

**PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA
DE ASPE
Refundido de 2012**

Ayuntamiento de Aspe
29/06/2012

INDICE

TITULO I.- NORMAS GENERALES, INSTRUMENTOS Y CONTROL DEL PLAN.

TITULO II.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

TITULO III.- NORMAS DE PROTECCION AMBIENTAL.

TITULO IV.- CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

TITULO V.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION.

TITULO VI.- CONDICIONES ESPECIFICAS DE URBANIZACION PARA LAS AREAS DE NUEVO DESARROLLO.

TITULO VII.- CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS Y DE LA EDIFICACION EN SUELO URBANO ORDENADO Y EN SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO. CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DE LAS UNIDADES DE EJECUCION.

TITULO VIII.- CRITERIOS PARA LA REDACCION DE PLANEAMIENTO DIFERIDO EN SUELO URBANO Y EN SUELO URBANIZABLE NO PORMENORIZADO.

TITULO IX.- REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

DISPOSICIONES ADICIONALES.

1°.- VALORACIONES.

2°.- AREAS DE TANTEO Y RETRACTO.

3°.- DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS.

TITULO I.- NORMAS GENERALES, INSTRUMENTOS Y CONTROL DEL PLAN

CAPITULO I.- NATURALEZA Y EFECTOS DEL PLAN GENERAL.

Art. 1.1.1.- Significado del Plan General.

Art. 1.1.2.- Obligatoriedad, ejecutividad y entrada en vigor.

Art. 1.1.3.- Contenido e interpretación del Plan General.

Art. 1.1.4.- Declaración de utilidad pública.

Art. 1.1.5.- Publicidad e información.

Art. 1.1.6.- Vigencia, Revisión y Modificación.

CAPITULO II.- EJECUCION Y DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.

Art. 1.2.1.- Entes actuantes.

Art. 1.2.2.- Clases de actuaciones urbanísticas.

- Ordenación.
- Gestión.
- Ejecución:

- Actuaciones aisladas.

- Gestión pública.
- Gestión privada.

- Actuaciones integradas:

- Ejecución siempre pública:

- Gestión directa.
- Gestión indirecta.

Art. 1.2.3.- Instrumentos de ordenación.

1.- Significado.

2.- Clases:

- A) Planes Parciales.
- B) Planes de Reforma Interior.
- C) Planes Especiales.
- D) Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.
- E) Estudios de Detalle.
- F) Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas.

F-1) Función.

F-2) Objeto.

- F-3) Ambito.
- F-4) Obras y costes.
- F-5) Plazos.
- F-6) El "urbanizador".
- F-7) Responsabilidad del urbanizador.
- F-8) Garantías.
- F-9) Relaciones con los propietarios.
- F-10) Relaciones entre el adjudicatario particular y la Administración.
- F-11) Cesión de la adjudicación.
- F-12) Otros contenidos.
- F-13) Otras incidencias.
- F-14) Objetivos imprescindibles y complementarios de los Programas.
- F-15) Documentación del Programa.

3.- Precisión de límites.

Art. 1.2.4.- Tramitación para la aprobación de un Programa para el desarrollo de Actuaciones Integradas.

- 1.- Colaboración particular en la elaboración de los Programas.
- 2.- Iniciación del procedimiento a iniciativa de un particular.
- 3.- Información pública y simultánea competencia entre iniciativas.
- 4.- Aprobación y adjudicación.
- 5.- Simplificación del procedimiento a instancia de un particular.
- 6.- Régimen de "adjudicación preferente".
- 7.- Adjudicación conexa o condicionada.

Art. 1.2.5.- Cédula de Urbanización.

Art. 1.2.6.- Instrumentos de Gestión.

1.- Significado.

2.- Clases:

- a) Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas (doble naturaleza jurídica).
- b) Proyecto de Reparcelación forzosa.
- c) Proyecto de Expropiación.
- d) Programas de Suelo Urbano.
- e) Otros instrumentos de gestión en Suelo Urbano en ausencia de Programa:
 - Transferencia de Aprovechamiento Subjetivo.
 - Reparcelación voluntaria.
 - Reserva de Aprovechamiento.
 - Proyecto de Normalización de Fincas.

Art. 1.2.7.- Instrumentos de Ejecución.

1.- Significado.

2.- Clases:

- a) Proyectos de Urbanización.
- b) Proyectos de Edificación.
- c) Proyectos de Actividades e Instalaciones.

Art. 1.2.8.- Condiciones generales para la ejecución de obras y actividades.

- 1.- Proyecto Básico y Proyecto de Ejecución.
- 2.- Obligación de disponer de una copia del proyecto durante la ejecución de la obra.
- 3.- Obligación del abonar las tasas.
- 4.- Vallado.
- 5.- Andamios.
- 6.- Depósito de materiales.
- 7.- Finalización de las obras.
- 8.- Otras disposiciones.
- 9.- Apertura de zanjas.

Art. 1.2.9.- Unidades de Ejecución, Delimitación y Finalidad.

Art. 1.2.10.- Concepto de Sector.

CAPITULO III.- FOMENTO DE LA EDIFICACION Y CONSERVACION DE INMUEBLES Y SOLARES.

Sección 1.- Edificaciones, usos e instalaciones preexistentes.

Art. 1.3.1.- Edificaciones, usos e instalaciones preexistentes.

Sección 2.- Fomento de la edificación.

Art. 1.3.2.- Deber urbanístico de edificar y obligación de hacerlo dentro de los plazos determinados.

1.- Deber de destinar el terreno al uso y aprovechamiento previsto por el Plan.

2.- Plazos para determinar la caducidad de las licencias de edificación.

3.- Ordenes individualizadas de ejecución de la edificación.

Sección 3.- Fomento de la conservación.

Art. 1.3.3.- Deber de conservación y rehabilitación.

Art. 1.3.4.- Inspección periódica de construcciones.

Art. 1.3.5.- Limite del deber de conservación y rehabilitación.

Art. 1.3.6.- Ordenes de ejecución de obras de conservación y de obras de intervención.

Art. 1.3.7.- Situación legal de ruina.

Art. 1.3.8.- Amenaza de ruina inminente.

Art. 1.3.9.- Intervención en edificios catalogados.

Art. 1.3.10.- Perdida de elementos catalogados.

Sección 4.- Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar.

Art. 1.3.11.- Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar.

Art. 1.3.12.- Inclusión de inmuebles en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar.

Art. 1.3.13.- Efectos de la inclusión.

CAPITULO IV.- CONTROL DEL DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN GENERAL

Sección 1.- Intervención administrativa para fomentar la seguridad del tráfico inmobiliario.

Art. 1.4.1.- Cédula de Garantía Urbanística.

Art. 1.4.2.- Consulta Urbanística.

Sección 2.- Intervención Municipal en el uso del suelo y en la edificación.

Art. 1.4.3.- Medidas de control.

1.- Medios:

- Licencias.
- Inspección Urbanística.
- Ordenes de Ejecución o Suspensión.

2.- Licencias:

- a) Licencias para actuaciones de acondicionamiento del suelo.
- b) Licencias de edificación.
- c) Licencias de actividades e instalaciones.

3.- Inspección Urbanística.

4.- Ordenes de Ejecución o Suspensión.

Art. 1.4.4.- Licencias para actuaciones de acondicionamiento del suelo.

- 1.- Obras de Urbanización.
- 2.- Parcelación o División de terrenos.
- 3.- Otras actividades de acondicionamiento del suelo (movimiento de tierras, tala de árboles, instalación de vallas y carteles, etc.).

Art. 1.4.5.- Licencias para actuaciones relacionadas con la edificación.

- 1.- Necesidad de previa licencia de parcelación.
- 2.- Procedimiento.
- 3.- Obras mayores y Obras menores.
- 4.- Solicitudes de licencias de obras menores.
- 5.- Obras para los que no exige licencia.
- 6.- Solicitudes de licencia de obra mayor (obras de nueva edificación, ampliación, reestructuración, etc.).
- 7.- Reforma de proyectos.
- 8.- Solicitud de licencia de la ocupación.
- 9.- Solicitud de licencia de demolición.
- 10.- Licencias de obras en suelo urbano que no reúna la condición de solar.
- 11.- Licencia de apertura previa a licencia de obras.
- 12.- Licencia para usos u obras provisionales.
- 13.- Obligaciones de los solicitantes de licencias de edificación.
- 14.- Caducidad de las licencias de edificación.

Art. 1.4.6.- Licencias para actividades o instalaciones.

- 1.- Actividades que la requieren.
- 2.- Actividades calificadas.
- 3.- Actividades Inocuas.

Art. 1.4.7.- Licencias para obras de instalación de servicios públicos (instalaciones de producción, transformación, transporte y distribución de energía eléctrica, así como instalaciones telefónicas o de cualquier otro tipo).

Art. 1.4.8.- Plazo para el otorgamiento de licencias.

Art. 1.4.9.- Infracciones urbanísticas.

TITULO II.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

CAPITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 2.1.1.- Función social de la propiedad.

Art. 2.1.2.- No indemnizabilidad por la ordenación.

Art. 2.1.3.- Participación en las plusvalías y reparto equitativo.

Art. 2.1.4.- Utilización del suelo conforme a la ordenación territorial y urbanística.

CAPITULO II.- DIVISIONES URBANISTICAS DEL SUELO.

Art. 2.2.1.- División del suelo en razón de su aptitud urbanística primaria.

A) Clasificación del Suelo.

a) Suelo Urbano.

b) Suelo Urbanizable.

- Pormenorizado.

- No Pormenorizado.

c) Suelo No Urbanizable.

B) Suelo de los sistemas.

a) Elementos integrantes de la red primaria o estructural de dotaciones públicas.

b) Elementos complementarios de la red primaria o estructural de dotaciones públicas.

Art. 2.2.2.- División del suelo en razón de su aptitud urbanística secundaria.

1.- Concepto de calificación.

2.- Usos globales.

A) De carácter dotacional.

- Comunicaciones.

- Parques y jardines públicos.

- Equipamientos comunitarios.

- Infraestructuras y servicios técnicos.

B) De carácter particular.

- Residencial.

- Industrial.

- Terciario.

- Rústico.

3.- Usos pormenorizados.

a) Usos característicos.

b) Usos complementarios.

c) Usos compatibles.

d) Usos prohibidos.

Art. 2.2.3.- Otras denominaciones complementarias.

CAPITULO III.- CONTENIDO URBANISTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

Sección 1.- Conceptos fundamentales del Régimen Urbanístico del Suelo.

- Art. 2.3.1.- Concepto de Régimen Urbanístico.
- Art. 2.3.2.- Aprovechamiento objetivo.
- Art. 2.3.3.- Aprovechamiento subjetivo.
- Art. 2.3.4.- Aprovechamiento tipo y Area de Reparto.
- Art. 2.3.5.- Excedente de aprovechamiento.
- Art. 2.3.6.- Adquisición del excedente de aprovechamiento.

Sección 2.- Determinación del Aprovechamiento tipo y delimitación de Areas de Reparto.

- Art. 2.3.7.- Delimitación de las Areas de Reparto. Generalidades.
- Art. 2.3.8.- Delimitación de Areas de Reparto en Suelo Urbanizable.
- Art. 2.3.9.- Delimitación de Areas de Reparto en Suelo Urbano.
- Art. 2.3.10.- Concepto y calculo del Aprovechamiento Tipo.
- Art. 2.3.11.- Aprovechamiento subjetivo en Suelo Urbano.
- Art. 2.3.12.- Aprovechamiento subjetivo en Suelo Urbanizable.
- Art. 2.3.13.- Aprovechamiento subjetivo en Suelo No Urbanizable.
- Art. 2.3.14.- No indemnizabilidad por distinta asignación de aprovechamiento urbanístico.
- Art. 2.3.15.- Aplicación del aprovechamiento tipo y de las transferencias de aprovechamiento.

Sección 3.- Derechos y deberes básicos de los propietarios.

- Art. 2.3.16.- Incorporación al proceso urbanizador y edificatorio.
- Art. 2.3.17.- Deberes legales para la adquisición gradual de facultades.
- Art. 2.3.18.- Enajenación de fincas y deberes urbanísticos.

Sección 4.- Facultades Urbanísticas.

- Art. 2.3.19.- Facultades urbanísticas de la propiedad.
- Art. 2.3.20.- Adquisición del derecho a urbanizar.
- Art. 2.3.21.- Adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico.
- Art. 2.3.22.- Concreción del aprovechamiento urbanístico.
- Art. 2.3.23.- Adquisición del derecho a edificar.
- Art. 2.3.24.- Adquisición del derecho a la edificación.

Sección 5.- Cargas urbanísticas.

- Art. 2.3.25.- Cargas Urbanísticas.

CAPITULO IV.- REGIMEN DE LOS ELEMENTOS INTEGRANTES DE LA RED

PRIMARIA O ESTRUCTURAL DE DOTACIONES

- Art. 2.4.1.- Obtención.
- Art. 2.4.2.- Ejecución.
- Art. 2.4.3.- Actuaciones aisladas en Suelo Urbano.

CAPITULO V.- REGIMEN DEL SUELO URBANO.

Sección 1.- Concepto y clases.

- Art. 2.5.1.- Concepto.
- Art. 2.5.2.- Clases.
- Art. 2.5.3.- Suelo Urbano Ordenado.
- Art. 2.5.4.- Areas de Planeamiento Anterior.
- Art. 2.5.5.- Areas de Planeamiento Diferido.

Sección 2.- Las Actuaciones en Suelo Urbano.

- Art. 2.5.6.- Principios generales.
- Art. 2.5.7.- Programas en Suelo Urbano.
- Art. 2.5.8.- Régimen del Suelo Urbano en ausencia de Programa.
- Art. 2.5.9.- Transferencias de aprovechamiento.
- Art. 2.5.10.- Reservas de aprovechamiento.
- Art. 2.5.11.- Compensaciones monetarias sustitutivas de las transferencias de aprovechamiento.

CAPITULO VI.- REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

Sección 1.- Conceptos, régimen general y clases.

- Art. 2.6.1.- Concepto y régimen general.
- Art. 2.6.2.- Clases.
- Art. 2.6.3.- Suelo Urbanizable Pormenorizado
- Art. 2.6.4.- Suelo Urbanizable No Pormenorizado.
- Art. 2.6.5.- Condiciones para el ejercicio de la facultad de edificar.

Sección 2.- La ejecución de los Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas: Generalidades.

- Art. 2.6.6.- Prerrogativas del urbanizador y derechos de los propietarios afectados.
- Art. 2.6.7.- Cargas de urbanización.

Sección 3.- La Ejecución de los Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas: La Reparcelación Forzosa.

- Art. 2.6.8.- Reparcelación, finalidad legal y supuestos en que procede.
- Art. 2.6.9.- Procedimiento y efectos de la Reparcelación Forzosa.
- Art. 2.6.10.- Reglas para la adjudicación de parcelas.

Art. 2.6.11.- Retribución al urbanizador. Determinación y modalidades.

**Sección 4.- La Ejecución de los Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas:
Recaudación de cuotas de urbanización.**

Art. 2.6.12.- Cuotas de urbanización.

TITULO III.- NORMAS DE PROTECCION AMBIENTAL

CAPITULO I.- INTRODUCCION.

Art. 3.1.1.- Concepto y alcance.

CAPITULO II.- GESTION DE LAS AGUAS RESIDUALES

Art. 3.2.1.- Vertidos al dominio público hidráulico.

Art. 3.2.2.- Reutilización de las aguas residuales.

Art. 3.2.3.- Lodos.

Art. 3.2.4.- Aguas residuales industriales.

A) Autorización de descarga.

B) Vertidos prohibidos a la red de alcantarillado.

C) Concentraciones máximas autorizadas de contaminantes.

Art. 3.2.5.- Emanaciones gaseosas.

Art. 3.2.6.- Método de análisis.

Art. 3.2.7.- Fosas sépticas.

CAPITULO III.- RUIDOS.

Art. 3.3.1.- Condiciones de medida.

Art. 3.3.2.- Nivel máximo de presión sonora continua.

Art. 3.3.3.- Niveles máximos sonoros.

Art. 3.3.4.- Condiciones urbanísticas y constructivas.

Art. 3.3.5.- Otras limitaciones.

CAPITULO IV.- EMISIONES A LA ATMOSFERA.

Art. 3.4.1.- Niveles de emisión.

Art. 3.4.2.- Emisión global máxima.

Art. 3.4.3.- Densidad máxima de emisión.

Art. 3.4.4.- Criterios de calidad del aire.

Art. 3.4.5.- Conductos de evacuación y chimeneas.

Art. 3.4.6.- Actividades al aire libre.

TITULO IV.- REGULACION DE USOS.

CAPITULO I.- DETERMINACIONES GENERALES.

Sección 1.- Concepto, bases de regulación y desarrollo.

Art. 4.1.1.- Conceptos.

Art. 4.1.2.- Bases de regulación.

Art. 4.1.3.- Desarrollo de la regulación de usos.

Sección 2.- Condiciones generales.

Art. 4.1.4.- Aplicación.

Art. 4.1.5.- Acceso desde la vía pública.

Art. 4.1.6.- Diferentes usos en un mismo edificio.

Art. 4.1.7.- Situación de los usos.

Art. 4.1.8.- Categorías de las actividades.

Art. 4.1.9.- Excepción de carácter general.

CAPITULO II.- CLASIFICACION DE LOS USOS.

Sección 1.- Uso residencial.

Art. 4.2.1.- Definición.

Art. 4.2.2.- Clases.

- 1.- Vivienda: a) unifamiliar.
b) colectiva.

- 2.- Residencial comunitaria.

Sección 2.- Uso industrial.

Art. 4.2.3.- Definición.

Art. 4.2.4.- Clases.

- 1.-
 - a) Producción industrial.
 - b) Almacenaje y comercio mayorista.
 - c) Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico.
 - d) Producción artesanal.

- 2.-
 - a) Industria en general.
 - b) Talleres domésticos.

Sección 3.- Uso terciario.

Art. 4.2.5.- Definición.

Art. 4.2.6.- Clases.

1.-

- a) Hospedaje.
- b) Comercio (local comercial, agrupación comercial y grandes superficies).
- c) Oficinas.
- d) Salas de reunión.

Sección 4.- Usos dotacionales.

Art. 4.2.7.- Definición.

Art. 4.2.8.- Clases.

1.- Parques y jardines públicos.

2.- Comunicaciones.

3.- Equipamientos y servicios urbanos.

- a) Equipamientos: - Docente.
 - Cultural.
 - Recreativo.
 - Sanitario.
 - Bienestar Social.
 - Deportivo.
 - Religioso.
- b) Servicios urbanos: - Abastecimiento.
 - Administrativo.
 - Seguridad pública.
 - Cementerio.

4.- Infraestructura y servicios técnicos.

Sección 5.- Uso aparcamiento.

Art. 4.2.9.- Definición.

CAPITULO III.- CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RESIDENCIAL.

Art. 4.3.1.- Condiciones de la vivienda.

Art. 4.3.2.- Condiciones de la residencia comunitaria.

CAPITULO IV.- CONDICIONES PARTICULARES DEL USO INDUSTRIAL.

Art. 4.4.1.- Aplicación.

Art. 4.4.2.- Usos compatibles y complementarios.

Art. 4.4.3.- Situación.

Art. 4.4.4.- Industrias en general.

Art. 4.4.5.- Talleres domésticos.

Art. 4.4.6.- Barreras arquitectónicas.

CAPITULO V.- CONDICIONES PARTICULARES DEL USO TERCIARIO.

Art. 4.5.1.- Condiciones del hospedaje.

Art. 4.5.2.- Condiciones del comercio.

Art. 4.5.3.- Condiciones de las oficinas.

Art. 4.5.4.- Condiciones de las salas de reunión.

Art. 4.5.5.- Supresión de barreras arquitectónicas.

CAPITULO VI.- CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS DOTACIONALES.

Sección 1.- Condiciones particulares para parques y jardines públicos.

Art. 4.6.1.- Clases y condiciones.

Sección 2.- Condiciones particulares del uso de comunicaciones.

Art. 4.6.2.- Tipos de vías.

Art. 4.6.3.- Condiciones de las vías en Planes Parciales y Planes Especiales.

Art. 4.6.4.- Eliminación de barreras arquitectónicas.

Sección 3.- Condiciones particulares para los equipamientos y servicios urbanos.

Art. 4.6.5.- Aplicación.

Art. 4.6.6.- Compatibilidad de usos.

Art. 4.6.7.- Sustitución del equipamiento previsto.

Art. 4.6.8.- Edificaciones especiales.

Art. 4.6.9.- Servicios de la Administración.

Art. 4.6.10.- Supresión de barreras arquitectónicas.

Sección 4.- Condiciones particulares para las infraestructuras y servicios técnicos.

Art. 4.6.11.- Régimen.

Art. 4.6.12.- Condiciones de edificación y ejecución.

CAPITULO VII.- CONDICIONES PARTICULARES DEL USO APARCAMIENTO.

Art. 4.7.1.- Aparcamientos privados en los edificios.

Art. 4.7.2.- Aparcamientos públicos.

Art. 4.7.3.- Previsión de plazas de aparcamiento.

Art. 4.7.4.- Reglas para la previsión de aparcamientos en los edificios.

Art. 4.7.5.- Condiciones de ejecución de los vados.

TITULO V.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

CAPITULO I.- GENERALIDADES.

Art. 5.1.1.- Carácter, ámbito de aplicación y clases.

CAPITULO II.- CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS TIPOS DE ORDENACION.

Sección 1.- Condiciones de volumen y estética.

Art. 5.2.0.- Protección de la estética y el ambiente (urbano y rural).

Art. 5.2.1.- Ordenación de la edificación.

Art. 5.2.2.- Parcelas.

Art. 5.2.3.- Linderos, medianerías y cerramientos.

Art. 5.2.4.- Alineación exterior.

Art. 5.2.5.- Alineación interior.

Art. 5.2.6.- Retranqueos.

Art. 5.2.7.- Rasante.

Art. 5.2.8.- Plano de fachada.

Art. 5.2.9.- Línea de edificación.

Art. 5.2.10.- Edificabilidad.

Art. 5.2.11.- Planta baja.

Art. 5.2.12.- Planta sótano.

Art. 5.2.13.- Planta piso.

Art. 5.2.14.- Planta ático.

Art. 5.2.15.- Altura libre.

Art. 5.2.16.- Altura de la edificación.

Art. 5.2.17.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Art. 5.2.18.- Cuerpos salientes.

Art. 5.2.19.- Elementos salientes.

Art. 5.2.20.- Elementos salientes no permitidos.

Art. 5.2.21.- Elementos técnicos.

Art. 5.2.22.- Medianerías.

Art. 5.2.23.- Cerramientos de parcelas.

Art. 5.2.24.- Vallas publicitarias.

Sección 2.- Condiciones generales de accesibilidad, higiénicas y de las dotaciones y servicios que deben cumplir las edificaciones.

Art. 5.2.25.- Aplicación.

Art. 5.2.26.- Accesibilidad y circulación interior en las edificaciones.

Art. 5.2.27.- Condiciones de seguridad.

Art. 5.2.28.- Condiciones higiénicas.

Art. 5.2.29.- Dotaciones y servicios de los edificios.

Art. 5.2.30.- Condiciones de calidad y confort.

Art. 5.2.31.- Condiciones ambientales.

CAPITULO III.- CONDICIONES ESPECIFICAS DEL TIPO DE ORDENACION “SEGÚN ALINEACION DE VIAL”

Art. 5.3.1.- Fachada mínima.

Art. 5.3.2.- Altura reguladora y número de plantas.

Art. 5.3.3.- Medición de la altura reguladora máxima.

Art. 5.3.4.- Ocupación máxima de parcela y profundidad edificable.

Art. 5.3.5.- Retranqueos de la edificación a la alineación del vial.

Art. 5.3.6.- Huecos de fachada.

Art. 5.3.7.- Cuerpos salientes.

CAPITULO IV.- CONDICIONES ESPECIFICAS DEL TIPO DE ORDENACION POR “EDIFICACION ABIERTA”

Art. 5.4.1.- Ocupación máxima de parcela.

Art. 5.4.2.- Planta baja y planta sótano.

Art. 5.4.3.- Altura máxima y número tope de plantas.

Art. 5.4.4.- Separación a los linderos de parcelas.

Art. 5.4.5.- Edificaciones auxiliares.

TITULO VI.- CONDICIONES ESPECIFICAS DE URBANIZACION
PARA LAS AREAS DE NUEVO DESARROLLO

CAPITULO I.- GENERALIDADES.

- Art. 6.1.1.- Contenido y alcance.
- Art. 6.1.2.- Coordinación de los distintos servicios.

CAPITULO II.- RED VIARIA.

- Art. 6.2.1.- Clasificación.
- Art. 6.2.2.- Trazado.
- Art. 6.2.3.- Accesos.
- Art. 6.2.4.- Estacionamientos.
- Art. 6.2.5.- Calzadas.
- Art. 6.2.6.- Red peatonal (aceras).
- Art. 6.2.7.- Red peatonal (calles peatonales).
- Art. 6.2.8.- Señalización de la red viaria.

CAPITULO III.- SANEAMIENTO.

- Art. 6.3.1.- Protección frente a escorrentías.
- Art. 6.3.2.- Condiciones básicas de diseño para la red de saneamiento.

CAPITULO IV.- ABASTECIMIENTO DE AGUA.

- Art. 6.4.1.- Medio de abastecimiento.
- Art. 6.4.2.- Previsión de consumo.
- Art. 6.4.3.- Trazado.
- Art. 6.4.4.- Servicio de incendios.
- Art. 6.4.5.- Presión.

CAPITULO V.- ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO

- Art. 6.5.1.- Trazado.
- Art. 6.5.2.- Centros de transformación.
- Art. 6.5.3.- Valores mínimos para la iluminación media y factor de uniformidad.
- Art. 6.5.4.- Fijación de puntos de luz.
- Art. 6.5.5.- Proyección de la luz.
- Art. 6.5.6.- Suministro mínimo de energía eléctrica.

CAPITULO VI.- RED DE TELEFONOS

- Art. 6.6.1.- Directrices.

**TITULO VII.- CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS Y DE LA
EDIFICACION EN EL SUELO URBANO ORDENADO Y EN EL SUELO
URBANIZABLE PORMENORIZADO, CONDICIONES PARA EL DESARROLLO
DE LAS UNIDADES DE EJECUCION**

CAPITULO I. PRELIMINARES.

Art. 7.1.1.- Concepto y ámbito de aplicación.

Art. 7.1.2.- Clases de áreas en Suelo Urbano.

- a) Areas de Suelo Urbano Ordenado.
- b) Areas de Planeamiento Anterior.
- c) Areas de Planeamiento Diferido.

Art. 7.1.3.- División de las áreas del Suelo Urbano.

Residenciales.
Industriales.

Art. 7.1.4.- Clases de áreas en Suelo Urbanizable Pormenorizado.

- a) Suelo Urbanizable Pormenorizado en ejecución.
- b) Suelo Urbanizable Pormenorizado normal.

Art. 7.1.5.- División de las áreas de Suelo Urbanizable Pormenorizado.

**CAPITULO II.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 1.
CASCO ANTIGUO.**

Art. 7.2.1.- Ambito y usos característicos.

Art. 7.2.2.- Condiciones de volumen.

- 1.- Tipo de ordenación.
- 2.- Parcela.
- 3.- Alineaciones.
- 4.- Alturas.

Art. 7.2.3.- Condiciones estéticas.

- 1.- Condiciones generales.
- 2.- Composición de fachadas y cubiertas.
- 3.- Materiales de fachadas y cubiertas.
- 4.- Cuerpos salientes.
- 5.- Elementos salientes.
- 6.- Condiciones particulares para los edificios recayentes al cauce del Rio Tarafa sin vial interpuesto.

Art. 7.2.4.- Condiciones de uso.

- 1.-Uso característico.
- 2.- Usos compatibles.
 - a) Industrial.
 - b) Terciario.
 - c) Equipamientos y servicios urbanos.

CAPITULO III.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 2. AMPLIACION DEL CASCO ANTIGUO.

Art. 7.3.1.- Ambito y usos característicos.

Art. 7.3.2.- Condiciones de volumen.

- 1.- Tipo de ordenación.
- 2.- Parcela.
- 3.- Alineaciones.
- 4.- Alturas.

Art. 7.3.3.- Condiciones estéticas.

Art. 7.3.4.- Condiciones de uso.

CAPITULO IV.- CONDICIONES PARTICULEARES DE LA ZONA 3. PARQUE.

Art. 7.4.1.- Ambito y uso característicos.

Art. 7.4.2.- Condiciones de volumen.

- 1.- Tipo de ordenación.
- 2.- Parcela.
- 3.- Alineaciones.
- 4.- Alturas.

Art. 7.4.3.- Condiciones estéticas.

- 1.- Composición de fachadas y cubiertas.
- 2.- Cuerpos salientes.
- 3.- Elementos salientes.
- 4.- Retranqueos de la alineación interior.

Art. 7.4.4.- Condiciones de uso.

- 1.- Uso característico.
- 2.- Usos compatibles.
 - a) Industrial.
 - b) Terciario.

c) Equipamientos y servicios urbanos.

CAPITULO V.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 3. SERRANICA.

Art. 7.5.1.- Ambito y uso característicos.

Art. 7.5.2.- Condiciones de volumen.

- 1.- Tipo de ordenación.
- 2.- Parcela.
- 3.- Alineaciones.
 - a) Alineaciones exteriores.
 - b) Alineaciones interiores.
- 4.- Alturas.

Art. 7.5.3.- Condiciones estéticas.

Art. 7.5.4.- Condiciones de uso.

CAPITULO VI.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 5. COCA.

Art. 7.6.1.- Ambito y uso característico.

Art. 7.6.2.- Condiciones de volumen.

- 1.- Tipo de ordenación.
- 2.- Parcela.
- 3.- Alineaciones.
- 4.- Alturas.

Art. 7.6.3.- Condiciones estéticas.

- 1.- Composición de fachadas y cubiertas.
- 2.- Cuerpos salientes.
- 3.- Elementos salientes.

Art. 7.6.4.- Condiciones de uso.

CAPITULO VII.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 6. COLON-SANTA RITA.

Art. 7.7.1.- Ambito y uso característicos.

Art. 7.7.2.- Condiciones de volumen.

- 1.- Tipo de ordenación.
- 2.- Parcela.

- 3.- Alineaciones.
- 4.- Alturas.

Art. 7.7.3.- Condiciones estéticas.

- 1.- Composición de fachadas y cubiertas.
- 2.- Cuerpos salientes.
- 3.- Elementos salientes.

Art. 7.7.4.- Condiciones de uso.

CAPITULO VIII.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 7. POLVORIN.

Art. 7.8.1.- Ambito y uso característicos.

Art. 7.8.2.- Condiciones de volumen.

- 1.- Tipo de ordenación.
- 2.- Parcela.
- 3.- Alineaciones.
- 4.- Alturas.

Art. 7.8.3.- Condiciones estéticas.

- 1.- Materiales de fachada.
- 2.- Cuerpos salientes.
- 3.- Elementos salientes.

Art. 7.8.4.- Condiciones de uso.

CAPITULO IX.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 8. VISTAHERMOSA

Art. 7.9.1.- Ambito y uso característicos.

Art. 7.9.2.- Condiciones de volumen.

- 1.- Tipo de ordenación.
- 2.- Parcela.
- 3.- Alineaciones.
- 4.- Alturas.

Art. 7.9.3.- Condiciones estéticas.

- 1.- Composición de fachadas y cubiertas.
- 2.- Cuerpos salientes.
- 3.- Elementos salientes.

Art. 7.9.4.- Condiciones de uso.

**CAPITULO X.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 9.
CASTELAR-GABRIEL MIRO.**

Art. 7.10.1.- Ambito y uso característicos.

Art. 7.10.2.- Condiciones de volumen.

- 1.- Tipo de ordenación.
- 2.- Parcela.
- 3.- Alineaciones.
- 4.- Alturas.

Art. 7.10.3.- Condiciones estéticas.

- 1.- Composición de fachadas y cubiertas.
- 2.- Cuerpos salientes.
- 3.- Elementos salientes.

Art. 7.10.4.- Condiciones de uso.

- a) Industrial.
- b) Terciario.
- c) Equipamientos y servicios urbanos.

**CAPITULO XI.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 10.
CASTILLO**

Art. 7.11.1.- Ambito y uso característicos.

Art. 7.11.2.- Condiciones de volumen.

- 1.- Tipo de ordenación.
- 2.- Parcela.
- 3.- Alineaciones.
- 4.- Alturas.

Art. 7.11.3.- Condiciones estéticas.

- 1.- Composición de fachadas y cubiertas.
- 2.- Cuerpos salientes.
- 3.- Elementos salientes.

Art. 7.11.4.- Condiciones de uso.

- 1.- Uso característico.
- 2.- Usos compatibles.
 - a) Industrial.
 - b) Terciario.

- c) Equipamientos y servicios urbanos.

CAPITULO XII.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 11. AREA DOCENTE

Art. 7.12.1.- Ambito y uso característico.

Art. 7.12.2.- Condiciones de volumen.

Art. 7.12.3.- Condiciones de uso.

CAPITULO XIII.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 12. AVDA. DE NAVARRA.

Art. 7.13.1.- Ambito y uso característico.

Art. 7.13.2.- Condiciones de volumen.

- 1.- Tipo de ordenación.
- 2.- Parcela.
- 3.- Edificabilidad.
- 4.- Ocupación máxima de parcela.
- 5.- Alturas.
- 6.- Separaciones a los lindes de parcela.
- 7.- Edificaciones auxiliares.
- 8.- Situación de los aparcamientos.

Art. 7.13.3.- Condiciones de uso.

- 1.- Uso característico.
- 2.- Usos compatibles.
 - a) Residencial.
 - b) Terciario.
 - c) Equipamiento y servicios.

CAPITULO XIV.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 13. AVDA. DE ELCHE.

Art. 7.14.1.- Ambito y uso característicos.

Art. 7.14.2.- Condiciones de volumen.

- 1.- Tipo de ordenación.
- 2.- Parcela.
- 3.- Alineaciones.
- 4.- Alturas.

Art. 7.14.3.- Condiciones estéticas.

Cuerpos salientes.

Art. 7.14.4.- Condiciones de uso.

1.- Uso característico.

2.- Usos compatibles.

a) Residencial.

b) Terciario.

c) Equipamientos y servicios urbanos.

3.- Usos prohibidos.

CAPITULO XV.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 14. AVDA. TRES DE AGOSTO.

Art. 7.15.1.- Ambito y usos característicos.

Art. 7.15.2.- Condiciones de volumen.

1.- Tipo de ordenación.

2.- Parcela.

3.- Alineaciones.

4.- Alturas.

Art. 7.15.3.- Condiciones estéticas.

Cuerpos salientes.

Art. 7.15.4.- Condiciones de uso.

1.- Uso característico.

2.- Usos compatibles.

a) Residencial.

b) Terciario.

c) Equipamientos y servicios urbanos.

3.- Usos prohibidos.

CAPITULO XVI.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 15. POLIGONO TRES HERMANAS.

Art. 7.16.1.- Ambito y uso característico.

Art. 7.16.2.- Condiciones.

Art. 7.16.3.- Aprovechamiento tipo.

CAPITULO XVII.- CONDICIONES PARTICULARES DE LAS AREAS DE SUELO

URBANIZABLE PORMENORIZADO DE USO RESIDENCIAL.

Sección 1.- Condiciones comunes.

Art. 7.17.1.- Preliminares.

Art. 7.17.2.- Ambito y uso característicos.

Art. 7.17.3.- Tipos de ordenación para los suelos destinados a equipamientos.

Art. 7.17.4.- Parcelaciones y reparcelaciones.

Art. 7.17.5.- Espacios libres interiores de la manzana.

Art. 7.17.6.- Situación de los aparcamientos.

Art. 7.17.7.- N° máximo de viviendas.

Sección 2.- Condiciones particulares de la zona 20 (UE-1). Parque.

Art. 7.17.8.- Condiciones de volumen.

- 1.- Tipo de ordenación.
- 2.- Parcela.
- 3.- Alineaciones.
- 4.- Alturas.

Art. 7.17.9.- Condiciones estéticas.

Art. 7.17.10.- Condiciones de uso.

- 1.- Uso característico.
- 2.- Usos compatibles.

Art. 7.17.11.- Aprovechamiento tipo.

Sección 3.- Condiciones particulares de la zona 21 (UE-2). Coca.

Art. 7.17.12.- Condiciones de volumen.

- 1.- Tipo de ordenación.
- 2.- Parcela.
- 3.- Alineaciones.
- 4.- Alturas.
 - a) Número de plantas.
 - b) Altura reguladora máxima.
 - c) Altura mínima.

Art. 7.17.13.- Condiciones estéticas.

Art. 7.17.14.- Condiciones de uso.

- 1.- Uso característico.
- 2.- Usos compatibles.

Art. 7.17.15.- Aprovechamiento tipo.

Sección 4.- Condiciones particulares de la zona 22 (UE-3). Barranco.

Art. 7.17.16.- Condiciones de volumen.

- 1.- Tipo de ordenación.
- 2.- Parcela.
- 3.- Alineaciones.
- 4.- Alturas.
 - a) Número de plantas.
 - b) Altura reguladora máxima.
 - c) Altura mínima.

Art. 7.17.17.- Condiciones estéticas.

Art. 7.17.18.- Condiciones de uso.

Art. 7.17.19.- Aprovechamiento tipo.

Sección 5.- Condiciones particulares de la zona 23 (UE-4). San Juan.

Art. 7.17.20.- Condiciones de volumen.

- 1.- Tipo de ordenación.
- 2.- Parcela.
- 3.- Alineaciones.
- 4.- Alturas.

Art. 7.17.21.- Condiciones estéticas.

Art. 7.17.22.- Condiciones de uso.

- 1.- Uso característico.
- 2.- Usos compatibles.

Art. 7.17.23.- Aprovechamiento tipo.

Sección 6.- Condiciones particulares de la zona 24 (UE-5). Castillo.

Art. 7.17.24.- Condiciones de volumen.

- 1.- Tipo de ordenación.
- 2.- Parcela.
- 3.- Alineaciones.
- 4.- Ocupación máxima de parcela.
- 5.- Edificabilidad.
- 6.- Alturas.
 - a) Altura máxima.
 - b) Altura mínima.
- 7.- Separaciones a los lindes de parcela.

- 8.- Sustitución del tipo edificatorio.
- 9.- Edificaciones auxiliares.

Art. 7.17.25.- Condiciones estéticas.
Art. 7.17.26.- Condiciones de uso.

- 1.- Uso característico.
- 2.- Usos compatibles.

Art. 7. 17.27.- Aprovechamiento tipo.

Sección 7.- Condiciones particulares de la zona 25 (UE-6). Arenal.

Art. 7.17.28.- Condiciones de volumen.

- 1.- Tipo de ordenación.
- 2.- Parcela.
- 3.- Edificabilidad.
- 4.- Ocupación máxima de parcela.
- 5.- Alturas.
- 6.- Separaciones a lindes de parcelas.
- 7.- Edificaciones auxiliares.

Art. 7.17.29.- Condiciones de uso.

- 1.- Uso característico.
- 2.- Usos compatibles.
- 3.- Usos prohibidos.

Art. 7.17.30.- Aprovechamiento tipo.

Sección 8.- Condiciones particulares de la zona 29 (UE-10). Nía. (Suelo Urbanizable pormenorizado en ejecución).

Art. 7.17.31.- Ambito y uso característico.

Art. 7.17.32.- Condiciones.

Art. 7.17.33.- Aprovechamiento tipo.

Sección 9.- Condiciones particulares de la zona 30. (UE-11). Montesol.

Art. 7.17.34.- Ambito y uso característico.

Art. 7.17.35.- Tipo de ordenación para los suelos destinados a equipamientos.

Art. 7.17.36.- Condiciones de volumen.

Art. 7.17.37.- Condiciones de uso.

Art. 7.17.38.- Aprovechamiento tipo.

Art. 7.17.39.- Criterios de gestión.

CAPITULO XVIII.- CONDICIONES PARTICULARES DE LAS AREAS DE SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO DE USO INDUSTRIAL.

Sección 1.- Condiciones comunes.

Art. 7.18.1.- Preliminares.

Art. 7.18.2.- Ambitos y usos característicos.

Art. 7.18.3.- Tipos de ordenación para los suelos destinados a equipamientos.

Sección 2.- Condiciones particulares de la zona 26 (UE-7). Avda. de Navarra.

Art. 7.18.4.- Condiciones de volumen.

- 1.- Tipo de ordenación.
- 2.- Parcela.
- 3.- Edificabilidad.
- 4.- Ocupación máxima de parcela.
- 5.- Altura.
- 6.- Separación a los linderos de parcela.
- 7.- Edificios auxiliares.
- 8.- Situación de los aparcamientos.

Art. 7.18.5.- Condiciones de uso.

Art. 7.18.6.- Aprovechamiento tipo.

Sección 3.- Condiciones particulares de la zona 27 (UE-8). Avda. de Elche.

Art. 7.18.7.- Determinaciones.

Art. 7.18.8.- Aprovechamiento tipo.

Sección 4.- Condiciones particulares de la zona 28 (UE-9). Avda. Tres de Agosto.

Art. 7.18.9.- Determinaciones.

Art. 7.18.10.- Aprovechamiento tipo.

CAPITULO XIX.- CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DE LAS UNIDADES DE EJECUCION EN EL SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO.

Art. 7.19.1.- Generalidades.

Art. 7.19.2.- Condiciones para el desarrollo de la UE-1.

Art. 7.19.3.- Condiciones para el desarrollo de la UE-2.

Art. 7.19.4.- Condiciones para el desarrollo de la UE-3.

Art. 7.19.5.- Condiciones para el desarrollo de la UE-4.

Art. 7.19.6.- Condiciones para el desarrollo de la UE-5.

Art. 7.19.7.-. Condiciones para el desarrollo de la UE-7, UE-8 y UE-9.

Art. 7.19.8.- Condiciones para el desarrollo de la UE-11.

**TITULO VIII.- CRITERIOS PARA LA REDACCION DEL PLANEAMIENTO
DIFERIDO EN SUELO URBANO Y EN SUELO URBANIZABLE NO
PORMENORIZADO.**

**CAPITULO I.- CRITERIOS PARA LA REDACCION DEL PLANEAMIENTO
DIFERIDO EN SUELO URBANO.**

Sección 1.- Preliminares.

Art. 8.1.1.- Ambito y objeto.

Art. 8.1.2.- Consideraciones generales.

Sección 2.- Sector 1. Cuevas Nía.

Art. 8.1.3.- Ambito y uso característico.

Art. 8.1.4.- Criterios de ordenación.

- 1.- Tipo de ordenación.
- 2.- Usos.
- 3.- Densidad máxima de viviendas.
- 4.- Red viaria.
- 5.- Espacios libres.
- 6.- Aprovechamiento tipo.

Sección 3.- Sector 2. Cuevas Cipreses.

Art. 8.1.5.- Ambito y uso característico.

Art. 8.1.6.- Criterios de ordenación.

- 1.- Tipo de ordenación.
- 2.- Usos.
- 3.- Edificabilidad y densidad máximas de viviendas.
- 4.- Red viaria.
- 5.- Estándares urbanísticos.
- 6.- Aprovechamiento tipo.

Sección 4.- Zona 16. Industrial Avda. de Orihuela.

Art. 8.1.7.- Ambito y uso característico.

Art. 8.1.8.- Criterios de ordenación.

- 1.- Tipo de ordenación.
- 2.- Usos.
- 3.- Aprovechamiento tipo.

Sección 5.- Zona 17. Area de Equipamientos y servicios.

Art. 8.1.9.- Ambito y uso característico.

Art. 8.1.10.- Criterios de ordenación.

1.- Tipo de ordenación.

2.- Edificabilidad.

3.- Usos.

4.- Aprovechamiento tipo.

CAPITULO II.- CRITERIOS PARA LA REDACCION DEL PLANEAMIENTO DIFERIDO EN SUELO URBANIZABLE NO PORMENORIZADO.

Sección 1.- Generalidades.

Art. 8.2.1.- Generalidades y sectores.

Residenciales.

Industriales.

Sección 2.- Sector 3. Avda. de Elche.

Art. 8.2.2.- Ambito y uso característico.

Art. 8.2.3.- Edificabilidad.

Art. 8.2.4.- Estándares urbanísticos.

Art. 8.2.5.- Tipo de ordenación.

Art. 8.2.6.- Condiciones de la edificación.

Art. 8.2.7.- Condiciones de uso.

Art. 8.2.8.- Criterios de ordenación estructural.

Art. 8.2.9.- Aprovechamiento tipo.

Sección 3.- Sectores 5 y 6.

Art. 8.2.10.- Ambito y uso característico.

Art. 8.2.11.- Edificabilidad.

Art. 8.2.12.- Estándares urbanísticos.

Art. 8.2.13.- Tipo de ordenación.

Art. 8.2.14.- Condiciones de la edificación.

Art. 8.2.15.- Condiciones de uso.

Art. 8.2.16.- Criterios de ordenación estructural.

Art. 8.2.17.- Aprovechamiento tipo.

Sección 4.- Sector 7. Carretera de Alicante.

Art. 8.2.18.- Ambito y uso característico.

Art. 8.2.19.- Edificabilidad.

Art. 8.2.20.- Estándares urbanísticos.

Art. 8.2.21.- Criterios de ordenación estructural.

Art. 8.2.22.- Tipo de ordenación.

Art. 8.2.23.- Condiciones de uso.

Art. 8.2.24.- Aprovechamiento tipo.

Sección 5.- Sector 8. Ampliación Tres Hermanas.

Art. 8.2.25.- Ambito y uso característico.

Art. 8.2.26.- Edificabilidad.

Art. 8.2.27.- Estándares urbanísticos.

Art. 8.2.28.- Criterios de ordenación estructural.

Art. 8.2.29.- Tipo de ordenación.

Art. 8.2.30.- Condiciones de uso.

Art. 8.2.31.- Aprovechamiento tipo.

Sección 6.- Sector 4-Bis.

Art. 8.2.32.- Ambito y uso característico.

Art. 8.2.33.- Edificabilidad.

Art. 8.2.34.- Estándares urbanísticos.

Art. 8.2.35.- Tipologías de ordenación y parcela y condiciones de la edificación.

Art. 8.2.36.- Condiciones de uso.

Art. 8.2.37.- Criterios de ordenación estructural.

Art. 8.2.38.- Aprovechamiento tipo.

TIPO IX.- REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO I.- CONCEPTO Y CATEGORIAS

Art. 9.1.1.- Concepto.

Art. 9.1.2.- Categorías.

A) Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

- a) De especial protección arqueológica.
- b) De especial protección del paisaje y del medio natural.
- c) De especial protección del Dominio Público Hidráulico.
- d) De especial protección del patrimonio etnográfico y cultural.

B) Suelo No Urbanizable Común.

CAPITULO II.- DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO NO URBANIZABLE.

Art. 9.2.1.- Generalidades.

Art. 9.2.2.- Facultades y deberes de Suelo No Urbanizable Común.

Art. 9.2.3.- Facultades y deberes de los propietarios de Suelo No Urbanizable sujeto a especial protección.

CAPITULO III.- REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE COMUN.

Sección 1.- Generalidades.

Art. 9.3.1.- Usos permitidos.

Art. 9.3.2.- Normativa genérica de protección del Suelo No Urbanizable Común.

- A) Tala de arbolado.
- B) Incineración de residuos y rastrojos agrícolas.
- C) Vertidos y quema de residuos urbanos o industriales.
- D) Desmontes y apertura de caminos.
- E) Movimientos de tierras.
- F) Utilización de productos fitosanitarios.
- G) Acampadas.
- H) Materiales de la edificación.

Art. 9.3.3.- Normativa específica de protección del paraje Vistalegre.

Sección 2.- Usos que requieren AUTORIZACION PREVIA.

Art. 9.3.4.- Viviendas unifamiliares.

- 1.- Condiciones edificatorias.
- 2.- Previsiones previas a la licencia.

- a) Abastecimiento de agua potable.
- b) Evacuación de residuos sólidos.
- c) Depuración de aguas residuales.

3.- Afección registral.

Art. 9.3.5.- Almacenes vinculados a actividad agrícola, ganadera y forestal.

- 1.- Condiciones edificatorias.
- 2.- Condiciones previas a la licencia.

- a) Justificación del carácter de agricultor.
- b) Justificación de interés de la actividad, obra o instalación.

3.- Condiciones específicas de los almacenes vinculados a explotación ganadera.

Art. 9.3.6.- Instalaciones necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales o cinegéticas.

- 1.- Régimen general.
- 2.- Condiciones específicas para las casetas de aperos.

Art. 9.3.7.- Explotación de canteras y extracción de áridos o de tierras.

Art. 9.3.8.- Actividades de servicios vinculados funcionalmente a las carreteras, autorizadas por la ordenación específica de estas.

Sección 3.- Usos que requieren DECLARACION DE INTERES COMUNITARIO.

Art. 9.3.9.- Actividades industriales y productivas.

- 1.- Solicitud.
- 2.- Requisitos generales y Actividades permitidas.
- 3.- Condiciones edificatorias.

Art. 9.3.10.- Actividades turísticas, recreativas, deportivas, de ocio y esparcimiento y terciarias en general.

- 1.- Solicitud.
- 2.- Actividades permitidas.
 - A) Establecimientos hoteleros y asimilados.
 - B) Centros recreativos, deportivos y de ocio.
 - C) Campamentos de turismo e instalaciones similares o equivalentes de carácter turístico.
 - D) Talleres de reparación de vehículos y tiendas de artesanía o de productos agrícolas.
 - E) Establecimientos de restauración.
 - F) Actividades culturales, benefico-asistenciales y religiosas sin ánimo de lucro,

centros sanitarios y científicos y servicios funerarios y cementerio.
G) Depósito de titularidad y explotación privadas par el almacenamiento de residuos.

Art. 9.3.11.- Actividades terciarias e industriales de especial importancia.

Sección 4.- Solicitudes por actividades que conlleven recuperación del patrimonio arquitectónico.

Art. 9.3.12.- Exención de limitaciones.

CAPITULO IV.- REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN.

Sección 1.- Generalidades.

Art. 9.4.1.- Normativa de aplicación.

Art. 9.4.2.- Tipos.

Sección 2.- Suelo No Urbanizable de especial protección arqueológica.

Art. 9.4.3.- Ambito.

Art. 9.4.4.- Régimen urbanístico.

Sección 3.- Suelo No Urbanizable de especial protección del ámbito paisaje y del medio natural.

Art. 9.4.5.- Ambito.

Art. 9.4.6.- Régimen urbanístico general.

Art. 9.4.7.- Parajes con especial interés paisajistico.

I Sierra de la Horna.

II Umbría del Rollo.

III Sierra de la Ofra.

IV Collado de Ors.

V Tres Hermanas.

VI Tabayá

Sección 4.- Suelo No Urbanizable de especial protección del Dominio Público Hidráulico.

Art. 9.4.8.- Ambito.

Art. 9.4.9.- Régimen urbanístico.

Sección 5.- Suelo No Urbanizable de especial protección del Patrimonio Etnográfico y Cultural.

Art. 9.4.10.- Ambito.

Art. 9.4.11.- Régimen urbanístico.

CAPITULO V.- AFECCIONES Y SERVIDUMBRES.

Art. 9.5.1.- Generalidades.

Art. 9.5.2.- Protección de comunicaciones y servicios.

- 1.- Significado.
- 2.- Distancias mínimas (Cuadro).
- 3.- Vías de comunicación.

A) Definiciones.

- a) Vías pecuarias.
- b) Caminos Municipales Radiales.
- c) Caminos Municipales No Radiales.
- d) Red Local de la Comunidad Valenciana.
- e) Red Básica Autonómica.
- f) Red Nacional.

B) Distancias mínimas de los cerramientos en cruces y bifurcaciones.

- 4.- Líneas eléctricas.
- 5.- Cauces fluviales.
- 6.- Embalses de riego.

Art. 9.5.3.- Protección de Acuíferos.

Art. 9.5.4.- Protección de zonas inundables.

CAPITULO VI.- PARCELACIONES Y SEGREGACIONES.

Art. 9.6.1.- Licencias de parcelación y segregación.

Art. 9.6.2.- Certificado de innecesariedad de la licencia.

CAPITULO VII.- CONDICIONES DE LOS VALLADOS.

Art. 9.7.1.- Condiciones generales.

Art. 9.7.2.- Vallados en Suelo Urbanizable de Especial Protección.

DISPOSICIONES ADICIONALES

DISPOSICION ADICIONAL 1ª: VALORACIONES.

DISPOSICION ADICIONAL 2ª: AREAS DE TANTEO Y RETRACTO.

DISPOSICION ADICIONAL 3ª: DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS AL PLAN
GENERAL.

	Página
Art. 1.1.1.- Significado del Plan General.	I – 2
Art. 1.1.2.- Obligatoriedad, ejecutividad y entrada en vigor.	I - 2
Art. 1.1.3.- Contenido e interpretación del Plan General.	I - 2
Art. 1.1.4.- Declaración de utilidad pública.	I - 3
Art. 1.1.5.- Publicidad e información.	I - 3
Art. 1.1.6.- Vigencia, Revisión y Modificación.	I – 3
Art. 1.2.1.- Entes actuantes.	I - 6
Art. 1.2.2.- Clases de actuaciones urbanísticas.	I - 6
Art. 1.2.3.- Instrumentos de ordenación.	I - 9
Art. 1.2.4.- Tramitación para la aprobación de un Programa para el desarrollo de Actuaciones Integradas.	I - 17
Art. 1.2.5.- Cédula de Urbanización.	I - 22
Art. 1.2.6.- Instrumentos de Gestión.	I - 23
Art. 1.2.7.- Instrumentos de Ejecución.	I - 26
Art. 1.2.8.- Condiciones generales para la ejecución de obras y actividades.	I – 27
Art. 1.2.9.- Unidades de Ejecución, Delimitación y Finalidad.	I – 29
Art. 1.2.10.- Concepto de Sector.	I – 30
Art. 1.3.1.- Edificaciones, usos e instalaciones preexistentes.	I – 31
Art. 1.3.2.- Deber urbanístico de edificar y obligación de hacerlo dentro de los plazos determinados.	I – 33
Art. 1.3.3.- Deber de conservación y rehabilitación.	I – 34
Art. 1.3.4.- Inspección periódica de construcciones.	I – 35
Art. 1.3.5.- Limite del deber de conservación y rehabilitación.	I – 35
Art. 1.3.6.- Ordenes de ejecución de obras de conservación y de obras de intervención.	I – 36
Art. 1.3.7.- Situación legal de ruina.	I – 36
Art. 1.3.8.- Amenaza de ruina inminente.	I – 37
Art. 1.3.9.- Intervención en edificios catalogados.	I – 38

	Página
Art. 1.3.10.- Perdida de elementos catalogados.	I – 38
Art. 1.3.11.- Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar.	I – 38
Art. 1.3.12.- Inclusión de inmuebles en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar.	I - 39
Art. 1.3.13.- Efectos de la inclusión.	I – 39
Art. 1.4.1.- Cédula de Garantía Urbanística.	I – 40
Art. 1.4.2.- Consulta Urbanística.	I – 40
Art. 1.4.3.- Medidas de control.	I – 40
Art. 1.4.4.- Licencias para actuaciones de acondicionamiento del suelo.	I – 42
Art. 1.4.5.- Licencias para actuaciones relacionadas con la edificación.	I – 44
Art. 1.4.6.- Licencias para actividades o instalaciones.	I – 54
Art. 1.4.7.- Licencias para obras de instalación de servicios públicos (instalaciones de producción, transformación, transporte y distribución de energía eléctrica, así como instalaciones telefónicas o de cualquier otro tipo).	I – 57
Art. 1.4.8.- Plazo para el otorgamiento de licencias.	I - 57
Art. 1.4.9.- Infracciones urbanísticas.	I – 58
Art. 2.1.1.- Función social de la propiedad.	II – 2
Art. 2.1.2.- No indemnizabilidad por la ordenación.	II – 2
Art. 2.1.3.- Participación en las plusvalías y reparto equitativo.	II – 2
Art. 2.1.4.- Utilización del suelo conforme a la ordenación territorial y urbanística.	II – 2
Art. 2.2.1.- División del suelo en razón de su aptitud urbanística primaria.	II – 3
Art. 2.2.2.- División del suelo en razón de su aptitud urbanística secundaria.	II – 4
Art. 2.2.3.- Otras denominaciones complementarias.	II – 6
Art. 2.3.1.- Concepto de Régimen Urbanístico.	II – 8
Art. 2.3.2.- Aprovechamiento objetivo.	II – 8
Art. 2.3.3.- Aprovechamiento subjetivo.	II – 8
Art. 2.3.4.- Aprovechamiento tipo y Area de Reparto.	II – 8
Art. 2.3.5.- Excedente de aprovechamiento.	II – 8

	Página
Art. 2.3.6.- Adquisición del excedente de aprovechamiento.	II – 9
Art. 2.3.7.- Delimitación del Areas de Reparto. Generalidades.	II – 10
Art. 2.3.8.- Delimitación de Areas de Reparto en Suelo Urbanizable.	II – 10
Art. 2.3.9.- Delimitación de Areas de Reparto en Suelo Urbano.	II – 10
Art. 2.3.10.- Concepto y calculo del Aprovechamiento tipo.	II – 10
Art. 2.3.11.- Aprovechamiento subjetivo en Suelo Urbano.	II – 11
Art. 2.3.12.- Aprovechamiento subjetivo en Suelo Urbanizable.	II – 11
Art. 2.3.13.- Aprovechamiento subjetivo en Suelo No Urbanizable.	II – 11
Art. 2.3.14.- No indemnizabilidad por distinta asignación de aprovechamiento urbanístico.	II – 11
Art. 2.3.15.- Aplicación del aprovechamiento tipo y de las transferencias de aprovechamiento.	II – 11
Art. 2.3.16.- Incorporación al proceso urbanizador y edificatorio.	II – 12
Art. 2.3.17.- Deberes legales para la adquisición gradual de facultades.	II – 12
Art. 2.3.18.- Enajenación de fincas y deberes urbanísticos.	II – 12
Art. 2.3.19.- Facultades urbanísticas de la propiedad.	II – 13
Art. 2.3.20.- Adquisición del derecho a urbanizar.	II – 13
Art. 2.3.21.- Adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico.	II – 14
Art. 2.3.22.- Concreción del aprovechamiento urbanístico.	II – 14
Art. 2.3.23.- Adquisición del derecho a edificar.	II – 15
Art. 2.3.24.- Adquisición del derecho a la edificación.	II – 15
Art. 2.3.25.- Cargas Urbanísticas.	II – 15
Art. 2.4.1.- Obtención.	II – 17
Art. 2.4.2.- Ejecución.	II – 17
Art. 2.4.3.- Actuaciones aisladas en Suelo Urbano.	II – 18
Art. 2.5.1.- Concepto.	II – 19
Art. 2.5.2.- Clases.	II – 19
Art. 2.5.3.- Suelo Urbano Ordenado.	II – 20
Art. 2.5.4.- Areas de Planeamiento Anterior.	II – 20

Art. 2.5.5.- Areas de Planeamiento Diferido.	II – 20
	Página
Art. 2.5.6.- Principios generales.	II – 21
Art. 2.5.7.- Programas en Suelo Urbano.	II – 21
Art. 2.5.8.- Régimen del Suelo Urbano en ausencia de Programa.	II – 21
Art. 2.5.9.- Transferencias de aprovechamiento.	II – 22
Art. 2.5.10.- Reservas de aprovechamiento.	II – 23
Art. 2.5.11.- Compensaciones monetarias sustitutivas de las transferencias de aprovechamiento.	II – 24
Art. 2.6.1.- Concepto y régimen general.	II – 26
Art. 2.6.2.- Clases.	II – 26
Art. 2.6.3.- Suelo Urbanizable Pormenorizado.	II – 26
Art. 2.6.4.- Suelo Urbanizable No Pormenorizado.	II – 27
Art. 2.6.5.- Condiciones para el ejercicio de la facultad de edificar.	II – 27
Art. 2.6.6.- Prerrogativas del urbanizador y derechos de los propietarios afectados.	II – 28
Art. 2.6.7.- Cargas de urbanización.	II – 30
Art. 2.6.8.- Reparcelación, finalidad legal y supuestos en que precede.	II – 31
Art. 2.6.9.- Procedimiento y efectos de la Reparcelación Forzosa.	II – 32
Art. 2.6.10.- Reglas para la adjudicación de parcelas.	II – 33
Art. 2.6.11.- Retribución al urbanizador. Determinación y modalidades.	II – 34
Art. 2.6.12.- Cuotas de urbanización.	II – 35
Art. 3.1.1.- Concepto y alcance.	III – 2
Art. 3.2.1.- Vertidos al dominio público hidráulico.	III – 3
Art. 3.2.2.- Reutilización de las aguas residuales.	III – 3
Art. 3.2.3.- Lodos.	III – 3
Art. 3.2.4.- Aguas residuales industriales.	III – 4
Art. 3.2.5.- Emanaciones gaseosas.	III – 6
Art. 3.2.6.- Método de análisis.	III – 7
Art. 3.2.7.- Fosas sépticas.	III – 7

Art. 3.3.1.- Condiciones de medida.	III – 8
	Página
Art. 3.3.2.- Nivel máximo de presión sonora continua.	III – 8
Art. 3.3.3.- Niveles máximos sonoros.	III – 9
Art. 3.3.4.- Condiciones urbanísticas y constructivas.	III – 11
Art. 3.3.5.- Otras limitaciones.	III – 11
Art. 3.4.1.- Niveles de emisión.	III – 12
Art. 3.4.2.- Emisión global máxima.	III – 13
Art. 3.4.3.- Densidad máxima de emisión.	III – 13
Art. 3.4.4.- Criterios de calidad del aire.	III – 14
Art. 3.4.5.- Conductos de evacuación y chimeneas.	III – 14
Art. 3.4.6.- Actividades al aire libre.	III – 15
Art. 4.1.1.- Conceptos.	IV – 2
Art. 4.1.2.- Bases de regulación.	IV – 2
Art. 4.1.3.- Desarrollo de la regulación de usos.	IV – 3
Art. 4.1.4.- Aplicación.	IV – 3
Art. 4.1.5.- Acceso desde la vía pública.	IV – 3
Art. 4.1.6.- Diferentes usos en un mismo edificio.	IV – 4
Art. 4.1.7.- Situación de los usos.	IV – 4
Art. 4.1.8.- Categorías de las actividades.	IV – 4
Art. 4.1.9.- Excepción del carácter general.	IV – 5
Art. 4.2.1.- Definición.	IV – 6
Art. 4.2.2.- Clases.	IV – 6
Art. 4.2.3.- Definición.	IV – 6
Art. 4.2.4.- Clases.	IV – 6
Art. 4.2.5.- Definición.	IV – 7
Art. 4.2.6.- Clases.	IV – 7
Art. 4.2.7.- Definición.	IV – 8
Art. 4.2.8.- Clases.	IV – 9
Art. 4.2.9.- Definición.	IV – 10

