparto de cargas y beneficios. Su valor será siempre positivo en suelos urbanos y cero en suelo no urbanizable. Su expresión será dependiente de la clasificación del suelo y de su forma directa o indirecta de determinarlo, distinguiéndose.

NORMAS URBANÍSTICAS

c) Aprovechamiento tipo/ de referencia.— Se entiende por aprovechamiento tipo /de referencia a la expresión abstracta o matemática del contenido normal de la propiedad en el suelo urbano o urbanizable, con el que se delimita la cuantía o intensidad del derecho de edificación para el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad y sus valores urbanísticos agregados y atribuidos por la ordenación. Se define según el art. 60.3 LRAU.

A todo solar o parcela, cualquiera que fuere su uso, intensidad, edificabilidad potencial, dominio o localización el planeamiento le atribuye un aprovechamiento tipo (K), base de referencia de la ordenación generales y uniformes para cada zona de ordenanza o espacio urbano expresamente señalado.

(art. 3.1.e, 76 y 87.1 LS).

Se entiende por K, aprovechamiento tipo en m^2/m^2 . que delimite la magnitud del derecho de edificación de todo solar o parcela en el suelo urbano o urbanizable.

Es el coeficiente de equilibrio para la gestión urbanística del suelo urbano que establece la base de referencia de los excesos o defectos de los aprovechamientos potenciales asignados por la ordenación.

Cada área de reparto o ámbito de ordenación diferenciado del suelo urbano posee un único aprovechamiento (k) el cual se denomina convencionalmente K_d ó K_c según intervenga, en cada caso concreto, como edificabilidad de la parte demandante o de cesión u oferente de la unidad de actuación (aún cuando pueda tener el mismo valor).

d) Superficies de suelo: notación y definiciones

A = Superficie real bruta de suelo, en m^2s , de cada una de las parcelas individuales, con las siguientes variantes y notaciones generales:

— Las parcelas individuales podrán ser demandantes (A_d) u oferentes objeto de la cesión (A_c).

O = Superficie del suelo ocupado en la parcela para el uso y edificación del carácter privado, en m^2s , señalada por el planeamiento, incluyendo las superficies de espacio libre privado o mancomunado. Cuando hay reserva R de cesión obligatoria señalada en la parcela: $A_d = O + R$. Cuando no existe R, entonces $A_d = O$ correlativamente, o (m_2t), corresponde a la edificabilidad de la superficie O: $o = O \times k$.

P = Superficie de suelo, en m_2s , necesaria para acumular la edificabilidad total correspondiente a la del aprovechamiento potencial asignado a la parcela edificable por la ordenación: $P = p/k$. Por definición de la misma delimitación de la unidad de actuación: $P = S$ (o, también, $P = A_d + A_c = S$).

R = Superficie del suelo afectado destinado a reserva para zona verde viario o equipamiento comunitario de cesión obligatoria según el planeamiento, en m_2s , y dentro de la parcela o solar demandante (A_d), señalado por alineaciones expresas o mediante porcentaje mínimo de cesión obligatoria en el ámbito de un Estudio de Detalle, cuando exista R, señalado o indicado, se dará siempre que: $A_d = R + O$; $R = A_d - O$.

S = Superficie total y real de la unidad de actuación delimitada, en m_2s ; cumpliéndose que $S = P$, o que ---

$S = A_d + A_c$. Si la superficie, total se genera en la misma zona demandante, si es $q_d = q_c$ y $A_c = T$, se tiene que $S = A_d + A_c = A_d + T$. Si la superficie total se genera entre fincas situadas en diferentes zonas sus valores homogeneizados generan una superficie total virtual u homogeneizada $S' = A_d + T$.

T = Superficie homogeneizada correspondiente al suelo exterior a la parcela demandante (A_d), en m_2s , homogeneizados, necesaria para transferir su aprovechamiento virtual, ($t = T \times k$) y completar el potencial requerido (p),

sólo cuando p es mayor que a (o cuando existe un "exceso" de aprovechamiento $e = p - a$): $T = P - A_d$; $t = p - a = e$. Si existe R: $T = C -$

NORMAS URBANÍSTICAS

$R = P - O - R$. Se expresará T en m₂s homogeneizados, correspondientes al mismo solar, valor y situación donde se demandan: $T = P - A_d$. Si T procediese de una sola parcela

NORMAS URBANÍSTICAS

(A_c) distinta a la de la demanda, se cumplirá la igualdad básica de valores homogeneizados en la transferencia: $T \times q_d = A_c \times q_c$;

o también:

$$A_c = T \times q_d / q_c$$

donde el aprovechamiento requerido para satisfacer la demanda T puede proceder de una o varias parcelas oferentes (A_c), en situaciones y valores (q) distintos, con la condición de que la suma de todos sus equivalentes homogeneizados (T_a) sea igual a la demanda T: $T = T_1 + \dots + T_n = \sum T_i$ (homogeneizados equivalentes a T).

Si, en general, el equivalente $T_i = A_{ci} \times q_{ci} / q_d$ se obtiene que:

$$T = \sum A_{ci} \times q_{ci} / q_d = \sum T_i.$$

Si B, es una única parcela oferente, para acumular el aprovechamiento requerido para satisfacer la demanda T, con una superficie real de valor urbanístico homogeneizado equivalente a $T = T_c$, la superficie de la parcela a segregar deberá ser:

$$A_c = T \times q_d / q_c$$

o bien:

$$T = A_c \times q_c / q_d = T_c$$

e) Superficies de techo o construidas: notación y definiciones

a= Aprovechamiento urbanístico virtual o total o superficie virtualmente edificable total, en m²t, de la parcela A respectiva, según el aprovechamiento tipo (K) atribuido por Plan a la misma: $a = A \times k$.

e= exceso del aprovechamiento potencial (p) sobre el aprovechamiento tipo (a) de la parcela. Cuando no hay reserva de cesión (R) en la parcela, $O = A$ y $C = P - A$, así como $e = p - a = c$;

p= superficie edificable máxima en m²t, o aprovechamiento potencial asignado por la ordenación del planeamiento a la parcela, solar o ámbito edificable privado, resultante de medir todas las superficies construibles de todas las plantas autorizadas (permitidas o exigidas) de obra nueva, s/ rasante y habitable.

f) Coefficientes y valores de homogeneización: notación y definiciones

1.- A efectos de la valoración urbanística del suelo requerido para poder edificar, cuando éste y su aprovechamiento proceden de parcelas oferentes de cesión distintas a la demandante, procede establecer el equivalente económico que iguala el valor de las superficies de cesión en el supuesto de producirse en el mismo solar la demanda ($T \times q_d$) o en otro lugar ($A_c \times q_d$), con objeto de determinar la superficie real (A_c) requerida cuyo valor económico sea igual al del supuesto de cesión (T) en el mismo solar demandante: $T \times q_d = A_c \times q_c$.

Para ello se precisan dos coeficientes de valor de homogeneización.

q= valor urbanístico unitario del suelo de cada parcela, en ptas/m²s utilizado como factor corrector de homogeneización o transformación del suelo con aprovechamiento urbanístico transferido (T), y calculado mientras la correspondiente ordenación municipal no diga otra cosa, conforme a los criterios del R.D. 1020/93 según valoración que se revisara anualmente, según proceda, con aplicación de los coeficientes correctores oportunos. (MP n° 1)

El coeficiente de homogeneización de las transferencias de aprovechamiento desde la parcela oferente o de cesión (q_c), hasta la parcela demandante y edificable (q_d), será: $q_d \times q_{d1}$, (sin dimensiones).

C^u = Coeficiente de uso amparado al area donde se incluirá el terreno.

C^t = Coeficiente de tipología asignado al area donde se incluirá el terreno.

C = Coeficiente por uso y tipología $C = C^u \times C^t$

g) Aprovechamiento medio: Anulado por homologación

OFICINA MUNICIPAL DE ARQUITECTURA

EXPEDIENTE DE REPARCELACION VOLUNTARIA

AFECTO AL EXPEDIENTE DE OBRA MAYOR NUMERO:.....
 SOLICITANTE:.....
 SITUACION DEL SOLAR EDIFICABLE:.....

FINCA EDIFICABLE:

SUPERFICIE DE LA FINCA.....	$Ad = Od + Rd$	<input type="text"/>
SUPERFICIE PRIVADA AFECTA.....	Od	<input type="text"/>
SUPERFICIE PUBLICA.....	Rd	<input type="text"/>
AREA HOMOGENEA DE SUELO URBANO.....	Ar	<input type="text"/>
SUPERFICIE CONSTRUIDA S/ RASANTE.....	p	<input type="text"/>
COEF. CARACTERISTICO POR USO Y TIPOLOGIA	c	<input type="text"/>
SUP. CONSTRUIDA HOMOGENEIZADA POR TIPO- LOGIA Y USO.....	ph	<input type="text"/>
APROVECHAMIENTO TIPO/ DE REFERENCIA.....	Kd	<input type="text"/>
APROVECHAMIENTO VIRTUAL.....	$a = Ad \times Kd$	<input type="text"/>
APROVECH. VIRTUAL HOMOGENEIZADO AR.....	$Ah = a \times c$	<input type="text"/>
EXCESO DE APROVECHAMIENTO.....	$ph - ah = e$	<input type="text"/>
SUP. POTENCIAL EXCESO (Cesión Virtual)..	$e/(kd \times cd)$	<input type="text"/>
VALOR UNITARIO CALLE Ó (AREA DE REPARTO)		
C/	Ptas.	%
C/	Ptas.	%
VALOR MEDIO	qd	<input type="text"/>
PRECIO DE LA FINCA.....	VAd	<input type="text"/>
PRECIO DEL SOLAR.....	VOd	<input type="text"/>
PRECIO DE LA CESION.....	VCd	<input type="text"/>

VALOR MINIMO DE LAS CESIONES..... $\frac{e}{Kd \times cd} \times qd$

NORMAS URBANÍSTICAS

<u>FINCA DE CESION U OFERENTE (1):</u>		
SUPERFICIE DE LA FINCA (1).....	AREA DE REPARTO.....	<input type="text"/>
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA.....	Kc.....	<input type="text"/>
SUPERFICIE DE CESION.....	Ac.....	<input type="text"/>
CALLE RECAYENTES (AREA DE REPARTO)		
C/	Ptas.	%
C/	Ptas.	%
C/	Ptas.	%
C/	Ptas.	%
VALOR MEDIO	qc.....	<input type="text"/>
PRECIO DE LA CESION, FINCA (1).....	Vc.....	<input type="text"/>

Cocentaina, a de 1.99 .
EL TECNICO REDACTOR

Fdo:

Comprobado:
EL TECNICO MUNICIPAL

Conforme:
EL PROMOTOR/PETICIONARIO

Fdo:

Capítulo IV.- Intervención del usos suelo y la edificación**Art. 3.16.- Actos sujetos a licencia (OP)**

Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en el Artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Los actos relacionados anteriormente, promovidos dentro del término municipal por órganos del Estado o entidades de derecho público, estarán igualmente sometidos a licencia.

Art. 3.17.- Régimen General (OP)

Las licencias urbanísticas, en general, se regirán por los Artículos 178 a 180 de la Ley del Suelo y 1 a 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística, así como por lo establecido por la legislación de régimen Local.

Las licencias se concederán con carácter general en función de las posibilidades o facultades que para parcelar, urbanizar o edificar se señalan en estas Normas.

La denegación de las licencias deberá ser motivada y fundarse en el incumplimiento de éstas Normas, de la legislación específica aplicable o de cualquiera de los requisitos que debe contener el proyecto o la solicitud.

Art. 3.18.- Procedimiento (OP)

El procedimiento para la solicitud y obtención de la licencia municipal se ajustará a lo establecido en el Artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

La solicitud se presentará ante el Ayuntamiento, acompañada del proyecto técnico correspondiente.

Atendiendo a los diferentes tipos de licencias la solicitud deberá acompañarse de la documentación siguiente:

1. Licencias de parcelación.

Se exigirá la presentación de un Proyecto de Parcelación a escala mínima 1:500 sobre topográfica con curvas de nivel de metro en metro como mínimo y con la inclusión de las células urbanísticas correspondientes a cada parcela, cuando así lo exija el Ayuntamiento.

2. Licencias de Urbanización.

Se exigirá la presentación de Proyectos de Urbanización que se señalan en este documento, con el contenido preciso que exigen los Artículos 53, 67.5 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, haciendo referencia expresa a los señalado en el apartado del referido Artículo 70.

3. Licencias de edificación (obra mayor).

Se exigirá la presentación de un Proyecto de Edificación ajustado a las Normas Generales de la Edificación de este documento y a las Ordenanzas específicas que afecten a la parcela.

Las licencias de edificación de obra mayor no se podrá conceder en tanto no se cumplen los siguientes requisitos:

- Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que señalan estas Normas para que pueda ser edificada.

- Que se haya concedido previamente licencia de parcelación o alineación oficial en las zonas que así lo exijan las Ordenanzas o Normas Particulares.

4. Licencias de Edificación de obra menor que no precisan intervención técnica.

NORMAS URBANÍSTICAS

Se entenderán por obras menores a los efectos de estas Normas las que se describen en el punto 3.25.1.

Cualquier obra menor deberá ajustarse a las condiciones de edificación, volumetría, higiene, estética de estas Normas. La instancia deberá acompañarse de:

- Situación de la obra.
- Descripción completa de las obras que se pretenden realizar.
- Presupuesto real de la obra.
- Firma del contratista que vaya a realizar la obra.

5. Licencia de Edificación de obra menor que precisan intervención técnica.

Se atenderán por obras menores que precisan intervención técnica a los efectos de Estas Normas las que se describen en el punto 3.25.2 cualquier obra que se ajustará a las condiciones generales de la presente normativa urbanística.

A la instancia de solicitud de las obras se unirá:

- Plano de situación.
- Memoria descriptiva y justificativa de las obras.
- Estado actual de las obras.
- Planos o croquis de las obras que se pretendan realizar a criterio del técnico redactor.
- Presupuesto detallado o valoración pormenorizada de las obras.
- Dirección Facultativa.

El Ayuntamiento podrá requerir mayor información técnica cuando a juicio de este así se precise.

6. Licencias de apertura.

Será de aplicación lo dispuesto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y en las Disposiciones vigentes del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubre, Nocivas y Peligrosidad, y en el Reglamento de Espectáculos Públicos, así como en las demás Disposiciones Reglamentarias y legales.

La ocupación de las viviendas vendrá condicionada a la obtención de la licencia de primera ocupación.

Art. 3.19.- Autorizaciones Concurrentes (OP)

El deber de solicitar y obtener licencia no excluye la obligación de solicitar y obtener cuantas autorizaciones sean legalmente exigibles por los distintos Organismos del Estado o de la Comunidad Autónoma.

Cuando se presenten solicitudes en que sean necesarias autorizaciones con arreglo a otra legislación específica o se trate de casos como el regulado en el apartado 1 del Artículo 2 del Reglamento de Disciplina, será de aplicación lo señalado en el apartado 2 de dicho Artículo. La falta de autorización o concesión o su denegación, impedirá al particular obtener la licencia y al órgano competente otorgarla.

En todo el ámbito del suelo no urbanizable la concesión de licencias de parcelación y de todo tipo de obras y construcciones, excepto las que se consideren obra menor en esta Normativa, está sujeta al régimen de autorización previa de la Comisión Territorial de urbanismo, que se recoge en el artículo 2.21 de estas Normas.

Para la concesión de licencias de actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas, se estará a lo dispuesto en el Reglamento de 30 de Noviembre de 1.961 y la normativa posterior que lo desarrolla.

Este tipo de licencias no excluye el deber de solicitar y obtener licencias de construcción; ambas licencias son independientes y su función diversa.

La concesión de la licencia de apertura o autorización de actividad no prejuzga tampoco el otorgamiento de la licencia de obras, aunque sí es

NORMAS URBANÍSTICAS

requisito previo la expedición de ésta, según dispone el Artículo 22.3 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

Art. 3.20.- Caducidad y Prórroga (art. 23 LR) (OP)

Las licencias caducan a los seis meses de su otorgamiento si no se inician las obras actividades autorizadas dentro de dicho plazo.

También caducarán automáticamente las licencias cuando se interrumpan por más de tres meses la obra o actividad amparada por la licencia.

Por causa plenamente justificada, a juicio del Ayuntamiento, podrán prorrogarse dichos plazos por una sola vez y por igual período de tiempo. En todo caso las obras deberán quedar terminadas dentro del plazo notificado en la licencia, pudiéndose prorrogar éste plazo la mitad del tiempo de la concesión, transcurridos los cuales la licencia caducará automáticamente y será necesario iniciar de nuevo el expediente de concesión de licencia.

Si la solicitud de licencia o la licencia no expresa plazo determinado se entenderá que este no será superior a 24 meses.

Art. 3.21.- Licencia de primera ocupación y cambios de uso (OP)

Terminada la construcción de un edificio, cualquiera que sea su uso, el promotor o titular de la licencia o sus habitantes, deberán solicitar ante el Ayuntamiento la correspondiente licencia de primera ocupación, a cuya solicitud acompañarán el certificado o documento de final de obra.

El Ayuntamiento, previa comprobación técnica de que la obra se ha realizado con sometimiento al contenido del proyecto o, en su caso, a los condicionantes impuestos en la licencia de construcción, otorgará la de primera ocupación si el uso es conforme con las prescripciones de estas Normas o en su caso, del Plan Especial en que se base.

Si no se ajustase al planeamiento o a las condiciones impuestas, se actuará conforme a lo dispuesto en el Reglamento de Disciplina Urbanística.

Para autorizar el cambio de usos de una edificación ya construida alterando los de vivienda, comercio, industria u oficina que tuviera en el momento de la petición, se requerirá solicitud al ayuntamiento en la que se alegue cómo el nuevo uso pretendido incide en el ordenamiento urbanístico y se analicen los distintos impactos que puede generar. El Ayuntamiento, previos los informes técnicos oportunos en que se analicen tales circunstancias, acordará la concesión o la denegación de la licencia.

Ningún uso dotacional existente o calificado podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

Todo cambio de uso que se prevea en cualquier tipo de edificio se deberá ajustar a:

1. Sí el edificio está protegido, lo establecido en su nivel de protección.
2. Lo establecido en las determinaciones de uso del ámbito de protección.
3. Lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. Decreto 2413/1.961 de 30 de Noviembre para aquellas actividades clasificadas por él mismo y, en todo caso, se ajustará a la legislación sectorial que le sea aplicable.

Art. 3.22.- Cédula de Garantía Urbanística y Alineación Oficial (OP)

Se estará a lo dispuesto en el art. 84 LRAU.

Art. 3.23.- Ordenes de Ejecución (OP)

Se estará a lo dispuesto en el art. 92 LRAU.

NORMAS URBANÍSTICAS

Art. 3.24.- Declaración de Estado Ruinoso (OP)

Se estará a lo dispuesto en el art. 90 LRAU.

Art. 3.25.- Obras Menores (OP)

I) Que no precisan intervención técnica.- Se califican como tales a aquellas obras, que adecuándose a lo establecido en este Plan General, por su importancia ó por no implicar modificación de estructura no precisan proyecto técnico, limitándose por tanto a elementos ó características secundarias de edificaciones existentes como por Ejemplo:

Vallados de fincas rústicas, barbacoas, kioscos prefabricados, aparcamientos al descubierto o con cubiertas prefabricadas desmontables, fosas sépticas y aljibes separados de edificación, realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno en algún punto, reparación de cubiertas ó azoteas (no sustitución), pintura y reparación de fachadas de edificios no catalogados, colocación de puertas y ventanas, colocación de rejas, reparación de instalaciones de saneamiento ó abastecimiento, formación de aseos en locales comerciales, solados y alicatados de locales y viviendas.

II) Que precisen intervención técnica.- Se califican como tales aquellas obras que no precisando proyecto técnico completo, si es necesaria la intervención de técnico competente para su ejecución, por tratarse de obras que supongan modificación ó ampliación del sistema estructural ó bien por la complejidad que de ellas mismas dimanen, como por ejemplo:

Voladizos, porches, piscinas o balsas de riego con capacidad inferior a 25 m³., apertura ó ampliación de huecos no existentes, sustitución ó colocación de cargaderos, casetas de aperos ó de obra provisionales, cambio de cubiertas, movimientos de tierra, muros de contención de hasta 2,0 mts. de altura, rehabilitación ó habilitación de viviendas ó locales, cubrición de patios de luces, rehabilitación de fachadas, derribos menores, reparaciones y/o sustitución de instalaciones de edificios.

TITULO 4.- NORMAS GENERALES DE USO**Capítulo I.- Clasificación de los usos del suelo****Art. 4.1.- Definición y clasificación de los usos del suelo (OE)**

1) Definición

Se entiende por usos de suelo, a efectos de estas Normas, aquellas utilizations del terreno para el desarrollo de actividades concretas que puedan permitirse, según los casos, en las diferentes zonas establecidas. Se regulan de forma general y para la totalidad del término municipal.

2) Clasificación

Se consideran los siguientes usos del suelo:

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO
Industria Sector Secundario I	I 1 Artesana I 2 Pequeña Industrias y talleres I 3 Industria Ligera I 4 Industria Pesada I 5 Almacén y comercio mayorista I 6 Agropecuaria I 7 Taller de automoviles I 8 Estaciones de servicios I 9 Aparcamientos de vehículos
Residencial R	Viviendas familiares
Terciario T	T 1 Oficinas T 2 Comercio - (T.20 centros comerc.) T 3 Espectáculos y salas de reunión T 4 Turístico - Residencial
Equipamentos y Servicios Públicos E	E 1 Educativo E 2 Socio Cultural E 3 Sanitario - Asistencial E 4 Recreativo - Deportivo E 5 Religioso E 6 Administrativo-Institucional E 7 Comercial - Mercados Municipales E 8 Zonas Verdes y Libre E 9 Infraestructuras y servicios urbanos

Art. 4.2.- Tolerancia entre usos (OE)

En razón a la tolerancia entre usos pueden establecerse los siguientes tipos:

Uso principal: Es el uso que se establece como predominante en una zona, definiendo el carácter de la misma.

Uso compatible: Es el que puede acompañar al uso principal en un mismo ámbito.

Uso prohibido: Es el que se considera incompatible con el uso principal y no puede por tanto establecerse en la misma zona.

NORMAS URBANÍSTICAS

Art. 4.3.- Situaciones de los usos (OE)

A efectos de la regulación de estos, recogida en las ordenanzas de Suelo Urbano y las condiciones en suelo urbanizable se considera que cada uno de los usos puede darse en las siguientes situaciones, que serán o no autorizables en cada caso:

- a) En edificación aislada.
- b) En edificio exclusivo (en manzana completa o entre medianerías).
- c) En parte de un edificio con uso distinto del de vivienda.
- d) En planta baja de edificio colectivo de viviendas y su prolongación en patios de manzana o de parcela o en anexo a vivienda unifamiliar.
- e) En planta de piso, en edificios de viviendas.
- f) En planta sótano.

Art. 4.4.- Grados de los usos (OP)

En función de las dimensiones y capacidad de los locales destinados a los distintos usos, se prevén los siguientes grados:

- 1.- De superficie mayor de 500 metros cuadrados o capacidad superior a 100 personas.
- 2.- De superficie comprendida entre 300 y 500 metros cuadrados o capacidad de 50 personas.
- 3.- De superficie comprendida entre 150 y 300 metros cuadrados o capacidad de 20 personas.
- 4.- De superficie entre 50 a 150 metros cuadrados o capacidad de 10 personas.
- 5.- De superficie inferior a 50 metros cuadrados o capacidad inferior a 3 personas.

La admisión de un grado siempre supone la de los siguientes (menos superficie).

Art. 4.5.- Dotación de aparcamiento (OP)

1.- Todas las plazas de aparcamiento que se establecen para cada uso específico, deberán estar radicadas en el interior del edificio o parcela.

2.- Además del margen de tolerancia contemplado en el punto 4 de este artículo, queda prohibido la edificación de garajes, y por tanto, excluidos de las obligaciones impuestas para esta dotación en cada uso los solares que den frente a:

- a) Calles de menos de 3 metros medidos en el punto más desfavorable del solar.
- b) Calles peatonales.
- c) Calles en las que la ordenación del tráfico vigente en el momento de la solicitud e licencia, impida el acceso rodado al solar.

3.- En solares con fachada a dos o más calles, para que sea aplicable la exención tendrán que encontrarse todas ellas en alguno de los casos expuestos.

4.- En solares de superficie inferior a 200 m². ó diámetro inscribible inferior a 15 mts. estará excluido de la obligatoriedad del establecimiento de la dotación de aparcamiento que se establece en el punto siguiente, salvo en el caso de tratarse de uso residencial unifamiliar en que será obligatorio.

5.- Se dispondrá de una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela por:

- Cada vivienda ó por cada 100 m². de superficie construida destinada uso residencial.
- Cada 5 trabajadores ó por cada 100 m². construidos en uso industrial.
- Cada 5 puestos de trabajo ó cada 100 m². construidos en uso terciario.
- Cada 33 m². de superficie construida en uso terciario destinado a centros comerciales, hipermercados, comercio mayorista, etc.

Capítulo 2.- Uso Industrial**Art. 4.6.- Definición (OE)**

Es el correspondiente a los establecimientos destinados a la obtención o transformación de materias primas o derivadas de estas, incluyendo almacenaje, envasado, transporte, así como todo aquel relativo a los espacios destinados a reparación y mantenimiento de vehículos.

Art. 4.7.- Clases (OE)

Dentro de la clasificación hecha en 4.1 se definen como tales los siguientes:

I1.- Artesana.- Comprende los talleres domésticos y artísticos de grado 5º y una potencia máxima de 8 Kw.

I2.- Pequeñas Industrias y talleres: De grado 3º y 4º y una potencia máxima de 20 Kw.

I3.- Industria ligera.- Cuando la actividad consiste en la obtención y/o transformación de productos mediante procesos industriales de grado 2º y sin límite de potencia.

I4.- Industria pesada.- Cuando la actividad consiste en la obtención y/o transformación de productos mediante procesos industriales de grado 1º y sin límite de potencia.

I5.- Almacenaje y comercio mayorista en cualquiera de los grados establecidos en el art. 4.4.

I6.- Industria Agropecuaria.- Son aquellos usos que se relacionan con las actividades agrícolas, ganaderas o forestales, no estableciéndose en estas normas grados.

I7.- Talleres de automóviles en cualquiera de los grados del art. 4.4.

I8.- Estaciones de servicio, sin grado específico y sometidas a las normas contenidas en el Reglamento para suministro y venta de carburantes y combustibles líquidos.

I9.- Aparcamiento de vehículos.- Su regulación y grados se adecuarán al artículo 3.1. de las Normas de Habitabilidad y Diseño de las viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana, (sin condiciones del uso y régimen) y al anexo A-9 de la NBE-CPI ó normas que lo sustituyan.

Art. 4.8.- Condiciones ambientales (OP)**1.- Compatibilidad de actividades**

a) Las actividades calificadas se regularan por la Ley 3/89 de la Generalidad Valenciana, y el Decreto 54/90 - Nomenclator de actividades.

b) Sin perjuicio de los usos permitidos en cada zona, las actividades radicadas en cualquier edificación no podrán sobrepasar los límites de impacto ambientales que se establecen en relación con otras actividades colindantes a cuyo efecto deberán instrumentar las medidas correctoras que sean necesarias, atendiendo los posibles efectos aditivos que se produzcan.

c) La medición de las perturbaciones ambientales se efectuará:

- En el perímetro exterior del edificio emisor (medianerías, fachadas o límite exterior de la parcela), cuando este sea exento.

- En el interior de los locales colindantes dedicados a otras actividades sometidos a mayor perturbación.

- En cualquier punto que se considere más desfavorable.

d) A los efectos de medición de perturbaciones en

horas nocturnas, se considera el espacio de tiempo comprendido entre las 22 horas, de un día y las 8 horas del día siguiente.

NORMAS URBANÍSTICAS

e) En el suelo urbano residencial se prohíbe la jornada industrial nocturna.

2.- Perturbaciones eléctricas

No se permiten las instalaciones eléctricas que afectan al funcionamiento de instalaciones, maquinaria o equipos de cualquier otra actividad colindante.

3.- Emisión de ruidos

a.- Los límites de emisión y recepción sonora en la fuente y actividad colindante serán los que figuran en el cuadro siguiente y se medirán de acuerdo con la Norma UNE 21/314/75.