	Página
Art. 4.3.1.- Condiciones de la vivienda.	IV – 11
Art. 4.3.2.- Condiciones de la residencia comunitaria.	IV – 11
Art. 4.4.1.- Aplicación.	IV – 12
Art. 4.4.2.- Usos compatibles y complementarios.	IV – 12
Art. 4.4.3.- Situación.	IV – 12
Art. 4.4.4.- Industrias en general.	IV – 12
Art. 4.4.5.- Talleres domésticos.	IV – 13
Art. 4.4.6.- Barreras arquitectónicas.	IV – 13
Art. 4.5.1.- Condiciones del hospedaje.	IV – 14
Art. 4.5.2.- Condiciones del comercio.	IV – 14
Art. 4.5.3.- Condiciones de las oficinas.	IV – 16
Art. 4.5.4.- Condiciones de las salas de reunión.	IV – 16
Art. 4.5.5.- Supresión de barreras arquitectónicas.	IV – 16
Art. 4.6.1.- Clases y condiciones.	IV – 17
Art. 4.6.2.- Tipos de vías.	IV - 17
Art. 4.6.3.- Condiciones de las vías en Planes Parciales y Planes Especiales.	IV – 18
Art. 4.6.4.- Eliminación de barreras arquitectónicas.	IV – 19
Art. 4.6.5.- Aplicación.	IV - 19
Art. 4.6.6.- Compatibilidad de usos.	IV – 20
Art. 4.6.7.- Sustitución del equipamiento previsto.	IV – 20
Art. 4.6.8.- Edificaciones especiales.	IV – 20
Art. 4.6.9.- Servicios de la Administración.	IV – 21
Art. 4.6.10.- Supresión de barreras arquitectónicas.	IV – 21
Art. 4.6.11.- Régimen.	IV – 21
Art. 4.6.12.- Condiciones de edificación y ejecución.	IV – 21
Art. 4.7.1.- Aparcamientos privados en los edificios.	IV - 22
Art. 4.7.2.- Aparcamientos públicos.	IV – 22
Art. 4.7.3.- Previsión de plazas de aparcamiento.	IV – 23
Art. 4.7.4.- Reglas para la previsión de aparcamientos en los edificios.	IV – 25

	Página
Art. 4.7.5.- Condiciones de ejecución de los vados.	IV – 26
Art. 5.1. 1.- Carácter, ámbito de aplicación y clases.	V – 2
Art. 5.2.0.- Protección de la estética y el ambiente (urbano y rural).	V – 3
Art. 5.2.1.- Ordenación de la edificación.	V – 3
Art. 5.2.2.- Parcelas.	V – 4
Art. 5.2.3.- Linderos, medianerías y cerramientos.	V – 5
Art. 5.2.4.- Alineación exterior.	V – 5
Art. 5.2.5.- Alineación interior.	V – 5
Art. 5.2.6.- Retranqueos.	V – 5
Art. 5.2.7.- Rasante.	V – 5
Art. 5.2.8.- Plano de fachada.	V – 5
Art. 5.2.9.- Línea de edificación.	V – 5
Art. 5.2.10.- Edificabilidad.	V – 6
Art. 5.2.11.- Planta baja.	V – 6
Art. 5.2.12.- Planta sótano.	V – 7
Art. 5.2.13.- Planta piso.	V – 7
Art. 5.2.14.- Planta ático.	V – 7
Art. 5.2.15.- Altura libre.	V – 7
Art. 5.2.16.- Altura de la edificación.	V – 7
Art. 5.2.17.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.	V – 7
Art. 5.2.18.- Cuerpos salientes.	V – 8
Art. 5.2.19.- Elementos salientes.	V – 9
Art. 5.2.20.- Elementos salientes no permitidos.	V – 10
Art. 5.2.21.- Elementos técnicos.	V – 10
Art. 5.2.22.- Medianerías.	V – 11
Art. 5.2.23.- Cerramientos de parcelas.	V – 11
Art. 5.2.24.- Vallas publicitarias.	V – 12
Art. 5.2.25.- Aplicación.	V – 13

Art. 5.2.26.- Accesibilidad y circulación interior en las edificaciones.	V – 13
Art. 5.2.27.- Condiciones de seguridad.	V – 15
Art. 5.2.28.- Condiciones higiénicas.	V – 16
Art. 5.2.29.- Dotaciones y servicios de los edificios.	V – 17
Art. 5.2.30.- Condiciones de calidad y confort.	V – 21
Art. 5.2.31.- Condiciones ambientales.	V – 22
Art. 5.3.1.- Fachada mínima.	V – 23
Art. 5.3.2.- Altura reguladora y número de plantas.	V – 23
Art. 5.3.3.- Medición de la altura reguladora máxima.	V – 24
Art. 5.3.4.- Ocupación máxima de parcela y profundidad edificable.	V – 24
Art. 5.3.5.- Retranqueos de la edificación a la alineación del vial.	V – 24
Art. 5.3.6.- Huecos de fachada.	V – 25
Art. 5.3.7.- Cuerpos salientes.	V – 26
Art. 5.4.1.- Ocupación máxima de parcela.	V – 27
Art. 5.4.2.- Planta baja y planta sótano.	V – 28
Art. 5.4.3.- Altura máxima y número tope de plantas.	V – 28
Art. 5.4.4.- Separación a los linderos de parcelas.	V – 28
Art. 5.4.5.- Edificaciones auxiliares.	V – 29
Art. 6.1.1.- Contenido y alcance.	VI – 2
Art. 6.1.2.- Coordinación de los distintos servicios.	VI – 2
Art. 6.2.1.- Clasificación.	VI – 3
Art. 6.2.2.- Trazado.	VI – 3
Art. 6.2.3.- Accesos.	VI – 3
Art. 6.2.4.- Estacionamientos.	VI – 4
Art. 6.2.5.- Calzadas.	VI – 4
Art. 6.2.6.- Red peatonal (aceras).	VI – 4
Art. 6.2.7.- Red peatonal (calles peatonales).	VI – 4
Art. 6.2.8.- Señalización de la red viaria.	VI – 5
Art. 6.3.1.- Protección frente a escorrentías.	VI – 6

	Página
Art. 6.3.2.- Condiciones básicas de diseño para la red de saneamiento.	VI – 6
Art. 6.4.1.- Medio de abastecimiento.	VI – 8
Art. 6.4.2.- Previsión de consumo.	VI – 8
Art. 6.4.3.- Trazado.	VI – 8
Art. 6.4.4.- Servicio de incendios.	VI – 8
Art. 6.4.5.- Presión.	VI – 9
Art. 6.5.1.- Trazado.	VI – 10
Art. 6.5.2.- Centros de transformación.	VI – 10
Art. 6.5.3.- Valores mínimos para la iluminación media y factor de uniformidad.	VI – 10
Art. 6.5.4.- Fijación de puntos de luz.	VI – 11
Art. 6.5.5.- Proyección de la luz.	VI – 11
Art. 6.5.6.- Suministro mínimo de energía eléctrica.	VI – 11
Art. 6.6.1.- Directrices.	VI – 12
Art. 7.1.1.- Concepto y ámbito de aplicación.	VII – 2
Art. 7.1.2.- Clases de áreas en Suelo Urbano.	VII – 2
Art. 7.1.3.- División de las áreas del Suelo Urbano.	VII – 3
Art. 7.1.4.- Clases de áreas en Suelo Urbanizable Pormenorizado.	VII – 4
Art. 7.1.5.- División de las áreas de Suelo Urbanizable Pormenorizado.....	VII – 4
Art. 7.2.1.- Ambito y uso característicos.	VII – 6
Art. 7.2.2.- Condiciones de volumen.	VII – 6
Art. 7.2.3.- Condiciones estéticas.	VII – 7
Art. 7.2.4.- Condiciones de uso.	VII - 11
Art. 7.3.1.- Ambito y uso característicos.	VII - 13
Art. 7.3.2.- Condiciones de volumen.	VII - 13
Art. 7.3.3.- Condiciones estéticas.	VII - 13
Art. 7.3.4.- Condiciones de uso.	VII –14
Art. 7.4.1.- Ambito y uso característicos.	VII - 15

	Página
Art. 7.4.2.- Condiciones de volumen.	VII - 15
Art. 7.4.3.- Condiciones estéticas.	VII - 16
Art. 7.4.4.- Condiciones de uso.	VII - 17
Art. 7.5.1.- Ambito y uso característicos.	VII - 19
Art. 7.5.2.- Condiciones de volumen.	VII - 19
Art. 7.5.3.- Condiciones estéticas.	VII - 20
Art. 7.5.4.- Condiciones de uso.	VII - 20
Art. 7.6.1.- Ambito y uso característicos.	VII - 21
Art. 7.6.2.- Condiciones de volumen.	VII - 21
Art. 7.6.3.- Condiciones estéticas.	VII - 22
Art. 7.6.4.- Condiciones de uso.	VII - 22
Art. 7.7.1.- Ambito y uso característicos.	VII - 23
Art. 7.7.2.- Condiciones de volumen.	VII - 23
Art. 7.7.3.- Condiciones estéticas.	VII - 24
Art. 7.7.4.- Condiciones de usos.	VII - 24
Art. 7.8.1.- Ambito y uso característicos.	VII - 25
Art. 7.8.2.- Condiciones de volumen.	VII - 25
Art. 7.8.3.- Condiciones estéticas.	VII - 25
Art. 7.8.4.- Condiciones de uso.	VII - 26
Art. 7.9.1.- Ambito y uso característicos.	VII - 27
Art. 7.9.2.- Condiciones de volumen.	VII - 27
Art. 7.9.3.- Condiciones estéticas.	VII - 27
Art. 7.9.4.- Condiciones de uso.	VII - 28
Art. 7.10.1.- Ambito y uso característicos.	VII - 29
Art. 7.10.2.- Condiciones de volumen.	VII - 29
Art. 7.10.3.- Condiciones estéticas.	VII - 30
Art. 7.10.4.- Condiciones de uso.	VII - 30
Art. 7.11.1.- Ambito y uso característicos.	VII - 32

Art. 7.11.2.- Condiciones de volumen.	VII - 32
Art. 7.11.3.- Condiciones estéticas.	VII - 32
Art. 7.11.4.- Condiciones de uso.	VII - 33
Art. 7.12.1.- Ambito y uso característico.	VII - 35
Art. 7.12.2.- Condiciones de volumen.	VII - 35
Art. 7.12.3.- Condiciones de uso.	VII - 36
Art. 7.13.1.- Ambito y uso característico.	VII - 37
Art. 7.13.2.- Condiciones de volumen.	VII - 37
Art. 7.13.3.- Condiciones de uso.	VII - 38
Art. 7.14.1.- Ambito y uso característicos.	VII - 39
Art. 7.14.2.- Condiciones de volumen.	VII - 39
Art. 7.14.3.- Condiciones estéticas.	VII - 39
Art. 7.14.4.- Condiciones de uso.	VII - 39
Art. 7.15.1.- Ambito y uso característicos.	VII - 41
Art. 7.15.2.- Condiciones de volumen.	VII - 41
Art. 7.15.3.- Condiciones estéticas.	VII - 41
Art. 7.15.4.- Condiciones de uso.	VII - 41
Art. 7.16.1.- Ambito y uso característico.	VII - 43
Art. 7.16.2.- Condiciones.	VII - 43
Art. 7.16.3.- Aprovechamiento tipo.	VII - 43
Art. 7.17.1.- Preliminares.	VII - 44
Art. 7.17.2.- Ambito y uso característicos.	VII - 44
Art. 7.17.3.- Tipos de ordenación para los suelos destinados a equipamientos. ...	VII - 44
Art. 7.17.4.- Parcelaciones y reparcelaciones.	VII - 44
Art. 7.17.5.- Espacios libres interiores de la manzana.	VII - 44
Art. 7.17.6.- Situación de los aparcamientos.	VII - 45
Art. 7.17.7.- Nº máximo de viviendas.	VII - 45
Art. 7.17.8.- Condiciones de volumen.	VII - 45
	Página
Art. 7.17.9.- Condiciones estéticas.	VII - 46

Art. 7.17.10.- Condiciones de uso.	VII - 46
Art. 7.17.11.- Aprovechamiento tipo.	VII - 46
Art. 7.17.12.- Condiciones de volumen.	VII - 46
Art. 7.17.13.- Condiciones estéticas.	VII - 48
Art. 7.17.14.- Condiciones de uso.	VII - 48
Art. 7.17.15.- Aprovechamiento tipo.	VII - 48
Art. 7.17.16.- Condiciones de volumen.	VII - 48
Art. 7.17.17.- Condiciones estéticas.	VII - 49
Art. 7.17.18.- Condiciones de uso.	VII - 49
Art. 7.17.19.- Aprovechamiento tipo.	VII - 50
Art. 7.17.20.- Condiciones de volumen.	VII - 50
Art. 7.17.21.- Condiciones estéticas.	VII - 51
Art. 7.17.22.- Condiciones de uso.	VII - 51
Art. 7.17.23.- Aprovechamiento tipo.	VII - 51
Art. 7.17.24.- Condiciones de volumen.	VII - 51
Art. 7.17.25.- Condiciones estéticas.	VII - 52
Art. 7.17.26.- Condiciones de uso.	VII - 53
Art. 7.17.27.- Aprovechamiento tipo.	VII - 53
Art. 7.17.28.- Condiciones de volumen.	VII - 53
Art. 7.17.29.- Condiciones de uso.	VII - 54
Art. 7.17.30.- Aprovechamiento tipo.	VII - 54
Art. 7.17.31.- Ambito y uso característico.	VII - 54
Art. 7.17.32.- Condiciones.	VII - 54
Art. 7.17.33.- Aprovechamiento tipo.	VII - 54
Art. 7.17.34.- Ambito y uso característico.	VII - 55
Art. 7.17.35.- Tipo de ordenación para los suelos destinados a equipamientos.	VII - 55
Art. 7.17.36.- Condiciones de volumen.	VII - 55

Página

Art. 7.17.37.- Condiciones de uso.	VII - 56
---	----------

Art. 7.17.38.- Aprovechamiento tipo.	VII - 57
Art. 7.17.39.- Criterios de gestión.	VII - 57
Art. 7.18.1.- Preliminares.	VII - 59
Art. 7.18.2.- Ambitos y usos característicos.	VII - 59
Art. 7.18.3.- Tipos de ordenación para los suelos destinados a equipamientos. ...	VII - 59
Art. 7.18.4.- Condiciones de volumen.	VII - 59
Art. 7.18.5.- Condiciones de uso.	VII - 60
Art. 7.18.6.- Aprovechamiento tipo.	VII - 60
Art. 7.18.7.- Determinaciones.	VII - 61
Art. 7.18.8.- Aprovechamiento tipo.	VII - 61
Art. 7.18.9.- Determinaciones.	VII - 61
Art. 7.18.10.- Aprovechamiento tipo.	VII - 61
Art. 7.19.1.- Generalidades.	VII - 62
Art. 7.19.2.- Condiciones para el desarrollo de la U.E. - 1.	VII - 62
Art. 7.19.3.- Condiciones para el desarrollo de la U.E. - 2.	VII - 62
Art. 7.19.4.- Condiciones para el desarrollo de la U.E. - 3.	VII - 62
Art. 7.19.5.- Condiciones para el desarrollo de la U.E. - 4.	VII - 63
Art. 7.19.6.- Condiciones para el desarrollo de la U.E. - 5.	VII - 63
Art. 7.19.7.- Condiciones para el desarrollo de la U.E. - 7, U.E. - 8 y U.E. - 9. .	VII - 63
Art. 7.19.8.- Condiciones para el desarrollo de la U.E. - 11.	VII - 63
Art. 8.1.1.- Ambito y objeto.	VIII - 2
Art. 8.1.2.- Consideraciones generales.	VIII - 2
Art. 8.1.3.- Ambito y uso característico.	VIII - 2
Art. 8.1.4.- Criterios de ordenación.	VIII - 3
Art. 8.1.5.- Ambito y uso característico.	VIII - 4
Art. 8.1.6.- Criterios de ordenación.	VIII - 4
Art. 8.1.7.- Ambito y uso característico.	VIII - 5
	Página
Art. 8.1.8.- Criterios de ordenación.	VIII - 5

Art. 8.1.9.- Ambito y uso caracteristico.	VIII – 6
Art. 8.1.10.- Criterios de ordenación.	VIII – 6
Art. 8.2.1.- Generalidades y sectores.	VIII – 8
Art. 8.2.2.- Ambito y uso caracteristico.	VIII – 8
Art. 8.2.3.- Edificabilidad.	VIII – 8
Art. 8.2.4.- Estandares urbanísticos.	VIII – 9
Art. 8.2.5.- Tipo de ordenación.	VIII – 9
Art. 8.2.6.- Tipo de ordenación.	VIII – 9
Art. 8.2.7.- Condiciones de uso.	VIII – 9
Art. 8.2.8.- Criterios de ordenación estructural.	VIII – 9
Art. 8.2.9.- Aprovechamiento tipo.	VIII-10
Art. 8.2.10.- Ambito y uso caracteristico.	VIII-10
Art. 8.2.11.- Edificabilidad.	VIII-10
Art. 8.2.12.- Estandares urbanisticos.	VIII-10
Art. 8.2.13.- Tipo de ordenación.	VIII-11
Art. 8.2.14.- Condiciones de la edificación.	VIII- 11
Art. 8.2.15.- Condiciones de uso.	VIII-11
Art. 8.2.16.- Criterios de ordenación estructural.	VIII- 11
Art. 8.2.17- Aprovechamiento tipo.	VIII- 12
Art. 8.2.18.- Ambito y uso caracteristico.	VIII- 12
Art. 8.2.19.- Edificabilidad.	VIII- 12
Art. 8.2.20.- Estandares urbanisticos.	VIII- 12
Art. 8.2.21.- Criterios de ordenación estructural.	VIII- 12
Art. 8.2.22.- Tipo de ordenación.	VIII- 13
Art. 8.2.23 Condiciones de uso.	VIII- 13
Art. 8.2.24.- Aprovechamiento tipo.	VIII- 13
Art. 8.2.25.- Ambito y uso caracteristico.	VIII- 13
	Página
Art. 8.2.26.- Edificabilidad.	VIII- 13
Art. 8.2.27.- Estandares urbanisticos.	VIII- 13

Art. 8.2.28.- Criterios de ordenación estructural.	VIII- 13
Art. 8.2.29.- Tipo de ordenación.	VIII- 14
Art. 8.2.30.- Condiciones de uso.	VIII- 14
Art. 8.2.31- Aprovechameinto tipo.	VIII- 14
Art. 8.2.32- Ambito y uso característico.....	VIII-14
Art.8.2.33- Edificabilidad.....	VIII-14
Art. 8.2.34.- -Estándares urbanísticos.....	VIII-15
Art. 8.2.35- Tipologías de ordenaciión y parcela y condiciones de la edificación	VIII-15
Art. 8.2.36- Condiciones de uso.....	VIII-16
Art. 8.2.37- Criterios de ordenación estructural	VIII-16
Art. 8.2.38- Aprovechamiento tipo	VIII-17
Art. 9.1.1.- Concepto.	IX – 2
Art. 9.1.2.- Categorías.	IX – 2
Art. 9.2.1.- Generalidades.	IX - 4
Art. 9.2.2.- Facultades y deberes de Suelo No Urbanizable Común.	IX - 4
Art. 9.2.3.- Facultades y deberes de los propietarios de Suelo No Urbanizable sujeto a especial protección.	IX - 5
Art. 9.3.1.- Usos permitidos.	IX – 6
Art. 9.3.2.- Normativa genérica de protección del Suelo No Urbanizable Común.	IX - 7
Art. 9.3.3.- Normativa específica de protección del paraje Vistalegre.	IX - 8
Art. 9.3.4.- Viviendas unifamiliares.	IX - 8
Art. 9.3.5.- Almacenes vinculados a actividad agricola, ganadera y forestal.	IX - 9
Art. 9.3.6.- Instalaciones necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales o cinegéticas.	IX – 12
Art. 9.3.7.- Explotación de canteras y extracción de áridos o de tierras.	IX – 13

Art. 9.3.8.- Actividades de servicios vinculados funcionalmente a las carreteras, autorizadas por la ordenación específica de estas.	IX – 13
Art. 9.3.9.- Actividades industriales y productivas.	IX – 14
Art. 9.3.10.- Actividades turísticas, recreativas, deportivas, de ocio y esparcimiento y terciarias. en general	IX – 15
Art. 9.3.11.- Actividades terciarias e industriales de especial importancia.	IX - 18
Art. 9.3.12.- Exención de limitaciones.	IX – 18
Art. 9.4.1.- Normativa de aplicación.	IX - 19
Art. 9.4.2.- Tipos.	IX - 19
Art. 9.4.3.- Ambito.	IX - 19
Art. 9.4.4.- Régimen urbanístico.	IX - 19
Art. 9.4.5.- Ambito.	IX - 19
Art. 9.4.6.- Régimen urbanístico general.	IX - 20
Art. 9.4.7.- Parajes con especial interés paisajístico.	IX - 21
Art. 9.4.8.- Ambito.	IX – 21
Art. 9.4.9.- Régimen urbanístico.	IX - 22
Art. 9.4.10.- Ambito.	IX - 22
Art. 9.4.11.- Régimen urbanístico.	IX - 22
Art. 9.5.1.- Generalidades.	IX - 23
Art. 9.5.2.- Protección de comunicaciones y servicios.	IX - 23
Art. 9.5.3.- Protección de Acuíferos.	IX - 26
Art. 9.5.4.- Protección de zonas inundables.	IX - 26
Art. 9.6.1.- Licencias de parcelación y segregación.	IX - 27
Art. 9.6.2.- Certificado de innecesariedad de la licencia.	IX - 27
Art. 9.7.1.- Condiciones generales.	IX - 29
Art. 9.7.2.- Vallados en Suelo No Urbanizable de Especial Protección.	IX - 29

LOCALIZACION DE ARTICULOS POR NUMEROS DE PAGINA

INDICE MEMORIA

	Página
CAPITULO I.- <u>Introducción.</u>	I - 1
1.- Antecedentes administrativos.	I - 1
2.- Equipo redactor.	I - 1
CAPITULO II.- <u>Justificación de la conveniencia y oportunidad de la redacción del Plan General Municipal de Ordenación.</u>	II - 1
1.- Premisas para el análisis: Aspe 1.982-1.992. Una década de vigencia de las Normas Subsidiarias.	II - 1
2.- Complejidad de los problemas del desarrollo urbanístico en las Normas Subsidiarias.	II - 1
3.- Complejidad de los problemas urbanísticos en 1.992-1.994.	II - 7
4.- Capacidad gestora y de programación.	II - 9
5.- Utilidad de los distintos instrumentos de Ordenación Urbanística: Normas Subsidiarias versus Plan General.	II - 9

6.- Vigencia de las Normas Subsidiarias.	II - 10
7.- Conclusión. La conveniencia del Plan General.	II - 10
CAPITULO III.- <u>Información Urbanística.</u>	III - 1
1.- Planeamiento vigente.	III - 1
- Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.	III - 1
- Modificaciones.	III - 2
- Grado de ejecución.	III - 3
- Conservación histórico-artística y de los espacios naturales. Catálogo Municipal.	III - 8
2.- Resultado del trámite de participación pública en el proceso de elaboración del Plan.	III - 8
3.- Territorio.	III - 12
4.- Sociedad y Economía.	III - 12
5.- Medio Urbano.	III - 12
6.- Afecciones y Condicionantes.	III - 12
	Página
CAPITULO IV.- <u>Evolución urbana y condicionantes del desarrollo</u> <u>Situación histórica y actual de la ordenación urbanística en Aspe.</u>	IV - 1
1.- Evolución urbana. Desarrollo histórico.	IV - 1
2.- Condicionantes del desarrollo.	IV - 4
3.- Situación histórica y actual de la ordenación urbanística de Aspe.	IV - 5
CAPITULO V.- <u>Objetivos y criterios de la ordenación del territorio.</u>	V - 1
1.- Condición: decisión política municipal.	V - 1
2.- Criterios y objetivos generales: alcance de los mismos.	V - 5
CAPITULO VI.- <u>Modelo de desarrollo elegido. Descripción y cuantificación de la ordenación propuesta.</u>	VI - 1
1.- Clasificación del Suelo.	VI - 1
A) El Suelo Urbano.	VI - 1
B) El Suelo Urbanizable.	VI - 3
C) El Suelo No Urbanizable.	VI - 6

2.- Soluciones adoptadas en el Suelo Urbano.	VI - 10
2.1.- Eliminación de afecciones existentes.	VI - 10
2.2.- Densidad de viviendas y regulación de alturas.	VI - 12
2.3.- Protección del casco histórico.	VI - 12
2.4.- Regulación del uso industrial en suelo urbano.	VI - 14
2.5.- Area de Tanteo y Retracto.	VI - 14
3.- Esquema básico de la red viaria.	VI - 15
4.- El tratamiento del uso industrial.	VI - 41
5.- Régimen de los elementos integrantes de la red primaria o estructural de dotaciones.	VI - 44
6.- Potencial del Plan y justificación del art. 17.2. A) de la Ley 6/1994 de 15 de Noviembre de la Generalidad Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.	VI - 46
7.- Justificación del cumplimiento de estándares urbanísticos.	VI - 48
8.- Justificación de lo establecido en el Art. 20 de la Ley 6/1994 de 15 de Noviembre la Generalidad Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística	VI - 53
	Página
CAPITULO VII.- <u>Delimitación de Areas de Reparto y cálculo del Aprovechamiento tipo.</u>	VII - 1
Sección 1.- Suelo Urbano Ordenado. Criterios para la delimitación, descripción de las áreas.	VII - 1
Sección 2.- Cálculo del aprovechamiento tipo en las Areas de Reparto en el Suelo Urbano Ordenado.	VII - 7
Sección 3.- Areas de Reparto en el Suelo Urbano con Planeamiento Diferido.	VII - 49
Sección 4.- Areas de Reparto en el Suelo Urbanizable Pormenorizado.	VII - 50
Sección 5.- Areas en Suelo Urbanizable No Pormenorizado.	VII - 56
CAPITULO VIII.- <u>Evaluación económica de la puesta en práctica del Plan. Priorización de las actuaciones.</u>	VIII - 1
CAPITULO IX.- <u>Estudio de Impacto Ambiental.</u>	IX - 1
ANEXO I.- <u>Nuevas infraestructuras.</u>	AX.1 - 1
ANEXO II.- <u>Resumen de Superficies.</u>	AX.2 - 1

TITULO I.- NORMAS GENERALES, INSTRUMENTOS Y CONTROL DEL PLAN

CAPITULO I.- NATURALEZA Y EFECTOS DEL PLAN GENERAL.

Art. 1.1.1.- Significado del Plan General.

El presente Plan General Municipal de Ordenación constituye un instrumento de ordenación que regula las actividades de edificación y uso del suelo en el Municipio de Aspe, con sujeción a la legislación urbanística, sus reglamentos y demás normativa aplicable.

Art. 1.1.2.- Obligatoriedad, ejecutividad y entrada en vigor.

1.- Los particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones sobre ordenación urbana contempladas en la legislación urbanística aplicable y en el presente Plan General Municipal de Ordenación.

2.- El presente Plan General será inmediatamente ejecutivo, desde la mera publicación del contenido del acuerdo de su aprobación definitiva, pero solo por lo que se refiere a la legitimación de expropiaciones para ejecutar las obras públicas en él previstas, así como a la clasificación del suelo y la sujeción de éste a las normas legales de ordenación de directa aplicación.

El Plan General entrará plenamente en vigor a los quince días de la publicación de la resolución aprobatoria con transcripción de sus Normas Urbanísticas en el Boletín Oficial de la Provincia, conforme a la Ley Estatal 7/1.985, de 2 de Abril, de Bases de Régimen Local, aunque adicionalmente será precisa la publicación de una reseña del acuerdo aprobatorio en el Diario Oficial de la Generalidad Valenciana.

Art. 1.1.3.- Contenido e Interpretación del Plan General.

1.- El contenido del Plan General lo integran los siguientes documentos: Memoria, Planos de Información y de Ordenación Urbanística, Normas Urbanísticas, así como los documentos complementarios a los que se refiere la Disposición Adicional Tercera de estas Normas.

2.- La documentación del Plan General constituye una unidad coherente en su conjunto. En caso de discrepancia o contradicción se atenderá para resolverla, por este orden, a lo expresado en las Normas Urbanísticas, Planos de Ordenación y Memoria, correspondiendo la interpretación del Plan General en todo caso al Ayuntamiento.

Cuando existan contradicciones gráficas entre planos de distinta escala, se estará a lo que conste en los planos que reflejan la ordenación de forma más pormenorizada y a escala menos reducida.

En cualquier caso, si hubiese contradicciones o dudas en la regulación de las previsiones de este Plan General entre los distintos documentos del mismo, se considerará válida la determinación que implique espacios públicos o de interés público de mayores dimensiones, y una menor densidad de viviendas o menores índices de aprovechamiento privado de cualquier

tipo.

Los acuerdos, resoluciones, dictámenes o informes municipales que tengan el carácter de precedente a estos efectos interpretativos, deberán sistematizarse y constituirán un documento accesible a cualquier administrado.

Art. 1.1.4.- Declaración de utilidad pública.

La aprobación del presente Plan General implicará la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.

Art. 1.1.5.- Publicidad e información.

El presente Plan General es público y cualquier persona podrá, en todo momento, consultarlo e informarse del mismo en el Ayuntamiento, el cual tiene la obligación de informar por escrito a cualquier solicitante respecto a la clasificación, calificación y programación urbanística de los terrenos, en el plazo de un mes, expresando asimismo, en su caso, el aprovechamiento tipo aplicable al área de reparto en que se encuentre y el grado de adquisición de facultades urbanísticas al tiempo de facilitarse la información.

A tales efectos, toda persona tiene derecho a examinar los planos y proyectos urbanísticos, gratuitamente y en horas normales de oficina. Para ello en las Dependencias Municipales se dispondrá de copias autenticadas de los citados planos y proyectos, así como de personal capacitado para facilitar información y explicaciones acerca del contenido de los mismos.

Los planos y proyectos urbanísticos definitivamente aprobados podrán ser reproducidos, total o parcialmente, a instancia del cualquier administrado y previo abono de la tasa correspondiente. A tal fin, los promotores de instrumentos de ordenación o gestión de iniciativa particular estarán obligados a entregar al Ayuntamiento un ejemplar de los mismos en material que permita su correcta reproducción. El cumplimiento de esta obligación será requisito previo para la entrada en vigor del instrumento de que se trate.

Art. 1.1.6.- Vigencia, Revisión y Modificación.

1.- El presente Plan General tendrá una vigencia indefinida, una vez cumplidos los trámites de publicación pertinentes.

2.- La alteración del contenido del presente Plan General podrá llevarse a cabo mediante la revisión del mismo o la modificación de alguno o algunos de los elementos que los constituyan.

Se entiende por revisión del planeamiento general la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que inciden sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de su capacidad, entendiéndose por tal la consolidación mayoritaria por la edificación de las dos terceras partes del suelo urbanizable residencial previsto en el Plan General. También

pueden dar lugar a la revisión del Plan General otras circunstancias expresamente establecidas o que pudieran establecerse en normas de carácter superior y obligado cumplimiento.

3.- En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones del Plan se considerará como modificación del mismo, aun cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo. No se considerarán modificaciones del Plan General aquellas variaciones que impliquen una alteración sustancial de sus previsiones, que deberán tramitarse como revisión.

En cualquier caso, el proyecto de modificación deberá tener el grado de precisión propio del Plan General y comprender un estudio de carácter macro-urbanístico que explique la incidencia de las nuevas determinaciones en la ordenación establecida por el Plan General y la viabilidad de la propuesta sin proceder a una revisión total de éste.

No se aceptarán modificaciones que propongan un modelo territorial distinto al propuesto por este Plan General.

Toda alteración de la ordenación establecida por el Plan General que aumente el aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno o desafecte el suelo del destino público, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, sin aumentar este en detrimento de la mayor realización posible de los estándares legales de calidad de la ordenación.

La modificación del Plan que conlleve diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos, requiere previo informe favorable del Consejo Superior de Urbanismo (hasta que se constituya este organismo, el ejercicio de sus funciones corresponde al Conseller competente en materia de Urbanismo, previo informe de la Comisión Territorial de Urbanismo).

4.- El cambio o sustitución de determinaciones en el Plan General exige cumplir el mismo procedimiento legal previsto para su aprobación. Se exceptúan de esta regla las modificaciones que se produzcan por aplicación del Art. 20 de la Ley del Suelo No Urbanizable 4/1.992, de la Generalitat Valenciana. Las determinaciones cuyo objeto sea realizable mediante una o varias Declaraciones de Interés Comunitario de las reguladas en la citada Ley 4/1.992, se aprobarán conforme a esta, evitando establecerlas mediante modificaciones parciales del Plan General.

5.- Se prohíbe toda nueva determinación de planeamiento de clasificación de suelo que suponga la conversión o inclusión directa de suelo no urbanizable en la clase de suelo urbano.

Toda modificación o revisión de la ordenación urbanística que implique reclasificación de suelo no urbanizable en urbanizable, deberá tramitarse observando la legislación sobre evaluación de impacto ambiental. Este tipo de modificaciones o revisiones en ningún caso podrá ser objeto de aprobación cuando la reclasificación en que consista tenga por objeto legitimar la ejecución de actuaciones integrales que puedan ser realizadas al amparo de lo establecido en el Art. 20 de la Ley 4/1.992 antes comentada.

6.- Durante el periodo de vigencia de este Plan General, sólo podrán tramitarse modificaciones del mismo que, fundándose en una urgente e inaplazable necesidad o interés

públicos supongan -aislada o cumulativamente- la reclasificación de suelo no urbanizable determinante como máximo de una edificabilidad equivalente al 20% de la atribuida a las restantes clases de suelo, computada siempre tanto en su totalidad como para cada uso predominante. Toda reclasificación que exceda de éste límite requerirá su tramitación como revisión del Plan General, salvo que fuera consecuencia de una Declaración de Interés Comunitario acordada conforme al Art. 20 de la Ley 4/1.992 ya citada. En todo caso las modificaciones reclasificadoras de suelo no urbanizable deberán motivar suficientemente la necesidad o el interés público a que obedezcan y el carácter inaplazable y urgente de su satisfacción, así como justificar la coherencia de la resolución adoptada con el modelo y la estrategia territoriales vigentes, en los que deba integrarse.

7.- No obstante lo dispuesto en los párrafos anteriores, una vez que hayan sido realizadas completamente las correspondientes actuaciones, podrá clasificarse como suelo urbano:

a) Los terrenos correspondientes a las actuaciones previstas en el Art. 18.4 de la Ley 4/1.992.

b) Los terrenos correspondientes a las actuaciones reguladas en el Art. 20 de la Ley 4/1.992, siempre que así se hubiera previsto en la pertinente Declaración de Interés Comunitario.

CAPITULO II.- EJECUCION Y DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.

Art. 1.2.1.- Entes actuantes.

1.- La ejecución y desarrollo del Plan General corresponde en primer lugar al Ayuntamiento, a través de sus órganos de gobierno ordinarios o de órganos especiales de gestión u otras fórmulas gestoras, mancomunadas o consorciadas, admitidas en la legislación vigente.

2.- Las Administraciones Central, Autonómica y Provincial, dentro de sus respectivas esferas de atribuciones y obligaciones, desarrollarán y ejecutarán las infraestructuras, servicios y equipamientos que sean de su competencia, en coordinación con el Ayuntamiento.

3.- Las competencias urbanísticas se ejercerán en coordinación con las atribuidas por la ley para la gestión de otros intereses públicos específicos cuya realización requiera ocupar o transformar el territorio y afectar el régimen de utilización del suelo. La ordenación urbanística deberá facilitar el desarrollo de las distintas acciones administrativas resolviendo la integración espacial de las necesidades públicas y privadas.

La gestión de la actividad urbanística se desarrollará en cualquiera de las formas autorizadas por la legislación reguladora de la Administración actuante. En todo caso, las facultades que supongan ejercicio de autoridad se ejercerán siempre en régimen de Derecho Público y de gestión directa.

4.- Los particulares, individualmente o agrupados en Entidades Urbanísticas Colaboradoras, participarán en el desarrollo y ejecución del Plan General en los términos y modalidades establecidos en el mismo y admitidos por la legislación vigente. A tales efectos, la Administración Urbanística competente deberá asegurar la participación de los interesados y, en particular, los derechos de iniciativa e información por parte de las entidades representativas de los intereses que resulten afectados y de los particulares.

Art. 1.2.2.- Clases de Actuaciones Urbanísticas.

1.- En función del grado de desarrollo que supongan respecto al Plan General, las actuaciones urbanísticas pueden ser de ordenación, de gestión y de ejecución, reflejándose cada una de ellas en los correspondientes instrumentos.

2.- Las actuaciones de ordenación tiene por finalidad la determinación o detalle de la ordenación de los ámbitos territoriales o sistemas sectoriales, el desarrollo de operaciones urbanísticas, la determinación de medidas de protección o mejora, así como otras medidas urbanísticas no calificadas como de gestión o de ejecución.

3.- Las actuaciones de gestión tienen por objeto garantizar la culminación de la ordenación determinada, así como establecer el reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.

4.- Las actuaciones de ejecución tienden a materializar las previsiones de la ordenación respectiva, mediante la realización de obras de adecuación del suelo o de construcción,

demolición o acondicionamiento de edificios e instalaciones. Dentro de esta clase de actuaciones pueden distinguirse los siguientes grupos:

A) Obras de urbanización: tienen por objeto el acondicionamiento del suelo destinado por el planeamiento a viales o espacios libres, contemplando la instalación en los mismos de los servicios de infraestructura, plantaciones y ajardinamiento necesarios.

B) Obras de edificación: pueden ser obras de nueva edificación (reconstrucción, nueva planta y ampliación), obras en los edificios (restauración, mantenimiento, consolidación, acondicionamiento, reestructuración y obras puntuales) y obras de demolición.

Las reconstrucciones consisten en la reposición de un edificio existente en su mismo emplazamiento, reproduciendo sus características.

Las obras de nueva planta comprenden la construcción sobre parcelas o parte de ellas vacantes.

Las obras de ampliación consisten en el incremento de volumen o edificabilidad de edificios existentes.

Las obras de restauración pretenden la restitución del edificio a su estado original, pudiendo incluir sustituciones parciales de elementos estructurales, así como la incorporación de nuevas instalaciones para asegurar la estabilidad y funcionalidad adecuadas del edificio en relación a las necesidades del uso a que fuera a destinarse.

Las obras de mantenimiento tienen por finalidad conservar la edificación en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura ni distribución.

Las obras de consolidación pretenden el refuerzo y/o sustitución de elementos del edificio dañados, para asegurar la estabilidad del mismo o sus condiciones básicas de uso.

Las obras de acondicionamiento persiguen la modificación de las condiciones de habitabilidad de un edificio o parte de él, mediante la sustitución o ampliación de instalaciones o la redistribución de su espacio interior, manteniendo sus características morfológicas.

Las obras de reestructuración tienen el mismo carácter, pero mayor alcance, que las de restauración, ya que pueden llegar a afectar elementos estructurales del edificio, e incluso demoliciones interiores.

Se entienden por obras puntuales las de pequeña entidad que se realicen en el exterior del edificio, conservando su volumetría y morfología, como revocos, escaparates, etc.

Las demoliciones suponen la desaparición del edificio o parte del mismo.

C) Instalación de actividades: tiene por objeto completar el local correspondiente con los elementos mecánicos e instalaciones que sean pertinentes para el ejercicio de actividades diferentes del uso residencial; estas actuaciones son independientes, aunque pueden ser simultáneas, de las obras de nueva construcción o acondicionamiento del local correspondiente.

Se dividen en actividades inocuas y calificadas (molestas, insalubres, nocivas y peligrosas), según las definiciones respectivas contenidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto de 30 de Noviembre de 1.961.

D) Otras actuaciones de ejecución: engloban actuaciones heterogéneas de diversa índole, que normalmente requieren licencia municipal, tales como parcelaciones, movimientos de tierras, vallados, pequeñas obras, etc.

5.- La actividad urbanística de ejecución del planeamiento se realiza en uno de estos regímenes: actuaciones AISLADAS o actuaciones INTEGRADAS:

A) Se considera actuación INTEGRADA la obra pública de urbanización conjunta de dos o más parcelas, realizada de un sola vez o por fases, conforme a una única programación.

Las parcelas sujetas a una actuación integrada serán solar cuando se ejecuten las obras mínimas de dotación y conexión a los servicios estipulados al programar aquella.

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

Sin perjuicio de lo anterior, el Plan General prevé en algunos supuestos la ejecución de actuaciones aisladas para completar la urbanización de los terrenos que estima oportuno y preferible someter a éste régimen, en los casos en que ello es posible sin menoscabo de la calidad y homogeneidad de las obras de infraestructura correspondientes. En particular, tal y como aparece en el Plano de Clasificación y Usos Globales del Suelo en el Núcleo Central (Plano nº 1.4.), el Plan General prevé en algunos supuestos que se complemente mediante Actuaciones Aisladas la urbanización parcialmente existente en manzanas o pequeñas unidades urbanas equivalentes donde, al menos, alguna de sus parcelas características ya sea solar.

6.- La gestión de las Actuaciones Aisladas puede ser pública o privada. Los particulares están habilitados para llevarlas a cabo, salvo prohibición o contravención de la ordenación urbanística.

La ejecución de las Actuaciones Integradas es siempre pública, correspondiendo a la Administración decidir su gestión directa o indirecta. Se considera que una actuación es de ejecución directa por la Administración cuando la totalidad de las obras e inversiones que comporta son financiadas con fondos públicos y gestionadas por los órganos o empresas de la Administración.

La gestión es indirecta cuando la Administración delega la condición de agente Urbanizador adjudicándola a un empresario particular seleccionado en pública competencia.

Art. 1.2.3.- Instrumentos de ordenación.

1.- Constituyen la expresión documental de las actuaciones de ordenación referidas en el artículo anterior. Regulan, en desarrollo del Plan General, la ordenación de ámbitos determinados de Suelo Urbano o Urbanizable, o de elementos integrantes de la red primaria o estructural de dotaciones públicas, pudiendo asimismo perseguir otras finalidades específicas como protección

o mejora de las condiciones urbanísticas o ambientales de ciertos ámbitos, sea cual fuere su clasificación de suelo respectiva.

2.- Los instrumentos de ordenación comprenden las siguientes clases:

A) Planes Parciales, que, desarrollando el Plan General, ordenan pormenorizadamente aquellos sectores concretos del suelo urbanizable que no han sido ordenados pormenorizadamente por el propio Plan General.

Para estos sectores, los Planes Parciales complementarán las determinaciones esenciales fijadas por el Plan General, detallando las alineaciones, las rasantes y las reservas dotacionales suplementarias de la red estructural o primaria. Asimismo, deberán fijar, gráfica o normativamente, el parcelario, así como los destinos urbanísticos y las edificabilidades previstas para los terrenos y construcciones.

También pueden formularse Planes Parciales a fin de mejorar la ordenación pormenorizada establecida en el Plan General para el suelo urbanizable, buscando soluciones que mejoren la calidad ambiental de los espacios urbanos de uso colectivo o la capacidad de servicio de las dotaciones públicas. En este caso, los Planes Parciales deberán fundar sus determinaciones en las directrices del Plan General para su desarrollo por el Parcial.

La ordenación establecida por los Planes Parciales ha de cumplir las exigencias mínimas de calidad urbanística que se determinen reglamentariamente, a cuyos efectos habrá que cumplir estrictamente con los estándares mínimos legal o reglamentariamente vigentes. La documentación que debe integrar un Plan Parcial es la establecida legal y reglamentariamente (en particular, la establecida en el artículo 27 de la Ley 6/1994 de 15 de Noviembre de la Generalidad Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística).

B) Planes de reforma interior, que, dentro de los núcleos urbanos, complementan la ordenación pormenorizada del Plan General, en las áreas que éste específicamente determine, para acometer operaciones de remodelación urbana a fin de disminuir densidades, reequipar barrios enteros o transformar su destino urbanístico, preservando el patrimonio arquitectónico de interés. También se pueden acometer operaciones de reforma interior, con los fines mencionados, formulando planes de este tipo que aporten mejoras a la ordenación pormenorizada por el Plan General para el suelo urbano.

Al igual que lo establecido por los Planes Parciales, las determinaciones de los Planes de Reforma Interior se adecuarán a los estándares legal o reglamentariamente vigentes que les sean de aplicación.

El Plan de Reforma Interior diferenciará los terrenos que han de quedar sujetos al régimen de Actuaciones Aisladas de los someta al Régimen de Actuaciones Integradas. Los inmuebles que el Plan General incluya en sectores a desarrollar mediante Plan de Reforma Interior, mientras éste o aquél no dispongan otra cosa, estarán sujetos al Régimen Urbanístico propio del denominado suelo urbanizable no programado regulado en la Disposición Adicional Segunda de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalidad Valenciana.

La documentación que debe integrar un Plan de Reforma Interior es la establecida legal y

reglamentariamente (en particular la establecida en el artículo 27 de la Ley 6/1994 de 15 de Noviembre de la Generalidad Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística).

C) Planes Especiales, que, en desarrollo, complemento o incluso modificación del Plan General o Planes Parciales, cumplen cualquiera de los siguientes cometidos: crear o ampliar reservas de suelo dotacional, definir y proteger las infraestructuras o vías de comunicación, el paisaje o el medio natural, adoptar medidas para la mejor conservación de los inmuebles de interés cultural o arquitectónico; concretar el funcionamiento de las redes de infraestructuras, y vincular áreas o parcelas, urbanas o urbanizables a la construcción o rehabilitación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública cuando el Plan General se limite a preveer su destino residencial.

Los Planes Especiales se formalizarán mediante los documentos más adecuados a su objeto específico, debiendo redactarse con igual o mayor detalle que el planeamiento que complementen o modifiquen.

D) Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos, que identifican y determinan el régimen de preservación o respeto para las construcciones, conjuntos, jardines u otro tipo de espacios, cuya alteración se someta a requisitos restrictivos, acordes con la especial valoración colectiva que merezcan dichos bienes.

Los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos formalizarán las políticas de conservación, rehabilitación o protección de los bienes inmuebles. A tal fin seleccionarán los que se consideren del interés artístico, histórico, paleontológico, arqueológico, etnológico, arquitectónico o botánico y los que integren un ambiente característico o tradicional, así como los que se pretenden conservar por su representatividad del acervo cultural común o por razones paisajísticas.

Se considera instrumento complementario del presente Plan General, por remisión expresa del mismo, el Catálogo Municipal de Conjuntos y Edificios Protegibles, en vigor desde el 22 de Diciembre de 1.986, y en tanto se proceda a la elaboración de un nuevo catálogo o a una revisión del actualmente vigente.

E) Estudios de Detalle, que completan o adaptan determinaciones establecidas en el Plan General o en los Planes Parciales. Se formularán para las áreas o en los supuestos previstos por el Plan General, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.

Los Estudios de Detalle tendrán por objeto preveer o reajustar, según proceda:

- 1) El señalamiento de alineaciones y rasantes.
- 2) La ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente.

Los Estudios de Detalle no pueden alterar el destino del suelo ni aumentar su aprovechamiento urbanístico, ni incumplir las normas específicas que para su redacción ha de preveer el Plan que reclame elaborarlos. Podrán crear nuevos viales o suelos dotacionales públicos que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, pero no suprimir ni reducir los previstos por dicho Plan.

Los Estudios de Detalle contendrán un análisis gráfico de los volúmenes ordenados comprensivo de su ámbito mínimo y su entorno.

F) Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas, que regulan el proceso de ejecución de éstas, fijando sus plazos, especificando su alcance y modalidad, designando el Urbanizador y concretando sus compromisos.

F-1) Función:

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

1º) La aprobación de una ordenación pormenorizada que puede estar directamente determinada en el Plan General, o establecerse mediante Planes Parciales o de Reforma Interior que desarrollen aquel.

2º) La programación para ejecutar esa ordenación pormenorizada, mediante la aprobación definitiva del correspondiente Programa para el desarrollo de Actuaciones Integradas, necesario para legitimar la urbanización.

Los Programas planifican la realización de las actuaciones integradas.

La aprobación del Programa puede ser simultánea o posterior a la de la ordenación pormenorizada. Excepcionalmente, también puede ser anterior cuando el Programa se desarrolle en fases correspondientes a varios sectores y junto a él se apruebe el Plan Parcial de la 1ª fase.

F-2) Objeto:

Los Programas tiene por objeto: identificar el ámbito de una Actuación Integrada con expresión de las obras que se han de acometer; programar los plazos para su ejecución; establecer las bases técnicas y económicas para gestionar la Actuación; regular los compromisos y obligaciones que asume el Urbanizador designando sus relaciones con la Administración y con los propietarios afectados; y fijar las garantías de cumplimiento y las sanciones por incumplimiento de dichas obligaciones.

F-3) Ambito:

El Programa abarcará una o varias Unidades de Ejecución completas.

F-4) Obras y costes:

El Programa describirá las obras de urbanización a realizar y, en su caso, las de edificación, relacionándolas con los compromisos del Urbanizador y expresará, al menos:

a) La definición o esquema de la estructura de la urbanización, con diagramas descriptivos de aquellos elementos más significativos o relevantes para determinar su coste total.

b) Una memoria de calidades relativa, como mínimo, a las principales obras y elementos de urbanización a ejecutar.

c) Los recursos disponibles para los abastecimientos básicos, modo de obtención y financiación.

d) Las características básicas de la red de evacuación de aguas que se prevé diseñar, indicando su carácter separativo o no; su capacidad de drenaje, cubicándola con el potencial aproximado de efluentes a soportar, tanto pluviales como residuales, ya tengan su origen en el ámbito del Programa o bien en posibles aportes exteriores; punto o puntos de vertido y calidad de éste, en relación con su depuración e impacto ambiental.

e) La capacidad portante de la red viaria y las directrices para la implantación de los demás servicios de urbanización.

F-5) Plazos:

Los Programas preverán el inicio de su ejecución material dentro de su primer año de vigencia y la conclusión de la urbanización antes de un lustro desde su inicio. Por causas excepcionales pueden aprobarse Programas con plazos más amplios o prórrogas a éstos. El Programa especificará el calendario de su desarrollo en sus distintas fases, trabajos y gestiones que integran la Actuación.

F-6) "El Urbanizador":

Es el agente público responsable de ejecutar la Actuación. En ejercicio directo de sus competencias, esa responsabilidad puede ser asumida por la propia Administración o, mediante gestión indirecta, adjudicarse a un particular -sea o no propietario del terreno-, seleccionado como Urbanizador en pública competencia al aprobar el Programa y según convenio estipulado en éste. El Programa ha de fijar la forma de gestión -directa o indirecta- de la Actuación Integrada.

F-7) Responsabilidad del Urbanizador:

El coste de las inversiones, instalaciones, obras y compensaciones necesarias para ejecutar el Programa, será garantizado en forma y proporción suficientes y financiado por el Urbanizador responsable de la Actuación, quien podrá repercutirlo en la propiedad de los solares resultantes. Si el Proyecto de Urbanización no es aprobado simultáneamente junto al Programa, le corresponde al Urbanizador redactarlo. El Programa precisará y regulará los compromisos, sustantivos y temporales, que asume expresamente el Urbanizador con su aprobación. La Administración puede comprometer, al aprobarse un Programa, el gasto público necesario para financiar determinadas infraestructuras de apoyo a la Actuación que considere de interés general prioritario.

F-8) Garantías:

Todo Programa ha de asegurar el cumplimiento de sus previsiones ya sea mediante crédito comprometido con cargo al presupuesto de una Administración, o bien con garantía -

financiera o real- prestada y mantenida por el adjudicatario seleccionado como Urbanizador, y que nunca excusará la prestación de aval o fianza por valor mínimo del 7 por cien del coste de urbanización previsto.

F-9) Relaciones con los propietarios:

El Programa regulará las relaciones entre el Urbanizador y los propietarios afectados desarrollando las siguientes bases:

a) El Urbanizador de una Actuación Integrada debe soportar los costes de la urbanización en la medida en la que sean compensados retribuyéndole en terrenos edificables. Los costes no compensados así, le serán resarcidos en metálico por los propietarios de terrenos edificables resultantes de la Actuación.

b) Los propietarios afectados por una Actuación Integrada pueden cooperar con ella aportando su primitivo terreno sin urbanizar y recibiendo, a cambio, parcelas edificables urbanizadas. Dicha cooperación admite dos modalidades, a saber, que el propietario:

1º) Contribuya proporcionalmente a las cargas de la urbanización cediendo terrenos. En este caso le corresponde recibir, libre de cargas, menor solar que en el regulado en el ordinal siguiente, constituyendo la diferencia la retribución del Urbanizador.

2º) Abone -en metálico y como retribución en favor del Urbanizador- su cuota parte de las cargas de la urbanización, garantizando esta deuda.

c) Los propietarios que expresamente declinen cooperar, por entender inconveniente o imprudente el desarrollo urbanístico de sus terrenos, pueden renunciar a ello si piden -mediante solicitud presentada en documento público antes del acuerdo aprobatorio del Programa- la expropiación y pago según su valor inicial o el que corresponda conforme a la legislación estatal a la condición de suelo urbanizable no programado. Dicho acuerdo aprobatorio determinará la incoación del expediente de determinación del justiprecio para la finca correspondiente.

F-10) Relaciones entre el adjudicatario particular y la Administración:

La Administración ejercerá sus potestades públicas, (como la expropiación o la reparcelación forzosa) cuando resulte necesario para desarrollar la Actuación. El Urbanizador puede proponerlo, redactando los proyectos técnicos y financiando los gastos que ello conlleve.

El incumplimiento del plazo de ejecución de un Programa determinará, salvo prórroga justificada en causa de interés público, la caducidad de la adjudicación. El adjudicatario que incumpla sus compromisos puede ser objeto de las penas contractuales previstas en el propio Programa y ser, en casos graves, privado de su condición de Urbanizador.

F-11) Cesión de la adjudicación:

El urbanizador puede ceder -en escritura pública- su condición en favor de tercero que subrogue en todas sus obligaciones ante la Administración actuante. Esta ha de aprobar la cesión y, si menoscaba el interés general o supone defraudación de la pública competencia en la

adjudicación, la denegará o acordará la gestión directa. la cesión parcial, para tramo o porción minoritaria de la Actuación, requiere que entre cedente y adquirente asuman, solidaria o mancomunadamente, una programación debidamente coordinada y un conjunto de compromisos que satisfagan las exigencias de la programación originaria. Para que el urbanizador particular pueda contratar prestaciones accesorias de su gestión con tercero, sin transmitirle sus responsabilidades ante la Administración actuante, bastará que dé cuenta de ello a ésta.

F-12) Otros contenidos:

El Programa puede prever, excepcionalmente, la elaboración de Planes complementarios, compromisos de edificación o rehabilitación y de afección de inmuebles a fines sociales o limitaciones económicas determinadas y otras prestaciones en beneficio de los patrimonios públicos de suelo o de la ejecución de obras públicas.

F-13) Otras incidencias:

Las relaciones derivadas de la adjudicación del Programa se regirán por las normas rectoras de la contratación administrativas en lo que estas no contradigan lo dispuesto por la Ley 6/1994 de 15 de Noviembre de la Generalidad Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, ni sean incompatibles con los principios de la misma en los términos que reglamentariamente sean desarrollados.

La resolución de la adjudicación se acordará por la Administración actuante, previo Dictamen del Consejo Superior de Urbanismo (en virtud de lo establecido en la Disposición Transitoria Novena de la Ley 6/1994 de 15 de Noviembre de la Generalidad Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, hasta que se constituya el Consejo Superior de Urbanismo, el ejercicio de sus funciones corresponderá al Conseller competente en materia de Urbanismo, previo informe de la Comisión Territorial de Urbanismo) que podrá ser instado también por el urbanizador. Sin perjuicio de las responsabilidades económicas que procedan, ello determinará la cancelación de la programación y la sujeción del ámbito de la actuación a las previsiones del artículo 2.2.1. letra A) apartado b) 4º párrafo de las presentes Normas. El correspondiente acuerdo deberá, además y cuando proceda:

A) Declarar de conformidad con el referido dictamen, la edificabilidad de aquellos solares cuyo propietario haya contribuido suficientemente a las cargas de urbanización.

B) Iniciar el procedimiento para la reclasificación de aquellos terrenos en los que, dado lo avanzado de las obras de urbanización, sea posible concluir las en el régimen propio de las Actuaciones Aisladas.

C) Incoar, si se estima oportuno, las actuaciones precisas para acordar una nueva programación del terreno en la que el nuevo Urbanizador asuma las obligaciones del antiguo, afectando los bienes y recursos resultantes de la edificación de la programación cancelada a ejecutar la que la sustituya o, en otro caso, y salvo perjuicio para el interés público o tercero sin culpa, disponer:

1º.- La devolución de la contribución a las cargas de urbanización, efectivamente satisfechas y no aplicadas a su destino, a los propietarios de terrenos en los que no se vaya a

acometer una nueva programación previa modificación por el mismo procedimiento seguido para su adopción de los correspondientes actos administrativos dictados para la ejecución del Programa cancelado; o

2°.- La compensación que sea pertinente a los propietarios que hayan contribuido a las cargas de urbanización con cargo a la ejecución de las garantías prestadas por el antiguo Urbanizador, cuando esta proceda.

D) Comenzar, en su caso la tramitación de los procedimientos declarativos del incumplimiento de los deberes urbanísticos que sean pertinentes.

F-14) Objetivos imprescindibles y complementarios de los Programas:

Los Programas deben siempre cubrir los siguientes objetivos imprescindibles:

a) La conexión e integración adecuadas de la nueva urbanización con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes.

b) Suplementar las infraestructuras y espacios públicos o reservas dotacionales en lo necesario para no menguar ni desequilibrar los niveles de calidad, cantidad o capacidad de servicio existentes o deseables.

c) Urbanizar completamente la Unidad o Unidades de Ejecución que constituyan el objeto del Programa y realizar las obras públicas complementarias que se precisen para cumplir lo dispuesto en los apartados anteriores, haciendo todo ello con sujeción a plazos pormenorizados.

d) Obtención gratuita en favor de la Administración de los suelos dotacionales públicos del ámbito de la Actuación.

e) Obtención gratuita en favor de la Administración actuante del aprovechamiento que exceda del 85 por cien de aprovechamiento tipo o porcentaje que legalmente corresponda con destino al patrimonio público de suelo.

El coste de las inversiones necesarias para cumplir estos objetivos es repercutible en la propiedad del terreno.

El adjudicatario puede obligarse complementariamente a efectuar aportaciones al patrimonio municipal de suelo, a realizar obras distintas a las mencionadas en el número anterior, a afectar fincas a la construcción con fines sociales -superando la exigencias del Plan General o Especial- o a respetar precios máximos de venta de sus solares.

F-15) Documentación del Programa para el desarrollo de Actuaciones Integradas:

El Programa contendrá los siguientes documentos:

a) Copia de la Cédula de Urbanización o resguardo acreditativo de que esta se ha solicitado, salvo en los casos en que sea innecesario de acuerdo con lo establecido en el artículo

1.2.5. de estas Normas.

b) Alternativa técnica:

- Los planos necesarios para identificar los terrenos afectados.
- Anteproyecto de urbanización, con los contenidos expresados en el apartado F-4.

c) Proposición jurídico-económica:

- Proposición jurídica:

Si el Ayuntamiento optase por la gestión indirecta del Programa se formalizará en su documentación un convenio urbanístico a suscribir, de una parte, por el adjudicatario particular de la Actuación y, de otra, tanto por la Administración actuante como, en su caso, por aquellas otras que resolvieran asumir compromisos en dicha ejecución. En él se harán constar los compromisos y plazos que asumen la Administración y el Urbanizador, las garantías que éste presta para asegurarlos y las penalizaciones a que se somete por incumplimiento. Cuando se prevea la gestión directa, el convenio se sustituirá por una relación precisa de los compromisos que la Administración urbanizadora adquiere por aprobar el Programa.

- Proposición económica-financiera comprensiva de los siguientes aspectos:

1º) Desarrollo de las previsiones del apartado F-9), regulando las relaciones entre el Urbanizador y los propietarios, justificando, en su caso, la disponibilidad de aquél sobre los terrenos de éstos, los acuerdos ya alcanzados con ellos -si los hubiere- o las disposiciones relativas al modo en que será retribuido el Urbanizador.

2º) Estimación, siquiera sea preliminar y aproximada, de los costes de la obra urbanizadora.

3º) Proporción o parte de los solares resultantes de la actuación constitutiva de la retribución del Urbanizador, con los índices correctores que procedan respecto a la estimación de costes del ordinal anterior. Cuando la retribución del Urbanizador esté prevista en metálico, se especificará si le corresponde percibir algún recargo sobre la expresada estimación de costes de urbanización, en concepto de beneficio o gastos de gestión.

4º) Incidencia económica de los compromisos que, en su caso, interese adquirir el Urbanizador para edificar -con fines de interés social- los terrenos que hayan de adjudicársele, tanto en la valoración de estos, como en su cuantificación y modo de adquisición.

3.- Los instrumentos de ordenación podrán ajustar los límites señalados en el planeamiento que desarrollen cuando tales ajustes tengan por finalidad el mejor engarce del ámbito objeto de planeamiento con las ordenaciones lindantes, así como conseguir una adecuada adaptación de la ordenación proyectada a las condiciones topográficas, naturales y parcelarias que se den en cada caso. Estas precisiones de límites no tendrán el carácter de modificación del Plan General si la modificación de superficie del ámbito respectivo no es superior al 1/10 del mismo y no se disminuyen las superficies de los sistemas incluidos en el ámbito objeto del

instrumento en cuestión.

Art. 1.2.4- Tramitación para la aprobación de un Programa para el desarrollo de Actuaciones Integradas.

1.- Colaboración particular en la elaboración de los Programas:

La elaboración de los Programas puede ser de iniciativa pública o particular. Los particulares, sean o no propietarios de los terrenos, pueden elaborar y presentar, para su aprobación, propuestas de Programa y entablar consultas con cualquier Administración Pública, sobre el contenido de ellas.

Cualquier persona que pretenda elaborar una propuesta de Programa puede ser autorizada por el Ayuntamiento para ocupar temporalmente terrenos a fin de obtener la información precisa, en los términos dispuestos por la legislación expropiatoria. Asimismo, tendrá acceso a la información y documentación que obre en los registros y archivos de las Administraciones Públicas conforme a la legislación estatal sobre Régimen Jurídico de éstas.

2.- Iniciación del procedimiento a iniciativa de un particular:

A) Toda persona, sea o no propietaria del terreno, puede solicitar del Alcalde que someta a información pública una alternativa técnica de Programa comprensiva de los documentos expresados en el Art. 1.2.3. nº 2, apartado F-15), letras a y b, en su caso, acompañada de una propuesta de planeamiento o/y de Proyecto de Urbanización.

El Alcalde podrá:

a) Proponer al Ayuntamiento Pleno que desestime la petición. El Pleno podrá desestimarla razonadamente o establecer unas bases orientativas para la selección del Urbanizador, acordando lo dispuesto en el siguiente apartado.

b) Someterla a información pública, junto a las observaciones o alternativas que, en su caso, estime convenientes.

3.- Información pública y simultanea competencia entre iniciativas:

A) El Ayuntamiento puede someter a información pública propuestas de Programa, elaboradas de oficio o presentadas por un particular, con la documentación expresada en el número anterior debidamente formalizada.

Durante la información pública se admitirán tanto alegaciones como alternativas técnicas a la expuesta al público y, tras su conclusión, quienes -siendo o no propietarios del terreno- interesen competir por ser seleccionados como adjudicatarios del correspondiente Programa, podrán presentar proposiciones jurídico-económicas.

B) Las alternativas técnicas se presentarán a la vista, con la documentación expresada en el artículo 1.2.3. nº 2 apartado F-15) letras a y b, acompañada en su caso, de proyectos complementarios. Las proposiciones jurídico-económicas se han de presentar en plica cerrada con la documentación expresada en el artículo 1.2.3. nº 2 apartado F-15) letra c.

C) La información pública se anunciará mediante edicto publicado en un diario de información general editado en la Comunidad Valenciana y -posterior o simultáneamente- en el Diario Oficial de la Generalidad Valenciana, advirtiéndose de la posibilidad de formular alegaciones, proposiciones jurídico-económicas en competencia y alternativas técnicas. No es preceptiva la notificación formal e individual a los propietarios afectados, pero, antes de la publicación del edicto habrá que remitir aviso con su contenido al domicilio fiscal de quienes consten en el Catastro como titulares de derechos afectados por la Actuación propuesta.

D) Durante todo el procedimiento podrán ser objeto de pública consulta, en el Ayuntamiento, las alegaciones y alternativas técnicas que se vayan presentando ante éste. El Alcalde y Secretario de la Corporación o funcionario a quien corresponda, deben dar inmediato conocimiento de dichas alternativas a los concejales a medida que las mismas sean presentadas.

Se podrán presentar alternativas técnicas y alegaciones durante veinte días contados desde la última publicación del edicto. Las proposiciones jurídico-económicas se presentarán durante los cinco días siguientes al vencimiento del plazo anterior. Estos plazos quedarán prorrogados, por veinte días adicionales, si durante los diez primeros de información pública alguna persona se comprometiera a presentar una alternativa técnica sustancialmente distinta a la inicial y prestará caución de ello en la cuantía que para cada caso se determine. La prórroga se hará constar en el expediente, se anunciará en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento y se comunicará a quienes, por desconocerla, presenten plicas prematuramente.

E) El acto de apertura de plicas se celebrará en la siguiente fecha hábil a la conclusión del plazo para presentarlas. De su desarrollo y resultado se levantará acta, bajo fé pública y ante dos testigos. Todas las actuaciones podrán ser objeto de consulta y alegación por los interesados durante los diez días siguientes al de apertura de plicas. Los competidores, durante este período, podrán asociarse uniendo sus proposiciones.

4.- Aprobación y adjudicación:

A) Concluidas las anteriores actuaciones el Ayuntamiento-Pleno puede aprobar un Programa definiendo sus contenidos por la elección de una alternativa técnica y una proposición entre las presentadas, con las modificaciones parciales que estime oportunas.

B) El mismo acuerdo podrá adjudicar, motivadamente, la ejecución del Programa aprobado en favor de quien hubiera formulado la proposición jurídico-económica y asumido la alternativa técnica más adecuadas para ejecutar la Actuación.

Se preferirá la alternativa que proponga un ámbito de actuación más idóneo u obras de urbanización más convenientes; la que concrete y asuma las más adecuadas calidades de obra para su ejecución; así como la proposición que se obligue a plazos de desarrollo más breves o a compromisos más rigurosos; la que preste mayores garantías efectivas de cumplimiento; la que comprometa su realización asumiendo, expresa y razonadamente, un beneficio empresarial más proporcionado por la promoción y gestión de la Actuación; o la que prevea justificadamente, para unas mismas obras, un menor precio máximo para efectuarlas sin mengua de su calidad. Complementariamente se preferirá la proposición que oferte más incentivos, garantías o posibilidades de colaboración de los propietarios afectados por la Actuación, para facilitar o asegurar su desarrollo, salvo que aquellos se pretendan arbitrar a costa del interés público.

C) La idoneidad de las obras de urbanización para el servicio público, las garantías y plazos de su ejecución, la proporcionalidad de la retribución del Urbanizador y, complementariamente, la facilidad o celeridad con que éste pueda disponer del terreno necesario para urbanizar, serán los criterios en los que habrá de fundarse toda decisión pública sobre la programación, tanto la relativa a la modalidad de gestión -directa o indirecta-, como a la elección del Urbanizador y a la oportunidad misma de la programación.

D) El Ayuntamiento Pleno podrá rechazar razonadamente todas las iniciativas para ejecutar la actuación por considerar que ninguna de ellas ofrece base adecuada para ello, resolviendo la no programación del terreno o programarlo, sin adjudicación, optando por su gestión directa cuando ésta se viable y preferible para los intereses públicos municipales.

Los acuerdos municipales en materia de programación deberán ser siempre expresamente motivados y concretarán, razonadamente, las prioridades públicas expresadas en los apartados anteriores, atemperándolas a las circunstancias propias de cada Actuación. En todo caso, dichos acuerdos habrán de ser congruentes con las previsiones y actuaciones que se hubieran comunicado previamente a los proponentes, según los números 1 y 2 del presente artículo, cuando las mismas hubieran suscitado la presentación de indicativas particulares o hubieran servido de bases orientativas con vistas a la selección entre iniciativas en competencia.

E) Cuando no resulte adjudicataria la persona que formuló alternativas, estudios o proyectos técnicos que, total o parcialmente, se incorporan al Programa aprobado o sean útiles para su ejecución, el Ayuntamiento garantizará el reembolso, por cuenta del Urbanizador, de los gastos justificados de redacción de dichas alternativas, proyectos o estudios en favor de quien los realizó y aportó.

Asimismo, quien formule la alternativa técnica original que sirva de base para la aprobación del Programa puede subrogarse en el lugar y puesto del adjudicatario particular elegido, asumiendo y garantizando los mismos compromisos, garantías y obligaciones impuestos a este. La subrogación debe solicitarla al Ayuntamiento dentro de los diez días siguientes a ser notificado del acuerdo de adjudicación, entendiéndose esta, entretanto, otorgada a título provisional.

F) El adjudicatario debe suscribir los compromisos, asumir las obligaciones y prestar las garantías correspondientes. No obstante, puede renunciar a la adjudicación si esta supone compromisos distintos de los que el ofreció. La renuncia por otras causas, no justificadas, conlleva, en su caso, la pérdida de las garantías provisionales reguladas en la letra D del número 3 de este artículo y la selección de un nuevo adjudicatario.

G) Aprobado el Programa por el Municipio se dará traslado de el a la Conselleria competente en Urbanismo. Si el Programa o los Planes a cuyo desarrollo se refieran carecen de Cédula de Urbanización (regulada en el art. 1.2.5. de estas Normas) y esta fuera necesaria, su aprobación municipal y adjudicación se entenderán provisionales y no legitimarán la ejecución de la Actuación hasta la expedición de la Cédula o, en su caso, hasta la aprobación definitiva del Plan, o Programa correspondiente por dicha Conselleria. Si el Programa y los Planes a cuyo desarrollo se refiera cuentan con Cédula, así como en los casos de innecesariedad de ella prevista en el art. 1.2.5. nº 2, bastará la simple remisión de actuaciones para que proceda publicar su aprobación y adjudicación.

H) El plazo para que el Ayuntamiento-Pleno resuelva sobre la aprobación y adjudicación de un Programa es de cuarenta días desde la fecha en que fuera posible adoptar el acuerdo correspondiente.

El derecho a ejecutar un Plan o Programa se adquiere, por los particulares, en virtud de acto expreso que debe ser publicado. No obstante, cuando se presente una sola proposición particular solicitando la adjudicación, formalizada con todas las condiciones legalmente exigibles, y transcurra el plazo sin resolución expresa, el proponente podrá requerir al Ayuntamiento para que proceda directamente según lo dispuesto en los dos números precedentes.

5.- Simplificación del procedimiento a instancia de un particular:

A) Los particulares que formulen un alternativa técnica de Programa y pretendan su ejecución, podrán obviar las actuaciones reguladas en el nº 2 de este artículo dando cumplimiento a lo siguiente:

a) Depositarán una copia de la alternativa ante el Ayuntamiento, acompañada, en su caso, de los proyectos de planeamiento y gestión urbanística que la complementen.

b) Protocolizarán la alternativa y los proyectos que la acompañen mediante Acta, autorizada por Notario con competencia territorial en el Municipio.

c) La exposición al público por sus propios medios, publicando anuncios en la forma exigida para los edictos municipales por el apartado C) del nº 3 del presente artículo, si bien, antes de ello deberán remitir los avisos regulados en ese mismo apartado. Estos y aquellos expresarán claramente: el objeto y características esenciales de su iniciativa; la Notaría donde estén protocolizados los documentos que la comprenden; los datos que permitan identificar el ejemplar depositado ante el Ayuntamiento; la advertencia de que, dentro del plazo de veinte días contados desde la publicación del último anuncio, cualquier persona podrá comparecer en dicha Notaría para obtener copia del Acta a que se refiere la precedente letra b) o solicitar que se le exhiba la misma. Asimismo se hará constar la posibilidad de consultar en el Ayuntamiento las actuaciones derivadas de la documentación depositada en éste y de presentar ante él, para su incorporación a las mismas, tanto alegaciones como alternativas técnicas que pretendan competir con la expuesta al público, así como proposiciones jurídico-económicas para ejecutar cualquiera de las alternativas.

B) Será de aplicación todo lo dispuesto en los apartados B) D) y E) del nº 3 del presente artículo, con la salvedad de que el acto de apertura de plicas no tendrá lugar hasta que, una vez concluido en plazo para presentarlas, se acredite ante el Ayuntamiento el cumplimiento de lo dispuesto en la letra c) del apartado A) anterior.

C) Si durante la exposición al público de una primera iniciativa de Programa, alguien hubiera iniciado una segunda exposición de otra en competencia con aquella, procederá la prórroga de plazos regulada en el apartado D) del nº 3 del presente artículo.

6.- Régimen de Adjudicación Preferente:

A) El régimen de adjudicación preferente tiene por objeto fomentar la elaboración de iniciativas de Programa por los particulares e incentivar su inmediata ejecución. Para su aplicación es imprescindible que quien los solicite haya presentado una alternativa técnica de Programa propia y original y que se ofrezca a ejecutarla en plazo inferior a 3 años.

B) Se puede solicitar la adjudicación preferente en favor de:

a) La proposición que se acompañe de alternativa técnica con un proyecto de reparcelación, en condiciones de ser aprobado junto al Programa, para todos los terrenos afectados, suscrito por sus propietarios.

b) La proposición acompañada de proyecto de urbanización, susceptible de aprobarse junto al Programa y refrendada o concertada con una Agrupación de Interés Urbanístico (contempladas en el artículo 49.3. de la Ley 6/1994 de 15 de Noviembre de la Generalidad Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística), cuyos estatutos y acuerdos sociales serán expuestos al público junto a la correspondiente alternativa.

C) Las iniciativas de Programa que satisfagan los requisitos de los apartados anteriores tendrán preferencia en la adjudicación respecto a las que -sin cumplirlos- pretendan competir con ellas. Si concurren varias iniciativas que reclaman fundadamente la adjudicación preferente, tendrá preferencia la que se promueva para una sola unidad de ejecución -según delimitación ordenada por el planeamiento ya previamente vigente- respecto a la que pretenda abarcar un ámbito distinto o mayor. No obstante, si la alternativa de Programa que reclame la adjudicación preferente conlleva propuestas complementarias de aprobación de otros planes o de modificación de los vigentes, se podrá adjudicar el programa a tercero que propugne desarrollar mejor alternativa de planeamiento.

Lo dispuesto anteriormente se entiende sin perjuicio de la potestad municipal de disponer las correcciones técnicas oportunas en el Programa que se apruebe y de la obligación del adjudicatario de garantizar que quedarán realizadas -a cargo de la Actuación si fuera preciso- las obras de acometida y extensión imprescindibles para conectar aquella, en lo que sea necesario, a las redes exteriores de infraestructuras de servicio.

D) No procederá la adjudicación preferente en aquellos ámbitos concretos de Actuación para los que el planeamiento excluya la posibilidad de aplicar ese régimen, por haber reservado los terrenos para la gestión directa por la Administración o por haber previsto su posible desarrollo mediante expropiación o con el fin de suscitar necesariamente la competencia entre iniciativas que asuman la realización de mejoras especiales en la urbanización o mayores aportaciones al patrimonio Municipal de suelo, para compensar proporcionalmente el mayor y singular aprovechamiento de los terrenos.

7.- Adjudicación conexas o condicionada:

Los Programas se pueden aprobar condicionados a la efectiva realización de determinaciones propias de otras Actuaciones previa o simultáneamente programadas, siempre que este suficientemente garantizado el cumplimiento de aquellas condiciones conexas y se prevea una adecuada coordinación entre las respectivas Actuaciones.

La adjudicación así condicionada impondrá las obligaciones económicas precisas para compensar a los afectados por la Actuación más costosa con cargo a los de otras que se beneficien de aquella por concentrarse en la misma obra o sobrecostes de común utilidad.

El incumplimiento por el Urbanizador principal de las condiciones que afecten al desarrollo de otra Actuación conexas podrá dar lugar a la suspensión de ambos Programas. El adjudicatario de un Programa condicionado deberá comprometerse a asumir a su riesgo y ventura esa eventualidad, aunque podrá hacer reserva del derecho a subrogarse, llegado el caso, en el puesto del Urbanizador principal, con los requisitos establecidos en el artículo 1.2.3. nº 2, apartado F-11.

Art. 1.2.5.- Cédula de Urbanización.

1.- La Cédula de Urbanización es el documento que fija, respecto a cada Actuación Integrada, las condiciones mínimas de conexión e integración en su entorno. Será expedida autorizando una propuesta de Actuación Integrada que contenga las siguientes determinaciones:

A) Delimitación de su Unidad de Ejecución, para que la Cédula acredite que ese ámbito permite satisfacer lo establecido en el artículo 1.2.3. nº 2 apartado F-14).

B) Avance de la ordenación de los terrenos con igual grado de pormenorización que los Planes Parciales, para que la Cédula certifique que aquel no modifica las determinaciones de la ordenación vigente en los aspectos regulados en el artículo 17 de la Ley 6/1994 de 15 de Noviembre de la Generalidad Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística. Si se modifican, el órgano competente para expedir la Cédula, en vez de ésta emitirá un informe preliminar respecto a la propuestas.

C) Indicación de los requisitos mínimos e indispensables para conectar la Actuación a las infraestructuras supramunicipales, a las de otras Actuaciones o a la red estructural de dotaciones públicas, concretando, en su caso, que obras de extensión de dichas redes o infraestructuras resultan inaplazables, con cargo a la Actuación o con carácter previo a la misma, a fin de integrarla en el territorio en condiciones que no perjudiquen el medio natural, ni el bienestar de la población. Cuando no sea perentorio supeditar la Actuación a la ejecución de obras de esa índole, la Cédula se limitará a hacerlo constar así, sin perjuicio de las mejoras en la urbanización que por razones de interés público municipal, se puedan acordar al programar la Actuación.

2.- Los Planes deberán contar, para su aprobación definitiva municipal, con Cédula de urbanización relativa a cada una de las Actuaciones Integradas previstas en ellos. Los Programas que desarrollen éstas, antes de ser aprobados, incorporarán a su documentación la correlativa Cédula, cuya prescripciones se observarán al ejecutarlos.

No obstante el Ayuntamiento puede aprobar definitivamente, sin Cédula, Estudios de Detalle y, también, Programas que, desarrollando la ordenación ya pormenorizada por el Plan General y ajustándose a ella, cumplan, además, las condiciones de conexión e integración en el territorio establecidas por el propio Plan en virtud del artículo 17.4. de la Ley 6/1994 de 15 de Noviembre de la Generalidad Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Art. 1.2.6.- Instrumentos de gestión.

1.- Constituyen la expresión documental de las actuaciones de gestión referidas en el Art. 1.2.2. n° 3 de las presentes Normas Urbanísticas y van relacionados con las clases de actuaciones (integradas o aisladas).

2.- Los instrumentos de gestión comprenden las siguientes clases:

a) Programas para el desarrollo de actuaciones integradas en suelo urbanizable: Como ya se ha dicho en el Art. 1.2.3. n° 2 "in fine", por sus características, contenido y finalidad, estos programas tiene una doble naturaleza, tanto de instrumento de ordenación como de gestión.

b) Proyectos de Reparcelación forzosa: Cuando en la gestión de un Programa para el desarrollo de actuaciones integradas (suelo urbanizable) el urbanizador no haya llegado a acuerdos con los propietarios afectados, podrá aquél someter a aprobación administrativa uno o varios proyectos de reparcelación forzosa dentro del ámbito de la Actuación.

El proyecto de reparcelación forzosa podrá ser formulado a iniciativa del Urbanizador o, de oficio, por la Administración actuante.

La eficacia de la reparcelación forzosa requiere la programación de los terrenos afectados.

La reparcelación forzosa tiene por objeto:

- Regularizar urbanísticamente la configuración de fincas.
- Adjudicar a la Administración los terrenos tanto dotacionales como edificables que legalmente le correspondan.
- Retribuir al Urbanizador por su labor, ya sea adjudicándole parcelas edificables, o bien, afectando las parcelas edificables resultantes a sufragar esa retribución.
- Permutar forzosamente, en defecto de previo acuerdo, las fincas originarias de los propietarios por parcelas edificables que se adjudicarán a estos según su derecho.

El procedimiento y los efectos de la reparcelación forzosa y las reglas para la adjudicación de parcelas son las establecidas en la Sección 3ª del Capítulo VI del Título II de las presentes Normas Urbanísticas.

c) Proyecto de expropiación: Por motivos de celeridad procedimental, el Urbanizador podrá promover proyectos de expropiación, como alternativa a la reparcelación forzosa, con pago del justiprecio en terrenos equivalentes, en los terminos previstos en la legislación estatal. La aplicación de ésta alternativa procedimental respetará los derechos que le corresponderían al propietario en la reparcelación forzosa y las facultades de las que podría asistirse con motivo de ella.

Asimismo, cuando el Programa se desarrolle por gestión directa de la Administración esta puede optar por la expropiación forzosa, con pago en metálico.

d) Programas en suelo urbano: Los particulares podrán promover iniciativas de Programa por el desarrollo de Actuaciones Aisladas, en suelo urbano, cuando éstas requieran la ejecución de obras públicas de urbanización o como consecuencia de la inclusión de los terrenos en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar que se instaure en el Ayuntamiento.

Cuando una iniciativa de Programa, en suelo urbano, se refiera tanto a la urbanización como a la edificación, su promotor deberá acreditar la disponibilidad civil sobre terrenos suficientes para asegurar que edificará la parcela objeto de la Actuación y que lo hará en plazo inferior a tres años. Se exceptúa la exigencia de disponibilidad civil sobre los terrenos cuando estos estuvieran incluidos en el Registro antes mencionado.

El adjudicatario del Programa quedará sujeto al estatuto del Urbanizador regulado en la legislación urbanística para las Actuaciones Integradas.

e) Otros instrumentos de gestión en suelo urbano en ausencia de programa:

- Documento que contenga una transferencia de aprovechamiento subjetivo, para su materialización en suelo apto para ello, cuando la ordenación urbanística afecte el terreno a destino dotacional público.

Los propietarios de una finca pueden transferir su correspondiente aprovechamiento subjetivo a otras fincas que cuenten con excedentes de aprovechamiento. Estos son adquiridos en virtud de aquella transferencia, que legitimará la posterior edificación de los mismos.

La transferencia de aprovechamiento debe ser aprobada por el Ayuntamiento, según propuesta suscrita por los interesados y formalizada en documento público, con planos adjuntos expresivos de la localización y dimensiones de las fincas implicadas.

Dicha transferencia, así como la incorporación de terreno al patrimonio municipal de suelo que conlleve, debe ser inscrita en el Registro de la Propiedad.

La validez de toda transferencia exige la cesión gratuita al Municipio, libre de cargas y en pleno dominio, de la finca cuyo aprovechamiento subjetivo sea transferido y la paridad, en términos de valor urbanístico, entre dicho aprovechamiento subjetivo y el excedente de aprovechamiento que es objeto de adquisición con la transferencia.

Como regla general las fincas afectadas estarán ubicadas en una misma área de reparto. No obstante, el Ayuntamiento, para casos determinados y que no resulten inadecuados para el desarrollo del Plan, podrá aceptar transferencias de aprovechamiento entre fincas ubicadas en distintas áreas de reparto.

- Las reparcelaciones voluntarias, concertadas entre los afectados para que el cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas se concrete de modo más acorde con sus preferencias, se tramitarán conforme a lo dispuesto en los párrafos anteriores. Su aprobación puede surtir todos los efectos previstos en los Artículos 167 a 170 del Texto Refundido aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1.992 de 26 de Junio.

- Documento que contenga una Reserva de Aprovechamiento: Con motivo de la transmisión al dominio público de terrenos con destino dotacional se podrá hacer reserva del aprovechamiento subjetivo correspondiente a ellos, para su posterior transferencia.

La reserva de aprovechamiento debe ser aprobada por el Ayuntamiento o Administración expropiante e inscrita en el Registro de la Propiedad junto a la transmisión de la que traiga su causa.

El régimen aplicable a estas reservas de aprovechamiento es el establecido en el Art. 2.5.10. de las presentes Normas Urbanísticas.

- Proyecto de Normalización de Fincas: Consiste en una operación de regularización de la configuración física de fincas para adaptarlas a las exigencias del planeamiento, cuando no se requiera la distribución de beneficios y cargas al no existir necesidad de cesiones de suelo. Podrá acordarse en cualquier momento, de oficio o a instancia de parte interesada. Las determinaciones, documentación y tramitación de estos proyectos serán los establecidos en los artículos 117 a 121 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Art. 1.2.7.- Instrumentos de ejecución.

1.- Constituyen la expresión documental de las actuaciones de ejecución referidas en el Art. 1.2.2. nº 4 de las presentes Normas Urbanísticas.

2.- Los instrumentos de ejecución se denominan genéricamente "proyectos técnicos", y comprenden las siguientes modalidades:

a) Proyectos de Urbanización: Los proyectos de urbanización definen los detalles técnicos de las obras públicas a realizar para el acondicionamiento de suelo destinado por el planeamiento a viales o espacios libres, contemplando la instalación en los mismos de los servicios de infraestructura necesarios, tales como pavimentado, encintado de aceras, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas. Se redactarán con la precisión suficiente para poder, eventualmente, ejecutarlos bajo dirección de técnico distinto a su redactor.

Toda obra pública de urbanización, ya sea Integrada o Aislada, exige la elaboración de un Proyecto de Urbanización, su aprobación administrativa y la previa publicación de esta en el Diario Oficial de la Generalidad Valenciana durante un plazo de 15 días.

Será innecesaria la información pública cuando se tramite junto a los Programas o Planes. No obstante, si se aprueban en desarrollo de Programas se someterán al procedimiento de aprobación propio de éstos, salvo en lo relativo a la competencia entre iniciativas.

Si el Proyecto de Urbanización no es aprobado inmediatamente junto al Programa, le corresponde al Urbanizador redactarlo.

Las determinaciones y documentación de los Proyectos de Urbanización serán los establecidos en los Art. 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

b) Proyectos de edificación: Son documentos técnicos que definen las características

generales de la edificación o de la intervención en ella, precisando su localización y la definición de las obras a realizar, con el grado de detalle suficiente para que puedan ser directamente ejecutadas mediante la correcta aplicación de sus determinaciones.

La documentación a contener por dichos proyectos estará en función del objetivo que pretendan y de los requisitos que pudieran serles de aplicación por la normativa vigente. Como contenido documental mínimo, común a todos ellos, contarán con:

- Memoria descriptiva y justificativa de las obras a realizar. En ella se demostrará su aptitud y congruencia con la normativa vigente; se hará expresa referencia a la afección que la ejecución de las obras causará a la vía pública o a otras propiedades, en su caso, durante la ejecución de las mismas, con expresión de los medios a emplear para paliar tales afecciones; también se referirán a los plazos de ejecución de las fases más significativas de la obra.

- Planos: de situación actual y de obras previstas, con todas las referencias precisas para su correcta interpretación y comprensión de lo proyectado.

- Presupuesto de realización de las obras, convenientemente desglosado y actualizado.

c) Proyectos de actividades e instalaciones: Son los que describen los requisitos materiales a realizar para el acondicionamiento de las edificaciones a usos distintos al de vivienda, y en especial los que supongan implantación de maquinaria o elementos técnicos susceptibles de producir efectos ambientales como emisiones o emanaciones, así como los que vayan a ser destinados a la utilización por el público en general.

Los requisitos genéricos de estos proyectos serán similares a los expresados en el apartado anterior, en lo que a descripción, justificación, adecuación a la normativa vigente y documentación mínima se refiere. Los requisitos específicos vendrán determinados por la naturaleza de la actividad o instalación de que se trate y la normativa sectorial que le pudiera ser de aplicación.

Art. 1.2.8.- Condiciones generales para la ejecución de obras y actividades.

1.- Proyecto Básico y Proyecto de Ejecución:

Para las obras de nueva planta, ampliación y reestructuración total, podrá concederse licencia con el proyecto básico de las mismas, según la definición que del mismo se contiene en el Real Decreto 2512/1.977, de 17 de Junio. Sin embargo, las obras amparadas por aquellas no podrán iniciarse en tanto no se presente el correspondiente proyecto de ejecución.

Será requisito previo a la obtención de la licencia de primera ocupación la presentación del proyecto de ejecución final de las mismas.

2.- Obligación de disponer de una copia del proyecto durante la ejecución de la obra:

Con la licencia que se expida se entregará al titular uno de los ejemplares del proyecto técnico aprobado, cotejado por el Secretario del Ayuntamiento y con el sello de la Corporación.

Este ejemplar debe permanecer en la obra mientras duren los trabajos y ponerse a disposición de los servicios Municipales cuando así se requiera.

3.- Obligación de abonar las tasas:

Ninguna obra o actividad sujeta a licencia podrá iniciarse sin haber satisfecho su beneficiario las tasas o impuestos correspondientes según lo establecido en las Ordenanzas Fiscales.

4.- Vallado:

1) El frente de la parcela, donde vayan a realizarse obras se cerrará con una valla de material consistente y opaco de una altura comprendida entre un metro ochenta centímetros y dos metros cincuenta centímetros (1,80 y 2,50 m.) y de aspecto decoroso.

2) Dicha valla de protección podrá ocupar parte de la vía pública en proporción al ancho de ésta, quedando garantizado, por lo general, el tránsito peatonal o rodado en las debidas condiciones de seguridad.

Cuando no pueda garantizarse este extremo, la Corporación podrá autorizar el corte parcial o total de la vía pública estableciendo en su caso, recorridos alternativos. El coste de esta intervención será asumido por el titular de la licencia sin perjuicio de la aplicación del precio público que corresponda por ocupación de vía pública con arreglo a lo establecido en las Ordenanzas Fiscales.

5.- Andamios:

1) Los andamios serán, como mínimo, de setenta y cinco centímetros (0,75 m.) de ancho, y las tablas y maromas que se empleen para su formación tendrán la resistencia correspondiente al servicio que han de prestar.

2) La parte exterior de los andamios deberá cubrirse en dirección vertical hasta la altura de un metro (1 m.), de suerte que se evite todo peligro para los operarios, así como la caída de los materiales, sin perjuicio de cumplir, además, la reglamentación de seguridad en el trabajo.

6.- Depósito de materiales:

1) Las obras dispondrán de espacios destinados al depósito de materiales que no podrán almacenarse en espacios de uso público.

2) Los materiales se colocarán y prepararán dentro del recinto de la obra, salvo en casos de imposibilidad manifiesta.

7.- Finalización de las obras:

Antes de las cuarenta y ocho horas siguientes a la conclusión de las obras, el promotor deberá:

- a) Retirar los materiales sobrantes, los andamios, barreras y demás elementos similares.
- b) Construir o reponer el piso definitivo de las aceras, en su caso.
- c) Reponer o reparar el pavimento, arbolado, conducciones u otros elementos que hubiesen resultado afectados por la obra, si no hubiese sido posible verificarlo antes a causa de las operaciones de la construcción.

8.- Otras disposiciones:

En la ejecución de obras deberá observarse las normas que dicte la autoridad sobre horarios de carga y descarga, limpieza, apertura y relleno de zanjas, retirada de escombros y materiales de la vía pública y demás disposiciones aplicables de policía.

9.- Apertura de zanjas:

La apertura y reposición de zanjas en la vía pública se ajustará a las condiciones siguientes:

- a) Las obras no podrán iniciarse en tanto no se hayan constituido por el peticionario la fianza impuesta por el Ayuntamiento como garantía de su correcta reposición, según lo establecido en las Ordenanzas Fiscales.
- b) Las obras se ejecutarán en el plazo señalado por el Ayuntamiento.
- c) Mientras permanezcan abiertas las zanjas, el peticionario deberá aportar las necesarias medidas de seguridad y protección que eviten toda posibilidad de daños a personas y bienes.
- d) La devolución de la fianza se acordará por el Ayuntamiento a petición del interesado y previo informe de los Servicios Municipales.
- e) Cualquier deficiencia en la reposición de la zanja que no subsanara el obligado, será resuelta por el Ayuntamiento con cargo a la fianza depositada.

Art. 1.2.9.- Unidades de Ejecución, Delimitación y Finalidad.

1.- Las Unidades de Ejecución son superficies acotadas de terrenos que delimitan el ámbito completo de una Actuación Integrada o de una de sus fases. Los Programas para el desarrollo de estas actuaciones integradas en suelo urbanizable abarcarán una o varias Unidades de Ejecución completas.

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

2.- La delimitación de Unidades de Ejecución se contendrá en los Planes y Programas.

3.- El presente Plan General incluye en Unidades de Ejecución el Suelo Urbanizable que

ordena pormenorizadamente.

4.- El Plan Parcial incluirá en una o varias Unidades de Ejecución todo el ámbito del Sector.

5.- El Plan de Reforma Interior incluirá en Unidades de Ejecución todo o parte de su ámbito, según lo dispuesto en el Art. 1.2.3. n° 2 letra B) en su párrafo tercero.

6.- Los Programas podrán redelimitar el ámbito en las Unidades de Ejecución previstas en los restantes Planes adecuándolo a condiciones más idóneas para el desarrollo de la correspondiente Actuación Integrada. A tal fin, podrán extender el ámbito de la Unidad a cuantos terrenos sean necesarios para conectarla a las redes de servicios existentes en el momento de programar la Actuación y a las correlativas parcelas que proceda también abarcar para cumplir lo dispuesto en el número 1.

7.- Las Administraciones Públicas, en ejercicio de sus competencias, podrán ejecutar las obras públicas compatibles con la ordenación urbanística de cualquier momento y clase de suelo. Cuando dichas obras conviertan en solar las parcelas de su entorno se ejecutarán como Actuaciones Integradas de promoción directa, aprobándose según las reglas aplicables a los Programas y comportarán la delimitación o redelimitación de la Unidad para dar cumplimiento a lo dispuesto en el párrafo 2° del número 1 anterior.

8.- Al configurar las Unidades de Ejecución el Plan General ha procurado una prudente diversificación de las responsabilidades urbanizadoras para fomentar un desarrollo por iniciativas empresariales de diferentes dimensiones. Asimismo se ha evitado una fragmentación excesiva de las Actuaciones que pudiera menoscabar la integración técnica de la urbanización.

Art. 1.2.10.- Concepto de Sector.

Sector es el ámbito de ordenación propio de un Plan Parcial o de un Plan de Reforma Interior. Cada uno de estos Planes abarcará uno o varios sectores completos.

CAPITULO III.- FOMENTO DE LA EDIFICACION Y CONSERVACION DE INMUEBLES Y SOLARES.

Sección 1.- Edificaciones, usos e instalaciones preexistentes.

Art. 1.3.1.- Edificaciones, usos e instalaciones preexistentes.

1.- Los edificios, usos e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan General que resultasen disconformes con el mismo serán calificados como fuera de ordenación y, sin perjuicio de lo establecido en los párrafos posteriores, no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización, mejora de la maquinaria e instalaciones existentes, o incremento del valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.

A los efectos de lo establecido en éste apartado, se consideran:

a) Edificios e 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 el edificio en cuestión como fuera de ordenación.

- Los que alberguen actividades calificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas incompatibles con los usos propios de la zona donde se encuentren emplazadas, según lo establecido en el presente Plan General, que se considerarán fuera de ordenación a todos los efectos en tanto subsista la actividad.

- Transitoriamente, se considerarán también como fuera de ordenación los edificios e instalaciones que se emplacen en ámbitos para los que el presente Plan General prevea la redacción de un Plan Parcial o un Plan 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.

b) Usos fuera de ordenación:

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

- Los que sobrepasen los límites máximos tolerados de impacto ambiental mencionados en el título correspondiente del presente Plan General.

2.- Se considerarán obras de consolidación aquellas que afectan a elementos estructurales, cimientos, muros resistentes, pilares, forjados y armaduras en cubiertas.

3.- Por pequeñas reparaciones se entenderá la sustitución parcial de forjados, cuando no se sobrepase el 10% de la superficie total edificada; la sustitución de los elementos de cubierta,

cuando no se sobrepase el 10% de la misma; la evacuación de aguas, el repaso de las instalaciones; la reparación de galerías, la demolición y construcciones de tabiques sin que se cambie la distribución; la reparación de cerramientos no resistentes; los revocos, la limpieza y otras obras de adecentamiento.

4.- En casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación de los edificios disconformes con el Plan General cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de los mismos en el plazo de quince años a contar de la fecha en que se pretendiese realizarlas. En este caso también podrán desarrollarse en tales edificios cualquiera de los usos permitidos en la zona de su emplazamiento.

5.- Cuando las discrepancias entre las previsiones de este Plan General y los edificios construidos al amparo de una licencia otorgada con anterioridad a la fecha de publicación de la aprobación definitiva se limitaran a su altura reguladora, número de plantas, profundidad edificable, superficie construida, ocupación de suelo o separación mínima a los lindes de parcela, se podrán autorizar en ellos todo tipo de obras de conservación, consolidación, mejora y adecuación a los criterios técnicos de este Plan General, permitiéndose asimismo la continuidad de su uso actual y el desarrollo de cualquiera de los usos permitidos en la zona de su emplazamiento.

En caso de destrucción de edificios industriales por eventos catastróficos, la reconstrucción de los mismos tendrá la consideración de consolidación y reforma, siempre que sea estrictamente necesario, para el proceso productivo, la edificación en las mismas condiciones anteriores, lo cual deberá justificarse en el momento de la solicitud de la licencia.

6.- Cuando la disconformidad con el presente Plan General no impida la edificación en el mismo solar que ocupa el edificio, el propietario podrá demolerlo y reconstruirlo con sujeción a dicho planeamiento. En tales supuestos, los arrendatarios tendrán el derecho de retorno en los términos previstos en la Disposición Adicional Cuarta del Texto Refundido sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

7.- En cualquier caso, en las edificaciones fuera de ordenación, se podrá conceder licencia de obras para aquellas que precisamente tienen por objeto la eliminación de las causas determinantes de tal edificación.

8.- En las construcciones legalmente consolidadas sobre terrenos sujetos al régimen establecido por el artículo 2.2.1. A.b) 4º párrafo de estas Normas y a la Disposición Adicional Segunda de la Ley 4/1992, del Suelo No Urbanizable, de la Generalidad Valenciana, se podrán realizar, además de las obras previstas por esta última, las de reparación o reforma -sin ampliación- que exija la conservación y su disfrute según el uso que les sea propio y no estén prohibidas por los Planes, ni obstaculicen la ejecución de obras públicas previstas. No se podrán autorizar, con carácter definitivo, nuevas actividades en dichas construcciones, salvo las funcionalmente vinculadas a los servicios públicos o al destino agrario específico de la naturaleza de cada finca concreta.

No obstante las reformas de industrias ya existentes y legalmente implantadas, motivadas por crecimiento de su plantilla laboral, podrán autorizarse dentro de los límites de ampliación regulados en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley del Suelo no Urbanizable.

9.- En las viviendas unifamiliares construidas de acuerdo con la normativa anterior, en suelo clasificado como No Urbanizable, que resultaran fuera de ordenación en virtud de las dimensiones de parcela mínima establecidas en el presente Plan General, podrán autorizarse obras de ampliación siempre que su edificabilidad total no supere la establecida en el mismo.

10.- Las industrias establecidas con licencia municipal de apertura otorgada antes de la aprobación de este Plan General en suelo urbano donde el mismo no permite el uso industrial, podrán mantenerse en su lugar de emplazamiento siempre y cuando sean posibles y se realicen las obras necesarias para adaptarlas a la normativa vigente sobre aislamiento acústico, protección contra el fuego, sanidad y seguridad, en el plazo que el Ayuntamiento determine.

11.- El Régimen aplicable en el Suelo No Urbanizable para la reforma o la ampliación de actividades industriales existentes a la entrada en vigor de la Ley 4/1.992 de la Generalidad Valenciana sobre Suelo No Urbanizable, y en virtud de lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de dicho texto legal, supone que, pese a la carencia en dichos establecimientos industriales de los requisitos previstos en el nº 2 del Art. 18 del comentado texto legal (Art. 9.3.9. nº 2 de las presentes Normas), podrá declararse el interés comunitario de la reforma o la ampliación de tales actividades, siempre que se den las siguientes circunstancias:

a) La no procedencia de adoptar respecto a ellas cualesquiera medidas de protección y restablecimiento de la legalidad urbanística.

b) En caso de ampliaciones, la no superación por la superficie a construir de la mitad de la que se encuentre ya construida, salvo cuando la suma de ambas no rebase los 1.000 m², limite éste hasta el que será posible en todo caso la ampliación, y sin perjuicio del cumplimiento de la normativa relativa a distancia a linderos establecida en el artículo correspondiente de este Plan General.

Sección II.- Fomento de la edificación.

Art. 1.3.2.- Deber urbanístico de edificar y obligación de hacerlo dentro de plazos determinados.

1.- El propietario de un terreno tiene el deber de destinarlo al uso y aprovechamiento previsto por este Plan General colaborando, con prontitud y diligencia, a la ejecución de éste. Si el terreno de su propiedad fuera una parcela en suelo urbano o un solar, deberá solicitar la preceptiva licencia para construir, según el Plan, adquiriendo, en todo caso, el excedente de aprovechamiento que presente el terreno y realizando las obras de urbanización que correspondan. Este deber de edificación será exigible en los plazos fijados por el Programa o, en su defecto, cuando haya transcurrido UN AÑO desde que fuera posible solicitar licencia.

2.- Una vez otorgada la licencia, y salvo causa de fuerza mayor, se deberá iniciar, concluir y no interrumpir la construcción en el plazo de 9, 24 y 9 meses respectivamente.

La obligación del cumplimiento de estos plazos se fijará en el acto de otorgamiento de la licencia.

La caducidad de la licencia se declarará formalmente, por el órgano municipal competente para otorgar aquella, mediante expediente tramitado con audiencia del interesado. A tales efectos, la incoación del correspondiente expediente se notificará al promotor, constructor y

al técnico director de las obras.

Una vez caducada la licencia, para iniciar o reanudar los trabajos se procederá como si se tratase de una nueva petición de licencia, en cuyo caso regirá la normativa urbanística vigente en el momento de ésta nueva solicitud, si bien en este caso se aplicará una bonificación del 50% del importe de las tasas correspondientes.

La declaración formal de caducidad implicará el cese de la autorización municipal para la ejecución de las obras objeto de la licencia y, por tanto, la extinción del derecho a edificar. Únicamente podrán llevarse a cabo, previa autorización u orden del Ayuntamiento, las obras estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes, y el valor de la edificación ya realizada.

3.- El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado podrá dictar ORDENES INDIVIDUALIZADAS DE EJECUCION DE LA EDIFICACION, siguiendo criterios expresos y objetivos de prioridad en el fomento de ello.

La orden advertirá que, si el propietario afectado no solicita licencia y adquiere los excedentes de aprovechamiento de su parcela, EN EL PLAZO DE UN AÑO, la parcela quedará incluida en el Registro Municipal de Solares y Edificios a rehabilitar que se creará en el Ayuntamiento (regulado en la Sección IV del presente Título) y, si procede, se incoará expediente declarativo del incumplimiento de la obligación de edificar.

El plazo de un año a que se refiere este número será prorrogable por causa justificada y no procederá la declaración de incumplimiento si, antes de la conclusión de aquél, el propietario hubiere solicitado la inscripción voluntaria en dicho Registro.

El propietario que reciba esta orden tendrá derecho a que durante el plazo establecido en la misma (un año), si no se mantienen las condiciones urbanísticas en ella expresadas, se le reparen los perjuicios patrimoniales causados por los cambios de Ordenación sobrevenidos, y, a tal fin en la comentada orden se expresan las condiciones urbanísticas de la parcela que ordene edificar.

Asimismo, la orden, una vez notificada al interesado, se comunicará al Registro de la Propiedad para constancia en el mismo.

Si el interesado cumple lo ordenado se ordenará cancelar la anotación correspondiente.

Sección III.- Fomento de la conservación.

Art. 1.3.3.- Deber de conservación y rehabilitación.

1.- Los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones, edificaciones, urbanizaciones, instalaciones, carteles y vallas deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisas para conservar o rehabilitar en ellos las condiciones imprescindibles de habitabilidad o uso efectivo que permitieran la licencia administrativa de ocupación para el destino que les sea propio. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos, y sobre rehabilitación urbana.

2.- Sin perjuicio de lo que se acaba de expresar, se indican a continuación dos situaciones que concretan el contenido de las obligaciones antedichas para dos supuestos muy frecuentes:

a) Con carácter general, queda prohibido fijar carteles en las fachadas de las edificaciones o vallas de cerramiento, sin perjuicio de lo establecido en el Art. 5.2.24 nº 3 de las presentes Normas Urbanísticas.

b) Los solares deberán estar vallados y su interior limpio, desbrozado y desprovisto de pozos o desniveles. La obligación del vallado podrá obviarse cuando el solar se destine hasta su edificación y previa autorización municipal a usos provisionales como aparcamiento de vehículos, instalaciones deportivas al aire libre, de ocio (como circos, actuaciones de feria, etc.), puestos de venta no fijos, etc.

Art. 1.3.4.- Inspección periódica de construcciones.

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

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

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

Art. 1.3.5.- Límite del deber de conservación y rehabilitación.

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

2.- Cuando una Administración (municipal o autonómica) ordene o imponga al propietario la ejecución de obras de conservación o rehabilitación que exceden dicho límite, el obligado podrá exigir a aquella que sufrage, en lo que respecta al exceso, el coste parcial de las obras constitutivo del mismo.

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

implantar una nueva construcción de iguales dimensiones, en condiciones de uso efectivo para el destino que le sea propio.

Art. 1.3.6.- Ordenes de ejecución de obras de conservación y de obras de intervención.

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

2.- Dentro del plazo señalado en la orden de ejecución el propietario afectado debe solicitar las ayudas económicas a las que justifique tener derecho y puede pedir la licencia de demolición, salvo que el edificio esté catalogado o pueda resolverse su catalogación en procedimiento incoado al efecto.

3.- El incumplimiento injustificado de la orden en el plazo concedido faculta a la Administración para adoptar una de estas medidas.

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

b) Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo de un décimo del coste estimado de las obras ordenadas.

Art. 1.3.7.- Situación legal de ruina.

1.- Procede declarar la situación legal de ruina cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales a un edificio o construcción, manifiestamente deteriorada, o para restaurar en ellas las condiciones mínimas que permitan su uso efectivo, supere el límite del deber normal de conservación calculado conforme al artículo 1.3.5. nº 3 de las presentes Normas.

Procederá, asimismo, la declaración de ruina, cuando el propietario acredite haber cumplido puntualmente lo dispuesto en el Art. 1.3.4., realizando diligentemente las obras recomendadas, al menos, en los dos últimos certificados de inspección periódica y el coste de estas, unido al de las que están pendientes de realizar, con los fines antes expresados, supere el límite enunciado en el párrafo anterior, apreciándose una tendencia constante y progresiva en el tiempo al aumento de las inversiones necesarias para la conservación del edificio.

2.- Corresponderá al Ayuntamiento declarar la situación legal de ruina, incoando el procedimiento de oficio o como consecuencia de denuncia formulada por cualquier interesado.

En las actuaciones se citará a los ocupantes legítimos de la construcción y a los titulares de derechos sobre ella que consten en los registros públicos, así como a los órganos competentes cuando resulte afectado el patrimonio histórico.

3.- La declaración de la situación legal de ruina debe disponer las medidas necesarias

para evitar eventuales daños físicos y, además, proponer la declaración de incumplimiento por el dueño de su deber urbanístico de conservación o manifestar, razonadamente, la improcedencia de este último.

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

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

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

5.- Si la situación legal de ruina se declara respecto a edificio catalogado u objeto del procedimiento de catalogación, el propietario deberá adoptar las medidas urgentes e imprescindibles para mantenerlo en condiciones de seguridad. El Ayuntamiento podrá concertar con el propietario su rehabilitación.

En defecto de acuerdo, podrá ordenarle que la efectúe otorgándole la correspondiente ayuda u ordenar la inclusión en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar.

Art. 1.3.8.- Amenaza de ruina inminente.

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

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

Art. 1.3.9.- Intervención en edificios catalogados.

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

2.- Las licencias de intervención contemplarán conjuntamente todas las actuaciones que hayan de realizarse en el inmueble y el resultado final de las mismas.

Dichas actuaciones sólo excepcionalmente, cuando sea imposible la conservación de lo construido o cuando la catalogación no obedezca a su valor intrínseco sino a su mera importancia ambiental, podrán contemplar la sustitución de la edificación, a ser posible parcial, bajo

condiciones especiales. Las obras de intervención se ajustarán a las prescripciones del Catálogo y del planeamiento, pero su autorización podrá concretar otras condiciones adicionales, salvaguardando los valores protegidos.

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

3.- Únicamente procederá el otorgamiento de licencia de demolición para edificios no catalogados y que no sean objeto de un procedimiento tendente a su catalogación.

Art. 1.3.10.- Pérdida o destrucción de elementos catalogados.

1.- Cuando por cualquier circunstancia resulte destruida una construcción o edificio catalogado, el terreno subyacente permanecerá sujeto al régimen propio de la catalogación.

El aprovechamiento objetivo de tal terreno subyacente no excederá el preciso para la fiel restitución, que podrá ser ordenada.

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

Sección IV.- Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar.

Art. 1.3.11.- Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar.

El Ayuntamiento mantendrá en condiciones de pública consulta un Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar. No obstante, aun cuando éste no haya sido creado o esté incompleto, la orden de incluir en él un inmueble es válida y eficaz desde que se dicte, debiéndose notificar al Registro de la Propiedad. El mismo efecto surtirá el mero transcurso del plazo consignado en la orden regulada en el artículo 1.3.2. nº 1 de las presentes Normas.

La orden de inclusión expresará la causa que la determina, la descripción del inmueble afectado y, en su caso, las declaraciones administrativas respecto al incumplimiento de deberes urbanísticos del propietario.

Art. 1.3.12.- Inclusión de inmuebles en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar.

1.- Procede dictar la orden de inclusión en el Registro respecto a inmuebles cuyos propietarios incumplan:

a) La obligación de edificar, de solicitar licencia o de urbanizar simultáneamente a la edificación, en los supuestos y plazos regulados en los artículos 1.3.2. nº 2 y 3 y 1.4.1 nº 1.

b) La obligación de efectuar obras de conservación y rehabilitación en los términos exigibles a tenor de los artículos 1.3.6., 1.3.7., 1.3.9. y 1.3.10, (sin perjuicio de la aplicación

simultánea de las restantes medidas contempladas en el número 3 del Art. 1.3.6.

2.- También procederá dictar la orden de inclusión cuando, antes de que se produzca incumplimiento de deberes urbanísticos, lo solicite voluntariamente el propietario o cuando, haya o no incumplimiento, así se acuerde, según el artículo 1.3.7. nº 5, como medida alternativa a la orden de rehabilitación forzosa.

Art. 1.3.13.- Efectos de la inclusión.

1.- La orden de inclusión en el Registro de un inmueble comporta su declaración de utilidad pública y de la necesidad de su ocupación, a efectos expropiatorios. En tanto la Administración, municipal o autonómica, no inicie la expropiación, cualquier persona, por propia iniciativa o concurriendo a una previa convocatoria municipal, podrá formular un Programa para la edificación o/y, en su caso, urbanización, intervención o rehabilitación del inmueble, conforme al procedimiento previsto en el Art. 1.2.4. de las presentes Normas. El adjudicatario de este procedimiento contará con las prerrogativas y obligaciones de adjudicatario de un Programa y con el beneficio de la expropiación.

2.- La alternativa técnica de estos Programas consistirá en un anteproyecto para la edificación o rehabilitación. La proposición económica versará sobre el precio de adquisición del inmueble y, salvo en el caso regulado en el número siguiente, sobre la participación del propietario en el desarrollo del Programa, que podrá desarrollarse mediante reparcelación consistiendo la adjudicación de fincas resultantes en partes determinadas de la obra, en régimen de propiedad horizontal.

3.- Si la orden de inclusión deriva de incumplimiento de deberes urbanísticos determinará necesariamente la expropiación, que se efectuará con aplicación de las reglas especiales de determinación de justiprecio previstas al efecto por la legislación estatal. En los demás casos, el propietario puede instar la revocación de dicha orden tan pronto como remedie las causas que la determinaron.

CAPITULO IV.- CONTROL DEL DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN GENERAL.

Sección 1.- Intervención Administrativa para fomentar la seguridad del tráfico inmobiliario.

Art. 1.4.1.- Cédula de Garantía Urbanística.

1.- El Ayuntamiento habrá de expedir, a petición de los interesados y en el plazo de un mes, Cédula de Garantía Urbanística para las parcelas edificables que no tengan pendientes la adquisición del excedente de aprovechamiento. La Cédula expresará la calificación urbanística y tendrá un plazo de vigencia máximo de un año; dentro de él deberá el interesado solicitar la licencia de obras y garantizar la ejecución de las obras de urbanización pendientes de realizarse. La expedición de la Cédula obligará a esto último en los mismos términos que la orden de edificación forzosa, por lo que la solicitud de Cédula deberá ser refrendada por el propietario interesado.

2.- El propietario del suelo o parcela respecto a la que se haya expedido válidamente la Cédula tendrá derecho a que, durante la vigencia de ésta, si no se mantienen las condiciones urbanísticas en ella expresadas, se le reparen los perjuicios patrimoniales causados por los cambios de ordenación sobrevenidos.

Art. 1.4.2.- Consulta urbanística.

Con independencia de lo regulado en el artículo anterior, el Ayuntamiento tiene la obligación de informar por escrito a cualquier solicitante respecto a la clasificación, calificación y programación urbanística de los terrenos, en el plazo de un mes, como ya se establece en el Art. 1.1.5. de las presentes Normas Urbanísticas.

Sección 2.- Intervención Municipal en el uso del suelo y en la edificación.

Art. 1.4.3.- Medidas de control.

1.- El control municipal sobre las actuaciones de ejecución de los planes y proyectos urbanísticos se ejercerá mediante las LICENCIAS, la INSPECCION URBANISTICA y las ORDENES DE EJECUCION o SUSPENSION.

2.- Las LICENCIAS constituyen el acto administrativo que expresa la adecuación de determinadas actuaciones, plasmadas en proyectos técnicos o en la documentación requerida al efecto, a la normativa urbanística vigente.

A los efectos de su regulación en las presentes Normas Urbanísticas, las Licencias se dividen en tres grandes grupos:

- a) Licencias para actuaciones de acondicionamiento del suelo.
- b) Licencias de edificación.

c) Licencias de actividades e instalaciones.

Estarán sujetos a licencia, además de los actos expresamente señalados en las presentes Normas Urbanísticas, los relacionados en el Art. 1º del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Cuando los actos de edificación y uso del suelo se realizasen por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.

Cuando se trate de actuaciones municipales, se requerirá autorización o aprobación de las mismas por el mismo órgano que tenga competencia para otorgar licencia a la clase de actividad correspondiente.

Los actos comentados anteriormente que se promuevan por otros órganos de las Administraciones Públicas o Entidades de Derecho Público que administren bienes de aquéllas (es decir, ejecución de obras públicas y de construcciones de servicio público) estarán igualmente sujetos a licencia municipal, si así lo exige la legislación reguladora de la correspondiente obra o servicio.

La realización material de toda obra pública exige verificar, previamente, su compatibilidad con la ordenación urbanística y territorial. La verificación, cuando la obra no esté sujeta a licencia, se efectuará sometiendo su proyecto básico a los trámites propios del procedimiento de aprobación de los Planes Especiales establecido legalmente. Si el proyecto modifica el Planeamiento, se ha de completar con los documentos característicos de aquellos Planes. Si no lo modifica, el acuerdo de aprobación provisional legitima su completa realización.

En casos de urgencia o excepcional interés público se aplicará la tramitación establecida en el Art. 244 párrafos 2º, 3º y 4º del Real Decreto Legislativo 1/1992 por el que se aprueba el Texto Refundido sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Para el caso de obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen ubicarse en suelo no urbanizable común, se estará a lo dispuesto en el Art. 7 de la Ley 4/1992 de la Generalidad Valenciana sobre Suelo No Urbanizable.

3.- La INSPECCION URBANISTICA es la actividad de comprobación de la ejecución material de las actividades y de su adecuación al proyecto técnico respectivo, a las condiciones impuestas o, en general, a la normativa en vigor. Esta labor se realizará por medios municipales, sin perjuicio de otras competencias legalmente establecidas y constituirá, en su caso, el soporte informativo necesario para la adopción de medidas coercitivas tendentes a la defensa de la legalidad urbanística.

4.- Las ORDENES DE EJECUCION o SUSPENSION, son actos administrativos que pretenden el estricto cumplimiento de la legalidad urbanística, bien provocando la activación de obligaciones de hacer, bien sancionando o interrumpiendo las actuaciones que contravengan la normativa urbanística en vigor.

Art. 1.4.4.- Licencias para actuaciones de acondicionamiento del suelo.

1.- Las obras de urbanización incluidas en proyectos de urbanización tramitados reglamentariamente se entienden autorizadas con la aprobación definitiva de los mismos, sin que requieran licencia expresa.

2.- Toda PARCELACION, DIVISION o SEGREGACION de terrenos quedará sujeta a licencia, salvo que el Ayuntamiento certifique o declare su innecesariedad.

A) Es innecesaria la licencia cuando:

a) La división o segregación sea consecuencia de una reparcelación o de una cesión (ya sea forzosa o voluntaria, gratuita u onerosa) a la Administración, para que destine el terreno resultante de la división al uso o servicio público al que se encuentre afecto.

b) El correspondiente acto de disposición no aumente el número de fincas originalmente existentes y cumpla las normas sobre su indivisibilidad establecidas por razones urbanísticas.

c) La división o segregación haya sido autorizada expresamente por el Municipio con motivo del otorgamiento de otra licencia urbanística.

B) Cabrá acreditar la innecesariedad de licencia de parcelación o de división de terrenos mediante uno de estos medios:

a) Testimoniando el certificado municipal correspondiente; o

b) Acreditando que se solicitó la licencia o dicho certificado, con la antelación necesaria respecto al momento de otorgar la división, sin haber obtenido resolución administrativa expresa dentro de los plazos legales y efectuando declaración jurada de esto último; o

c) Acreditando rigurosamente el cumplimiento de las condiciones expresadas en el apartado A) anterior.

C) Para la obtención de licencia municipal de parcelación, segregación o división de terrenos (en cualquier clase de suelo), se exigirá la presentación de las siguiente documentación:

- Solicitud, según modelo oficial elaborado por el Ayuntamiento.

- Plano de situación.

- Plano de finca acotado, indicando la segregación que se pretende, edificaciones existentes, usos, linderos y superficies.

- Fotocopia escritura de propiedad.

- Nota Simple del Registro de la Propiedad (en el caso de fincas en el Suelo No Urbanizable, certificado del Registro sobre las condiciones de indivisibilidad).

- Licencia de obra de las edificaciones.

D) Son indivisibles en suelo urbano y urbanizable, una vez programado, los terrenos a los que se refiere el Art. 258 del Texto Refundido sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de Junio.

En suelo no urbanizable y urbanizable aún no programado se estará a lo dispuesto en los apartados a) a d) de la Disposición Adicional Tercera de la Ley del Suelo No Urbanizable (como, de igual forma, se establece en el artículo 9.6.1. de las presentes Normas Urbanísticas).

E) La infracción de las reglas anteriores dará lugar a la imposición de multa por la cuantía establecida legalmente.

Se considerará ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación o división que sea contraria a lo establecido en este Plan General.

En ningún caso se considerarán solares ni se permitirá edificar en ellos los lotes resultantes de una parcelación o división efectuada con infracción de las disposiciones de este artículo.

3.- Las demás actividades de acondicionamiento del suelo que requieren licencia municipal son los movimientos de tierra (desmontes, explanación, excavación y terraplenado) cuando no vengán incluidos en un Proyecto de Urbanización aprobado reglamentariamente; la tala de arbolado (sin perjuicio del cumplimiento de lo establecido en el Art. 9.3.2. de las presentes Normas), y la instalación de vallas y carteles.

En estos casos no se requerirá proyecto técnico propiamente dicho, sino documentación suscrita por el promotor de las actividades en cuestión que justifique la necesidad y finalidad de las mismas, precisando su contenido y emplazándolas convenientemente sobre cartografía municipal. Si en las actividades fuera a intervenir algún facultativo, de la rama técnica que fuese, suscribirá la documentación y se responsabilizará de la ejecución del contenido de la misma.

Las licencias de movimiento de tierra o corte de árboles estarán condicionadas a producir el mínimo impacto ambiental posible y se ajustarán en todos sus extremos a la normativa vigente en materia de protección del medio ambiente.

El Ayuntamiento podrá exigir la prestación de fianzas para garantizar el cumplimiento de las condiciones que, en su caso, imponga la licencia.

Todas las licencias que se soliciten para marquesinas, carteles y anuncios visibles desde la vía pública, banderines, farolas, placas y luminosos tendrán carácter temporal, con una vigencia de dos años y se considerarán renovadas por el mismo periodo de tiempo, excepto que el Ayuntamiento manifieste previamente lo contrario.

Art. 1.4.5.- Licencias para actuaciones relacionadas con la edificación.

1.- Para la obtención de licencia de edificaciones de nueva planta será necesaria la previa licencia de parcelación, segregación o división si tales operaciones se hubieran producido.

2.- Procedimiento: El procedimiento normal para el otorgamiento de las licencias reguladas en las presentes Normas Urbanísticas, será el establecido en el Art. 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

3.- A los efectos de lo previsto en dicha disposición referente a plazos de otorgamiento de licencias, se consideran OBRAS MAYORES, entendiéndose por tales aquellas cuya licencia debe ser otorgada o denegada por el Organismo Municipal competente en el plazo máximo de dos meses, salvo procedimientos especiales, las obras de nueva edificación, las obras en los edificios de restauración y reestructuración, las obras de demolición y las actividades calificadas, todas ellas en la forma en que están definidas en el Art. 1.2.2. nº 4 de las presentes Normas Urbanísticas.

El resto de las obras enumeradas en el propio Art. 1.2.2. nº 4 que no hayan de someterse a procedimientos especiales, observarán para su autorización mediante la preceptiva licencia municipal el plazo máximo de un mes, siendo consideradas como OBRAS MENORES todas aquellas que no supongan modificación de volumen ni afecten a la estructura, tales como cambios de piezas de saneamiento, alicatados, reparación de pavimentos, superposición de pavimento ligero, cambio de puertas o ventanas o colocación de otras nuevas sin afectar a la vía pública, cambio de puertas o ventanas en fachada a la vía pública sin modificación de hueco y con la misma tonalidad, enlucidos, reparación de fontanería y electricidad, revoco y pintura de fachada y medianeras que no precisen colocación de andamios, impermeabilización o pequeña reparación de terrazas o cubiertas, vallado de parcelas, etc.

Para la realización de estas obras menores, se necesitará dirección facultativa en los siguientes casos:

- Colocación de andamios.
 - Colocación y reparación de repisa de balcón o elementos de fachada.
 - Obra de reforma en interiores que puedan afectar a la seguridad de la edificación.
 - Apertura o cierre de huecos en muros exteriores, salvo que por su importancia haga necesario un proyecto técnico.
 - Construcción de porches cuya cubierta no sea visitable.
 - Obras de derribo que no precisen proyecto técnico.
- Para las restantes obras menores no se precisa Dirección Facultativa.

4.- Solicitudes de licencia de obras menores.

En las solicitudes de licencia de obras menores la instancia de solicitud deberá estar firmada por el contratista de la obra y en ella se especificarán claramente los siguientes extremos:

a) Estado de mediciones completo con descripción de las características y calidad de los materiales a emplear.

b) Descripción de la obra.

c) Uso previsto o destino.

d) Presupuesto total.

e) Emplazamiento de la obra, indicando calle o plaza, número, piso y puerta en el núcleo urbano o número de polígono catastral y parcela fuera de dicho núcleo (en caso necesario se adjuntará croquis de emplazamiento).

Además se acompañará la siguiente documentación:

a) Fotocopia de licencia de apertura, si se trata de habilitación de locales destinados a establecimiento de características que la exijan para su funcionamiento, según la normativa vigente.

b) Autorización del organismo competente, cuando se requiera, según lo dispuesto en la normativa sectorial correspondiente o en estas Normas.

Si la obra afecta a fachada a vía pública se requerirá además croquis de estado actual y obra proyectada.

Si la obra supone superposición de un pavimento sobre otro existente sobre forjados, se acompañará certificado suscrito por técnico competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional que garantice la seguridad y estabilidad de la estructura existente y su capacidad para asumir el peso propio del nuevo pavimento.

Si se trata de vallado de parcelas o solares se adjuntará además:

a) Plano de emplazamiento y plano de delimitación de la parcela, a escala.

b) Fotocopia de la escritura de propiedad cuando la parcela linde con espacios de dominio público.

c) Croquis acotado de las características del vallado.

d) Permiso o autorización previa de otras afecciones (Carreteras, Dominio Público Hidráulico, etc.), en su caso.

No deberá existir ninguna edificación ilegal en el interior de la parcela, u otras actuaciones urbanísticas que hagan suponer una parcelación encubierta o una creación de núcleo de población.

5.- Son obras para las que no se exige licencia las siguientes:

a) Reparación de goteras.

b) Sustitución de hojas en puertas, ventanas, balcones, sin alterar sus cercos ni hacer

trabajos de albañilería.

c) Reparación o cambio de cortinas o persianas que arrollen al exterior, sin alterar sus cercos ni hacer trabajos de albañilería.

d) Movimientos de tierras en el interior de los solares que no comprendan la apertura de cimientos, excavación de sótanos y construcción de pozos.

e) Todas las obras hidráulicas aplicables a la agricultura cuando no afecten a vías públicas, carreteras ni caminos. Se exceptúa la construcción de balsas o depósitos, que tendrá la consideración de obra menor.

6.- Solicitudes de licencia de obra mayor (obras de nueva edificación, ampliación, reestructuración, etc.).

La instancia deberá estar firmada por el propietario y por el técnico autor del proyecto.

Además se acompañará la siguiente documentación:

a) Fotocopia de licencia de apertura, si se trata de edificios destinados a establecimientos de características tales que la exijan para su funcionamiento, según la normativa vigente.

b) Fotocopia de la Cédula de Calificación Provisional, si se trata de viviendas de Protección Oficial o Rehabilitación.

c) Tres ejemplares de proyecto técnico, suscrito por facultativo competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional u Oficina Técnica de Supervisión del Organismo Público competente, que deberá constar por lo menos con los siguientes documentos.

c.1) Planos de emplazamiento a escalas de 1:500; 1:1.000; 1:2.000 o 1:5.000 según la zona de que se trate. Estará debidamente acotada la parcela objeto de la intervención así como la distancia a los cruces o esquinas próximos.

Abarcará un sector que permita relacionar la calle o zona donde se desea construir con construcciones y arterias importantes y secundarias próximas, que posibilite una fácil localización de la obra a realizar.

En construcciones rurales se relacionará la edificación y el terreno con los caminos o carreteras más próximas y edificios más cercanos.