LIMITE DE EMISION TRANSMITIDA AL EXTERIOR		
USO Y CLASE DEL EDIFICIO CONTIGUO	TRANSMISION MAXIMA (DBA)	
	DIA	NOCHE
Suelo vacante.....	70	60
Servicios del automóvil.....	65	55
Dotacional no residencial		
Terciario.....	55	45
Dotacional residencial.....	45	35

LIMITE DE RECEPCION SONORA EN EL INTERIOR		
USO Y CLASE DEL EDIFICIO CONTIGUO	TRANSMISION MAXIMA (DBA)	
	DIA	NOCHE
Vivienda	35	30
Dotacional no residencial.....	45	
Terciario.....	45	
Dotacional residencial.....	25	20

b.- En cualquier caso, en horas nocturnas y en los edificios en los que pueden pernoctar personas - viviendas, residencial, hoteles y hospitales - el nivel sonoro no podrá sobrepasar los 5 dBA con respecto al ruido ambiental sin valores accidentales.

4.- Emisión de vibraciones

No se admitirán vibraciones producidas por instrumentos o maquinaria por encima de 5 País, medidos en cualquier punto exterior al local donde se ubiquen, debiéndose disponer, en su caso, bancadas amortiguadores y apoyos elásticos conectores.

Se prohíbe anclar maquinaria a medianeras, techos ó forjados de separación y pilares que puedan transmitir vibraciones al resto de la estructura. No se admitirá la vibración que produzca en personas percepción de movimientos de objetos táctil ó visualmente.

5.- Emisión de contaminantes atmosféricos

No se admitirá la emisión de humos, gases cenizas, partículas, olores, u otros contaminantes atmosféricos que puedan originar daños o molestias a personas o deterioro al medio urbano o natural, siendo necesaria su evacuación a través de chimeneas o conductos, previa interposición de filtros o depuradoras si fuera necesario; el índice máximo de opacidad de humos será (1) en la escala de Ruifelmann o (2) en la escala de Bacharach.

NORMAS URBANÍSTICAS

Los conductos y chimeneas no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a ocho metros.

6.- Vertidos industriales

Los vertidos que, por su naturaleza, no puedan ser evacuados a la red general de saneamiento o a otras cuencas de vertido, deberán ser sometidos a un proceso previo de depuración en el propio inmueble, que cumpla las condiciones señaladas en el vigente Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas, estándose en todo caso, a lo que establecen los artículos 7.4 a 7.6 de esta Normativa, o en los correspondientes de la normativa que sustituya ó amplíe.

Art. 4.9.- Normativa Complementaria (OP)

Todas las instalaciones industriales deberán cumplir las disposiciones generales sobre la materia, el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo y las condiciones que se establece en la presente Normativa. Dichas instalaciones deberán siempre realizarse bajo la dirección de un técnico legalmente competente. El Ayuntamiento podrá dictar a este respecto ordenanzas municipales complementarias sobre algún aspecto concreto (vertidos, ruidos, condiciones medioambientales, etc.)

Art. 4.10.- Condiciones (OP)

1.- Aseos: Dispondrá de aseos independientes para los dos sexos, a razón de un retrete, un urinario, un lavabo y una ducha por cada grupo de veinte obreros o fracción superior a diez o por cada 500 metros cuadrados de superficie construida o fracción superior a 250 metros cuadrados.

2.- Dimensiones:

a) Las escaleras con pasos y pasillos de circulación general tendrán un ancho mínimo de 1 metro cuando sea de acceso a un local con capacidad para 50 puestos de trabajo, y de 10 centímetros más por cada 25 puestos de trabajo más o fracción, con un límite máximo de 5 metros.

b) Los locales de producción o almacenaje en los que radiquen puestos de trabajo, tendrán un volumen mínimo de 12 metros cúbicos por trabajador."

Art. 4.11.- Carga y Descarga (OP)

1.- En industrias con superficie construida superior a 500 metros cuadrados, se dispondrá de una zona de carga y descarga en el interior de la parcela, edificio o local, con superficie suficiente para estacionar un camión (7 m.x2,50 m) con bandas perimetrales de 0,80 centímetros.

2.- En industrias con superficie construida superior a 500 metros cuadrados, se dispondrá de otra plaza de descarga por cada 1.000 metros cuadrados de superficie construida o fracción superior a 500 metros cuadrados.

3.- El Ayuntamiento podrá establecer una Ordenanza reguladora de la carga y descarga de mercancías con limitaciones específicas en cuanto a horas de servicio, tipo de capacidad de los vehículos, clases de mercancías o cualquier otro extremo que considere conveniente.

Capítulo III.- Uso Residencial**Art. 4.12.- Definición (OE)**

1.- Es aquel que atiende al alojamiento permanente de personas.

Se consideran las siguientes categorías:

Categoría 1ª.- Vivienda en edificación unifamiliar. Cuando está situada en parcela independiente, en edificio aislado con acceso independiente y exclusivo. Le corresponde la tipología aislada (A) y en algunos casos la edificación en hilera (viviendas unifamiliares adosadas).

Categoría 2ª.- Vivienda en edificación multifamiliar. Cuando las viviendas se agrupan sobre accesos comunes y parcela común.

Art. 4.13.- Condiciones de las viviendas (OP)

Se ajustarán a lo dispuesto en las Normas de Habitabilidad y Diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana HD/91.

A los efectos del art. 2.12 de las HD/91 ó normas que la sustituyan. Se permitirán patios abiertos, teniendo consideración de tales a aquellos que su profundidad sea superior a 1,50 mts. y no mayor que una y media su embocadura y la dimensión de esta sea igual o mayor que un tercio de la altura del patio, con un mínimo absoluto de 6 mts.

Capítulo IV.- Uso Terciario**Art. 4.14.- Uso de Oficina**

1.- Definición: Es el correspondiente a actividades predominantes administrativas, burocráticas o de representación corporativa y en general, a las que ejercen Campañas o Entidades de Servicios, ya sean de carácter público o privado.

2.- Condición de ventilación e iluminación:

- Todo local destinado a este uso tendrá una fachada al espacio exterior (vía pública o patio tipo 1. Norma HD/89) de 5 mts.
- Los locales de oficina que se establezcan en semisótano y tengan entrada por la vía pública se salvará el desnivel mediante una escalera que deje una meseta de un metro de fondo como mínimo la escalera tendrá un ancho mínimo de 1,20. El local tendrá una altura libre mínima de 2,50.

No se admite este uso en sótano.

3.- Aseos: Los locales de oficinas tendrán los siguientes servicios:

- a) Hasta 100 metros cuadrados, un retrete y un lavabo. Por cada 200 metros cuadrados más o fracción se aumentará un retrete y un lavabo.
- b) A partir de los 100 metros cuadrados se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros.
- c) Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose un vestíbulo de aislamiento.

4.- Ventilación e iluminación: Se establecen las mismas condiciones que para uso residencial."

Art. 4.15.- Uso comercial

1.- Definición:

Es el correspondiente a edificios o locales destinados a la compra y venta de mercancías de todas lcases incluidos el almacenamiento de éstas. Comprende también los restaurantes, bares y cafeterías y los servicios personales, así como los establecimientos mixtos con industria no salubre, nociva o peligrosa, siempre que predomine la parte comercial.

NORMAS URBANÍSTICAS

2.- Condiciones Generales:

Todos los locales de uso comercial deberán observar las siguientes condiciones:

1ª) Serán exteriores al menos la mitad de sus piezas habitables o a patio (tipo 2 Normas de habitabilidad).

2ª) En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstos de accesos, escaleras y ascensores independientes.

3ª) Los locales comerciales y sus almacenajes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal si no es a través de una habitación o paso intermedio con puerta.

4ª) La altura de los locales comerciales será la que se especifica en las Normas de la edificación y Ordenanzas de zona, a excepción del semisótano y del sótano que deberán tener una altura libre mínima de 3 metros.

5ª) Las escaleras de servicio al público, en los locales comerciales, tendrán un ancho mínimo de un metro a excepción de los de grado 1ª (más de 2.000 metros cuadrados), cuyo ancho no podrá ser inferior a 1,30 metros.

6ª) Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 metros cuadrados un retrete y un lavabo; por cada 200 metros cuadrados más o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 100 metros cuadrados se instalará con absoluta independencia para señoras y caballeros. En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales debiendo disponer de un vestíbulo o zona de aislamiento.

7ª) En los locales comerciales que forman un conjunto como ocurre en Galería de Alimentación o Agrupaciones Comerciales, podrán agruparse los servicios sanitarios correspondientes a cada local. El número de servicios vendrá determinado por la aplicación de la condición anterior sobre la suma de la superficie de locales, incluyendo los espacios comunes de uso público.

8ª) La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial.

En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos.

En el segundo caso se estará a lo que determina el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionarán correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

9ª) Cuando un proyecto contenga superficies de locales comerciales sin distribución ni destino específicos deberán prever un conducto de ventilación para posibles aseos y una chimenea para salidas de humos por cada 100 metros cuadrados construídos.

3.- Condiciones específicas

1ª) Los que se establezcan en primera sótano, no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, al que se unirán mediante escaleras y otros huecos. A los efectos de esta condición, se denominará zona de contacto la superficie de la planta superior cuya protección vertical coincida con la superficie de la planta inferior. Por lo menos el 15 por ciento de la zona de contacto deberá disponerse como abertura entre ambas plantas.

NORMAS URBANÍSTICAS

Entre 15 por ciento podrá obtenerse por la suma de toda clase de huecos y escaleras. La superficie de la menos una de las aberturas no podrá ser inferior a 15 metros cuadrados, siempre que esta dimensión no exceda del 15 por ciento obligatorio.

2ª) Los que se establecen en planta primera o semisótano y no formen parte de un establecimiento en planta baja, habrán de tener acceso directo desde la calle con una entrada de altura libre mínima de 2,10 metros y una meseta de 1,20 metro de fondo, como mínimo al nivel del batiente.

3ª) En las Agrupaciones Comerciales organizadas especialmente como locales a ambos lados de un espacio de circulación, este tendrá un ancho mínimo de 3 metros.

4.- Carga y descarga:

Los establecimientos comerciales de grado 1º (más de 2.000 metros cuadrados), dispondrán dentro de la parcela o del edificio de un recinto para carga y descarga de vehículos de suministro y reparto en las condiciones señaladas en el artículo 4.11 para las industrias.

5.- Grandes establecimientos

El Ayuntamiento podrá denegar la concesión de licencia de edificación de grandes establecimientos comerciales no previstos expresamente en el PGOU, si estima que, pese a cumplirse las determinaciones de estas normas, pueden producirse impactos medio-ambientales o funcionales negativos.

Se entenderán por Centros Comerciales T.20, las áreas comerciales con superficie construída superior a 5.000 m²t."

Art. 4.16.- Uso espectáculos y salas de reunión

1.- Definición (OE)

Corresponde este uso a los edificios o recintos destinados al público con fines de recreo o relación social, tales como discotecas, boleras, bingos, bares, cafeterías, etc.

2.- Condiciones (OP)

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones y vigentes y, en especial, el Real Decreto 2.816/1982 de 27 de agosto por el que se aprueba el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Art. 4.17.- Uso turístico residencial

1.- Definición (OE)

Es el destinado al alojamiento temporal de personas, tanto de carácter público como privado. Comprende todos los establecimientos de la rama de hostelería y los alojamientos turísticos de carácter no hotelero.

2.- Instalaciones complementarias (OP)

Se entienden incluidas en este uso los asociados al residencial como bares, cafeterías, salas de fiestas y de reunión, instalaciones deportivas, etc, que deberán cumplir las condiciones específicas contenidas en estas normas y la legislación vigente que sea de aplicación.

3.- Tipos (OP)

Se distinguen los siguientes tipos:

a) Alojamientos hoteleros. Comprenden los hoteles, hoteles-residencias,

NORMAS URBANÍSTICAS

hostales-residencias, apartoteles, hostales y pensiones.

b) Bungalows turísticos con áreas de servicios comunes.

c) Campings o campamentos turísticos.

4.- Condiciones generales (OP)

Además de las establecidas en estas normas para las viviendas en lo referente a dimensiones mínimas de dormitorios, cocinas, cuartos de aseos, escaleras y aparatos elevadores, cumplirán las contenidas en la Reglamentación de la Industria Hotelera y en los demás Decretos de Ordenación Turística que, para cada clase, sea de aplicación.

5.- Ascensores (OP)

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo anterior, cuando la altura a salvar dentro del establecimiento sea mayor de 9,00 metros o 3 plantas, se dispondrá de un ascensor por cada 30 habitaciones o fracción superior a 15, o por cada 500 metros cuadrados o fracción superior a 250 metros cuadrados.

6.- Cocinas (OP)

Cuando las unidades residenciales (habitaciones de hotel, apartamento o bungalow) cuenten con cocina, ésta podrá estar integrada en una pieza habitable si está independizada mediante un cerramiento de 1,80 metros de frente mínimo.

7.- Aseos (OP)

Todas las dependencias de uso público dispondrán de un aseo por cada sexo con lavabo y retrete por cada 100 metros cuadrados. Para superficie mayores de 200 metros cuadrados se podrán sustituir en los aseos de caballeros el 50 por ciento de retretes por urinarios.

8.- Ubicación (OP)

Los campings o campamentos turísticos se emplazarán en los lugares del suelo no urbanizable autorizados por el Ayuntamiento.

Capítulo V.- Uso Equipamiento Dotacional

Art. 4.18.- Concepto y clases de los usos dotacionales (OE)

1.- Los usos dotacionales son aquellos cuya función es la de proveer al vecindario y público en general de las instalaciones y edificaciones que hagan posible su educación, progreso cultural, atención a su salud, ocio y bienestar, así como la de proporcionar los servicios propios de la vida urbana. Su titularidad puede ser pública y privada.

2.- A los efectos de la regulación que de ellos contiene en este Capítulo, los usos dotacionales se dividen en espacios libres, equipamientos y servicios urbanos.

3.- Como usos complementarios de los dotacionales se admiten los que, en conjunción con ellos, supongan mejora de las prestaciones de los mismos. El uso residencial sólo se admite en los casos de vivienda de personal de vigilancia de la dotación o instalación, y de residencia comunitario de los agentes de servicio en una instalación o de los miembros de una orden religiosa cuando el equipamiento sea de este tipo

Art. 4.19.- Condiciones particulares para los espacios libres - (E8) (OE)

Se regulará de conformidad con el art. 2.15.

En las zonas verdes de titularidad y dominio privado fijadas en los planos de ordenación no se permitirá ningún tipo de edificación, y será obligatorio el mantenimiento del arbolado existente en condiciones de ornato (art. 7.14 de estas Normas Urbanísticas), y allí donde en la actualidad no existiese se exigirá la plantación de 1 árbol cada 30 m².

NORMAS URBANÍSTICAS

de superficie de suelo, especialmente en las áreas y bordes de barrancos que eviten la erosión de los terrenos.

Art. 4.20.- Condiciones particulares para los equipamientos - (E 1,2,3,4,5,6,7) (OE)

Se regulará de conformidad con el art. 2.14.

Art. 4.21.- Condiciones particulares para la infraestructura y servicios técnicos (E-9) (OE)

Se regulara de conformidad con el art. 2.13.

Art. 4.22.- Condiciones particulares de los usos en suelo no urbanizable (OE)

Se regulan en las Normas Particulares del suelo no urbanizable.

TITULO 5.- NORMAS DE EDIFICACION**Capítulo I.- Normas Generales****Art. 5.1.- Objeto (OE)**

Las presentes normas de la edificación tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación con independencia de la clase de suelo en la que se asiente.

Art. 5.2.- Condiciones que afectan a la parcela (OE)

1) Alineaciones Actuales

Son los linderos de las fincas con los espacios viales existentes en el momento de la redacción de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento.

2) Alineaciones Oficiales

Son las definidas oficialmente por el planeamiento, bien a través de las presente Plan, bien a través de los Planes y Proyectos que le definan los límites de la parcela con los espacios comunes, públicos o privados. Se puede distinguir entre:

Alineaciones exteriores: Son las que fijan el límite de la parcela vías, calles, plazas y zonas verdes o espacios libres de uso dominio público.

Alineaciones interiores: Son los que fijan los límites de las parcelas edificables con el espacio libre de manzana.

Plano de fachada: Plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los salientes permitidos de las alineaciones, de los aleros y cornisas.

3) Aprovechamiento tipo

Queda definido en el artículo 3.15 c).

4) Edificabilidad

Es la medida de la edificación en un determinado ámbito. Se establece como la superficie total construida en metros cuadrados, suma de todas las plantas por encima de la rasante, por cada metro cuadrado de superficie de la parcela o ámbito de actuación de que se trate.

A los efectos del cálculo de la edificabilidad o superficie total construida (p) se computará:

- Toda la edificación realizada sobre rasante, incluidos los cuerpos volados en el caso de estar cubiertos, de tal forma que, si estuviesen abiertos por uno o dos de sus lados computarán el 50 %, y el 100 % en el caso de estar cerrados en tres de sus lados.

- En las zonas de viviendas colectivas no se computarán, a efectos de edificabilidad, los soportales, pasajes, plantas bajas diáfanas y trasteros bajo cubierta.

- No computará la edificación realizada bajo la rasante.

Según el ámbito de actuación en el que se realice el cálculo se medirá de la forma siguiente:

- En las parcelas se medirá la edificabilidad sobre la parcela edificable (parcela neta).

- En los sectores y demás ámbitos de actuación se medirá sobre la superficie total de los mismos (superficie bruta).

5) Frente de Parcela

Es la distancia existente entre los linderos laterales de la parcela, medida ésta sobre la alineación exterior de la misma.

6) Frente Mínimo

Es el menor frente de parcela permitido para que ésta pueda ser edificable.

NORMAS URBANÍSTICAS

7) Fondo de la Edificación

Es la profundidad de la edificación existente a partir de la alineación exterior de la parcela, o de la línea de edificación en caso de existir retranqueo. Se medirá como longitud perpendicular a la alineación exterior o a la línea de edificación.

8) Fondo Máximo Edificable

El mayor de la edificación permitido por las presentes Normas.

9) Línea de Edificación

Es la que delimita la superficie ocupada por la edificación en su proyección vertical sobre el terreno.

10) Parcela

Superficie de terreno deslindada como unidad registral, apta o no para ser edificable.

11) Parcela Edificable

Es aquella parcela que por cumplir con las condiciones urbanísticas fijadas para su zona por el presente Plan General y una vez efectuadas las cesiones correspondiente, es susceptible de ser edificada.

12) Parcela Indivisible

Es aquella parcela edificable que no puede ser subdividida, por no dar lugar su división a parcelas mínimas edificables, de conformidad con el artículo 94 de la Ley del Suelo.

13) Parcela Mínima Edificable

Es aquella parcela edificable cuya superficie se considera la mínima admisible para ser edificada en cada zona, según determinan las presente Normas.

En el Suelo urbano no afectado por una unidad de actuación, la parcela mínima se establece por nuevas parcelaciones, las parcelas existentes en la actualidad (aprobación inicial del Plan General) serán edificables, aun siendo inferiores a la mínima establecida.

14) Rasantes Actuales

Son los perfiles longitudinales de las vías existentes.

15) Rasantes Oficiales

Son los perfiles longitudinales de las calles, plazas y aceras, definidos en los documentos de las presente Normas y en los Planes y Proyectos que la desarrollan.

16) Retranqueo

Es el ancho de la faja de terreno que debe quedar en toda proyección libre de edificación, entre la alineación oficial exterior o límite de la parcela y la línea de edificación. En parcelas en esquina, solo se considera fachada ó frente de parcela a uno de los lindes exteriores.

17) Separación entre Edificios

Distancia entre dos edificios, medida desde el punto más saliente incluidos vuelos.

18) Unidad de Actuación

Ambito mínimo de actuación delimitado a los efectos de gestión y ejecución del planeamiento en suelo urbano, salvo cuando se trate de la ejecución de sistemas generales o de alguno de sus elementos o de actuaciones aisladas. Su objeto es permitir al menos, la justa

NORMAS URBANÍSTICAS

distribución de las cargas y beneficios derivados del planeamiento, entre los propietarios afectados por una actuación cuando no sea posible la delimitación de polígonos.

Capítulo II.- Tipologías de la edificación

Art. 5.3.- Unifamiliar Aislada (A) (OE)

Es la situada en parcela independiente, separada de otras edificaciones por todas sus fachadas y con acceso exclusivo desde la vía pública. En las normas particulares se fijan los porcentajes de ocupación máxima de la parcela por la edificación, la ocupación se medirá por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación incluidos los cuerpos solados y balcones.

La tipología unifamiliar aislada se predetermina en función del tamaño de la parcela en los siguientes tamaños o grados para al SUELO URBANO O URBANIZABLES.

Grado	Tamaño	Ocupación %	Retranqueos	
			A lindes	A fachada
1°	250 m2.	50	3	3
2°	500 m2.	35	3	3
3°	1.000 m2.	25	3	5

Esta tipología se asocia al uso no predominante residencial. En suelo urbano y urbanizable implica una vivienda por parcela mínima.

Art. 5.4.- Edificación en hilera ó en bloque (EH) (OE)

Son aquellas edificaciones aisladas cuya posición en la parcela puede ser libre ó fijada por la normativa. Es una tipología de vivienda plurifamiliar.

Como norma general la edificación se retranqueará tres metros a fachada y lindes. La separación entre edificaciones en una misma parcela será de 5 mts. La edificación podrá adosarse a los lindes si tuviese permiso registrado de los vecinos ó si estos ya lo hubieran hecho.

En parcelas en esquina la edificación podrá retranquearse sólo a una de las fachadas, que será la de mayor longitud del bloque, siempre: que en la fachada de menor dimensión de la manzana no se vayan a ubicar más de dos viviendas, que ambas viviendas se retranquean lo mismo y el ancho de las calles sea mayor o igual a 10 mts. En caso contrario la edificación se retranqueará a las dos fachadas. (3)

En el supuesto de no existir retranqueo a fachada esta tipología se denomina edificación en hilera con alineación a vial (EHV).

El fondo máximo de la edificación será de 15 mts.

La longitud máxima de la edificación será de 45 mts.

En el supuesto de viviendas unifamiliares adosadas la fachada mínima de la vivienda será de 5 mts y tendrá una superficie privada no edificada de 30 m².

(3) MP n° 5

Art. 5.5.- Cerrada (OE)

Cuando el edificio y su parcela quedan parcialmente contiguos y su medianera con otros edificios. Se caracterizan por ordenarse su fachada según la alineación a vial, salvo que se señale en retranqueo delantero (jardín delantero privado).

Cuando al aplicar el fondo máximo, éste distase menos de 3 mts. del eje de la manzana se edificará todo al fondo de la parcela dejando los patios

interiores que correspondan.

NORMAS URBANÍSTICAS

La tipología podrá ser:

a) MANZANA DENSA (MD) En aquellas manzanas de edificación cerrada alineadas por fachada que por sus dimensiones, carácter o regulación no se definan en los planos de ordenación, alineaciones interiores. La planta baja podrá ocupar el 100 % de la parcela, a partir de esta el fondo máximo permitido de la edificación será de 18 mts., salvo que en las Normas Particulares ó planos se exprese o grafíe otra disposición respecto al fondo citado.

b) MANZANA PATIO DE LUCES (MPL). Aquellas manzanas de edificación cerrada alineada por fachada o retranqueada a la misma en las que por sus características se fijan, o ya existan patio de manzana. El fondo máximo en esta tipología será de 18 mts. salvo que en Normas Particulares se exprese otra disposición, en planta baja se podrá ocupar un 50 % más de la superficie no ocupada por el fondo máximo edificable u ocupar el resto de la planta baja no ocupada por el máximo, siempre que se destine a aparcamiento, si con este parámetro la superficie no ocupada fuera inferior a 15 metros cuadrados, se podrá ocupar el 100 % de la planta baja.

Art. 5.6.- Tipología Industrial (OE)

Podrá ser aislada (IA), adosada ó en hilera (IB), al igual que se han definido en los artículos precedentes. Se caracterizan principalmente por el uso y la tipología constructiva.

La altura máxima de cornisa será 7,50 mts.

El espacio interior de volumen definido se podrá subdividir en dos plantas de uso industrial.

En suelo urbano en caso de tipología IA, el retranqueo será de 3 mts., salvo que en las normas particulares se exprese otra disposición, no obstante podrá eliminarse el retranqueo a lindero y optarse por tipología IB, en los casos de actuación conjunta de dos o tres parcelas colindantes con proyecto y ejecución unitarios; se respetarán el resto de parámetros obligatorios.

Art. 5.7.- Edificaciones destinadas a otros usos (OE)

Se ceñirán a las tipologías citadas.

Capítulo III.- Condiciones de volumen (OP)

Art. 5.8.- Medición de la altura de la edificación (para el suelo urbano y urbanizable)

Es la distancia vertical medida desde la rasante oficial de la acera o en su defecto, desde el terreno en contacto con la edificación, hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, medida en el punto medio de la fachada. En el caso de no existir este último forjado, la altura se medirá hasta la línea definida por la intersección del plano de cubierta con el del paramento vertical exterior, medida igualmente en el punto medio de la fachada.

También puede expresarse la altura de la edificación por el número de plantas completas que tiene la edificación sobre la rasante oficial, o en su defecto, sobre el terreno en contacto con la edificación. A tal efecto computarán como plantas completas todas aquellas cuyo techo (cara inferior del forjado superior o cubierta), se encuentre a más de 1,0 metro sobre la rasante oficial o terreno en contacto con la edificación en su defecto y medido en el punto más desfavorables del terreno.

Calles con pendiente. Si la rasante oficial o, en su defecto, el terreno en contacto con la edificación, tuviesen fuerte pendiente, se fraccionará la edificación en partes no mayores de 15 metros de longitud, siempre y cuando la diferencia de cota entre los extremos de cada fracción no

NORMAS URBANÍSTICAS

exceda de 1,5 metros. En estos casos la medición de la altura de la edificación se realizará por el procedimiento antes descrito y en el punto medio de cada fracción.

Edificación con frente a dos calles de rasante distinta. En aquellas edificaciones que den frente a dos calles de distinta rasante o cuando, en ausencia de aquella, exista diferencia entre la cota de la fachada a la calle y la cota del terreno en la fachada opuesta, la altura se computará sobre cada fachada igual al máximo permitido, si se superponen, hasta la mitad. Se permiten fraccionamientos con los criterios anteriores. Entipología industrial, el cuerpo más alto se retranqueará 5 mts. de la fachada opuesta.

En edificación aislada A ó IA) la altura se medirá sobre la rasante natural no pudiendo sobrepasar la altura de cornisas más de un metro sobre la rasante oficial.

Art. 5.9.- Altura de la Edificación y Número de plantas (OP)

PB.....	4,50 mts.	PB+TRES.....	13,20 mts.
PB+UNA...	7,40 mts.	PB+CUATRO.....	16,10 mts.
PB+DOS...	10,30 mts.	PB+CINCO.....	19,00 mts.

Estas alturas podrán aumentarse 1,5 mts. cuando exista semisotano.

La altura Máxima Permitida y n° máximo de plantas.

Será la mayor altura que se podrá alcanzar con la edificación, en aplicación de lo que determinan las presentes Normas. Podrá venir expresada tanto en metros lineales como en número de plantas máximo, y su aplicación se regulará por los criterios antes descritos.

Cuando se trate de edificar en solares en esquina que tengan autorizadas diferente número de plantas se edificará sobre cada fachada en función de su altura con una profundidad igual a la máxima permitida. Si la diferencia de altura es superior o igual a 2 plantas, la edificación más alta se retranqueará, 3 mts. en la fachada medianera en la porción más elevada a fin de sacar luces a dicha fachada.

Deberán respetarse conjuntamente la altura y el número máximo de plantas para edificios de vivienda, para edificios destinados a otros usos será suficiente cumplir la altura máxima permitida.

Altura mínima.

La altura mínima permitida será la correspondiente a una planta menos que la máxima permitida.

Altura en edificaciones existentes.

En situaciones existentes, que no se encuentren en fuera de ordenación, que de conformidad con el planeamiento vigente pudieran optar por igual ó mayor número de plantas, se permitieran estas, aunque la altura que alcanzaren fuere superior a la máxima establecida en las presentes Normas, computandose por tanto a efectos de altura el número de plantas y no la altura reguladora.

Altura en tipologías con usos diferentes al de viviendas.

Se podrán realizar edificaciones que aunque no respeten el número mínimo de plantas tengan como altura máxima la establecida para el número mínimo de plantas.

Art. 5.10.- Altura de pisos (OP)

Es la distancia entre las caras interiores de dos forjados consecutivos, en su punto más desfavorable en su caso de escalonamiento en la planta. El espesor mínimo del forjado será de 30 cms. a efectos del cómputo de la altura.

NORMAS URBANÍSTICAS

Art. 5.11.- Altura Libre de Pisos (OP)

En la distancia entre la cara inferior del techo de un piso y el pavimento del mismo piso, ambos totalmente terminados y en su punto más desfavorable en caso de escalonamientos en la planta. La altura libre mínima será 2,20 mts.

Art. 5.12.- Atico (OE)

Es la última planta del edificio que se retranquea tres metros de la fachada y que se autoriza según en los casos dispuestos por las Normas Particulares.