En Suelo Urbano se incluirá la altura y el uso de los inmuebles inmediatos, lateral y posterior, inferior o superior. Así mismo, y en el caso de solicitudes de licencia de nueva planta o ampliación de volumen se aportará plano parcelario en el que se reflejen la parcela sobre la que se solicita licencia y todas las colindantes con ella, así como las rasantes de los viales a que den frente dichas parcelas. Sobre dicho plano se señalarán las condiciones de altura (expresadas en número de plantas y en metros referidos a la rasante de la acera en el punto medio de la fachada de la parcela para la que se solicita licencia) de las edificaciones existentes y las condiciones de altura permitidas en las mismas por aplicación del presente Plan General. Se adjuntará a este

plano todos aquellos necesarios (alzados, perspectivas, etc.) para la correcta materialización o visualización de los volúmenes de dichas edificaciones existentes y posibles, de acuerdo con todo lo dicho anteriormente.

En base al estudio exigido en el párrafo anterior, se justificará el tratamiento de las medianeras y los paramentos que queden o vayan a quedar al descubierto en el propio edificio o colindantes.

Si existe Plan Parcial, Plan de Reforma Interior, Plan Especial o Estudio de Detalle aprobados, se dibujarán las líneas de los mismos que afecten al lugar de emplazamiento de la obra, a fin de que pueda comprobarse que dichas líneas han sido tomadas en consideración en el proyecto.

Sin perjuicio de cuanto se ha expuesto, se incluirá un plano de emplazamiento referido a los planos de este PGMO.

c.2) Planos del edificio existente, y/o proyectado, que serán perfectamente visibles y comprensibles; serán como mínimo:

- Plano de cimentación y saneamiento.

- Planta de cada uno de los pisos distintos, con la acotaciones necesarias para dejar determinadas las dimensiones de todos los elementos de la distribución y del conjunto.

- Planta de cubiertas.

- Fachadas.

- Sección o secciones necesarias de la obra.

Se acotarán las alturas de pisos y los espesores de los forjados y muros.

Las plantas de distribución se dibujarán a E: 1/50 como mínimo. El resto de los planos podrá ser a E: 1/100.

c.3) Memoria descriptiva. En ella se hará constar:

- La superficie total del terreno sobre el que se pretende construir, la superficie edificada total y parcial por plantas y por viviendas, el número de plantas, los patios proyectados dentro del perímetro construido y el número de viviendas en su caso.

- Se describirá la obra o instalación y su finalidad.

- En todo aquello que tenga relación con el proyecto se razonará el cumplimiento de estas Normas, las del Plan Parcial o Plan de Reforma Interior cuando lo hubiese y de las Ordenanzas y demás disposiciones de aplicación.

- Se detallará la disposición adoptada, sistema constructivo, clase de materiales a utilizar

y cuantos otros pormenores sean necesarios para dejar bien expresada la obra que se proyecta.

- Se indicará específicamente todos los materiales a utilizar en la fachada.

c.4) Presupuesto detallado por partidas.

c.5) Memoria constructiva en la que se justificará la adaptación del proyecto técnico a la normativa técnica vigente, en especial por lo que se refiere a movimientos sísmicos.

Si para la obtención de licencia se hubiera presentado solamente el Proyecto Básico, las obras no podrán iniciarse sin que previamente se haya presentado certificación de que se ha redactado y se ha obtenido el preceptivo visado colegial del correspondiente Proyecto de Ejecución.

Obtenida la licencia para comenzar las obras, no se podrán, si afecta a la vía pública, comenzar las mismas sin que por un Técnico Municipal les sean fijadas las alineaciones y rasantes, que podrán ser exigidas por parte del propietario o Director de las obras con certificación correspondiente.

Una vez registrada de entrada en el Ayuntamiento la petición de señalamiento de alineaciones y rasantes, y en el plazo máximo de 10 días, se fijará el día y hora que haya de tener efecto el replanteo, notificándose con 48 horas de antelación al propietario o a su representante legal, debiendo estar presente el día y hora señalado acompañado del técnico autor del proyecto, sin cuya presencia no se practicará el replanteo.

Efectuado el replanteo, los técnicos Municipales emitirán informe de lo replanteado con acompañamiento del plano que corresponda o expedirán la correspondiente tarjeta de línea, obtenido lo cual, podrán iniciarse las obras.

Para verificar el replanteo, cuidará el propietario de que no entorpezcan la operación, marcando previamente de manera clara y precisa, los lindes de su finca. Asimismo preparará a requerimiento de los Técnicos Municipales, los mojones, estacas o referencias para que en todo momento puedan comprobarse las alineaciones y rasantes dadas en el replanteo en cuestión.

Si se efectuasen obras sin el cumplimiento del requisito previo del replanteo, el propietario quedará obligado a demoler el total o las partes que, a juicio de la autoridad municipal, no se ajustasen a las alineaciones y rasantes que le correspondan, todo ello sin perjuicio de las sanciones a que hubiere lugar por infracción urbanística.

Durante el tiempo que medie entre el apercibimiento municipal y la demolición, quedarán las obras completamente interrumpidas.

El Ayuntamiento podrá ordenar que se realicen las visitas de inspección que se juzguen necesarias durante el transcurso de las obras, según la índole o la importancia de las mismas.

7.- Reforma de Proyectos.

Si durante la ejecución de una obra se previese alterar cualquier elemento del proyecto

aprobado, previamente a la realización de la reforma habrá que pedir licencia para la misma, acompañando a la solicitud los documentos que se especifican para las obras mayores de nueva planta, limitados a las partes sujetas a la modificación (proyecto modificado).

8.- Licencia de primera ocupación.

Terminada una obra de nueva edificación se requerirá licencia de primera ocupación para habitar el edificio, de forma que ésta queda supeditada al cumplimiento de la Normativa Urbanística y de las condiciones de la licencia principal.

Esta licencia será requisito indispensable para obtener la Cédula de Habitabilidad de los organismos oficiales competentes y para obtener la acometida de agua y electricidad, alcantarillado y demás servicios técnicos.

A la solicitud de licencia se acompañará:

- Certificado de Final de Obra de la Dirección Facultativa en el que se haga constar que la edificación se ha hecho con arreglo al proyecto aprobado por el Ayuntamiento.

- Fotocopia de la Licencia de Obras.

- Documentación acreditativa de la puesta en marcha de los aparatos elevadores, en su caso.

Para la concesión de la licencia de primera ocupación se procederá por parte de los Servicios Técnicos Municipales a inspeccionar la edificación, haciendo comprobación expresa de:

a) Que las obras se ajustan al proyecto técnico respecto del cual se concedió la licencia y están totalmente acabadas.

b) Que los cerramientos exteriores se ajustan en materiales y acabados a los especificados en el proyecto y que se cumplen las ordenanzas estéticas.

c) No se concederá dicha licencia cuando los paramentos exteriores o medianeras vistas del edificio tengan acabados en enlucidos de mortero de cemento sin pintar, uralitas o cualesquiera otros materiales que deterioren gravemente la estética del conjunto.

9.- Solicitud de licencia de demolición.

En la solicitud de licencia de derribo o demolición la instancia deberá estar firmada por el técnico autor del proyecto, acompañándose la siguiente documentación:

a) Tres ejemplares del Proyecto Técnico, suscrito por facultativo competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional, el cual incluirá:

- Plano de situación a escala 1/1000.

- Memoria descriptiva.

- Presupuesto.
- Documentación gráfica por plantas, alzados y secciones a escala 1/100 y fotografías de cada una de las fachadas y de los detalles más significativos del edificio.

b) Autorización del Organismo competente cuando se requiera, según lo dispuesto en la normativa sectorial correspondiente o en estas Normas Urbanísticas.

10.- Licencias de obras en suelo urbano que no reúna la condición de solar.

Como regla general, para otorgar licencia de edificación en el suelo urbano es preciso que la parcela reúna los siguientes servicios urbanísticos, determinantes de la condición de SOLAR:

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

b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudales y potencia suficientes para la edificación prevista.

c) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado.

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

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

No obstante, podrá concederse licencia de edificación en suelo urbano que no reúna la condición de solar, siempre que el solicitante garantice la ejecución simultánea de la edificación y de las obras de urbanización necesarias para que la parcela adquiera la condición de solar, mediante la constitución de depósito de garantía en metálico o la presentación de aval bancario. En este caso la licencia se concederá condicionada a la efectiva terminación de las obras de urbanización precisas.

Para este tipo de licencia, además de la documentación relacionada en el correspondiente apartado del presente artículo según la clase de obra de que se trate, el solicitante deberá presentar lo siguiente:

a) Compromiso expreso de edificación y urbanización simultáneas, de acuerdo con las características mínimas establecidas por el Ayuntamiento, que alcanzará no sólo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretende construir, sino a todas las infraestructuras precisas para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, según lo establecido en la normativa urbanística, hasta el punto de enlace con las redes en funcionamiento.

b) Compromiso expreso de no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y de establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

c) Carta de pago justificativa de haber efectuado el ingreso de fianza como garantía de la ejecución de las obras de urbanización, o de haber constituido el depósito en metálico. La cuantía de la fianza o del depósito se determinará con carácter previo a la solicitud de licencia por el Ayuntamiento y debe permitir la ejecución subsidiaria de las obras de urbanización por éste último en caso de incumplimiento del compromiso de urbanización simultánea por el solicitante, por lo que en ningún caso la cuantía de garantía depositada podrá ser inferior al importe calculado de las obras de urbanización pendientes imputables al solicitante.

La licencia urbanística que autorice la urbanización y edificación simultáneas deberá recoger expresamente en su contenido los compromisos y el gravamen citados anteriormente, los cuales deberán hacerse constar en las escrituras de declaración de obra nueva en construcción o de obra nueva que se otorguen o inscriban.

El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización y la pérdida de la fianza constituida.

Las características mínimas que deben reunir los componentes de la urbanización y el baremo para el cálculo de la fianza podrán establecerse anualmente para todo el municipio por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, previo informe técnico.

11.- Licencia de apertura previa a licencia de obras.

De conformidad con lo previsto en el Art. 22 del Reglamento de Servicios de las Entidades Locales, cuando con arreglo al proyecto presentado se deduzca que la edificación de un inmueble vaya a destinarse a establecimiento de características determinadas no se concederá licencia de obras sin la concesión previa de la licencia de apertura, si fuera procedente. No obstante, en los casos en los que las circunstancias lo hagan aconsejable, la obtención de la licencia para actividades o instalaciones podrá simultanearse con el otorgamiento de la licencia de obras.

12.- Licencias para usos u obras provisionales.

Se pueden otorgar licencias para usos u obras provisionales no previstos en el Plan, siempre que no dificulten su ejecución ni la desincentiven. El otorgamiento requerirá previo informe favorable de la Conselleria competente en Urbanismo.

La provisionalidad de la obra o uso debe deducirse de las propias características de la construcción o de circunstancias objetivas, como la viabilidad económica de su implantación provisional o el escaso impacto social de su futura erradicación. La autorización se otorgará sujeta al compromiso de demoler o erradicar la actuación cuando venza el plazo o se cumpla la condición que se establezca al autorizarla, con renuncia a toda indemnización, que deberá hacerse constar en el Registro de la Propiedad antes de iniciar la obra o utilizar la instalación.

13.- Obligaciones de los solicitantes de licencias de edificación.

Toda licencia implica para su titular, sin perjuicio de los demás deberes señalados en estas Normas Urbanísticas, las siguientes obligaciones:

a) Abonar las tasas municipales y el Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras, en su caso, con arreglo a lo establecido en la Ley 39/1988 de 28 de Diciembre reguladora de las Haciendas Locales y la Ordenanza Fiscal Municipal correspondiente.

b) Satisfacer cuantos gastos se ocasionen como consecuencia de las actividades autorizadas en la misma.

c) Construir o reponer la acera frontera a la finca.

d) Reparar o indemnizar los daños que se causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, tales como aceras, pavimentos, bordillos, farolas, rótulos y placas de numeración, árboles, marquesinas, barandas, escaleras, imbornales, alcantarillas, galerías de servicios, cámaras subterráneas, minas de agua, canalizaciones y demás elementos análogos.

El cumplimiento de ésta obligación se garantizará mediante aval bancario o depósito en metálico como requisito previo a la concesión de la licencia, y se devolverá cuando, una vez finalizada la obra, se compruebe por los Servicios Técnico Municipales aquél cumplimiento.

e) Ejecutar las obras con arreglo a las condiciones generales que figuran en el Art. 1.2.8. de las presentes Normas Urbanísticas.

14.- Caducidad de las licencias de edificación.

La licencia de obras caducará si se incumplen los plazos de iniciación, interrupción máxima o conclusión establecidas en la misma (plazos regulados en el Art. 1.3.2. nº 2, de las presentes Normas Urbanísticas) o en las prórrogas que, en su caso, se establezcan.

La caducidad producirá los efectos y se declarará en la forma establecida en el comentado Art. 1.3.2. nº 2, de las presentes Normas.

A solicitud del interesado, podrán prorrogarse los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras amparadas en licencia hasta el doble de los anteriormente establecidos, en el supuesto de que las obras se demorasen o paralizaran por causa de fuerza mayor u otra circunstancia imprevista e inevitable, la cual, a tal efecto, deberá ser puesta en conocimiento de la Administración Municipal con anterioridad al vencimiento de los plazos establecidos en la licencia.

15.- Transmisión, suspensión, revocación y anulación.

Las licencias podrán ser transmitidas, suspendidas, revocadas y anuladas, en los términos reconocidos por la legislación vigente.

De conformidad con lo establecido en la legislación de Régimen Local, las licencias serán transmisibles, debiendo comunicarlo el antiguo y el nuevo titular al Ayuntamiento.

En el supuesto de que la licencia de obras estuviese condicionada por fianza u otro tipo de garantía, no se entenderá autorizada la transmisión hasta tanto el nuevo titular no constituya

idénticas garantías a las que tuviese el transmitente. Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en la que se especifique el estado en que se encuentren, suscrita de conformidad por ambas partes.

Las responsabilidades que se deriven del incumplimiento de estos requisitos serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular.

Las licencias quedarán anuladas y extinguidas cuando existiese alguna circunstancia desconocida en la fecha de expedición de la licencia que aconsejase tal anulación, como los de hallazgos de tipo arqueológico o artístico, yacimiento geológico o cualquier uso no previsto que por su importancia alterase sustancialmente el destino del suelo.

En estos casos deberán interrumpirse las obras en el mismo momento en que aparezcan indicios relacionados con el posible hallazgo. Para la reanudación de las obras será precisa la autorización explícita del Ayuntamiento, que se otorgará, en su caso, con los asesoramientos o autorizaciones de los Organismos Públicos pertinentes.

Si lo naturaleza de los descubrimientos lo requiriese, el Ayuntamiento podrá proceder a la expropiación de la finca y a recabar para ello la colaboración de las Administraciones Estatal o Autonómica.

Serán objeto de atención especial las obras de reforma interior, demolición, recalzo o pocería, que se realicen en las fincas en que pueden presumirse hallazgos arqueológicos de interés.

En todos los casos de índole histórico o artístico se estará, inexcusablemente, a lo dispuesto en la legislación Estatal y/o Autonómica vigente sobre la materia.

Art. 1.4.6.- Licencias para actividades e instalaciones.

1.- Las actividades que requieran estas licencias son las que tienen por objeto el acondicionamiento de las edificaciones para destinarlas a usos distintos al de vivienda, precisen o no la instalación de elementos técnicos. Los titulares de actividades están obligados a solicitar licencia, tanto para la nueva instalación como para los traslados, ampliaciones o modificaciones.

2.- Las actividades calificadas a la que sea de aplicación la Ley de la Generalidad Valenciana 3/1989 de 2 de Mayo, de Actividades Calificadas (y el Decreto 54/1990 de 20 de Marzo del Consell de la Generalidad Valenciana por el que se aprueba el Nomenclator de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas) observarán para la obtención de licencia las formalidades y procedimiento establecido en dicho texto legal, y sin perjuicio en la intervención de otros organismos en razón de las características de la actividad sometida a requisitos específicos.

Para solicitar licencia municipal de actividad de las contempladas en el párrafo anterior, se presentará la siguiente documentación:

- Instancia suscrita por el titular de la actividad.
- Certificado de dirección facultativa.

- Tres ejemplares del Proyecto Técnico elaborado por facultativo competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente, que deberá cumplir con lo establecido en la Orden de la Conselleria de Gobernación de 7 de Julio de 1.983, de aprobación de la Instrucción 2/1983 por lo que se establecen las directrices para la redacción de los proyectos técnicos que acompañan a las solicitudes de licencia de actividades sometidas al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. En el caso de actividades a las que sea de aplicación la Ley 2/1991 de la Generalidad Valenciana, de 18 de Febrero de Espectáculos, Establecimiento Públicos y Actividades Recreativas, se presentarán 4 ejemplares del proyecto antes comentado.

- Fotocopia de la licencia de construcción, de instalación y de apertura de la actividad si se hubiere ocupado con anterioridad el local.

3.- Las actividades inocuas, no sujetas a la regulación de la comentada Ley 3/1989 de Actividades Calificadas, seguirán el procedimiento normal, con tramitación y autorización, en su caso, exclusivamente municipal.

Para la consideración de una actividad como inocua se estará a lo establecido en la Orden de la Conselleria de Gobernación de 10 de Enero de 1.983, de aprobación de la Instrucción 1/83, por la que se dictan normas para la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Para solicitar licencia municipal de actividad inocua de presentará la siguiente documentación:

- Instancia suscrita por el titular de la actividad, en la que se especificarán el uso o destino previsto para el establecimiento y el emplazamiento del mismo indicando calle o plaza, número, piso y puerta en el núcleo urbano, o número de polígono catastral y parcela fuera de dicho núcleo (se acompañará croquis de emplazamiento).

- Fotocopia de las licencias de construcción, instalación y de apertura de la actividad si se hubiere ocupado con anterioridad el local.

- Memoria o certificado explicativo del uso al que se pretende dedicar el local o recinto, y justificativa del cumplimiento de la legislación aplicable firmada por técnico competente y visada por Colegio Oficial, que deberá contener como mínimo los siguientes datos:
 - Datos de identificación del solicitante.
 - Identificación concreta de la actividad.
 - Expresa mención al cumplimiento de la normativa aplicable y de la inocuidad de la instalación.
 - Superficie útil.
 - Carga térmica expresada en Mcal/m².
 - Motores expresados en C.V.
 - Aforo del local.
 - Elementos de posible generación de molestias.

- Plano de planta o croquis acotado conteniendo: distribución de maquinaria y elementos fijos, como estanterías, mostradores, etc., elementos de protección contra incendios (extintores con su eficacia), alumbrado de emergencia y señalización, otros elementos con sus características básicas, vías de evacuación, referencia de cotas respecto a vías públicas, colindantes en planta al local.

- Plano de sección si el local está situado a más de 1 m de desnivel respecto a vía pública.

En casos justificados, el Ayuntamiento podrá solicitar informe técnico suscrito por facultativo competente y visado por el correspondiente Colegio Oficial, expresivo de que la actividad propuesta no se encuentra incluida entre las calificadas como Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas.

4.- Tanto en el caso de actividades calificadas como inocuas, una vez concedida licencia de instalación, no se podrá comenzar a ejercer la actividad antes de que se haya expedido el acta de comprobación favorable por parte del Ayuntamiento, que deberá tramitarla en un plazo de 15 días, contados a partir de la solicitud de comprobación que haga el interesado. Para obtenerla, el interesado deberá solicitar del Ayuntamiento que efectúe la oportuna visita de comprobación. Dicha solicitud irá acompañada de una certificación del técnico director de las instalaciones en la que se especifique la conformidad de las mismas a la licencia que la ampara, así como la eficacia de las medidas correctoras.

Si el resultado de la visita de comprobación es favorable, se emitirá por el Ayuntamiento la definitiva licencia de apertura, previo pago de las tasas municipales correspondientes, y el titular de la actividad quedará legitimado para iniciar el ejercicio de la actividad.

La certificación del técnico director a la que se refiere el párrafo anterior podrá eximirse en el caso de actividades inocuas, atendiendo a las características de la actividad y a juicio del técnico municipal correspondiente, bastando en este caso la pertinente visita de comprobación a petición del titular de la actividad, o de oficio.

5.- Como ya se establecía en el Art. 1.4.5. nº 11, de las presentes Normas Urbanísticas, la obtención de la licencia para actividades o instalaciones será requisito previo o simultáneo para el otorgamiento de licencia de obras.

6.- No podrán otorgarse licencias provisionales de usos, actividades o instalaciones, salvo en el supuesto contemplado en el Art. 1.4.5. nº 12, de las presentes Normas Urbanísticas.

7.- En caso de cambio de titularidad de licencia de actividad calificada o inocua, y siempre que se cumplan los requisitos exigidos para la concesión de la misma y que no implique cambio de domicilio, el Ayuntamiento la concederá previa solicitud y comprobación por los servicios técnicos municipales. La solicitud irá suscrita por el antecesor y por el nuevo titular, y a ella se adjuntará la licencia de apertura del antecesor y el recibo acreditativo de la baja del mismo en el Impuesto de Actividades Económicas, así como el recibo de alta en el mismo Impuesto del nuevo titular.

Todo cambio de titularidad de licencia de apertura, tanto si se trata de actividades calificadas como si se trata de inocuas, deberá servir para armonizar, en lo posible, las

características del local o recinto y las condiciones en que viene ejecutándose la actividad a las prescripciones de estas Normas y demás normativa vigente.

En los cambios de titularidad de actividades consideradas como Clasificadas se aportará Certificado de Técnico competente y visado por el Colegio Oficial, donde se indicará los cambios en la actividad que se hubieren producido respecto a la licencia original, así como el grado de cumplimiento de la legislación aplicable en el momento del cambio de titularidad.

El Certificado requerido en el párrafo anterior se puede eximir su presentación si hubiese transcurrido menos de tres años desde que se concediera la licencia original, si no hubiese variado la legislación aplicable a la actividad de forma notaria.

8.- La licencia de apertura caducará en cualquiera de los supuestos siguientes:

a) Cuando no se comenzaran a ejercer las actividades que la misma autoriza en el plazo de seis meses desde su concesión, si no fueran precisas obras de ningún tipo para el ejercicio de la actividad; o en idéntico plazo a contar desde la efectiva conclusión de las obras que fuesen necesarias, siempre que éstas finalicen en el plazo autorizado o durante las prórrogas concedidas.

b) Cuando caduque la licencia de obras antes de concluir éstas y por tanto el local o recinto no pueda destinarse al uso autorizado.

c) Cuando el local en cuestión permanezca cerrado durante, al menos, seis meses continuamente.

9.- Cualquier modificación de la construcción o actividad concedida que se pretendiese efectuar durante el periodo de eficacia de la licencia se solicitará sujetándose a los mismos requisitos y formalidades que la primitiva.

Art. 1.4.7.- Licencias para obras de instalación de servicios públicos.

1.- El establecimiento o ampliación de instalaciones de producción, transformación, transporte y distribución de energía eléctrica, así como las instalaciones telefónicas o de cualquier otro tipo, que se pretenda realizar en el término municipal, requerirán la autorización previa del Ayuntamiento, independientemente de las autorizaciones de otros Organismos.

2.- La licencia se solicitará mediante instancia a la que se acompañará proyecto técnico por duplicado suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Profesional, que deberá contener:

a) Memoria, en la que se consignen las especificaciones siguientes:

* Ubicación de la instalación, aún cuando se trate de líneas de transporte o distribución de energía eléctrica, o de línea telefónica, origen, recorrido y fin de la misma, señalados en planos a escala adecuada.

* Objeto y fin de la instalación.

* Características principales de la misma.

b) Planos de la instalación a escala adecuada.

c) Presupuesto.

3.- En zonas urbanizadas, los tendidos de líneas que se autoricen serán, por regla general, subterráneos, salvo los casos particulares de imposibilidad manifiesta o en los que se justifique su inconveniencia por motivos de interés público, en las que, excepcionalmente, podrán autorizarse otras modalidades de tendido.

Art. 1.4.8.- Plazo para el otorgamiento de licencias.

1.- Las licencias urbanísticas otorgarán el derecho a edificar o realizar actuaciones urbanísticas y se resolverán en los planos establecidos en la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 6/1994 de 15 de Noviembre de la Generalidad Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

2.- En cuanto al régimen del denominado "silencio administrativo" aplicable a las solicitudes de licencias urbanísticas, se estará a lo dispuesto en el número 3 de la Disposición Adicional Cuarta de la Ley reseñada en el párrafo anterior.

3.- El procedimiento para la concesión de licencia solo se entenderá iniciado cuando la petición vaya acompañada de proyecto técnico y los demás documentos indispensables para dotar de contenido la resolución. Las deficiencias documentales menores, notificadas al interesado suspenderán el transcurso de los plazos para otorgar la licencia.

Art. 1.4.9.- Infracciones Urbanísticas.

1.- La vulneración de las determinaciones del presente Plan General, así como de la demás normativa urbanística en vigor, tendrá la consideración de infracción urbanística y será sancionada de conformidad con lo dispuesto en el Texto Refundido sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y Reglamento de Disciplina Urbanística, con independencia de las órdenes de ejecución o suspensión de dichas actuaciones pudieran desencadenar a tenor de los instrumentos normativos indicados.

2.- Sin perjuicio de la imposición de la sanción que proceda, la actuación municipal en materia de infracciones tendrá por finalidad principal el restablecimiento de la legalidad urbanística vulnerada.

3.- En la determinación de la multa el criterio determinante será el de garantizar que en ningún caso la infracción urbanística pueda suponer un beneficio económico para el infractor.

4.- Serán nulas de pleno derecho las licencias de obras provisionales concedidas a edificaciones incurso en situaciones de infracción urbanística que no sean susceptibles de legalización en base al planeamiento vigente.

TITULO II.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

CAPITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 2.1.1.- Función social de la propiedad.

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

Art. 2.1.2.- No indemnizabilidad por la ordenación.

La ordenación del uso de los terrenos y construcciones no confiere derechos indemnizatorios, salvo en los supuestos que la Ley define.

Art. 2.1.3.- Participación en las plusvalías y reparto equitativo.

La participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos y el reparto entre los afectados por la misma de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento urbanístico, se producirán en los términos fijados por las Leyes.

Art. 2.1.4.- Utilización del suelo conforme a la ordenación territorial y urbanística.

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

CAPITULO II.- DIVISIONES URBANISTICAS DEL SUELO.

Art. 2.2.1.- División del suelo en razón de su aptitud urbanística primaria.

Por su distinta posición y funcionalidad en la estructura general y orgánica del territorio, el Plan General divide el suelo de la totalidad del Municipio con arreglo a los siguientes criterios:

A) Clasificación del Suelo.

Constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión. Según la realidad consolidada y el destino previsto por el Plan para las distintas áreas, se distinguen:

a) Suelo Urbano:

La clasificación de los terrenos como suelo urbano tiene por objeto posibilitar su desarrollo urbanístico mediante Actuaciones Aisladas (definidas en el artículo 1.2.2. nº 5 letra B)). Los terrenos en que éstas sean previstas por el presente Plan General se entenderá clasificados como Suelo Urbano.

El régimen del Suelo Urbano se encuentra regulado en el Capítulo V del presente Título.

b) Suelo Urbanizable:

La clasificación de los terrenos como Suelo Urbanizable tiene por objeto someterlos al régimen de ejecución de Actuaciones Integradas (definidas en el artículo 1.2.2. nº 5 letra A)). Los terrenos en que éstas estén previstas por el presente Plan General tendrá la consideración de Suelo Urbanizable.

A los efectos de gestión y ejecución del presente Plan General, se establece una subclasificación en el Suelo Urbanizable, distinguiendo entre: Suelo Urbanizable Pormenorizado y Suelo Urbanizable No Pormenorizado.

La clasificación como Suelo Urbanizable supone la mera aptitud de los terrenos para su urbanización, previa programación de los mismos. Hasta que se apruebe el Programa para el desarrollo de la correspondiente Actuación Integrada quedarán sujetos al régimen propio del denominado Suelo Urbanizable No Programado, regulado en la Disposición Adicional Segunda de las Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalidad Valenciana.

El Suelo Urbanizable se convertirá en urbano a través de la ejecución del planeamiento según los procedimientos establecidos en el ordenamiento urbanístico, siendo condición imprescindible para ello la efectiva realización de las obras de urbanización.

El presente Plan General clasifica como Suelo Urbano y Urbanizable los terrenos que, por convenir a su modelo territorial, se pretendan mantener o incorporar dentro del proceso de urbanización.

El régimen del Suelo Urbanizable se encuentra regulado en el Capítulo VI del presente Título.

c) Suelo No Urbanizable:

El Suelo No Urbanizable se clasifica respetando lo dispuesto en la Ley del Suelo No Urbanizable 4/1992 de la Generalidad Valenciana, por contar con los requisitos establecidos en el Art. 1 de dicho texto legal.

El régimen del Suelo No Urbanizable, por sus especiales características, se encuentra regulado en un Título específico de las presentes Normas (Título IX).

Las diversas clases de suelo vienen fijadas en el Plano de Clasificación y Categorías del Suelo (Plano nº 1.1.).

B) Suelo de los Sistemas.

Comprende esta categoría las superficies que, sin perjuicio de la clasificación del suelo, son destinadas por el Plan al establecimiento de los elementos dotacionales públicos, distinguiéndose entre:

a) Elementos integrantes de la red primaria o estructural de dotaciones públicas, entendida como aquella que asegura la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, garantizando la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo.

b) Elementos complementarios de la red primaria o estructural de dotaciones públicas, cuyo ámbito de servicio es inferior al de la totalidad del municipio.

La totalidad de los elementos a los que se refieren las letras a y b anteriores, se subcalifican a su vez, atendiendo a su función y uso, en:

- Sistema de espacios libres.
- Sistema viario.
- Sistema de equipamiento comunitario.
- Sistema de infraestructuras y servicios.

Art. 2.2.2.- División del suelo en razón de su aptitud urbanística secundaria.

1.- Mediante la calificación, el Plan General determina la asignación zonal de los usos urbanísticos y regula el régimen de éstos con carácter general para todas las clases de suelo y con carácter pormenorizado para las áreas de suelo urbano de ordenación directa, así como para los suelos urbanizables ordenados directa o pormenorizadamente por el mismo. Los instrumentos de ordenación subordinados (Planes Parciales, Planes de Reforma Interior, etc.) asignarán pormenorizadamente los usos e intensidades a las áreas de Suelo Urbano y Urbanizable que no ordene pormenorizadamente el Plan General. Se entiende por intensidad de cada uso la cantidad del mismo admitida por el Plan y se expresa a través de parámetros reguladores de sus condiciones y características de implantación.

2.- Los usos globales son los siguientes:

A) De carácter dotacional:

- Parques y jardines públicos (sistema de espacios libres).
- Comunicaciones (sistema viario).
- Equipamientos comunitarios y servicios urbanos (sistema de equipamiento comunitario).
- Infraestructuras y servicios técnicos (sistema de infraestructuras y servicios).

B) De carácter particular:

- Residencial.
- Industrial.
- Terciario.
- Rústico.

Los usos de carácter dotacional se entienden sin perjuicio de que sean de titularidad pública o privada, y de que formen parte o no de la red primaria o estructural de dotaciones públicas.

3.- Los usos pormenorizados y las condiciones generales de los distintos usos se regulan en el Título IV de estas Normas. La asignación individualizada de usos a cada parcela o finca y las condiciones particulares, es materia propia de la regulación especial de la zona en que se encuentre.

A este efecto, en razón de la correspondencia entre los distintos usos y por relación a su posible implantación en el territorio, las regulaciones zonales los tipifican con arreglo a los criterios siguientes:

a) Uso característico: Es aquel que caracteriza la ordenación de un ámbito, o la utilización de una parcela, por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera.

b) Uso complementario: Es el que, cumpliendo las limitaciones que en cada caso se señalan, coadyuva al característico, por lo que cabe en todos los casos en presencia de este.

c) Usos compatibles: Son aquellos que se pueden implantar en un ámbito territorial de cualquier magnitud en coexistencia con el uso característico, sin perder ninguno de ambos su carácter o los efectos que les son propios. La compatibilidad de un uso respecto al característico no implica su libre implantación dentro del mismo ámbito territorial, sino únicamente la aceptación de que su presencia pueda ser simultánea, sin perjuicio de que esa interrelación obligue a señalar restricciones en la intensidad del uso compatible en función de determinados parámetros de uso característico.

d) Usos prohibidos: Son usos prohibidos aquellos que impiden las Normas de este Plan o las Ordenanzas de los Planes Parciales o Especiales, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en un ámbito territorial.

También son usos prohibidos aquellos que, aun no estando específicamente vedados, resultan incompatibles con los usos permitidos, aunque se le someta a restricciones en la intensidad o forma de uso.

Tienen consideración de usos prohibidos, en todo caso, los así conceptuados en las disposiciones generales vigentes en materia de seguridad, salubridad, moralidad o tranquilidad.

Art. 2.2.3.- Otras denominaciones complementarias.

1.- Se expresa en este artículo una serie de conceptos relativos al régimen del suelo, cuya precisión de significados se estima conveniente para una mayor claridad en la exposición de este Título.

2.- Según el grado de pormenorización de los usos que establece el Plan General, se distinguen:

- a) Parcela: es la unidad territorial mínima susceptible de un uso pormenorizado.
- b) Zona: es la división territorial característica de un uso global predominante.

En el Suelo ordenado directamente por el Plan General y en el Suelo Urbanizable Pormenorizado, las distintas zonas corresponden a diferentes ordenanzas para la edificación y el uso de los edificios y parcelas. En el caso particular del Suelo Urbanizable Pormenorizado coinciden zonas y unidades de ejecución.

En el Suelo Urbano no ordenado directamente por el Plan General y en el Urbanizable No Pormenorizado, las distintas zonas corresponden a diferentes normas para la ordenación del suelo mediante los oportunos Planes de Reforma Interior, Planes Especiales o Planes Parciales.

En el Suelo No Urbanizable las distintas zonas corresponden a diferentes normas de protección de las características de los terrenos e implican diversas tolerancias para la edificación y el uso de la misma.

c) Areas de ordenación detallada: son los suelos que no precisan desarrollo de su ordenación por instrumentos de planeamiento subordinado, al venir aquella definida pormenorizadamente en el Plan General.

d) Areas de ordenación diferida: los ámbitos cuya ordenación precisa desarrollo posterior por instrumentos de planeamiento subordinado.

e) Areas de planeamiento anterior: los ámbitos con ordenación pormenorizada a través de un instrumento de planeamiento aprobado definitivamente con anterioridad al presente Plan General, y cuya ordenación es respetada por éste remitiéndose al instrumento respectivo cuya vigencia se reconoce expresamente.

3.- Según el instrumento de planeamiento adecuado para el desarrollo de la ordenación urbanística respectiva, se distinguen los siguientes ámbitos:

a) Sector: ámbito susceptible de redacción de un Plan Parcial o de un Plan de Reforma Interior.

b) Area de Protección: ámbito susceptible de redacción de un Plan Especial de Protección.

c) Elemento integrante de la red primaria o estructural de dotaciones: ámbito susceptible de un Plan Especial Temático.

CAPITULO III.- CONTENIDO URBANISTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

Sección 1.- Conceptos fundamentales del Régimen Urbanístico del Suelo.

Art. 2.3.1.- Concepto de Régimen Urbanístico.

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 Plan General, por remisión legislativa, concreta los derechos y cargas urbanísticas para cada clase de suelo.

Art. 2.3.2.- Aprovechamiento objetivo.

Aprovechamiento objetivo (o aprovechamiento real) es la cantidad de metros cuadrados de construcción de destino privado cuya materialización permite o exige el planeamiento en un terreno dado.

Art. 2.3.3.- Aprovechamiento subjetivo.

Aprovechamiento subjetivo (o aprovechamiento susceptible de apropiación) es la cantidad de metros cuadrados edificables que expresan el contenido urbanístico lucrativo del derecho de propiedad de un terreno, al que su dueño tendrá derecho sufragando el coste de las obras de urbanización que le correspondan. El aprovechamiento subjetivo es el porcentaje del aprovechamiento tipo que, para cada caso, determina el Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de Junio, y que, por remisión, se establece en este Plan General.

Art. 2.3.4.- Aprovechamiento tipo y Area de Reparto.

Aprovechamiento tipo es el coeficiente unitario de edificabilidad que el Planeamiento establece para todos los terrenos comprendidos en una misma Area de Reparto.

Area de Reparto es el ámbito territorial que el Plan sujeta a un mismo aprovechamiento tipo para que a sus propietarios les corresponda (en régimen de igualdad) un aprovechamiento subjetivo igual o similar, con independencia de los diferentes aprovechamientos objetivos que el Plan permita construir en sus fincas.

Art. 2.3.5.- Excedente de aprovechamiento.

Excedente de aprovechamiento es la diferencia positiva que resulta al restar el aprovechamiento objetivo de un terreno al aprovechamiento subjetivo que corresponde a la propiedad del mismo.

Art. 2.3.6.- Adquisición del excedente de aprovechamiento.

1.- Adquisición de un excedente de aprovechamiento es la operación jurídico económica,

de gestión urbanística, por la que el propietario del terreno adquiere onerosamente el derecho al excedente de aprovechamiento que presenta su terreno para construirlo.

2.- Los excedentes de aprovechamiento se adquieren cediendo gratuitamente terrenos equivalentes, libres de cargas, al Ayuntamiento o abonándole su valor en metálico, en los términos dispuestos por el presente Plan General. Los particulares no pueden construir un excedente de aprovechamiento sin haberlo adquirido previamente. Los ingresos públicos por este concepto quedarán afectos al patrimonio municipal del suelo.

3.- El solicitante de una licencia de nueva edificación (entendiendo por tales las definidas en el Art. 1.2.2. nº 4 letra B): reconstrucción, nueva planta y ampliación) deberá acreditar, para que pueda concederse la misma, que ha adquirido el excedente de aprovechamiento que presenta la parcela o solar (por cualquiera de las fórmulas previstas por el presente Plan General), aunque en la solicitud de edificación no se contemple la materialización de todo el aprovechamiento objetivo permitido por el Plan. Esta adquisición del excedente de aprovechamiento se realizará de la siguiente forma:

a) Cuando en la solicitud de la licencia se contemple que el aprovechamiento a materializar sobrepasa el aprovechamiento subjetivo del titular, deberá el solicitante adquirir previamente a concesión de la licencia la totalidad del excedente de aprovechamiento, es decir, la diferencia entre el aprovechamiento objetivo (el permitido por el Plan) y el aprovechamiento subjetivo.

Será computable como aprovechamiento a materializar, en el caso de edificación "según alineación de vial", los espacios no edificados en el interior del solar (en cualquiera de las plantas, excluidas las plantas de sótano), tales como patios interiores, retranqueos sobre alineación interior, etc. No computarán los retranqueos a la alineación de fachada y los cuerpos salientes autorizados sobre la vía pública. En las zonas cuyo uso característico sea el industrial, no computará como aprovechamiento a materializar los espacios voluntariamente no ocupados por la edificación exteriores a la misma.

En aquellos solares enclavados en manzanas con tipología MC y ER de uso característico el residencial, y cuyo fondo exceda de 24 metros, el aprovechamiento a materializar que se computará sobre la superficie de solar situada en dicho exceso será el correspondiente a 1 m²/m²s. Sin perjuicio de lo anterior será siempre computable el aprovechamiento que se pretenda materializar en plantas superiores a la planta baja en una profundidad superior a 24 metros.

b) Cuando en la solicitud de la licencia se contemple que el aprovechamiento a materializar no sobrepasa el aprovechamiento subjetivo del titular, deberá el solicitante adquirir previamente a la concesión de la licencia únicamente aquella parte del excedente de aprovechamiento constituida por la diferencia entre el aprovechamiento objetivo (el permitido por el Plan) y el aprovechamiento tipo.

Si con posterioridad se procediese a una ampliación de volumen del edificio ya construido y con esa ampliación se sobrepasa el aprovechamiento subjetivo del titular, deberá el solicitante adquirir previamente a la concesión de esa nueva licencia aquella parte del excedente de aprovechamiento constituida por la diferencia entre el aprovechamiento subjetivo y el aprovechamiento tipo.

Sección 2.- Determinación del Aprovechamiento tipo y delimitación de Areas de Reparto.

Art. 2.3.7.- Delimitación de Areas de Reparto. Generalidades.

El presente Plan General, para su más justa y eficaz ejecución, delimita distintas Areas de Reparto, adecuando su ámbito a criterios objetivos, que permiten configurar unidades urbanas determinadas por límites funcionales, geográficos, urbanísticos o, incluso, derivados de la propia clasificación, calificación o sectorización establecidas por el mismo.

Art. 2.3.8.- Delimitación de Areas de Reparto en Suelo Urbanizable.

El Suelo Urbanizable que el presente Plan General ordena pormenorizadamente, se ha dividido en diversas Unidades de Ejecución con el cumplimiento de los requisitos establecidos legalmente. Esta división aparece grafiada en el plano denominado "Núcleo Central, Clasificación y Usos Globales del Suelo" (Plano nº 1.4.), y cada una de las Unidades de Ejecución comentadas constituye un Area de Reparto independiente.

El Suelo Urbanizable que el presente Plan General no ordena pormenorizadamente, y que por tanto se desarrollará mediante Planes Parciales, aparece grafiado en distintos sectores en el plano de Estructura General del Territorio, y cada uno de estos sectores constituye un Area de Reparto independiente.

Art. 2.3.9.- Delimitación de Areas de Reparto en Suelo Urbano.

En el Suelo Urbano, y atendiendo a varios de los criterios establecidos en el Art. 2.3.7., se han establecido diversas Areas de Reparto, que aparecen grafiadas en el Plano de Delimitación de Areas de Reparto en Suelo Urbano, y que no necesariamente coinciden con la delimitación de zonas en el Suelo Urbano (esta última llevada a cabo a efectos de aplicación de normativas específicas en cuanto al régimen de usos y edificación).

Art. 2.3.10.- Concepto y calculo del Aprovechamiento Tipo.

El Plan General fija, mediante coeficientes unitarios de edificabilidad, el aprovechamiento tipo correspondiente a cada Area de Reparto que explícitamente delimita.

Para calcular el aprovechamiento tipo en suelo urbano se divide el aprovechamiento objetivo total de cada área de reparto entre la superficie de ésta, excluida la del terreno dotacional público existente ya afectado a su destino.

Para calcular el aprovechamiento tipo en suelo urbanizable se divide el aprovechamiento objetivo total de cada área de reparto entre la superficie total de ésta.

El aprovechamiento objetivo total se calcula en la forma prevista legalmente. En la Memoria del presente Plan General se establece el cálculo del aprovechamiento objetivo total de cada una de las áreas de reparto delimitadas por el mismo.

En los Títulos VII y VIII se especifica cual es el Aprovechamiento tipo correspondiente a

cada una de las Areas de Reparto delimitadas por el Plan General, recogándose en la Memoria del mismo su cálculo y justificación.

Art. 2.3.11- Aprovechamiento subjetivo en Suelo Urbano.

El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno ubicado en suelo urbano será el resultado de referir a su superficie el 95 por ciento del aprovechamiento tipo del área de reparto correspondiente.

Art. 2.3.12.- Aprovechamiento subjetivo en Suelo Urbanizable.

El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno ubicado en suelo urbanizable (pormenorizado o sin pormenorizar por el presente Plan General) será el resultado de referir a su superficie el 85 por ciento del aprovechamiento tipo del área de reparto correspondiente.

Art. 2.3.13.- Aprovechamiento subjetivo en Suelo No Urbanizable.

En Suelo No Urbanizable no existe aprovechamiento urbanístico. Son señalados en el presente Plan General y en la Ley 4/1992 de la Generalidad Valenciana sobre Suelo No Urbanizable (en sus artículos 4 a 9 ambos inclusive) los usos admisibles e incompatibles que, generalmente, serán los relacionados con la naturaleza de los terrenos.

Art. 2.3.14.- No indemnizabilidad por distinta asignación de aprovechamiento urbanístico.

No dará derecho a indemnización las diferencias en la asignación de aprovechamiento subjetivo que el presente Plan General atribuye a propietarios ubicados en distintas Areas de Reparto, ya sea en Suelo Urbano o Urbanizable, por venir aquellas determinadas por distintas circunstancias de orden urbanístico, social, histórico y económico que configuran la morfología urbana.

Art. 2.3.15.- Aplicación del aprovechamiento tipo y de las transferencias de aprovechamiento.

1.- La aplicación efectiva del aprovechamiento tipo correspondiente para determinar el aprovechamiento susceptible de apropiación, y de las transferencias de aprovechamiento vinculadas a éste, tendrá lugar, en los terrenos ya edificados no incluidos en unidades de ejecución, cuando se proceda a sustituir la edificación existente, o cuando se efectúen obras que impliquen ampliación del volumen en un porcentaje superior al 40% con relación al anteriormente existente o, en todo caso, cuando se eleve el nº de plantas, cualquiera que sea el porcentaje de volumen aumentado.

2.- Los supuestos de rehabilitación no exigida por el planeamiento urbanístico o disposiciones especiales, que puedan considerarse en atención a sus características y alcance equivalentes a la sustitución de la edificación, se sujetarán al régimen de ésta. En todo caso se considerará sustitución de la edificación la ejecución de obras que por su naturaleza hubieran permitido la declaración de ruina del inmueble.

3.- En los casos contemplados en los dos números anteriores será de aplicación

íntegramente lo establecido en el artículo 2.3.6. nº 3 de las presentes Normas Urbanísticas.

Sección 3.- Derechos y deberes básicos de los propietarios.

Art. 2.3.16.- Incorporación al proceso urbanizador y edificatorio.

La aprobación del Planeamiento preciso según la clase de suelo de que se trate, determina el deber de los propietarios de destinarlo al uso y aprovechamiento previsto por este Plan General, colaborando, con prontitud y diligencia, a la ejecución de éste.

Art. 2.3.17.- Deberes legales para la adquisición gradual de facultades.

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 los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, por exceder del susceptible de apropiación privada o, en su caso, adquirir dicho aprovechamiento por su valor urbanístico en la forma establecida por la legislación urbanística aplicable.

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

d) Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en el plazo establecido en el presente Plan General (Art. 1.3.2. nº 1).

e) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia (Art. 1.3.2. nº 2).

2.- El cumplimiento de estos deberes determina la gradual adquisición de las facultades urbanísticas que se definen y regulan en la siguiente sección del presente Capítulo.

Art. 2.3.18.- Enajenación de fincas y deberes urbanísticos.

La enajenación de fincas no modificará la situación de su titular en orden a las limitaciones y deberes instituidos por la legislación urbanística aplicable o impuestos, en virtud de la misma, por los actos de ejecución de sus preceptos. El adquirente quedará obligado en el lugar y puesto del anterior propietario en los derechos y deberes vinculados al proceso de urbanización y edificación, así como en los compromisos que, como consecuencia de dicho proceso, hubiere contraído con la Administración Urbanística competente.

Sección 4.- Facultades Urbanísticas.

Art. 2.3.19.- Facultades Urbanísticas de la Propiedad.

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

a) Derecho a urbanizar, entendiéndose por tal la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras fijados por el presente Plan General para que adquiriera la condición de solar.

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

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

d) Derecho a la edificación, consistente en la facultad de incorporar al patrimonio la edificación ejecutada y concluida con sujeción a la licencia urbanística, siempre que ésta fuera conforme con la ordenación urbanística establecida en el presente Plan General.

2.- En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades urbanísticas en contra de lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable o en el presente Plan General.

Art. 2.3.20.- Adquisición del derecho a urbanizar.

1.- El derecho a urbanizar se adquiere con la aprobación definitiva del instrumento de ordenación más preciso o específico según la clase de suelo de que se trate.

2.- El instrumento de ordenación a que se refiere el párrafo anterior será:

a) En Suelo Urbano: Plan General y, en su caso, Plan de Reforma Interior.

b) En Suelo Urbanizable Pormenorizado: Plan General y Programa para el desarrollo de la correspondiente Actuación Integrada.

c) En Suelo Urbanizable No Pormenorizado: Plan General, Plan Parcial y Programa para el desarrollo de la correspondiente Actuación Integrada.

3.- El ejercicio del derecho a urbanizar requiere la aprobación definitiva del correspondiente proyecto de urbanización.

4.- El derecho a urbanizar los terrenos incluidos en una unidad de ejecución a gestionar de manera indirecta (es decir por particulares, tal y como prevé el Art. 1.2.2 nº 6, párrafo 3, de las presentes Normas Urbanísticas) se extinguirá si la urbanización efectiva de las mismas y el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución no se realiza en los plazos establecidos en el correspondiente Programa.

Art. 2.3.21.- Adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico.

1.- En suelo urbano ordenado pormenorizadamente por el presente Plan General, el derecho al aprovechamiento urbanístico se entenderá adquirido por la aprobación definitiva del mismo.

2.- En los restantes casos (Suelo Urbano no ordenado pormenorizadamente y Suelo Urbanizable tanto pormenorizado como no pormenorizado) el derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, debiendo quedar acreditado el cumplimiento de los expresados deberes.

3.- El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno es el establecido en los Art. 2.3.11. y 2.3.12. de las presentes Normas Urbanísticas, según la clase de suelo.

Art. 2.3.22.- Concreción del aprovechamiento urbanístico.

El derecho al aprovechamiento urbanístico se concretará:

1.- Cuando se trate de terrenos incluidos en una unidad de ejecución, bajo alguna de las siguientes modalidades a establecer en los correspondientes procesos distributivos de beneficios y cargas:

a) Adjudicación de parcelas aptas para edificación, con las compensaciones económicas que por diferencias de adjudicación procedan.

b) Compensación económica sustitutiva.

2.- En suelo urbano ordenado pormenorizadamente:

a) Sobre la propia parcela, si no está afecta a uso público, resolviéndose los desajustes entre los aprovechamientos reales permitidos por el presente Plan General y los susceptibles de adquisición por su titular en la forma prevista en la legislación urbanística aplicable y en el presente Plan General.

b) Sobre otras parcelas lucrativas incluidas en la misma área de reparto, en caso de estar afecta a uso público la del titular del aprovechamiento, en la forma prevista por la legislación urbanística aplicable y por el presente Plan General.

Art. 2.3.23.- Adquisición del derecho a edificar:

1.- El otorgamiento de la licencia determinará la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado sea conforme con la ordenación urbanística establecida en el presente Plan General.

2.- Cuando la licencia autorice la urbanización y edificación simultáneas, la adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y a edificar quedará subordinada al cumplimiento del deber de urbanizar.

3.- Tal y como establece el Art. 1.3.2. nº 2, de las presentes Normas Urbanísticas, el acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación, finalización e interrupción máxima de las obras (9, 24 y 9 meses respectivamente).

Como, de igual forma, se establece en el propio Art. 1.3.2. nº 2, el derecho a edificar se extingue por incumplimiento de los plazos fijados, mediante su declaración formal, en

expediente tramitado con audiencia de los interesados.

4.- La declaración formal de caducidad de la licencia por incumplimiento de los plazos establecidos en el número anterior facultará al Ayuntamiento para la expropiación de los terrenos con las obras ya ejecutadas, valorándose aquellos conforme al 50 por 100 del aprovechamiento urbanístico por el que se obtuvo la licencia y éstas por su coste de ejecución.

Art. 2.3.24.- Adquisición del derecho a la edificación:

1.- El derecho a la edificación se adquiere por la conclusión de las obras al amparo de licencia no caducada y conforma con la ordenación urbanística establecida en el presente Plan General.

2.- El derecho a la edificación no es susceptible de extinción, sin perjuicio de la situación de fuera de ordenación en que pudiera quedar aquella en los casos legalmente previstos.

Sección 5.- Cargas Urbanísticas.

Art. 2.3.25.- Cargas Urbanísticas.

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 del aprovechamiento urbanístico correspondiente.

Las cargas urbanísticas se concretan básicamente en las obligaciones de cesiones de terrenos y de costear la urbanización en la proporción establecida en el Plan, como ya se establece en el Art. 2.3.17. de las presentes Normas Urbanísticas. Su determinación concreta en el Suelo Urbanizable, se realiza en el ámbito de Unidades de Ejecución y a través de los instrumentos de gestión adecuados (principalmente Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas en Suelo Urbanizable) que constituyen mecanismos de redistribución de los beneficios y cargas urbanísticas. En el Suelo Urbano, la determinación de las cargas urbanísticas se realiza en el ámbito de las Areas de Reparto, y básicamente consisten en adquirir el exceso de aprovechamiento que represente el terreno a través de los mecanismos establecidos legalmente y previstos en el presente Plan General, y, en su caso, realizar las obras de urbanización que correspondan.

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

3.- Las determinaciones urbanísticas pueden imponer también servidumbres que limiten el contenido del derecho de propiedad.

CAPITULO IV.- REGIMEN DE LOS ELEMENTOS INTEGRANTES DE LA RED PRIMARIA O ESTRUCTURAL DE DOTACIONES.

Art. 2.4.1.- Obtención.

1.- Los elementos integrantes de la red primaria o estructural de dotaciones, en los casos en que los terrenos en cuestión no sean de titularidad municipal, podrán adquirirse a través de la técnica expropiatoria o bien por cesión gratuita cuando estos elementos o parte de ellos se ubiquen en áreas de Suelo Urbanizable que requieren la elaboración de Programas para el desarrollo de los mismos, y aquellos ofrezcan condiciones privilegiadas de uso cotidiano y disfrute permanente para la población de dicha área.

2.- El Ayuntamiento podrá hacer uso de las técnicas de transferencia de aprovechamiento urbanístico y reserva de aprovechamiento para la obtención de estos elementos.

Art. 2.4.2.- Ejecución.

1.- El desarrollo de las determinaciones del Plan General relativas a los elementos integrantes de la red primaria o estructural de dotaciones, y cuando ello sea preciso, puede llevarse a cabo mediante Planes Especiales o mediante la propia elaboración de Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas (como parte integrante de los mismos). La ejecución material de dichos elementos se realizará mediante los oportunos proyectos de obras o proyectos de urbanización.

2.- En el Plano de la red primaria o estructural de dotaciones aparecen aquellos elementos, o parte de los mismos integrantes de la red primaria que deben ser desarrollados mediante Planes Especiales.

3.- Cuando la técnica de adquisición de terrenos sea la expropiatoria, podrán acometerse las expropiaciones necesarias con carácter previo a la redacción del Plan Especial correspondiente, siempre que la relación de fincas afectadas se contenga en un proyecto de trazado del elemento en cuestión, redactado como mínimo a escala 1/1000, que precise la delimitación y parcelario de la zona afectada.

4.- Cuando alguno de los elementos a los que se refiere el presente Capítulo se encuentre incluido en el ámbito de un Programa para el desarrollo de una Actuación Integrada (Unidad de Ejecución o Sector) y aquel sea de especial importancia para la totalidad del municipio y muy gravosa su ejecución para el promotor o promotores del Programa, el Ayuntamiento participará, en la forma que para cada caso se convenie (en el propio Programa), en los gastos de dicha ejecución, tal y como prevé el Art. 1.2.3. nº 2, apartado F-7) de las presentes Normas Urbanísticas.

Art. 2.4.3.- Actuaciones aisladas en Suelo Urbano.

Sin perjuicio de la posibilidad que el Ayuntamiento tiene de llevar a cabo actuaciones mediante la técnica de transferencias de aprovechamiento o reservas de aprovechamiento, aquél

podrá llevar a cabo actuaciones aisladas en suelo urbano utilizando la técnica expropiatoria.

El coste de las expropiaciones, tanto las referidas en el párrafo anterior como las referidas en los artículos anteriores, podrá ser repercutido sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por la actuación urbanística, mediante la imposición de contribuciones especiales, las cuales se tramitarán por el procedimiento establecido en la Ley 31/1988, de 28 de Diciembre, reguladora de las Haciendas Locales.

Art. 2.4.4.- Criterios para el cómputo de elementos de la Red Primaria de Dotaciones Públicas del PGOU a efectos de verificar el cumplimiento de estándares de la Red Secundaria. (7)

1. *Debe tratarse de elementos de la Red Viaria Primaria que discurran por un sector determinado (es decir, que bien lo atraviesen o bien finalicen en él), lo estructuren con otras partes de la ciudad y, a su vez, sean de utilidad para la organización de sus comunicaciones internas.*

Será a la vista de la redacción de cada Plan Parcial cuando se podrá comprobar la existencia de este requisito, por lo que el cumplimiento de dicho requisito precisará informe favorable del Área de Territorio del Ayuntamiento en tal sentido.

2. *Todos los elementos de la Red Viaria Primaria que se computen como Red Secundaria del sector deberán ser cedidos y ejecutados con cargo al mismo.*
3. *3.En el supuesto de elementos de la Red Primaria de Zonas Verdes (PQL y PJJ), debe tratarse de parques o jardines que, aún estando incluidos en la Red Primaria, no hayan sido computados para cumplir el estándar establecido en el artículo 36 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.*
4. *Una vez constatado (en informe municipal favorable en tal sentido) la concurrencia de los requisitos citados en los tres puntos anteriores, únicamente podrán computarse (los elementos de la Red Primaria que cumplan dichos requisitos) en cuanto a un 50 % como máximo a efectos del cumplimiento de estándares de la Red Secundaria."*

(7) Modificación puntual nº 7. Aprobada definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 28/09/2004 y publicada en el BOPA nº 260 de 11/11/2004

CAPITULO V.- REGIMEN DEL SUELO URBANO.

Sección 1.- Conceptos y clases.

Art. 2.5.1.- Concepto.

1.- El Suelo Urbano es el clasificado así por el Plan General por encontrarse situado en áreas que tiene implantados los servicios de urbanización al nivel exigido al efecto por la legislación urbanística o aquel que el presente Plan General clasifica como urbano con el objeto de posibilitar su desarrollo urbanístico mediante Actuaciones Aisladas (definidas en el Art. 1.2.2. nº 5, letra B, de las presentes Normas Urbanísticas). Los terrenos en que éstas sean previstas por el presente Plan General se entenderán clasificados como Suelo Urbano.

Adquirirán la condición de Suelo Urbano aquellas zonas que, en ejecución del planeamiento correspondiente, lleguen a contar con las características reseñadas.

2.- La parcela de Suelo Urbano apta para la edificación es el solar.

Son solares las parcelas legalmente divididas o conformadas que, teniendo características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento que les asigne la ordenación urbanística, estén además urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas por el este Plan General. Para que las parcelas tengan la condición de solar, tal y como se establece en el Art. 1.4.5. nº 10 de las presentes Normas Urbanísticas, deberán estar dotadas de los siguientes servicios:

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

b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudales y potencia suficientes para la edificación prevista.

c) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado. No justifica la dotación con éste servicio la evacuación a acequias o fosas sépticas, salvo que el presente Plan General autorice estas últimas en casos excepcionales y en condiciones adecuadas, para zonas de muy baja densidad de edificación.

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

Art. 2.5.2.- Clases.

Según el grado de ordenación establecido por el presente Plan General y de los requisitos para su desarrollo, se distinguen en el Suelo Urbano: Suelo Urbano Ordenado, Areas de Planeamiento Anterior y Areas de Planeamiento Diferido, cuyas características se señalan en los artículos siguientes.

Art. 2.5.3.- Suelo Urbano Ordenado.

1.- Lo integran aquellas áreas en las que el Plan General realiza una asignación pormenorizada de usos, una reglamentación detallada de las condiciones de volumen y un señalamiento de alineaciones.

En éstas áreas podrá edificarse tan pronto como las parcelas respectivas alcancen la condición de solar, por reunir los requisitos señalados en el número 2 del Art. 2.5.1.

2.- Los terrenos que adquieren la condición de Suelo Urbano por ejecución del planeamiento, deberán para ello reunir los requisitos necesarios para integrarse en la categoría de Areas de Suelo Urbano Ordenado por tener un nivel de ordenación homologable al regulado directamente por el Plan General.

3.- La regulación de las Areas de Suelo Urbano Ordenado se contiene en el Título VII de las presentes Normas Urbanísticas y en los Planos de Zonificación del Núcleo Central (Plano nº 3.1.).

Art. 2.5.4.- Areas de Planeamiento Anterior.

1.- Constituyen ámbitos sobre los que existe un instrumento de planeamiento (Plan Parcial) aprobado definitivamente con anterioridad a la aprobación del presente Plan General y con el grado de ejecución necesario para su clasificación urbana y que son respetados por el Plan General que declara expresamente en vigor el instrumento de ordenación correspondiente.

2.- La regulación de las Areas de Planeamiento anterior se contiene en el Plano de Clasificación y Categorías del Suelo (Plano nº 1.1.) en cuanto a identificación de los ámbitos respectivos, y en el correspondiente Plan Parcial ya aprobado definitivamente en cuanto a la especificación de su régimen respectivo.

Art. 2.5.5.- Areas de Planeamiento Diferido.

1.- Constituyen ámbitos cuya ordenación pormenorizada encomienda el Plan General a un instrumento de ordenación subordinado (Plan de Reforma Interior o Plan Especial) que habrá de desarrollar las determinaciones establecidas al efecto en aquél.

2.- En los suelos incluidos en estas Areas, en tanto no se apruebe el instrumento de ordenación correspondiente, no podrán otorgarse licencias de nueva edificación.

3.- La regulación de las Areas de Planeamiento Diferido se contiene en el Plano de Zonificación del Núcleo Central (Plano nº 3.1.) en cuanto a identificación de los ámbitos respectivos y en el Título VIII en cuanto al señalamiento de los criterios básicos de ordenación a desarrollar por el respectivo planeamiento subordinado.

Sección 2.- Las Actuaciones en Suelo Urbano.

Art. 2.5.6.- Principios generales.

1.- Las parcelas para ser edificadas requieren su previa conversión en solar o que, en la forma que se prevé en el Art. 1.4.5. nº 10, 2º párrafo de éstas Normas, se garantice suficientemente su urbanización simultánea a la edificación. En ningún caso podrá obtenerse licencia de primera ocupación si no se ha cumplimentado los requisitos establecidos en las presentes Normas Urbanísticas y en el condicionado de la licencia.

2.- Los solares serán edificables cuando se hayan satisfecho las cargas y cánones de urbanización que graven su propiedad. Los excedentes de aprovechamiento indicados en ellos podrán ser edificados por los particulares cuando los hayan adquirido a la Administración en los términos establecidos en el artículo 2.3.6. nº 3 de las presentes Normas Urbanísticas.

Art. 2.5.7.- Programas en Suelo Urbano.

1.- Tal y como se establece en el Art. 1.2.6. nº 2, letra d) de las presentes Normas Urbanísticas, los particulares podrán promover iniciativas de Programa para el desarrollo de Actuaciones Aisladas (definidas en el Art. 1.2.2. nº 5 letra B), en suelo urbano en los siguientes casos:

a) Cuando la actuación aislada requiera la ejecución de obra pública de urbanización. En estos casos, la adquisición de viales de cesión que falten para edificar el solar, se llevará a cabo mediante una reparcelación económica entre particulares instada por el promotor y aprobada por el Ayuntamiento.

b) Como consecuencia de la inclusión de los terrenos en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar.

2.- Cuando una iniciativa de Programa, en suelo urbano, se refiera tanto a la urbanización como a la edificación, su promotor deberá acreditar la disponibilidad civil sobre terrenos suficientes para asegurar que edificará la parcela, objeto de Actuación, y que lo hará en el plazo inferior a tres años. Se exceptúa la exigencia de disponibilidad civil sobre los terrenos cuando estos estuvieran incluidos en el Registro mencionado en el apartado anterior.

3.- El adjudicatario del Programa quedará sujeto al estatuto del Urbanizador regulado legalmente para las Actuaciones Integradas.

Art. 2.5.8.- Régimen del Suelo Urbano en ausencia de Programa.