Art. 5.13.- Torreón (OE)

Es la última planta del edificio que ocupa un 30 % de la superficie ocupada por la planta anterior y 3 mts. de altura y que se autoriza según los casos dispuestos por las Normas Particulares.

Art. 5.14.- Planta semisótano (OE)

- 1.- Es aquella que tiene la cara superior de su forjado de techo a una altura superior a 0,80 metros e inferior a 1,50 metros medido según el artículo 5.8.
- 2.- Cuando esta altura sea superior a 1,50 metros se computará como planta sobre rasante.
- 3.- La altura mínima de piso en semisótano será de 2,50 metros y la libre de 2,20 metros.

Art. 5.15.- Planta sótano (OE)

- 1.- Es aquella que tiene la cara superior de su forjado de techo a una altura inferior a 0,80 metros sobre la cota media de rasante. Sus alturas de piso y libres mínimas cumplirán la mismas condiciones que las plantas semisótanos.
- 2.- El máximo número de plantas que se autorizan bajo rasante es de 3 con una cota bajo el plano medio de rasante que no podrá ser superior a 7,50 metros.

Art. 5.16.- Construcciones Permitidas por encima de la Altura (OP)

Por encima de la altura máxima edificada se podrá edificar, siempre por debajo de un plano de 30°, trazado por la línea horizontal de altura máxima en cada fachada, en las condiciones siguientes:

- Las construcciones por encima de la altura solo se podrán destinar a caja de ascensores, escaleras, depósitos, chimeneas, cuartos trasteros y otras instalaciones de los servicios exclusivos de la finca, con una altura que no podrá exceder de 3,30 metros por encima de la altura máxima permitida. Se prohíbe con carácter general la instalación de piezas habitables en estas zonas.

- En edificios destinados a usos no residenciales podrán sobrepasar la altura máxima permitida e incluso la de coronación de los edificios aquellos elementos puntuales que resulten necesarios para el buen uso del edificio o de la explotación (silos, chimeneas, antenas, torres de refrigeración, etc.).

Art. 5.17.- Cubierta (OP)

Podrá ser:

Inclinada con pendiente máxima de 40 % con cobertura de teja ó plana, según se indique en las Normas Particulares.

NORMAS URBANÍSTICAS

Art. 5.18.- Entrantes, Salientes y Vuelos (OP)

1.- Retranqueos obligatorios: En las calles ó zonas donde se establezcan retranqueos obligatorios en el presente Plan General, no podrá ocuparse el terreno que determine el retranqueo de alineación oficial de fachada con ninguna construcción, sobre y bajo rasante, aunque se destinen a estacionamiento.

2.- Retranqueos respecto a las alineaciones oficiales: Cuando así se establezca en la tipología correspondiente, la distancia de separación vendrá definida en las Normas Particulares.

3.- Salientes respecto a las alineaciones oficiales: No se permitirá sobresalir de la alineación oficial más que con los vuelos que se establezcan en las presentes Normas. Los vuelos máximos se establecen en relación con el ancho de la calle y en los patios de manzana no se permiten salientes respecto a la alineación interior.

4.- Cuerpos volados macizos: Se permiten cuerpos volados cerrados, abiertos, balcones, que sobresalgan de la alineación exterior, salvo que no lo permita o regule de forma diferente las Normas Particulares.

El saliente máximo contado a partir de la alineación oficial, será el siguiente en función del ancho de la calle:

- Calles de 9 metros y más: 10 % ancho de la calle con un máximo de un metro.

- Calles de 6 m. y menos de 9 m: 0,5 metros.

- Calles de menos de 6 m: Sólo se permiten cuerpos volados abiertos, balcones, cornisas y aleros con vuelo máximo de 0,4 metros.

La altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3,60 metros, salvo que se especifique otra en las formas particulares. Los cuerpos cerrados y balcones no ocuparán más del 50% de la longitud de la fachada pudiéndose acumular en plantas y fachadas diferentes.

5.- Marquesinas y toldos: Se permite la construcción de marquesina o toldos siempre que se situen exclusivamente en los vanos de la edificación sin cortar por tanto las líneas de impostas, cornisas o jambas.

La altura mínima sobre la rasante en todos sus puntos será superior a 2,50 m. El saliente no excederá de 40 cm. y su espesor máximo será del 15 % de la altura libre sobre la rasante de la acera.

Los anuncios tendrán un saliente máximo de 15 cm. y deberán quedar a una distancia superior a 50 cm. del hueco del portal dejando totalmente libre el dintel del mismo y no sobrepasar en ningún caso la altura del primer forjado.

Se podrán adosar al frente de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima igual al espesor de estas.

En edificios de usos público podrán instalarse con márgenes, dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos, huecos que descompongan la ordenación de la fachada.

En muros linderos que den al descubierto no se permitirán muestras ni anuncios de ninguna clase.

Los anuncios en banderola perpendiculares al plano de fachada estarán situados en todos los puntos a una altura mínima sobre la rasante de la acera de 2,50 m. con un saliente máximo igual a 75 cm. No podrán sobrepasar en ningún caso la altura del primer forjado.

Art. 5.19.- Patios-clasificación (OP)

Se pueden distinguir 2 tipos de patios:

- patios de parcela.

- Patios de manzana.

Patios de parcela: Es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable. Se distinguen dos tipos:

Patios de parcela interiores o cerrados: cuando el patio de parcela no

NORMAS URBANÍSTICAS

está abierto a ninguna fachada frontal o alineación exterior de la parcela edificable.

Patios de parcela abiertos: cuando sí se cumplen las condiciones anteriores.

Patios interiores: En los patios cerrados, la distancia entre paramentos enfrentados estará condicionada por su altura H y se atenderán a lo dispuesto en las Normas HD/91 ó Normas que la sustituyan.

Se permiten patios interiores mancomunados previo acuerdo de los colindantes debidamente escriturados y registrados.

Patios abiertos: Tendrán tal consideración aquellos que su profundidad sea superior a 1,50 mts. y no mayor que vez y media su embocadura, siendo la dimensión de esta igual o mayor que un tercio de la altura del patio, con un mínimo absoluto de 6 mts..

6) Patio de manzana: Es el espacio interior delimitado por las alineaciones interiores oficiales.

Las edificaciones en parcelas situadas en manzanas en las que las presentes Normas establezcan patios de manzana o estos estuviesen consolidados con anterioridad, deberán respetar las alineaciones oficiales tanto exteriores como interiores que les afecten, además de ajustarse al resto de las regulaciones establecidas en estas Normas, siendo como mínimo sus dimensiones como los patios interiores.

Capítulo IV.- Condiciones Exteriores

Art. 5.20.- Urbanización y conservación de espacios libres abiertos y patios de manzana (OP)

Los servicios, instalaciones, así como los espacios libres y zonas ajardinadas que no sean de cesión al Ayuntamiento, deberán ser urbanizados y conservados debidamente por sus propietarios en condiciones de seguridad, limpieza y salubridad. En el caso de que dicha obligación afecte a varios copropietarios, se hará constar esta prescripción en los Estatutos de la Comunidad.

Art. 5.21.- Conservación de edificios (OP)

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 blanqueo, siempre que lo disponga la autoridad municipal, previo informe al Servicio Técnico que corresponda. Todos los paramentos al descubierto, deberán tratarse con iguales materiales y calidad que las fachadas.

Art. 5.22.- Cerramientos de locales en planta baja (OP)

Los locales en planta baja, hasta su acondicionamiento definitivo, habrán de ser cerrados con materiales y espesores convenientes para asegurar su estabilidad y conservación. Su altura será la altura libre del local.

Capítulo V.- Condiciones Interiores

Art. 5.23.- Condiciones de los locales habitables (OP)

Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directas, por medio de huecos de superficie total no inferior a un décimo de la que tenga la planta del local respectivamente, permitiendo dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación, siempre que el fondo total contado a partir del hueco no exceda de 8 metros. El resto de condiciones se regula en las presentes Normas para cada uso concreto.

NORMAS URBANÍSTICAS

Art. 5.24.- Sótanos y semisótanos (OP)

Deberán tener ventilación suficiente. No se permiten viviendas en sótano ni semisótanos. La altura libre en piezas no habitables, no podrá ser inferior a 2,20 metros.

Art. 5.25.- Accesos a los patios (OP)

Todos los patios deberán tener, al menos, accesos privado.

La parte de los patios correspondiente a patios de manzana en tipología MPL con superficie superior a 200 m². tendrán acceso desde zona común del edificio.

NORMAS URBANÍSTICAS

TITULO 6.- NORMAS GENERALES DE URBANIZACION**Art. 6.1.- Definición y clasificación del sistema viario (OP)**

- 1.- Carreteras de acceso y travesías de municipios: Son las que conectan el municipio con la red nacional, comunitaria y comarcal de carreteras. Son las que canalizan los superiores volúmenes del municipio.
- 2.- Calles principales.- Son los ejes estructurales del casco urbano y de parte del desarrollo, suelen albergar diversidad de actividades.
- 3.- Calles secundarias.- Son las vías de acceso a parcelas y edificaciones que no tienen el carácter de las anteriores.

Art. 6.2.- Pavimentación (OP)

- 1.- Será obligatorio el contraste visual entre las distintas zonas del pavimento destinados a calzadas, aceras, etc.
- 2.- El tipo de pavimentación y su tratamiento se realizará con las capas de firme necesarias en función del tráfico previsto, ajustándose a los tipos de pavimentos definidos en las Instrucciones 6.1 (Firmes flexibles), 6.2 (Firmes Rígidos) y 6.3. (Refuerzos de firmes), del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.
En las calles peatonales se resolverá mediante pavimento apropiado a tal fin.

Art. 6.3.- Red de abastecimiento de agua (OP)

- 1.- La dotación mínima de agua para uso doméstico será de 250 litros por habitante y día. Para uso industrial la dotación será de 2 litros/segundo/Ha. La dotación de agua para incendios se ajustará a la NBE-CPI-91 ó norma que la sustituya.
- 2.- Para riego y otros usos se contará la cantidad de agua que justifique las características de la ordenación.
- 3.- Se establecerán redes de riego, derivadas de la red general en las zonas de parques y jardines.
- 4.- La presión mínima relativa en el punto más desfavorable de la red será de una atmósfera.
- 5.- Se justificará la disponibilidad del caudal suficiente y se acompañará un análisis químico y bacteriológico de las aguas siempre que estas no procedan de la red municipal de abastecimiento.
- 6.- Se preverán hidrantes contra incendios con un mínimo de uno cada 2,5 Ha.

Art. 6.4.- Red de saneamiento (OP)

- 1.- El saneamiento se realizará por el sistema unitario siempre que se vierta a colectores de uso público. En zonas de edificación aislada residencial, en que existan arroyos, que puedan servir para la evacuación de las aguas de lluvias, se podrá utilizar el sistema separativo.
- 2.- El informe favorable de la autoridad sanitaria competente será preceptivo para garantizar las adecuadas condiciones de las depuraciones de aguas que se realicen.

NORMAS URBANÍSTICAS

3.- El alcantarillado verterá a un colector público o a un cauce natural previo proceso de depuración.

4.- No se permitirán fosas sépticas en zonas urbanas ó urbanizables.

5.- Los caudales medio y máximo de aguas negras se tomarán iguales a los correspondientes de abastecimientos.

6.- El caudal máximo de agua de lluvia será igual al de un período de retorno a 500 años.

7.- Los proyectos de las redes serán tales que cumplan:

- Velocidad de las aguas entre 0,5 y 3 m/sg.
- Sección mínima 0,3 mts. de diámetro.
- Tuberías de hormigón centrifugado.
- Cámaras de descarga automática en cabecera.
- Pozos de registro visitables en los cambios de dirección y como mínimo cada 50 mts. en alineaciones rectas.
- Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y los espacios públicos.
- Se colocarán imbornables en los puntos de calzadas que permitan interceptar más rápidamente las aguas pluviales de escorrentía, su separación será no mayor de 150 mts.

Art. 6.5.- Red de energía eléctrica y alumbrado público (OP)

1.- Las instalaciones deberán cumplir el Reglamento, de Estaciones de Transformación (O.M. de 23 de Febrero 1.949), el Reglamento Técnico de Líneas Aéreas de Alta Tensión (Decreto de 28 de Noviembre de 1968) y el Reglamento electrotécnico de Baja Tensión (Decreto de 3 de Junio de 1955) ó normas que las sustituyan.

2.- En el suelo urbano y urbanizable, las instalaciones de alta, media o baja tensión serán subterráneas, el Ayuntamiento podrá admitir líneas aéreas en los polígonos industriales.

3.- Todo el proyecto de urbanización justificará que se dispone del contrato de suministro con la empresa eléctrica, en la potencia necesaria para cubrir la futura demanda de energía.

4.- El alumbrado público deberá como mínimo proporcionar un nivel medio de iluminación de:

- Carreteras de acceso y travesías: 20 lux. uniformidad global 0,4-0,5.
- Calles principales.....: 15 lux. uniformidad global 0,35-0,4.
- Calles secundarias.....: 10 lux. uniformidad global 0,3-0,4.

Art. 6.6.- Aplicación

Las condiciones de urbanización que se establecen en este título serán de aplicación a todos los sectores, unidades de ejecución o actuaciones aisladas que se apliquen en los proyectos de urbanización que desarrollen dichas actuaciones.

TITULO 7.- NORMAS GENERALES DE PROTECCION**Capítulo 1.- Concepto****Art. 7.1.- Alcance y Contenido (OP)**

1) Regulan de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones de protección del medio-ambiente y el patrimonio social, cultural y económico de la comunidad dentro del cual se encuentra entre otros el arquitectónico.

2) Si bien toda la normativa establecida por este Plan General se dirige a estos fines, en este capítulo se desarrolla específicamente las condiciones generales referentes a los siguientes extremos:

- 1.- Protección medio-ambiental, ecológica y de los niveles de confort.
- 2.- Protección paisajística y de la escena urbana.
- 3.- Protección del patrimonio edificado.

Art. 7.2.- Responsabilidades (OP)

La responsabilidad de la apariencia y conservación tanto del medio "natural" como del "urbano" corresponde, en primer lugar, al Ayuntamiento y por tanto cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse a su criterio.

Consiguientemente el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, instalaciones o actividades que puedan resultar un atentado ambiental, estético o inconvenientes para su emplazamiento.

La responsabilidad también alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre sí para la consecución de los objetivos que se pretenden. Asimismo y en función de ello, todos los ciudadanos tiene derecho a denunciar a las autoridades municipales las instalaciones y actividades que suponga un peligro a la sanidad y a la naturaleza y a las construcciones que adolezcan de falta de higiene y ornato, las que amenacen ruina o aquellas que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc..), algún daño o cualquier actuación que lesione la apariencia de cualquier lugar o paraje.

Capítulo 2.- Protección Medio Ambiental**Art. 7.3.- Alcance y Contenido (OP)**

Estas normas regulan de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones de protección ecológica del medio ambiental natural y de los niveles de confort y seguridad para las personas.

Se refieren a los siguientes extremos:

- Vertidos sólidos (basuras).
- Vertidos líquidos (aguas residuales).
- Vertidos gaseosos.
- Contaminación acústica y vibratoria.
- Protección contra incendio.
- Desarrollo de actividades diversas.

Art. 7.4.- Vertidos sólidos (basuras) (OP)

A.- Clasificación: A los efectos de orientar su punto de vertido según este Plan General, los residuos se clasifican en:

- a) Residuos de tierras.- Aquellos procedentes de actividades de vaciado o desmonte, por lo que solamente podrán contener áridos o tierras, y no

NORMAS URBANÍSTICAS

materiales procedentes de derribos de construcciones, de desecho de las obras, ni originados en el proceso de fabricación de elementos de construcción.

b) Residuos de tierras y escombros.- Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc., pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal correspondiente.

c) Residuos orgánicos.- Aquellos procedentes de actividades domésticas, que no contienen tierras ni escombros y en general no son radioactivos, mineros o procedentes de la limpieza de fosas asépticas. Se consideran excluidos en este apartado los residuos industriales y hospitalarios que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas.

b.- Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases citadas, se establecerán por el Ayuntamiento.

Art. 7.5.- Vertidos Líquidos (Aguas Residuales) (OP)

Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización sin depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del efluente y valores ambientales de los puntos de vertido, considerándose como mínimo los niveles y valores establecidos en el Decreto 2414/1961 "Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas", Orden del Ministerio de la Gobernación de 15 de Marzo de 1.963, Decreto de la Presidencia del Gobierno y Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 14 de Abril de 1.980.

En tanto no se apruebe una ordenanza municipal se estará a lo dispuesto en el modelo de ordenanza para el vertido a la red de alcantarillado elaborado conjuntamente por la Entitat de Sanejament de la Generalitat Valenciana y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias.

Art. 7.6.- Vertidos Gaseosos (OP)

Quedan prohibidas las emanaciones a la atmósfera de elementos radioactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en el Decreto 833/1975 del Ministerio de Planificación de Desarrollo y desarrollo posterior, así como el Decreto 2414/1961 por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y su desarrollo reglamentario, así como la Orden del Ministerio de Industria de 18 de Octubre de 1.976.

Art. 7.7.- Contaminación Acústica y Vibratoria (OP)

La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en la norma básica de la edificación NBE-CA-82, el Reglamento de Actividades clasificadas citado anteriormente, la Orden de la Presidencia del Gobierno de 10 de Julio de 1.965, y las Normas Técnicas y Reglamento que regulan la seguridad e higiene en el trabajo.

Art. 7.8.- Protección Contra Incendios (OP)

Las construcciones, instalaciones en su conjunto y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección establecidas por la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-91 y normas de prevención de incendios por tipo de actividades.

- Turística. Orden del M° de Comercio y Turismo de 25.9.79.
- Sanitaria. Orden del M° de Sanidad y S.S. de 24.10.79.
- Educativa. Orden del M° de Educación y Ciencia de 13.11.1984.

NORMAS URBANÍSTICAS

- Espectáculos. Circular de la Dirección General de la Seguridad del Estado de 11 de Mayo de 1.984.
- Comercial e industrial:
Determinaciones de protección contra incendios respecto de edificaciones de uso comercial y/o industrial:

- a) Cumplirán lo dispuesto para ellas en la CPI-96 las comerciales y en el RD 786/2001 las industriales , además de lo especificado en el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo y demás disposiciones legales que le sean de aplicación.
- b) En edificaciones adosadas, en las que no se determine el uso ni la actividad a desarrollar, a efectos de cumplir la correspondiente normativa, será obligatorio el cumplimiento de las siguientes especificaciones:
 - b.1) A los elementos estructurales portantes y a los elementos separadores, bien de sectores o de establecimientos colindantes u adosados se les exigirá una estabilidad o resistencia al fuego de 180 minutos, o sea EF-180 ó RF-180 (Según norma UNE 23039).
 - b.2) Cuando los elementos constructivos anteriores acometan a una fachada, a ésta se le exigirá un RF-120, en una franja de un metro como mínimo medida sobre plano de fachada.
 - b.3) Cuando un muro separador acometa a cubierta, este se prolongará por encima de la misma y del edificio más alto, caso de estar escalonados, en una altura de 1 metro como mínimo, cumpliendo una RF-120.
- c) Condiciones de evacuación de edificaciones de uso comercial y/o industrial.
Se establece un recorrido de evacuación máximo de 35 metros.
- d) Infraestructura de abastecimiento de agua contra incendios de edificaciones de uso comercial y/o industrial.
 - d.1) Se dejará prevista una acometida en el interior de la nave, para la posible ubicación en ella de futuras Bocas de Incendio Equipadas (BIES), u otros sistemas de protección exigibles por la normativa vigente para la futura actividad.
 - d.2) En las obras de urbanización se preverán hidrantes contra incendios cada 80 metros como máximo, a efectos de cubrir una zona protegida de 40 metros de radio máximo, no quedando ninguna zona de la edificación fuera de este radio. (7)

(7) Modificado según MP nº 20.

Art. 7.9.- Desarrollo de Actividades Diversas (OP)

Las actividades se encuentran sometidas al régimen específico de aplicación que les corresponda, siendo entre otras.

- Espectáculos públicos y Actividades Recreativas. Real Decreto 2816/1982 del Ministerio del Interior.

Capítulo III.- Protección Paisajística de la Escena Urbana

Art. 7.10.- Protección del perfil del núcleo (OP)

Se deberá cuidar especialmente el perfil característico del núcleo desde el exterior, para lo cual se evitará la ruptura del perfil actual -sobre todo el correspondiente al casco antiguo con la aparición de elementos cuyas características sean desproporcionadas o sus texturas sean

NORMAS URBANÍSTICAS

inconvenientes por contraste respecto del conjunto. En función de ello se atenderá al tratamiento de las edificaciones en las zonas de borde del núcleo que conforman la "fachada" de éste.

Asimismo se prohibirá cualquier cartel publicitario en las zonas de borde perimetral al núcleo o en cualquier otro punto que pueda desfigurar su perfil.

Art. 7.11.- Hallazgos de interés (OP)

Cuando se produzcan hallazgos de interés arqueológico, histórico o artístico se tomarán las siguientes medidas:

1.- Se estará obligado a ponerlo en conocimiento del Ayuntamiento antes de 24 horas, el cual podrá declarar la suspensión de las obras parcial o totalmente, en función del interés e importancia del hallazgo.

2.- En el caso que procediera la suspensión de licencias, para la reanudación de las obras será precisa licencia especial del Ayuntamiento que se otorgará previos los asesoramientos pertinentes.

3.- Si la naturaleza de los descubrimientos lo requiriese podrá el Ayuntamiento proceder a la expropiación de la finca y, si lo juzga oportuno, recabar la colaboración del Departamento estatal, autónomo o provincial correspondiente.

Art. 7.12.- Protección del Paisaje (OP)

Con el fin de lograr la conservación de la estructura paisajística tradicional han de tenerse en cuenta de modo general las determinaciones relativas a:

a) Protección de la topografía, impidiendo actuaciones que alteren las características morfológicas del terreno.

b) Protección de cauces naturales y del arbolado correspondiente, así como de acequias y canales de riego.

c) Protección de plantaciones y masas forestales.

d) Protección de construcciones, tales como: sistemas de cercas, corrales, apriscos, casetas de aperos de labranza, etc., que configuren la bondad del paisaje.

Art. 7.13.- Conservación de los espacios libres (OP)

Los espacios libres privados (interiores de parcelas, patios de manzana proindiviso, espacios abiertos proindiviso, etc..) deberán ser conservados y cuidados por los propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, atendándose a lo que a continuación se dicta sobre cerramiento de solares.

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, llevar acabo su conservación con cargo a la propiedad.

Los espacios libres públicos serán mantenidos por el Ayuntamiento o por los particulares de la zona, según se llegue a un acuerdo entre aquel y estos para la previsión y creación de un servicio de mantenimiento gestionado por los propios particulares o por el Ayuntamiento con cargo a estos últimos.

Art. 7.14.- Arbolado o Vegetación (OP)

Se deberán hacer o dejar alcorques para plantar árboles en las aceras, que por su anchura y características lo permitan, aun cuando su implantación no esté prevista a corto plazo.

El arbolado existente, en espacios públicos o privados, sea de la clase que sea, deberá conservarse, cuidarse y protegerse de las plagas y deterioros que pudieran acarrear su destrucción parcial o total siendo preciso para la tala, cambios de cultivos arbóreos y replantaciones, la previa solicitud de licencia al Ayuntamiento quien podrá recabar asesoramiento de los organismos competentes y ordenar la replantación en el caso de tala.

Se cuidarán especialmente el cumplimiento de lo anterior para aquellas especies arbóreas situadas en espacios públicos.

Se aconsejan las plantaciones de hoja perenne al Norte y las de hoja caduca al Sur y Oeste para proteger de la radiación en verano y permitir la en invierno. Es aconsejable asimismo, la plantación en torno a las fachadas al sur de arbustos caducifolios para paliar al absorción de radiación por los paramentos verticales de la edificación.

No obstante se reducirá al mínimo posible la plantación de elementos o especies vegetales de fácil destrucción y costoso mantenimiento, debiéndose estudiar la implantación de otros con iguales o parecidas características tienen más ventajas en ese sentido.

Art. 7.15.- Cerramientos de Solares y parcelas (OP)

Las parcelas deberán cerrarse con una cerca de material resistente, incombustible, de 1,50 m. de altura como máximo, revocado, pintada o tratada, de forma que su acabado sea agradable, estético y contribuya al ornato de la ciudad, por encima de esta altura y hasta una altura de 2,50 mts. solo se permiten cercas vegetales ó metálicas no opacas.

El cerramiento deberá situarse en la alineación y/o en los linderos.

Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de efectuarla en el plazo de tres meses, a partir de la terminación de las obras de pavimentación. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, será obligatorio el cerramiento de la misma situándolo igualmente en la alineación oficial. El cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de 3 meses, contados a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

NORMAS URBANÍSTICAS

Art. 7.16.- Supresión de barreras físicas (OP)

Se tendrá a la supresión de barreras físicas para permitir el paso de inválidos, coches de niños, etc.. mediante la disposición de rebajes en bordillos de aceras, rampas de acceso a edificios o por vías públicas. Se tendrá a la supresión de bordillos, resaltes o aceras en calles estrechas, pavimentando toda la calle por igual colocando defensas o pequeños postes adecuados que impidan a los vehículos arrimarse a las fachadas de las edificaciones.

En los edificios de viviendas se dispondrá de una rampa de 0,70 cms. de ancho mínimo entre el nivel del suelo de Planta Baja y el acceso al ascensor. En edificios públicos de preverá la supresión de barreras físicas en general.

Art. 7.17.- Mobiliario Urbano (OP)

Se prestará especial atención a la colocación en la vía pública de elementos de mobiliario urbano: bancos, cabinas, arbolado, etc., puntos de venta: kioskos, puestos, etc... u ornato; estatuas, fuentes, parterres, etc. que deberán resolverse de forma sencilla, cuidando su adecuación en el entorno, especialmente si se sitúan junto a edificios catalogados.

Art. 7.18.- Anuncios (OP)

La publicidad exterior de cualquier tipo cumplirá lo determinado en las "Condiciones Generales de Volumen".

Se prohíbe expresamente:

a) La fijación o pintado exterior de publicidad sobre edificaciones catalogadas, aunque fuese circunstancialmente.

b) La publicidad acústica.

Para la fijación directa de carteles sobre edificios se consideran las siguientes restricciones:

1.- Sobre las fachadas de edificios, los anuncios guardarán el máximo respeto al lugar donde se ubiquen, permitiéndose exclusivamente, sobre los huecos de fachada, manteniendo su ritmo y con materiales que no alteren los elementos protegidos.

2.- Para los muros, vallas y medianeras se permite también la instalación de anuncios, siempre y cuando mantengan criterios compositivos y con materiales que no alteren sus características y las del entorno. Se prohíbe la fijación de soportes exteriores o bastidores exentos, luminosos en vallas, calles, plazas, cornisas o tejados, jardines o parques públicos o privados, ni en isletas de tráfico excepto aquellas que afecten a la información de servicios de interés público.

3.- En los edificios en ruina no se permitirán anuncios de ninguna clase ni durante las obras de restauración o reestructuración y otras que se lleven a cabo; salvo los carteles propios de identificación de la obra.

4.- No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico y otros análogos en la vía pública.

5.- La publicidad que no reuniese los diferentes requisitos establecidos en estas Normas, quedará desde la entrada en vigor de las mismas como "fuera de ordenación" y no podrá renovar su licencia anual de instalación

NORMAS URBANÍSTICAS

sin que esto de derecho a indemnización, excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad del anunciante. en todo caso cuando se solicitase licencia de obra mayor en un edificio con publicidad fuera de ordenación se exigirá su corrección o suspensión simultánea.

6.- El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en las que se permita, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios a los fines que considere.

Con fines provisionales y excepcionales como fiestas, ferias, exposiciones o manifestaciones el Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales, circunstanciales al tiempo que dure el acontecimiento.

Art. 7.19.- Tendidos y Elementos de Infraestructuras y Servicios (OP)

Se prohíben los tendidos aéreos eléctricos y telefónicos, debiendo reformarse los existentes, mediante canalización subterránea.

En los edificios de nueva planta no se permitirán tendidos exteriores sobre las fachadas, debiendo realizar los empotramientos necesarios.

Art. 7.20.- Obras de Urbanización, Ambientes Urbanos (OP)

El Ayuntamiento podrá declarar de urbanización especial, determinadas calles, plazas o zonas con el fin de conservar la armonía del conjunto y los propietarios de edificios o solares enclavados en dichos lugares, no podrán modificar las construcciones, ni edificar otras nuevas, sin someterse a cualquier ordenanza especial que previo los requisitos reglamentarios pueda aprobarse en cada caso.

Art. 7.21.- Servidumbres Urbanas (OP)

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad, que deberán en todo caso, cumplir estas "Condiciones de Protección y las "Estéticas y Compositivas" en cada caso.

Capítulo IV.- Protección del Patrimonio Edificado

Art. 7.22.- Alcance y contenido (OP)

Se regulan los usos y grados de protección de las edificaciones, espacios y elementos afectados por cualquiera de los grados de protección considerados dentro de los incluidos en el catálogo.

Para cada uno de ellos se establecen a continuación las actuaciones y usos que se permiten y la forma de tramitación a que deberán someterse, sin perjuicio del resto de condiciones que, establecidas por las presentes Normas o por los órganos de la administración estatal o autonómica, les sean de aplicación.

Art. 7.23.- Definición de los grados de protección

Grado 1.- Protección integral (OP)

Afecta a todas aquellas edificaciones cuya conservación debe garantizarse de forma íntegra por su valor arquitectónico o cultural.

Grado 2.- Protección estructural (OP)

Afecta a todas aquellas edificaciones en que deben conservarse sus fachadas y volumen como componentes fundamentales del ambiente urbano.

NORMAS URBANÍSTICAS

Grado 3.- Protección ambiental (OP)

Afecta a aquellas edificaciones representantes de las tipologías tradicionales que contribuyen a caracterizar la imagen del pueblo, no constituyendo en sí mismos piezas de interés y que deben conservarse por formar determinados espacios cuya desaparición supondrá un grave deterioro del ambiente urbano.

Art. 7.24.- Actuaciones Permitidas (OP)

Determinaciones para el grado 1: Protección integral. Se permitirán en estos edificios las actuaciones que se expresan a continuación, sujetándose en todo caso a las Normas de tramitación que le sean de aplicación:

Se prohíbe el derribo total o parcial de dichas edificaciones salvo en aquellas partes que puntualmente desvirtúan elementos originales de la edificación a conservar u oculten partes existentes de valores arquitectónicos o artísticos, de acuerdo a las Condiciones Generales de Ejecución de las Obras de Edificación. Se pueden realizar en dichas edificaciones las siguientes obras:

Restauración y reforma parcial, según las especificaciones particulares de la Ordenanza.

Determinaciones para el grado 2: Protección Estructural. Se permite, en estos edificios que deben conservarse parcialmente las actuaciones que se expresan a continuación con las condiciones generales de tramitación del grado superior:

Las fachadas estarán sometidas a las determinaciones del grado 1, en el resto de la edificación se podrán realizar las siguientes obras:

Derribo parcial, restauración, ampliación y reforma y vaciado total interior siguiendo las condiciones específicas de estas Normas.

Determinaciones para el grado 3: Protección ambiental. Se permiten obras de derribo, nueva planta, restauración, ampliación y reforma de acuerdo a las condiciones específicas de estas Normas y sujetándose en todo caso a las Normas de tramitación que expresan a continuación y le sean de aplicación. Las obras de nueva planta fruto del derribo se estructuran de forma similar a la existente, teniendo en cuenta el entorno y no la propia edificación considerada de forma aislada.

Art. 7.25.- Condiciones de tramitación (OP)

Para cualquiera de los grados 1 y 2 y casos expresados y previamente a cualquier actuación (obra mayor o menor) se presentará un documento en el Ayuntamiento para informe de los técnicos municipales y de la Corporación en el que se exprese el destino que se va a dar al edificio y obras a realizar, adjuntando cuantos planos acotados, fotografías y cualquier otro tipo de datos que se requieran para el total conocimiento del estado y características del mismo (del exterior o interiores).

Dicho documento e informe se entienden como obligatorios y vinculantes y sin perjuicio de los de solicitud de licencia, pudiendo por parte del Ayuntamiento denegar el tipo de obras o uso previsto, dando recomendaciones dentro siempre de lo permitido para este grado de protección y pudiendo, asimismo, pedir asesoramiento del Departamento de la Administración, estatal o autonómica competente.

Posteriormente y una vez obtenido el informe, que nunca se considerará positivo por silencio administrativo, se solicitará licencia de acuerdo a un proyecto técnico debidamente documentado que presentado en el Ayuntamiento este podrá elevar al departamento de la Administración estatal o autonómica competente para su informe, en función del cual el primero concederá o no la correspondiente licencia.

NORMAS URBANÍSTICAS

En todo caso se deberá permitir una inspección visual por aquellas personas que designe el Ayuntamiento con el fin de poder emitir el informe previo antes referido.

En caso de encontrarse elementos enmascarados que insinúen cierta importancia y no estuviera recogido en alguno de los grados de protección anteriores, se deberá considerar la edificación como de protección integra siéndole de aplicación transitoriamente la normativa correspondiente a este grado, hasta tanto no se realice un estudio documentado del estado y característica de la totalidad de la edificación.

En función de ello se emitirá acuerdo justificado por el Pleno municipal sobre la solución a adoptar de acuerdo a las condiciones expresadas en estas normas de orientación para la modificación del Catálogo.

En virtud del art. 20.4 de la Ley del Patrimonio Histórico Español, toda solicitud de licencia de obra que pretenda modificar edificios, calles o plazas inmediatas al monumento ó Jardín Histórico declarado Bien de Interés Cultural ó incoado expediente para su declaración, así como las obras de nueva construcción en igual emplazamiento (zona de entorno) o que alteren el paisaje que lo rodea ó su ambiente propio y cuantas puedan proyectarse en los Monumentos ó Jardines de categoría nacional deberá someterse previamente a la Comisión correspondiente del Patrimonio. Para estas obras deberá presentarse dos ejemplares más del proyecto para su remisión por el interesado o por el Ayuntamiento a la Comisión del Patrimonio competente para su informe preceptivo, descontando su tiempo de tramitación en dicho organismo del plazo para la resolución del expediente de licencia municipal.

Art. 7.26.- Modificaciones del Catálogo (OP)

El catálogo podrá ser modificado, durante el período de vigencia de las presentes Normas, para la inclusión de nuevas piezas, excluir algunas ya catalogadas o modificar las condiciones de protección, siguiendo los trámites para la Modificación Puntual del P.G.O.U. cumpliendo las siguientes condiciones:

a) Para la inclusión de una pieza en el Catálogo, deberá elaborarse un informe por el arquitecto que designe el Ayuntamiento - técnico Municipal si lo hubiese - indicando las características del edificio, espacio o elemento que aconsejen su protección; así como el grado que deba aplicársele y sometiéndose a aprobación del Pleno municipal elevándose comunicación a la Comisión Territorial de Urbanismo del Ente Autónomo.

b) Para la exclusión de una pieza ya catalogada deberá presentarse, por la propiedad de la misma, solicitud firmada por técnico competente que tendrá que corroborar el técnico municipal en el sentido de que las razones por las que el edificio fue catalogado carecen de vigencia. Dicha solicitud se elevará a la Comisión Territorial de Urbanismo previa aprobación del Pleno Municipal, el cual previo informe vinculante del Departamento del Patrimonio competente, procederá a su autorización o no.

La exclusión nunca podrá basarse en la declaración de ruina, en relación a las condiciones de protección que en este apartado se establecen así como el correspondiente a Estado de ruina de estas Normas, incurriendo si se diera tal situación en la realidad a las responsabilidades de disciplina urbanística o de otro orden correspondiente (Artículo 86 del mismo Reglamento) en lo que se declarará como ruinoso, con informe del técnico designado por al Corporación, debiendo actuarse como se ha explicado anteriormente para la exclusión.

NORMAS URBANÍSTICAS

Art. 7.27.- Normas de protección urbanística (Disciplina) (OP)

A los edificios, espacios y elementos incluidos en los grados de protección les serán de aplicación las siguientes normas concretas de disciplina y gestión urbanística:

a) Para el mantenimiento de los mismos, cuyo coste correrá a cargo del propietario, serán de aplicación de los artículos 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística en cuanto a facultades de la Administración. Lo mismo será de aplicación en aquellos casos en que se lleva a cabo una actuación de rehabilitación integral sobre edificios que no estén incluidos en dichos grados de conservación.

b.- Caso de producirse la ruina física de uno de los edificios hasta al punto de que por el técnico municipal o cualquier otro de la Administración competente, se aconseje su derribo total o parcial este deberá efectuarse en las siguientes condiciones, para lo que sea de protección integral.

- previo levantamiento de planos detallados del edificio.

- previa numeración de las piedras o sillares de la fachada, si fuera el caso o en otro cualquier elemento, que permita su reconstrucción arqueológica, si se considerará necesario; no pudiéndose realizar sobre el solar procedente del derribo más que dicha reconstrucción arqueológica (de la parte considerada como a conservar íntegramente).

c) Caso de producirse el derribo total o parcial de uno de estos edificios o la modificación o destrucción total o parcial de los espacios o elementos considerados, sin la licencia pertinente, serán de aplicación los Artículos 29 y 30 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

d) A los edificios así catalogados o a los que se rehabiliten integralmente sin estar incluidos en los grados mencionados les será de aplicación:

- El Artículo 59 de la Ley del Suelo en cuanto a valoración tributaria.

- El artículo 182 de la misma Ley en cuanto a posibilidad de cooperación y subvenciones por parte de la Administración.

- Cualquier otro beneficio que otorguen las Leyes a las fincas catalogadas o rehabilitadas.

7.- Catálogo (Ver anexo)

Los edificios y ambientes de interés que se catalogan y su grado de protección son los que a continuación se describen.

Edificios Públicos (EP)		Grado de Protección
EP 1:	Palacio Condal.....	1
EP 2:	Castillo de Cocentaina.....	1
EP 3:	Castillo de Penella.....	1
EP 4:	Lavadero.....	1
EP 5:	Matadero.....	2
EP 6:	Edificio de las Contestanas.....	2
EP 7:	Ayuntamiento.....	2
EP 8:	Lavadero Fraga.....	1
EP 9:	Lavadero Alcudia.....	2
<u>Muralla (M)</u>		
M 1:	Avenida Jaime I,3.....	1
M 2:	Restos Avda. Jaime I.....	1
M 3:	Santa Agueda, 6 y 8.....	1
M 4:	Calle Cura Montagud.....	1

NORMAS URBANÍSTICAS

Arcos (A)

A 1:	Dolores de la Virgen, 31-33.....	1
A 2:	Pza. Venerable Escuder.....	3

Fuentes (F)

F 1:	Plaza de Covarrubias.....	1
F 2:	Plaza de Venerable Escuder.....	1
F 3:	Santos de la Piedra/Mare del Miracle..	3

Edificios Religiosos (ER)

ER 1:	Iglesia Santa Maria.....	1
ER 2:	Iglesia del Salvador.....	1
ER 3:	Convento de las Clarisas.....	1
ER 4:	Convento de los Franciscanos.....	1
ER 5:	Ermita de Santa Barbara.....	1
ER 6:	Ermita de Sto. Tomás de Villanueva....	1
ER 7:	Ermita de San Roque.....	1
ER 8:	Ermita de San Cristobal.....	1
ER 9:	Iglesia de San Pedro.....	1
ER 10:	Capilla Papelera Barrio Algars.....	1
ER 11:	Cruz Ben-Khanis.....	1
ER 12:	Iglesia B° San Rafael.....	2

Casas (C)

C 1:	Caballeros, 5.....	2
C 2:	Mayor, 3.....	2
C 3:	Obispo Mallol, 11.....	2
C 4:	Avda. de Xativa, 11 - 13.....	2
C 5:	Cocentaina, 3 (conde de).....	2
C 6:	Mayor, 10.....	2
C 7:	Mayor, 35 y 37.....	2
C 8:	Plaza el Pla, 5.....	2
C 9:	Pedro Cetina, 14.....	2
C 10:	San Cristobal, 3.....	2
C 11:	Mare de Deu del Miracle, 4.....	2
C 12:	Cine - Moderno.....	2
C 13:	Passeig Comtat, 21.....	2
C 14:	Casa de la U.P.E.....	2
C 15:	Casa Llopis.....	2
C 16:	Chalet Riera.....	2
C 17:	Jaime I/Alcalde Reig.....	2
C 18:	Textiflok Casa.....	2
C 19:	Textiflok Fabrica.....	2
C 20:	Casa B° San Rafael.....	2
C 21:	Casa Papelería B° Algars.....	2

Queda definido en el plano adjunto, el entorno del Palacio Condal sujeto a las condiciones del art. 20.4 de la Ley del Patrimonio Histórico Español, que seguirán el trámite descrito en el art. 7.25 de estas Normas Urbanísticas. En dicho entorno la altura máxima de cornisa será de 12,20 mts.

La Resolución de 27/1/97 de la D^{na} Gral. de Patrimonio Artístico de la Consejería de Cultura, Educación y Ciencia (BOE 24-2-97) establece la Delimitación del Entorno de Protección del Castillo de Penella.

NOTA DE LA HOMOLOGACION: Los edificios y elementos de interés catalogados en grado 1 tienen carácter de ordenación estructural.

Título 8- NORMAS PARTICULARES**Capítulo I.- Normas Particulares Suelo no urbanizable****SE ELIMINA ART. 8.1.-****SE ELIMINA ART. 8.2.-****SE ELIMINA ART. 8.3.-****Sección 1ª.- Condiciones comunes de edificación****Art. 8.4.- Altura**

La altura máxima permitida se especifica según la tipología del uso. La altura máxima se refiere al punto más alto medido en el punto más desfavorable del terreno. Los diferentes volúmenes edificables deberán adaptarse a las condiciones topográficas de la parcela, banqueándose de forma que no superen los citados límites.

Art. 8.5.- Ubicación en el terreno y retranqueos

La edificación se situará en el terreno atendiendo a los criterios de rentabilidad agraria, (máximo aprovechamiento del suelo libre de edificación), impacto ambiental (minoración del mismo), ahorro de energía y confort climático.

Con carácter general se establece un retranqueo de seis metros a cualquier lindero de la parcela, sin perjuicio de los que dimanen de las Normas disposiciones, tanto generales como municipales, que sean más restrictivas.

No obstante lo anterior para aquellas instalaciones de almacenaje, tratamiento y/o manufactura de productos peligrosos, inflamables o explosivos, (por ejemplo depósitos de gas, polvorines, fabricación de alcoholes, etc) se establece un retranqueo mínimo a cualquier lindero de la parcela de veinte metros, siempre que la normativa específica de aplicación a dichas instalaciones no imponga condiciones más restrictivas.

En los márgenes de cauces, lagunas y embalses, las edificaciones se atenderán a las condiciones que se establecen para los terrenos de afección de cauces, lagunas y embalses.

En las proximidades de las vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas y embalses públicos, se estará a lo previsto en el último párrafo del art. 2.19.

Art. 8.6.- Cubierta

La composición de las cubiertas se adaptará en lo posible a las soluciones de la arquitectura tradicional de la zona, resolviéndose a base de faldones, de inclinación similar a los habituales en el entorno. Están prohibidas las cubiertas metálicas brillantes, por lo que deberán estar pintadas las coberturas de este material.

Art. 8.7.- Cerramiento de fincas

El cerramiento deberá retranquearse como mínimo:

- Cuatro metros a cada lado del eje de los caminos públicos.
- Cinco metros de los cauces, lagos, lagunas y embalses públicos.

En ningún caso los cerramientos podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión o arrastre de tierras.

En la proximidad de las vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas y embalses públicos se observarán las distancias al dominio público.

El tipo de cerramiento será el especificado en el art. 7.15.

Sección 2ª.- Condiciones higiénicas y estéticas**Art. 8.8.- Condiciones higiénicas, saneamiento y servicios**

a) Saneamiento y servicios

Deberán quedar justificados en la solicitud de autorización o de aprobación cuando así proceda, según sea el tipo de construcción o instalación, el acceso, abastecimiento de agua, evacuación de residuos, saneamiento, depuración apropiada al tipo de residuo que se produzca y suministro de energía, así como las soluciones técnicas adoptadas en cada caso.

En cualquier caso será competencia del Ayuntamiento o de la Consellería de Obras Públicas y Urbanismo solicitar del promotor previamente a la autorización urbanística la modificación de los medios adoptados para cualquiera de esos servicios y, en particular, para la depuración de aguas residuales y vertidos de cualquier tipo, cuando, de la documentación señalada en el párrafo anterior, se desprenda técnicamente la incapacidad de los medios existentes o proyectados para depurar adecuadamente.

b) Construcciones existentes

Asimismo, en las construcciones e instalaciones existentes que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo forma incontrolada, se deberán instalar, o mejorar en su caso, los correspondientes dispositivos de depuración, seguridad y control, a efectos de restituir al medio natural sus condiciones originales, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento y Organo Administrativo componente ordenar la ejecución de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que los produzca hasta tanto no se subsane.

c) Normativa aplicable

Los vertidos sólidos, líquidos y gaseosos se regularán por la Normativa establecida en el artículo 7.4., 7.5, y 7.6.

Art. 8.9.- Condiciones estéticas

a) Condiciones estéticas generales

Toda edificación o instalación deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales, colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación a entorno, quedando expresamente prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento o revestimiento exterior. La carpintería será de madera ó pintada en colores de contraste, las fachadas irán pintadas en colores, ocres o blancos prohibiéndose el ladrillo caravista ó cerámica.

b) Arbolado

De conformidad con el artículo 10.3 L.N.U., será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas proximas a las edificaciones con la finalidad de atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación y las especies a plantar, el mantenimiento del suelo sin construir en su uso agrario, especificando tipo y superficie, salvo que el análisis paisajístico y ecológico aconseje otra solución se plantarán dos filas de arboles, alrededor de la edificación, cuyas especies se seleccionarán entre las propias del entorno.

c) Carteles de publicidad

Sólo se permitirá la instalación de carteles publicitarios al borde de las carreteras de la red estatal o autonómica en las condiciones que la normativa específica que afecta a estas vías de comunicación determina, debiendo separarse unos de otros un mínimo de 300 mts. Las condiciones físicas de los carteles publicitarios se determinarán por el Ayuntamiento y en ningún caso superarán 3 metros de altura y 3 metros de longitud, debiendo adoptar las necesarias medidas de seguridad frente al vuelo o derribo por el viento o por otros agentes meteorológicos. En el suelo no urbanizable especialmente protegido se estará en todo caso a las

NORMAS URBANÍSTICAS

limitaciones previstas en las Normas Particulares para este tipo de carteles y a la autorización previa de organismo pertinente.

Sección 3ª.- CATEGORIAS DEL SUELO NO URBANIZABLE**Art. 8.10.- ZONA DE ORDENANZA: S.N.U. DE PROTECCION ESPECIAL POR SUS VALORES ECOLOGICOS Y PAISAJISTICOS**1.- Usos permitidos

A) Usos permitidos: Agrícolas, forestales, infraestructuras e instalaciones y edificaciones asociadas al medio rural y natural.

B) Usos prohibidos: El resto se prohíben en esta zona toda actividad (instalación u obra) que pueda modificar el estado natural de las tierras y las especies existentes.

2.- Tipos de edificaciones e instalaciones

Obras e instalaciones y servicios públicos (art. 7 L.N.U) (S.P)

Almacén vinculado a actividad agrícola (art. 11 L.N.U. (A.A.)

Instalación precisa para la explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética (art. 12 L.N.U.)

Actividades turísticas, recreativas asociadas al medio rural (art. 19 L.N.U.) ICT.

3.- Condiciones de parcela y de volumen

a)

TIPO DE EDIFICACION: **SP**PARCELA MINIMA M².: **----**OCUPACION %: **----**Nº PLANTAS (Altura mts.): **I (3)**

OBSERVACIONES:

Solo se permitirán actuaciones que potencien el medio natural. Estarán sujetas a estimación de Impacto Ambiental.

TIPO DE EDIFICACION: **AA - IA**PARCELA MINIMA M².: **20.000**OCUPACION %: **----**Nº PLANTAS (Altura mts.): **I (3)**

OBSERVACIONES:

La edificación tendrá una superficie máxima de 30 m². por explotación sin divisiones interiores, ni instalaciones.

Deberá aportar certificado de la Cámara Agraria especificando que lleva 3 años como mínimo en explotación agraria y rendimientos obtenidos en dicho periodo ó estudio de la explotación agrícola que se pretende realizar.

El informe municipal deberá concretar si la explotación es rentable, seguirán el trámite en el artículo 8 y 11 L.N.U.

TIPO DE EDIFICACION: **ICT**PARCELA MINIMA M².: **20.000**OCUPACION %: **1**Nº PLANTAS (Altura mts.): **II (7)**

OBSERVACIONES:

Solo podrán referirse a actividades que tengan que estar asociadas al medio rural; granjas-escuela, centros de estudios del medio rural.

Seguirán el trámite previsto en el art. 19 L.N.U.

Estarán sujetas a estimación de Impacto Ambiental.

b) Se permiten las actuaciones previstas en el art. 2.20 a 2) referidas únicamente a viviendas unifamiliares.

4.- Condiciones específicas

NORMAS URBANÍSTICAS

Esta prohibida la tala de arboles salvo que se realice una entresaca debidamente justificada para el mejor desarrollo de las especies.
El informe municipal deberá ponderar la justificación de la tala.

Art. 8.11.- ZONA DE ORDENANZA: S.N.U. DE PROTECCION DE CAUCES1.- Usos permitidos

Agrícola

2.- Tipos de edificaciones e instalaciones

Sólo se permitirán las vías de paso de cauces.

3.- Condiciones de parcela y de volúmen

No se permiten obras en volúmen de ningún tipo en las áreas grafiadas para esta categoría de suelo.

4.- Condiciones Específicas

- El vallado de las parcelas se realizará con vegetación o tela metálica, no superior esta última a 1,50 mts. y que no evite el discurrir de las aguas.

- En los cursos, embalses ó barrancos naturales no grafiados en este planeamiento, estarán sujetos a las condiciones de este apartado, así como el retranqueo de 50 mts. de cualquier construcción desde la línea de máxima avenida ó desde la cornisa natural en el caso de cauces escarpados.

- La superficie de suelo contabilizará a los efectos de parcela mínima, para actuaciones en otras categorías de suelo no urbanizable.

Art. 8.12.- ZONA DE ORDENANZA: S.N.U. DE PROTECCION POR SU INTERES ARQUEOLOGICO1.- Usos permitidos:

Los permitidos de categoría de suelo no urbanizable que la circunde.

2.- Tipos de edificaciones e instalaciones

Los permitidos en la categoría de suelo no urbanizable que la circunde, con iguales condiciones de parcela o volúmen.

3.- Condiciones específicas

1.- Cualquier solicitud de licencia de edificación, infraestructura o actividad a radicar en estas áreas, deberá ser previamente informada por técnicos del órgano competente de la Consellería de Cultura, en el plazo de un mes, quedando condicionada la correspondiente concesión al contenido positivo mencionado informe.

2.- Los trabajos de explanación y vaciado o cualquier otro que suponga la alteración de las rasantes naturales deberán ser supervisados por personal del mismo organismo, a instancia municipal.

3.- La aparición de cualquier hallazgo arqueológico implica la inmediata paralización de las obras y su notificación al Ayuntamiento en el plazo de 48 horas. La renaudación de aquellas, si procede, será dictada expresamente por el órgano municipal competente, tras la adopción de medidas que tiendan a preservar los hallazgos.

4.- Si estos fueran de importancia suficiente, podrá dictarse la anulación de la licencia, lo que dará derecho a la indemnización legal correspondiente.

5.- Estas normas se aplicarán igualmente al suelo urbano de interés arqueológico.

Art. 8.13.- ZONA DE ORDENANZA: S.N.U. POR SUS VALORES AGRICOLAS1.- Usos permitidos

Agrícola, forestal o ganadero e infraestructuras y equipamiento comunitario.

2.- Tipos de edificaciones e instalaciones

Obras y servicios públicos (art. 7 L.N.U.) (SP)

Almacén vinculado a la actividad agrícola, ganadera (art. 11 L.N.U.)

NORMAS URBANÍSTICAS

(AA).

Instalaciones precisas para la explotación agraria ó ganadera (art. 18 L.N.U.) ICI

Actividades productivas asociadas al medio agrícola o ganadero

3.- Condiciones de parcela y de volúmen

a)

TIPO DE EDIFICACION: **SP**
 PARCELA MINIMA M².: **----**
 OCUPACION %: **----**
 N° PLANTAS (Altura mts.): **I (7,0)**

TIPO DE EDIFICACION: **AA**
 PARCELA MINIMA M².: **10.000**
 OCUPACION %: **0,3**
 N° PLANTAS (Altura mts.): **1 (3)**
 OBSERVACIONES:

La edificación tendrá una superficie máxima de 30 m². sin divisiones interiores ni instalaciones.

TIPO DE EDIFICACION: **IA**
 PARCELA MINIMA M².: **Según legislación agraria.**
 OCUPACION %: **---**
 N° PLANTAS (Altura mts.): **(6)**

TIPO DE EDIFICACION: **ICI**
 PARCELA MINIMA M².: **25.000**
 OCUPACION %: **2**
 N° PLANTAS (Altura mts.): **(6)**
 OBSERVACIONES:

La edificación tendrá que estar asociada a una explotación agraria o ganadera en producción. Será necesaria aportación del estudio de rendimientos de la explotación que determinará el Ayuntamiento.

TIPO DE EDIFICACION: **ICT**
 PARCELA MINIMA M².: **25.000**
 OCUPACION %: **3,5**
 N° PLANTAS (Altura mts.): **II (7)**
 OBSERVACIONES:

Sólo podrá referirse a centros recreativos y de ocio, campamentos de turismo, actividades culturales, benefico-asistenciales y obras e instalaciones propias de las redes de suministro y comunicaciones.

Art. 8.14.- ZONA DE ORDENANZA: S.N.U. DE REGIMEN GENERAL

1.- Usos permitidos

Agrícola, forestal, minero y cinegético.
 Residencial
 Terciario
 Industrial

2.- Tipos de edificaciones e instalaciones

a) Obras permitidas

En el suelo no urbanizable donde las condiciones establecidas en las Normas Particulares lo permitan, solo podrán ser autorizados los siguientes tipos de obras e instalaciones:

S.P.- Obras, instalaciones y servicios públicos, estatales, autonómicos o locales (art. 7 L.N.U.).
 V.F.- Viviendas aislada y familiar (art. 10 L.N.U.).

NORMAS URBANÍSTICAS

- A.A.- Almacén vinculado a actividad agrícola ganadera o forestal (art. 11 L.N.U.).
- I.A.- Instalaciones precisas para la explotación agrícola, ganadera, forestal ó cinegética (art. 12 L.N.U.)
- E.A.- Explotación de canteras ó extracción de áridos o tierras (art. 12 L.N.U.).
- S.C.- Actividades de servicios vinculadas funcionalmente a las carreteras, y previstas en la ordenación sectorial de estas, así como, en todo caso, las de suministro de carburante (art. 14 L.N.U.).
- I.C.- Las edificaciones e instalaciones de interés comunitario como:
- I.C.M.- Actividades mineras (art. 17 L.N.U.).
- I.C.I.- Actividades industriales y productivas (art. 18 L.N.U.).
- I.C.T.- Actividades turísticas, recreativas, deportivas de ocio y esparcimiento y terciarias en general (art. 19 L.N.U.).
- ICTI.- Actividades terciarias e industriales de especial importancia (art. 20 L.N.U.).