1.- En suelo urbano, en tanto no se desarrollen Programas -como consecuencia de lo dispuesto en el artículo anterior- los propietarios podrán realizar, disfrutar y disponer del aprovechamiento subjetivo que, en cada momento, la ordenación urbanística otorgue a sus terrenos o solares. Para ello podrán poner en práctica alguna de las siguientes alternativas:

a) Materializar su aprovechamiento subjetivo sobre solar o parcela propios, si la calificación urbanística de éstos lo permite.

b) Transferir su aprovechamiento subjetivo, para su materialización en suelo apto para

ello, cuando la ordenación urbanística afectara el terreno a destino dotacional público.

c) Efectuar una reserva del aprovechamiento, para su posterior transferencia, previa cesión gratuita del suelo de su propiedad a la Administración.

d) Solicitar, de ser imposible cualquiera de las anteriores alternativas, la expropiación del terreno a los cinco años de su calificación, si ésta conlleva el destino público, iniciando el procedimiento previsto por el artículo 202.2 del Texto Refundido aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio.

2.- El otorgamiento de licencia urbanística para la construcción de parcelas o solares en suelo urbano requiere, en tanto no se desarrollen Programas, que su titular cumpla las siguientes condiciones:

a) Asumir, garantizar y cumplir los compromisos previstos en el artículo 1.4.5. nº 10, párrafo 2º, de las presentes Normas.

b) Abonar, en su caso, el importe de los cánones de urbanización establecidos.

c) Transmitir a la Administración el suelo dotacional preciso para urbanizar dotando a su parcela de la condición de solar, sin perjuicio de su derecho a servirse de esa cesión para dar cumplimiento a lo dispuesto en el apartado siguiente o, alternativamente, a reservarse el aprovechamiento cedido.

d) Adquirir los excedentes de aprovechamiento cuya construcción sea obligatoria o que se pretendan edificar, sin perjuicio de lo establecido en el art. 2.3.6. nº 3 de las presentes Normas.

El pleno cumplimiento de todas las anteriores condiciones por el propietario de una parcela urbana o solar le reportará la patrimonialización del aprovechamiento urbanístico y la consiguiente obligación de materializarlo con sujeción a plazo, que se determinará expidiendo de oficio la correspondiente Cédula de Garantía Urbanística (regulada en el Art. 1.4.1. de las presentes Normas), salvo que el directo otorgamiento de la licencia de obras haga innecesario esto último.

Art. 2.5.9.- Transferencias de aprovechamiento.

1.- Los propietarios de una finca pueden transferir su correspondiente aprovechamiento subjetivo a otras fincas que cuenten con excedentes de aprovechamiento. Estos son adquiridos en virtud de aquella transferencia, que legitimará la posterior edificación de los mismos.

2.- La transferencia de aprovechamiento debe ser aprobada por el Ayuntamiento, según propuesta suscrita por los interesados y formalizada en documento público, con planos adjuntos expresivos de la localización y dimensiones de las fincas implicadas.

Dicha transferencia, así como la incorporación de terrenos al patrimonio municipal de suelo que conlleve, debe ser inscrita en el Registro de la Propiedad.

3.- La validez de toda transferencia exige la cesión gratuita al Municipio, libre de cargas

y en pleno dominio, de la finca cuyo aprovechamiento subjetivo sea transferido y la paridad, en términos de valor urbanístico, entre dicho aprovechamiento subjetivo y el excedente de aprovechamiento que es objeto de adquisición con la transferencia.

No obsta para la validez de la transferencia ni el destino urbanístico -público o privado- de la finca cedida, ni su clasificación -como suelo urbano o urbanizable-, ni el hecho de que las fincas afectadas estén ubicadas en distintas áreas de reparto, pero el Ayuntamiento podrá denegar la aprobación de transferencias inadecuadas para el desarrollo del Plan.

4.- Si el terreno cedido fuera suelo urbanizable y aún no hubiera sido objeto de programación, al solo efecto de verificar la regla de equivalencia entre lo transferido y lo adquirido, se valorará como si estuviera ya programado.

Cuando en virtud de transferencia se ceda al Municipio un terreno ubicado en suelo urbanizable, el Ayuntamiento actuará como propietario de dicho terreno en la posterior gestión del suelo urbanizable afectado.

La adquisición mediante transferencias de excedentes de aprovechamiento ubicados en suelo urbanizable requiere que el Urbanizador suscriba la propuesta junto a los propietarios afectados.

5.- Las reparcelaciones voluntarias -concertadas entre los afectados para que el cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas se concrete de modo más acorde con sus preferencias- se tramitarán conforme a lo dispuesto en los números anteriores. Su aprobación puede surtir todos los efectos previstos en los artículos 167 a 170 del Real Decreto Legislativo 1/1992 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Art. 2.5.10.- Reservas de aprovechamiento.

1.- Con motivo de la transmisión al dominio público de terrenos con destino dotacional se podrá hacer reserva del aprovechamiento subjetivo correspondiente a ellos, para su posterior transferencia.

Según se trate de una transmisión a título oneroso o gratuito la reserva la podrá hacer en su favor:

- a) El propietario del terreno que lo ceda gratuitamente al Ayuntamiento.

Sólo procede la reserva de aprovechamiento, con motivo de una cesión de terrenos, cuando ésta no de lugar, directa o inmediatamente, a la adquisición de un excedente de aprovechamiento. No podrá, por tanto, reservarse el aprovechamiento para ulterior transferencia, quien efectúe la cesión como consecuencia de inmediata transferencia o de una reparcelación.

- b) La Administración o el Urbanizador -público o privado- que sufrague el precio del terreno dotacional, cuando éste se adquiriera para su destino público en virtud de una transmisión onerosa.

No ha lugar a la reserva de aprovechamiento si la adquisición onerosa del terreno dotacional público va acompañada, por expropiación conjunta tasada a un precio medio, con la de otros terrenos con excedentes de aprovechamiento equivalentes al terreno dotacional público.

La reserva de aprovechamiento deber ser aprobada por el Ayuntamiento o Administración expropiante e inscrita en el Registro de la Propiedad junto a la transmisión de la que traiga su causa. La reserva se cancelará, de igual forma, cuando se transfiera su aprovechamiento. El Ayuntamiento no puede oponerse a esa transferencia sí, en su día, aceptó la cesión que motivó la reserva. Podrá oponerse a ello el Urbanizador, cuando se pretendan adquirir así excedentes de aprovechamiento radicados en el ámbito de la Actuación Integrada.

2.- El titular de una reserva de aprovechamiento podrá solicitar su expropiación, iniciando el procedimiento mencionado en el artículo 2.5.8. nº 1, letra d), cuando hayan transcurrido más de tres años desde que constituyó la reserva.

Art. 2.5.11.- Compensaciones monetarias sustitutivas de las transferencias de aprovechamiento.

1.- El Ayuntamiento podrá, por razones de interés público local, transmitir, directamente y en metálico, el excedente de aprovechamiento radicado sobre parcelas o solares urbanos, con motivo de la solicitud de licencia de edificación. Esta solicitud se acompañará de una oferta de venta al patrimonio municipal de suelo de la propia parcela o solar para la que se solicite licencia, por precio unitario que mejore el propuesto por el solicitante como valor de adquisición de aquél excedente. La solicitud hará constar la justificación de gastos habidos con motivo de la petición de licencia, incluidos los del proyecto técnico. La oferta de venta adjunta la suscribirá quien acredite la titularidad y capacidad civil para efectuarla.

El Ayuntamiento podrá aceptar la oferta de venta pagando -por metro cuadrado de aprovechamiento subjetivo- precio superior en un 20 por cien al que el oferente hubiera propuesto satisfacer por metro cuadrado de excedente de aprovechamiento e indemnizándole, además, los gastos justificados que hubiera acreditado.

El Ayuntamiento deberá resolver sobre ésta adquisición dentro de los dos meses siguientes al momento en que el demandante deposite o avale el importe que ofrezca pagar por el excedente de aprovechamiento. Dentro del mismo plazo el Ayuntamiento podrá inadmitir la adquisición en metálico o condicionarla a distinta valoración del aprovechamiento urbanístico. Transcurrido el plazo sin otra resolución se entenderá adquirido el aprovechamiento por el precio depositado.

2.- El Ayuntamiento podrá aprobar un CUADRO INDICATIVO DE VALORES DE REPERCUSIÓN DE SUELO que expresen los precios máximos que el Municipio prevé pagar por la adquisición o expropiación de suelo para el patrimonio municipal. Dichos valores se calcularán de conformidad con la legislación estatal, previo informe de la autoridad tributaria competente y se revisarán de inmediato para adaptarlos a las resoluciones administrativas o judiciales que determinen justiprecios expropiatorios. La vigencia máxima e improrrogable del Cuadro será de año y medio.

3.- No será preciso formular la oferta de venta de la parcela a la que se refiere el número 1 cuando quien demande la adquisición de excedente de aprovechamiento, pague un precio

superior en un 20 por cien al que resultaría del Cuadro Indicativo.

4.- El pago por el excedente de aprovechamiento deberá ser previo a la obtención de la licencia de obras.

5.- La adquisición de excedentes de aprovechamiento en metálico, antes regulada, tendrá carácter subsidiario respecto a la aplicación de los dos artículos precedentes.

CAPITULO VI.- REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

Sección 1.- Concepto, régimen general y clases.

Art. 2.6.1.- Concepto y régimen general.

1.- El Suelo Urbanizable es aquél que el Plan General considera apto para ser urbanizado, previa programación de los mismos.

2.- La clasificación de los terrenos como suelo urbanizable tiene por objeto someterlos al régimen de ejecución de Actuaciones Integradas (definidas en el Art. 1.2.2. nº 5, letra A, de las presentes Normas Urbanísticas). Los terrenos en que éstas están previstas por el presente Plan General tienen la consideración de suelo urbanizable.

3.- Hasta que se apruebe el Programa para el desarrollo de la correspondiente Actuación Integrada, los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable quedarán sujetos al régimen propio del denominado suelo urbanizable no programado regulado en la Disposición Adicional Segunda de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalidad Valenciana. Será igualmente de aplicación en este caso el régimen de autorizaciones para usos u obras provisionales establecido en el Art. 1.4.5. nº 12 de las presentes Normas.

Art. 2.6.2.- Clases.

A los efectos de gestión y ejecución del presente Plan General, y en función del grado de pormenorización que el mismo lleva a cabo, se establece una subclasificación en el Suelo Urbanizable, distinguiendo entre: Suelo Urbanizable Pormenorizado y Suelo Urbanizable No Pormenorizado, cuyos distintos regímenes se establecen en los artículos siguientes.

Art. 2.6.3.- Suelo Urbanizable Pormenorizado.

1.- Es el integrado por aquellas áreas de suelo urbanizable inmediatas al urbano que el Plan General ordena pormenorizadamente, facilitando con dicha ordenación la pronta programación de los terrenos y excusando la ulterior exigencia de Planes Parciales. Estas áreas quedan integradas en diversas Unidades de Ejecución, que aparecen grafiadas en el Plano denominado "Núcleo Central, Clasificación y Usos Globales del Suelo" (Plano nº 1.4.) y en los planos nº 1-1 y nº 2-1.10 por lo que respecta a la UE-11 de Montesol, para cuyo desarrollo mediante Actuaciones Integradas únicamente se exige la aprobación del correspondiente Programa (definido en el Art. 1.2.3. nº 2, letra F).

2.- Las determinaciones que habrán de observarse en la implantación de servicios urbanísticos e infraestructuras a nivel de Unidad de Ejecución vienen establecidas en el Título VI.

3.- Atendiendo al grado de gestión y condicionamientos administrativos existentes, el Plan General distingue dentro de esta clase de suelo entre:

a) Suelo Urbanizable Pormenorizado en ejecución: aquellas Unidades de Ejecución que cuentan con Plan Parcial definitivamente aprobado con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General, que han comenzado su proceso de gestión y ejecución y que son compatibles con el mismo. El régimen específico de éstas Unidades de Ejecución se encuentra en los Planes Parciales ya aprobados definitivamente, a los que este Plan General expresamente se remite.

b) Suelo Urbanizable Pormenorizado normal: es el constituido por el resto de áreas de suelo urbanizable pormenorizado y que como se ha dicho en el número 1 de este artículo, únicamente exigen para su gestión la previa elaboración de Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas. El régimen específico de éstas áreas se contempla en los Capítulos XVII y XVIII del Título VII.

Art. 2.6.4.- Suelo Urbanizable No Pormenorizado.

Es el integrado por aquellas áreas de suelo urbanizable que el Plan General no ordena pormenorizadamente. Estas áreas quedan integradas en diversos sectores (que aparecen grafiados en el Plano de Clasificación y Categorías del Suelo -Plano nº 1.1.-), y para su desarrollo se exige la previa redacción de los Planes Parciales correspondientes, que proceden a ordenar pormenorizadamente a aquellos, y de los respectivos Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas.

Los Planes Parciales contendrán las determinaciones y documentación establecidas legal y reglamentariamente (en particular las establecidas en los artículos 21, 22, 27 y 28 de Ley 6/1994 de 15 de Noviembre de la Generalidad Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística), observando asimismo las determinaciones específicas que para cada sector se establecen en el Título VIII.

Las determinaciones que habrán de observarse en la implantación de servicios urbanísticos e infraestructuras a nivel de sector vienen establecidas en el Título VI.

La ejecución del planeamiento parcial se acometerá por Unidades de Ejecución y para la gestión efectiva de éstas se redactarán los correspondientes Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas. Puede coincidir Unidad de Ejecución con Sector cuando así se apruebe por el Ayuntamiento.

Art. 2.6.5.- Condiciones para el ejercicio de la facultad de edificar.

Para obtener licencia de obras de edificación en el suelo urbanizable (ya sea pormenorizado o sin pormenorizar), y sin perjuicio de lo previsto en el Art. 2.6.6. nº 2, letra b) de las presentes Normas Urbanísticas, habrán de concurrir los siguientes requisitos:

a) Estar definitivamente aprobados los correspondientes Programas para el desarrollo de actuaciones integradas.

b) Estar implantadas las infraestructuras básicas, es decir, la conexión de las redes de abastecimiento de servicios urbanísticos de la Unidad de Ejecución o sector con las generales de las que hayan de abastecerse.

c) Que, por el estado de realización de las obras de urbanización, el Ayuntamiento considere previsible que a la terminación de la edificación cuya licencia se solicita, la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar. En todo caso, el promotor constituirá garantía suficiente ante el Ayuntamiento para responder de la terminación a su costa de tales obras de urbanización (tal y como se establece en el Art. 1.4.5. n° 10, párrafo 2ª de las presentes Normas Urbanísticas).

d) Que el peticionario de licencia se comprometa expresamente en la solicitud a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, constando tal cláusula como condición de la licencia y en las transmisiones del derecho de propiedad o uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

Sección 2.- La Ejecución de los Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas: Generalidades.

Art. 2.6.6.- Prerrogativas del Urbanizador y derechos de los propietarios afectados.

1.- El Urbanizador será retribuido según dispone el artículo 1.2.3. n° 2 apartado F-9) y el propietario afectado por la Actuación puede cooperar con él conforme a dicho precepto. Las relaciones entre ambos se articularán preferentemente en los términos que libremente convengan, siempre que respeten la ordenación urbanística y la Programación aprobada.

2.- El Urbanizador puede ejercer las siguientes prerrogativas y facultades:

A) Someter a aprobación administrativa proyectos de urbanización, presupuestos de cargas de urbanización y, a falta de acuerdo con los afectados, uno o varios proyectos de reparcelación forzosa dentro del ámbito de la Actuación, así como a ser oído, antes de dicha aprobación.

B) Oponerse a la parcelación y a la edificación en el ámbito de la Actuación, hasta el pleno cumplimiento de las previsiones del Programa. El otorgamiento de esas licencias está sujeto a audiencia previa del Urbanizador.

No podrán otorgarse licencia de parcelación o edificación en las Unidades de Ejecución o para terrenos sometidos a Actuaciones Integradas hasta que, una vez aprobado su correspondiente Programa, se cumplan las condiciones legales previstas en él para ello, debiendo el titular de la parcela haber contribuido proporcionalmente a las cargas de la Actuación y haber quedado garantizada la urbanización de dicha parcela simultánea, al menos, a su edificación.

C) Exigir que los propietarios le retribuyan pagándole cuotas de urbanización o cediendo en su favor terrenos edificables de los que han de ser urbanizados en desarrollo de la Actuación. El Urbanizador, en cuanto receptor de dicha retribución, tendrá la consideración legal de Junta de Compensación a los efectos tributarios y registrales determinados por la legislación estatal.

D) Solicitar la ocupación directa de los terrenos sujetos a reparcelación y necesarios para desarrollar las infraestructuras de urbanización, en los términos previstos por la legislación estatal.

3.- El Urbanizador, para percibir de los propietarios sus retribuciones, ha de ir asegurando, ante la Administración actuante, su obligación específica de convertir en solar la correspondiente parcela de quien deba retribuirle, mediante garantías que:

A) Se irán constituyendo, con independencia de las previstas en el artículo 1.2.3. nº 2 apartado F-8), al aprobarse la reparcelación forzosa o expediente de gestión urbanística de efectos análogos en cuya virtud se adjudiquen al Urbanizador terrenos en concepto de retribución y, en todo caso, antes de la liquidación administrativa de la cuota de urbanización.

B) Se prestarán por valor igual al de la retribución que las motive y, en su caso, por el superior que resulte de aplicar el interés legal del dinero en función del tiempo que previsiblemente vaya a mediar entre la percepción de la retribución y el inicio efectivo de las obras correspondientes.

C) Consistirán en primera hipoteca sobre los terrenos adjudicados al Urbanizador o en garantía financiera prestada con los requisitos exigidos por la legislación reguladora de la contratación pública.

D) Serán canceladas -previa resolución de la Administración actuante- a medida que se realicen, en plazo, cada una de las obras que sean el objeto de la correspondiente obligación garantizada. Procede la cancelación parcial según el precio de la obra realizada conforme al presupuesto de cargas aprobado administrativamente.

4.- Sin perjuicio de las demás medidas procedentes, el Urbanizador que incumpla la obligación expresada en el número anterior adeudará a la Administración actuante:

A) En caso de resolución del Programa, el valor de las retribuciones ya percibidas, previo descuento del de las obras realizadas; y

B) Cuando incurra en mora en su obligación de urbanizar, los intereses de la cantidad que resultaría conforme al apartado anterior, según el tipo legal del dinero.

La deuda declarada mediante resolución de la Administración actuante previa audiencia del interesado y, en caso de impago, podrá ser recaudada por vía de apremio. Las cantidades así recaudadas se destinarán preferentemente a garantizar o sufragar la total ejecución de las obras o, subsidiariamente, a compensar a los propietarios por los perjuicios sufridos.

5.- Se exceptúa la aplicación de los dos números anteriores en los casos de gestión directa a cargo de la propia Administración pública; o cuando el Urbanizador y el propietario así lo hubieran convenido, a reserva de las acciones civiles que les asistan; o en tanto la retribución se encuentre depositada en poder de la Administración actuante o sujeta a afección real que impida al Urbanizador disponer libremente del terreno con que se le haya retribuido y bajo condición resolutoria que asegure su retorno al primitivo dueño, en caso de que la Administración actuante declare resuelta la adjudicación del Programa. Esta afección se determinará en el contenido del acuerdo aprobatorio de la reparcelación, siempre que el Urbanizador lo solicite y se cancelará -a instancia de la Administración actuante- tan pronto el Urbanizador asuma el régimen de responsabilidades y garantías regulado en los precedentes números 3 y 4.

6.- El Urbanizador será responsable de los daños causados a los propietarios o a otras personas como consecuencia de su actividad o por falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones, salvo cuando aquellos tuvieran su origen en una orden directa de la administración actuante o en el cumplimiento de una condición impuesta por ella.

7.- Los propietarios tendrán derecho a recibir, en todo momento, información debidamente documentada respecto a los costes de urbanización que hayan de asumir y a cooperar con la Actuación en los términos establecidos por la ley y el Programa, siempre que asuman las cargas y riesgos de su desarrollo. Podrán asimismo y para la mejor ejecución de dicho Programa someter, a consideración de la Administración actuante sugerencias y enmiendas para la elaboración, corrección o modificación de los proyectos y presupuestos expresados en el apartado A) del número 1, siempre que las pongan también en conocimiento del Urbanizador.

El propietario que contribuya a las cargas de la urbanización podrá exigir que el Urbanizador la ejecute con la diligencia de un buen empresario y que la Administración actuante tutele la Actuación en los términos previstos por la Ley.

El derecho de los propietarios afectados por la Actuación se determinará en función de su aprovechamiento subjetivo. La Administración participará en los costes y beneficios de la Actuación en la proporción que el excedente de aprovechamiento de las fincas afectadas represente, en conjunto, respecto a su total aprovechamiento objetivo.

8.- Cuando el Programa se desarrolle por gestión directa de la Administración, ésta puede optar por la expropiación forzosa, con pago en metálico, como excepción a lo anteriormente dispuesto.

Art. 2.6.7.- Cargas de urbanización.

1.- Son cargas de la urbanización que todos los propietarios deben retribuir en común al Urbanizador:

A) El coste de las obras, proyectos e indemnizaciones expresados en los artículos 155.1 y 166.1.d) del Texto Refundido aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, respecto a las inversiones necesarias para cubrir los objetivos imprescindibles del Programa, reguladas en el artículo 1.2.3. nº 2 apartado F-14) de esta Ley, incluso el mobiliario urbano y las redes de gasificación y telefonía -sí las prevé el Proyecto de Urbanización-.

No obstante, el Urbanizador y los propietarios tendrán derecho a reintegrarse de los costes que sufragen para extensiones de las redes de suministros, con cargo a las compañías que presten el servicio, salvo la parte correspondiente a las acometidas propias de la Actuación. Todo ello se entiende sin perjuicio de las previsiones que específicamente establezca la reglamentación del correspondiente servicio.

B) En su caso, las inversiones reguladas en el artículo 1.2.3. nº 2 apartado F-14 "in fine" cuando, por las características excepcionales de la Actuación, así se disponga en el Programa.

C) Las obras de rehabilitación de edificios o elementos constructivos impuestas por el

Programa, sin perjuicio del derecho al reintegro, con cargo a los propietarios de aquéllos, de la parte del coste imputable al contenido del deber normal de conservación.

D) El beneficio empresarial del Urbanizador por la promoción de la Actuación y sus gastos de gestión por ella.

2.- Los gastos generados por la recaudación ejecutiva de las cuotas de urbanización o derivados de la rescisión de cualesquiera derechos, contratos u obligaciones que graven las fincas o disminuyan su valor en venta, serán soportados por sus correspondientes propietarios.

3.- Con motivo de la aprobación del Proyecto de Urbanización o de sus reformados se podrá modificar la previsión inicial de cargas estimada anteriormente en el Programa, siempre que la variación obedezca a causas objetivas cuya previsión no hubiera sido posible para el Urbanizador al comprometerse a ejecutar la Actuación. La retasación de cargas no podrá suponer modificación o incremento en la parte de ellas correspondiente al beneficio empresarial del Urbanizador por la promoción de la Actuación.

4.- Cuando, antes de la aprobación del Proyecto o con motivo de incidencias sobrevenidas en su ejecución material, los afectados manifiesten discrepancias respecto a los costes presupuestados, la Administración actuante resolverá previo dictamen arbitral de peritos independientes designados al efecto. Sus honorarios se considerarán cargas de la urbanización, pagaderas conforme al número 1 anterior o por cuenta de quien hubiera propuesto o discutido temerariamente los presupuestos, según resuelva la Administración actuante.

Se podrá prescindir del dictamen cuando el Urbanizador justifique los costes propuestos en precios de mercado, contrastados con proposiciones suscitadas al ofertar en pública competencia la contrata de obra, lo que podrá hacer durante la información pública del Proyecto de Urbanización en la forma dispuesta por los artículos 1.2.4. nº 3 y 1.2.4. nº 5.

Sección 3.- La Ejecución de los Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas: La Reparcelación forzosa.

Art. 2.6.8.- Reparcelación, Finalidad legal y supuestos en que procede.

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

2.- La reparcelación forzosa tiene por objeto:

A) Regularizar urbanísticamente la configuración de fincas.

B) Adjudicar a la Administración los terrenos, tanto dotacionales como edificables, que legalmente le correspondan.

C) Retribuir al Urbanizador por su labor, ya sea adjudicándole parcelas edificables, o bien, afectando las parcelas edificables resultantes a sufragar esa retribución.

D) Permutar forzosamente, en defecto de previo acuerdo, las fincas originarias de los propietarios por parcelas edificables que se adjudicarán a éstos según su derecho.

Atendiendo al criterio de reparcelación utilizado, entre los previstos por el artículo 1.2.3. nº 2 apartado F-9), esta adjudicación se concretará:

1º) Conforme al íntegro aprovechamiento subjetivo, dejando la parcela adjudicada sujeta al pago de las cargas de la urbanización.

2º) Con deducción de parte de dicho aprovechamiento, adjudicando esta parte al Urbanizador como retribución por su labor.

3.- El proyecto de reparcelación forzosa podrá ser formulado a iniciativa del Urbanizador o, de oficio, por la Administración actuante.

4.- El área reparcelable, no podrá ser discontinua, se definirá en el propio proyecto de reparcelación y no necesariamente tendrá que coincidir con la Unidad de Ejecución. La eficacia de la reparcelación forzosa requiere la programación de los terrenos afectados.

Art. 2.6.9.- Procedimiento y efectos de la reparcelación forzosa.

1.- El proyecto de reparcelación forzosa se sujetará a las siguientes actuaciones previas a su aprobación por el Ayuntamiento-Pleno o por el órgano competente de la Administración actuante:

A) Información pública convocada en las mismas condiciones de publicidad, forma y plazo que regulan el artículo 1.2.4. de las presentes Normas.

B) Solicitud de certificado registral de dominio y cargas, simultánea a la convocatoria de la información pública.

C) Si aparecen titulares registrales no tenidos en cuenta al elaborar el proyecto expuesto al público, se les dará audiencia por diez días antes de la aprobación definitiva. Lo mismo se hará respecto a los afectados por modificaciones que, respecto al proyecto inicialmente elaborado, se acuerden durante su tramitación.

D) Requerimientos de los propietarios al Urbanizador, dentro del período de información pública, para dirimir controversias respecto a la valoración de derechos, y contestación del Urbanizador.

El acuerdo aprobatorio se notificará a los interesados y, una vez firme en vía administrativa, se inscribirá en el Registro de la Propiedad, previo otorgamiento de documento público que exprese su contenido.

2.- La aprobación de la reparcelación forzosa producirá los efectos previstos en los artículos 167 a 170 del Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio. En función del criterio de reparcelación escogido, entre los previstos en el artículo 1.2.3. nº 2 apartado F-9) y del régimen de garantías que se establezca según el artículo 2.6.6 nº 3, deben

quedar afectas al pago de la urbanización exclusivamente las parcelas adjudicadas al Urbanizador o también las demás en la proporción que corresponda.

3.- Por motivos de celeridad procedimental, el Urbanizador, con independencia de los casos especiales regulados en el artículo 2.6.6. n° 8, podrá promover proyectos de expropiación - como alternativa a la reparcelación forzosa- con pago del justiprecio en terrenos equivalentes, en los términos previstos por la legislación estatal. La aplicación de esta alternativa procedimental respetará los derechos que le corresponderían al propietario en la reparcelación forzosa y las facultades de las que podría asistirse con motivo de ella.

Art. 2.6.10.- Reglas para la adjudicación de parcelas.

Los proyectos de reparcelación forzosa deben ajustarse a estos criterios:

A) El aprovechamiento objetivo de la finca adjudicada a un propietario debe ser proporcional a la superficie de su finca originaria, según el aprovechamiento subjetivo del que por ella es titular.

La finca adjudicada al propietario se formará, si es posible, con terrenos integrantes de su antigua propiedad. En otro caso, la adjudicación podrá corregirse ponderando los distintos valores, según su localización, de las fincas originarias y adjudicadas, siempre que existan diferencias apreciables en aquellos que justifiquen la corrección y ésta se calcule adecuadamente en el proyecto de reparcelación.

Sin embargo, la adjudicación de terrenos al propietario podrá minorarse, respecto a su aprovechamiento subjetivo, por aplicación del apartado siguiente.

B) Cuando la retribución al Urbanizador deba efectuarse en parcelas edificables, la reparcelación le adjudicará éstas, sin que para ello sea precisa la conformidad de los afectados. Si el Urbanizador, con motivo de la aprobación del Programa, se hubiera comprometido a promover viviendas sujetas a algún régimen oficial de protección social sobre las parcelas que se le adjudiquen en concepto de retribución, la adjudicación se corregirá -conforme al Programa- ponderando el valor que a dichas parcelas corresponda como consecuencia de esa vinculación de destino.

C) A la Administración se le adjudicarán parcelas edificables equivalentes a los excedentes de aprovechamiento de las fincas afectadas que no sean adquiridos mediante la cesión de terrenos dotacionales. No obstante el Urbanizador podrá proponer y la Administración actuante aceptar otra fórmula legal de adquisición de dichos excedentes. En particular, si así lo prevé el Programa, esos terrenos podrán adjudicarse al Urbanizador, afectos a la promoción de viviendas sujetas a algún régimen especial de promoción de vivienda social, correspondiendo al Urbanizador compensar en metálico a la Administración.

D) No podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que carezca de características urbanísticas adecuadas para su edificación. Tampoco se adjudicará la misma finca en proindiviso, contra la voluntad de los interesados, a propietarios cuyo derecho no alcance la mitad de la parcela mínima, salvo que el condominio ya estuviera constituido en la finca inicial.

Durante la exposición al público de la reparcelación, a fin de evitar el proindiviso, los interesados, podrán efectuarse requerimientos recíprocos para sustituir las cuotas de condominio previstas en el proyecto con indemnizaciones en metálico. El requerimiento deberá cursarse en escritura pública y ofrecer, simultánea y alternativamente, el pago o el cobro de la indemnización en metálico, dando un plazo de diez días al requerido para elegir si prefiere pagar o cobrar a un mismo precio unitario. Si un propietario no atiende un requerimiento debidamente formulado se entenderá que prefiere cobrar y la reparcelación se aprobará en consecuencia.

E) Cuando la cuantía exacta del derecho de un propietario no alcance o exceda lo necesario para adjudicarle lotes independientes completos, los restos se podrán satisfacer mediante compensaciones monetarias complementarias o sustitutivas. La adjudicación podrá aumentarse para mantener en su propiedad al dueño de fincas con construcciones compatibles con la Actuación, imponiendo la compensación monetaria sustitutoria correspondiente.

Los propietarios y el Urbanizador podrán efectuar los requerimientos recíprocos, en la forma y plazo que regula el apartado anterior, para determinar si les corresponde pagar o cobrar la indemnización sustitutoria. El Urbanizador hará lo propio, requiriendo a la Administración, cuando solicite compensar en metálico excedentes de aprovechamiento.

F) El propietario tendrá derecho a que se le indemnice el valor de las plantaciones, instalaciones y construcciones de su finca originaria que sean incompatibles con la Actuación y el deber de soportar o sufragar los gastos referidos en el artículo 2.6.7. n° 2.

G) El proyecto de reparcelación contendrá una cuenta de liquidación respecto a cada propietario. Si éste resultara ser acreedor neto, el Urbanizador le indemnizará antes de ocupar su finca originaria.

Art. 2.6.11.- Retribución al Urbanizador. Determinación y modalidades.

1.- El urbanizador será retribuido con parcelas edificables, salvo que el Programa disponga la retribución en metálico o ésta proceda por aplicación de los números siguientes o en virtud de acuerdo entre el propietario y el Urbanizador. Si el Programa dispone que parte de la retribución sea en metálico y parte en parcelas, lo relativo a cada parte se regirá por sus respectivas reglas legales.

2.- El Urbanizador será retribuido adjudicándole la proporción de los terrenos edificables prevista en el Programa, corregida, en su caso, proporcionalmente, si el presupuesto de cargas anejo al Proyecto de Urbanización presentara diferencias de coste respecto al estimado en dicho Programa.

3.- El propietario disconforme con la proporción de terrenos que le corresponda ceder como retribución, podrá oponerse a ella solicitando su pago en metálico. La solicitud formalizada en documento público, deberá notificarla al Urbanizador y al Ayuntamiento dentro de los diez días siguientes a la aprobación del Proyecto de Urbanización.

La solicitud se acompañará de garantía -real o financiera- bastante, que asegure el desembolso de la retribución con carácter previo al ejercicio de cualesquiera acciones contra su

liquidación. La cuota a liquidar será la que corresponda conforme al presupuesto de cargas, incrementada en un porcentaje igual al que, respecto al coste estimado de urbanización, el Urbanizador preste como garantía conforme al artículo 1.2.3. nº 2 apartado F-8). Si el Urbanizador se hubiera comprometido a construir bajo condiciones determinadas los terrenos que con hubiera de retribuírsele, al propietario solicitante deberá asumir este compromiso y garantizarlo.

Se exceptuará lo dispuesto en los dos párrafos anteriores cuando por haber asumido el Urbanizador -en el Programa- el compromiso de promover viviendas sociales u otros usos de interés social, sobre el terreno constitutivo de la retribución, esa vinculación de destino implique su valor máximo legal de dichos terrenos que permita determinar su exacta equivalencia con los costes de urbanización, de manera que la relación entre aquel y éstos determine la cuantía del terreno que haya de integrar dicha retribución.

4.- La retribución en terrenos se hará efectiva mediante la reparcelación, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 2.6.9. nº 3 o salvo que otra cosa acuerden los interesados. La aprobación de ésta podrá ser previa a la del Proyecto de Urbanización cuando los propietarios estén conformes con la proporción de parcelas que le corresponda percibir al Urbanizador o cuando el Programa prevea la modalidad de retribución en metálico. Las variaciones en el coste de las obras por cambios en dicho Proyecto, no imputables a la responsabilidad del Urbanizador y debidamente aprobados, que sobrevengan tras la reparcelación, se saldarán mediante compensaciones en metálico. Cuando, por tratarse de aumentos de coste, les corresponda pagarlas a los propietarios, podrán recaudarse mediante cuotas de urbanización.

Sección 4.- Ejecución de los Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas: Recaudación de cuotas de Urbanización.

Art. 2.6.12.- Cuotas de Urbanización.

1.- Cuando los propietarios retribuyan en metálico la labor urbanizadora se han de observar las reglas siguientes:

A) Las cuotas de urbanización y su imposición deberán ser aprobadas por la Administración actuante, sobre la base de una memoria y una cuenta detallada y justificada que se someterá a previa audiencia de los afectados o se tramitarán junto al proyecto de reparcelación.

B) Podrá reclamarse el pago anticipado de las inversiones previstas para los seis meses siguientes, al propietario de las parcelas directamente servidas o, incluso, al de las indirectamente afectadas por aquellas inversiones, en proporción parcial estimada según su importancia para estas últimas parcelas. Las liquidaciones que así se giren se entenderán practicadas con carácter provisional, a reserva de una liquidación definitiva a tramitar, de nuevo, con audiencia del interesado.

No obstante, el Urbanizador podrá exigir el desembolso de las compensaciones referidas en el artículo 2.6.10. letra e), con motivo de la aprobación de la reparcelación.

Las liquidaciones se girarán de conformidad con los presupuestos aprobados administrativamente según lo dispuesto en los artículos 2.6.7. y 2.6.11.

C) Una vez aprobado el proyecto de reparcelación, las parcelas sujetas al pago de cuotas de urbanización se afectarán a éste, como carga real a hacer constar en el Registro de la Propiedad, por el importe cautelar estipulado en su cuenta de liquidación provisional. El Urbanizador podrá solicitar, en cualquier momento posterior, que se practique nueva afección, en la cuantía que apruebe la Administración actuante, hasta cubrir el importe total adeudado por cuenta de cada parcela. Se exceptúa la aplicación de la regla anterior respecto a los débitos que el dueño de la parcela tenga afianzados o avalados.

D) El impago de las cuotas dará lugar a la ejecución forzosa de su liquidación, a través de la Administración actuante y en beneficio del Urbanizador, mediante apremio sobre la finca afectada. La demora en el pago devengará, en favor del Urbanizador, el interés legal del dinero. Incurrirá en mora la cuota impagada al mes de la notificación de la resolución que autorice su cobro inmediato.

E) El urbanizador podrá convenir con los propietarios obligados un aplazamiento en el pago de las cuotas de urbanización, sin que pueda postergarse al inicio de la edificación, salvo fianza o aval que garantice dicho pago.

2.- El importe final de las cuotas devengadas por cuenta de cada parcela se determinará repartiendo entre todas las resultantes de la Actuación, en directa proporción a su aprovechamiento objetivo, las cargas totales del Programa o de la Unidad de Ejecución, aunque excepcionalmente podrá corregirse este criterio de reparto según reglas objetivas y generales, estipuladas en el Programa o al aprobarse el Proyecto de Urbanización, para compensar ventajas diferenciales que reporte para parcelas determinadas la proximidad en la implantación de servicios concretos.

3.- Las cuotas de urbanización reguladas en el presente artículo podrá también imponerlas la Administración que ejecute cualquier obra de infraestructura que dote de alguno de los servicios propios de la condición de solar a parcelas determinadas. Si las obras así financiadas fueran de provecho para una posterior Actuación Integrada, los propietarios que las hubieran sufragado tendrán derecho en el seno de ésta, a que se les compense por el valor actual de las mismas. Igual derecho tendrán los propietarios afectados por programaciones sucesivas acordadas conforme al artículo 1.2.3. n° 2 apartado F-13).

TITULO III.- NORMA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

CAPITULO I.- INTRODUCCION.

Art. 3.1.1.- Concepto y alcance.

1.- Las condiciones de impacto ambiental son las que se imponen a las actividades, a los espacios en que éstas se desarrollan y a sus instalaciones, para evitar el deterioro del medio ambiente.

Las condiciones establecidas en este Titulo serán de aplicación, con los efectos prevenidos en el artículo 1.3.1. de las presentes Normas Urbanísticas, a los usos y actividades existentes y a los nuevos que se implanten.

2.- Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos urbanos no industriales, deberá cumplir las condiciones que para cada uso se establecen en los Título IV y VII de las presentes Normas Urbanísticas.

3.- Se podrán desarrollar por el Ayuntamiento Ordenanzas Especiales para la regulación de los efectos de las actividades, que desarrollarán los criterios contenidos para cada tipo de impacto en los artículos siguientes. Sin perjuicio de ello, y hasta tanto se redacten dichas Ordenanzas, lo dispuesto al respecto en este Título será de aplicación directa. El contenido del presente Título será desarrollado más pormenorizadamente mediante una Ordenanza Medio-Ambiental.

4.- La medición de los efectos de las emisiones y vertidos que se pormenorizan en este Titulo se realizará en los lugares que se indican para cada tipo de emisión o en los que señale la Ordenanza Especial correspondiente.

CAPITULO II.- GESTIÓN DE LAS AGUAS RESIDUALES:

Art. 3.2.1. Vertidos al Dominio Público Hidráulico.

Las aguas depuradas que se viertan al río Tarafa deberán reunir las especificaciones del Título IV del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Para su vertido a cauce público, el efluente de la depuradora no debe superar los siguientes índices de calidad:

Sustancia	Concentración
	máxima
DBO ₅	25 mg/l
DQO	125 mg/l
Total sólidos en suspensión	35 mg/l
Fósforo total	2 mg/l
Nitrógeno total	15 mg/l

Art. 3.2.2. Reutilización de las aguas residuales.

La calidad del agua depurada para su utilización en riego depende de la naturaleza del cultivo, no debiendo superar los siguientes valores:

USOS DEL AGUA DEPURADA	DBO ₅ mg/l	Coliformes/100 cc
Parques y jardines	25	100
Huerta	35	1.000
Forrajes, cítricos y frutos secos	45	10.000
No directamente comestibles	60	50.000

Para los cultivos de huerta, el riego no debe realizarse quince días antes de su recolección, y se deben desechar los frutos en contacto con el suelo.

Art. 3.2.3. Lodos.

Los lodos de la depuradora, tras su secado, serán evacuados de tal manera que no supongan un riesgo para la salud humana, las aguas, y el medio ambiente en general. Con carácter general, se establecen las siguientes prohibiciones:

- a) Aplicar lodos tratados en praderas, pastizales y demás aprovechamientos a utilizar en

pastoreo directo por el ganado, con una antelación menor de tres semanas respecto a la fecha de comienzo del citado aprovechamiento directo.

b) Aplicar todos los tratados en cultivos hortícolas y frutícolas durante su ciclo vegetativo, con la excepción de los cultivos de árboles frutales, o en un plazo menor de diez meses antes de la recolección y durante la recolección misma, cuando se trate de cultivos hortícolas o frutícolas cuyos órganos o partes vegetativas se comercializan y consumen en fresco estén normalmente en contacto directo con el suelo.

Art. 3.2.4. Aguas residuales industriales.

A) Autorización de descarga.

Se entienden por aguas residuales industriales aquellos residuos líquidos ó transportados por líquidos debidos a procesos propios de actividades encuadradas en la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE 1993), Divisiones A,B,C,D,E, 0.90.00 y 0.93.01.

La descarga de aguas residuales procedentes de actividades industriales a la red de alcantarillado precisa autorización municipal. Para la obtención de dicha autorización será necesario presentar un estudio que contemple, al menos, los siguientes aspectos:

- 1.- Naturaleza del vertido e identificación de las sustancias.
- 2.- Cantidades medias y máximas de dichas sustancias.
- 3.- Tratamiento previo de los vertidos, caso de que sea necesario, antes de su vertido a la red de alcantarillado.

En el caso de que una industria con autorización de vertidos prevea cambiar la naturaleza de los mismos, será obligatoria la notificación al Ayuntamiento para la obtención de una nueva autorización de vertido.

B) Vertidos prohibidos a la red de alcantarillado

En general, queda prohibido cualquier tipo de vertido que pueda interferir el sistema de depuración, dañar la red de alcantarillado, impedir la posible reutilización del agua o pueda suponer un peligro para la salud humana o el medio ambiente.

Se prohíben expresamente las siguientes descargas a la red de alcantarillado pública:

- Cualquier tipo de sustancias inflamables o explosivas.
- Aguas con tóxicos o venenos capaces de interferir o dañar el tratamiento de las aguas residuales o que constituyan un peligro para los seres vivos.
- Aguas ácidas (pH inferior a 5) o corrosivas (pH superior a 10), que puedan dañar las instalaciones de alcantarillado, interferir la depuración o constituir un peligro para las personas.
- Aguas residuales con temperatura superior a 50°C.

- Aguas residuales industriales que contengan aceites o grasas flotantes.
 - Sustancias sólidas o viscosas que puedan obstruir el alcantarillado o las instalaciones de tratamiento.
 - Desechos radioactivos o isótopos en cantidad superior a la permitida por la legislación vigente, o que pueda ocasionar daños o peligro para las instalaciones o los seres vivos.
 - Compuesto organohalogenados o sustancias que puedan dar origen a esta clase de compuestos en medio acuático.
 - Compuestos organofosfóricos.
 - Compuestos organoestánnicos.
 - Sustancias en las que esté demostrado su poder cancerígeno en el medio acuático o por medio de él.
 - Aceites minerales persistentes o hidrocarburos de origen petrolífero persistentes.
 - Sustancias sintéticas persistentes que puedan flotar en suspensión o hundirse causando con ello perjuicio a cualquier utilización de las aguas.
 - Materiales cuya coloración objeccional no sea eliminable en el proceso de tratamiento empleado.
 - Sustancias capaces de producir olores indeseables.
- C) Concentraciones máximas autorizadas de contaminantes.

Los vertidos a la red de alcantarillado de aguas residuales no deberán sobrepasar las siguientes concentraciones máximas:

Sustancia	Concentración máxima
-----------	----------------------

Sólidos rápidamente sedimentables	15 mg/l
Sólidos en suspensión	500 mg/l
DBO ₅ a 20°	500 mg/l
DQO	1.200 mg/l
Grasas	100 mg/l
Combustibles o aceites	25 mg/l
Cianuros totales	5 mg/l
Fenoles totales (expresados en C ₆ H ₅ OH))	2 mg/l
Aldehidos	2 mg/l
Detergentes (expresados en luril sulfato)	6 mg/l
Pesticidas (equitox/l)	0.03 equit/l
Nitrógeno amoniacal	85 mg/l
Fósforo total	50 mg/l
Sulfuros totales	5 mg/l
Sulfatos	1.000 mg/l
Fluoruros	15 mg/l
Aluminio (Al)	10 mg/l
Arsénico (As)	1 mg/l
Bario (Ba)	20 mg/l
Boro (B)	3 mg/l
Cadmio (Cd)	0.5 mg/l
Cobre (Cu)	3 mg/l
Cromo VI (Cr)	3 mg/l
Cromo total (Cr)	5 mg/l
Cinc (Zn)	10 mg/l
Estaño (Sn)	5 mg/l
Hierro (Fe)	10 mg/l
Mercurio (Hg)	0.1 mg/l
Niquel (Ni)	10 mg/l
Plomo (Pb)	1,0 mg/l
Selenio (Se)	1,0 mg/l

La dilución de cualquier vertido de aguas residuales para satisfacer estas limitaciones sólo se podrá realizar en caso de emergencia o peligro.

Art. 3.2.5. Emanaciones gaseosas.

El contenido de gases o vapores nocivos o tóxicos de aquellos lugares de la red de saneamiento donde trabaje o puedan trabajar el personal de saneamiento, debe estar por debajo de las concentraciones máximas permitidas por el Anexo 2 del Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

Para los gases más frecuentes en las instalaciones de saneamiento, las concentraciones máximas permisibles son las siguientes:

Dióxido de azufre(SO ₂)	5 p.p.m.
Monóxido de carbono(CO)	100 p.p.m.
Dióxido de carbono (CO ₂)	5.000 p.p.m.
Cloro(Cl)	1 p.p.m.
Ácido sulfhídrico(H ₂ S)	20 p.p.m.
Ácido cianhídrico(H ₂ C)	10 p.p.m.

Art. 3.2.6. Método de análisis.

El análisis para la determinación de las características de los vertidos se realizará conforme a los "Standar methods for the examination of water and wastewater" publicados conjuntamente por APHA, AWWA y WPCF. La toxicidad se determinará por bioensayo de inhibición de la luminiscencia en Photobacterium phosphoreum. Se define como equit/m^3 en Photobacterium phosphoreum como la inversa de la dilución de agua residual (expresada en partes por uno) que provoca un inhibición de la luminiscencia del 50%, a 15°C, en 15 minutos del bioensayo(CE₅₀).

Las industrias y explotaciones quedan obligadas a disponer en sus conductos de desagüe una arqueta de fácil acceso, acondicionada para aforar los caudales circulantes y para la extracción de muestras. Estas arquetas deberán estar precintadas.

Art. 3.2.7. Fosas sépticas.

Los efluentes de las fosas sépticas que se encuentren situadas en las áreas señaladas en el Plano de la Red Estructural de Dotaciones (plano nº 1.2.) como de recarga del sistema acuífero de la Sierra de Crevillente deberán cumplir las limitaciones de contaminantes establecidas en el artículo 9.5.3. de las presentes Normas Urbanísticas.

Cuando sea preciso el vaciado del contenido de las fosas sépticas, será realizado por personal cualificado, y vertido en la depuradora municipal. Queda expresamente prohibido el vertido desde camiones cisterna a la red de alcantarillado.

CAPITULO III.- RUIDOS

Art. 3.3.1. Condiciones de medida.

La determinación del nivel sonoro se realizará y expresará en decibelios ponderados, conforme a las prescripciones de la Norma UNE 23.314/75, utilizando la respuesta rápida del aparato de medida.

El ruido del tráfico rodado se determinará mediante el índice Nivel Leq o nivel sonoro continuo equivalente, expresado en decibelios ponderados, según las prescripciones de la Norma UNE 74-022-81.

Los sonómetros cumplirán las prescripciones establecidas por las Normas UNE 21.323/1974 y UNE 21.314/1975, y serán revisados y calibrados al menos una vez al año por un laboratorio oficialmente reconocido.

Las mediciones del nivel de ruido se realizarán en el momento y lugar en que sea más alto, siguiendo las prescripciones del fabricante del aparato y adoptando cuantas medidas sean precisas para evitar errores de medición. Se realizarán al menos tres series de tres medidas a intervalos de tres minutos, en cada fase de funcionamiento de la fuente sonora. La medición será la mayor de las medias de las lecturas de una misma serie.

Art. 3.3.2. Nivel máximo de presión sonora continua.

Los tiempos admisibles de exposición de niveles máximos de presión sonora que se establecen son los siguientes:

Duración máxima en horas	Nivel de presión sonora en dB(A)
8	90
6	92
4	95
3	97
2	100
1.5	102
1	105
0.5	110
0.25	115

En ningún caso debe de someterse a una persona a un ruido continuo con un nivel sonoro superior a 115 dB, o intermitente superior a 140 dB(A).

Cuando la exposición diaria consta de varios ruidos con diferentes niveles sonoros, para el cálculo del nivel sonoro se debe considerar el efecto combinado de los mismos, de tal manera que se debe cumplir la siguiente expresión:

$$\frac{C_1}{T_1} + \frac{C_2}{T_2} + \dots + \frac{C_n}{T_n} \leq 1$$

En la que:

C_n = Tiempo total de exposición a un nivel sonoro determinado

T_n = Tiempo admisible de exposición a los niveles máximos de presión sonora establecidos en la tabla anterior.

Art. 3.3.3. Niveles máximos sonoros.

A) De manera general, los niveles máximos sonoros son los siguientes:

- En el suelo urbano residencial 45 dB(A) de 22 a 8 horas, y 55 dB (A) de día.
- En el suelo urbano industrial 60 dB(A), de 22 a 8 horas, y 70 dB(A) de 8 a 22 horas.
- En el interior de las viviendas 30 dB(A) de 22 a 8 horas, y 40 dB(A) de día.

B) Ruido de vehículos a motor:

Los valores límites de emisión de ruido de los vehículos a motor son los establecidos por la disposición transitoria del Decreto 1439 de 25 de mayo de 1972. Este Decreto considera admisible (con un incremento de 2 dB), el nivel de ruido establecido para la homologación de vehículos nuevos por el Reglamento número 9, anexo al acuerdo relativo a las condiciones uniformes de homologación y reconocimiento recíproco de la homologación de piezas y equipo para vehículos automóviles hecho en Ginebra el 20 de marzo de 1958. Estos niveles límite son los siguientes:

CATEGORÍA DE VEHÍCULOS	Valores expresados en dB(A)
A. Ciclomotores y vehículos automóviles de cilindrada no superior a 50 c.c.	
a) De dos ruedas	80
b) De tres ruedas	82
B. Vehículos automóviles de dos ruedas	
a) Motor de dos tiempos con cilindrada:	
Superior a 50 cm ³ , inferior o igual a 125 cm ³	82
Superior a 125 cm ³	84
b) Motor de cuatro tiempos con cilindrada:	
Superior a 50 cm ³ , inferior o igual a 125 cm ³	82
Superior a 125 cm ³ , inferior o igual a 500 cm ³	84
Superior a 500 cm ³	86
C. Vehículos automóviles de tres ruedas (con exclusión de maquinaria de obras públicas, etc.):	
Cuya cilindrada sea superior a 50 cm ³	85
D. Vehículos automóviles de cuatro o más ruedas (con exclusión de la maquinaria de obras públicas, etc.):	
a) Vehículos destinados al transporte de personas que tengan hasta nueve plazas, incluida la del conductor	82
b) Vehículos destinados al transporte de personas que tengan más de nueve plazas, incluida la del conductor, y cuyo peso máximo autorizado no exceda de 3.5 tn	84
c) Vehículos destinados al transporte de mercancías y cuyo peso máximo autorizado no exceda de 3.5 tn	84
d) Vehículos destinados al transporte de personas que tengan más de nueve plazas, incluida la del conductor, y cuyo peso máximo autorizado exceda de 3.5 tn	89
e) Vehículos destinados al transporte de mercancías y cuyo peso máximo autorizado exceda de 3.5 tn	89
f) Vehículos destinados al transporte de personas que tengan más de nueve plazas, incluida la del conductor, y cuyo motor tenga una potencia igual o superior a 200 CV.DIN	91
g) Vehículos destinados al transporte de mercancías cuyo motor tenga una potencia igual o superior a 200 CV. DIN y cuyo peso máximo autorizado exceda de 12 tn	91
E. Tractores agrícolas:	
a) Con potencia hasta 200 C.V. DIN.	89
b) Con potencia de más de 200 C.V. DIN	92

A ciertas horas de la noche, el Ayuntamiento podrá limitar o prohibir la circulación de alguna clase de vehículo a motor en determinadas zonas o vías, para permitir el descanso nocturno.

Los vehículos que transiten por el término municipal podrán ser requeridos por la policía local para comprobar el cumplimiento de estos niveles de emisión.

Se prohíbe la conducción de los vehículos de manera incorrecta, produciendo ruidos innecesarios, aunque estén dentro de los límites máximos establecidos.

Art. 3.3.4. Condiciones urbanísticas y constructivas.

El aislamiento acústico de los edificios se determinará conforme a las prescripciones de la Norma UNE 74.040/IV y UNE 74.040/V.

Las condiciones exigibles de aislamiento de los elementos constructivos de edificios de uso residencial, administrativo, docente o sanitario, a ruidos aéreos serán las prescritas por la Norma Básica de la Edificación NBE-CA-88.

No se autorizará la construcción de edificios dedicados a usos residencial, administrativo o docente en aquellas zonas en donde debido a la cercanía a vías de circulación o de zonas industriales, se supere un nivel sonoro continuo equivalente Leq de 50 dB(A) durante un período representativo de 24 horas. Para edificios sanitarios el nivel será de 40 dB(A).

Art. 3.3.5. Otras limitaciones

Queda prohibida la utilización de señales acústicas que no sean de emergencia, y de éstas queda prohibida su utilización de modo intencionado a no ser en situaciones de emergencia o comprobaciones.

Queda prohibida la utilización de elementos acústicos, radios, televisores, instrumentos musicales, altavoces, etc., que puedan molestar a personas o superar los niveles máximos permitidos. El Ayuntamiento podrá, excepcionalmente, conceder autorización para actividades que superen los niveles permitidos

Con autorización municipal que fijará los niveles máximos, se podrán superar los niveles nocturnos en obras urgentes o que no se puedan hacer durante el día.

Los propietarios de animales domésticos deberán adoptar las medidas precisas para evitar que los mismos generen molestias.

CAPITULO IV.- EMISIONES A LA ATMÓSFERA

Art. 3.4.1. Niveles de emisión.

Las emisiones a la atmósfera deberán de atenerse a las concentraciones máximas admisibles de contaminantes prescritas por el Decreto sobre Contaminación Atmosférica (833/75 de 6 de febrero), que desarrolla la Ley sobre Protección del medio Ambiente Atmosférico:

Los límites de emisión de manera general son los siguientes:

	Unidad de medida	Niveles de emisión
Contaminantes:		
Partículas sólidas	mg/Nm ³	150
SO ₂	mg/Nm ³	4.300
CO	p.p.m.	500
NO _x (medido como NO ₂)	p.p.m.	300
F total	mg/Nm ³	250
Cl	mg/Nm ³	230
HCl	mg/Nm ³	460
SH ₂	mg/Nm ³	10

El índice de ennegrecimiento no será superior al 1 en la Escala de Ringelmann o al número 2 de la Escala Bacharach, que equivale al 20% de opacidad.

Para las instalaciones que utilizan fuel-oil se establecen los siguientes niveles de emisión:

a) Opacidad

Los índices de ennegrecimiento para cualquier potencia no deberán sobrepasar los valores que se indican a continuación, salvo tres períodos inferiores a diez minutos cada día.

	Escala Bacharach	Escala Ringelmann
- Instalaciones que utilicen gas-oil o fuel doméstico	2	1
- Instalaciones que utilicen fuel-oil pesado número 1 o BIA (Bajo índice de azufre)	4	2
- Instalaciones que utilicen fuel-oil pesado número 2	5	2.5

b) Niveles de emisión de SO₂

	Niveles de emisión mg/m ³ N
- Instalaciones que emplean gas-oil doméstico o gas-oil BIA (bajo índice de azufre)	850
- Instalaciones que utilicen fuel-oil pesado número 1	1.700
- Instalaciones que utilicen fuel-oil pesado número 2	3.400

c) Emisión de monóxido de carbono:

La emisión de monóxido de carbono de los gases de combustión, para cualquier potencia y combustible, no será superior a 1.445 p.p.m., que equivale a 2 gramos termia o $4,8 \times 10^{-10}$ Kg/Joule.

Art. 3.4.2. Emisión global máxima.

La emisión global máxima de contaminantes (a excepción de partículas sólidas) se fija en 10 kg/hora en el suelo urbano residencial y de 40 kg/hora en el Suelo urbano industrial.

Art. 3.4.3. Densidad máxima de emisión

La densidad máxima de emisión de contaminantes que se fija es la siguiente:

	Niveles de emisión (mg/m ² en 24 h.m)	
	S.U.INDUST.	S.U.RESID.
Emisión total media en 24 horas	1.000	300
Emisión total punta en 1 hora	2.000	600
Emisión polvo media en 24 horas	600	180
Emisión punta en 1 hora	1.200	360

Art. 3.4.4. Criterios de calidad del aire.

Los criterios de calidad del aire admisibles que se fijan, son los determinaciones prescritas por el Decreto sobre Contaminación Atmosférica (833/75 de 6 de febrero) y a los valores guía establecidos por el R.D. 1613/85 de contaminación atmosférica por dióxido de azufre y partículas en suspensión:

La determinación de los niveles de inmisión se ajustará a las normas técnicas para análisis y valoración de contaminación de naturaleza química prescritas en la Orden de 10 de agosto de 1976.

Art. 3.4.5. Conductos de evacuación y chimeneas.

Las chimeneas y conductos de unión a las mismas deberán ser construidas con materiales resistentes o inertes a los productos que hayan de evacuar, y aislados convenientemente de toda otra construcción, de forma que su funcionamiento no afecte ni perjudique a ésta.

Las chimeneas deberán asegurar un buen tiro, sin velocidad excesiva de humos y gases, a fin de evitar la salida de llamas, cenizas o partículas que puedan superar los límites dispuestos en el presente Plan General.

Será obligatoria la revisión anual como mínimo del buen funcionamiento de las instalaciones industriales y de calefacción.

En los casos de que sea necesario, y especialmente en incineración de desperdicios, deberán instalarse aquellos elementos de tratamiento (cámara de postcombustión, etc.) que aseguren el estricto cumplimiento de las disposiciones.

Para el cálculo de la altura de las chimeneas se seguirán las determinaciones del Anexo II de la Orden 24/477.

Todos los conductos de salida de humos o gases deberán estar previstos de un registro para la toma de muestras situado en lugar accesible y en las condiciones que se establecen en el Anexo al Reglamento que desarrolla la Ley de Protección del Ambiente atmosférico

Art. 3.4.6. Actividades al aire libre.

Las actividades al aire libre que por su naturaleza no puedan canalizar sus emisiones para constituirse en fuentes fijas, deberán tomar todas las medidas necesarias para que a una distancia de 2,5 metros en horizontal del límite físico en que se efectúe dicha actividad, el nivel de inmisión no supere los límites establecidos.

TITULO IV.- REGULACION DE USOS

CAPITULO I.- DETERMINACIONES GENERALES.

Sección 1.- Conceptos, bases de regulación y desarrollo.

Art. 4.1.1.- Conceptos.

1.- Se entiende por uso admitido aquel que en la regulación de las zonas esté expresamente permitido en las mismas y, en su caso, no se comprenda en alguno de los supuestos de los usos prohibidos.

2.- Se entiende por uso prohibido en una zona o situación determinada, aquel cuyo establecimiento y desarrollo no está permitido por estas Normas, las normas de los Planes Parciales o de los Planes Especiales, las Ordenanzas Municipales o las disposiciones estatales promulgadas en materia de seguridad, salubridad, moralidad o tranquilidad.

3.- Se entiende por uso global aquel que define la especialización de un sector de planeamiento en el suelo urbanizable no pormenorizado.

4.- Se entiende por uso público el que se refiere a usos y servicios públicos realizados o prestados por los órganos de la Administración o por gestión de los particulares sobre bienes de dominio público.

Se incluyen en esta categoría los usos realizados por la Administración sobre bienes de propiedad particular mediante arrendamiento o cualquier otro título de ocupación.

5.- Se entiende por uso privado el que se desarrolla por particulares en bienes de propiedad privada.

6.- Se entiende por uso colectivo el que se desarrolla sobre terrenos e instalaciones privadas, y es de uso de grupos determinados de personas cuya relación se define por cuotas, tasas, etc.

7.- Se entiende por uso provisional aquel que no estando permitido para una determinada zona por estas Normas, se admite de manera temporal, por no precisar obras o instalaciones permanentes y no dificultar la ejecución de lo previsto en este Plan General. El otorgamiento y condiciones de su licencia, se regulan en el Art. 1.4.5. nº 12 de estas Normas.

Art. 4.1.2.- Bases de regulación.

1.- Este Plan General regula, de forma pormenorizada, los usos a que permite se destinen los terrenos clasificados como suelo urbano y urbanizable pormenorizado y los edificios que en ellos se construyan.

2.- En el suelo urbanizable no pormenorizado, el Plan General señala el uso global propio de cada sector y, en su caso, los usos complementarios y compatibles que en ellos se admiten, así como la intensidad de los mismos.

3.- En el suelo no urbanizable el Plan General regula los usos propios de cada calificación zonal y los usos compatibles, con expresión de las limitaciones con que ha de darse para no desvirtuar el destino final del suelo.

Art. 4.1.3.- Desarrollo de la regulación de usos.

1.- En el suelo urbano, mediante una ordenanza específica, pueden hacerse mas restrictivas las determinaciones del Plan General en lo referente a la localización y características de los usos admitidos. Asimismo, los Planes de Reforma Interior pueden: restringir la localización y características de los usos, o prohibir los usos admitidos por el Plan General.

2.- En el suelo urbanizable sin pormenorizar, el Plan Parcial regulará pormenorizadamente el régimen de usos, en desarrollo del régimen general previsto en este Plan General.

3.- Los Planes Especiales de protección del patrimonio histórico y cultural, u otros de finalidades análogas, pueden establecer limitaciones al régimen general de usos establecidos en este Plan General.

Sección 2.- Condiciones generales.

Art. 4.1.4.- Aplicación.

1.- Las condiciones generales de los usos edificables será de aplicación en la forma y circunstancia que para cada uno de ellos se establece.

2.- Además de las condiciones que para cada uso se señalan, deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y de su entorno y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentre, salvo las condiciones peculiares que se señalan para ciertos usos dotacionales.

3.- No serán de aplicación a los usos existentes salvo que en ellos se hagan obras que afectaren a los elementos o parámetros que particularmente se regulan en este título.

4.- En todo caso, deberán satisfacer la normativa supramunicipal que les fuera de aplicación.

Art. 4.1.5.- Accesos desde la vía pública.

El acceso a los locales en construcciones de nueva edificación o en edificios sometidos a reestructuración total que dispusiesen de locales destinados a usos no residenciales, situados en zonas de uso predominante residencial, habrá de realizarse de manera independiente, desde la vía pública, desde el espacio privado de la parcela o desde un zaguán, sin utilizar para ello ni escaleras ni ascensores de uso para acceso a las viviendas (se exceptúan de dicha condición los talleres domésticos, las oficinas privadas y los despachos profesionales domésticos).

Art. 4.1.6.- Diferentes usos en un mismo edificio.

1.- Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones derivadas de su uso que le fueren de aplicación.

2.- Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que tuviera mayor superficie útil.

Art. 4.1.7.- Situación de los usos.

Los distintos grados de compatibilidad se establecen en función de la localización de los usos terciarios e industriales en relación con las viviendas, considerándose las siguientes situaciones para estos usos:

a) Situación 1.