Usos en Suelo No Urbanizable	Parcela mínima m2	Ocupación %	Nº Plantas (altura mts)	O B S E R V A C I O N E S
SP	----	---	----- - (7,5)	art. 2.11 y 2.19 de estas Normas y art. 7 L.N.U.
VF	10.000	2	II (6,5)	Los almacenes vinculados a la actividad agrícola, unidos a la vivienda computarán en la ocupación máxima permitida
AA	10.000	0,3	I (3)	(*) La edificación tendrá una superficie máxima de 30 m2. por parcela, sin divisiones interiores ni instalaciones
IA	Según legislación agraria	---	- (7,5)	
EA	----	2	I (7,5)	
SC	----	40	1 (7,0)	
ICM	----	---	- (7,0)	
ICI	20.000	10	1 (8,0)	Altura máxima hasta cumbrera. Se podrá autorizar, con carácter excepcional, la edificación de una vivienda-guarda asociada a la instalación, siempre que se justifique su necesidad para el funcionamiento de la instalación, y su superficie no será superior a cien metros cuadrados, incluidos dentro del volumen máximo permitido.
ICT	20.000	10	2 (8,0)	
ICT I	40.000	10	2 (8,0)	

SE ELIMINA ART. 8.15.-

NORMAS URBANÍSTICAS

Art. 8.16.- ZONA DE ORDENANZA: S.N.U DE INFRAESTRUCTURA Y SISTEMAS GENERALES

1) DISTANCIAS MINIMAS DE SEPARACION A LAS COMUNICACIONES Y SERVICIOS PUBLICOS CON CARACTER GENERAL PARA TODO EL SUELO NO URBANIZABLE

CLASE DE SERVICIO O LINEA DE COMUNICACION	ENTORNO DE ZONAS DE ZONAS DE AFECCION; SERVIDUMBRE O SEGURIDAD QUE REQUIERE AUTORI- ZACION (m)	SEPARACION EDIFICACIONES O INSTALACIONES A ARISTA EX- TERIOR O VIA De los edifi- cios (m)	De los ce- rramientos, vallados, lindes (m)
1. Carreteras (Ley 51/1974 de 19-XII) - Autopistas, autovias... - C. Nacional..... - Provinciales, munic- pales.....	100 50 30	50 25 18	8 3 (mínimo 4 mts. a eje)
2. Vias Pecuarias	Según anchura legal	Según autorización Consellería competente	
3. Líneas férreas (Ley 30-07-88).....	100	50	25
4. Cauces fluviales (máxima avenida) (Ley de Aguas y D. 2508/75).....	(policía) 100 (de la ribera o alveo del cauce)	s/c	5
5. Líneas eléctricas alta tensión D_3.3 (kw/100) >5m (Decreto 3151/1968)	---	> 5 m. según kw.	> 5
6. Canales y conducciones de agua.....	---	5	5
7. Defensa Nacional (Ley 8/1975, B.O.E 14-III-75) Instalaciones militares	300 ó 2.000 (Proxim. segu- ridad)	(peligro > 2.000 m.	--
8. Instalaciones insalubres (depuradoras, cementerios crematorios, vertidos, in- dustrias nocivas etc....	500 (> 2.000)	500 (> 2.000)	-- --

NORMAS URBANÍSTICAS

2.- Usos permitidos:

- Según la categoría del suelo donde se superponga esta zona en cuanto a las vías de comunicación.

Se autorizarán además:

* Las obras, instalaciones y servicios públicos. En las áreas de infraestructuras (vertederos, depuradora,...). (art. 7 L.N.U.) (SP)

* Infraestructuras privadas para la depuración de las aguas residuales provenientes de instalaciones industriales, sólo en las áreas gráficamente definidas en los planos de clasificación y calificación de suelo con la clavas Infraestructuras Privadas de Depuración (IPD).(7)

* Actividades de servicios vinculados funcionalmente a las carreteras, así como las de suministro de carburante. (art. 14 L.N.U.) (SC) en las áreas de servidumbre de carreteras.

* Sistemas de equipamiento comunitario público. En las áreas de equipamiento comunitario. (I.C.T.)

(7) Modificado según MP nº 15

3.- Condiciones de parcela y volumen:

- Se ajustarán a las condiciones establecidas en la categoría de S.N.U. sobre las que superpongan en las áreas de protección de vías de comunicación.

- Para las obras, instalaciones y servicios públicos en áreas de infraestructuras, así como las situadas en clave IPD, no se fija la parcela mínima, que será la necesaria para la instalación, ni la ocupación. Se permitirán tan sólo las construcciones e instalaciones para el servicio de que se trate. (7)

- Para las actividades vinculadas funcionalmente a carreteras no se fija parcela propiamente dicha, únicamente los servicios públicos para las estaciones de suministro de carburante será de 2.000 m². con una ocupación máxima del 5 % y una planta (3 mts.) además de una ocupación de marquesina abierta del 30 % y una altura máxima de 6 mts.

- En parcelas destinadas a equipamiento comunitario de titularidad pública, dichos equipamientos asimilados a actividades turísticas, recreativas, deportivas, esparcimiento, culturales, docentes, benéfico asistenciales, etc., tendrán una ocupación máxima del 20 % y una altura máxima de 11 mts. y 3 plantas.

(7) Modificado según MP nº 15

4.- Condiciones específicas:

Cualquier actuación u obra en la zona de afección del barranco o cauce, deberá contar con la autorización de la Confederación Hidrográfica del Júcar y el análisis de su impacto ambiental.

(7) Modificado según MP nº 15

Art. 8.17.- Suelo Urbanizable (OE)**Nº 5 - EL ALTET**

- 1.- **SUPERFICIE:** 241.099,40 m².
- 2.- **APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA:** 0,55 m²/m².
- 3.- **ESTANDARES URBANISTICOS:** (Porcentaje s/ total suelo)

Los estándares se ajustarán a lo establecido en el anexo del Reglamento de Planeamiento.

- 4.- **CONDICIONES DE USO:**

Residencial: Característico en UE2 y UE3.
 Terciario: Característico en UE1
 Compatible Terciario: T1, T2, T3 y T4.
 Industrial: En UE1.
 Incompatibles: Residencial: En UE1
 Industrial: En UE2 y UE3.

- 5.- **CONDICIONES DE VOLUMEN:**

Tipologías admisibles.....: Uso Terciario ó Industrial: A.
 Residencial.....: EH.
 Nª de plantas.....: B + 2.
 Densidad de viviendas.....: 15 viv/Ha (s/ uso residencial).
 Parcela mínima: Terciario: 1.000 m².
 Residencial: 250 m².

- 6.- **OTRAS CONDICIONES PARTICULARES:**

Se deberá resolver una conexión viaria con la actual carretera Nacional y con la prolongación de la Avda. del Ferrocarril.

- 7.- **GESTION Y DESARROLLO (OP)**

- **Planeamiento:** Plan Parcial del Sector

Se ejecutará en el UE-1 un Centro de Transformación destinado a satisfacer las demandas de dicha U.E. y de parte de las otras dos Unidades de Ejecución. El otro Centro de Transformación se realizará en la UE-2.

Las diferentes acometidas de Saneamiento, Agua Potable y Telefonía se realizarán a través de los Sectores que sea pertinente, respetando en cualquier caso los trazados de viales previstos.

Se urbanizarán los viales de la Red Primaria existente en el Sector. Se mantendrá el Depósito de Agua Potable existente en el Sector.

- 8.- **CONDICIONES DE PROGRAMACION**

- a) **Vinculación:** No.
- b) **División en fases:** Si.
- c) **Redelimitación de la U.E.:** Si, en tres U.E

- 9.- **CONDICIONES DE URBANIZACIÓN**

- a.1.) **Estructurales:** s/art. 30.1.a) LRAU
- a.2.) **Estructurales:** ---
- b) **Pormenorizados:** s/ título VI de estas NN.UU.

NORMAS URBANÍSTICAS

Art. 8.18.- Suelo Urbanizable (OE)

Nº 6 - SAN RAFAEL

1.- **SUPERFICIE:** 717.750 m².

2.- **APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA:** 0,10 m²/m².

3.- **ESTANDARES URBANISTICOS:** (Porcentaje s/ total suelo)

Cesión Viales.....:	¾ 15 %.
Cesión espacios libres.....:	25 % - Parque Urbano
Cesión dotaciones comunitarias:	10 %

4.- **CONDICIONES DE USO:**

Residencial Unifamiliar aisladas (R).

5.- **CONDICIONES DE VOLUMEN:**

Tipologías admisibles.....: A.
 N° de plantas.....: B + 1
 Densidad de viviendas.....: 8 viv/Ha.

6.- **OTRAS CONDICIONES PARTICULARES:**

Se realizará la conexión con la circunvalación Alcoy-Cocentaina. Se podrá realizar el P.P. una vez desarrollada la via de circunvalación.

7.- **GESTION Y DESARROLLO (OP)**

- **Planeamiento:** Plan Parcial del Sector.

8.- **CONDICIONES DE PROGRAMACION**

- a) **Vinculación:** Sí, ejecución de la variante de la C.N.
- b) **División en fases:** Sí, la primera fase vinculará con la red viaria general.
- c) **Redelimitación de U.E.:** Sí.

9.- **CONDICIONES DE URBANIZACION**

Según título VI Normas Urbanísticas y art. 30.1 LRAU.

Art. 8.18 (bis) Suelo Urbanizable no programado

Nº - FORMIÑA

Anulado.

NORMAS URBANÍSTICAS

Art. 8.19.- Suelo Urbanizable (OE)**Nº 1 - ALGARS****1.- SUPERFICIE:** 334.000 m².**2.- APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA:** 0,50 m²/m². Aprovechamiento tipo: 0,2 m²/m².**3.- ESTANDARES URBANISTICOS:** (Porcentaje s/ total suelo)

Cesión Viales.....: ---
 Cesión espacios libres.....: = 10 %
 Cesión dotaciones comunitarias: = 4,5 %
 Cesión 15 % aprovechamiento tipo.

Los estándares no podrán ser inferiores a los establecidos en el anexo del Reglamento de Planeamiento.

4.- CONDICIONES DE USO:

Industrial (I).

Se permitirá el uso residencial en una superficie no superior al 5 %.

5.- CONDICIONES DE PARCELAParcela tipo: 1.000 m².**6.- CONDICIONES DE VOLUMEN:**

Tipologías admisibles...: IA.
 N° de plantas.....: B+1.

7.- GESTION Y DESARROLLO (OP)

- **Planeamiento:** Plan Parcial.
- **Gestión:** s/ Programa.
- **Urbanización:** Proyecto Urbanización, según etapas.
- **Mantenimiento:** Municipal.

8.- CONDICIONES DE PROGRAMACION

- a) **Vinculación:** No.
- b) **División en fases:** Sí.
- c) **Redelimitación U.E.:** No.

9.- CONDICIONES DE URBANIZACION

Según art. 30.1 LRAU y título VI en estas NN.UU.

NORMAS URBANÍSTICAS

Art. 8.20.- Suelo Urbanizable (OE)**Nº 2 - GORMAIG S - 2****1.- SUPERFICIE:** 114.314 m².**2.- APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA:** 0,16 m²/m². Aprov. tipo: 0,2 m²/m².**3.- ESTANDARES URBANISTICOS:** (Porcentaje s/ total suelo)

Los estándares no podrán ser inferiores a los establecidos en el anexo del Reglamento de Planeamiento.

Cesión Viales.....: 12.731 m2s. (11,13%)

Cesión espacios libres.....: 11.451 m2s. (10%)

Cesión dotaciones comunitarias...: 5.000 m2s. (4,37%)

Total cesiones mínimas.....: 29.182 m2s. (25,5%)

Cesión 15 % aprovechamiento tipo: 12.770 m2s (25,55%)

4.- CONDICIONES DE USO:

- Vivienda unifamiliar aislada (R) (Uso predominante).

- Se permite un 25 % de la superficie total con uso de vivienda adosada ó en hilera (R).

- Equipamiento y servicios públicos (E) en parcelas dotaciones.

5.- CONDICIONES DE VOLUMEN:

Tipologías admisibles.: * A (para vivienda unifamiliar aislada y equipamiento).

* EH (Para vivienda en hilera).

Parcela mínima: 1.200 m².Superficie máxima edificable privada: 0,85 x 114.314 m² x 0,16 m²/m² = 15.547 m²t.

Densidad: 7,5 Viv/Ha.

Nº plantas máxima: B + 1 y 6,50 mts.

6.- OTRAS CONDICIONES PARTICULARES (OP):

Se presentará un Avance de Plan Parcial con el proyecto de Impacto Ambiental. El Ayuntamiento emitirá informe en un plazo no mayor de 3 meses.

7.- GESTIÓN Y DESARROLLO**Planeamiento:** Plan Parcial.**Gestión:** s/ Programa.**Urbanización:** Proyecto de Urbanización.**Mantenimiento:** Municipal.**8.- CONDICIONES DE PROGRAMACION****Vinculación:** No.**División en fases:** No.**Redelimitación:** No.**9.- CONDICIONES DE URBANIZACION**

Según art. 30.1 LRAU y el título VI en estas NN.UU.

Art. 8.21.- Suelo Urbanizable (OE)**Nº 3 - LLAONA**

1.- SUPERFICIE: 221.063,42 m².

2.- APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA: 0,50 m²/m². Aprov. tipo: 0,38 m²/m².
Aprov. intrasectorial: 0,22 m²/m²

3.- ESTANDARES URBANISTICOS:

Cesión Viales.....:	-----
Cesión espacios libres.....:	= 10 %
Cesión dotaciones comunitarias:	= 10 %
Cesión 15 % aprovechamiento tipo.	

Los estándares no podrán ser inferiores a los establecidos en anexo del Reglamento de Planeamiento.

4.- CONDICIONES DE USO:

- Residencial (R):	13,5 %
- Industrial (I):	82,5 %
- Terciario (T):	4 %

5.- CONDICIONES DE VOLUMEN:

Tipologías admisibles.:	Industrial (IA)
	Aislada (A) y/o en hilera (EH)
Parcela mínima.....:	Industrial/Terciario: 500 m ² .
	Residencial.....: 500 m ² .
Nº de Plantas.....:	B + Una

6.- OTRAS CONDICIONES PARTICULARES:

Se resolverá el enlace con la vía de circunvalación Alcoy - Cocentaina y conexión con el sector a cargo de este.

Se afectarán los viales al uso y dominio de la vía pecuaria que mantendrá su entrada y salida del Sector.

7.- GESTION Y DESARROLLO (OP)

- **Planeamiento:** Plan Parcial.
- **Gestión:** Según Programa.
- **Urbanización:** Proyecto Urbanización, según etapas.
- **Mantenimiento:** Municipal.

8.- CONDICIONES DE PROGRAMACION

- a) **Vinculación:** No.
- b) **División en fases:** Sí.
- c) **Redelimitación U.E.:** No.

9.- CONDICIONES DE URBANIZACION

Según art. 30.1 LRAU y título VI en estas NN.UU.

Art. 8.22.- Suelo Urbanizable (OE)**Nº 4 - BENIASENT (6)****1.- SUPERFICIE:** 135.148 m².

Red primaria adscrita al sector: 15.416,92 m² de viales (PRV)
 Que cumplen las condiciones del art. 2 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana y por tanto son elementos de Red Primaria computables a los efectos de verificar el cumplimiento de los estándares mínimos exigibles para la Red Secundaria.

2.- APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA:Aprov. Tipo: 0,55 m²/m².Aprov. subjetivo: 0,495 m²/m².IEB = 0,55 m²/m²IER = 0,55 m²/m²

El terciario exigible vendrá regulado por el Plan Parcial.

3.- ESTANDARES URBANISTICOS:

Cesión Viales.....: 25,50 %

Cesión espacios libres.....: 10,00 %

Cesión dotaciones comunitarias: 9,50 %

Cesión del 10 % aprovechamiento tipo.

La cesión de equipamientos públicos se incrementarán hasta el 22 % en concepto de medidas compensatorias.

4.- CONDICIONES DE USO:

- Uso predominante: Residencial (R).

- Uso compatibles: Terciario y Equipamientos (T-E).

5.- CONDICIONES DE VOLUMEN:

Tipologías admisibles (OP): En hilera ó bloque (EH) ó (MPL).

Densidad máxima.....: 46 Viv/Ha.

Nº de plantas (OP).....: B + 3, en las zonas de borde con vial de borde norte, se podrán igualar las alturas con el suelo urbano actual y graduar el número de plantas. No se podrá superar las 5 plantas.

6.- OTRAS CONDICIONES PARTICULARES (OP)

Las cesiones de espacios libres y dotaciones comunitarias se realizarán en prolongación del polideportivo municipal.

El Plan Parcial tendrá en cuenta y mantendrá como uso de equipamiento deportivo la parcela propiedad municipal de 12.256 m². colindantes a la prolongación de la Avda. del Ferrocarril. (6)

Dicha superficie se incrementará a las cesiones de dotaciones comunitarias citada en el apdo. 3 anterior.

El ancho mínimo de viario para el desarrollo del sector será de 10 m.

7.- GESTION Y DESARROLLO (OP)

- Planeamiento: Plan Parcial.

- Gestión: Programa.

- Urbanización: Proyecto Urbanización.

- Mantenimiento: Municipal

- Unidades de Ejecución: Unica

8.- CONDICIONES DE PROGRAMACION

NORMAS URBANÍSTICAS

- a) **Vinculación:** Se deberá iniciar por el área colindante al suelo urbano consolidado.
- b) **División en fases:** Sí.
- c) **Redelimitación U.E.:** Sí, con las condiciones de vinculación.

9.- CONDICIONES DE URBANIZACION

Según art. 30.1 LRAU y título VI de estas NN.UU.

(6) Modicado según MP n° 6 y 21.

NORMAS URBANÍSTICAS

Capítulo 4.- NORMAS PARTICULARES. SUELO URBANO**Art. 8.23.- AREA DE REPARTO 1º - ARRABAL (AR)**

1.- APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA: 1,75 M2T/M2S.- Coeficiente global de homogeneización 1

2.- CONDICIONES DE PARCELA (OE)

- Se mantendrá la parcelación existente.
- En nuevas parcelaciones:
- PARCELA MINIMA: Aquellas que permite ubicar una vivienda con las condiciones mínimas de habitabilidad.
- PARCELA MAXIMA: La resultante de unir un máximo de tres existentes siempre que la longitud de fachada resultante sea menor que 1,5 veces la longitud media de las fachadas del tramo considerado

3.- CONDICIONES DE VOLUMEN (OE)

Tipología característica: Edificación Cerrada. Adosada (MD) (OE)
 Tipologías admisibles: MD-MPL. (OP)
 N° Plantas: Según planos. Se puede superar la altura así definida hasta alcanzar el estado actual. (OP)
 Altura: Según n° plantas con continuidad de niveles de forjados colindantes.
 Fondo: Según tipología y planos. (OP)
 Vuelos: Balcones 10 % ancho calle, máximo 0,50 m; longitud 1,5 veces el hueco (OP)

4.- CONDICIONES DE USO - Uso Característico residencial. (OE)

(OP)	USO	GRADO	SITUACION
	I 1	5°	---
	I 2	4°	c, d
	I 5	4°	c
	I 9	---	a, b, c, d, f (2)
	T 1	3°	a, b, c, d, e (2)
	T 2	---	a, b, d
	T 3	---	b, c
	T 3	3°	d (2)
	T 4	3°	b, c, d (2)
	E	---	---

(2) Modificado por MP n° 4 y n° 25

5.- CONDICIONES ESTETICAS (OE)**5.1.- Condiciones Generales**

En todos los casos, se pretende que los edificios de nueva planta se diseñen utilizando el lenguaje de su tiempo, apartándose por tanto de simples imitaciones de épocas anteriores aunque deben armonizar con los edificios existentes, para lo cual es conveniente utilizar los invariantes compositivos y tipologías que los formaron.

NORMAS URBANÍSTICAS

Además los diferentes tipos de balcones de piedra y hierro así como barandillas y rejas. En algunos casos se ha incluido la carpintería de madera.

De este modo aun permitiendo la renovación total excepto en los edificios catalogados, se definen en el plano de invariantes aquellos elementos que se consideran obligatorios su reutilización en cada edificio en la zona 2-CASCO MEDIEVAL y se aconseja su reutilización, sin ser obligatorio en la zona 1 ARRABAL.

En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación del entorno. Igualmente se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes contiguas, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, etc).

Todo los paramentos exteriores deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de la fachada principal, salvo en las paredes lindantes susceptibles de edificar con la misma altura, que serán al menos enfoscados y pintadas.

Los materiales de fachada se elegirán en función de los criterios de composición y estéticos propios de cada zona siendo su despiece, textura, color y calidad similares a los predominantes en la zona.

No obstante lo anterior, se prohíben en todos los casos el empleo de mármol, terrazos o piedras naturales pulidas, revestimientos o revocos punzantes, tirolesas de partículas pétreas o similares, chapas metálicas o de aluminio, así como materiales que supongan imitación de otros materiales.

La carpinterías serán de madera barnizada.

5.2.- Cubiertas

Las cubiertas llevarán un tejado definido por un plano inclinado un máximo del 30 % que se cubrirá con teja árabe, prohibiéndose las cubiertas de pizarra o de fibrocemento y las placas, onduladas metálicas o brillantes. En los casos en que se puedan edificar áticos, se permiten terrazas planas que no podrán ocupar más del 30 % de la superficie del edificio, pudiendo ocupar el frente de la fachada principal hasta un mínimo de 6 m. Los frentes de las terrazas serán diáfanos para lo que se tratarán con barandas o celosías.

En ningún caso se permitirá que en el plano vertical de cualquiera de los frentes de fachada o retranqueo que definen el volumen del edificio aparezcan mayor número de plantas a las autorizadas o alturas superiores a 1,50 m. entre el forjado de la última planta y la altura máxima de cornisa como consecuencia del trazado del plano inclinado del tejado.

Con el fin de continuar el uso de la tipología tradicional, se obliga a la formación de cornisas y aleros cuyo saliente máximo sobre la alineación anterior no excederá de 80 centímetros.

Se pondrá especial cuidado en alinear la colección de canalones para la recogida de aguas, prohibiéndose las bajantes exentas por el riesgo de atascos, desprendimientos y roturas de conductos sobre la vía pública, debiendo por tanto ir embebidos en el parámetro de fachada.

NORMAS URBANÍSTICAS

5.3.- Tratamiento de Plantas Bajas

La planta baja debe armonizar con el resto de la fachada. A tal efecto los huecos de los locales comerciales ó viviendas en planta baja conservaran las proporciones de los del resto del edificio, así como el ritmo entre ellos y los panos ciegos.

La alineación oficial exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes, ni con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento.

Los elementos de cerrajería tendrán un tratamiento vertical, tomado de los modelos antiguos.

5.4.- Tratamiento de las Plantas Pisos

Los vanos serán preferentemente rectangulares, pudiéndose modificar esta proporción siempre por plantas completas sin que en ningún caso se alcancen formas apaisadas, excepto que se dispongan huecos ovalados en última planta.

No se permiten las terrazas ya sean voladas o retranqueadas de la alineación oficial.

Los balcones no serán corridos salvo que se constituyan en elemento primordial de la edificación, extremo que se justificará con relación a la composición de la fachada del edificio.

No se autoriza la instalación de capialzado exterior para persianas enrolladas.

La instalación de aparatos de aire acondicionado, que no podrá sobresalir más de 30 cm. del plano de fachada exterior, requerirá un estudio del alzado del edificio de modo que no perjudique la estética de la fachada.

6.- CONDICIONES DE LOS DERRIBOS (OP)

En el proyecto de derribo se especificarán las plantas, alzados y secciones del edificio acotadas y con fotos de todas sus fachadas así como de los invariantes señalados en el Plano de Invariantes como de obligatoria reutilización.

7.- PROTECCION DE LA IMAGEN URBANA (OP)

El órgano municipal competente podrá denegar la licencia o exigir rectificaciones del proyecto si en los informes emitidos por los servicios técnicos municipales se juzgan negativos los impactos ambientales que la actuación pueda generar o si se estima notable falta de calidad en el diseño o materiales a emplear.

8.- INVARIANTES (PARA AREA DE REPARTO - 1) ARRABAL Y 2) CASCO MEDIEVAL) (OP)LEYENDA INVARIANTES

Z.P. = ZOCALO PIEDRA
 D.P. = DINTEL PIEDRA
 D.M. = JAMBAS MADERA
 J.P. = JAMBAS PIEDRA
 B = BALCON - P = PIEDRA
 H = HIERRO
 BARA = BARANDILLA
 A = ALERO
 C = CARPINTERIA MADERA
 REJA = REJAS

NORMAS URBANÍSTICAS

Nº PLANO	DIRECCION	Z.P	D.P	D.M	J.P	B	B A R R A	A	C	R E J A	OBSERVACIONES U OTROS INVARIANTES
1	AVDA. JATIVA, 3	X				P	X				
2	AVDA. JATIVA, 10					H	X				
3	AVDA. JATIVA, 6			X	X	P	X				Balcón central
4	PZA. COVARRUBIAS, 22						X				
5	PZA. COVARRUBIAS, 23			X	X		X				
6	PZA. COVARRUBIAS, 26					P	X				
7	PZA. COVARRUBIAS, 37		X		X						
8	PZA. COVARRUBIAS, 39		X		X	P	X				
9	OBISPO MALLOL, 20		X		X	P	X		X		Puerta madera
10	OBISPO MALLOL, 18		X		X			X	X		Puerta madera
11	OBISPO MALLOL, 16		X		X	H	X	X	X		Puerta madera
12	OBISPO MALLOL, 14						X	X	X		Puerta madera
13	OBISPO MALLOL, 10					P	X	X			
14	OBISPO MALLOL, 8	X				P	X	X			
15	SALIDA A FRAGA, 7		X		X	P	X				
16	PINTOR BORRAS, 1					P	X	X			
17	OBISPO MALLOL, 3		X		X				X		
18	OBISPO MALLOL, 13	X				P	X				
19	OBISPO MALLOL, 15	X				P	X		X		Puerta madera
20	OBISPO MALLOL, 19			X	X	P	X	X			
21	OBISPO MALLOL, 21					P	X				
22	PZA. DE LA FONT, 4					H	X				
23	PZA. DE LA FONT, 2		X		X	P	X				

NORMAS URBANÍSTICAS

Nº PLANO	DIRECCION	Z.P	D.P	D.M	J.P	B	B A R R A	A	C	R E J A	OBSERVACIONES U OTROS INVARIANTES
24	PINT. JACINTO ESPINOSA, 23		X		X	P	X	X			
25	PINT. JACINTO ESPINOSA, 19					P.M	X	X			
26	PINT. JACINTO ESPINOSA, 17		X		X			X		X	
27	PINT. JACINTO ESPINOSA, 15		X		X	H	X				P. mad. escudo
28	PINT. JACINTO ESPINOSA, 13	X									
29	PINT. JACINTO ESPINOSA, 11		X		X	P	X		X		Puerta madera
30	PINT. JACINTO ESPINOSA, 9		X		X	H	X	X	X	X	Puerta madera Huecos ovoides
31	PINT. JACINTO ESPINOSA, 7		X		X	P	X	X	X	X	Puerta madera
32	PINT. JACINTO ESPINOSA, 5		X		X	P	X	X			Puerta madera
33	PINT. JACITNO ESPINOSA, 3		X		X	P	X				
34	PZA. DE LA FONT, 43		X		X	P	X			X	
35	PINT. JACINTO ESPINOSA, 28					H	X	X			
36	PINT. JACINTO ESPINOSA, 26					H	X	X			
37	PINT. JACINTO ESPINOSA, 24			X	X	P	X				
38	PINT. JACINTO ESPINOSA, 22			X	X	P	X				
39	PINT. JACINTO ESPINOSA, 20					P	X				
40	PINT. JACINTO ESPINOSA, 16			X	X	H	X	X			
41	PINT. JACINTO ESPINOSA, 12					P	X	X			
42	PINT. JACINTO ESPINOSA, 10						X	X			
43	PINT. JACINTO ESPINOSA, 8	X				P	X				
44	PINT. JACINTO ESPINOSA, 6	X				P	X		X		Puerta moderna
45	PINT. JACINTO ESPINOSA, 4		X		X	P	X		X		Puerta moderna
46	PZA. CARDENAL FERRIZ, 3					P	X				
47	PZA. CARDENAL FERRIZ, 4		X		X	P	X			X	
48	PZA. CARDENAL FERRIZ, 5		X		X	P	X				
49	PZA. CARDENAL FERRIZ, 8		X		X			X			
50	PZA. CARDENAL FERRIZ, 9					H	X	X			

NORMAS URBANÍSTICAS

Nº PLANO	DIRECCION	Z.P	D.P	D.M	J.P	B	B A R A	A	C	R E J A	OBSERVACIONES U OTROS INVARIANTES
51	PZA. CARDENAL FERRIZ, 10		X		X			X			Arco de piedra Rom.
52	MAYOR, 49		X		X			X			
53	MAYOR, 60		X		X	P	X				
54	MAYOR, 58						X				
55	MAYOR, 56						X				
56	MAYOR, 54		X		X	P	X				
57	MAYOR, 52						X				
58	MAYOR, 50						X				
59	MAYOR, 48		X		X				X		Puerta madera
60	MAYOR, 46		X		X	P	X				
61	MAYOR, 42					P	X				Imag.religiosa
62	MAYOR, 40	X									
63	PZA. DEL CARMEN, 3-4		X		X	H	X		X		Hueco 1 ^{er} piso centrales
64	PZA. DEL CARMEN, 7		X		X	H	X				
65	CURA MONTAGUD, 14		X		X						
66	CREIXENS, 10					H	X				
67	CREIXENS, 8		X		X	H	X				Adorn.ceramico
68	ANGELES CUSTODIOS, 1	X	X			P	X	X	X		Puerta madera
69	ANGELES CUSTODIOS, 3			X	X						
70	ANGELES CUSTODIOS, 5			X	X						
71	SAGRADA FAMILIA, 13					H	X		X		Puerta madera
72	ANGELES CUSTODIOS, 11					P	X				
73	ANGELES CUSTODIOS, 13		X		X	H	X				
74	ANGELES CUSTODIOS, 15		X		X	P	X				Imag.religiosa
75	SANTO TOMAS, 7					H	X	X			
76	SANTO TOMAS, 9		X		X	H	X	X			

NORMAS URBANÍSTICAS

Nº PLANO	DIRECCION	Z.P	D.P	D.M	J.P	B	B A R A	A	C	R E J A	OBSERVACIONES U OTROS INVARIANTES
77	SANTO TOMAS, 19										Imagen reli- giosa. Azulejo
78	SANTO TOMAS, 21						X				
79	PZA.MOSEN EUGENIO RADUAN,1					H	X	X		X	
80	ANGELES CUSTODIOS, 20		X		X	P	X				
81	MOSEN JERONIMO, 20		X		X	P	X				
82	MOSEN JERONIMO, 16					P	X				Imag.religiosa
83	SAN LORENZO, 25	X				P	X				Imag.religiosa
84	ANGELES CUSTODIOS, 10		X		X	P	X				
85	MOSEN JERONIMO, 9					P.M	X	X			
86	SAN LORENZO, 17		X		X	P	X				
87	SAN LORENZO, 9		X		X	H	X	X			
88	SAN LORENZO, 7						X				
89	SAN LORENZO, 3-5						X				
90	MAYOR, 32		X		X	H	X				
91	MAYOR, 34		X		X	H	X				
92	MAYOR, 36		X		X	H	X	X			
93	MAYOR, 38		X		X	P	X				
94	MAYOR, 43					P	X				
95	MAYOR, 41					P	X	X			
96	MAYOR, 33	X				P	X				
97	MAYOR, 31					H	X				
98	MAYOR, 29		X		X	H	X	X			
99	PEDRO SEQUINA, 6					P	X		X	X	Puerta madera
100	PEDRO SEQUINA, 10		X		X	P	X			X	
101	SAN HIPOLITO, 11					P	X				
102	SAN HIPOLITO, 7		X		X	P	X	X		X	

NORMAS URBANÍSTICAS

Nº PLANO	DIRECCION	Z.P	D.P	D.M	J.P	B	B A R A	A	C	R E J A	OBSERVACIONES U OTROS INVARIANTES
103	SAN HIPOLITO, 3	X				P	X				
104	SAN HIPOLITO, 6	X		X		P	X		X	X	
105	PEDRO SEQUINA, 24	X				P	X				Img. religiosa azulejo
106	PEDRO SEQUINA, 25						X				
107	PEDRO SEQUINA, 23		X		X	P	X	X			
108	PEDRO SEQUINA, 21					P	X				
109	MARE DE DEU DEL MIRACLE, 6		X		X	P	X				
110	PZA. APOSTOLES, 7			X	X	P	X				Reloj de sol en fachada
111	PZA. APOSTOLES, 6					P	X				
112	PZA. APOSTOLES, 4					H	X				Color fachada Imag.religiosa
113	GUADALET, 3	X				P	X	X			
114	PZA. APOSTOLES, 3	X				P	X	X			
115	MARE DE DEU DEL MIRACLE,12		X		X	P	X				Puerta madera
116	SANTOS DE LA PIEDRA, 14					P	X	X			
117	MARE DE DEU DEL MIRACLE,15			X	X	P	X	X			
118	MARE DE DEU DEL MIRACLE,13					P	X				
119	LOS APOSTOLES, 5		X		X	P.M	X		X		Puerta madera mirador
120	MARE DE DEU DEL MIRACLE,9		X		X	P	X	X			
121	MARE DE DEU DEL MIRACLE,7			X	X		X			X	
122	MARE DE DEU DEL MIRACLE,5		X		X	P	X				
123	MARE DE DEU DEL MIRACLE,3					P	X				
124	PEDRO SEQUINA, 11					H	X	X			
125	PEDRO SEQUINA, 9		X		X	P	X	X			

NORMAS URBANÍSTICAS

Nº PLANO	DIRECCION	Z.P	D.P	D.M	J.P	B	B A R A	A	C	R E J A	OBSERVACIONES U OTROS INVARIANTES
126	PEDRO SEQUINA, 7		X		X	P	X				
127	PEDRO SEQUINA, 5		X		X	P	X			X	
128	MAYOR, 25					P	X				
129	MAYOR, 23	X				H	X				
130	PZA. DE LA VILLA, 5		X		X	P	X			X	
131	PZA. DE LA VILLA, 2	X						X			
132	LOS APOSTOLES, 4		X		X	H	X	X			
133	LOS APOSTOLES, 6	X				P.M	X	X			
134	MAYOR, 28					P	X				
135	MAYOR, 26		X		X	H	X	X			
136	MAYOR, 24	X				H	X				
137	MAYOR, 22	X				H	X				
138	MAYOR, 20					P.M	X				
139	SAN CRISTOBAL, 5		X		X	H	X				
140	SAN LORENZO, 12	X				P	X				
141	SAN LORENZO, 10					P	X	X			
142	MOSEN JERONIMO, 8		X		X	P	X				
143	MOSEN JERONIMO, 6		X		X	P	X				
144	MOSEN JERONIMO, 4	X				H	X				
145	MOSEN JERONIMO, 2	X				H	X	X		X	Huecos ovoides
146	SAN CRISTOBAL, 14			X	X			X			
147	SAN CRISTOBAL, 6			X	X			X			Ovoide
148	MAYOR, 6		X		X	H	X	X			
149	MAYOR, 16					P	X				
150	MAYOR, 14		X		X	H	X				
151	MAYOR, 19		X		X	H	X				

NORMAS URBANÍSTICAS

Nº PLANO	DIRECCION	Z.P	D.P	D.M	J.P	B	B A R A	A	C	R E J A	OBSERVACIONES U OTROS INVARIANTES
152	MAYOR, 17		X		X	P	X				
153	SANTOS DE LA PIEDRA, 4		X		X	H	X				
154	SANTOS DE LA PIEDRA, 10		X		X	P	X	X			Puerta madera
155	SANTOS DE LA PIEDRA, 7		X		X	P	X		X		Puerta madera
156	PZA. EL PLA, 1		X		X	P	X		X	X	
157	PZA. EL PLA, 3	X				P	X				
158	LUIS FULLANA, 4			X	X	P	X				
159	MAYOR, 1					P	X				
160	MAYOR, 5		X		X	P	X	X			
161	MAYOR, 7		X		X	P	X				
162	MAYOR, 9		X		X	P	X				
163	MAYOR, 13									X	
164	MAYOR, 8		X		X	P	X				
165	MAYOR, 6						X				
166	MAYOR, 4		X		X	P	X	X			
167	MAYOR, 2					P	X	X			
168	CABALLEROS, 7	X				P	X				
169	CABALLEROS, 9		X		X						
170	CABALLEROS, 13		X		X	P	X	X			
171	CABALLEROS, 15		X		X	P	X				
172	COCENTAINA, 9	X				P	X				Huecos cambra
173	COCENTAINA, 11	X				P	X				
174	COCENTAINA, 13-15					H	X				
175	COCENTAINA, 17					P	X	X			
176	COCENTAINA, 19		X		X	P	X				
177	OBISPO ESTAÑA, 4	X				P	X				

NORMAS URBANÍSTICAS

Nº PLANO	DIRECCION	Z.P	D.P	D.M	J.P	B	B A R A	A	C	R E J A	OBSERVACIONES U OTROS INVARIANTES
178	AVDA. JAIME I, 1	X				P	X				
179	OBISPO ESTAÑA, 6					P	X				
180	COCENTAINA, 12		X		X	P	X				
181	COCENTAINA, 10		X		X	P	X			X	
182	COCENTAINA, 8					P	X	X			
183	COCENTAINA, 6		X		X	P	X	X		X	
184	COCENTAINA, 4	X				P	X				
185	PZA. DEL PLA, Nº 6					P	X				
186	PZA. DEL PLA, Nº 8		X		X	H	X				
187	ROSARIO, 5					H	X				
188	OBISPO ESTAÑA, 10	X				P	X				
189	OBISPO ESTAÑA, 1					P	X				
190	OBISPO ESTAÑA, 3					P	X				
191	OBISPO ESTAÑA, 7-5					P	X				
192	OBISPO ESTAÑA, 9		X		X						
193	OBISPO ESTAÑA, 11		X		X		X				
194	OBISPO ESTAÑA, 13						X				
195	PZA. VENERABLE ESCUDER, 7		X		X	P	X				
196	OBISPO ESTAÑA, 16					P	X			X	Ovoides
197	PZA. VENERABLE ESCUDER, 5					H	X				
198	PZA. VENERABLE ESCUDER, 10						X				Imag.religiosa
199	PZA. VENERABLE ESCUDER, 11					H	X				
200	PZA. VENERABLE ESCUDER, 12		X		X	H	X				
201	PZA. VENERABLE ESCUDER, 13		X		X	P	X			X	
202	PZA. VENERABLE ESCUDER, 14					P	X				
203	PZA. VENERABLE ESCUDER, 15						X				

NORMAS URBANÍSTICAS

Nº PLANO	DIRECCION	Z.P	D.P	D.M	J.P	B	B A R A	A	C	R E J A	OBSERVACIONES U OTROS INVARIANTES
204	PZA. VENERABLE ESCUDER, 16		X		X			X			
205	PZA. VENERABLE ESCUDER, 17						X				
206	SANTOS MEDICOS, 13						X				
207	SANTOS MEDICOS, 19		X		X	P	X				
208	SANTOS MEDICOS, 27					H	X			X	
209	SANTOS MEDICOS, 29		X		X	H	X	X			
210	SANTOS MEDICOS, 31		X		X	P	X				
211	SANTOS MEDICOS, 33		X		X		X				
212	SANTOS MEDICOS, 10					P	X				
213	SANTOS MEDICOS, 12		X		X	P	X	X			
214	SANTOS MEDICOS, 16		X		X	P	X				
215	HORNO, 5		X		X	P	X				
216	HORNO, 13						X	X			
217	HORNO, 8		X		X	P	X				
218	HORNO, 10					P	X	X		X	
219	HORNO, 12					H	X	X			
220	HORNO, 14			X	X		X	X		X	
221	PZA. DEL SALVADOR, 11	X				P	X	X			
222	PZA. SAN MIGUEL, 2	X								X	
223	PZA. SAN MIGUEL, 6									X	
224	PZA. SAN MIGUEL, 12						X				
225	ALMAZARA DE LA SEÑORIA, 8	X				P	X				
226	PZA. SAN ISIDRO, 5	X				P	X				
227	S.D.A. SAN ISIDRO, 5	X				P	X		X		Puerta madera
228	S.D.A. SAN ISIDRO, 3	X							X		Puerta madera
229	S.D.A. SAN ISIDRO, 1	X				P	X				

NORMAS URBANÍSTICAS

Nº PLANO	DIRECCION	Z.P	D.P	D.M	J.P	B	B A R A	A	C	R E J A	OBSERVACIONES U OTROS INVARIANTES
230	BAISANDA, 10		X		X					X	
231	MIEL, 12		X		X	P	X	X			
232	MIEL, 8	X				P	X	X			
233	MIEL, 3						X				
234	MIEL, 1						X				
235	SAN ANTONIO, 8						X				
236	SAN ANTONIO, 20		X		X	H	X				
237	SAN ANTONIO, 22			X	X	H	X				
238	LA VERONICA, 16			X	X	P	X				
239	ALMAZARA DE PENELLA, 16	X				P	X				
240	PZA. VENERABLE ESCUDER,26		X		X	P	X				Imag.religiosa
241	PZA. VENERABLE ESCUDER,27		X		X	P	X				
242	PZA. VENERABLE ESCUDER,28					P	X				Puerta madera
243	PZA. VENERABLE ESCUDER,29							X	X		Imag.religiosa
244	PZA. VENERABLE ESCUDER,30	X					X				
245	DOLORES DE LA VIRGEN, 104						X				
246	SANTISIMA TRINIDAD, 16						X				
247	SANTISIMA TRINIDAD, 14	X					X	X			
248	SANTISIMA TRINIDAD, 12	X		X		P	X	X			
249	SANTISIMA TRINIDAD, 2		X		X						
250	SAN JOSE, 13						X				
251	SAN JOSE, 15			X	X						
252	SAN JOSE, 38			X	X			X			
253	SAN JOSE, 10		X		X			X			
254	DOLORES DE LA VIRGEN, 84			X	X		X				
255	DOLORES DE LA VIRGEN, 80			X	X		X				

NORMAS URBANÍSTICAS

Nº PLANO	DIRECCION	Z.P	D.P	D.M	J.P	B	B A R A	A	C	R E J A	OBSERVACIONES U OTROS INVARIANTES
256	DOLORES DE LA VIRGEN, 78		X		X	P	X				
257	DOLORES DE LA VIRGEN, 72		X		X	P	X	X			
258	DOLORES DE LA VIRGEN, 66					H	X				
259	DOLORES DE LA VIRGEN, 64		X		X	P	X	X			
260	DOLORES DE LA VIRGEN, 60		X		X	P	X				
261	DOLORES DE LA VIRGEN, 48		X		X	P	X				
262	DOLORES DE LA VIRGEN, 46		X		X	P	X	X			
263	DOLORES DE LA VIRGEN, 42						X				
264	DOLORES DE LA VIRGEN, 38		X		X	P				X	
265	DOLORES DE LA VIRGEN, 36		X		X		X				

Art. 8.24.- AREA 2ª - CASCO MEDIEVAL (CM)

1.- APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA: 1,9 M2T/M2S. Coeficiente global de homogeneización 1 (OE)

2.- CONDICIONES DE PARCELA (OE)

- Se mantendrá la parcelación existente.
- En nuevas parcelaciones:

PARCELA MINIMA: Aquella que permite ubicar una vivienda con las condiciones mínimas de habitabilidad.

PARCELA MAXIMA: La resultante de unir un máximo de tres existentes siempre que la longitud de fachada resultante se menor que 1,5 veces la longitud media de las fachadas del tramo considerado.

3.- CONDICIONES DE VOLUMEN

Tipología característica: Edificación cerrada adosada (MD) (OE)

Tipologías admisibles: MD-MPL. (OP)

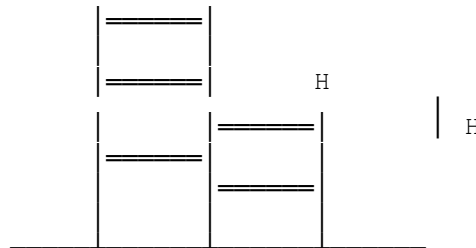
Nº Plantas: Según planos. Se puede superar la altura así definido hasta alcanzar el estado actual. (OP)

Altura: Según nº de plantas con continuidad de niveles de forjados colindantes. (OP)

A.- $H \leq 1$ Planta

A₁.- Si $H < 1$ m. línea de cornisa más alta.

A₂.- Si $H > 1$ m. línea de cornisa media.



EDIFICIOS COLINDANTES

B.- $H > 1$ Planta - Línea de cornisa predominante en el tramo de fachada en que se sitúe.

Fondo: Según tipología y Planos. (OP)

Vuelos: Balcones 10 % ancho calle, máximo 0,50 m; longitud 1,5 veces el hueco. (OP)

4.- CONDICIONES DE USO - Uso Característico residencial (OE)

(OP)	Uso	Grado	Situación
	I 1	5º	----
	I 2	4º	c, d
	I 5	4º	c
	I 9	---	a, b, c, d, f (2)
	T 1	3º	a, b, d (2)
	T 2	---	----
	T 3	---	b, c
	T 3	3º	d (2)
	T 4	---	b, c, d (2)
	E	---	----
	R	---	----

(2) Modificado por MP nº 4 y nº 25

NORMAS URBANÍSTICAS

5.- CONDICIONES ESTETICAS (OP)

Idem. Zona 1

6.- CONDICIONES DE LOS DERRIBOS (OP)

Idem. Zona 1

7.- PROTECCION DE LA IMAGEN URBANA (OP)

Idem. Zona 1

8.- INVARIANTES (OP)

Ver Invariantes citados en AREA DE REPARTO 1 que incluye los correspondientes a esta area.

NORMAS URBANÍSTICAS

Art. 8.25.- AREA 3ª - ENSANCHE (EE)

1.- APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA: 2,8 M2T/M2S. - Coeficiente global de ponderación : 1 (OE)

2.- CONDICIONES DE PARCELA (OE)

Las parcelas existentes a la fecha de la aprobación de esta Plan General son edificables.

Para nuevas parcelaciones, las parcelas para ser edificables han de tener una superficie mínima de 200 m². que sea inscribible un círculo de 15 mts. y la fachada sea superior ó igual a 12 mts.

Las operaciones de segregación o parcelación no dejarán parcelas colindantes no edificables.

3.- CONDICIONES DE VOLUMEN

Tipología característica: Edificación cerrada. (OE)

Tipologías admisibles: MD-MPL. (OP)

Nº Plantas y altura: Se especifica en planos, la altura correspondiente a la que se asigna en función al nº de plantas en el art. 5.9. (OP)

En el Passeig y en Avda. País Valencia se permitirá una planta más a las máximas permitidas, vinculada a la planta baja ó independientemente de ella (sin vuelos) con uso exclusivo terciario ó equipamiento. La altura máxima se aumentará en 1,5 mts. En este caso no se podrá realizar semisotano. (OP)

Vuelos: Según artículo 5.18. (OP)

4.- CONDICIONES DE USOS

Uso característico: Residencial (OE)

(OP)	Uso	Grado	Situación
	I 1	5º	a, b, c, d
	I 2	4º	a, b
	I 5	3º	a, b
	I 7	4º	a, b, d
	I 9	---	a, b, c, d, e, f (2)
	R	---	a, b, d, e
	T	---	a, b, c, d, e
	E	---	----

Las industrias existentes podrán mantener su uso, cambiar la titularidad y traspaso, hasta un límites de 300 m2. y una potencia máxima de 20 kw. (2)

(2) Modificado por MP nº 4 y nº 25

5.- CONDICIONES ESTETICAS (OP)

NORMAS URBANÍSTICAS

Art. 8.26.- AREA 4ª: NUEVO ENSANCHE

1.- APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA: 0,70 M2T/M2S - Coef. global de homogeneización:1,15 (OE)

2.- CONDICIONES DE PARCELA (OP)

Las parcelas existentes son edificables si tienen dimensiones suficientes para albergar una vivienda que cumpla las condiciones de habitabilidad y el resto de condiciones de volumen impuestas en estas áreas.

Para nuevas parcelaciones la parcela mínima esta en función de la tipología de la edificación que se asigne al suelo.

Tipología de vivienda unifamiliar aislada (A): 250 m².

Tipología de manzana densa (MD): 120 m². Fachada mínima: 7,0 ml.

Tipología de manzana patio de luces (MPL):120 m². Fachada mínima: 7,0 ml

Tipología en hilera (EH): 175 m². inscribible un círculo de 12 mts. de diámetro.

3.- CONDICIONES DE VOLUMEN**3.1.- Tipologías admisibles**

Tipología característica: Edificación en hilera ó bloque (EH). (OE)

Admisibles: A-MD-MPL y EH, especificándose en planos cada una de las áreas que corresponde.

En toda área que se asigne tipología aislada EH se permitirá la edificación de tipología de chalet A, con la condición de que retranqueo de la edificación a fachada sea de 3 mts. (máximo-mínimo). (OP)

3.2.- Retranqueos (OP)

En tipología MD y MPL: No existen retranqueos.

En tipología A será de 3 mts. a lindes y fachada.

En tipología EH será de 3 mts. a lindes y fachada, se podrá adosar a lindes laterales con autorización del colindante.

3.3.- Ocupación (OP)

En tipología MD y MPL con las condiciones de fondo máximo según tipología.

En tipología A y EH: 70 %.

3.4.- N° de Plantas (OP)

Baja + Una, con las excepciones que se realizarán en planos.

4.- CONDICIONES DE USO

Uso característico: Residencial. (OE)

(OP)	Uso	Grado	Situación
I 1		5°	a,b,c,d - En tipología MD Y MPL
I 5		3°	a,b,c - En tipología MD y MPL (2)
I 7		3°	a,b,d - En tipología MD y MPL (2)
I 7		3°	a (2)
I 9		---	a,b,d,f
R		---	a,b,d,e
T		---	a,b,d,e
T 1		---	a,b,c,d,e (2)
E		---	----

Las industrias existentes podrán mantener su uso, cambiar la titularidad y traspaso, hasta un límite de 500 m² y una potencia máxima de 20 Kw. (2)

(2) Modificado por MP n° 4 y n° 25

5.- CONDICIONES ESTÉTICAS (OP)

En tipología EH y parcelas mayores de 1.600 m², el 20 % de la parcela se destinará a usos comunitarios de equipamientos privados de la parcela (siempre que el número de viviendas fuese igual ó superior a ocho).

NORMAS URBANÍSTICAS

Art. 8.27.- AREA 5ª - ENSANCHE UNIFAMILIAR (EU)

1.- APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA: 0,3 m²/m². Coeficiente global de homogeneización: 1,15 (OE)

2.- CONDICION DE PARCELA (OP)

Las parcela existentes son edificables si tienen dimensiones suficientes para albergar una vivienda que reúna las condiciones de habitabilidad y el resto de condiciones de volumen impuestas en esta área. En áreas de Edificación Aislada la parcela mínima deberá ser 250 m².

Para nuevas parcelaciones la parcela mínima estará en función de la tipología de la edificación que se asigne al suelo.

Tipología unifamiliar aislada (A): 500 m²

Resto tipología: 250 m².

3.- CONDICIONES DE VOLUMEN**3.1.- Tipologías admisibles (OP)**

Tipología característica: Edificación en hilera ó bloque (EH). (OE)

A-MPL-EH: Especificándose en planos de forma concreta.

En toda área especificada en planos.

En toda área especificada en planos tipología EH se permitirá la edificación de tipología de chalet A.

3.2.- Retranqueos mínimos

En tipología A y EH será de 3 mts. a fachada y lindes. (OP)

3.3.- Ocupación

En tipología A y EH 35 %. (OP)

3.4.- Nº de Plantas

Baja + Una. (OP)

4.- CONDICIONES DE USO

Uso Característico residencial. (OE)

(OP)	Uso	Grado	Situación
	I 1	5°	a,b,c,d
	I 5	4°	a,b,c
	I 7	4°	a
	I 7	1°	a,b,d,f (en solares con fachada a C.N.) (2)
	I 9	---	a,b,d,f
	R	---	a,b,d,e
	T	---	a,b,d,e
	E	---	----

Las industrias existentes podrán mantener su uso, cambiar la titularidad y traspaso hasta un límite de 500 m² de superficie y una potencia máxima de 20 kw. (2)

(2) Modificado por MP n° 4 y n° 25

5.- CONDICIONES ESTETICAS (OP)

En tipología EH y parcelas mayores de 1.600 m²., el 20 % de la parcela se destinará a usos comunitarios de equipamientos privado de la parcela, (siempre que el número de viviendas fuese igual ó superior a ocho).

En tipología EH el espacio de retranqueo delantero se podrá ocupar en un 50 % con edificación de una sola planta y 3 mts. de altura que ocupe menos del 50 % del retranqueo.

NORMAS URBANÍSTICAS

Art. 8.28.- AREA 6ª - BARRIOS DE CONSERVACION (B.C)

1.- APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA: 1,7 m²/m². Coeficiente global de homogeneización: 1 (OE)

2.- CONDICION DE PARCELA (OP)

Se mantendrá la parcelación existente .

En nuevas parcelaciones:

Parcela mínima: Aquella que permite ubicar una vivienda con las condiciones minimas de habitabilidad, con una fachada no menor a 5 mts.

Parcela máxima: La resultante de unir aun máximo de tres existentes siempre que la longitud de fachda no sea superior a 9 mts.

3.- CONDICIONES DE VOLUMEN

3.1.- Tipología característica: Edificación cerrada. (OE)

3.1.- Tipologías admisibles (OP)

MD-MPL: Especificándose en planos cada una de las áreas a que corresponde.

Nº de plantas: B + dos y una altura máxima de 9,35 mts.

Vuelos: Únicamente en su consideración de balcones en calles de anchura superior a 5,30 mts. con un ancho del 10% de la anchura de la calle, con un máximo de 0,40 mts., y una longitud de 1,5 veces el hueco.

4.- CONDICIONES DE USO

Uso Característico residencial. (OE)

(OP)	USO	GRADO	SITUACION
I 1		5°	---
I 2		4°	c, d
I 5		4°	c
I 9		---	a, c, d, f (2)
T 1		3°	a, b, c, d, e (2)
T 2		---	a, b, d
T 3		---	b, c
T 4		3°	b, c (2)
E		---	---

Las industrias existentes podrán mantener su uso, cambiar la titularidad y traspaso, hasta un límite de 300 m² y una potencia máxima de 20 Kw. (2)

(2) Modificado por MP nº 4 y nº 25

5.- CONDICIONES ESTETICAS (OP)**5.1.- Condiciones Generales**

En todos los casos, se pretende que los edificios de nueva planta se diseñen utilizando el lenguaje de su tiempo, apartándose por tanto de simples imitaciones de épocas anteriores aunque deben armonizar con los edificios existentes, para lo cual es conveniente utilizar los invariantes compositivos y tipologías que los formaron.

De este modo aun permitiendo la renovación total excepto en los edificios catalogados, se definen en el plano de invariantes aquellos elementos que se aconseja su reutilización, sin ser obligatorio.

NORMAS URBANÍSTICAS

En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación del entorno. Igualmente se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes contiguas, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, etc).

Todos los paramentos exteriores deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de la fachada principal, salvo en las paredes lindantes susceptibles de edificar con la misma altura, que serán al menos enfoscados y pintadas.

Los materiales de fachada se elegirán en función de los criterios de composición y estéticos propios de cada zona siendo su despiece, textura, color y calidad similares a los predominantes en la zona.

No obstante lo anterior, se prohíben en todos los casos el empleo de mármol, terrazos o piedras naturales pulidas, revestimientos o revocos punzantes, tirolesas de partículas pétreas o similares, chapas metálicas o de aluminio, así como materiales que supongan imitación de otros materiales.

La carpinterías serán de madera barnizada.

5.2.- Cubiertas

Las cubiertas llevarán un tejado definido por un plano inclinado un máximo del 30 % que se cubrirá con teja árabe, prohibiéndose las cubiertas de pizarra o de fibrocemento y las placas, onduladas metálicas o brillantes. En ningún caso se permitirá que en el plano vertical de cualquiera de los frentes de fachada o retranqueo que definen el volumen del edificio aparezcan mayor número de plantas a las autorizadas o alturas superiores a 1,50 m. entre el forjado de la última planta y la altura máxima de cornisa como consecuencia del trazado del plano inclinado del tejado.

Con el fin de continuar el uso de la tipología tradicional, se obliga a la formación de cornisas y aleros cuyo saliente máximo sobre la alineación anterior no excederá de 80 centímetros.

Se pondrá especial cuidado en alinear la canalización de canalones para la recogida de aguas, prohibiéndose las bajantes exentas por el riesgo de atascos, desprendimientos y roturas de conductos sobre la vía pública, debiendo por tanto ir embebidos en el parámetro de fachada.

5.3.- Tratamiento de Plantas Bajas

La planta baja debe armonizar con el resto de la fachada. A tal efecto los huecos de los locales comerciales ó viviendas en planta baja conservaran las proporciones de los del resto del edificio, así como el ritmo entre ellos y los panos ciegos.

La alineación oficial exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes, ni con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento.

Los elementos de cerrajería tendran un tratamiento vertical, tomado de los modelos antiguos.

5.4.- Tratamiento de las Plantas Pisos

Los vanos serán preferentemente rectangulares.

No se permiten las terrazas ya sean voladas o retranqueadas de la alineación oficial.

Los balcones no serán corridos salvo que se constituyan en elemento primordial de la edificación, extremo que se justificará con relación a la composición de la fachada del edificio.

No se autoriza la instalación de capialzado exterior para persianas enrolladas.

NORMAS URBANÍSTICAS

6.- INVARIANTES (OP)

LEYENDA INVARIANTES

Z.P. = ZOCALO PIEDRA
 D.P. = DINTEL PIEDRA
 D.M. = JAMBAS MADERA
 J.P. = JAMBAS PIEDRA
 B = BALCON - P = PIEDRA
 H = HIERRO
 BARA = BARANDILLA
 A = ALERO
 C = CARPINTERIA MADERA
 REJA = REJAS

N° PLANO	LA ALCUDIA DIRECCION	Z.P	D.P	D.M	J.P	B	B A R A	A	C	R E J A	OBSERVACIONES U OTROS INVARIANTES
1	CALLE DE LA CRUZ, 11	X				P	X				
2	CALLE DE LA CRUZ, 9		X		X						
3	PZA. DE SAN PEDRO, 1					H	X			X	
4	CALLE DE LA FUENTE, 9					H	X	X			
5	CALLE DE LA ABADIA, 15			X	X	P					

N° PLANO	BARRIO FRAGA DIRECCION	Z.P	D.P	D.M	J.P	B	B A R A	A	C	R E J A	OBSERVACIONES U OTROS INVARIANTES
1	ANTIGUA SAN ROQUE, 1		X		X	P	X				
2	ANTIGUA SAN ROQUE, 23					H	X				
3	ANTIGUA SAN ROQUE, 12			X	X	H	X				
4	NUEVA SAN ROQUE, 19		X		X	P	X				
5	CALLEJON SAN ROQUE, 35			X	X		X				

NORMAS URBANÍSTICAS

Art. 8.29.- AREA 7ª - BARRIOS EXTERIORES (B.E)

1.- APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA: 1,0 m²/m². Coeficiente global de homogeneización: 1
(En B° San Jaime, 0,8) (OE)

2.- CONDICION DE PARCELA (OP)

Se mantendrán parcelaciones existentes.