En edificio de viviendas, en plantas superiores.

b) Situación 2.

En edificio de viviendas, en planta baja, sótano o semisótano vinculado a la planta baja.

c) Situación 3.

En edificio exclusivo, lindante a alguna medianera lateral o posterior y fachada a la calle.

d) Situación 4.

En edificio exclusivo independiente rodeado de espacios libres, con un mínimo de 3 m en todo su perímetro y con fachada a la calle.

Si en algún punto no se cumpliera el requisito anterior, se considerará como situación 3.

e) Situación 5.

En edificio exclusivo, en zonas o manzanas industriales.

Art. 4.1.8.- Categorías de las actividades.

La determinación de la categoría de los usos industriales y terciarios se establece en función de la molestias, nocividad, insalubridad y peligro, considerándose los motivos que señala el D. 54/90 de 26 de Marzo del Consell de la Generalidad Valenciana, por el que se aprueba el Nomenclator que desarrolla la Ley de la Generalidad Valenciana 3/1989, de 2 de Mayo, de Actividades Calificadas (D.O.G.V., 4 de Mayo).

A tales efectos el presente Plan General establece las siguientes categorías:

Categoría 1ª: actividades inocuas, para cuya consideración se estará a lo dispuesto en la Orden de la Conselleria de la Gobernación de 10 de enero de 1983, de aprobación de la

instrucción 1/83, por la que se dictan normas para la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Categoría 2ª: aquellas que son consideradas como "índice bajo" por el anexo II del Nomenclator citado anteriormente, (corresponde a los grados 1 y 2 de intensidad).

Categoría 3ª: aquellas que son consideradas como "índice medio" por el anexo II del Nomenclator citado anteriormente, (corresponde al grado 3 de intensidad).

Categoría 4ª: aquellas que son consideradas como "índice alto" por el anexo II del Nomenclator citado anteriormente, (corresponde a los grados 4 y 5 de intensidad).

Art. 4.1.9.- Excepción de carácter general.

En el caso de instalaciones de almacenamiento y distribución de combustibles líquidos, licuados o gaseosos en recipientes cerrados, aéreos o subterráneos, para propio consumo y como instalación anexa a otro uso permitido por la normativa de cada zona, no será de aplicación a aquéllas lo dispuesto en el artículo anterior (4.1.8.) y se estará a lo que dictamine el órgano de la Administración Autonómica o Estatal competente en materia de Industria o Energía, por lo que en estos casos se exigirá la aportación por el solicitante de la licencia de la documentación acreditativa de la autorización previa y de puesta en marcha de la instalación expedida por aquél organismo.

Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento podrá adoptar las medidas preventivas complementarias que se estimen convenientes para una mayor seguridad, según las características especiales de la ubicación.

CAPITULO II.- CLASIFICACION DE LOS USOS.

Sección 1.- Uso residencial.

Art. 4.2.1.- Definición.

Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.

Art. 4.2.2.- Clases.

Se distinguen las siguientes clases:

1.- **Vivienda:** cuando la residencia se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.

Según su organización en la parcela se distinguen dos categorías:

a) Vivienda unifamiliar: Es aquella en la cual la edificación configura un solo local que se sitúa en parcela independiente o espacio privativo en parcela común, con tipología de edificio aislado o agrupado horizontalmente con otros, con acceso exclusivo para cada vivienda desde la vía pública.

b) Vivienda colectiva: Cuando en cada unidad parcelaria se edifican más de una vivienda agrupadas con acceso común en condiciones tales que les fuera, o pudiera ser, de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

2.- **Residencia comunitaria:** cuando la residencia esté destinada al alojamiento estable de personas que no configuran núcleo que pudiera ser considerado como familia, incluidas las casas de huéspedes.

Sección 2.- Uso industrial.

Art. 4.2.3.- Definición.

Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos.

Art. 4.2.4.- Clases.

1.- Por las características de la actividad que realizan, los usos industriales pueden ser:

a) Producción industrial, que comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas, económica y especialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc., pero sin venta directa al público.

b) Almacenaje y comercio mayorista, que comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. En estos locales se podrán efectuar operaciones secundarias que transformen en parte los productos almacenados. Asimismo se incluyen aquí otras funciones de depósito, guarda o almacenaje ligadas a actividades principales de industria, comercio minorista, transporte u otros servicios de uso terciario que requieren espacio adecuado separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho al público.

c) Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico, que comprende aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con objeto de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Estos servicios pueden llevar incluida su venta directa al público o hacerse mediante intermediarios.

d) Producción artesanal y oficios artísticos, que comprende actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizados, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público a través de intermediarios.

2.- Por las condiciones de situación y su relación con otros usos, se distinguen:

a) Industria en general: cuando la actividad se desarrolla en establecimientos especialmente preparados para tal fin, bien ocupando todo el edificio o determinados locales dentro de él.

b) Talleres domésticos: cuando la actividad se desarrolla por el titular en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas.

Sección 3.- Uso terciario.

Art. 4.2.5.- Definición.

Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc.

Art. 4.2.6.- Clases.

Por la naturaleza de la actividad se distinguen las siguientes clases:

a) Hospedaje: cuando el servicio terciario se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

b) Comercio: cuando el servicio terciario se destina a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local (restaurantes y establecimientos de bebidas y cafés sin espectáculo), o prestar servicios a particulares (peluquerías, salones de belleza, lavanderías, tintorerías y servicios similares)

Dentro del uso comercial se distinguen los siguientes tipos:

- Local comercial: cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no superior a seiscientos (600) metros cuadrados de superficie de venta.

- Agrupación comercial: cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con acceso e instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales. Cuando la superficie de venta de la agrupación comercial sea igual o superior a los 600 m², tendrá la consideración de “gran superficie comercial” a efectos de la Ley 8/86 de la Generalidad Valenciana.

- Grandes superficies comerciales: cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los seiscientos (600) metros cuadrados de superficie de venta.

c) Oficinas: cuando el servicio corresponde a las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, bien a las empresas o a los particulares, sean estos de carácter público o privado.

Según el prestatario del servicio, se distinguen:

1.- Servicios de la Administración: que son aquellos en los que el servicio es prestado por la Administración Pública en todos sus niveles.

2.- Oficinas privadas, cuando es una entidad privada quien presta el servicio.

3.- Despachos profesionales domésticos, cuando el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas.

d) Salas de reunión: cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañados, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar. Comprende las actividades incluidas en los epígrafes 652 y 969 del Nomenclator de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

Sección 4.- Usos dotacionales.

Art. 4.2.7.- Definición.

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 la salud, ocio y bienestar, así como la de proporcionar los servicios propios de la vida urbana. Su titularidad puede ser pública o privada.

Art. 4.2.8.- Clases.

Los usos dotacionales se dividen en parques y jardines públicos, viario, equipamientos y servicios urbanos, y servicios técnicos.

1.- Parques y jardines públicos: Comprende los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería destinados a garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos y a la protección de las vías de tráfico u otras instalaciones. Serán de uso y dominio público.

2.- Comunicaciones: Comprende el suelo que se destina a viales para la circulación de vehículos, personas o ganado, así como las instalaciones necesarias para su correcto funcionamiento. La red viaria tiene por objeto el permitir la accesibilidad entre las diversas áreas y sectores urbanos y asegurar un nivel de movilidad adecuado.

3.- Equipamientos y servicios urbanos:

a) Equipamientos: cuando la dotación se destina a proveer alguna de las siguientes prestaciones sociales:

1.- **Docente:** que comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas y la investigación.

2.- **Cultural:** que comprende la conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposición, ...) y la enseñanza y desarrollo de aficiones (música, cerámica, etc.).

3.- **Recreativo:** que comprende el fomento del ocio enriquecedor y el recreo de las personas mediante actividades con primacía de su carácter cultural tales como teatro, cine, circo, espectáculos deportivos, etc.

4.- **Sanitario:** que comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales.

5.- **Bienestar social:** que comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.

6.- **Deportivo:** cuando se destina a la dotación de instalaciones para la práctica del deporte por los ciudadanos y el desarrollo de su cultura física.

7.- **Religioso:** que comprende los espacios para la celebración de los diferentes cultos y para el ejercicio de los derechos de reunión y formación específicamente religiosos de los fieles de las distintas confesiones.

b) Servicios urbanos: cuando la dotación se destina a la provisión de alguno de los siguientes servicios:

1.- **Abastecimiento:** comprende las instalaciones destinadas a proveer productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población tales como mercados de abastos, mataderos, lonjas, etc., de carácter público o colectivo.

2.- **Administrativo:** comprende las instalaciones destinadas a desarrollar las tareas de la gestión de los asuntos de la Administración pública en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos.

3.- **Seguridad pública:** comprende los usos propios de acuartelamiento de las fuerzas del orden público, policía local y bomberos, así como los establecimientos penitenciarios.

4.- **Cementerio:** comprende los recintos destinados al enterramiento y/o incineración de los restos humanos con todas sus instalaciones anejas.

4.- Infraestructuras y servicios técnicos: Comprende el suelo destinado a elementos de servicio necesarios para el funcionamiento del conjunto urbano, aunque como espacios no utilizables directamente por la población. Comprende instalaciones tales como transformadores eléctricos, depósitos de agua, depuradoras, vertederos y otros análogos.

Sección 5.- Uso aparcamiento.

Art. 4.2.9.- Definición.

Es uso aparcamiento el que se desarrolla en locales o recintos específicamente destinados al estacionamiento de vehículos de transporte públicos o privados.

CAPITULO III.- CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RESIDENCIAL.

Art. 4.3.1.- Condiciones de la vivienda.

Las viviendas y los edificios que las albergan cumplirán las condiciones exigidas por la Orden de 22 de Abril de 1991, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueba el Texto Refundido de Normas de Habitabilidad y Diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana, con la siguiente matización para las nuevas viviendas:

- En toda nueva vivienda el estar necesariamente se iluminará a través de huecos que recaigan directamente a vía pública, patio abierto a fachada, calle particular, o espacios interiores cerrados en donde se pueda inscribir un círculo de doce (12) metros de diámetro.

Art 4.3.2.- Condiciones de la residencia comunitaria.

Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas cuando su superficie no rebase los quinientos (500) metros cuadrados, en cuyo caso, les serán de aplicación complementariamente las correspondientes a los edificios o locales destinados al hospedaje.

CAPITULO IV.- CONDICIONES PARTICULARES DEL USO INDUSTRIAL.

Art. 4.4.1.- Aplicación.

Las condiciones que se señalan para el uso industrial son de aplicación a los edificios o construcciones de nueva edificación o en edificios sometidos a reestructuración.

Las presentes Normas, así como las Ordenanzas y demás regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre usos industriales, sobre protección del medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, se consideran de obligatorio cumplimiento sin necesidad de acto previo o requerimiento de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva edificación o de reforma, como para las ya instaladas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humos, etc., sobrepasen los límites que en ellas se fijan.

Art. 4.4.2.- Usos compatibles y complementarios.

Se consideran compatibles con otros usos no industriales aquellas actividades que cumplan las condiciones que se señalan en estas Normas en lo que se refiere a nivel y control de impactos ambientales en relación al resto de actividades no incluidas en el uso industrial.

Se admiten como usos complementarios del industrial, siempre que se localicen en el mismo edificio o parcela, los de oficinas de la actividad, así como los de vivienda del guarda o del titular.

Las limitaciones de superficie para este uso que se contemplan en otros capítulos de éstas normas urbanísticas, se considerarán como superficie construida destinada a fabricación, almacenamiento, reparación y producción artesanal, quedando excluidas de dichas limitaciones las

ocupadas por usos complementarios de la industria, tales como oficinas, aseos y vestuarios, y vivienda del guarda o del titular.

Art. 4.4.3.- Situación.

En todo caso, se prohíben usos industriales, salvo almacenaje, en plantas inferiores a la planta baja. Asimismo tampoco podrán situarse en plantas de piso, salvo que se trate de talleres domésticos, o que sea un edificio destinado exclusivamente a uso industrial.

Art. 4.4.4.- Industrias en general.

Las instalaciones industriales dimensionarán sus locales y elementos de circulación interior, de acuerdo con las ordenanzas laborales respectivas. En particular, en aquellos lugares donde se prevean puestos de trabajo, deberán tener como mínimo una superficie para cada uno de ellos de dos (2) m² y un volumen de diez (10) m³.

La dotación de servicios sanitarios (en aseos independientes para los dos sexos) será, como mínimo, la establecida en los artículos 39 a 41 de la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo (orden de 9 de Marzo de 1971).

En lo relativo a accesos, observarán las condiciones establecidas en estas Normas para el uso comercial, con la excepción de la obligatoriedad de comunicación directa con el garaje respectivo.

Todas las instalaciones especiales de motores, máquinas, calderas y recipientes a presión estarán sujetas a las disposiciones vigentes.

Art. 4.4.5.- Talleres domésticos.

A los talleres domésticos les será de aplicación las condiciones de la vivienda a que están anexos.

Art. 4.4.6.- Barreras arquitectónicas.

En los edificios de uso industrial, y en aquellos supuestos en que no les sea de aplicación el Decreto 193/1988, de 12 de diciembre, del Consell de la Generalidad Valenciana, se tenderá en su diseño a la eliminación de barreras arquitectónicas.

CAPITULO V.- CONDICIONES PARTICULARES DEL USO TERCIARIO.

Art. 4.5.1.- Condiciones del hospedaje.

1.- Los establecimientos hoteleros, además de la normativa sectorial que les sea de aplicación, cumplirán subsidiariamente la normativa de uso residencial contenida en el Capítulo III del presente Título.

2.- Como usos compatibles al hospedaje se admiten el resto de los usos terciarios y también los residenciales, concretamente la vivienda del titular o director y una vivienda de conserje o análogo y residencia comunitaria para empleados, siempre que la superficie útil del uso principal no sea inferior a las 4/5 partes de la total.

Art. 4.5.2.- Condiciones del comercio.

1.- Los locales comerciales podrán tener comunicación directa con el garaje, contando en estos casos con vestíbulo separador; esta comunicación es obligatoria si el edificio es de uso exclusivo comercial. Si existiese entrada de vehículos al establecimiento, el acceso de los mismos será independiente del peatonal.

2.- La circulación interior en la superficie de los establecimientos accesible al público, observará las siguientes reglas, (sin perjuicio del estricto cumplimiento de la NBE-CPI vigente):

a) En los establecimientos en los que este prevista la utilización de carros para el transporte de productos cuya superficie construida destinada al público sea mayor de 400 m², la anchura de todo pasillo será de 2 m. como mínimo excepto el que se configure entre toda batería de más de 5 cajas de cobro y las estanterías más próximas, el cual tendrá una anchura de 4 m. como mínimo. Cuando la superficie construida destinada al público no exceda de 400 m² dichas anchuras serán de 1'50 m y 3 m, como mínimo, respectivamente.

En los establecimiento en los que no se prevea la utilización de carros la anchura de todo pasillo será de 1'50 m. como mínimo cuando la superficie construida destinada al público sea mayor de 400 m², y de un 1'30 m como mínimo cuando dicha superficie sea menor o igual que la citada.

Las anchuras de los pasillos que se establecen en los párrafos anteriores se resumen en el siguiente cuadro:

Superficie construida destinada al público	Uso de carros para Transporte de productos	Anchura mínima de pasillo	
		Entre baterías de más de 5 cajas de cobro y estanterías	Otros pasillos
> 400 m ²	Previsto	4'00 m	2'00 m
	No previsto	1'50 m	1'50 m
< 400 m ²	Previsto	3'00 m	1'50 m
	No previsto	1'20 m	1'20 m

En todo caso, será posible la circulación de un rectángulo de 0'70 m de anchura por 2 m. de longitud en posición horizontal.

Todo ello sin perjuicio del estricto cumplimiento de la CPI en vigor para su dimensionamiento

en función del aforo del local.

b) La altura mínima será de 2,80 m., excepto en la parte ocupada por viguería y falsos techos, que no podrá suponer más de un 30% de la superficie accesible por el público, cuya altura mínima será de 2,10 m.; la altura de usos complementarios será la regulada con carácter general para ellos.

c) Los desniveles se salvarán con rampas o escaleras de anchura igual a la que se ha expresado para los elementos de circulación, y, en su caso, con ascensores y/o escaleras mecánicas. Las escaleras tendrán, como máximo 16 peldaños y, como mínimo 3; la pendiente máxima de las rampas será del 8%; el resto de condiciones para estos elementos serán las establecidas para los mismos en el caso de viviendas.

d) Las plantas que no dispongan de acceso directo desde el exterior, se comunicarán con el mismo al menos con una escalera si la superficie de la planta es menor de 1.500 m² de superficie venta y con dos escaleras si es mayor, disponiéndose una escalera suplementaria por cada 1.500 m² de superficie de venta. Las escaleras se colocarán estratégicamente en los lugares que provoquen recorridos mínimos. A estos efectos computarán las escaleras mecánicas si se disponen dobles, de bajada y subida, formando núcleo.

3.- La dotación mínima de servicios sanitarios accesibles por el público será de 1 lavabo y un WC por cada 500 m² de superficie de venta o fracción. Esta exigencia no exime de lo que establezca al respecto la normativa laboral para servicio de los empleados del establecimiento. Si existieran más de 2 lavabos y WC, se procederá a la correspondiente separación por sexos.

4.- Se admiten como usos complementarios del comercial los de almacenaje de las mercancías propias de la actividad, obradores y zonas de manipulación y envasado anexos en establecimientos alimentarios, las oficinas de administración del propio establecimiento, la vivienda del guarda o del titular y, en grandes establecimientos comerciales, los talleres de reparación de los medios mecánicos y equipos de la instalación, siempre que la superficie útil del conjunto de usos complementarios no exceda de la cuarta parte de la superficie útil del establecimiento. Se exceptúan de la presente condición los establecimientos dedicados a la venta de vehículos a motor, cuyo taller de reparación anexo podrá superar las condiciones anteriores.

5.- Las limitaciones de superficie que sobre este uso se expresan en estas Normas Urbanísticas, se interpreta como superficie de venta, que en establecimientos comerciales de carácter individual o colectivo, se considera como la superficie útil total de las áreas o locales donde se exponen los productos con carácter habitual y permanente, o los destinados a tal finalidad con carácter eventual o periódico, a los cuáles pueda acceder el cliente, así como los escaparates y los espacios internos destinados al tránsito de las personas y a la presentación y dispensación de los productos (Art. 2.3 del D. 256/1994 de 20 de diciembre del Gobierno Valenciano), así como los aseos disponibles para el público.

Art. 4.5.3.- Condiciones de las oficinas.

1.- Las dimensiones y características que habrán de observar los locales destinados a oficinas son las siguientes:

a) La altura libre mínima será de 2,40 m.

b) Los elementos de circulación interior tendrán un ancho mínimo de 0,85 m.; permitirán la circulación horizontal de un rectángulo de 0,70 m. de ancho por 2,00 m. de largo. Las partes accesibles al público en general tendrán una anchura mínima de 1,30 m.

c) Las escaleras y rampas guardarán las dimensiones de anchura expresadas en el párrafo anterior. El resto de condiciones y características serán las establecidas en las presentes Normas para las de uso comercial.

d) Los requisitos para los servicios sanitarios serán los mismos que los expresados para los de uso comercial. En los edificios o partes de ellos que agrupen varias oficinas diferentes, podrán agruparse los aseos, manteniendo la cuantía de la dotación.

2.- Se exceptúa de los requisitos contenidos en el presente artículo a los despachos profesionales para los que serán de aplicación las condiciones establecidas para las viviendas.

Art. 4.5.4.- Condiciones de las salas de reunión.

Cumplirán las condiciones del uso comercial y las establecidas tanto en la Ley 2/1991 de la Generalidad Valenciana de 18 de febrero de Espectáculos, Establecimientos Públicos y Actividades Recreativas como en el Reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas de 27 de agosto de 1982, tomando como aforo el que se conociere o el resultante de la aplicación NBE-CPI vigente.

Las limitaciones de superficie para este tipo de uso que se realizan estas normas urbanísticas, se considerarán como la máxima útil accesible al público, incluyendo aseos, espacio ocupado por barras de expedición de bebidas y/o comidas, y elementos auxiliares de la sala como cabinas de música, guardarropa. Excluyendo de la misma la superficie destinada a almacenaje y oficinas no accesibles al público.

Art. 4.5.5.- Supresión de barreras arquitectónicas.

En cualquier clase de uso terciario se adoptarán soluciones de diseño tendentes a la eliminación de barreras arquitectónicas que impidan o dificulten el acceso a personas con movilidad reducida. En todo caso se cumplirá lo previsto en el Decreto 193/1988 de 12 de diciembre de por el que se aprueban las Normas para la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas (D.O.G.V. 2 de febrero).

CAPITULO VI.- CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS DOTACIONALES.

Sección 1.- Condiciones particulares para parques y jardines públicos (sistema de espacios libres).

Art. 4.6.1.- Clases y condiciones.

1.- A los efectos de su pormenorización en el espacio y en función de su destino se distinguen las siguientes clases: parques urbanos y jardines.

Los parques urbanos corresponden a espacios libres de grandes dimensiones, donde predomina la forestación o el estado natural del terreno sobre la urbanización, y cuya función principal es la del ocio y reposo de la población. Los parques urbanos forman parte de la "red primaria o estructural de dotaciones públicas".

La edificación no podrá ocupar en estos parques una superficie superior al 5% de la superficie de los mismos, salvo las edificaciones subterráneas cubiertas de jardinería que podrán disponerse más libremente.

Los jardines son espacios libres urbanizados y provistos de jardinería, destinados a las actividades estanciales y de ocio y cumpliendo asimismo funciones ornamentales.

En estas áreas se permiten usos deportivos al aire libre que no ocupen una superficie superior al 50% de la total de cada área. Se permitirán, con carácter excepcional, pequeñas edificaciones e instalaciones complementarias a las actividades propias de estas áreas, como templetos, quioscos, etc., que habrán de integrarse en el diseño del área y que no ocuparán más del 5% de la superficie de la misma.

2.- Se exceptúan de las anteriores condiciones todas las edificaciones ya existentes emplazadas en parques y jardines, que deberán adscribirse a un uso de equipamiento comunitario.

3.- Desde los espacios libres se podrá realizar el acceso a los edificios, siempre que para ello cuenten con una franja pavimentada inmediata con anchura mínima de cuatro (4) metros.

4.- En el diseño de estos espacios se garantizará la accesibilidad de las personas con movilidad reducida, con estricto cumplimiento a lo establecido en el Decreto 193/1988, de 12 de diciembre, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se aprueba las "Normas para la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas".

Sección 2.- Condiciones particulares del uso de comunicaciones (sistema viario).

Art. 4.6.2.- Tipos de vías.

Se distingue entre red viaria básica y red viaria local.

Forman la red viaria básica: las carreteras, los caminos municipales radiales, las vías pecuarias (definidos todos ellos en el Art. 9.5.2. nº 3 de estas Normas), y resto de vías señaladas como tal en el Plano 1.2.- Término. Red Estructural de dotaciones (sistemas).

La red viaria básica forma parte de la "red primaria o estructural de dotaciones públicas".

La planificación, proyección, construcción, conservación, financiación, uso y explotación de las carreteras, así como la edificación en sus proximidades, se sujetará a lo establecido en la correspondiente legislación sectorial, según su titularidad (Estado, Comunidad, Diputación y Municipio).

El régimen de las vías pecuarias será el establecido por la correspondiente legislación sectorial y en particular por la Ley 22/1974 de 27 de Junio y su Reglamento aprobado por Decreto 2876/1978 de 3 de Noviembre.

La red viaria local tiene por misión principal dar acceso a las edificaciones y enlazar con las vías básicas y está constituida por las vías no comprendidas en la red básica, con alineaciones y rasantes definidas por el planeamiento anterior que se conserva, o señaladas en el presente Plan General o, como desarrollo del mismo, en Planes Parciales, Especiales o en Estudios de Detalle que se aprueben en lo sucesivo. Se trata de la red de servicio inmediata a las áreas edificadas. Son viales de distribución interior del tráfico a través de los cuales se materializa la accesibilidad viaria a todas las áreas y edificaciones. Asimismo forman parte de la red viaria local los caminos municipales no radiales (definidos en el art. 9.5.2. nº 3 letra c) de las presentes Normas Urbanísticas).

Art. 4.6.3.- Condiciones de las vías en Planes Parciales y Planes Especiales.

1.- Para los Planes Parciales y Planes Especiales que se redacten en desarrollo del presente Plan General, se establecen las siguientes condiciones para los viales integrantes del sistema local:

a) Para los ámbitos y las áreas susceptibles de actuación a través de planes especiales o planes de reforma interior:

- Ancho de vial:

- diez (10) metros en los de nueva creación.
- los existentes en viales que se mantienen.

- Pendiente máxima:

- 8% en los de nueva creación.
- la existente en los viales que se mantienen.

b) Para los sectores residenciales a desarrollar mediante un Plan Parcial:

- Ancho del vial:

- 10 m.

- Pendiente máxima:

- 8%

c) Para los sectores industriales a desarrollar mediante un Plan Parcial:

- Ancho del vial:

- 12 m.

- Pendiente máxima:

- 8%

2.- Las aceras peatonales tendrán un ancho mínimo de 2 m.

3.- Prevalecerá sobre las dimensiones anteriores, los anchos de calle marcados mediante cotas en los planos de ordenación, para cualquier clase de suelo.

Art. 4.6.4.- Eliminación de barreras arquitectónicas.

El diseño de todos los elementos integrantes del sistema viario garantizará la accesibilidad de las personas con movilidad reducida, con estricto cumplimiento a lo establecido en el Decreto 193/1988, de 12 de Diciembre, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se aprueba las "Normas para la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas".

Sección 3.- Condiciones particulares para los equipamientos y servicios urbanos (sistema de equipamiento comunitario).

Art. 4.6.5.- Aplicación. (14)

1.- Las condiciones que se señalan para los equipamientos y los servicios urbanos serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello y que, a tales efectos se representan en la documentación gráfica del Plan General, sin perjuicio de lo establecido en el número 4 del presente artículo.

2.- Serán también de aplicación en los lugares que, aun sin tener calificación expresa de equipamiento, se destinen a tal fin por estar habilitados para ello.

3.- Las condiciones que hagan referencia, a las características físicas de la edificación solo serán de aplicación en obras de nueva edificación y cuando proceda, en las de reestructuración.

4.- Cuando la parcela con calificación de equipamientos y servicios urbanos estuviera incluida en alguna zona de normativa particular, se entenderá sometida a las condiciones generales de edificación de la misma (con las excepciones puntuales que en la Normativa específica de cada zona se establezcan). En caso contrario la edificación se ajustará a los siguientes parámetros:

- Tipo de ordenación: Edificación aislada.

(14) Modificación Puntual nº 14 aprobada por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 20 de mayo de 2011 y publicada en el BOP de Alicante el 22 de junio de 2011

- Edificabilidad máxima: un (1) m²/m²
- N° máximo de plantas: cuatro (4)
- Ocupación máxima: sesenta (60) por ciento.
- **Retranqueo mínimo a linderos: tres (3) metros.**

En las edificaciones existentes en parcelas calificadas como equipamientos y servicios urbanos, y no incluidas en alguna zona de normativa particular, no será de aplicación la distancia mínima de separación a linderos señalada anteriormente, ni la distancia mínima de separación respecto a caminos municipales establecida en el Art. 9.5.2., permitiéndose todo tipo de obras en dichos edificios existentes (rehabilitación, restauración, mantenimiento, consolidación, acondicionamiento, reestructuración y obras puntuales), así como las obras de demolición y nueva edificación (reconstrucción y ampliación), con los límites establecidos en este mismo apartado, siempre que con dichas obras se pretenda llevar a cabo la recuperación del patrimonio arquitectónico con destino a equipamiento.

5.- Si en los planos de ordenación del presente Plan General, un terreno solamente tuviera calificación de equipamiento, sin detallarse específicamente este, podrá destinarse a cualquiera de los equipamientos y servicios señalados en el Art. 4.2.8. de estas Normas.

6.- De los equipamientos y servicios urbanos forman parte de la "red primaria o estructural de dotaciones públicas" aquellos que expresamente viene marcados como tal en la documentación gráfica, y los que en un futuro se incorporen a el.

Art. 4.6.6.- Compatibilidad de usos.

En las parcelas calificadas para uso de equipamientos, además del uso predominante se podrá disponer otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o residencia comunitaria para albergar a los agentes del servicio.

Art. 4.6.7.- Sustitución del equipamiento previsto.

Los equipamientos y servicios urbanos existentes en el momento de la aprobación del presente Plan General, y los que este califica de nueva creación, podrán sustituirse por otro equipamiento público con las siguientes condiciones:

- Si el nuevo equipamiento está destinado a la misma Administración pública, se adopte acuerdo expreso y motivado por el órgano competente del ente titular o destinatario del terreno.

- Si el nuevo equipamiento está destinado a distinta Administración pública, en dicho caso debe mediar acuerdo entre las Administraciones interesadas.

Art. 4.6.8.- Edificaciones especiales.

Si las características necesarias para la edificación hicieran improcedente la edificación siguiendo las condiciones de la zona en la que se localice el equipamiento, podrá relevarse de su cumplimiento, mediante la aprobación de un Estudio de Detalle con las siguientes condiciones:

- a) No se sobrepasará la edificabilidad máxima que le corresponde según la zona en la que se

enclave, salvo que tal edificabilidad sea inferior a 1 m²/m², en cuyo caso se podrá alcanzar esta última.

b) Se acondicionarán por los promotores del equipamiento las fachadas medianeras de los edificios colindantes.

Art. 4.6.9.- Servicios de la Administración.

Los Servicios de la Administración en que se desarrollen actividades de los tipos integrables en la definición de oficinas, cumplirán las condiciones que estas Normas establecen para ellas.

Art. 4.6.10.- Supresión de barreras arquitectónicas.

En el diseño de todas las edificaciones integrantes del sistema de equipamiento comunitario se garantizará la accesibilidad de las personas con movilidad reducida, con estricto cumplimiento a lo establecido en el Decreto 193/1988, de 12 de Diciembre, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se aprueba las "Normas para la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas".

Sección 4.- Condiciones particulares para las infraestructuras y servicios técnicos (sistema de infraestructuras y servicios).

Art. 4.6.11.- Régimen.

Forman parte de la red primaria y estructural de dotaciones públicas los elementos de dicho sistema que así se grafían en los correspondiente planos.

Art. 4.6.12.- Condiciones de edificación y ejecución.

1.- Se permitirán tan solo las construcciones e instalaciones necesarias al servicio de que se trate. Los espacios libres de edificación tendrán la consideración de espacios libres.

2.- Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuere menester la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo, con las condiciones establecidas por el artículo 132 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. A estos efectos, las determinaciones del Plan General sobre instalaciones de infraestructura, llevan implícitas la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

CAPITULO VII.- CONDICIONES PARTICULARES DEL USO APARCAMIENTO.

Art. 4.7.1.- Aparcamientos privados en los edificios.

1.- La previsión de plazas de aparcamiento obligatoria según las presentes Normas deberá resolverse preferentemente en plantas de sótano. Solo cuando ello no sea posible por las condiciones físicas de la parcela podrá resolverse total o parcialmente en planta baja, o en el espacio libre de parcela en las tipologías EA y ESA.

Los locales para aparcamiento se permitirán en las situaciones 2, 3, 4 y 5 de las definidas en el Art. 4.1.7. de las presentes Normas, con las limitaciones establecidas para cada zona.

2.- Las condiciones de diseño serán las exigidas en el Capitulo III de las Normas de Habitabilidad y Diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana (Orden de 22 de Abril de 1991).

Art. 4.7.2.- Aparcamientos públicos.

1.- Solamente podrán disponerse aparcamientos públicos por iniciativa municipal o previa autorización del Ayuntamiento.

2.- La autorización municipal estará condicionada a la realización de un estudio del impacto sobre las condiciones ambientales y circulatorias. Se condicionará, también, por la existencia real del déficit a paliar; por el hecho de que la actuación no desnaturalice el uso de la superficie bajo la que se construya, si es bajo rasante, ya sea espacio público o zona verde; por el compromiso de reconstruir la situación previa en superficie en el caso de que se encuentre consolidada; por el compromiso de otorgar simultáneamente a tal superficie el destino urbano que el Plan fije en el caso de que no lo hubiere alcanzado, y por el compromiso de reparar las posibles pérdidas que la actuación pudiera causar.

3.- Las condiciones de diseño para los estacionamientos públicos serán las siguientes:

a) Los accesos para peatones deber ser exclusivos y diferenciados de los rodados; si la superficie de estacionamiento es superior a 2.000 m² para una planta, deberán establecerse en ella itinerarios exclusivos para peatones, con un ancho mínimo de 1,20 m.

b) Las rampas no tendrán una pendiente superior al 16% en tramos rectos, ni al 12% en tramos curvos, medidos a lo largo del eje del carril. La sección mínima del carril es de 3,00 m.; cuando el carril de acceso desemboque en una vía de ancho inferior a 15 m., su ancho será de 4,00 m. El radio mínimo de giro para el borde interior de la calzada será de 5,00 m. para estacionamiento de turismos.

c) Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento serán:

Tipo de vehículo	Longitud (m.)	Anchura (m.)
Motos	2,50	1,50
Turismos	4,50	2,50

Industriales	6,00	2,50
Pesados	9,00	3,00
Autobús	12,00	3,00

4.- La altura libre de piso no será inferior a doscientos treinta (230) centímetros.

5.- Si el aparcamiento se dispone sobre rasante, sus condiciones serán las de la zona en que se edifique en lo referente a la altura máxima, pudiendo realizarse mayor número de plantas de las permitidas por el Plan.

6.- El aparcamiento en superficie se acondicionará con vegetación de modo que quede dificultada la visión de los vehículos y se integre de la mejor manera en el ambiente en que se encuentre.

Art. 4.7.3.- Previsión de plazas de aparcamiento.

Las plazas de aparcamiento a prever en el interior de los edificios o en el espacio libre de parcela serán:

1.- En el Suelo Urbano:

a) Uso residencial: con carácter general una plaza por vivienda.

Excepciones:

1ª.- Se exime de la obligatoriedad de dicha reserva a las edificaciones de vivienda unifamiliar en parcela independiente.

2ª.- Se exime igualmente de dicha reserva a las edificaciones de nueva planta que se construyan en las zonas 1 (casco antiguo) y 2 (ampliación del casco), que no incrementen el nº de viviendas existente en la edificación sustituida. En caso contrario se aplicará el régimen general de reserva de una plaza de aparcamiento por vivienda.

b) Uso industrial: La dotación de plazas de aparcamiento será de una (1) plaza de aparcamiento en parcela privada, por cada 150 m² construidos. Para el uso específico de almacenaje y comercio mayorista, esta previsión será exigible únicamente a partir de superficies superiores a trescientos (300) metros cuadrados.

c) Uso terciario:

c1) Uso hospedaje: Sin perjuicio de que por la normativa sectorial sean objeto de exigencias superiores, los establecimientos hoteleros dispondrán, como mínimo, de 1 plaza de aparcamiento por cada 50 m² de superficie útil. Se exceptúan de esta obligación los establecimientos que dispongan de menos de 10 camas, en los que bastará con la previsión de 2 plazas de aparcamiento.

c2) Uso comercial:

- Locales comerciales: una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) m² de superficie

construida. Esta previsión únicamente será exigible en los casos de edificaciones de nueva construcción.

Cuando el local comercial se destine a la venta al por menor de productos alimentarios y su superficie construida total sea superior a cuatrocientos (400) m², la previsión del número de plazas de aparcamiento será de una (1) plaza cada cuarenta (40) m² de superficie de acceso al público. Esta previsión será exigible tanto para las edificaciones de nueva construcción como para las ya existentes.

- Agrupaciones comerciales: una (1) plaza de aparcamiento por cada sesenta (60) m² de superficie útil de acceso al público en los casos de agrupaciones comerciales superiores a seiscientos (600) m². Esta previsión únicamente será exigible en los casos de edificación de nueva construcción.

- Grandes superficies comerciales: se exige dotación mínima de una (1) plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) m² de superficie de acceso al público en los casos de venta de productos alimentarios, y una (1) plaza cada cuarenta (40) m² en los restantes casos. Esta previsión será exigible tanto para las edificaciones de nueva construcción como para las ya existentes. Los aparcamientos señalados habrán de situarse en la misma parcela en que esté situado el establecimiento, o en parcela distinta siempre que no diste de éste más de cien (100) metros, debiendo estar agrupados y en ubicación exclusiva vinculada a la superficie comercial.

c3) Oficinas: una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) m² de superficie construida, dedicada a oficinas y despachos en los edificios de nueva construcción.

c4) Salas de reunión: En los establecimientos de este uso, susceptibles de ocasionar grandes aglomeraciones de público (tales como discotecas, bingos, salas de fiestas, etc.), se exigirá una dotación mínima de una plaza cada veinticinco (25) m² de superficie de acceso al público, a partir de una superficie de establecimiento superior a cuatrocientos (400) m², tanto en los edificios ya existentes como en los de nueva construcción. Dicha reserva de aparcamiento habrá de situarse en la misma parcela en que esté situado el establecimiento, o en parcela distinta que no diste de éste más de cien (100) metros, debiendo estar agrupados y en ubicación exclusiva vinculada a la sala de reunión.

2.- En las áreas residenciales objeto de Plan de Reforma Interior: una (1) plaza por cada doscientos (200) m² de superficie construida de uso residencial.

3.- En los sectores de suelo objeto de Plan Parcial y en el suelo urbanizable pormenorizado: una (1) plaza por cada cien (100) m² de superficie construida, con un mínimo de 1,2 plazas de aparcamiento por vivienda.

Art. 4.7.4.- Reglas para la previsión de aparcamientos en los edificios.(15)

1.- Cuando el edificio se destine a más de un uso de los expresados en el artículo anterior, el número mínimo de plazas de aparcamiento será el resultante de los distintos usos.

Cuando en el proyecto de nueva edificación que acompaña a la solicitud de licencia, se prevea la construcción de locales sin asignación de un uso específico, a los efectos de lo previsto en el párrafo

(15) Modificación Puntual nº 15 aprobada por el Ayuntamiento Pleno el 25 de enero de 2012 y publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante de 2 de marzo de 2012.

anterior, estos tendrán la consideración de locales comerciales siéndoles de aplicación lo establecido en el art. 4.7.3. nº 1 apartado c2) primer párrafo, independientemente de la superficie de dichos locales.

2.- Cuando el edificio se destine, en todo o en parte, a usos no especificados en el artículo anterior, deberán preverse las plazas de aparcamiento aplicando por analogía los módulos de dicho artículo.

3.- Lo dispuesto en el artículo anterior sobre previsiones mínimas de aparcamientos, es también aplicable a los edificios que sean objeto de ampliación del volumen edificado.

Cuando se trate de usos industriales, para la aplicación de esta regla con carácter obligatorio, será preciso que el aumento signifique una mayor disponibilidad de superficie útil superior al veinticinco por cien (25%) de la anterior a la ampliación.

4.- No podrán efectuarse segregaciones o subdivisiones de parcelas que impliquen la reducción de la exigencia legal de plazas de aparcamiento de acuerdo con lo dispuesto en estas Normas.

5.- Cuando por las condiciones del solar, o las dimensiones del vial a que de frente el mismo, sea imposible resolver de forma satisfactoria la dotación de plazas de aparcamiento exigibles según el artículo anterior en el interior del edificio, se permite que dicha dotación se sitúe en cualquier otra edificación situada en un radio inferior a quinientos (500) m. de distancia, y que sea excedentaria de plazas de aparcamiento, de acuerdo con el art. 4.7.3. anterior. En el momento de la concesión de la licencia el Ayuntamiento exigirá las garantías necesarias para el cumplimiento de lo dispuesto en este artículo.

En el supuesto de grandes superficies comerciales y salas de reunión, se estará a lo dispuesto en el artículo anterior.

6.- No se concederán vados para aquellos locales o garajes en donde no quepan al menos dos plazas de aparcamiento *destinadas a automóviles, con las siguientes excepciones:*

- a) *Locales de viviendas unifamiliares, cuyo titular tenga reconocida la movilidad reducida por el Centro de Valoración y Orientación a Discapacitados dependiente de la Consellería de Bienestar Social. En estos casos, las dimensiones mínimas del local serán de 3,50 m de ancho por 5,00 m de largo.*
- b) *Promociones de viviendas unifamiliares adosadas, que dispongan los locales destinados a aparcamiento de forma pareada (dos a dos), siempre que la longitud total de la suma de los dos vados contiguos no exceda de los 6,50 m. En estos casos, las dimensiones mínimas a exigir en cada uno de los locales independientes serán las establecidas en la normativa de habitabilidad, diseño y calidad para las plazas de aparcamiento en garajes unifamiliares.*

Las dimensiones mínimas de los locales destinados a garajes con carácter general serán de 2,60 m de ancho por 9,50 m de longitud, cuando las plazas de aparcamiento se dispongan en cordón, y 5,00 m de ancho por 5,00 m de longitud, cuando las plazas de aparcamiento se dispongan en batería.”.

7.- El acceso del aparcamiento vendrá señalado expresamente en el proyecto de obras de edificación correspondiente o, en caso contrario, deberá ser objeto de autorización municipal expresa. Podrá ser condicionado, modificado o denegado por el Ayuntamiento en base a razones de escasa

visibilidad, puntos de gran concentración de tráfico, o respeto al arbolado existente en las vías públicas. La localización del acceso al aparcamiento se indicará en la correspondiente Cédula Urbanística.

Art. 4.7.5.- Condiciones de ejecución de los vados.

1.- La vados destinados a la entrada y salida de vehículos sobre itinerarios peatonales, se diseñarán de forma que los itinerarios peatonales que atraviesen no queden afectados por pendientes longitudinales o transversales superiores a las toleradas por las personas con movilidad reducida. La pendiente permitida es del doce por ciento (12%), y en su ejecución deberá emplearse material antideslizante.

2.- La comunicación de la acera con el zaguán de acceso a los aparcamientos se realizará sin producirse alabeos del pavimento de la acera.

3.- Se colocarán bordillos rebajados, prohibiéndose cualquier solución que obstaculice el paso de los vehículos por la calzada.

TITULO V.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

CAPITULO I.- GENERALIDADES.

Art. 5.1.1.- Carácter, ámbito de aplicación y clases.

1.- Las condiciones generales de la edificación contenidas en las presentes Normas Urbanísticas regulan las características que han de observar los diversos elementos de las edificaciones.

2.- Su alcance se extiende a las obras de nueva edificación que se realicen en el Término Municipal, y en las restantes obras en los edificios que no supongan desvío de sus objetivos. Las normas urbanísticas y ordenanzas de los instrumentos de planeamiento que se redacten en desarrollo del presente Plan General deberán observar las determinaciones establecidas en este Título.

Estas condiciones tienen carácter general y se complementan con las establecidas en el Título IV de estas Normas. Si en alguna de las Condiciones Particulares (Título VII) se estableciera alguna determinación más específica para un área o zona, prevalecerá ésta sobre las generales.

3.- Según los aspectos que regulen, las condiciones generales de la edificación se dividen en: condiciones de volumen y estéticas y condiciones de seguridad, salubridad, calidad y confort.

CAPITULO II.- CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS TIPOS DE ORDENACION.

Sección 1.- Condiciones de volumen y estéticas.

Art. 5.2.0.- Protección de la estética y el ambiente (urbano y rural).

1.- La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá ajustarse al criterio que, al respecto, mantenga.

2.- El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente o lesiva para la imagen de la ciudad. El condicionamiento de la actuación podrá estar referido al uso, las dimensiones del edificio, las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación, en sus especies y su porte, y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.

3.- Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 138 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. A tal fin se pondrá especial cuidado en armonizar, no en imitar, sistemas de cubiertas, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos. A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno, podrá exigirse la aportación de los análisis del impacto sobre el medio en que se localicen, con utilización de documentos gráficos del conjunto de las calles o plazas a que aquéllas dieran frente y otros aspectos, desde los lugares que permitieran su vista.

4.- No se permitirá que la situación, masa, anchura o altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación o el depósito permanente de otros elementos o materiales, rompa la armonía del paisaje o desfigure su perspectiva.

Art. 5.2.1.- Ordenación de la edificación.

La ordenación física de la edificación se regula generalmente de forma homogénea para cada una de las zonas a través de las siguientes tipologías.

a) Edificación según alineación de vial.

Corresponde al tipo de edificación, entre medianeras, a lo largo del frente continuo de un vial.

Esta tipología admite las siguientes variedades:

MC.- Edificación en manzana cerrada: cuando no se marca fachada interior.

PM.- **Edificación en manzana cerrada con patio de manzana:** cuando se marca fachada interior.

SC.- **Edificación semicerrada:** cuando la edificación no forma un anillo completo en la manzana.

ER.- **Edificación retranqueada:** Cuando en alguno de los tipos anteriores se establece un retranqueo obligatorio para la fachada de la edificación respecto al frontal de la parcela.

b) Edificación abierta.

Corresponde a la edificación que está exenta en el interior de la parcela, sin que, normalmente, ninguno de sus planos de fachada alcance a los linderos de aquella. Sus condiciones de edificación se regulan básicamente a través de una altura máxima, una edificabilidad y unas distancias a lindes de parcela.

Esta tipología admite las siguientes variedades.

EA.- **Edificación aislada:** cuando normalmente ninguno de los planos de fachada de la edificación alcanza los linderos de la parcela.

ESA.- **Edificación semi-abierta:** cuando la totalidad o parte de una fachada se superpone al lindero frontal de la parcela.

EP.- **Edificación adosada:** cuando la edificación se adosa a la colindante por uno o más de sus linderos. Cuando estos adosamientos se producen por grupos de dos viviendas se denomina edificación pareada.

Art. 5.2.2.- Parcela.

1.- Se entiende por parcela toda superficie de suelo susceptible de edificación con arreglo a lo establecido en estas Normas. El concepto de parcela es independiente de la unidad registral de la propiedad, así como de su titularidad.

Se declaran indivisibles las parcelas señaladas en el art. (1.4.4. n° 2) de estas normas.

2.- Se entiende por parcela bruta aquella que se corresponde con la situación de titularidad inicial.

Se entiende por parcela neta, la parcela resultante una vez realizadas las diversas actuaciones necesarias para la implantación del uso a que está destinada de acuerdo con la ordenación urbanística.

Art. 5.2.3.- Linderos, medianeras y cerramientos.

1.- Linderos: Son las líneas perimetrales que delimitan la parcela. Se denomina lindero frontal al que limita con la vía pública o espacio libre público, el opuesto a este se denomina testero y laterales o medianeros los restantes.

2.- Medianera: Se entiende por medianera la pared lateral contigua entre dos edificaciones o parcelas que se eleva desde los cimientos hasta la cubierta. A los efectos de las presentes Normas este concepto es independiente de la real existencia de servidumbre de medianería tal y como se define en el Código Civil.

3.- Cerramiento: Es la cerca situada sobre los linderos.

Art. 5.2.4.- Alineación exterior.

Es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres públicos de las zonas de dominio privado.

Art. 5.2.5.- Alineación interior.

Es la que delimita el área de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación de la que sólo puede ser destinada a espacio libre de parcela, puede referirse a la planta baja o a todas o varias plantas de pisos.

Art. 5.2.6.- Retranqueos.

Son las condiciones de separación que se imponen a una edificación respecto a distintas referencias como el eje de una vía, la alineación oficial, linderos, etc.

Art. 5.2.7.- Rasante.

Es la línea señalada en el planeamiento como perfil longitudinal de las vías públicas, tomada, salvo indicación en contra, en el eje de la calzada.

Art. 5.2.8.- Plano de fachada.

Es el plano que separa el espacio edificado del libre, conteniendo en su interior todas las plantas y elementos del edificio, excepción hecha de los elementos y cuerpos salientes permitidos.

Art. 5.2.9.- Línea de edificación.

Es la intersección del plano de fachada con el terreno.

Art. 5.2.10.- Edificabilidad.

La edificabilidad es el parámetro básico configurador del aprovechamiento urbanístico que determina la cuantía de la edificación cuya materialización permite o exige el planeamiento en un terreno dado.

La asignación de la edificabilidad en las presentes Normas o en los instrumentos de ordenación que desarrollen el presente Plan General puede revestir las siguientes modalidades:

- a) Directa: estableciendo un coeficiente de edificabilidad por parcela neta.
- b) Indirecta: por la conjunción de las restantes condiciones de volumen.

En orden a la aplicación de las condiciones sobre aprovechamientos establecidos en estas Normas Urbanísticas, se definen los siguientes tipos:

1.- Edificabilidad bruta: metros cuadrados de techo edificable partido por metros cuadrados de suelo, constituyendo el nivel máximo de intensidad del aprovechamiento lucrativo de cada zona o sector.

2.- Edificabilidad neta: indica, la relación entre superficie de techo edificable y la superficie de suelo para usos privados.

3.- Edificabilidad por parcela: relación entre la superficie de techo edificable y la superficie de la parcela neta.

4.- Techo edificable: suma de todas las superficies cubiertas correspondientes a las plantas que tengan la consideración de planta baja o planta piso.

5.- Densidad de vivienda: número máximo de viviendas por hectárea que puede construirse en cada área de referencia.

Art. 5.2.11.- Planta baja.

1.- Se entenderá por "planta baja" aquella cuyo pavimento se sitúe entre los 0,70 m. por debajo de la rasante y los 1,40 m. por encima de la rasante de la acera, en el punto en que se mide la altura reguladora máxima, no pudiendo superar en ningún punto de la fachada los 2,10 m. de altura sobre la acera. En edificación abierta se estará a lo dispuesto en el art. 5.4.2. de estas Normas.

2.- La altura libre mínima de planta baja se establece en 2,80 m. en todos los casos.

3.- No se permitirá en ningún caso, el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas, según el sistema de planta baja y entresuelo.

Art. 5.2.12.- Planta sótano.

a) Se entenderá por "planta sótano" toda planta situada por debajo de la planta definida como planta baja, tenga o no aberturas, por causa de desniveles, en cualquiera de los frentes de edificación.

b) En los sótanos no se permite el uso de vivienda ni la ubicación de habitaciones en el uso hotelero y sanitario. Se permiten habitaciones vivideras en las viviendas unifamiliares. Los demás sótanos por debajo del primero no podrán destinarse a actividades distintas de las de aparcamientos de vehículos, instalaciones técnicas del edificio y otros como cámaras acorazadas y similares.

No obstante, podrán autorizarse otros usos distintos del de vivienda y del hotelero, si se dota al local de medidas técnicas seguras que cubran los riesgos de incendio, explosión y otros y el desalojo con seguridad de las personas en estos eventos.

La altura mínima libre de la planta sótano será de 2,20 m., para el caso de aparcamientos; en otros supuestos vendrá determinado por la normativa específica de la actividad de que se trate.

El número máximo de sótanos admisible, es de 3 con una profundidad máxima de 10 metros.

Art. 5.2.13.- Planta piso.

Se entiende por planta piso cualquier planta situada por encima de la planta baja.

Art. 5.2.14.- Planta ático.

Es la última planta del edificio cuya fachada se dispone retranqueada del mismo.

Art. 5.2.15.- Altura libre:

Es la distancia entre el pavimento y cielo raso o techo.

La altura libre mínima para piezas habitables se fija en 2,50 m., al menos en el 75% de su superficie útil, salvo en garajes, pasillos y aseos que será de 2,20 m., y en el uso de oficinas que será de 2,40 m.

Art. 5.2.16.- Altura de la edificación.

Es la distancia vertical en el plano de fachada medida desde la cara inferior del último forjado hasta la rasante de la acera en dicho punto.

Art. 5.2.17.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Por encima de la altura máxima permitida en cada zona, sólo se permitirán:

a) La cubierta inclinada del edificio con una pendiente máxima del cincuenta por ciento (50%) y cuyos arranques partirán de una altura no superior a la reguladora máxima o del saliente máximo determinado por el vuelo de aleros; el espacio interior resultante bajo cubierta podrá formar parte del volumen de la última planta de piso, en caso contrario el espacio interior existente entre el último forjado y la cubierta no será habitable.

b) Antepechos y elementos de seguridad similares.

c) Elementos técnicos de las instalaciones.

d) Remates de fachada exclusivamente decorativos u ornamentales.

e) Elementos de accesibilidad, como castilletes de escalera y torretas de ascensores, que deberán quedar comprendidos dentro de un plano trazado a cuarenta y cinco (45) grados por la

intersección del plano de fachada con un plano horizontal situado a 1,50 metros sobre la altura reguladora del edificio.

f) Un trastero por vivienda con una superficie máxima construida de 4 m² no acumulables, con las mismas condiciones técnicas establecidas en la letra anterior.

5.2.18.- Cuerpos salientes.

1.- Se consideran como tales, aquellas partes de la edificación habitables u ocupables, que sobresalgan de la línea de fachada, de la alineación interior o de la alineación exterior (alineación de vial).

A los efectos de la regulación de los cuerpos salientes, se consideran como viales los espacios libres de parques y jardines.

2.- Serán miradores o cuerpos salientes cerrados, aquellos que tengan cerrados sus contornos laterales y frontal mediante elementos de cualquier tipo.

3.- Serán cuerpos salientes abiertos los que no estén en las condiciones anteriores.

4.- Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.

5.- Las dimensiones, forma y superficie en planta de los cuerpos salientes, contarán en su totalidad a efectos de ocupación máxima de parcela y a efectos de separaciones a los linderos de la parcela, sistemas y otros edificios, en la ordenación por "edificación abierta".

6.- A los efectos del cálculo de la superficie de techo edificable, la superficie en planta de los cuerpos salientes computará en las siguientes proporciones:

- Ordenación según "alineación de vial".

No computan.

- Ordenación en "edificación abierta".

Cerradas: 100%

Abiertas: no computan.

7.- Se entiende por plano límite lateral de vuelo, el plano vertical normal a la fachada que limita el vuelo de todo tipo de cuerpos salientes en las plantas de piso. Este plano límite de vuelo se situará a una distancia de la medianera de sesenta (60) centímetros.

Los cuerpos salientes cuyo vuelo supere los sesenta (60) centímetros, deberán quedar siempre dentro de un plano a cuarenta y cinco (45) grados que pase por la intersección de la medianera con el plano de fachada.

8.- El voladizo máximo permitido se entenderá medido en su totalidad, desde la alineación de fachada hasta el extremo de su saliente máximo.

9.- Los cuerpos salientes se situarán a una altura mínima de 3,60 m. respecto de la acera.

5.2.19.- Elementos salientes.

1.- Son elementos constructivos no habitables ni ocupables y de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada o de la línea de profundidad máxima edificable. Se consideran como tales los zócalos, pilastras, aleros, impostas, molduras, gárgolas, marquesinas, parasoles y otros elementos similares justificables por su exigencia constructiva o funcional. No se incluyen en esta definición los elementos salientes de carácter no permanente, tales como toldos, persianas, rótulos, pérgolas y similares.

2.- En todo lo no previsto en las condiciones particulares de cada zona, los elementos salientes se regularán conforme a las siguientes normas:

a) Se autorizan los elementos salientes en planta baja siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

1ª.- Dar frente a calle de más de diez (10) metros de ancho.

2ª.- No sobresalgan más de una décima parte del ancho de la acera ni de quince (15) centímetros.

b) Los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentre a una altura inferior a tres (3) metros por encima de la rasante de la acera, su vuelo no resultará superior en ningún punto al ancho de la acera menos cuarenta (40) centímetros.

c) Los aleros podrán volar del plano de fachada hasta un máximo cuarenta (40) centímetros en calles menores de cinco (5) metros, de sesenta (60) centímetros en calles de cinco a diez (10) metros y hasta ochenta (80) centímetros en calles de más de diez (10) metros. Sobre cuerpos salientes cerrados (miradores) se permitirá un vuelo de veinte (20) centímetros.

d) Las impostas y molduras se permitirán hasta un máximo de quince (15) centímetros de vuelo en todas las plantas.

Art. 5.2.20.- Elementos salientes no permanentes.

Los toldos, banderines (anuncios normales al plano de fachada) y demás elementos desmontables, tendrán una altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno de doscientos veinticinco (225) centímetros, no admitiéndose elementos estructurales, ni colgantes no rígidos, por debajo de dicha altura. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos treinta (30) centímetros. En todo caso se respetará el arbolado existente. Los banderines no podrán sobrepasar el ancho fijado para los cuerpos salientes en dicha zona.

Los banderines y los anuncios paralelos al plano de fachada, tendrán una altura máxima de noventa (90) centímetros, y su ancho no superará los ciento veinte (120) centímetros. Estos no podrán cubrir los huecos de la edificación y se colocarán a la altura de los antepechos de dichos huecos.

Art. 5.2.21.- Elementos técnicos de las instalaciones.

1.- Se englobarán bajo el término "elementos técnicos de instalaciones" los siguientes conceptos: Filtros de aire, depósitos de reserva de agua, de refrigeración, conductos de ventilación o de humos, claraboyas, antenas de telecomunicación, radio y televisión, maquinaria de ascensor, espacio de recorrido extra de los ascensores y los elementos de soporte para el tendido y secado de la ropa. El volumen de estos elementos, cuyas dimensiones son función de las exigencias técnicas de cada edificio o instalación se preverán a través de su composición arquitectónica conjunta con todo el edificio, en el momento de solicitar la licencia municipal de edificación.

2.- Instalaciones en la fachada:

a) Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de treinta (30) centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.

b) La instalación de aparatos de aire acondicionado visible desde la vía pública, requerirá un estudio del alzado del edificio, no pudiendo instalarse sino en la posición en que menos perjudiquen a la estética de la fachada y sin romper su cerramiento.

c) Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados en alineación exterior, no podrán tener salida a fachada a menos de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m.) sobre el nivel de la acera, y estarán dispuestos de manera tal que en su proyección vertical no exista un hueco de otras plantas (superior o inferior) a menos de dos (2) metros.

d) En cualquier caso será de obligado cumplimiento en dichas instalaciones la normativa establecida en el presente Plan General y en la legislación vigente sobre ruidos y vibraciones.

e) El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que fuesen necesarias cuando se constate que el funcionamiento de estos aparatos cause perjuicio al vecindario, pudiendo ordenar, llegado el caso, la paralización y/o retirada de la instalación.

Art. 5.2.22.- Medianerías.

1.- Las medianerías que resultaren al descubierto por diferente altura reguladora, retranqueos o cualquier otra causa, deberán acabarse con materiales semejantes a las fachadas de la edificación, o retirarse la distancia necesaria para permitir la abertura de huecos como si de una fachada se tratase. Esta distancia será como mínimo tres (3) metros.

2.- En los supuestos mencionados anteriormente, el otorgamiento de la licencia de obras quedará condicionado a que el tratamiento de las medianeras se realice en tales condiciones.

3.- En el caso particular de las medianerías que den a espacios públicos, éstas pierden su condición de tales y deberán tener un tratamiento de fachada, permitiéndose la aparición de aberturas sin necesidad de retranqueos.

Art. 5.2.23.- Cerramientos de parcelas.

1.- Todo solar dispondrá de cierre provisional hasta su edificación, con cerramiento estable sito en la alineación oficial, cuyo dimensionado y ejecución serán adecuados para garantizar su estabilidad y correctas condiciones de conservación, debiendo guardarse en su composición las debidas condiciones de dignidad y armonía con su entorno.

Se exceptúan de esta obligación aquellos solares que, previa autorización municipal, se habiliten para usos provisionales como estacionamiento de vehículos, quioscos y similares, para los que en la correspondiente autorización se impondrán las condiciones de adecuación que el solicitante habrá de implantar en el solar para el ejercicio del uso o actividad pretendido.

2.- Las parcelas podrán cerrarse con las condiciones que a continuación se indican, salvo que por el uso a que se destinen se requieran otras condiciones. Deberán cumplirse las condiciones que se indican para los vallados para todas las clases de suelo o zonas en las presentes Normas Urbanísticas.

a) Las cercas con frente a espacios públicos deberán sujetarse, en toda su longitud, a las alineaciones y rasantes de éstos. Sin embargo, en determinados casos, se permitirá retrasarla o retranquearla en parte, con el fin de mejor relacionar la edificación principal o las edificaciones auxiliares con la alineación vial.

En estos casos, el espacio intermedio entre cerca y alineación deberá mantenerse acorde a la urbanización del vial a cargo del propietario de dicho suelo.

b) La altura máxima de cercas opacas será de 1,20 metros, medidos desde la cota natural del terreno en cada punto del linde, excepto en los suelos que, aun siendo de propiedad privada, sean calificados como sistemas, en los que la altura de la parte opaca no superará los 0,50 metros.

c) No se permitirá incrementar la altura de las cercas opacas con instalaciones tipo frontones y similares. En todo caso, los elementos de obra destinados a este tipo de uso, aunque se situaran en el interior de las parcelas, deberán cumplir la condición de proyectar sobre las parcelas colindantes una sombra de 45° (cuarenta y cinco grados de proyección) no superior a la determinada por la cerca opaca correspondiente ubicada a la mayor altura permitida por este artículo.

d) En el suelo no urbanizable el vallado de las parcelas se ajustará a lo establecido en el Capítulo VII del Título IX de las presentes Normas.

Art. 5.2.24.- Vallas publicitarias y publicidad en el mobiliario urbano.

1.- Las vallas publicitarias cumplirán las determinaciones propias de la normativa específica, como la reguladora de la publicidad exterior y legislación de carreteras, así como las establecidas en el presente artículo.

2.- En el medio rural se prohíbe la publicidad exterior en los márgenes de las carreteras, entendiéndose a estos efectos por márgenes las zonas de dominio público, servidumbre y afección definidas en la Ley de Carreteras. Se permiten tan sólo los siguientes carteles informativos:

a) Los rótulos indicativos de la denominación del establecimiento situado en la propia parcela, y de los servicios y funciones que realice.

b) Carteles indicadores de las actividades que se desarrollen o vayan a desarrollarse en un terreno colindante con la carretera, o de servicios útiles a los usuarios de la carretera a una distancia no mayor de 1.000 m. del emplazamiento de dichos servicios. Los carteles comprendidos en este párrafo se colocarán en los linderos de las parcelas, dentro de la zona de servidumbre de la carretera.

3.- En el medio urbano sólo podrán colocarse vallas publicitarias en los cerramientos provisionales de solares o en espacios libres de parcelas cuyo uso característico fuese comercial, o industrial. Se prohíbe expresamente la colocación de vallas publicitarias en fachadas y medianerías de edificios, así como en cercas de parcelas edificadas.

La autorización municipal para la colocación de estas vallas se otorgará por un año renovable, con la condición de la limpieza y cerramiento del solar a cargo del solicitante. Además de por el transcurso del tiempo, caducará la autorización para vallado publicitario cuando se otorgue licencia de edificación en el solar correspondiente o cuando se incumpla la obligación de mantenimiento del mismo en correctas condiciones de limpieza y cerramiento.

En los edificios en construcción, mientras dure ésta, serán libres las condiciones de instalación de vallas publicitarias.

El Ayuntamiento podrá colocar carteles anunciadores de actividades municipales en espacios públicos.

4.- La posibilidad de utilización de los elementos de mobiliario urbano como soporte de manifestaciones publicitarias, se regulará mediante una ordenanza municipal específica que contemple todos los artículos relativos al mobiliario urbano.

Sección 2.- Condiciones generales de accesibilidad, higiénicas y de las dotaciones y servicios que deben cumplir las edificaciones.

Art. 5.2.25.- Aplicación.

1.- Las condiciones generales señaladas en la presente sección serán de aplicación para todas las obras de nueva edificación y aquellos locales resultantes de obras de reestructuración total.

2.- En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en la zona en que se encuentre el edificio y cuantas estuviesen vigentes de ámbito superior al municipal.

3.- Los edificios de viviendas y las viviendas se regularán por las condiciones establecidas en las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana (Orden de 22 de Abril de 1.991). Para dicho uso, las normas de la presente sección se considerarán de aplicación para todos aquellos aspectos no previstos en las mencionadas Normas de

Habitabilidad y Diseño.

Art. 5.2.26.- Accesibilidad y circulación interior en las edificaciones.

1.- Todo edificio en Suelo Urbano será accesible desde la vía pública o espacio libre público. El acceso puede ser directo, cuando la puerta de acceso de la edificación recae a la vía pública o a espacio libre público, o indirecto, cuando entre dichos espacios públicos y la puerta de acceso el recorrido se realice a través de espacio libre de parcela.

No se podrá acceder a un edificio exclusivamente a través de otro; tal acceso habría de ser suplementario de otro u otros que reunieran las características señaladas en el párrafo anterior.

Los accesos a edificaciones deberán estar señalizados exteriormente para su identificación, de forma que el número de policía sea claramente visible de día y de noche. Por su diseño los portales de acceso serán fácilmente distinguibles de cualquier otro hueco de su planta.

2.- Cuando el acceso sea indirecto, deberá resaltarse su carácter de acceso en su tratamiento y tener un ancho mínimo de 3,00 m. Además, observará las siguientes condiciones:

a) Si se tratara de una vivienda colectiva o de agrupaciones de viviendas unifamiliares, el recorrido máximo desde el acceso de la parcela al de la edificación no excederá de 50 m., salvo que existiera posibilidad de acceso interior con vehículo a una distancia no superior a 25 m. del portal de acceso a la edificación. El recorrido interior de acceso a la edificación estará dotado de alumbrado eléctrico que asegure su posible uso nocturno.

b) El acceso indirecto permitirá la llegada de un vehículo automóvil a una distancia no mayor de 25 m. del portal de la edificación, excepto en viviendas unifamiliares en las que esta condición no es de aplicación.

Si el acceso indirecto fuese común a vehículo y a personas, se resolverá con separación de tráfico, diferenciándose calzada y aceras; el ancho mínimo de la acera será de 1,30 m.

3.- Todo local tendrá resuelto su acceso desde el exterior en condiciones adecuadas para el uso a que se destine. Cuando el acceso a los locales se realice desde los elementos comunes del edificio donde se ubique, estos elementos comunes tendrán una puerta de acceso desde el exterior de, al menos, 1,30 m. de anchura por 2,00 m. de altura.

Podrán mancomunarse los accesos a garajes de varios edificios, de manera que se acceda a uno o más de estos garajes a través de otros, siempre que el garaje global resultante cumpliera las condiciones exigidas al efecto para dicho uso.

4.- En edificios que alberguen más de un local, el espacio libre de parcela será accesible desde el viario que dé acceso al solar, bien directamente bien indirectamente a través de elementos de circulación interior de la edificación, aunque la utilización de éstos sea privativa de uno o varios locales.

5.- Los espacios de circulación interior son los dispuestos para que permitan el acceso de las personas a los locales o viviendas de un edificio colectivo, así como la comunicación de éstos entre sí y con otros locales que contienen servicios o dotaciones propias del inmueble.

Por sus diferentes características se distinguen: portal, rellano, escaleras y rampas, ascensor, distribuidor y corredor.

6.- No se permitirá en ninguno de los espacios de circulación el ejercicio de ningún tipo de actividad ni uso privativo; no podrán abrirse a ellos mostradores, ventanillas ni instalaciones similares de los locales contiguos.

7.- Las condiciones generales que habrán de cumplir los espacios de circulación interior son las siguientes:

a) Transitabilidad: permitirán cómodamente el transporte de una persona en camilla, para lo que la anchura mínima de cualquiera de estos espacios será de 1,00 m. y su altura mínima de 2,10 m. No tendrán resaltos, obstáculos ni desniveles innecesarios. Los portales tendrán un ancho mínimo de 2,00 m. hasta el arranque de la escalera y el ascensor en su caso.

b) El sentido de apertura de las puertas será el de escape. El barrido de las puertas de los ascensores no supondrá obstáculo para la circulación, entendiéndose por tal el que produzca una merma de la anchura mínima exigible superior a 1/3 de ésta.

8.- Las diferencias de nivel de los espacios de circulación interior comunes de las edificaciones se salvarán mediante escaleras y rampas. Las condiciones que han de cumplir las escaleras son las siguientes:

a) El número mínimo de peldaños por tramo será de 3 unidades, y el máximo de 16. La longitud mínima del peldaño será de 1,00 m.; su ancho mínimo será de 27,5 cm. y su altura máxima de 19 cm.

Los rellanos que den acceso a locales o paradas de ascensor tendrán un ancho mínimo de 1,20 m.

b) Cada planta superior a la baja dispondrá de un hueco practicable que garantice las condiciones de ventilación e iluminación. Se exceptúan de esta exigencia las escaleras de edificios que no sobrepasen las 4 plantas, incluida la baja, y los 15 m. de altura desde el arranque hasta el rellano más alto, que se dispongan alrededor o lateralmente de un vacío central libre de todo obstáculo a todo lo alto de la escalera, en el que pueda inscribirse un círculo de, al menos, 1,10 m. En ese caso, su iluminación y ventilación podrán resolverse mediante lucernario cuya superficie sea como mínimo de 2/3 respecto a la de la caja de escalera, y con carpintería fácilmente practicable desde el interior

c) Se exceptúan del cumplimiento de estos requisitos las escaleras de incendios.

9.- Las rampas cumplirán las siguientes condiciones:

a) Su ancho será, como mínimo, el del elemento de circulación correspondiente y no

inferior a 1,00 m. Su pendiente máxima no excederá del 8% salvo cuando se trate de rampas auxiliares y adosadas a las escaleras, en cuyo caso el ancho mínimo será de 0,60 m. y la pendiente máxima teórica la de aquéllas.

b) El 80% de la superficie en pendiente estará revestida de pavimento antideslizante.

c) Las condiciones de ventilación e iluminación serán las mismas que las establecidas para las escaleras.

10.- En el diseño de los elementos de circulación y acceso a los edificios se cumplirá lo establecido en el Decreto 193/1988, de 12 de diciembre, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se aprueban las "Normas para accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas".

Así mismo en el dimensionado de dichos elementos se estará a lo dispuesto en la "NBE-CPI/91: Condiciones de protección contra incendios en los edificios".

Art. 5.2.27.- Condiciones de seguridad.

1.- Protección contra terremotos:

Todo proyecto de nueva construcción incluirá la justificación del cumplimiento de la norma Sismoresistente PDS-1/1974. Parte A (BOE de 21 de noviembre de 1974), con el cálculo de las acciones gravitatorias según la NBE-AE-88: Acciones en la edificación. Decreto 195/1963, del Ministerio de la Vivienda de 17 de enero de 1963; BOE de 9 de febrero de 1963. Modificada por Real Decreto 1370/1988 de 11 de Noviembre.

2.- Protección contra incendios:

Todo proyecto de nueva construcción y reforma contendrá la justificación del cumplimiento de la NBE-CPI-91: Condiciones de protección contra incendio en los edificios. Real Decreto 279/1991, de 1 de Mayo (BOE de 8 de Marzo de 1991).

3.- Antepechos y barandillas:

Los huecos de las edificaciones que recaigan al espacio exterior o a otras partes de la edificación y que tengan ante sí desniveles superiores a 1,00 m., así como los resaltos de pavimento o límites de bandejas practicables con idéntico o mayor desnivel, estarán protegidos por antepechos y/o barandillas de altura no inferior a 1,00 m., o a 0,90 m. si se trata de barandillas de escalera. Se exceptúan de esta exigencia los muelles de carga y descarga y otros elementos análogos que, por su función, no requieran o requieran otras soluciones de protección. Si el desnivel fuese inferior a 1,00 m. pero superior a 0,35 m., se exigirá asimismo protección, aunque la misma no ha de consistir necesariamente en barandilla.

Art. 5.2.28.- Condiciones higiénicas.

1.- Pieza habitable:

Se considera pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

2.- Condiciones de iluminación:

a) La iluminación de las piezas habitables será siempre natural y artificial, salvo en aquellas piezas destinadas a actividades que deban resolver su iluminación exclusivamente por medios artificiales.

b) Se entiende que una pieza resuelve por medios naturales su iluminación cuando posee huecos recayentes al exterior o patio de luces, cerrados con material traslúcido, dotados o no de carpintería, en la proporción que se determine para cada uso.

c) Toda pieza transitable dispondrá de iluminación artificial por energía eléctrica, de forma que quede garantizada una iluminación de 50 lux. en un plano horizontal situado a 1,00 m. de altura sobre el pavimento, con los equipos y mecanismos necesarios que permitan un servicio adecuado al uso específico a que se destine la pieza. Se exceptúan de lo dispuesto las piezas de las edificaciones en el medio rural, que admiten soluciones de otro tipo tendentes a la consecución del estándar indicado.

3.- Condiciones de ventilación:

a) Las piezas habitables garantizarán su ventilación de forma natural. Se exceptúan aquéllas que, por las características específicas del uso a que se destinen, requieran ser cerradas, en las que la ventilación podrá resolverse exclusivamente por medios mecánicos.

La ventilación artificial o forzada será admisible en las piezas no habitables y con carácter complementario en las habitables.

b) Se entiende que una pieza resuelve de forma natural su ventilación cuando dispone de huecos, dotados de carpintería que posibilite su apertura y control, recayentes al exterior patio de luces, en proporción no inferior a 1 m² de hueco practicable por cada 20 m² de superficie útil de la pieza.

c) La ventilación forzada garantizará, como mínimo, 1 renovación por hora. Podrá ser mecánica, compuesta por conducto hasta el exterior y equipo extractor alimentado por energía eléctrica o estática, que se resolverá por patios de ventilación de lado mínimo de 0,70 m. y superficie mínima de 1,00 m², o por chimeneas dotadas de aspirador con las características establecidas en la normativa tecnológica aplicable (NTE-ISV).

d) Cuando en una pieza se desarrollen combustiones que originen gases o humos, se dispondrán conductos para la evacuación de los mismos, de forma independiente de los conductos de ventilación.

4.- Patio de luces:

Es el espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación, destinado a permitir ventilación y/o iluminación de las piezas habitables.

Todo hueco recayente a un patio de luces tendrá una luz recta de tres (3) metros mínimo.

Art. 5.2.29.- Dotaciones y servicios de los edificios.

1.- Concepto y alcance:

a) Las determinaciones del presente artículo regulan la exigencia de determinadas dotaciones que requieren las edificaciones según sus características y usos, y las condiciones que deben reunir dichas dotaciones y servicios técnicos.

Estas determinaciones son de aplicación en las obras de nueva edificación y en las obras en los edificios cuya exigencia no suponga desvío de sus objetivos.

b) Como norma general, toda edificación deberá reunir los servicios mínimos siguientes, salvo que se autorice expresamente otra dotación alternativa, o se les exima de alguno de ellos por resultar manifiestamente innecesarios para la actividad que albergue la edificación: abastecimiento y distribución interior de agua potable, abastecimiento y distribución interior de energía eléctrica, e instalación de evacuación de aguas residuales.

c) Cuando concurren determinadas circunstancias, establecidas en estas Normas o en disposición de obligado cumplimiento, serán exigibles, además, alguno o todos los servicios siguientes: instalación de canalización de telefonía interior, instalación de canalización de interfonía, instalación de recepción y distribución de televisión y frecuencia modulada, casilleros postales, evacuación de aguas pluviales, evacuación de humos y gases, aparatos elevadores, aparcamientos, agua caliente y calefacción o aire acondicionado.

2.- Dotación de agua potable:

a) Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua corriente potable con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso.

b) La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.

c) No se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano.

d) En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

3.- Dotación de energía:

a) Todo edificio en Suelo Urbano dispondrá de suministro de energía eléctrica proporcionado por compañía suministradora.

b) Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada al sistema

de abastecimiento general o a la fuente alternativa de que disponga, de manera que todo local y pieza cuente con suministro de energía eléctrica, salvo los locales o pequeñas edificaciones destinadas a almacenaje cuya superficie útil no exceda de 15 m². La instalación se realizará y mantendrá de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión e Instalaciones Térmicas complementarias.

4.- Dotación de comunicación:

a) Todos los edificios que alberguen más de un local deberán construirse con canalización para instalaciones telefónicas desde el viario exterior a cada local. Las canalizaciones discurrirán por el espacio libre de parcela y elementos de circulación interior, siendo accesibles desde éstos.

Las líneas de acometidas a la edificación, salvo para la vivienda unifamiliar, deberán ser subterráneas, debiendo resolverse en el proyecto esta circunstancia de acuerdo con la normativa de la compañía suministradora.

b) Toda edificación que albergue locales de uso residencial o sedes de firmas mercantiles tendrá buzones o casilleros para recepción de correspondencia en lugar accesible para los servicios de Correos.

c) En las edificaciones de vivienda colectiva o destinadas a otro uso que haga previsible la instalación de equipos receptores de televisión o de radio en frecuencia modulada, se instalará antena colectiva al efecto, con elementos de distribución de la señal a los locales. La canalización se realizará por elementos comunes y será accesible desde éstos. Se prohíbe la colocación de antenas en fachadas, así como la instalación a través de éstas de cables transmisores de la señal.

d) En los edificios que alberguen actividades que lo precisen, podrán instalarse antenas de transmisión aérea de señal electromagnética, que deberán emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto suponga para el medio, y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos. Este tipo de instalaciones podrá limitarse, condicionarse e incluso prohibirse en edificio catalogados en razón de su interés histórico-artístico.

5.- Evacuación de aguas pluviales:

a) El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida, que, por bajantes, las haga llegar a las atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.

b) De no existir alcantarillado urbano frente al inmueble de que se trate deberán conducirse por debajo de la acera, hasta la cuneta.

6.- Evacuación de aguas residuales:

a) Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en la Norma Tecnológica correspondiente.

b) En suelo urbano deberán acometer forzosamente a la red general, por intermedio de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado.

c) Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, aparcamientos colectivos, o actividades semejantes, se dispondrá de una arqueta separadora de fangos o grasas, antes de la arqueta o pozo general de registro.

7.- Evacuación de humos:

a) En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

b) Cabrá autorizar la evacuación de humos procedentes de locales de planta baja o inferiores a la baja, a través de patios comunes del edificio.

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

d) Los conductos 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 (8) metros.

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

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

g) Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanaran del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal.

h) Las obras de nueva edificación y de reestructuración tendrán en cuenta estas limitaciones a fin de prever los conductos y chimeneas necesarias para la evacuación de humos de los locales, aunque su uso no estuviere especificado en el momento de la construcción.

8.- Evacuación de residuos sólidos:

Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertidos a la red de alcantarillado.

Solo podrán autorizarse en casos muy especiales previo informe del servicio municipal correspondiente.

Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjeran cualquier actividad, por sus características, no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la

actividad.

9.- Aparatos elevadores:

a) Como norma general, será obligatoria la instalación de ascensor en todo local en que existan piezas habitables cuya cota de piso tenga un desnivel sobre el nivel de la acera, medido en el eje del portal, superior a 12 m.

b) La capacidad de carga, velocidad, número de paradas y demás elementos de la instalación, se realizará según la normativa sectorial aplicable.

c) El conducto del ascensor y el cuarto de máquinas deberán dotarse del debido aislamiento de vibraciones y ruidos para no producir molestias a los locales contiguos.

10.- Garajes y aparcamientos en los edificios:

a) Cuando así se establezca en las presentes Normas Urbanísticas, se dispondrá en los edificios dotación de aparcamientos de vehículos de sus usuarios, con independencia de la existencia en las proximidades de otros aparcamientos públicos o privados.

b) La reserva de plazas de aparcamiento a prever en los edificios así como las condiciones de los mismos, se regula en el Capítulo VII del Título IV de estas Normas.

Art. 5.2.30.- Condiciones de calidad y confort.

1.- Condiciones de aislamiento.

Las edificaciones cumplirán las condiciones de aislamiento térmico establecidas en la NBE-CT/79: Condiciones térmicas de los edificios. Real Decreto 2429/1979 de la Presidencia de Gobierno de 6 de Julio de 1979, BOE de 22 de Octubre de 1979.

Las edificaciones cumplirán las condiciones de aislamiento acústico establecidas en la NBE-CA/88: Condiciones acústicas en los edificios. Real Decreto 1909/1981 de 24 de Julio de 1981 (BOE 07.09.81). Modificada por Real Decreto 2115/1982 de 12 de Agosto (BOE 03.09.82 y 07.10.82). Modificada nuevamente por Orden de 29 de Septiembre de 1988 (BOE 08.10.88).

La justificación del cumplimiento de dichas normas vendrá incluida en los correspondientes proyectos que se presenten para la solicitud de licencia.

2.- Instalaciones de climatización.

a) Sin perjuicio de lo que establezca la normativa sectorial en razón de los diferentes usos, en todas las piezas habitables se exige la dotación de instalación de calefacción o aire acondicionado que mantenga la temperatura ambiente por encima de 16° C.

b) La salida de aire caliente procedente de instalaciones de refrigeración no se realizará sobre la vía pública, sino, preferentemente, en la cubierta del edificio, patio o espacio libre de parcela.

Cuando, por tratarse de edificios ya existentes, no resultaran posibles las soluciones apuntadas, podrá realizarse la salida del aire a vía pública, siempre que el punto de salida esté a una altura de, como mínimo, 2,50 m. sobre el nivel de la acera, que se encuentre protegido con rejilla y que no produzca goteos u otras molestias similares.

c) Los equipos y canalizaciones se integrarán adecuadamente en la edificación en espacios habilitados al efecto y, si fueren comunes a varios locales, serán accesibles desde los elementos de circulación interior. En los proyectos de obras de nueva edificación y de reestructuración, se tendrán en cuenta las limitaciones señaladas en este artículo, así como las que pudieran derivarse de las condiciones estéticas de la edificación, a fin de prever los espacios necesarios para las instalaciones de climatización e incluso para la evacuación de humos y gases derivados de las combustiones propias de tales equipos.

Art. 5.2.31.- Condiciones ambientales.

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

2.- Las condiciones ambientales son de aplicación en las obras de nueva planta, en las de acondicionamiento y reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que a juicio del Ayuntamiento su cumplimiento no represente una desviación importante de los objetivos de la misma. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad del inmueble para que ejecute las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalan en estas Normas Urbanísticas.

En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en el lugar en que se encuentren y cuantas estén vigentes de ámbito municipal o superior a éste.

.- Serán de aplicación las normas contenidas en el Título III.- Normas de Protección Ambiental.

CAPITULO III.- CONDICIONES ESPECIFICAS DEL TIPO DE ORDENACION.
"SEGUN ALINEACION VIAL"

Art. 5.3.1.- Fachada mínima.

1.- Se considera fachada a efectos de esta regulación normativa al lindero frontal de la parcela.

2.- Se establece una fachada mínima de seis (6) metros.

3.- Cuando la parcela diera frente a dos viales, contiguos formando esquina o chaflán, bastará que tal condición se cumpla en uno cualquiera de sus frentes.

4.- Las parcelas con fachada inferior a la mínima comprendidas entre dos edificaciones existentes con anterioridad o entre edificación existente y vial, serán también edificables salvo que ésta fuera inferior a tres (3) metros, en cuyo caso solamente será edificable como ampliación de cualquiera de las colindantes.

Art. 5.3.2.- Altura reguladora máxima y número de plantas.

1.- La altura reguladora máxima y el número tope de plantas se regulan en las normas particulares de cada zona, atendiendo a las condiciones urbanísticas preexistentes en cada una.

2.- Deben respetarse conjuntamente la altura máxima y el número de plantas para los edificios de uso residencial. Para las edificaciones destinadas en su totalidad a otros usos, será suficiente cumplir la altura reguladora máxima.

3.- La altura reguladora máxima se medirá verticalmente en el plano de fachada, hasta la cornisa o el plano inferior del último forjado.

4.- El número máximo de plantas edificables, independientemente del ancho de la calle a la que dá frente la parcela, son las grafiadas en los planos de ordenación.

5.- Correspondencia entre número de plantas y altura reguladora máxima:

Dado que el presente Plan General regula el número de plantas de una manera gráfica en los Planos de calificación, las alturas máximas que pueden alcanzar las edificaciones, según el nº de plantas permitidas, medidas como se indica en el Art. 5.3.3., son las siguientes:

Nº de plantas totales permitidas, incluida la baja y ático si lo hubiere	Altura reguladora en metros
II	7,25
III	10,30
IV	13,35
V	16,40

Art. 5.3.3.- Medición de la altura reguladora máxima.

La determinación del punto en que se medirá la altura reguladora será distinta en cada uno de los siguientes supuestos:

1.- Parcelas con una sola altura máxima permitida.

a) Parcelas con frente a una sola vía:

Si la rasante de la calle, tomada en la línea de fachada, es tal que la diferencia de niveles entre el extremo de mayor cota y el de menor es inferior a 1,20 m., la altura máxima se tomará en el centro de la fachada a partir de la rasante de la acera en este punto. Si por el contrario, esta diferencia de niveles es mayor de 1,20 m., la mencionada altura se tomará a partir de un nivel situado a 0,60 m. por debajo de la cota del extremo de la línea de fachada de mayor cota.

Cuando por pendientes pronunciadas o cambios bruscos de rasante, la aplicación de estas reglas den lugar a diferencias de altura sobre rasante entre determinados puntos de fachada superiores a 3 m., se considerará tal fachada dividida en los tramos necesarios para que ello no suceda. El ancho de cada tramo no será inferior a 6 m.

b) Parcelas con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán:

Se obtendrá conforme a lo dispuesto en el caso de edificios con frente a una sola vía, operándose con el conjunto de las fachadas desarrolladas como si fuese una sola.

2.- Parcelas en las cuales se permiten dos alturas distintas.

Aquellas parcelas en las cuales el presente Plan General permita diferentes alturas en él, a las distintas fachadas de la misma con diferentes número de plantas permitidas, se les aplicará las condiciones del número anterior como si de diferentes parcelas se tratase.

Art. 5.3.4.- Ocupación máxima de parcela y profundidad edificable.

No se fija, con carácter general, para la edificación según alineación de vial, ocupación máxima de parcela ni profundidad edificable máxima, por lo que, en consecuencia, los solares serán edificables en la totalidad de su superficie, excepto cuando se fije alineación interior (edificación en manzana cerrada con patio de manzana -PM-), en cuyo caso el espacio interior de manzana será edificable en plantas sótano o planta baja, según se detalle en las condiciones particulares de cada zona, o bien cuando se fije un retranqueo obligatorio de fachada (edificación retranqueada -ER-) en cuyo caso dicho retranqueo no podrá ser ocupado por la edificación, a excepción de en las plantas sótano.

Art. 5.3.5.- Retranqueos de la edificación a la alineación de vial.

La ejecución de retranqueos no recogidos expresamente como tales en la documentación gráfica del presente Plan General, se ajustará a las siguientes condiciones:

a) Retranqueo en todo el frente de alineación de la manzana.

Es condición para realizar este tipo de retranqueo que se destine al ensanchamiento de la calle para espacio vial o peatonal y que se ceda gratuitamente el suelo al Ayuntamiento.

Será obligatorio la redacción de un Estudio de Detalle que fije el retranqueo y la compensación de la edificabilidad. En cualquier caso no se permitirán mayores alturas, ni más número de plantas.

b) Retranqueo parcial del frente de alineación en la totalidad de las plantas del edificio.

En cuanto a esta segunda modalidad deberán reunirse los siguientes requisitos:

- Que el retranqueo se extienda al menos en una longitud de 10 metros.
- Que se inicie a más de 3,60 m. de cada medianera.

Esta modalidad b) no da lugar a la cesión del espacio retranqueado, ni a compensación de volúmenes.

c) Retranqueo en plantas de pisos.

La tercera modalidad comprende los retranqueos en plantas piso sin retranqueo en planta baja.

Esta modalidad c) no da lugar a compensación de volúmenes.

d) Retranqueo solo en planta baja.

Esta última modalidad comprende los retranqueos en planta baja que dan lugar a fachadas porticadas formando soportales de uso público.

Deberán reunir los siguientes requisitos:

- Que el retranqueo se extienda en todo el frente de alineación de una manzana.
- Que la luz de paso entre pilares y fachada retranqueada en toda la extensión del retranqueo sea como mínimo de 3,50 m., y la altura libre mínima en los soportales sea de 3,60 metros.

En suelo urbano será obligatorio la redacción de un Estudio de Detalle para la aplicación de esta modalidad.

Art. 5.3.6.- Huecos en fachada.

La separación de los huecos de fachada respecto de las medianeras deberán cumplir lo establecido en la NBE-CPI/91, con un mínimo de 0,60 metros.

Art. 5.3.7.- Cuerpos salientes.

En todo lo no previsto respecto a cuerpos salientes, en las condiciones particulares de cada zona con ordenación según alineación de vial, regirán las siguientes normas generales.

1.- El vuelo máximo se medirá normalmente al plano de fachada en cualquier punto de ésta.

2.- La altura mínima sobre la acera será de 3,60 m.

3.- Si la edificación da frente a vías de distinta anchura, para cada uno de los cuerpos salientes se aplicará la regla de anchura correspondiente a la vía o tramo a que recae.

4.- En los chaflanes obligatorios, los cuerpos salientes cumplirán las mismas condiciones de vuelo, considerándose el chaflán como plano de fachada. Si las calles son de diferente ancho, el vuelo sobre el chaflán podrá ser el correspondiente a la calle de mayor ancho.

CAPITULO IV.- CONDICIONES ESPECIFICAS DEL TIPO DE ORDENACION POR "EDIFICACIÓN ABIERTA"

Art. 5.4.1.- Ocupación máxima de parcela.

1.- La ocupación de parcela es el parámetro que determina la cantidad de superficie de la misma que puede ser edificada y, consiguientemente, la que debe quedar libre de construcciones. Superficie ocupada será, por tanto, la comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre el plano horizontal. En las normas particulares puede diferenciarse la ocupación de la planta baja de la ocupación de las plantas superiores.

2.- Las formas en que puede determinarse en estas Normas Urbanísticas la superficie de parcela a ocupar pueden ser:

a) Ocupación directa: se determina mediante el señalamiento de un coeficiente o relación entre la superficie ocupada por la edificación y la superficie total de la parcela neta.

b) Ocupación indirecta: se determina mediante el señalamiento de elementos de referencia planimétricos como linderos, alineaciones y retranqueos.

c) Ocupación total: afecta a la totalidad de la edificación sobre una parcela.

d) Ocupación parcial: cuando afecta a partes determinadas de la edificación, como planta baja o plantas superiores.

Si en algún caso en que se señalasen los parámetros de ocupación directa e indirecta hubiera discrepancia entre ellos, prevalecerán los que supongan una menor superficie ocupada.

3.- Como norma general, el espacio libre de parcela se destinará a jardinería, aparcamientos y zonas de ocio y no podrá ser objeto de construcciones o instalaciones, salvo las siguientes:

a) Construcciones subterráneas. Podrán ocupar la totalidad de la parcela en el suelo urbano y urbanizable pormenorizado cuando así se señale en las condiciones particulares de zona.

b) Locales para albergar instalaciones técnicas propias de las dotaciones de la edificación.

c) Elementos constructivos propios de las instalaciones deportivas y de ocio, de propiedad y uso privativo del titular o titulares de la parcela.

d) Cubrición de aparcamientos de superficie con elementos ligeros no cerrados.

e) Excepcionalmente, cuando así lo indiquen expresamente las presentes Normas Urbanísticas, se permitirá la edificación en planta baja en los espacios libres de parcela, con los usos y demás condiciones que se establezcan en las condiciones particulares de zona para las edificaciones auxiliares.

Art. 5.4.2.- Planta baja y planta sótano.

1.- Se entiende por planta baja la primera planta por encima de la planta sótano, real o posible, según definición dada en estas normas.

2.- Se entiende por planta sótano la totalidad o parte de una planta que se halle semienterrada y cuyo techo esté a menos de 0,60 metros por encima del nivel del terreno exterior.

3.- La parte de planta semienterrada cuyo techo sobresalga más de dicha altura tendrá en toda esa parte, la consideración de planta baja.

Art. 5.4.3.- Altura máxima y número tope de plantas.

1.- La altura máxima de la edificación se determinará en cada punto a partir de la cota de la planta baja o de la parte de planta que tenga tal consideración.

Se tomará como punto de referencia de cada altura el centro de gravedad de cada planta baja.

2.- Los valores de las alturas máximas y el número tope de plantas se determinarán en las Normas de cada zona.

Art. 5.4.4.- Separaciones a los lindes de parcelas.

1.- Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones principales al frente de parcela, al fondo de la misma, a sus linderos laterales y entre edificaciones de una misma parcela, son las establecidas, en cada caso, en estas Normas.

Estas separaciones son distancias mínimas a las que puede situarse la edificación y sus cuerpos salientes. Se definen por la menor distancia hasta planos o superficies regladas verticales, cuya directriz es el linde de cada parcela, desde los puntos de cada cuerpo de edificación, incluidos los cuerpos salientes.

La separación entre dos cuerpos de edificación independientes, situados dentro de una misma parcela, se regula por la distancia mínima que media entre cada edificación.

2.- Las plantas sótanos resultantes de desmontes, nivelaciones de terreno o excavaciones, deberán en el caso de viviendas unifamiliares respetar las distancias mínimas a los lindes de parcela, excepto si se trata de la parte que sirva para dar acceso desde el exterior a los usos permitidos en los sótanos y siempre que dicha parte no exceda el quince por cien (15%) de la superficie libre. En otro caso, se estará a lo dispuesto en el artículo que regula la ocupación máxima de parcela.

Art. 5.4.5.- Edificaciones auxiliares.

1.- Se permite en este tipo de ordenación la construcción de edificaciones o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje

particular, locales para guarda o depósito de material de jardinería, piscinas o análogos, vestuarios, cuadras, lavaderos, despensas, invernaderos, garitas de guardia y otras análogas.

2.- La construcción de edificaciones auxiliares se ajustará a lo establecido en la regulación de cada zona en cuanto a superficie edificable, ocupación de planta baja, altura máxima y separaciones mínimas a los lindes de parcela.

**TITULO VI.- CONDICIONES ESPECIFICAS DE URBANIZACION PARA LAS
AREAS DE NUEVO DESARROLLO**

CAPITULO I.- GENERALIDADES.

Art. 6.1.1.- Contenido y alcance.

Las determinaciones contenidas en el presente Capítulo regulan las características de los distintos elementos integrantes de los Proyectos de Urbanización que se redacten para ejecución del planeamiento en Suelo Urbano y en Suelo Urbanizable.

Art. 6.1.2.- Coordinación de los distintos servicios.

1. Todas las canalizaciones deberán ser paralelas y discurrir, salvo que resulte materialmente imposible, por espacios libres no rodados y no pavimentados. Habrá de utilizarse zanja común para todos los servicios, excepto saneamiento y drenaje. La separación mínima entre las tuberías de saneamiento y agua potable será de 0,30 m., y en todo caso, se instalará la conducción de agua potable por encima de la conducción de saneamiento.

2. En los cruces de vías rodadas se dispondrán conductos para el alojamiento de las instalaciones, de forma que la implantación de éstas en el tiempo no de lugar a sucesivas reposiciones.

3. En zonas de nueva urbanización no industrial, todos los servicios públicos dispondrán de canalizaciones subterráneas. Asimismo, se enterrarán o trasladarán todos aquellos servicios existentes no subterráneos. Se entiende por servicios a estos efectos las redes de abastecimiento y distribución de agua potable, energía eléctrica, saneamiento y teléfonos.

4. En cualquier caso, deberán resolverse las conexiones de cada uno de los servicios con los generales de la ciudad a los que conecten, previa comprobación de la suficiente capacidad de éstos; en caso contrario, se buscará otro punto de conexión.

CAPITULO II.- RED VIARIA.

Art. 6.2.1.- Clasificación.

Las vías públicas de circulación se clasifican de la siguiente forma:

A) Red viaria básica (Viario Principal).

- Vías principales:

Sección mínima: 20 m.
Acera mínima: 2,5 m.
Calzada mínima: 2 x 6 = 12 m.

- Vías colectoras.

Sección mínima: 16 m.
Acera mínima: 2 m.
Calzada mínima: 8 m.
Aparcamiento (una banda): 2,25

Se exceptúa del cumplimiento de estos parámetros a los siguientes elementos integrantes de la red viaria básica: caminos municipales radiales y vías pecuarias.

B) Red viaria local o de reparto (Viario Secundario).

Sección mínima: 10 m. (12 m. en sectores industriales)
Acera mínima: 2 m.
Calzada mínima: 6 m.
Aparcamiento (una banda): 2,25

Se exceptúa del cumplimiento de estos parámetros a los caminos municipales no radiales.

Art. 6.2.2.- Trazado.

Las características de posición, trazado y perfiles de las vías rodadas estarán definidas en los correspondientes planos.

Solamente se permitirán realizar los ajustes y adaptaciones al terreno, derivados de los estudios técnicos posteriores que se desarrollarán en el Proyecto de Urbanización.

Art. 6.2.3.- Accesos.

Los accesos a las parcelas deberán seguir el criterio de agruparse, dentro de lo posible, evitando excesivos cortes en las calles y localizaciones peligrosas al tránsito.

Art. 6.2.4.- Estacionamientos.

Se prevén en el interior de las parcelas y a uno o ambos lados de la calzada.

a) En la proximidad de la ubicación de equipamientos se proyectarán los estacionamientos adecuados para el público, a lo largo de la red viaria rodada, con tramos proporcionados a las zonas a las que sirven, o bien en las parcelas de dominio público destinadas a ese uso.

b) Dimensionado mínimo de la plaza: 2,25 x 5,00 metros.

Art. 6.2.5.- Calzadas.

Deberán construirse con una sub-base de al menos 20 centímetros de zahorras naturales, 15 de artificiales, riego de imprimación de 1 Kgs/m² y capa de aglomerado asfáltico en caliente de 5 centímetros.

Todos los encuentros de calles serán dimensionados conforme las «Recomendaciones para el proyecto de intersecciones» de la Dirección General del MOPU (1975).

Art. 6.2.6.- Red peatonal (Aceras).

Se ejecutarán con bordillo de hormigón vibrado, sub-base de zahorra artificial seleccionada, solera de hormigón y pavimento de piezas de terrazo con dibujo en bajo relieve antideslizante o bien con hormigón reglado y ruleteado, caso de zonas industriales.

En los cruces de calles se rebajará la acera en pendiente suave para facilitar el ascenso y descenso de carros con ruedas de niños, minusválidos, etc. Deberá darse por ello estricto cumplimiento al Decreto 193/1988, de 12 de Diciembre, del Consell de la Generalidad Valenciana, por el que se aprueban las "Normas para la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas".

Art. 6.2.7.- Red peatonal (Calles peatonales).

1.- Dentro de este tipo de calles se distingue entre peatonales propiamente dichas, que no permiten tráfico rodado alguno, y peatonales con eventual posibilidad de tráfico rodado.

a) Peatonales propiamente dichas, que no permiten tráfico rodado alguno, cuyo tipo de firme puede ser, en función de la zona:

- Firme tipo "A":

Dispondrá de una sub-base de zahorra de 20 cm., base de hormigón H-100 de 15 cm. de espesor y terminación con solera de adoquín de hormigón, terrazo antideslizante, cerámica, granito, etc., en función del ámbito donde se ubica.

- Firme tipo "B":

Este firme permite el paso sobre él de vehículo para acceso restringido a cocheras y consiste en una sub-base de 15 cm. de zahorra natural, base de 15 cm. de zahorra artificial y terminación con adoquín de hormigón de 6 cm. de espesor, sobre mortero en seco de 300 Kg. de cemento y de 5 a 7 cm. de espesor.

b) Calles peatonales con eventual posibilidad de tráfico rodado, en las cuales se utilizará:

- Firme tipo "C":

Dispondrá de una sub-base de zahorra de 20 cm. de espesor, base con hormigón de 150 kg. de cemento de 10 cm. de espesor y terminación con adoquín de hormigón de 8 cm. de espesor sobre mortero en seco de 300 kg. de cemento y de 5 a 7 de espesor.

2.- Al igual que lo establecido en el artículo anterior, se dará estricto cumplimiento al Decreto 193/1988 reseñado.

Art. 6.2.8.- Señalización de red viaria.

La señalización de la red viaria se realizará mediante señales aéreas sujetas a postes que no molesten la circulación peatonal ni de vehículos.

CAPITULO III.- SANEAMIENTO.

Art. 6.3.1.- Protección frente a las escorrentías.

Será necesario que la red de saneamiento cuente con un doble grado de protección frente a las escorrentías: el grado básico y el grado complementario.

La protección básica no permitirá sobreelevaciones del agua sobre aceras que impidan el uso de éstas o de las calzadas; a estos efectos se cifra en 0,10 m. la cota máxima admisible del agua sobre la calzada. En cualquier caso, se garantizará la circulación de vehículos, no admitiéndose que la lámina de agua tenga una profundidad mayor de 0,20 m. En cumplimiento de estas determinaciones se tendrá en consideración la existencia de remansos producidos por estrechamientos de sección y cambios significativos de pendientes.

La protección complementaria garantizará que el tráfico de personas y vehículos se realice sin molestias significativas, entendiéndose como tales la superación de la cota de 0,05 m. de agua sobre la calzada, y del ancho máximo de 1,00 m. de inundación junto a las aceras.

La probabilidad de presentación de las escorrentías se relacionará directamente con el de las precipitaciones medidas en los observatorios meteorológicos de la comarca. El riesgo admitido de superación de un valor determinado vendrá dado por el período de retorno. Los valores del período de retorno serán, como mínimo, de 100 años para la protección básica y de 10 años para la protección complementaria.

Los valores a considerar como coeficiente de escorrentía serán, como mínimo y según las zonas, los siguientes:

Edificación en manzana cerrada y semicerrada:	0,7
Edificación abierta:	0,5
Parques y jardines:	0,2

Para cuencas mayores de 20 Ha. o con tiempo de concentración mayor de 15 minutos, se podrán tener en cuenta las laminaciones producidas por zonas verdes, estacionamiento y análogos.

Art. 6.3.2.- Condiciones básicas de diseño para la red de saneamiento.

Como condiciones básicas de diseño para la red de saneamiento, se establecen las siguientes:

a) El sistema de evacuación será básicamente unitario, salvo en zonas de vivienda unifamiliar o en áreas industriales, donde también podría ser separativo.

b) Siempre que sea posible, la conducción tendrá un funcionamiento por gravedad y garantizará su autolimpieza.

c) Las redes serán siempre subterráneas, admitiéndose canalizaciones de pluviales en superficie cuando el sistema sea separativo, o cuando se refieran al tratamiento de los antiguos cauces naturales de evacuación del agua de lluvia.

d) El trazado de la red discurrirá por calles o espacios públicos, a una profundidad no inferior a 1,00 m. bajo la rasante.

e) La sección mínima de alcantarillado será de 0,30 m. de diámetro.

f) La pendiente mínima en ramales será del 5‰.

g) El cupo de velocidades estará comprendido entre 0,6 m/seg. y 4,00 m/seg.

h) En todo caso, el sistema será definido mediante proyecto de urbanización correspondiente.

CAPITULO IV.- ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Art. 6.4.1.- Medio de abastecimiento.

El abastecimiento de agua se hará, básicamente, a través de la red municipal. Como excepción, y para núcleos de población menor de 500 habitantes, podrá admitirse un sistema de abastecimiento autónomo, cuya potabilidad, capacidad y persistencia de suministro resulten debidamente garantizadas.

Art. 6.4.2.- Previsión de consumo.

Deberá preverse un consumo medio de 250 litros/habitante/día para usos domésticos. Para otros usos se considerarán las siguientes dotaciones diarias:

Centros comerciales:	10 l./m ²
Jardines:	4 l./m ²
Zonas industriales:	5 l./m ²

Estos cálculos se realizarán considerando la capacidad poblacional total del planeamiento que se desarrolle mediante el Proyecto de Urbanización respectivo.

Art. 6.4.3.- Trazado.

El trazado de las conducciones discurrirá bajo aceras o espacios públicos y, en cualquier caso, serán de fácil acceso para su mantenimiento correspondiente.

Corresponde al Ayuntamiento la aprobación de trazados de la red y Pliego de Condiciones Técnicas de los materiales a emplear.

Art. 6.4.4.- Servicio de incendios.

La red deberá garantizar el servicio de incendios, tanto en lo referente a presiones mínimas en bocas, como a reserva de depósitos. A tal fin se consideran necesarios los siguientes caudales y usos:

Uso	Caudal litros/segundo
Residencial exclusivo	5
Residencial y terciario	10
Pequeña industria sin almacenes ni garajes	15
Industrias, almacenes y garajes	25
Grandes establecimientos comerciales	40

La presión mínima para conexión directa de manguera será de 35 mca.

Art. 6.4.5.- Presión.

La presión de servicio debe asegurar la correcta alimentación de los puntos de consumo. Sobre la cota que tenga el punto de consumo y en situación de funcionamiento existirá una presión mínima de 5 mca.

Dicha presión se considera en la red municipal de distribución a cota de acera.

CAPITULO V.- ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO.

Art. 6.5.1.- Trazado.

a) Redes de Alta Tensión.

En las zonas urbanas, el trazado de las Redes de Alta Tensión se realizarán siempre subterráneas, transcurriendo por aceras o espacios públicos, excepto en zonas industriales que podrá instalarse si fuese aconsejable técnicamente mediante apoyos.

b) Redes de Baja Tensión.

El trazado de estas redes será subterráneo, transcurriendo por aceras o espacios públicos.

Cuando por imposibilidad manifiesta y de manera puntual se podrá instalar acera grapeada a fachadas.

c) Alumbrado Público.

Las redes de alumbrado público discurrirán subterráneas cuando se disponga báculos y columnas, y grapeados a fachadas en caso de disponer de brazos murales.

Los trazados de las diferentes redes, Alta Tensión, Baja y Alumbrado Público, se ajustarán a lo dispuesto en la legislación básica y específica exigible y en las Normas Particulares de la empresa suministradora en cuanto a suministros de Alta y Baja Tensión se refiere.

Art. 6.5.2.- Centros de transformación.

Los centros de transformación serán accesibles en todo momento desde la vía pública para camiones de hasta 3,5 Tm. de carga. Las cotas de desagüe de los centros de transformación deberán quedar por encima de los niveles máximos de avenida.

Art. 6.5.3.- Valores mínimos para la iluminación media y factor de uniformidad.

1.- Los valores mínimos para la iluminación media y el factor de uniformidad para los distintos elementos de la red viaria son:

Tipo de vía	Iluminación media	Factor de uniformidad medio
A) Red viaria básica:		
- Vías principales	25 lux	0,30
- Vías colectoras	20 lux	0,25
B) Red viaria local o de reparto:	10 lux	0,20

.- Se excluye del cumplimiento de estos parámetros a los caminos municipales (radiales y no radiales) y las vías pecuarias.

Art. 6.5.4.- Fijación de puntos de luz.

Sólo se admite la fijación de puntos de luz sobre brazos murales, en vías no arboladas y de carácter local cuya anchura de acera sea menor de 2,00 m.

Art. 6.5.5.- Proyección de la luz.

En vías locales, la proyección de luz deberá realizarse en parte sobre los edificios, de forma que sea posible el contraste de la silueta sobre las fachadas. En el resto de las vías, según su uso, deberá tenerse en consideración las áreas de iluminación local de peatones y fachadas, así como las de iluminación general de calzadas.

Art. 6.5.6.- Suministro mínimo de energía eléctrica.

La red de suministro de energía eléctrica asegurará una potencia mínima de 5 Kw. por vivienda, 100 W/m² para locales comerciales y 125 W/m² para uso industrial.

CAPITULO VI.- RED DE TELEFONOS.

Art. 6.6.1.- Directrices.

La red de teléfonos deberá ser subterránea con tubería de PVC rígido, sobre cama de hormigón y con caja de acometida de chapa galvanizada y ateniéndose a las "Directrices para el diseño de canalizaciones subterráneas en urbanizaciones y polígonos industriales" de la C.T.N.E.

**TITULO VII.- CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS Y DE LA
EDIFICACIÓN EN EL SUELO URBANO ORDENADO Y EN EL SUELO
URBANIZABLE PORMENORIZADO. CONDICIONES PARA
EL DESARROLLO DE LAS UNIDADES DE EJECUCION**

CAPITULO I.- PRELIMINARES.

Art. 7.1.1.- Concepto y ámbito de aplicación.

1.- Las condiciones particulares de la edificación y de los usos del suelo contenidas en este título son las que regulan, junto con la normativa general contenida en el Título IV - Regulación de usos - y en el Título V - Condiciones generales de la edificación -, los correspondientes parámetros en las áreas de Suelo Urbano Ordenado y Urbanizable Pormenorizado, grafiadas en los Planos de Calificación y Regulación del Suelo. También podrán quedar incorporadas, de forma total o parcial, en los instrumentos de planeamiento que se redacten en desarrollo del Plan General.

2.- Según las obras de edificación de que se trate, se observarán las siguientes reglas en orden a la aplicación de las presentes condiciones particulares, y sin perjuicio de las precisiones que puedan establecerse al respecto en los Capítulos siguientes :

a) En obras de nueva planta, la edificación cumplirá las condiciones de zona.

b) Las obras de ampliación no superarán los límites de ocupación existente o permitida, ni la altura máxima señalada en las condiciones de zona; el total resultante no podrá sobrepasar la edificabilidad máxima permitida.

c) Las obras en los edificios observarán las condiciones de zona si no suponen desvío importante del objetivo de la intervención. Las obras de reestructuración que mantengan la fachada y forjados podrán realizarse en edificios que superen la altura máxima y ocupación permitidas.

3.- Podrán establecerse usos dotacionales en cualquiera de las zonas en parcelas con dimensiones disconformes con las establecidas en la misma siempre que las características del servicio que preste lo justifiquen.

Art. 7.1.2.- Clases de áreas en Suelo Urbano.

Según el grado de ordenación establecido por el presente Plan General y de los requisitos para su desarrollo, se distinguen en el Suelo Urbano tres clases de áreas:

a) Areas de Suelo Urbano Ordenado, en las que, con la regulación contenida en estas Normas, puede culminarse el proceso urbanístico. (Art. 2.5.3.).

b) Areas de Planeamiento Anterior, en las que se mantiene, si bien en algunas de ellas se puedan introducir nuevas determinaciones, el planeamiento anterior. (Art. 2.5.4.).

c) Areas de Planeamiento Diferido, en las que el Plan General interpone, entre sus determinaciones y la edificación, algún instrumento para su desarrollo. Las determinaciones para éstas áreas se regulan en el Título VIII de las presentes Normas. (Art. 2.5.5.).

Art. 7.1.3.- División de las áreas del Suelo Urbano.

1.- En función de los objetivos diferentes que el Plan persigue en cada lugar y de su uso característico, las áreas del Suelo Urbano Ordenado se han dividido en catorce (14) zonas de la forma siguiente:

RESIDENCIALES

- Zona 1 : Casco Antiguo
- Zona 2 : Ampliación casco antiguo
- Zona 3 : Parque
- Zona 4 : Serranica
- Zona 5 : Coca
- Zona 6 : Colón - Santa Rita
- Zona 7 : Polvorín
- Zona 8 : Vistahermosa
- Zona 9 : Castelar - Gabriel Miró
- Zona 10 : Castillo

DOTACIONALES:

- Zona 11 : Area Docente.

INDUSTRIALES

- Zona 12 : Industrial Avda. de Navarra
- Zona 13 : Industrial Avda. de Elche
- Zona 14 : Industrial Tres de Agosto

Las delimitaciones de estas zonas no coinciden necesariamente con la delimitación de las distintas Areas de Reparto (grafiadas en el correspondiente Plano de delimitación de Areas de Reparto) que el Plan General efectúa en el Suelo Urbano Ordenado, por la distinta finalidad de ambos tipos de delimitación. Así, la delimitación de diferentes zonas corresponde a diferentes ordenanzas para la edificación y el uso de los edificios y las parcelas, mientras que la delimitación de diferentes Areas de Reparto está relacionada con la distinta asignación de aprovechamiento subjetivo a los propietarios de los terrenos incluidos en ellas, por distintos motivos que se justifican en la Memoria del Plan.

2.- Las Areas de Planeamiento Anterior son las siguientes :

INDUSTRIALES

- Zona 15 : Tres Hermanas

Para esta zona 15 rige lo establecido en el Plan Parcial del Polígono Industrial "Tres Hermanas", aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de fecha 13-11-90.

La delimitación de esta zona del Suelo Urbano constituye un Area de Reparto específica.

Art. 7.1.4.- Clases de áreas en Suelo Urbanizable Pormenorizado.

El Suelo Urbanizable Pormenorizado se encuentra definido en el Art. 2.6.3. nº 1. En esta clase de suelo coinciden zonas con Unidades de Ejecución.

Atendiendo al grado de gestión y condicionamientos administrativos existentes, el Plan General distingue dentro de esta clase de suelo entre:

a) Suelo Urbanizable Pormenorizado en Ejecución: aquellas Unidades de Ejecución que cuentan con Plan Parcial definitivamente aprobado con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General, que han comenzado su proceso de gestión y ejecución y que son compatibles con el mismo. El régimen específico de estas Unidades de Ejecución se encuentra en los Planes Parciales ya aprobados definitivamente, a los que el Plan General expresamente se remite. (En concreto Plan Parcial "Actuación Residencial S-5", aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de fecha 19-11-93, de aplicación a la U.E. 10-Nía del presente Plan General).

b) Suelo Urbanizable Pormenorizado Normal: es el constituido por el resto de áreas de Suelo Urbanizable Pormenorizado, y que únicamente exigen para su gestión la previa elaboración de Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas.

Art. 7.1.5.- División de las áreas de Suelo Urbanizable Pormenorizado.

1.- En Suelo Urbanizable Pormenorizado normal, la delimitación de diferentes Unidades de Ejecución (equivalentes en esta clase de suelo a zonas) corresponde a diferentes ordenanzas para la edificación y el uso de los edificios y las parcelas.

En esta clase de suelo, cada una de las Unidades de Ejecución (UE) delimitadas por el Plan General constituye un Area de Reparto específica (por lo que la denominación de estas Areas de Reparto coincide con la denominación de cada Unidad de Ejecución).

Se han delimitado por el Plan General, en el Suelo Urbanizable Pormenorizado Normal, las siguientes Unidades de Ejecución:

RESIDENCIALES

UE 1.- Parque (UE 1.1. - UE 1.2. - UE 1.3.)
UE 2.- Coca (UE 2.1. - UE 2.2. - UE 2.3.)
UE 3.- Barranco (UE 3.1. - UE 3.2. - UE 3.3.)
UE 4.- San Juan
UE 5.- Castillo
UE 6.- Arenal
UE 11 - Montesol

INDUSTRIALES

UE 7.- Avda. de Navarra (UE 7.1. - UE 7.2. - UE 7.3. - UE 7.4. - UE 7.5.)
UE 8.- Avda. de Elche

UE 9.- Avda. Tres de Agosto (UE 9.1. - UE 9.2.)

2.- En el Suelo Urbanizable Pormenorizado en ejecución, las Unidades de Ejecución (equivalentes en estas clase de suelo a zonas) son las siguientes:

RESIDENCIALES

UE 10.- Nía

Para esta UE 10 rige lo establecido en el Plan Parcial "Actuación Residencial S-5" aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de fecha 19-11-93. Su delimitación constituye un Area de Reparto específica.

CAPITULO II.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 1. **CASCO ANTIGUO.**

Art. 7.2.1.- Ambito y uso característicos.

1.- Comprende la zona del Casco Antiguo, los terrenos señalados en el plano de Calificación y Regulación del Suelo con el Código 1.

2.- El uso característico es el residencial.

3.- Esta zona tiene la consideración de arqueológicamente protegida, por lo que, en el caso de actuaciones en el subsuelo en las que aparezcan indicios de posibles hallazgos arqueológicos, deberán realizarse excavaciones arqueológicas. En virtud de ello, en esta zona debe tenerse especialmente en cuenta para su aplicación lo establecido en el art. 1.4.5. n° 15 párrafos 5° y siguientes de las presentes Normas Urbanísticas.

Art. 7.2.2.- Condiciones de volumen.

1.- Tipo de ordenación: El tipo de ordenación es el de edificación según alineación del vial en las variedades edificación en manzana cerrada y edificación semicerrada.

2.- Parcela: Se fija una parcela mínima de 90 m². con una fachada mínima de 6 m. con las siguientes excepciones :

a) Los solares edificados a la aprobación del presente Plan General.

b) Los solares sin edificar existentes con anterioridad a la aprobación inicial del presente Plan General cuyos linderos estén edificados.

c) Los solares sin edificar existentes con anterioridad a la aprobación inicial del presente Plan General que no estando comprendidos en el apartado anterior, tengan una superficie mínima de 60 m². y una fachada igual o mayor de 3 metros.

3.- Alineaciones:

a) El plano de fachada de la edificación se dispondrá sobre la alineación exterior. Los linderos laterales serán, asimismo, alcanzados por la edificación.

b) No se permiten retranqueos de las modalidades b) y c) del art. 5.3.5. de estas Normas. El retranqueo de la modalidad c) se permite tan solo en la última planta del edificio y previo estudio comparativo del frente de la calle a la que dé la parcela.

4.- Alturas:

a) Número de plantas: la altura máxima de la edificación, en número de plantas incluida la planta baja, será la establecida gráficamente en los Planos de Calificación y Regulación del Suelo Urbano.

b) Altura reguladora máxima: la altura reguladora máxima que podrán alcanzar las edificaciones se regula en el Art. 5.3.2. de estas Normas, dependiendo del número total de plantas permitido.

c) No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, y en aquellos solares para los cuales la altura máxima permitida sea tres plantas, cuando la parcela que se pretende construir esté situada entre dos edificios, que por sus características tipológicas constituyan elementos definitorios del ambiente urbano, y la altura de ambos supere los 10,30 metros, la altura de cornisa de la nueva edificación, se situará entre las alturas de cornisa de las edificaciones colindantes. En ningún caso ello supondrá mayor número de plantas.

d) Para los edificios incluidos en el Catálogo Municipal de Conjuntos y Edificios Protegidos, en vigor desde Diciembre de 1986, la altura de éstos se ajustará a la existente si se encuentra en los Niveles I, II y III de dicho Catálogo. Los edificios del Nivel IV podrán alcanzar la altura permitida a los colindantes.

Art. 7.2.3.- Condiciones estéticas.

1.- Condiciones generales.

Las obras que se realicen en esta zona tenderán a conservar todas las fachadas o reproducir las preexistentes en su diseño, materiales, colores, proporciones y huecos, sin desvirtuar el conjunto, aunque cada edificio en particular no estuviere catalogado y fuese rehabilitado, reestructurado o vaciado.

En las obras de restauración y de conservación o mantenimiento deberán respetarse íntegramente todas las características del edificio. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuese objeto de modificación.

En las obras de ampliación la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente, manteniéndose los elementos de remate que permita identificar las características específicas del edificio, diferenciándolos de los propios del nuevo añadido.

En las obras de nueva planta o en las de reforma que afecten a la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes, exceptuándose de esta condición los solares en donde se permite una altura total de cinco (5) plantas.

En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación y del entorno.

Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

Cuando las obras afecten a la fachada, se exigirá la presentación de un estudio comparado del alzado del tramo o tramos de calle a los que recaiga la fachada del edificio, así como la documentación fotográfica necesaria para justificar la solución propuesta en el proyecto y permitir valorar la adecuación e integración de la misma en el entorno.

2.- Composición de fachadas y cubiertas.

* Fachadas:

La composición de las fachadas se ordenará prevaleciendo una dominante vertical según ejes de simetría verticales, procurándose mantener a plomo los huecos de las diversas plantas, de tal modo que se superpongan los macizos conformando pilastras, lo cual no excluye la colocación de impostas.

El porcentaje de huecos en cada plano de fachada del edificio no excederá del 30% del mismo, salvo en los casos en que la superación de dicho porcentaje sea estrictamente necesario por causas debidamente justificadas en el correspondiente proyecto de edificación y consideradas como tales por los Servicios Técnicos Municipales (casos tales como huecos necesarios para entrada y salida de pasos procesionales, vehículos o maquinaria de gran altura, etc.).

Los huecos de puertas, balcones y ventanas tendrán proporción alargada, salvo en los de ático, cambra o galería que podrán ser cuadrados, pero nunca apaisados. Asimismo se exceptúan de dicha condición los huecos de acceso a los aparcamientos.

* Cubiertas:

Las cubiertas serán obligatoriamente de tejado inclinado a dos aguas, de teja plana o curva.

El remate de la fachada se realizará con cornisa o alero, sobre el que volará la teja un máximo de 10 cm.

Se admiten las cubiertas planas accesibles, ocultas desde las fachadas, hasta un 25% de la superficie total de la cubierta.

Se prohíbe el vertido directo de las aguas de cubierta sobre la acera o calzada, para lo cual se colocarán canalones (preferentemente incorporados al volumen de la cubierta por el riesgo de desprendimientos y roturas) y bajantes empotradas en el muro de fachada que desaguarán a la red de alcantarillado, o bien por debajo de la acera hasta el lateral del bordillo..

3.- Materiales de fachadas y cubiertas.

La textura y color de los materiales a utilizar en las fachadas y cubiertas serán similares a los tradicionalmente utilizados en los edificios más antiguos existentes en la zona, y no deben producir ningún efecto discordante con ellos.

Se permiten los siguientes materiales :

* Fachadas:

- Piedra natural en sillares o aplacados.
- Revoco de mortero o estucados pétreos de textura lisa con colores ocres, añiles, almagras y azules.
- Los huecos se recerarán con colores diferentes del resto de la fachada y más claros, blanco o crema.
- La carpintería exterior será de madera barnizada en su color o pintada, o de aluminio lacado en color. El hierro se autorizará pintado en colores de contraste.

* Cubiertas:

- El tejado se cubrirá con teja curva o plana en cualquiera de sus formas. Los colores de las tejas serán en cualquier caso, de calidad térrea, arcilloso, sienas, ocres, etc., de gamas cálidas y mates.
- Se autorizarán las cerámicas vidriadas de colores tradicionales en la región levantina, cuando se utilicen como elementos decorativos en partes muy concretas de la edificación, como puedan ser la cara inferior de los aleros de cubierta o sofitos de los balcones.

Se prohíbe expresamente la utilización de los siguientes materiales :

* Fachadas:

- Terrazos y revestimientos cerámicos.
- Carpinterías con acabados de brillo metálico como el aluminio anodizado.
- Aplacados pétreos pulidos o abillantados. Cuando se utilice un aplacado pétreo el acabado del mismo será apomazado, amolado o abujardado, de modo que no tenga brillo.
- Muros cortina donde los elementos predominantes son metales y vidrios.

* Cubiertas.

- Cubiertas de fibrocemento, paneles metálicos, aluminio o plástico.

4.- Cuerpos salientes.

Se prohíben los cuerpos salientes cerrados definidos en el art. 5.2.18.

Se permiten los cuerpos salientes abiertos con las siguientes condiciones:

- Su vuelo máximo será de 0,40 metros y se colocará un balcón por cada hueco vertical. La longitud de dichos balcones no podrá superar los 1,80 metros.

- Estos voladizos se resolverán con losas de piedra o forjados de espesor máximo 12 cm., rematando sus bordes preferentemente con molduras.

- El cerramiento de los balcones se efectuará mediante barandillas metálicas de componente vertical en su composición, acabados en color negro u oscuro mate, recomendándose la recuperación de elementos de derribo de forja o fundición.

5.- Elementos salientes.

- Se prohíbe la construcción de marquesinas y parasoles. (Excepto en la Avda. de la Constitución y Plaza Dr. Calatayud).

- Se permite la colocación de toldos, en las condiciones señaladas en el art. 5.2.20, siempre que se sitúen exclusivamente en los huecos de fachada sin sobresalir del ancho de éstos. En ningún caso los toldos cortarían las líneas de impostas, cornisas, jambas ni elementos decorativos de la fachada.

- Se permite la instalación de banderines cuya finalidad sea la de anunciar el establecimiento donde se instala, sin propaganda exógena al mismo, y cuyo saliente máximo sea de 30 cm.

- Los anuncios paralelos al plano de fachada tendrán un saliente máximo de 15 cm., debiendo cumplir además las siguientes condiciones, siempre que se respeten las determinaciones sobre dichos elementos del art. 5.2.20.

a) Quedan prohibidos los anuncios estables en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad estética.

b) En planta baja podrán ocupar únicamente una franja de altura inferior a 50 cm., situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos.

c) Se prohíbe la instalación de muestras en plantas de pisos, pudiendo colocarse rótulos de letras sueltas en hierro forjado, bronce u otro material de calidad, y en ningún caso en neón, plástico, etc. Quedan absolutamente prohibidos los anuncios luminosos en color.

- Queda absolutamente prohibida la instalación de otros anuncios o rótulos publicitarios y propagandísticos, de los debidamente autorizados, pudiéndose ordenar por el Ayuntamiento la retirada de los existentes que no se adapten a las presentes Normas.

- La solución de diseño de cualquier elemento saliente no permanente, contemplará la totalidad de la fachada del edificio, y a tal fin, en la solicitud de licencia deberá aportarse plano de fachada a escala 1:100, y una fotografía de la misma.

6.- Condiciones particulares para los edificios recayentes al cauce del Río Tarafa sin vial interpuesto.

Los edificios con fachada a la calle San Pascual cuyas traseras den al cauce del río, deberán tratar estas como fachadas, con apertura de huecos y similares materiales y acabados que los regulados para toda la zona del Casco Antiguo.

En tanto no se realicen tales obras de acondicionamiento, se prohíben en dichas edificaciones todo tipo de obras de reforma y ampliación si no se garantiza la ejecución simultánea de aquellas.

En el plazo máximo de dos años, se presentará por los propietarios de los edificios una propuesta de ordenación del conjunto de la fachada al Tarafa que contenga un estudio de volúmenes , cubiertas, fachadas y color. Transcurrido dicho plazo se redactará por el Excmo. Ayuntamiento un Plan Especial de Mejora, debiendo costear los propietarios la ejecución de las obras previstas en dicho plan, de acuerdo con lo establecido en el Art. 1.3.3. nº 1 de las presentes Normas Urbanísticas.

Art. 7.2.4.- Condiciones de uso.

- 1.- El uso característico es el residencial.
- 2.- Usos compatibles.

(A los efectos de compatibilidad de usos, las distintas categorías de los mismos y las situaciones en que se permiten, están definidas en los artículos 4.1.8. y 4.1.7., respectivamente. Los distintos usos están definidos en el Título IV.- Regulación de usos).

Como usos compatibles se admiten:

a) Industrial: Categoría 1ª y 2ª limitado a las siguientes actividades.

- Almacenaje, en situaciones 2 y 3.
- Talleres de reparación, en situaciones 2 y 3.
- Talleres domésticos, en situaciones 1 y 2.
- Producción artesanal, en situaciones 2 y 3.

La superficie máxima para dichas actividades no superará los 250 m² excepto 150 m², en talleres domésticos.

b) Terciario: Categorías 1ª, 2ª y 3ª. Excepto para actividades calificadas como peligrosas que se permitirán en categorías 1ª y 2ª.

- Hospedaje, en situaciones 1, 2 y 3.
- Comercio, en situaciones 2 y 3, y en planta piso primero cuando se encuentre vinculado a la planta baja. Superficie máxima 600 m².

- Oficinas, en situaciones 1, 2 y 3.