En nuevas parcelaciones:

Parcela mínima: Aquella que permite ubicar una vivienda con las condiciones mínimas de habitabilidad, con una fachada no menor a 5 mts.

Parcela máxima: La resultante de unir aun máximo de tres existentes siempre que la longitud de fachada no sea superior a 9 mts.

3.- CONDICIONES DE VOLUMEN

Tipología característica: Cerrada. (OE)

3.1.- Tipologías admisibles (OP)

Tipología cerrada: (MD ó MPL) especificándose en planos cada una de las áreas a que corresponde.

N° de plantas y altura: B + una y una altura máxima de 6,50 mts.

Vuelos: Únicamente en su consideración de balcones en calles de anchura superior a 5,30 mts. con un ancho del 10% de la anchura de la calle, con un máximo de 0,40 mts., y una longitud de 1,5 veces el hueco.

4.- CONDICIONES DE USO

Uso Característico: Residencial. En B° San Jaime el uso característico es 50% residencial y 50 % industrial, por lo que en este caso el coeficiente de uso será 0,8. (OE)

(OP)	USO	GRADO	SITUACION	OTROS
I 1		5°	a,b,c,d	
I 2		4°	a,b,c	
I 3		4°	a,b (Sólo en B° San Jaime)	
I 5		4°	a,b	
I-6		3°	a,b (Sólo en B° San Jaime)	(2)
I-7		4°	a,b,c,d	
I-9		---	a,c,d,f (2)	
R		---	---	
T 1		4°	a,b,c,d,e	
T 2		4°	a,b,d	
T 3		4°	a,b,d	
T 4		4°	a,b	
E		---	---	

Las industrias existentes podrán mantener su uso, cambiar la titularidad y traspaso, hasta un límite de 300 m². y una potencia máxima de 50 Kw.(2)

(2) Modificado por MP n° 4 y n° 25

5.- CONDICIONES ESTETICAS**5.1.- Condiciones Generales**

En todos los casos, se pretende que los edificios de nueva planta se diseñen utilizando el lenguaje de su tiempo, apartándose por tanto de

NORMAS URBANÍSTICAS

simples imitaciones de épocas anteriores aunque deben armonizar con los edificios existentes, para lo cual es conveniente utilizar los invariantes compositivos y tipologías que los formaron.

En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación del entorno.

Igualmente se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes contiguas, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, etc).

Todo los paramentos exteriores deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de la fachada principal, salvo en las paredes lindantes susceptibles de edificar con la misma altura, que serán al menos enfoscados y pintadas.

Los materiales de fachada se elegirán en función de los criterios de composición y estéticos propios de cada zona siendo su despiece, textura, color y calidad similares a los predominantes en la zona.

No obstante lo anterior, se prohíben en todos los casos el empleo de mármol, terrazos o piedras naturales pulidas, revestimientos o revocos punzantes, tirolesas de partículas pétreas o similares, chapas metálicas o de aluminio, así como materiales que supongan imitación de otros materiales.

La carpinterías serán de madera barnizada.

En B° San Jaime, la carpintería podrá ser metálica, en colores no metálicos.

5.2.- Cubiertas

Las cubiertas llevarán un tejado definido por un plano inclinado un máximo del 30 % que se cubrirá con teja arabe, prohibiéndose las cubiertas de pizarra y las placas, onduladas metálicas y brillantes.

5.3.- Tratamiento de Plantas Bajas (Salvo B° San Jaime)

La planta baja debe armonizar con el resto de la fachada. A tal efecto los huecos de los locales comerciales ó viviendas en planta baja conservaran las proporciones de los del resto del edificio, así como el ritmo entre ellos y los panos ciegos.

5.4.- Tratamiento de las Plantas Pisos

Los vanos serán preferentemente rectangulares.

Los balcones no serán corridos.

No se autoriza la instalación de capialzados exterior para persianas enrolladas.

NORMAS URBANÍSTICAS

Art. 8.30.- AREA 8ª - URBANIZACIONES PLANIFICADAS (U.P)

1.- APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA: 0,25 m²/m². Coeficiente global de homogeneización: 1,25 (OE)

2.- CONDICION DE PARCELA (OP)

Para que una parcela sea edificable tendrá una superficie igual o superior a 1.000 m².

3.- CONDICIONES DE VOLUMEN

3.1.- Tipología característica: Aislada. (OE)

Tipologías admisibles: Unifamiliar aislada (A). (OP)

3.2.- Retranqueos: (OP)

3 mts. a lindes y fachada. En caso de acuerdo entre propietarios de predios contiguos, podrá suprimirse el retranqueo entre parcelas cuando las edificaciones en ellas resulten agrupadas formando una unidad de construcción. Solo se autorizarán cuando se construyan al mismo tiempo, o se inscriba en el Registro de la Propiedad la carga sobre el solar colindante, consistente en la obligación de construir el mismo mediando o adosado al muro lindero de la edificación.

3.3.- Ocupación (OP)

Será de un 25 % de la superficie de la parcela como máximo.

3.4.- Nº de plantas y altura máxima: Baja + una y 7,00 mts. de altura. (OP)

3.5.- Edificabilidad: 0,25 m²/m².0. En parcelas destinadas a Equipamientos la edificabilidad será de 0,50 m²/m². (OP)

4.- CONDICIONES DE USO

Uso Característico: Residencial. (OE)

(OP)	USO	GRADO	SITUACION	OTROS
I 9		4°	a, d, f (2)	
R		---	---	
T 1		5°	d, e	Oficinas profesionales incluidas en la viv. del titular
T 2		4°	a	
T 4		4°	a	
E		---	---	En las parcelas destinadas al efecto.

(2) Modificado por MP n° 4 y n° 25

5.- CONDICIONES ESTETICAS (OP)

La cobertura de la edificación se realizará con material cerámico.

Los materiales de construcción en general, no desvirtúan en el entorno, los espacios libres del interior de la parcela deberán arbolarse.

6.- OTRAS CARACTERISTICAS (OP)

Es un area de reparto que proviene de un Plan Parcial aprobado. P.P. Gormaig.

NORMAS URBANÍSTICAS

Art. 8.31.- AREA 9ª - URBANIZACIONES RESIDENCIALES NUEVAS (U.N.)

1.- APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA: 0,16 m²/m². Coeficiente global de homogeneización: 1,25 (OE)

2.- CONDICION DE PARCELA (OP)

1.- Las parcelas existentes con anterioridad a la aprobación inicial de este Plan General son edificables si permiten albergar una vivienda (según las condiciones de habitabilidad) cumpliendo las condiciones particulares de volumen.

2.- Las nuevas parcelas resultantes de operaciones de segregación ó reparcelación habrán de cumplir los siguientes parámetros mínimos.

Superficie: 1.000 m².

Frente de parcela a alineación: 15 mts. e inscribible un círculo de 20 mts. en el interior de la parcela.

3.- CONDICIONES DE VOLUMEN

3.1.- Tipología característica: Unifamiliar Aislada (A) (OE)

Tipologías admisibles (OP)

Unifamiliar aislada. Grado 3°. (A 3).

3.2.- Retranqueos (OP)

5 mts. a fachada y 3 mts. a resto de lindes.

3.3.- Ocupación (OP)

Será de un 25 % de la superficie de la parcela como máximo.

3.4.- Nº de plantas y altura máxima: Baja + una y 7,00 mts. de altura. (OP)

3.5.- Edificabilidad: 0,25 m²/m². sobre parcela neta. En parcelas destinadas a Equipamientos la edificabilidad será de 0,50 m²/m². (OP)

4.- CONDICIONES DE USO

Uso Característico: Residencial. (OE)

(OP)	USO	GRADO	SITUACION	OTROS
	I-9	5°	a, d, f (2)	
	R	---	---	
	T 1	5°	d, e	(Oficinas profesionales incluidas en la viv. del titular). (2)
	T 2	4°	a (2)	
	T 4	4°	a (2)	
	E	---	---	En las parcelas destinada al efecto.

(2) Modificado por MP n° 4 y n° 25

5.- CONDICIONES ESTETICAS (OP)

La cobertura de la edificación se realizará con material cerámico.

Los materiales de construcción en general, no desvirtúan en el entorno, los espacios libres del interior de la parcela deberán arbolarse.

6.- OTRAS CARACTERISTICAS (OP)

Es un área que proviene del Plan Parcial aprobado Gormaig.

Art. 8.32.- AREA 10º - INDUSTRIAL EXISTENTE (I.E)

1.- APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA: 0,70 m²/m². Coeficiente global de homogeneización: 0,39 (OE)

2.- CONDICION DE PARCELA**2.1.- Parcela mínima:** (OP)

a) Para tipología industrial aislada (IA) la parcela mínima será de 1.000 m². y tendrá una forma que permita inscribir en ella un círculo de 20 m. de diámetro.

Las parcelas existentes con anterioridad a la aprobación inicial del plan si se permite una construcción con una ocupación de 300 m². de superficie, cumpliendo el resto de condiciones de volumen.

b) Para tipología industrial adosada o en línea (IB), las nuevas parcelaciones tendrán como paramentos mínimos los de una superficie de 200 m². y una fachada de 10 m. Las parcelas existentes serán edificables.

3.- CONDICIONES DE VOLUMEN**3.1.- Tipología característica:** Industrial. (OE)

Tipologías admisibles (OP)

Industrial Aislada (IA) e Industrial adosada ó en línea (IB) según los grafiado en planos.

Se podrá pasar de tipología aislada a adosada con mayor ocupación según las condiciones siguientes en que podrá adosarse a lindero.

a) Cuando la edificación colindante ya lo hiciese, ocupando la nueva, la parte del lindero que aquella ocupe, y retranqueandose de fachada lo mismo que la colindante, si tuviese que adosarse a ambos lados, se retranqueará de fachada la media de las distancias retranqueadas por los colindantes.

b) Cuando se trate de actuación conjunta unitaria y simultánea de dos ó más colindantes, de forma que las edificaciones se adosen al lindero o linderos comunes.

c) Cuando se trate de una actuación de sustitución y la existente estuviese adosada se podrá mantener el mismo lindero ocupado.

d) Las obras de ampliación mantendrán los mismos criterios tanto en planta como en altura.

3.2.- Retranqueos (OP)

a) En tipología aislada (IA): 5 mts. a fachada y 3 mts. a resto de lindes (Se entenderá como linde, en su caso, el límite del suelo urbano).

b) En parcelas con frente a C.N. la línea de edificación se situará en el retranqueo de la alineación fijada, salvo que se indique línea de edificación grafiada en planos.

3.3.- Nº de Plantas y Altura máxima (OP)

Baja + Una con una altura de cornisa de 7,50 mts.

En tipología aislada la altura se medirá en la cota natural del terreno, no pudiendo sobrepasar la altura desde ahí medida más de un metro en cualquier punto sobre la rasante oficial.

Se permite que se aumente la altura de la cornisa indicada en el párrafo anterior, en este caso, sin que ningún elemento de la cubierta supere la altura de 10 mts.; por encima de esta altura se permitirá únicamente chimeneas y demás elementos necesarios para el funcionamiento de la actividad industrial a desarrollar (silos, antenas, torres de refrigeración, etc.) (MODIFICADO POR HOMOLOGACION EN MODIFICACION "O")

NORMAS URBANÍSTICAS

3.4.- Ocupación máxima (OP)

- a) En tipología será el 60% de la superficie neta de parcela. (75% No esta publicada MP n° 12)
 b) En tipología adosada, no se fija

3.5.- Edificabilidad máxima (OE)

1,20 m²/m². sobre solar.

4.- CONDICIONES DE USO

Uso Característico: Industrial (OE)

(OP)	USO	GRADO	SITUACION
	I-1	5°	---
	I-2	3°	---
	I-3	1°	---
	I-4	1°	a, b, c
	I-5	1°	---
	I-7	1°	---
	I-8	---	a- en solares con fachada a C.N. (zona Algars)
	I-9	1°	a, b, c, f (2)
	E	---	---
	T	---	a - se admite comercial en situación b y c
	T 1	---	a, b, c (2)
	T 2	---	a, b, c (2)

En parcelas superiores a 3.000 m². de superficie se permitirá la existencia de una vivienda de 100 m². vinculada a la instalación industrial.

(2) Modificado por MP n° 4 y n° 25

5.- CONDICIONES ESTETICAS (OP)

La composición y materiales de fachada y cubierta es libre, cumpliéndose las condiciones generales especificadas en las NN.UU y las siguientes:

- a) Las medianeras, aunque fueran provisionales, serán análogos y congruentes con los de las fachadas.
 b) No podrán disponerse de elementos salientes en las líneas de retranqueos.
 c) En tipología aislada, el espacio libre de parcela resultante del retranqueo obligatorio al lindero frontal podrá destinarse a accesos, aparcamiento, muelle de carga y descarga, jardines y análogos pero no almacenaje.
 d) Las parcelas se cercarán con arreglo a las condiciones de vallado especificadas en el art. 7.15 de las NN.UU., y si se precisare mayor altura podrán hacerse con la necesaria pero en este caso se ajustarán a las reglas de retranqueo de las edificaciones.
 e) La longitud máxima de la edificación será de 50 mts. separándose 3 mts. entre cuerpos de edificación, en una profundidad igual a la separación. En una misma parcela los edificios se separarán un mínimo de 4,5 mts.
 f) La disposición de la edificación y sus instalaciones permitirá la circulación de un vehículo industrial pesado (tipo extinción de incendios) en una banda de al menos 3 metros de ancha adosada la edificación que ocupe al menos el 50% del perímetro de la misma, sin que exista ningún punto cerrado o no por la edificación que sitúe a más de 30 mts. de recorrido desde dicha banda.

6.- OTRAS CONDICIONES (OP)

La parcela colindante a la actual del Servicio de Extinción de Incendios (Bomberos) tendrá sus accesos a través de la glorieta existente, no teniendo en ningún caso acceso directo desde la actual C.N. En las zonas de protección de carreteras será obligatorio recabar la autorización pertinente antes del inicio de las obras.

Con respecto a las acotaciones de límite de línea de edificación quedan reflejados en los planos 2-3, 3-8 y 3-9 de la modificación aprobados.

Art. 8.33.- AREA 11º - INDUSTRIAL "EX NOVO" (I.N)

1.- APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA: 0,50 m²/m². Coeficiente global de homogeneización: 0,39 (OE)

2.- CONDICION DE PARCELA (OP)

La parcela mínima será de 1.000 m². y tendrá una forma que permite inscribir en ella un círculo de 20 m. de diámetro.

3.- CONDICIONES DE VOLUMEN**3.1.- Tipología característica:** Industrial (IA) (OE)

Tipologías admisibles (OP)

Industrial Aislada. (IA) y adosada en línea (IB)

Se podrá pasar de tipología aislada a adosada con mayor ocupación según las condiciones siguientes en que podrá adosarse a lindero.

- a) Cuando la edificación colindante ya lo hiciese, ocupando la fachada lo mismo que la colindante, si tuviese que adosarse a ambos lados, se retranqueará la fachada la media de las distancias retranqueadas por los colindantes
- b) Cuando se trate de actuación conjunta unitaria y simultánea de dos ó más colindantes, de forma que las edificaciones se adosen al lindero o linderos comunes.
- c) Cuando se trate de una actuación de sustitución y la existente estuviese adosada se podrá mantener el mismo lindero ocupado.³
- d) Las obras de ampliación mantendrán los mismos criterios tanto en planta como altura.

3.2.- Retranqueos: (OP)

- a) En tipología aislada (IA): 5 mts. a fachada y 3 mts. a resto de lindes. (Se entenderá como linde, en su caso, el límite del suelo urbano), y tipología IB, 5 mts. a fachada y 3 mts. a testero, éste último salvo las condiciones posibles de adosamiento del apartado anterior.
- b) En parcelas con frente a C.N. la línea de edificación si situará a 25 mts. del borde de la carretera.

3.3.- Nº Planta y Altura máxima (OP)

Baja + Una con una altura de cornisa de 7,50 mts.

En tipología aislada la altura se medirá en la cota natural del terreno, no pudiendo sobrepasar la altura desde ahí medida más de un metro en cualquier punto sobre la rasante oficial.

Se permite que se aumente la altura de la cornisa indicada en el párrafo anterior, en este caso, sin que ningún elemento de la cubierta supere la altura de 10 mts.; por encima de esta altura se permitirá únicamente chimeneas y demás elementos necesarios para el funcionamiento de la actividad industrial a desarrollar (silos, antenas, torres de refrigeración y similares). (MODIFICADO POR HOMOLOGACION EN MODIFICACION "O")

3.4.- Ocupación máxima (OP)

- a) En tipología aislada será el 60 % de la superficie neta de la parcela. (75% No esta publicada MP nº 12)
- b) En tipología adosada, no se fija.

3.5.- Edificabilidad máxima (OP)

1,0 m²/m². sobre solar

NORMAS URBANÍSTICAS

4.- CONDICIONES DE USO

Uso Característico: Industrial (OE)

(OP)	USO	GRADO	SITUACION
	I 1	5°	---
	I 2	3°	---
	I 3	1°	---
	I 4	1°	a, b, c
	I-5	1°	---
	I-7	1°	---
	I-8	---	a- en solares con fachada a C.N. (zona Algars)
	I-9	1°	a, b, c, f (2)
	E	---	---
	T	---	a - Se admite comercial en situación b y c
	T 1	---	a, b, c (2)
	T 2	---	a, b, c (2)

En parcelas superiores a 3.000 m². de superficie se permitirá la existencia de una vivienda de 100 m². vinculada a la instalación industrial.

(2) Modificado por MP n° 4 y n° 25

5.- CONDICIONES ESTETICAS (OP)

La composición y materiales de fachada y cubierta es libre, cumpliéndose las condiciones generales especificadas en las NN.UU y las siguientes:

- a) Las medianeras, aunque fueran provisionales, serán análogos y congruentes con los de las fachadas.
- b) No podrán disponerse de elementos salientes en las líneas de retranqueos.
- c) En tipología aislada, el espacio libre de parcela resultante del retranqueo obligatorio al lindero frontal podrá destinarse a accesos, aparcamiento, muelle de carga y descarga, jardines y análogos pero no almacenaje.
- d) Las parcelas se cercarán con arreglo a las condiciones de vallado especificadas en el art. 7.15 de las NN.UU., y si se precisare mayor altura podrán hacerse con la necesaria pero en este caso se ajustarán a las reglas de retranqueo de las edificaciones.
- e) La longitud máxima de la edificación será de 50 mts. separándose 3 mts. entre cuerpos de edificación, en una profundidad igual a la separación. En una misma parcela los edificios se separarán un mínimo de 4,5 mts.
- f) La disposición de la edificación y sus instalaciones permitirá la circulación de un vehículo industrial pesado (tipo extinción de incendios) en una banda de al menos 3 metros de ancha adosada a la edificación que ocupe al menos el 50% del perímetro de la misma, sin que exista ningún punto cerrado o no por la edificación que sitúe a más de 30 mts. de recorrido desde dicha banda.

UNIDADES DE EJECUCION**EN SUELO URBANO**

- La superficie de las unidades de ejecución será la correspondiente a la medición real en el ámbito de la delimitación, siendo aproximada la que figura en las fichas.

- El aprovechamiento urbanístico correspondiente se obtendrá en función de la superficie real de la unidad de ejecución.

Tiene el contenido de las fichas carácter de ordenación pormenorizada, salvo el aprovechamiento tipo y las cesiones si ellas tuvieran carácter de ordenación estructural en los planos de red primaria.

NORMAS URBANÍSTICAS

UNIDADES DE EJECUCION 2.1. - CONS. DOMENECH

- 1.- TIPO UNIDAD EJECUCION: CONTINUA
- 2.- AREA/S: 2
- 3.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD (M²): 3.125,7
- 4.- SUP. CESION DE VIALES (M²): Según ordenación
- 5.- SUP. CESION DE Z. VERDE Y/O EQUIPAMIENTO (M²): Según Ordenación y T.A.U.
- 6.- SUP. SUELO PRIVADO (aprox. m².): 927,5
- 7.- APROVECHAMIENTO TIPO (M²/M²): 1,9 m²/m².
- 8.- APROVECHAMIENTO URBANISTICO (M2T) (a): 5.939 m²t.
- 9.- SUP. MAX. EDIFICABLE DE LA UNIDAD (M2T) (P): Según Ordenación
- 10.- EXCESO DE APROVECHAMIENTO (p-a) (M2T): Según Ordenación
- 11.- CONDICIONES DE LA EDIFICACION: Baja + 2 + ático
- 12.- DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv/Ha): ----
- 13.- DESARROLLO PLANEAMIENTO: ----
- 14.- FORMACIÓN DE GESTION: Actuación Integrada.
- 15.- EJECUCION OBRAS: Proyecto de urbanización
- 16.- OBSERVACIONES:
- 11.- Resto de condiciones de edificación según area 2°.
- 17.- CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN:
- a) Vinculación : No
- b) División en fases: Si
- c) Redelimitación U.E.: Si
- 18.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN :
- a) Estructurales: a.1) De conexión : s/ art. 30.1.a) LRAU
a.2) De dotacion : ---
- b) Pormenorizada : Título VI de estas NN.UU.

NORMAS URBANÍSTICAS

UNIDADES DE EJECUCION 4.1. - TEXTIFLOK

- 1.- TIPO UNIDAD EJECUCION: CONTINUA
- 2.- AREA/S: 4^a
- 3.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD (M²): 13.595
- 4.- SUP. CESION DE VIALES (M²): Según ordenación
- 5.- SUP. CESION DE Z. VERDE Y/O EQUIPAMIENTO (M²): 2175/4200
- 6.- SUP. SUELO PRIVADO (aprox. m².): Según P.E.R.I.
- 7.- APROVECHAMIENTO TIPO (M²/M²): 0,7
- 8.- APROVECHAMIENTO URBANISTICO (M2T) (a): 9.516,5
- 9.- SUP. MAX. EDIFICABLE DE LA UNIDAD (M2T) (P): 8.089 m²t.
- 10.- EXCESO DE APROVECHAMIENTO (p-a) (M2T): ----
- 11.- CONDICIONES DE LA EDIFICACION: ----
- 12.- DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv(Ha.): 60.
- 13.- DESARROLLO PLANEAMIENTO: ----
- 14.- FORMA DE GESTION: Actuación Integrada.
- 15.- EJECUCION OBRAS: Proyecto de Urbanización.
- 16.- OBSERVACIONES:

5.- La zona verde se dispondrá alrededor de la edificación de nave a conservar. La cesión de equipamiento corresponderá a la nave catalogada de TEXTIFLOK.

9.- 85 % del aprovechamiento urbanístico.

17.- CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN:

- a) Vinculación : No
- b) División en fases: Si
- c) Redelimitación U.E.: Si

18.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN :

- a) Estructurales: a.1) De conexión : s/ art. 30.1.a) LRAU
a.2) De dotacion : ---

- b) Pormenorizada : Título VI de estas NN.UU.

NORMAS URBANÍSTICAS

UNIDADES DE EJECUCION 4.2. - AVDA. FERROCARRIL

- 1.- TIPO UNIDAD EJECUCION: CONTINUA
 2.- AREA/S: 4ª
 3.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD (M²): 49.600
 4.- SUP. CESION DE VIALES (M²): Según ordenación
 5.- SUP. CESION DE Z. VERDE Y/O EQUIPAMIENTO (M²): 11.400
 6.- SUP. SUELO PRIVADO (aprox. m².): 25.300
 7.- APROVECHAMIENTO TIPO (M²/M²): 0,7
 8.- APROVECHAMIENTO URBANISTICO (M2T) (a): 34.720
 9.- SUP. MAX. EDIFICABLE DE LA UNIDAD (M2T) (P): 34.720
 10.- EXCESO DE APROVECHAMIENTO (p-a) (M2T): ----
 11.- CONDICIONES DE LA EDIFICACION: Según Ordenación.
 12.- DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv/Ha): 60.
 13.- DESARROLLO PLANEAMIENTO: ----
 14.- FORMA DE GESTION: Actuación Integrada Compensación 1er. cuatrienio
 15.- EJECUCION OBRAS: Proyecto de urbanización. Por etapas.

16.- OBSERVACIONES:

11.- Las edificaciones en manzana chalet Riera se tratarán fachada a ambos lados.

14.- El proyecto de compensación definirá las etapas de urbanización pudiéndose incluir en ambos cuatrienios.

La urbanización de la Avenida del Ferrocarril se incluirá en la 1ª etapa obligatoriamente.

15.- La realización de Avda. Ferrocarril se realizará por compensación, el semivial correspondiente a la U.E. 4.2., y por expropiación el resto, aplicando contribuciones especiales a los propietarios del semivial exterior por el sistema y cálculo que estime el Ayuntamiento.

16.- Se podrá aumentar una planta ático o torreón en las condiciones del artículo 5.12 y 5.13, así como aumentar el número máximo de plantas hasta cuatro (en este caso sin ático o torreón) en la Avenida del Ferrocarril y Ronda Sur; y disminuir la ocupación de la tipología EH hasta un 50 % sin superar en ningún caso la superficie máxima edificable de la unidad ni la densidad de viviendas. (3)

(3) Modificado según MP nº 5

17.- CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN:

- a) Vinculación : Si
 b) División en fases: Si
 c) Redelimitación U.E.: No

18.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN :

- a) Estructurales: a.1) De conexión : s/ art. 30.1.a) LRAU
 a.2) De dotación : ---

- b) Pormenorizada : Según proyecto aprobado.

NORMAS URBANÍSTICAS

UNIDADES DE EJECUCION 4.3. - MUSICO PEREZ

- 1.- TIPO UNIDAD EJECUCION: CONTINUA
- 2.- AREA/S: 4^a
- 3.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD (M²): 3.040
- 4.- SUP. CESION DE VIALES (M²): Según Ordenación.
- 5.- SUP. CESION DE Z. VERDE Y/O EQUIPAMIENTO (M²): 2.215
- 6.- SUP. SUELO PRIVADO (aprox. m².): Según Ordenación.
- 7.- APROVECHAMIENTO TIPO (M²/M²): 0,7
- 8.- APROVECHAMIENTO URBANISTICO (M2T) (a): 2.128
- 9.- SUP. MAX. EDIFICABLE DE LA UNIDAD (M2T) (P): Según ordenación
- 10.- EXCESO DE APROVECHAMIENTO (p-a) (M2T): ----
- 11.- CONDICIONES DE LA EDIFICACION: Según ordenación
- 12.- DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv/Ha): 60 Viv/Ha.
- 13.- DESARROLLO PLANEAMIENTO: ----
- 14.- FORMA DE GESTION: Actuación Integrada.
- 15.- EJECUCION OBRAS: Proyecto de urbanización. 2º Cuatrienio
- 16.- OBSERVACIONES:

5.- Será de cesión la superficie no edificable dentro de la unidad.

8.- Están incluidos los aprovechamientos urbanísticos reconocidos en otras operaciones de T.A.U.

17.- CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN:

- a) Vinculación : No
- b) División en fases: Si
- c) Redelimitación U.E.: No

18.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN :

- a) Estructurales: a.1) De conexión :Generales
a.2) De dotacion : ---

- b) Pormenorizada : Título VI de estas NN.UU.

NORMAS URBANÍSTICAS

UNIDADES DE EJECUCION 4.4. - LORCHA

- 1.- TIPO UNIDAD EJECUCION: CONTINUA
- 2.- AREAS/S: 4^a
- 3.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD (M²): 31.660
- 4.- SUP. CESION DE VIALES (M²): Según ordenación
- 5.- SUP. CESION DE Z. VERDE Y/O EQUIPAMIENTO (M²): Según ordenación
- 6.- SUP. SUELO PRIVADO (aprox. m².): Según ordenación
- 7.- APROVECHAMIENTO TIPO (M²/M²): 0,7
- 8.- APROVECHAMIENTO URBANISTICO (M²T) (a): 22.162
- 9.- SUP. MAX. EDIFICABLE DE LA UNIDAD (M²T) (P): Según ordenación
- 10.- EXCESO DE APROVECHAMIENTO (p-a) (M²T): ----
- 11.- CONDICIONES DE LA EDIFICACION: Según ordenación
- 12.- DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv/Ha): 60.
- 13.- DESARROLLO PLANEAMIENTO: ----
- 14.- FORMA DE GESTION: Actuación Integrada.
- 15.- EJECUCION OBRAS: Proyecto de urbanización. 1^{er} Cuatrienio.
- 16.- OBSERVACIONES:

9.- La superficie mínima edificable coincidirá con el aprovechamiento urbanístico (a).

10.- El exceso de aprovechamiento se transferirá de otras áreas de cesión exteriores a la mitad de ejecución.

17.- CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN:

- a) Vinculación : No
- b) División en fases: Si
- c) Redelimitación U.E.: Si

18.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN :

- a) Estructurales: a.1) De conexión : s/ art. 30.1.a) LRAU
a.2) De dotación : ---

- b) Pormenorizada : Título VI de estas NN.UU.

NORMAS URBANÍSTICAS

UNIDADES DE EJECUCION 5.1.a (5)

- 1.- TIPO UNIDAD EJECUCION: DISCONTINUA
- 2.- AREA/S: 5ª
- 3.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD (M²): 2.808
- 4.- SUP. CESION DE VIALES (M²): 978 (Según ordenación)
- 5.- SUP. CESION DE Z. VERDE Y/O EQUIPAMIENTO (M²): ----
- 6.- SUP. SUELO PRIVADO (aprox. m².): Según ordenación.
- 7.- APROVECHAMIENTO TIPO (M²/M²): 0,3
- 8.- APROVECHAMIENTO URBANISTICO (M2T) (a): 842
- 9.- SUP. MAX. EDIFICABLE DE LA UNIDAD (M2T) (P): 1.950
- 10.- EXCESO DE APROVECHAMIENTO (p-a) (M2T): 1.108
- 11.- CONDICIONES DE LA EDIFICACION: Según ordenación y convenio.
- 12.- DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv/Ha): ---
- 13.- DESARROLLO PLANEAMIENTO: Estudio de Detalle.
- 14.- FORMA DE GESTION: Actuación Integrada
- 15.- EJECUCION OBRAS: Proyecto de urbanización.
- 16.- OBSERVACIONES:

9.- "El Estudio de Detalle que desarrolle la Unidad podrá redistribuir la edificabilidad de la misma, estableciéndose el tope máximo de alturas de cuatro".

10.- El exceso de aprovechamiento se resolverá con T.A.U. individualmente, según edificaciones.

(5) Modificado según MP nº 11. También existe un Estudio de Detalle.

17.- CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN:

- a) Vinculación : No
- b) División en fases: Si
- c) Redelimitación U.E.: Si

18.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN :

- a) Estructurales: a.1) De conexión : s/ art. 30.1.a) LRAU
a.2) De dotación : ---
- b) Pormenorizada : Ejecución completa de la calle colindante a/Sector Beniasent en su tramo. Título VI de estas NN.UU.

NORMAS URBANÍSTICAS

UNIDADES DE EJECUCION 5.1.b (5)

- 1.- TIPO UNIDAD EJECUCION: DISCONTINUA
- 2.- AREA/S: 5ª
- 3.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD (M²): 9.842
- 4.- SUP. CESION DE VIALES (M²): 3.855 (Según ordenación)
- 5.- SUP. CESION DE Z. VERDE Y/O EQUIPAMIENTO (M²): ----
- 6.- SUP. SUELO PRIVADO (aprox. m².): Según ordenación.
- 7.- APROVECHAMIENTO TIPO (M²/M²): 0,3
- 8.- APROVECHAMIENTO URBANISTICO (M2T) (a): 2.953
- 9.- SUP. MAX. EDIFICABLE DE LA UNIDAD (M2T) (P): 5.407
- 10.- EXCESO DE APROVECHAMIENTO (p-a) (M2T): 3.155 en la MP (2.454 m2)
- 11.- CONDICIONES DE LA EDIFICACION: Según ordenación.
- 12.- DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv/Ha): 45 viv/Ha.
- 13.- DESARROLLO PLANEAMIENTO: Estudio de Detalle.
- 14.- FORMA DE GESTION: Actuación Integrada
- 15.- EJECUCION OBRAS: Proyecto de urbanización.
- 16.- OBSERVACIONES:

10.- El exceso de aprovechamiento se resolverá con T.A.U. individualmente según edificaciones.

(5) Modificado según MP nº 11. También existe un Estudio de Detalle

17.- CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN:

- a) Vinculación : No
- b) División en fases: Si
- c) Redelimitación U.E.: Si

18.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN :

- a) Estructurales: a.1) De conexión : s/ art. 30.1.a) LRAU
a.2) De dotacion : ---

- b) Pormenorizada : Ejecución completa de la calle colindante a/Sector Beniasent en su tramo. Título VI de estas NN.UU.

NORMAS URBANÍSTICAS

UNIDADES DE EJECUCION 5.2. - MAS DE MOLTO

- 1.- TIPO UNIDAD EJECUCION: CONTINUA
- 2.- AREA/S: 5ª
- 3.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD (M²): 52.306
- 4.- SUP. CESION DE VIALES (M²): 6.589
- 5.- SUP. CESION DE Z. VERDE Y/O EQUIPAMIENTO (M²): 18.152
- 6.- SUP. SUELO PRIVADO (aprox. m².): 27.565
- 7.- APROVECHAMIENTO TIPO (M²/M²): 0,3
- 8.- APROVECHAMIENTO URBANISTICO (M2T) (a): 15.692
- 9.- SUP. MAX. EDIFICABLE DE LA UNIDAD (M2T) (P): 15.692
- 10.- EXCESO DE APROVECHAMIENTO (p-a) (M2T): ----
- 11.- CONDICIONES DE LA EDIFICACION: Según ordenación y convenio.
- 12.- DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv/Ha): 15
- 13.- DESARROLLO PLANEAMIENTO: ---
- 14.- FORMA DE GESTION: Según convenio.
- 15.- EJECUCION OBRAS: Proyecto de urbanización.
- 16.- OBSERVACIONES:
- 14.- Hay propuesta convenio urbanistico.
 - 11.- Dado el excesivo desnivel del terreno en esta unidad de ejecución, la medición de la altura de la edificación se realizará con los siguientes criterios, siempre que la cota de calle de acceso principal a la vivienda se sitúe por debajo del terreno en su estado natural:
 - a) No se sobrepasará en ningún caso tres forjados superpuestos.
 - b) No se sobrepasará la altura delimitada por una envolvente limitada por la alineación oficial exterior y el plano que partiendo desde este a la altura máxima de 7 metros, forme un ángulo de 45° con él.
 - c) La planta situada por debajo del terreno, aunque esté a nivel de la calle de acceso, no podrá utilizarse como dependencia de vivienda, siempre que se pretenda hacer tres plantas sobre rasante.
- 17.- CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN: ---
- 18.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN : S/proyecto de urbanización aprobado.

NORMAS URBANÍSTICAS

UNIDADES DE EJECUCION 5.3.1 - LLORENS (9)

- 1.- TIPO UNIDAD EJECUCION: CONTINUA
- 2.- AREA/S: 5^a
- 3.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD (M²): 12.484,40 (m2s)
- 4.- SUP. CESION DE VIALES (M²): S/ Ordenación: 1.105,66
- 5.- SUP. CESION DE Z. VERDE Y/O EQUIPAMIENTO (M²): S/ Ordenación: 3.900
- 6.- SUP. SUELO PRIVADO (aprox. m².): Según ordenación
- 7.- APROVECHAMIENTO TIPO (M²/M²): 0,3
- 8.- APROVECHAMIENTO URBANISTICO (M2T) (a): 3.745,32
- 9.- SUP. MAX. EDIFICABLE DE LA UNIDAD (M2T) (P): 3.745,32
- 10.- EXCESO DE APROVECHAMIENTO (p-a) (M2T): 0
- 11.- CONDICIONES DE LA EDIFICACION: Tipología EH y A.2/Baja+Una
- 12.- DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv/Ha): 24.
- 13.- DESARROLLO PLANEAMIENTO: ----
- 14.- FORMA DE GESTION: Actuación Integrada.
- 15.- EJECUCION OBRAS: Proyecto de urbanización.
- 16.- OBSERVACIONES: El resto de condiciones según area. Deberá urbanizarse la zona verde.
- 17.- CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN:
- a) Vinculación: No
- b) Con carácter previo a su desarrollo, deberá obtenerse informe del organismo de cuenca competente, o entidad colaboradora autorizada para el suministro, sobre la disponibilidad de recursos hidricos, en los términos exigidos por el art. 19.2 de la ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.
- 18.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN :
- a) Estructurales: a.1) De conexión: s/ art. 30.1.a) LRAU.
a.2) De dotación: ---
- b) Pormenorizada: Según Titulo VI de estas NN.UU.
- (9) Modificado según MP nº 26

UNIDADES DE EJECUCION 5.3.2 - LLORENS (9)

- 1.- TIPO UNIDAD EJECUCION: CONTINUA
- 2.- AREA/S: 5^a
- 3.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD (M²): 13.729,24 (m2s)
- 4.- SUP. CESION DE VIALES (M²): S/ Ordenación: 1.500,00
- 5.- SUP. CESION DE Z. VERDE Y/O EQUIPAMIENTO (M²):
- 6.- SUP. SUELO PRIVADO (aprox. m².): Según ordenación
- 7.- APROVECHAMIENTO TIPO (M²/M²): 0,3
- 8.- APROVECHAMIENTO URBANISTICO (M2T) (a): 4.118,92
- 9.- SUP. MAX. EDIFICABLE DE LA UNIDAD (M2T) (P): 4.118,92
- 10.- EXCESO DE APROVECHAMIENTO (p-a) (M2T): 0
- 11.- CONDICIONES DE LA EDIFICACION: Tipología EH y A.2/Baja+Una
- 12.- DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv/Ha): 24.
- 13.- DESARROLLO PLANEAMIENTO: ----
- 14.- FORMA DE GESTION: Actuación Integrada.
- 15.- EJECUCION OBRAS: Proyecto de urbanización.
- 16.- OBSERVACIONES: El resto de condiciones según area.
- 17.- CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN:
- a) Vinculación: No
- b) Con carácter previo a su desarrollo, deberá obtenerse informe del organismo de cuenca competente, o entidad colaboradora autorizada para el suministro, sobre la disponibilidad de recursos hidricos, en los términos exigidos por el art. 19.2 de la ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.
- 18.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN :
- a) Estructurales: a.1) De conexión: s/ art. 30.1.a) LRAU.
a.2) De dotación: ---
- b) Pormenorizada: Según Título VI de estas NN.UU.

(9) Modificado según MP n° 26

NORMAS URBANÍSTICAS

UNIDADES DE EJECUCION 9.1. - GORMAIG-MATAIX

- 1.- TIPO UNIDAD EJECUCION: DISCONTINUA
- 2.- AREA/S: 9^a/10^a
- 3.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD (M²): 31.580
- 4.- SUP. CESION DE VIALES (M²): ---
- 5.- SUP. CESION DE Z. VERDE Y/O EQUIPAMIENTO (M²): s/ TAU
- 6.- SUP. SUELO PRIVADO (aprox. m².): 31.580,70
- 7.- APROVECHAMIENTO TIPO (M²/M²): 0,16
- 8.- APROVECHAMIENTO URBANISTICO (M2T) (a): 6.711
- 9.- SUP. MAX. EDIFICABLE DE LA UNIDAD (M2T) (P): 7.895
- 10.- EXCESO DE APROVECHAMIENTO (p-a) (M2T): 1.184
- 11.- CONDICIONES DE LA EDIFICACION: Según A.R. 9^a
- 12.- DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv/Ha): 10 Viv/Ha.
- 13.- DESARROLLO PLANEAMIENTO: ----
- 14.- FORMA DE GESTION: Actuación Aislada.
- 15.- EJECUCION OBRAS: ----
- 16.- OBSERVACIONES:
- 17.- CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN:
- a) Vinculación : No
- b) División en fases: Si
- c) Redelimitación U.E.: Si, cualquier U.E. conectará con red primaria viaria
- 18.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN :
- a) Estructurales: a.1) De conexión : s/ art. 30.1.a) LRAU
a.2) De dotacion : ---
- b) Pormenorizada :Según Titulo VI de estas NN.UU.

NORMAS URBANÍSTICAS

UNIDADES DE EJECUCION 9.2. - GORMAIG-MONLLOR

- 1.- TIPO UNIDAD EJECUCION: DISCONTINUA
- 2.- AREA/S: 9ª
- 3.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD (M²): 10.160
- 4.- SUP. CESION DE VIALES (M²): ----
- 5.- SUP. CESION DE Z. VERDE Y/O EQUIPAMIENTO (M²): s/ T.A.U.
- 6.- SUP. SUELO PRIVADO (aprox. m².): 10.160
- 7.- APROVECHAMIENTO TIPO (M²/M²): 0,16
- 8.- APROVECHAMIENTO URBANISTICO (M2T) (a): 1.625,6
- 9.- SUP. MAX. EDIFICABLE DE LA UNIDAD (M2T) (P): 2.540
- 10.- EXCESO DE APROVECHAMIENTO (p-a) (M2T): 914,4
- 11.- CONDICIONES DE LA EDIFICACION: Según A.R. 9ª
- 12.- DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv/Ha): 10.
- 13.- DESARROLLO PLANEAMIENTO: ----
- 14.- FORMA DE GESTION: Actuación Aislada.
- 15.- EJECUCION OBRAS: ----
- 16.- OBSERVACIONES:
- 17.- CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN:
- a) Vinculación : No
- b) División en fases: No
- c) Redelimitación U.E.: No
- 18.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN :
- a) Estructurales: a.1) De conexión : s/ art. 30.1.a) LRAU
a.2) De dotacion : ---
- b) Pormenorizada : Según Título VI de estas NN.UU.

NORMAS URBANÍSTICAS

UNIDADES DE EJECUCION 9.3. - ALGARS

- 1.- TIPO UNIDAD EJECUCION: CONTINUA
- 2.- AREA/S: 9^a
- 3.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD (M²): 30.250
- 4.- SUP. CESION DE VIALES (M²): Según ordenación
- 5.- SUP. CESION DE Z. VERDE Y/O EQUIPAMIENTO (M²): 5.750
- 6.- SUP. SUELO PRIVADO (aprox. m².): 17.060
- 7.- APROVECHAMIENTO TIPO (M²/M²): 0,16
- 8.- APROVECHAMIENTO URBANISTICO (M2T) (a): 4.840
- 9.- SUP. MAX. EDIFICABLE DE LA UNIDAD (M2T) (P): 4.840
- 10.- EXCESO DE APROVECHAMIENTO (p-a) (M2T): ----
- 11.- CONDICIONES DE LA EDIFICACION: S/ A.R. 9^a
- 12.- DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv/Ha): 10.
- 13.- DESARROLLO PLANEAMIENTO: ---
- 14.- FORMA DE GESTION: Actuación Integrada.
- 15.- EJECUCION OBRAS: Proyecto de urbanización municipal.
- 16.- OBSERVACIONES: -----
- 17.- CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN:
- a) Vinculación : No
 - b) División en fases: Si
 - c) Redelimitación U.E.: Si, cualquier U.E. conectará con red primaria viaria
- 18.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN :
- a) Estructurales: a.1) De conexión : s/ art. 30.1.a) LRAU
a.2) De dotacion : ---
 - b) Pormenorizada : S/Titulo VI de estas NN.UU.El saneamiento conectará con E.D.A.R.

NORMAS URBANÍSTICAS

UNIDADES DE EJECUCION 10.1. - CIRCUNVALACION

- 1.- TIPO UNIDAD EJECUCION: CONTINUA
- 2.- AREA/S: 10^a
- 3.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD (M²): 18.500
- 4.- SUP. CESION DE VIALES (M²): 18.500
- 5.- SUP. CESION DE Z. VERDE Y/O EQUIPAMIENTO (M²): ---
- 6.- SUP. SUELO PRIVADO (aprox. m².): ----
- 7.- APROVECHAMIENTO TIPO (M²/M²): 0,7
- 8.- APROVECHAMIENTO URBANISTICO (M2T) (a): 12.950
- 9.- SUP. MAX. EDIFICABLE DE LA UNIDAD (M2T) (P): ---
- 10.- EXCESO DE APROVECHAMIENTO (p-a) (M2T): Defecto
- 11.- CONDICIONES DE LA EDIFICACION: ---
- 12.- DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv/Ha): ---
- 13.- DESARROLLO PLANEAMIENTO: Proyecto circunvalación autovía.
- 14.- FORMA DE GESTION: Expropiación.
- 15.- EJECUCION OBRAS: Ministerio de Fomento
- 16.- OBSERVACIONES:
- Enlace autovía. Crta. Alquería - Muro - Cocentaina.
- 17.- CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN:
- a) Vinculación : No
- b) División en fases: Si
- c) Redelimitación U.E.: Si (según proyecto M° Fomento)
- 18.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN :
- Según proyecto del M° Fomento

NORMAS URBANÍSTICAS

UNIDADES DE EJECUCION 11.1 - ALCUDIA

- 1.- TIPO UNIDAD EJECUCION: DISCONTINUA
- 2.- AREA/S: 11
- 3.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD (M²): 55.365
- 4.- SUP. CESION DE VIALES (M²): Según ordenación
- 5.- SUP. CESION DE Z. VERDE Y/O EQUIPAMIENTO (M²): 5.500
- 6.- SUP. SUELO PRIVADO (aprox. m².): 41.500
- 7.- APROVECHAMIENTO TIPO (M²/M²): 0,5
- 8.- APROVECHAMIENTO URBANISTICO (M2T) (a): 27.682
- 9.- SUP. MAX. EDIFICABLE DE LA UNIDAD (M2T) (P): 41.500
- 10.- EXCESO DE APROVECHAMIENTO (p-a) (M2T): 13.818
- 11.- CONDICIONES DE LA EDIFICACION: Según Area de Reparto 11.
- 12.- DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv/Ha): ----
- 13.- DESARROLLO PLANEAMIENTO: ----
- 14.- FORMA DE GESTION: Actuación Integrada.
- 15.- EJECUCION OBRAS: Proyecto de urbanización.
- 16.- OBSERVACIONES:

9.- No se incluirá la edificación de la nave existente.

14.- El exceso de aprovechamiento (0,25 m²/m²) se resolverá mediante T.A.U. individualmente.

17.- CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN:

- a) Vinculación : No
- b) División en fases: Si
- c) Redelimitación U.E.: Si, cualquier U.E.,conectará con red primaria viaria

18.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN :

- a) Estructurales: a.1) De conexión : s/ art. 30.1.a) LRAU
a.2) De dotacion : ---
- b) Pormenorizada : Titulo VI de estas NN.UU.

NORMAS URBANÍSTICAS

UNIDADES DE EJECUCION 11.2.A - LLORPIC

- 1.- TIPO UNIDAD EJECUCION: DISCONTINUA
- 2.- AREAS/S: 11
- 3.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD (M²): 20.160
- 4.- SUP. CESION DE VIALES (M²): Según ordenación
- 5.- SUP. CESION DE Z. VERDE Y/O EQUIPAMIENTO (M²): s/ T.A.U.
- 6.- SUP. SUELO PRIVADO (aprox. m².): 17.385,7
- 7.- APROVECHAMIENTO TIPO (M²/M²): 0,5
- 8.- APROVECHAMIENTO URBANISTICO (M2T) (a): 10.080
- 9.- SUP. MAX. EDIFICABLE DE LA UNIDAD (M2T) (P): 12.336
- 10.- EXCESO DE APROVECHAMIENTO (p-a) (M2T): 2.256
- 11.- CONDICIONES DE LA EDIFICACION: Según A.R. 11^a
- 12.- DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv/Ha): ----
- 13.- DESARROLLO PLANEAMIENTO: ----
- 14.- FORMA DE GESTION: Actuación Integrada.
- 15.- EJECUCION OBRAS: Proyecto de urbanización.
- 16.- OBSERVACIONES:
- 5.- La ubicación concreta de la cesión de zona verde y/o equipamiento se indicará por Ayuntamiento sobre las establecidas por el P.G.O.U.:
- En la U.E.11.2.A existirán las siguientes condiciones:
- 1.- Retranqueo de 5 mts. y árboles al linde oeste (parcela 3, U.E.11.2.B).
- 2.- Retranqueo de 10 mts. y árboles al linde Sur (parcela 2, U.E.2.B.) con servidumbre de paso a favor de la parcela 3 (U.E.11.2.B), coincidente con el retranqueo de 10 mts. (4)
- (4) Modificado según MP nº 8
- 17.- CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN:
- a) Vinculación : No
- b) División en fases: Si
- c) Redelimitación U.E.: Si, cualquier U.E., conectará con red primaria viaria
- 18.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN :
- a) Estructurales: a.1) De conexión : s/ art. 30.1.a) LRAU
a.2) De dotacion : ---
- b) Pormenorizada : ---

NORMAS URBANÍSTICAS

UNIDADES DE EJECUCION 11.2.B - LLORPIC

- 1.- TIPO UNIDAD EJECUCION: DISCONTINUA
 2.- AREAS/S: 11
 3.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD (M²): 6.600
 4.- SUP. CESION DE VIALES (M²): Según ordenación
 5.- SUP. CESION DE Z. VERDE Y/O EQUIPAMIENTO (M²): s/ T.A.U.
 6.- SUP. SUELO PRIVADO (aprox. m².): 5.614,30
 7.- APROVECHAMIENTO TIPO (M²/M²): 0,5
 8.- APROVECHAMIENTO URBANISTICO (M2T) (a): 3.305
 9.- SUP. MAX. EDIFICABLE DE LA UNIDAD (M2T) (P): 4.034
 10.- EXCESO DE APROVECHAMIENTO (p-a) (M2T): 729
 11.- CONDICIONES DE LA EDIFICACION: Según A.R. 11^a
 12.- DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv/Ha): ----
 13.- DESARROLLO PLANEAMIENTO: ----
 14.- FORMA DE GESTION: Actuación Integrada.
 15.- EJECUCION OBRAS: Proyecto de urbanización.

16.- OBSERVACIONES:

5.- La ubicación concreta de la cesión de zona verde y/o equipamiento se indicará por Ayuntamiento sobre las establecidas por el P.G.O.U.:
 En la U.E.11.2.B existirán a su favor las condiciones señaladas para la U.E.11.2.

NOTA: (Las superficies de ambas unidades serán las que resulten de las escrituras que se aporten o sus correspondientes levantamientos topográficos).

Comprendiendo la Unidad 11.2.A los terrenos propiedad de Llorvesa Edificios, S. L. (Parcela 1 sup. 16.324 m². part. 81%) y D. Angel Gomez Murcia (parcela 4 sup. 3.836 Part. 19 %) y la Unidad 11.2.B los terrenos propiedad de Dña. Isabel Paya Gisbert, (Parcela 2 sup. 4.540 m²., part. 68,8 %) y D. Rafael Gandia Balaguer (Parcela 3, sup. 2.060 m². part. 31,2 %).

Se adjuntan planos de la nueva delimitación y de las propiedades afectadas.
 (4)

(4) Modificado según MP n° 8

17.- CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN:

- a) Vinculación : No
 b) División en fases: Si
 c) Redelimitación U.E.: Si, cualquier U.E., conectará con red primaria viaria

18.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN :

- a) Estructurales: a.1) De conexión : s/ art. 30.1.a) LRAU
 a.2) De dotacion : ---
 b) Pormenorizada : ---

UNIDADES DE EJECUCION 11.3 - JOVADES

- 1.- TIPO UNIDAD EJECUCION: DISCONTINUA
- 2.- AREA/S: 11^a
- 3.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD (M²): 28.000
- 4.- SUP. CESION DE VIALES (M²): Según ordenación
- 5.- SUP. CESION DE Z. VERDE Y/O EQUIPAMIENTO (M²): s/ T.A.U.
- 6.- SUP. SUELO PRIVADO (aprox. m².): Según ordenación
- 7.- APROVECHAMIENTO TIPO (M²/M²): 0,5
- 8.- APROVECHAMIENTO URBANISTICO (M2T) (a): 14.000
- 9.- SUP. MAX. EDIFICABLE DE LA UNIDAD (M2T) (P): 16.800
- 10.- EXCESO DE APROVECHAMIENTO (p-a) (M2T): 2.800
- 11.- CONDICIONES DE LA EDIFICACION: Según Area de Reparto 11^a
- 12.- DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv/Ha): -----
- 13.- DESARROLLO PLANEAMIENTO: -----
- 14.- SISTEMA ACTUACION (GESTION): Compensación y T.A.U. 2º Cuatrienio.
- 15.- EJECUCION OBRAS: Proyecto de urbanización.
- 16.- OBSERVACIONES:
- 5.- La ubicación concreta de la cesión de zona verde y/o equipamiento se indicará por Ayuntamiento sobre las establecidas por el P.G.O.U.
- 17.- CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN:
- a) Vinculación : Si. Desarrollo y urbanización de Jovades (Industrial)
- b) División en fases: Si
- c) Redelimitación U.E.: Si
- 18.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN :
- a) Estructurales: a.1) De conexión : s/ art. 30.1.a) LRAU. Deberá realizar la urbanización de la calle colindante a la U.E. y fuera de ella.
- a.2) De dotacion : ---
- b) Pormenorizada : ---

NORMAS URBANÍSTICAS

UNIDADES DE EJECUCION 11.4 - ANTOLI-GOSALVEZ

- 1.- TIPO UNIDAD EJECUCION: DISCONTINUA
- 2.- AREA/S: 11
- 3.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD (M²): 31.500
- 4.- SUP. CESION DE VIALES (M²): Según ordenación
- 5.- SUP. CESION DE Z. VERDE Y/O EQUIPAMIENTO (M²): s/ T.A.U.
- 6.- SUP. SUELO PRIVADO (aprox. m².): ----
- 7.- APROVECHAMIENTO TIPO (M²/M²): 0,5
- 8.- APROVECHAMIENTO URBANISTICO (M2T) (a): 15.750
- 9.- SUP. MAX. EDIFICABLE DE LA UNIDAD (M2T) (P): 22.500
- 10.- EXCESO DE APROVECHAMIENTO (p-a) (M2T): 6.750
- 11.- CONDICIONES DE LA EDIFICACION: Según Area de Reparto 11^a
- 12.- DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv/Ha): ----
- 13.- DESARROLLO PLANEAMIENTO: Estudio de Detalle con asignación de volúmenes y adaptación y complementación de la vialidad.
- 14.- SISTEMA ACTUACION (GESTION): Compensación y T.A.U. 1^{er} Cuatrienio.
- 15.- EJECUCION OBRAS: Proyecto de urbanización.
- 16.- OBSERVACIONES:
- 5.- La ubicación concreta de la cesión de zona verde y/o equipamiento se indicará por Ayuntamiento sobre las establecidas por el P.G.O.U.
- 13.- El Estudio de Detalle completará las calles interiores necesarias para la resolución de la vialidad de la propia unidad y de las conexiones con las infraestructuras colindantes previstas.
- 17.- CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN:
- a) Vinculación : No
- b) División en fases: Si
- c) Redelimitación U.E.: Si
- 18.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN :
- a) Estructurales: a.1) De conexión : s/ art. 30.1.a) LRAU
- b) Pormenorizada : Título VI de estas NN.UU.

DISPOSICION TRANSITORIA

Derogado por homologación.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA DE LA HOMOLOGACION

En virtud de la norma transitoria 1, del Decreto 76/2001 del Gobierno Valenciano, de 2 de abril de 2.001, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de Recursos Naturales de la Sierra de Mariola, el Plan General deberá adaptarse al mismo.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA DE LA HOMOLOGACION

Con el fin de que en el término municipal se gestionen correctamente los residuos sólidos y como complemento de lo establecido en el artículo 7.4. de las normas urbanísticas, se adoptarán las siguientes medidas:

- 1) Se interrumpirá inmediatamente el vertido ilegal de inertes al barrando de Fraga y en un plazo no superior a 1 año se remitirá a esta Dirección General, para su supervisión, un proyecto de restauración del área afectada.
- 2) En cumplimiento del Plan Integral de Residuos de la Comunidad Valenciana (PIR), aprobado mediante Decreto 317/1997, el Ayuntamiento deberá habilitar una zona para el vertido de inertes, en el ámbito del suelo no urbanizable común y si es posible en un área degradada. La puesta en marcha quedará supeditada a la estimación favorable de Impacto Ambiental previa a la autorización de la Dirección General de Calidad Ambiental de la Consellería de Medio Ambiente y de la correspondiente licencia de actividad.
- 3) Con el fin de facilitar la futura recogida selectiva de los residuos sólidos urbanos, en el proyecto de urbanización de los suelos urbanizables se incluirán las áreas de aportación y de acera necesarias, de acuerdo con lo establecido en el PIR.