- Salas de reunión en situaciones 2 y 3, y en planta de piso primero cuando esté vinculada a la planta baja. Superficie máxima 200 m².

c) Equipamientos y servicios urbanos:

Se permiten en todas sus clases en situaciones 2, 3 y 4, y en planta piso primero cuando esté vinculado a la planta baja.

d) Aparcamiento:

Se permite el uso aparcamiento en situaciones 2, 3 y 4. Cuando se destine todo el edificio a dicho uso, éste se sujetará a las condiciones impuestas en el art. 4.7.2. En dicho caso se podrán construir mayor número de plantas de las permitidas, sin superar la altura reguladora máxima.

3.- Usos prohibidos.

Se prohíben las actividades de producción ganadera y núcleos zoológicos (epígrafes 21 a 28, y 71 a 75, respectivamente del Nomenclator de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto 54/1990 de 26 de Marzo, del Consell de la Generalidad Valenciana, que se corresponden con los epígrafes 01.1, 01.2 y 01.3 de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas -CNAE 93- aprobado por Real Decreto 1560/1992 de 18 de Diciembre).

CAPITULO III.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 2.
AMPLIACION DEL CASCO ANTIGUO.

Art. 7.3.1.- Ambito y uso característicos.

1.- Comprende la zona de ampliación del Casco Antiguo, los terrenos señalados en el plano de Calificación y Regulación del Suelo con el Código 2.

2.- El uso característico es el residencial.

Art. 7.3.2.- Condiciones de volumen.

1.- Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación es el de edificación según alineación de vial en su modalidad de edificación en manzana cerrada. Se exceptúan las tres manzanas de uso equipamiento docente existente en la zona, para los que no serán de aplicación las condiciones del presente Capítulo y que se regularán según lo establecido en el Art. 4.6.5. n° 4. Condiciones de edificación de los equipamientos.

2.- Parcela.

Se fija una parcela mínima de 60 m² con una fachada mínima de 3 m., con las siguientes excepciones:

a) Los solares edificados a la aprobación del presente Plan General.

b) Los solares sin edificar existentes con anterioridad a la aprobación inicial del presente Plan General cuyos linderos estén edificados.

3.- Alineaciones.

El plano de fachada de la edificación se dispondrá sobre la alineación exterior. Los linderos laterales serán, asimismo, alcanzados por la edificación.

No se permiten retranqueos.

4.- Alturas.

a) La altura máxima de la edificación permitida es de dos (2) plantas, con una altura reguladora máxima de siete metros veinticinco centímetros (7,25 m.).

Art. 7.3.3.- Condiciones estéticas.

Regirán las mismas condiciones que las fijadas para la zona 1 en el art. 7.2.3.

Art. 7.3.4.- Condiciones de uso.

Regirán las mismas condiciones que las fijadas para la zona 1 en el art. 7.2.4.

CAPITULO IV.- CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONA 3.

PARQUE.

Art. 7.4.1.- Ambito y uso característico.

1.- Comprende la zona del Parque, los terrenos señalados en el plano de Calificación y Regulación del Suelo con el Código 3.

2.- El uso característico es el residencial.

Art. 7.4.2.- Condiciones de volumen.

1.- Tipo de ordenación:

El tipo de ordenación es el de edificación según alineación de vial en las modalidades de edificación en manzana cerrada y edificación en manzana cerrada con patio de manzana.

2.- Parcela.

Se fija la parcela mínima de 120 m² con una fachada mínima de 6 m. con las excepciones a), b) y c) señaladas en el art. 7.2.2. n° 2 de estas Normas.

3.- Alineaciones.

* Alineaciones exteriores: El plano de fachada se dispondrá sobre la alineación exterior. Sobre la alineación se permiten los retranqueos regulados en el artículo 5.3.5. de estas Normas, en todas sus modalidades.

* Será obligatoria la ejecución de un chaflán de tres (3) metros en las intersección de dos calles de tráfico rodado, en los edificios de nueva construcción. Cuando en los planos de alineaciones se marque un chaflán de dimensiones mayores a tres (3) metros, se ejecutará con las dimensiones de los planos.

* Alineación interior: El plano de fachada posterior puede retranquearse de la alineación interior en las condiciones fijadas en el artículo 7.4.3. n° 4 siguiente.

4.- Alturas.

a) Número de plantas : La altura máxima de la edificación, en número de plantas incluida la planta baja, será la establecida gráficamente en los Planos de Calificación y Regulación del Suelo Urbano.

b) Altura reguladora máxima : La altura reguladora máxima que podrán alcanzar las edificaciones se regula en el art. 5.3.2. de estas Normas, dependiendo del número total de plantas permitido.

c) El espacio libre interior de manzana definido entre las alineaciones interiores se puede

construir en plantas de sótano y en planta baja. En planta baja la altura máxima permitida es de cuatro (4) metros.

Art. 7.4.3.- Condiciones estéticas.

1.- Composición de fachadas y cubiertas:

Los edificios cumplirán las condiciones del artículo 5.2.0. - Protección de la estética y el ambiente- de las presentes Normas Urbanísticas.

Se prohíbe la utilización de terrazos y revestimientos cerámicos, como tratamiento integral del conjunto de las fachadas, excepto las construidas con ladrillo cara vista.

Los aplacados pétreos se podrán utilizar en acabados apomazados, amolados o abujardados.

Se prohíbe la utilización de fibrocemento como material de cobertura.

2.- Cuerpos salientes:

Se permiten los cuerpos salientes cerrados y abiertos definidos en el art. 5.2.18., sobre la alineación exterior, con las siguientes condiciones:

- Vuelo máximo: diez por ciento (10%) del ancho de la calle con un máximo de ochenta (80) cm.

- Longitud máxima: ochenta por ciento (80%) de la longitud total de la fachada.

Nota: el ancho de la calle será el ancho real del vial en el punto medio del frente de fachada de la manzana en que se encuentre el solar.

En las alineaciones interiores se permiten cuerpos salientes abiertos con un vuelo máximo de cuarenta (40) cm. y una longitud máxima del cincuenta por ciento (50%) de la longitud de la fachada.

3.- Elementos salientes.

Se permiten los elementos salientes regulados en los artículos 5.2.19 y 5.2.20 de estas Normas.

4.- Retranqueos de la alineación interior.

- El plano de fachada podrá retranquearse de la alineación interior en una o varias plantas del edificio, debiendo tratar las medianerías que quedaran al descubierto.

- Dicho retranqueo será obligatorio en aquellos casos en que, debido a las condiciones de la parcela, la edificación no pudiera abrir huecos al patio de manzana, en cuyo caso deberá retranquearse lo suficiente para permitir tratar el cerramiento como fachada sin crear

servidumbre de luces y vistas.

Art. 7.4.4.- Condiciones de uso.

1.- El uso característico es el residencial.

2.- Usos compatibles.

(A los efectos de compatibilidad de usos, las distintas categorías de los mismos y las situaciones en que se permiten, están definidas en los artículos 4.1.8. y 4.1.7., respectivamente. Los distintos usos están definidos en el Título IV.- Regulación de usos).

Como usos compatibles se admiten:

a) Industrial: Categorías 1ª y 2ª limitado a las siguientes actividades:

- Almacenaje y comercio mayorista, en situaciones 2 y 3. Superficie máxima cuatrocientos (400) m2.

- Talleres de reparación, en situaciones 2 y 3. Superficie máxima cuatrocientos (400) m2.

- Talleres domésticos, en situaciones 1 y 2, con 150 m2 de superficie máxima.

- Producción artesanal, en situaciones 1, 2 y 3. Superficie máxima ciento cincuenta (150) m2 en situación 1, y doscientos cincuenta (250) m2 en situaciones 2 y 3.

b) Terciario: Categorías 1ª, 2ª y 3ª. Excepto para actividades calificadas como peligrosas que se permitirán en categorías 1ª y 2ª.

- Hospedaje, en situaciones 1, 2 y 3.

- Comercio, en situaciones 2 y 3, y en planta piso primero cuando se encuentre vinculado a la planta baja.

Solamente se permiten los siguientes tipos de los definidos en el art. 4.2.6. b): local comercial y agrupación comercial hasta 600 m2.

- Oficinas en situaciones 1, 2 y 3.

- Salas de reunión en situaciones 2 y 3, y en planta piso primero cuando esté vinculado a la planta baja. Superficie máxima cuatrocientos (400) m2.

c) Equipamientos y servicios urbanos:

Se permiten en todas sus clases en situaciones 2, 3 y 4, y en planta piso primero cuando esté vinculado a la planta baja.

d) Aparcamiento:

Se permite el uso aparcamiento en situaciones 2, 3 y 4. Cuando se destine todo el edificio a dicho uso, éste se sujetará a las condiciones impuestas en el art. 4.7.2. En dicho caso se podrán construir mayor número de plantas de las permitidas, sin superar la altura reguladora máxima.

3.- Usos prohibidos.

Se prohíben las actividades de producción ganadera y núcleos zoológicos (epígrafes 21 a 28, y 71 a 75, respectivamente del Nomenclator de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto 54/1990 de 26 de Marzo, del Consell de la Generalidad Valenciana, que se corresponden con los epígrafes 01.1, 01.2 y 01.3 de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas -CNAE 93- aprobado por Real Decreto 1560/1992 de 18 de Diciembre).

CAPITULO V.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 4. **SERRANICA.**

Art. 7.5.1.- Ambito y uso característico.

1.- Comprende la zona de La Serranica, los terrenos señalados en el plano de Calificación y Regulación del Suelo con el Código 4.

2.- El uso característico es el residencial.

Art. 7.5.2.- Condiciones de volumen.

1.- Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación es el de edificación según alineación del vial en las modalidades de edificación en manzana cerrada, edificación en manzana cerrada con patio de manzana y edificación retranqueada. Se exceptúa la manzana de uso equipamiento docente existente incluida su ampliación, a la que no le será de aplicación las condiciones del presente Capítulo y se regulará por lo fijado en el artículo 4.6.5. n° 4 -Condiciones de edificación de los equipamientos-.

2.- Parcela.

Se fija una parcela mínima de ciento cincuenta (150) m² con una fachada mínima de ocho (8) metros, con las excepciones a), b) y c) señaladas en el artículo 7.2.2. n° 2 de estas Normas.

3.- Alineaciones.

a) Alineaciones exteriores:

- En la tipología de manzana cerrada, en sus dos modalidades (MC, PM), el plano de fachada se dispondrá sobre la alineación exterior. Sobre dicha alineación se permiten los retranqueos regulados en el artículo 5.3.5. de estas Normas, en todas sus variantes.

- En la tipología de edificación retranqueada (ER), el plano de fachada deberá situarse respetando el retranqueo señalado en los planos.

- Será obligatoria la ejecución de un chaflán de tres (3) metros en las intersecciones de las vías con tráfico rodado, salvo que el plano de alineaciones marque uno mayor, en cuyo caso mandará lo marcado en este. No deberá dejarse chaflán en aquellos casos en que se afecte a un jardín existente.

b) Alineaciones interiores:

El plano de fachada posterior, recayente a patio manzana, puede retranquearse de la alineación interior en las condiciones fijadas en el artículo 7.4.3. n° 4 de estas Normas.

4.- Alturas.

a) Número de plantas: la altura máxima de la edificación, en número de plantas incluida la planta baja será la establecida graficamente en el los Planos de Calificación y Regulación del Suelo Urbano.

En la tipología ER se fija un retranqueo de la planta tercera (ático) que será de tres (3) metros respecto del plano de fachada, en los frentes de fachada grafiados en los planos.

b) Altura reguladora máxima: la altura reguladora máxima que podrán alcanzar las edificaciones se regula en el Art. 5.3.2. de estas Normas, dependiendo del número total de plantas permitido.

c) El espacio libre interior de manzana definido entre las alineaciones interiores se puede construir en plantas de sótano y en planta baja, con una altura máxima de la planta baja de cuatro (4) metros.

Art. 7.5.3.- Condiciones estéticas.

Regirán las condiciones fijadas para la Zona 3 en el artículo 7.4.3. de estas Normas, con las siguientes variantes:

- En la tipología edificación retranqueada (ER) no se permiten los cuerpos salientes cerrados en los frentes de fachada retranqueada. El vuelo máximo de los cuerpos abiertos será de ochenta (80) cm., individuales por cada hueco y con una longitud máxima de 1,80 m. Sus barandillas serán de cerrajería.

- El retranqueo de la planta tercera en la tipología ER no podrá cubrirse, ni se permitirán elementos estructurales.

Art. 7.5.4.- Condiciones de uso.

Regirán las mismas condiciones que las fijadas para la Zona 3 en el artículo 7.4.4. de estas Normas.

CAPITULO VI.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 5.
COCA.

Art. 7.6.1.- Ambito y uso característicos.

1.- Comprende la zona de la Coca, los terrenos señalados en el plano de Calificación y Regulación del Suelo con el Código 5.

2.- El uso característico es el residencial.

Art. 7.6.2.- Condiciones de volumen.

1.- Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación es el de edificación según alineación del vial en la modalidad de manzana cerrada y edificación semicerrada.

2.- Parcela.

Se fija una parcela mínima de noventa (90) m², con una fachada mínima de seis (6) metros, con las excepciones a), b) y c) señaladas en el artículo 7.2.2. n° de estas Normas.

3.- Alineaciones.

El plano de fachada de la edificación se dispondrá sobre la alineación exterior. Sobre la alineación exterior se permiten los retranqueos regulados en el artículo 5.3.5. de estas Normas, en todas sus modalidades.

Será obligatoria la ejecución de un chaflán de tres (3) metros en las intersección de dos calles de tráfico rodado, en los edificios de nueva construcción. Cuando en los planos de alineaciones se marque un chaflán de dimensiones mayores a tres (3) metros, se ejecutará con las dimensiones de los planos.

4.- Alturas.

a) Número de plantas: la altura máxima de la edificación, en número de plantas incluida la planta baja será la establecida gráficamente en los Planos de Calificación y Regulación del Suelo Urbano.

b) Altura reguladora máxima: la altura reguladora máxima que podrán alcanzar las edificaciones se regula en el Art. 5.3.2. de estas Normas, dependiendo del número total de plantas permitido.

c) En las manzanas señaladas con la altura III-II, la tercera planta irá retranqueada del plano de fachada una distancia de 3 m. en los frentes de fachada grafiados. El volumen de la tercera planta quedará por debajo de un plano a 45° trazado desde una altura de 7,25 m. en la vertical de la fachada en su punto medio.

d) Los solares pertenecientes a una manzana con altura permitida III-II, y en los cuales se grafía el retranqueo de la tercera planta y sean colindantes con un solar en donde se permiten tres (3) plantas, podrán avanzar la planta ático hasta el plano de fachada una longitud desde la medianera con tres plantas de 3 m., siempre que el solar a edificar tenga una fachada igual o superior a 6 m.

Art. 7.6.3.- Condiciones estéticas.

1.- Composición de fachadas y cubiertas.

Los edificios cumplirán las condiciones del artículo 5.2.0. - Protección de la estética y el ambiente- de las presentes Normas Urbanísticas.

Se prohíbe la utilización de terrazos y revestimientos cerámicos, como tratamiento integral del conjunto de las fachadas, excepto las construidas con ladrillo cara vista.

Los aplacados pétreos se podrán utilizar en acabados apomazados, amolados o abujardados.

Se prohíbe la utilización de fibrocemento como material de cobertura.

2.- Cuerpos salientes.

Se permiten los cuerpos salientes abiertos con las siguientes condiciones:

Vuelo máximo: diez por ciento (10%) ancho calle. Vuelo máximo sesenta (60) cm.

Longitud máxima: cincuenta por ciento (50%) de la fachada.

El cerramiento de las balcones será de cerrajería.

3.- Elementos salientes.

Se permiten los elementos salientes regulados en los artículos 5.2.19. y 5.2.20. de estas Normas.

Art. 7.6.4.- Condiciones de uso.

1.- Regirán las condiciones fijadas en el Art. 7.2.4. de estas Normas para la zona 1.

2.- En las manzanas señaladas con la altura III-II, la planta tercera formará parte inseparable de la planta segunda constituyendo una única unidad a los efectos de la división horizontal.

CAPITULO VII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 6.
COLON - SANTA RITA.

Art. 7.7.1.- Ambito y uso característicos.

1.- Comprende la zona de Colón - Santa Rita, los terrenos señalados en el plano de Calificación y Regulación del Suelo con el Código 6.

2.- El uso característico es el residencial.

Art. 7.7.2.- Condiciones de volumen.

1.- Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación es el de edificación según alineación del vial en la modalidad de manzana cerrada.

2.- Parcela.

Se fija una parcela mínima de noventa (90) m², con una fachada mínima de seis (6) metros, con las excepciones a), b) y c) señaladas en el artículo 7.2.2. n° de estas Normas.

3.- Alineaciones.

El plano de fachada de la edificación se dispondrá sobre la alineación exterior. Sobre la alineación exterior se permiten los retranqueos regulados en el artículo 5.3.5. de estas Normas, en todas sus modalidades.

Será obligatoria la ejecución de un chaflán de tres (3) metros en las intersección de dos calles de tráfico rodado, en los edificios de nueva construcción. Cuando en los planos de alineaciones se marque un chaflán de dimensiones mayores a tres (3) metros, se ejecutará con las dimensiones de los planos.

4.- Alturas.

a) Número de plantas: La altura máxima de la edificación, en número de plantas incluida la planta baja, será la establecida graficamente en los Planos de Calificación y Regulación del Suelo Urbano.

b) Altura reguladora máxima: La altura reguladora máxima que podrán alcanzar las edificaciones se regula en el art. 5.3.2. de estas Normas, dependiendo del número total de plantas permitido.

Art. 7.7.3.- Condiciones estéticas.

1.- Composición de fachadas y cubiertas:

Los edificios cumplirán las condiciones del artículo 5.2.0. - Protección de la estética y el ambiente- de las presentes Normas Urbanísticas.

Se prohíbe la utilización de terrazos y revestimientos cerámicos, como tratamiento integral del conjunto de las fachadas, excepto las construidas con ladrillo cara vista.

Los aplacados pétreos se podrán utilizar en acabados apomazados, amolados o abujardados.

Se prohíbe la utilización de fibrocemento como material de cobertura.

2.- Cuerpos salientes:

Se permiten los cuerpos salientes cerrados y abiertos definidos en el art. 5.2.18., sobre la alineación exterior, con las siguientes condiciones:

- Vuelo máximo: diez por ciento (10%) del ancho de la calle con un máximo de ochenta (80) cm.

- Longitud máxima: ochenta por ciento (80%) de la longitud total de la fachada.

Nota: En los frentes de fachada en donde se permita una altura máxima de dos (2) plantas, se prohíben los cuerpos salientes cerrados. Los abiertos se regularán por las condiciones del art. 7.8.3. n° 2 de estas Normas.

3.- Elementos salientes.

Se permiten los elementos salientes regulados en los artículos 5.2.19 y 5.2.20 de estas Normas.

Art. 7.7.4.- Condiciones de Uso.

Regirán las condiciones fijadas en el Art. 7.4.4. de estas Normas para la Zona 3.

CAPITULO VIII.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 7. **POLVORIN.**

Art. 7.8.1.- Ambito y Uso característico.

1.- Comprende la zona Polvorín, los terrenos señalados en el plano de Calificación y Regulación del Suelo con el Código 7.

2.- El uso característico es el residencial.

Art. 7.8.2.- Condiciones de volumen.

1.- Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación es el de edificación según alineación de vial en la modalidad de manzana cerrada.

2.- Parcela.

Se fija una parcela mínima de noventa (90) m², con una fachada mínima de seis (6) metros, con las excepciones a), b) y c) señaladas en el artículo 7.2.2. n° 2 de estas Normas.

3.- Alineaciones.

El plano de fachada de la edificación se dispondrá sobre la alineación exterior. No se permiten retranqueos.

4.- Alturas.

a) La altura máxima permitida es de dos (2) plantas, con una altura reguladora de siete metros veinticinco centímetros (7,25m.).

Art. 7.8.3.- Condiciones estéticas.

1.- Materiales de fachada.

Se utilizarán revocos de mortero y estucados pétreos de textura lisa en colores blanco, ocre o crema.

2.- Cuerpos salientes.

No se permiten los cuerpos salientes cerrados.

Los cuerpos salientes abiertos tendrán un vuelo máximo de 40 cms., y su longitud máxima será de 1,80 metros por hueco. Los antepechos serán de cerrajería.

3.- Elementos salientes.

Se permiten los elemento salientes regulados en los artículos 5.2.19 y 5.2.20 de estas Normas.

Art. 7.8.4.- Condiciones de uso.

El uso característico es el residencial.

Como usos compatibles se admiten :

- Industrias en las categoría 1ª y 2ª, limitadas a :
 - Talleres de reparación y producción artesanal en situaciones 2 y 3 con una superficie máxima 100 m2.
 - Talleres domésticos, en situaciones 1 y 2, con superficie construida máxima de 100 m2.

- Comercial al por menor en las categorías 1ª, 2ª en situaciones 2 y 3 hasta cien 100 m2 de superficie.

- Equipamiento en todas sus clases en situaciones 2 y 3.

CAPITULO IX.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 8.
VISTAHERMOSA.

Art. 7.9.1.- Ambito y uso característicos.

1.- Comprende la zona de Vistahermosa, los terrenos señalados en el plano de Calificación y Regulación del Suelo con el Código 8.

2.- El uso característico es el residencial.

Art. 7.9.2.- Condiciones de volumen.

1.- Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación es el de edificación según alineación de vial en su modalidad de edificación en manzana cerrada.

2.- Parcela.

Se fija una parcela mínima de 120 m². con una fachada mínima de 8 metros, con las excepciones a), b) y c) señaladas en el art. 7.2.2. n° 2 del presente Título.

3.- Alineaciones.

El plano de fachada de la edificación se dispondrá sobre la alineación exterior. Sobre la alineación exterior se permiten los retranqueos regulados en el artículo 5.3.5. de estas Normas, en todas sus modalidades.

Será obligatoria la ejecución de un chaflán de tres (3) metros en las intersección de dos calles de tráfico rodado, en los edificios de nueva construcción. Cuando en los planos de alineaciones se marque un chaflán de dimensiones mayores a tres (3) metros, se ejecutará con las dimensiones de los planos.

4.- Alturas.

a) La altura máxima permitida es de dos (2) plantas, con una altura reguladora de siete metros veinticinco centímetros (7,25) m.

Art. 7.9.3.- Condiciones estéticas.

1.- Composición de fachadas y cubiertas.

Los edificios cumplirán las condiciones del artículo 5.2.0. - Protección de la estética y el ambiente- de las presentes Normas Urbanísticas.

Se prohíbe la utilización de terrazos y revestimientos cerámicos, como tratamiento integral del conjunto de las fachadas, excepto las construidas con ladrillo cara vista.

Los aplacados pétreos se podrán utilizar en acabados apomazados, amolados o abujardados.

Se prohíbe la utilización de fibrocemento como material de cobertura.

2.- Cuerpos salientes.

Se permiten los cuerpos salientes abiertos con las siguientes condiciones:

Vuelo máximo: diez por ciento (10%) ancho calle. Vuelo máximo sesenta (60) cm.

Longitud máxima: cincuenta por ciento (50%) de la fachada.

El cerramiento de las balcones será de cerrajería.

3.- Elementos salientes.

Se permiten los elementos salientes regulados en los artículos 5.2.19. y 5.2.20. de estas Normas.

Art. 7.9.4.- Condiciones de uso.

Regirán las condiciones fijadas en el art. 7.4.4. para la Zona 3.

CAPITULO X.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 9.
CASTELAR - GABRIEL MIRO.

Art. 7.10.1.- Ambito y uso característicos.

1.- Comprende la zona de Castelar-Gabriel Miró, los terrenos señalados en el plano de Calificación y Regulación del Suelo con el Código 9.

2.- El uso característico es el residencial.

Art. 7.10.2.- Condiciones de volumen.

1.- Tipo de ordenación:

El tipo de ordenación es el de edificación, según alineación de vial en las modalidades de edificación en manzana cerrada y edificación en manzana cerrada con patio de manzana.

Se exceptúa la parcela ocupada por el Asilo de Ancianos, para la cual no será de aplicación las condiciones del presente Capítulo, y que se regulará según lo establecido en el Art. 4.6.5. n° 4. Condiciones de edificación de los equipamientos.

2.- Parcela.

Se fija una parcela mínima de noventa (90) m², con una fachada mínima de seis (6) metros, con las excepciones a), b) y c) señaladas en el artículo 7.2.2. n° 2 de estas Normas.

3.- Alineaciones.

* Alineaciones exteriores: El plano de fachada se dispondrá sobre la alineación exterior. Sobre la alineación se permiten los retranqueos regulados en el artículo 5.3.5. de estas Normas, en todas sus modalidades.

* Será obligatoria la ejecución de un chaflán de tres (3) metros en las intersección de dos calles de tráfico rodado, en los edificios de nueva construcción. Cuando en los planos de alineaciones se marque un chaflán de dimensiones mayores a tres (3) metros, se ejecutará con las dimensiones de los planos.

* Alineación interior: El plano de fachada posterior puede retranquearse de la alineación interior en las condiciones fijadas en el artículo 7.4.3. n° 4 de estas Normas.

4.- Alturas.

a) Número de plantas : La altura máxima de la edificación, en número de plantas incluida la planta baja, será la establecida graficamente en los Planos de Calificación y Regulación del Suelo Urbano.

b) Altura reguladora máxima : La altura reguladora máxima que podrán alcanzar las

edificaciones se regula en el art. 5.3.2. de estas Normas, dependiendo del número total de plantas permitidas.

c) El espacio libre interior de manzana definido entre las alineaciones interiores se puede construir en plantas de sótano y en planta baja, con una altura máxima de la planta baja de cuatro (4) metros.

Art. 7.10.3.- Condiciones estéticas.

1.- Composición de fachadas y cubiertas.

Los edificios cumplirán las condiciones del artículo 5.2.0. - Protección de la estética y el ambiente- de las presentes Normas Urbanísticas.

Se prohíbe la utilización de terrazos y revestimientos cerámicos, como tratamiento integral del conjunto de las fachadas, excepto las construidas con ladrillo cara vista.

Los aplacados pétreos se podrán utilizar en acabados apomazados, amolados o abujardados.

Se prohíbe la utilización de fibrocemento como material de cobertura.

2.- Cuerpos salientes.

Se permiten los cuerpos salientes abiertos con las siguientes condiciones:

Vuelo máximo: diez por ciento (10%) ancho calle. Vuelo máximo sesenta (60) cm.

Longitud máxima: cincuenta por ciento (50%) de la fachada.

El cerramiento de las balcones será de cerrajería.

3.- Elementos salientes.

Se permiten los elementos salientes regulados en los artículos 5.2.19. y 5.2.20. de estas Normas.

Art. 7.10.4.- Condiciones de uso.

1.- El uso característico es el residencial.

2.- Como usos compatibles se admiten:

- a) Industrial : Categorías 1ª y 2ª en todas sus clases, con unas superficies máximas de:
- Producción industrial: 400 m2 construidos, en situaciones 2 y 3.
 - Almacenaje: 600 m2 construidos, en situaciones 2 y 3.
 - Producción artesanal: 250 m2 construidos, en situaciones 2 y 3.
 - Talleres domésticos: 150 m2 construidos, en situaciones 1 y 2.

A excepción a de los locales que recaen a C/ Castelar, Azulejos, Pizarro en toda su extensión y a las situados en C/ Gabriel Miró, Vicente Cervera y Avda. de Elche hasta la confluencia de las mismas con Avda. Gran Capitán, que les será de aplicación lo dispuesto en el art. 7.2.4, punto 2 apdo. a) de la Zona 1.

b) Terciario : Categorías 1ª, 2ª y 3ª. Excepto para actividades calificadas como peligrosas que se permitirán en categorías 1ª y 2ª.

- Hospedaje, en situaciones 1, 2 y 3.

- Comercio en situaciones 2 y 3. Solamente se permiten los siguientes de los tipos definidos en el art. 4.2.6 b) local comercial y agrupación comercial hasta 600 m2.

- Oficinas en situaciones 1,2 y 3.

- Salas de reunión en situación 2 y 3. Superficie máxima 400 m2.

c) Equipamientos y servicios urbanos.

Se permiten en todas sus clases en situaciones 2 y 3.

d) Aparcamiento:

Se permite el uso aparcamiento en situaciones 2, 3 y 4. Cuando se destine todo el edificio a dicho uso, éste se sujetará a las condiciones impuestas en el art. 4.7.2. En dicho caso se podrán construir mayor número de plantas de las permitidas, sin superar la altura reguladora máxima.

3.- Usos prohibidos.

Se prohíben las actividades de producción ganadera y núcleos zoológicos (epígrafes 21 a 28, y 71 a 75, respectivamente del Nomenclator de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto 54/1990 de 26 de Marzo, del Consell de la Generalidad Valenciana, que se corresponden con los epígrafes 01.1, 01.2 y 01.3 de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas -CNAE 93- aprobado por Real Decreto 1560/1992 de 18 de Diciembre).

CAPITULO XI.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 10. **CASTILLO.**

Art. 7.11.1.- Ambito y uso característico.

1.- Comprende la zona del Castillo, los terrenos señalados en el plano de Calificación y Regulación del Suelo con el Código 10.

2.- El uso característico es el residencial.

Art. 7.11.2.- Condiciones de volumen.

1.- Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación es el de edificación según alineación del vial en la modalidad de manzana cerrada.

2.- Parcela.

Se fija una parcela mínima de noventa (90) m², con una fachada mínima de seis (6) metros, con las excepciones a), b) y c) señaladas en el artículo 7.2.2. n° 2 de estas Normas.

3.- Alineaciones.

El plano de fachada de la edificación se dispondrá sobre la alineación exterior. Sobre la alineación exterior se permiten los retranqueos regulados en el artículo 5.3.5. de estas Normas, en todas sus modalidades.

* Será obligatoria la ejecución de un chaflán de tres (3) metros en las intersección de dos calles de tráfico rodado, en los edificios de nueva construcción. Cuando en los planos de alineaciones se marque un chaflán de dimensiones mayores a tres (3) metros, se ejecutará con las dimensiones de los planos.

4.- Alturas.

a) La altura máxima permitida es de dos (2) plantas, con una altura reguladora de siete metros veinticinco centímetros (7,25 m.).

Art. 7.11.3.- Condiciones estéticas.

1.- Composición de fachadas y cubiertas.

Los edificios cumplirán las condiciones del artículo 5.2.0. - Protección de la estética y el ambiente- de las presentes Normas Urbanísticas.

Se prohíbe la utilización de terrazos y revestimientos cerámicos, como tratamiento integral del conjunto de las fachadas, excepto las construidas con ladrillo cara vista.

Los aplacados pétreos se podrán utilizar en acabados apomazados, amolados o abujardados.

Se prohíbe la utilización de fibrocemento como material de cobertura.

2.- Cuerpos salientes.

Se permiten los cuerpos salientes abiertos con las siguientes condiciones:

Vuelo máximo: diez por ciento (10%) ancho calle. Vuelo máximo sesenta (60) cm.

Longitud máxima: cincuenta por ciento (50%) de la fachada.

El cerramiento de las balcones será de cerrajería.

3.- Elementos salientes.

Se permiten los elementos salientes regulados en los artículos 5.2.19. y 5.2.20. de estas Normas.

Art. 7.11.4.- Condiciones de uso.

1.- El uso característico es el residencial.

2.- Como usos compatibles se admiten :

a) Industrial : Categorías 1ª y 2ª en todas sus clases, en situaciones 2 y 3 con una superficie máxima de:

- Producción industrial: 400 m2 construidos.
- Almacenaje: 600 m2 construidos.
- Producción artesanal: 250 m2 construidos.
- Talleres domésticos: 150 m2 construidos en situaciones 1 y 2.

b) Terciario : Categorías 1ª, 2ª y 3ª. Excepto para actividades calificadas como peligrosas que se permitirán en categorías 1ª y 2ª.

- Hospedaje, en situaciones 1, 2 y 3.
- Comercio en situaciones 2 y 3. Solamente se permiten los siguientes de los tipos definidos en el art. 4.2.6 b): local comercial y agrupación comercial hasta 600 m2
- Oficinas en situaciones 1,2 y 3.
- Salas de reunión en situación 2 y 3. Superficie máxima 400 m2.

c) Equipamientos y servicios urbanos.

Se permiten en todas sus clases en situaciones 2 y 3.

d) Aparcamiento:

Se permite el uso aparcamiento en situaciones 2, 3 y 4. Cuando se destine todo el edificio a dicho uso, éste se sujetará a las condiciones impuestas en el art. 4.7.2. En dicho caso se podrán construir mayor número de plantas de las permitidas, sin superar la altura reguladora máxima.

3.- Usos prohibidos.

Se prohíben las actividades de producción ganadera y núcleos zoológicos (epígrafes 21 a 28, y 71 a 75, respectivamente del Nomenclator de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto 54/1990 de 26 de Marzo, del Consell de la Generalidad Valenciana, que se corresponden con los epígrafes 01.1, 01.2 y 01.3 de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas -CNAE 93- aprobado por Real Decreto 1560/1992 de 18 de Diciembre).

CAPITULO XII.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 11.
AREA DOCENTE

Art. 7.12.1.- Ambito y uso característicos.

1.- Comprende la zona Area Docente, los terrenos señalados en el plano de Calificación y Regulación del Suelo con el Código 11.

2.- En uso característico es el de equipamiento docente.

Art. 7.12.2.- Condiciones de volumen.

1.- Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación es el de edificación abierta en su modalidad de edificación aislada (EA).

2.- Parcela.

Se fija una parcela mínima de 1.500 m².

3.- Edificabilidad.

La edificabilidad máxima por parcela neta es de 1 m²t/m²s.

4.- Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de parcela se fija en el 60%.

5.- Alturas.

La altura máxima permitida es de cuatro (4) plantas con una altura reguladora de trece metros treinta y cinco centímetros (13,35 m.).

6.- Separaciones a los lindes de parcela.

Se establecen las siguientes separaciones mínimas:

- Al frente de la parcela: 5 metros.
- Al resto de linderos: 3 metros.

7.- Edificaciones auxiliares.

Se permiten edificaciones auxiliares de las definidas en el art. 5.4.5. de estas Normas, hasta una superficie de 25 m² y 3,00 metros de altura. Dichas edificaciones se podrán adosar a los linderos de las parcelas.

Art. 7.12.3.- Condiciones de uso.

1.- El uso característico es el de equipamiento docente, si bien el mismo podrá ser sustituido por otro equipamiento público en las condiciones fijadas en el art. 4.6.7. de estas Normas.

2.- Usos compatibles.

Como usos compatibles se admiten: Residencial, en la modalidad de vivienda unifamiliar, destinada al personal de vigilancia, y todos aquellos usos al servicio del equipamiento (deportivo, cafeterías, etc.).

CAPITULO XIII.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 12.
AVDA. DE NAVARRA.

Art. 7.13.1.- Ambito y uso característico.

1.- Comprende la zona de Avda. de Navarra, los terrenos señalados en el plano de Calificación y Regulación del Suelo con el Código 12.

2.- El uso característico es el industrial.

Art. 7.13.2.- Condiciones de volumen.(10)(11)

1.- Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación es el de edificación abierta en la modalidad de edificación semi-abierta (ESA), definida en el art. 5.2.1. b) de las presentes Normas.

2.- Parcela.

Se fija una parcela mínima de 500 m² con una fachada mínima de 20 metros.

3.- Edificabilidad.

Se fija una edificabilidad por parcela neta de 1,5 m² t/m² s.

4.- Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de parcela se fija en el 80%.

No obstante, las construcciones subterráneas podrán ocupar la totalidad de la parcela cuando se destinen a aparcamiento, almacenamiento e instalaciones precisas para el funcionamiento de la actividad industrial o terciaria a implantar. En el caso de usos terciarios el sótano también podrá destinarse a aquellas dependencias que permita la legislación específica reguladora del uso a implantar.

5.- Alturas.

La altura máxima permitida es de tres (3) plantas, con una altura reguladora de doce (12) metros, medida según se especifica en el Art. 5.4.3. La altura máxima de la cubierta no podrá superar los quince (15) metros de altura”

6.- Separaciones a los lindes de parcela.

(10) Modificación puntual nº 10 aprobada por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante el 8 de marzo de 2006 y publicado en el BOP de Alicante el 7 de junio de 2006

(11) Modificación puntual nº 11 aprobada por el Ayuntamiento Pleno el 26 de julio de 2007 y publicado en el BOP de Alicante el 25 de septiembre de 2007.

Se establecen las siguientes separaciones mínimas:

- Al frente de la parcela: 5 metros.
- Al resto de linderos: 3 metros.
- En las parcelas con fachada a la Avda. de Navarra, la edificación dispondrá la fachada recayente a dicha Avenida sobre la alineación exterior. ***A estos efectos la alineación en curva situada en la confluencia de la calle La Romana y la Avda. de Navarra se considerará en su totalidad con fachada recayente a la Avda. de Navarra.***

7.- Edificaciones auxiliares.

Se permiten edificaciones auxiliares de las definidas en el art. 5.4.5., hasta una superficie máxima de 75 m² y 3,50 metros de altura. Dichas edificaciones podrán adosarse a los linderos laterales y al testero.

8.- Situación de los aparcamientos.

La previsión del número de plazas de aparcamiento que según el art. 4.7.3. sea necesario reservar por parcela, se admite su ubicación en el espacio libre de parcela cuando el mismo reúna las condiciones necesarias para permitir dicho uso.

Art. 7.13.3.- Condiciones de uso.

1.- El uso característico es el industrial con las condiciones siguientes:

- a) Producción industrial de categorías 1^a, 2^a y 3^a.
- b) Almacenaje y comercio mayorista, reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico y producción artesanal, todos ellos sin limitación de superficie.

2.- Usos compatibles.

Como usos compatibles se admiten:

- a) Residencial, en la modalidad de vivienda unifamiliar. Se admite una vivienda por instalación industrial, destinada al personal de vigilancia.
- b) Terciario sin limitaciones.
- c) Equipamiento y servicios sin limitaciones.
- d) Aparcamiento. Para dicho uso se permite superar el número de plantas permitido, respetando la altura reguladora máxima.

3.- Usos prohibidos.

Se prohíbe el uso de depósito para almacenamiento de residuos (tales como

almacenamiento de vehículos usados, almacenamiento de chatarra, etc.).

Se prohíben las actividades de producción ganadera y núcleos zoológicos (epígrafes 21 a 28, y 71 a 75, respectivamente del Nomenclator de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto 54/1990 de 26 de Marzo, del Consell de la Generalidad Valenciana, que se corresponden con los epígrafes 01.1, 01.2 y 01.3 de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas -CNAE 93- aprobado por Real Decreto 1560/1992 de 18 de Diciembre).

CAPITULO XIV.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 13.
AVDA. DE ELCHE.

Art. 7.14.1.- Ambito y uso característicos.

1.- Comprende la zona de Avda. de Elche, los terrenos señalados en el Plano de Calificación y Regulación del Suelo con el Código 13.

2.- El uso característico es el industrial.

Art. 7.14.2.- Condiciones de volumen.

1.- Tipo de ordenación.

Edificación según alineación de vial en manzana cerrada.

2.- Parcela.

Se fija una parcela mínima de 300 m² con una fachada mínima de 10 metros.

3.- Alineaciones.

El plano de fachada se dispondrá sobre la alineación exterior. Se permiten los retranqueos regulados en el art. 5.3.5. de estas Normas.

Será obligatoria la ejecución de chaflanes de 3,5 metros en las esquinas, en los edificios de nueva construcción.

4.- Alturas.

a) La altura máxima permitida es de dos (2) plantas con una altura reguladora de siete metros veinticinco centímetros (7,25 m.).

Art. 7.14.3.- Condiciones estéticas.

Cuerpos salientes:

Se permiten cuerpos salientes, abiertos o cerrados con un vuelo máximo de sesenta (60) centímetros y una longitud máxima del 20% de la longitud de fachada.

Art. 7.14.4.- Condiciones de uso.

1.- El uso característico es el industrial de categorías 1^a, 2^a y 3^a.

Se fija una superficie máxima para la edificación industrial de 3^a categoría de 600 m².

2.- Usos compatibles.

Como usos compatibles se admiten:

a) Residencial, en la modalidad de vivienda unifamiliar destinada al personal de vigilancia. Una vivienda por instalación.

b) Terciario: Hospedaje, comercio sin limitaciones, oficinas y salas de reunión (hasta una superficie de 400 m²).

c) Equipamientos y servicios urbanos: Sin limitaciones.

d) Aparcamiento. Cuando el edificio se destine a dicho uso se permite superar el n° máximo de plantas, respetando la altura reguladora máxima.

3.- Usos prohibidos.

Se prohíbe el uso de depósitos para almacenamiento de residuos (tales como almacenamiento de vehículos usados, almacenamiento de chatarra, etc.).

Se prohíben las actividades de producción ganadera y núcleos zoológicos (epígrafes 21 a 28, y 71 a 75, respectivamente del Nomenclator de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto 54/1990 de 26 de Marzo, del Consell de la Generalidad Valenciana, que se corresponden con los epígrafes 01.1, 01.2 y 01.3 de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas -CNAE 93- aprobado por Real Decreto 1560/1992 de 18 de Diciembre).

CAPITULO XV.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 14.
AVDA. TRES DE AGOSTO.

Art. 7.15.1.- Ambito y uso característicos.

1.- Comprende la zona de Avda. Tres de Agosto, los terrenos señalados en el Plano de Calificación y Regulación del Suelo con el Código 14.

2.- El uso característico es el industrial.

Art. 7.15.2.- Condiciones de volumen.

1.- Tipo de ordenación.

Edificación según alineación de vial en manzana cerrada.

2.- Parcela.

- Se fija una parcela mínima de 500 m² con fachada mínima de 15 metros.

3.- Alineaciones.

El plano de fachada se dispondrá sobre la alineación exterior. Se permiten los retranqueos regulados en el art. 5.3.5. de estas Normas.

Será obligatoria la ejecución de chaflanes de 3,5 metros en las esquinas, en los edificios de nueva construcción.

4.- Alturas.

a) La altura máxima permitida es de dos (2) plantas con una altura reguladora de siete metros veinticinco centímetros (7,25 m.).

Art. 7.15.3.- Condiciones estéticas.

Cuerpos salientes.

Se permiten cuerpos salientes, abiertos o cerrados con un vuelo máximo de sesenta (60) centímetros y una longitud máxima del 20% de la longitud de fachada.

Art. 7.15.4.- Condiciones de uso.

1.- El uso característico es el industrial de categorías 1^a, 2^a y 3^a.

Se fija una superficie máxima para la producción industrial de 3^a categoría de 600 m².

2.- Usos compatibles.

Como usos se admiten.

a) Residencial, en la modalidad de vivienda unifamiliar destinada al personal de vigilancia. Una vivienda por instalación.

b) Terciario: Hospedaje, comercio sin limitaciones, oficinas y salas de reunión (hasta una superficie de 400 m²).

c) Equipamientos y servicios urbanos: Sin limitaciones.

d) Aparcamiento. Cuando el edificio se destine a dicho uso se permite superar el n° máximo de plantas, respetando la altura reguladora máxima.

3.- Usos prohibidos.

Se prohíbe el uso de depósitos para almacenamiento de residuos (tales como almacenamiento de vehículos usados, almacenamiento de chatarra, etc.).

Se prohíben las actividades de producción ganadera y núcleos zoológicos (epígrafes 21 a 28, y 71 a 75, respectivamente del Nomenclator de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto 54/1990 de 26 de Marzo, del Consell de la Generalidad Valenciana, que se corresponden con los epígrafes 01.1, 01.2 y 01.3 de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas -CNAE 93- aprobado por Real Decreto 1560/1992 de 18 de Diciembre).

CAPITULO XVI.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 15.
POLIGONO TRES HERMANAS.

Art. 7.16.1.- Ambito y uso característicos.

1.- El ámbito de dicha zona coincide con el del Plan Parcial Polígono Industrial Tres Hermanas, aprobado definitivamente con fecha 13-11-90.

La delimitación de dicha zona aparece grafiada en el Plano 1.3.- Término. Estructura General y Orgánica del Territorio. Usos Globales y Sistemas.

2.- El uso característico es el industrial.

Art. 7.16.2.- Condiciones.

Regirán las determinaciones establecidas en el Plan Parcial aprobado, con la siguiente limitación.

Se prohíbe el uso de depósitos para almacenamiento de residuos (tales como almacenamiento de vehículos usados, almacenamiento de chatarra, etc.).

Se prohíben las actividades de producción ganadera y núcleos zoológicos (epígrafes 21 a 28, y 71 a 75, respectivamente del Nomenclator de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto 54/1990 de 26 de Marzo, del Consell de la Generalidad Valenciana, que se corresponden con los epígrafes 01.1, 01.2 y 01.3 de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas -CNAE 93- aprobado por Real Decreto 1560/1992 de 18 de Diciembre).

Art. 7.16.3.- Aprovechamiento tipo.

Esta zona constituye un área de reparto específica cuyo aprovechamiento tipo es el aprovechamiento medio del Plan Parcial.

CAPITULO XVII.- CONDICIONES PARTICULARES DE LAS AREAS DE SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO DE USO RESIDENCIAL.

Sección 1.- Condiciones comunes.

Art. 7.17.1.- Preliminares.

Las presentes condiciones comunes serán de aplicación a todas las áreas de suelo urbanizable pormenorizado que se enumeran a continuación, salvo en aquello que no se ajuste a las condiciones particulares concretas de cada área en cuyo caso prevalecerá lo estipulado en esta última.

Art. 7.17.2.- Ambito y uso característicos.

1.- Comprenden las zonas UE-1.- Parque, UE-2.- Coca, UE-3.- Barranco, UE-4.- San Juan, UE-5.- Castillo y UE-6.- Arenal, los terrenos señalados en los planos 2-1.1., 2-1.2., 2-1.3., 2-1.4., 2-1.5. y 2-1.6. con los códigos 20, 21, 22, 23, 24 y 25 respectivamente.

2.- El uso característico en todas ellas es el residencial.

Art. 7.17.3.- Tipos de ordenación para los suelos destinados a equipamientos.

Los suelos destinados a equipamientos incluidos en dichas áreas se regularán por lo fijado en el art. 4.6.5. n° 4 de las presentes Normas.

Art. 7.17.4.- Parcelaciones y reparcelaciones.

1.- Todas las parcelas darán frente a suelos calificados como sistema viario o sistema de espacios libres, con un frente de fachada que cumpla el mínimo fijado para cada zona.

2.- Toda parcela permitirá inscribir en su interior un círculo de diámetro 10 m. El lado mínimo de cualquier parcela será de 6 m.

3.- No se permitirán parcelas cuyos linderos laterales formen con la alineación exterior o interior, ángulos menores de 75°.

Art. 7.17.5.- Espacios libres interiores de la manzana.

En aquellas manzanas que dispongan de espacios libres privados en el interior de la misma se respetarán las condiciones siguientes:

a) En dichos espacios no se permitirá ningún tipo de edificación a excepción del de aparcamiento en planta sótano. Se destinará a jardinería, usos recreativos-deportivos (piscinas, pistas deportivas, etc.), juegos de niños, etc., vinculados a las viviendas. No se permite el uso exclusivo de los mismos por los locales de las plantas bajas. Se exceptúan de dicha limitación los patios de manzana de la EU-3.2.

b) El tratamiento de dichos espacios será unitario para cada manzana, y a tal fin deberá aprobarse previamente a la concesión de las licencias una propuesta de ordenación del conjunto.

c) El mantenimiento de los mismos será, preferentemente, comunitario para todos los edificios recayentes a dichos terrenos. En caso contrario las divisiones interiores entre propiedades se ejecutarán con elementos de jardinería.

d) Todas las edificaciones con fachadas a dichos espacios, tendrán sus zaguanes comunicados con los mismos para permitir el acceso a ellos de todas las viviendas.

e) Se permite el vallado de dichos espacios respecto de la vía pública.

f) No se autorizará la apertura de ningún establecimiento de uso distinto a vivienda, o locales comunitarios del edificio, que no disponga de acceso desde la vía pública.

Art. 7.17.6.- Situación de los aparcamientos.

En dichas áreas, los aparcamientos obligatorios a prever en cada edificio (1,2 plazas por vivienda) se situarán obligatoriamente en planta sótano. En las manzanas con espacio libre interior se permite el acceso a los aparcamientos desde dicho espacio, con un retranqueo máximo para comenzar la rampa de acceso, desde la alineación exterior de seis (6) metros. En dichos casos se permite la cubrición del acceso con elementos traslúcidos.

Art. 7.17.7.- Nº máximo de viviendas.

El número máximo de viviendas que se pueden construir en cada manzana, viene señalado en los planos relacionados en el art. 7.17.2. anterior.

Sección 2.- Condiciones particulares de la zona 20 (UE-1). Parque.

Art. 7.17.8.- Condiciones de volumen.

1.- Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación es el de edificación según alineación de vial en la modalidad de edificación semicerrada (SC).

2.- Parcela.

Se fija una parcela mínima de 350 m² con una fachada mínima de 10 m.

3.- Alineaciones.

El plano de fachada se dispondrá sobre la alineación exterior e interior. Sobre dichas alineaciones se permiten los retranqueos regulados en el art. 5.3.5. modalidades a) y d) de estas Normas.

Será obligatoria la ejecución de un chaflán de 3 m. de ancho en las intersecciones de los

viales de tráfico rodado.

4.- Alturas.

a) La altura máxima permitida es de cuatro plantas más ático, con una altura reguladora máxima de dieciséis metros cuarenta centímetros (16,40) m.

b) La planta ático ocupará como máximo el 65% de la superficie del solar y estará retranqueada una distancia mínima de 3 metros de las alineaciones exteriores.

c) La altura mínima permitida es de tres (3) plantas.

Art. 7.17.9.- Condiciones estéticas.

Regirán las condiciones fijadas para la zona 3 del Suelo Urbano, art. 7.4.3. de las presentes Normas.

Art. 7.17.10.- Condiciones de uso.

1.- El uso característico es el residencial. Se podrá destinar a dicho uso como máximo el 90% del techo edificable permitido, destinándose el 10% a usos terciarios o equipamientos.

2.- Usos compatibles y prohibidos: Regirán las condiciones fijadas para la zona 3 del Suelo Urbano, art. 7.4.4. n° 2 y 3 de las presentes Normas.

Art. 7.17.11.- Aprovechamiento tipo.

Cada una de las unidades de ejecución incluidas en esta zona (UE-1.1., UE-1.2., UE-1.3.) constituyen un área de reparto específica cuyo aprovechamiento tipo, que se justifica en el Memoria, es el siguiente:

UE-1.1.:	0,946 m2 t/m2 s.
UE-1.2.:	0,930 m2 t/m2 s.
UE-1.3.:	0,977 m2 t/m2 s.

Sección 3.- Condiciones particulares de la zona 21 (UE-2). Coca.

Art. 7.17.12.- Condiciones de volumen.

1.- Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación es el de edificación según alineación de vial en sus variantes de manzana cerrada (MC), edificación semicerrada (SC), y edificación abierta en su modalidad de edificación aislada (EA).

2.- Parcela.

Se fija una parcela mínima de 90 m² con 6 metros de fachada en la tipología manzana cerrada. Para la tipología SC se fija una parcela mínima de 300 m² con una fachada mínima de 10 m. Para la tipología EA se fija una parcela mínima de 600 m² con una fachada mínima de 20 m.

3.- Alineaciones.

En las tipologías MC y SC, el plano de fachada se dispondrá sobre la alineación exterior e interior. Sobre dichas alineaciones se permiten los retranqueos regulados en el art. 5.3.5. modalidades a) y d) de estas Normas.

Será obligatoria la ejecución de un chaflán de 3 m. de ancho en las intersecciones de los viales de tráfico rodado.

4.- Alturas.

- En las tipologías MC y SC regirán las siguientes condiciones:

a) Número de plantas: La altura de la edificación, en número de plantas incluida la planta baja, será la establecida graficamente en el plano 2-1.2.

b) Altura reguladora máxima: La altura reguladora máxima que podrán alcanzar las edificaciones se regula en el art. 5.3.2. de estas Normas, dependiendo del número total de plantas permitidas.

c) Altura mínima: La altura mínima permitida es de dos (2) plantas.

- En la tipología EA la altura máxima permitida son seis (6) plantas, con una altura reguladora máxima de diecinueve (19) metros, medida según se especifica en el art. 5.4.3. de estas Normas. La altura mínima permitida es de dos (2) plantas.

5.- Ocupación máxima de parcela.

Se fija la siguiente ocupación máxima de planta baja,

- En edificación según alineación de vial: 100%

- En edificación abierta: 60%

6.- Edificabilidad.

En la tipología EA: 2,55 m²/m²s

7.- Separaciones a los lindes de parcelas.

Se establecen las siguientes separaciones mínimas para la tipología de edificación aislada:

- Al frente de parcela y resto de linderos: 3 metros.

- A otras edificaciones en la misma parcela: 6 metros.

8.- Sustitución del tipo edificatorio.

Se podrá sustituir la tipología EA (edificación aislada) por la tipología EP (edificación adosada), siempre que dicha sustitución abarque como mínimo una manzana completa y previo Estudio de Detalle de la ordenación de volumen de toda la manzana, en dicho caso se podrán modificar las condiciones de ocupación máxima de parcela, separación a linderos y edificación en la misma parcela, sin superar la edificabilidad máxima, ni el nº máximo de plantas. En dicho ED se podrá prever la apertura de viales interiores en las manzanas con un ancho mínimo de diez (10) metros. No se permitirá la apertura de nuevas calles que acometan a una vial perteneciente a la red estructural de dotaciones públicas.

Art. 7.17.13.- Condiciones estéticas.

Regirán las condiciones fijadas para la zona 5 del Suelo Urbano, art. 7.6.3. de las presentes Normas.

Art. 7.17.14.- Condiciones de uso.

1.- El uso característico es el residencial. Se podrá destinar a dicho uso como máximo el 90% del techo edificable permitido, destinándose el 10% a usos terciarios o equipamientos.

2.- Usos compatibles y prohibidos: Regirán las condiciones fijadas para la zona 3 del Suelo Urbano, art. 7.4.4. nº 2 y 3 de las presentes Normas.

Art. 7.17.15.- Aprovechamiento tipo.

Cada una de las unidades de ejecución incluidas en esta zona (UE-2.1., UE-2.2., UE-2.3.) constituyen un área de reparto específica cuyo aprovechamiento tipo, justificado en la Memoria, es el siguiente:

UE-2.1.:	1,002 m2 t/m2 s.
UE-2.2.:	0,960 m2 t. tipología EA /m2 s.
UE-2.3.:	0,967 m2 t/m2 s.

Sección 4.- Condiciones particulares de la zona 22 (UE-3). Barranco.

Art. 7.17.16.- Condiciones de volumen. .(8)

1.- Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación es el de edificación según alineación de vial en sus variantes de

(8) Modificación puntual nº 8. Aprobada por la Comisión Territorial de Urbanismo el 03/02/2005 y publicada en el BOPA nº 63 de 17/03/2005

manzana cerrada (MC), manzana cerrada con patio de manzana (PM) y edificación semicerrada (SC).

2.- Parcela.

Se fija la siguiente parcela mínima:

- En manzana cerrada: 90 m² y 6 m. de fachada mínima.
- En manzana cerrada con patio de manzana y edificación semicerrada: 300 m² y 10 m. de fachada mínima.

3.- Alineaciones.

El plano de fachada se dispondrá sobre la alineación exterior e interior. Sobre dichas alineaciones se permiten los retranqueos regulados en el art. 5.3.5. modalidades a) y d) de estas Normas, ***siempre y cuando no vengan señalados en los planos de alineaciones.***

Será obligatoria la ejecución de un chaflán de 3 m. de ancho en las intersecciones de los viales de tráfico rodado.

4.- Alturas.

a) Número de plantas: La altura de la edificación en número de plantas incluida la planta baja, será la establecida en el plano 2-1.3.

En la Unidad de Ejecución UE 3.2. el espacio libre interior de manzana se podrá edificar en planta baja, hasta una altura máxima de 4 metros.

En la Unidad de Ejecución 3.3 el espacio libre interior de manzana no podrá ser edificado.

b) Altura reguladora máxima: La altura reguladora máxima que podrán alcanzar las edificaciones se regula en el art. 5.3.2. de estas Normas, dependiendo del número total de plantas permitidas.

c) Altura mínima: La altura mínima permitida es de dos (2) plantas en las tipologías PM y SC, y de una (1) planta para la tipología MC.

5.- Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de planta baja será del 100%, salvo en las tipologías SC y PM en las que la ocupación máxima vendrá definida por el plano de alineaciones, conforme a lo establecido en el Art. 5.3.4.

La planta sótano podrá ocupar la totalidad de la parcela.

Art. 7.17.17.- Condiciones estéticas.(8)

Regirán las condiciones fijadas para la zona 9 del Suelo Urbano, art. 7.10.3. de estas Normas.

En las alineaciones interiores se permiten cuerpos salientes abiertos con un vuelo máximo de cuarenta (40) cm y una longitud máxima de cincuenta por ciento (50%) de la longitud de la fachada.

Art. 7.17.18.- Condiciones de uso.

1.- El uso característico es el residencial.

2.- En la unidad de ejecución UE-3.2., se podrá destinar al uso residencial como máximo el 80% del techo edificable permitido, destinándose al 20% a usos terciarios o equipamientos.

3.- Usos compatibles y usos prohibidos: Regirán las condiciones fijadas para la zona 9 del Suelo Urbano, art. 7.10.4. de las presentes Normas.

Art. 7.17.19.- Aprovechamiento tipo.

Cada una de las unidades de ejecución incluidas en esta zona (UE-3.1., UE-3.2., UE-3.3.) constituyen un área de reparto específica cuyo aprovechamiento tipo, justificado en la Memoria, es el siguiente:

UE-3.1.:	0,877 m2 t/m2 s.
UE-3.2.:	1,149 m2 t/m2 s.
UE-3.3.:	0,886 m2 t/m2 s.

Sección 5.- Condiciones particulares de la zona 23 (UE-4). San Juan.

Art. 7.17.20- Condiciones de volumen.

1.- Tipos de ordenación.

El tipo de ordenación es el de edificación según alineación de vial en las modalidades de manzana cerrada con patio de manzana y edificación semicerrada.

2.- Parcela.

Se fija una parcela mínima de 150 m2 con ocho (8) metros de fachada mínima.

3.- Alineaciones.

(8) Modificación puntual nº 8. Aprobada por la Comisión Territorial de Urbanismo el 03/02/2005 y publicada en el BOPA nº 63 de 17/03/2005

El plano de fachada se dispondrá sobre la alineación exterior e interior. Sobre dichas alineaciones se permiten los retranqueos regulados en el art. 5.3.5. modalidades a) y d) de estas Normas.

Será obligatoria la ejecución de un chaflán de 3 m. de ancho en las intersecciones de los viales de tráfico rodado.

4.- Altura.

La altura máxima permitida es de tres (3) plantas incluida la planta baja, con una altura reguladora máxima de diez metros treinta centímetros (10,30 m.).

La altura mínima se fija en dos (2) plantas.

Art. 7.17.21.- Condiciones estéticas.

Regirán las condiciones estéticas fijadas para la zona 1 del Suelo Urbano, art. 7.2.3. de estas Normas.

Art. 7.17.22.- Condiciones de uso.

1.- El uso característico es el residencial. Se podrá destinar a dicho uso como máximo el 86% del techo edificable permitido, destinándose al 14% a usos terciarios o equipamientos.

2.- Usos compatibles y usos prohibidos: Regirán las condiciones fijadas para la zona 1 del Suelo Urbano, art. 7.2.4. de estas Normas.

Art. 7.17.23.- Aprovechamiento tipo.

Constituye esta zona un área de reparto específica cuyo aprovechamiento tipo, justificado en la Memoria es 0,989 m² t. de tipología PM/m² s.

Sección 6.- Condiciones particulares de la zona 24 (UE-5). Castillo.

Art. 7.17.24.- Condiciones de volumen.

1.- Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación es el de edificación según alineación de vial en manzana cerrada, y el de edificación abierta en su modalidad de edificación aislada (EA).

2.- Parcela.

Se fija la siguiente parcela mínima:

- En manzana cerrada: 90 m² y 6 m. de fachada.
- En edificación aislada: 600 m² y 20 m. de fachada mínima.

3.- Alineaciones.

En la tipología de manzana cerrada, la línea de fachada se situará sobre la alineación exterior, permitiéndose los retranqueos, regulados en el art. 5.3.5. de estas Normas.

En ambas tipologías, se deberán dejar chaflanes de 3 m. en las esquinas de las calles con tráfico rodado.

4.- Ocupación máxima de parcela.

Se fija la siguiente ocupación máxima de planta baja:

- En edificación en manzana cerrada: 100%.
- En edificación aislada: 60%.

5.- Edificabilidad.

En edificación aislada: 2,00 m² t/m² s.

6.- Alturas.

a) La altura máxima permitida es la siguiente:

- En edificación en manzana cerrada dos (2) plantas y siete metros veinticinco centímetros (7,25 m.) de altura reguladora máxima.

- En edificación aislada seis (6) plantas, con una altura reguladora máxima de diecinueve (19) metros medida según se especifica en el art. 5.4.3. de estas Normas.

b) La altura mínima permitida es la siguiente:

- En edificación en manzana cerrada una (1) planta.
- En edificación aislada dos (2) plantas.

7.- Separaciones a los lindes de parcela.

Se establecen las siguientes separaciones mínimas para la tipología de edificación aislada:

- Al frente de parcela y resto de linderos: 3 metros.
- A otras edificaciones en la misma parcela: 6 metros.

8.- Sustitución del tipo edificatorio.

Se podrá sustituir la tipología EA (edificación aislada) por la tipología EP (edificación

adosada), siempre que dicha sustitución abarque como mínimo una manzana completa y previo Estudio de Detalle de la ordenación de volumen de toda la manzana, en dicho caso se podrán modificar las condiciones de ocupación máxima de parcela, separación a linderos y edificación en la misma parcela, sin superar la edificabilidad máxima, ni el n° máximo de plantas. En dicho ED se podrá prever la apertura de viales interiores en las manzanas con un ancho mínimo de diez (10) metros. No se permitirá la apertura de nuevas calles que acometan a una vial perteneciente a la red estructural de dotaciones públicas.

Art. 7.17.25.- Condiciones estéticas.

Regirán las condiciones fijadas para la zona 10 del suelo urbano, art. 7.11.3. de estas Normas.

Art. 7.17.26.- Condiciones de uso.

1.- El uso característico es el residencial.

2.- Usos compatibles y usos prohibidos: Regirán las condiciones fijadas para la zona 10 del Suelo Urbano, art. 7.11.4. de estas Normas con las salvedades siguientes:

a) En la tipología de edificación aislada se prohíben el uso industrial y terciario excepto comercio al por menor en local comercial hasta una superficie máxima de 150 m², y oficinas.

Art. 7.17.27.- Aprovechamiento tipo.

Constituye esta zona un área de reparto específica cuyo aprovechamiento tipo es 0,816 m² t. edificación aislada/m² s.

Sección 7.- Condiciones particulares de la zona 25 (UE-6). Arenal.

Art. 7.17.28.- Condiciones de volumen.

1.- Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación es el de edificación abierta en sus variantes de edificación aislada (EA) y edificación pareada (EP).

Cumpliendo las condiciones de parcela mínima se puede adoptar indistintamente cualquiera de las dos tipologías (EA-EP).

2.- Parcela.

Se fija una parcela mínima de 500 m² y 15 m. de fachada.

3.- Edificabilidad.

La edificabilidad máxima por parcela neta se fija en 0,60 m² t/m² s.

4.- Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de parcela en planta baja se fija en un 30%.

* Se incluye en la ocupación máxima las plantas de sótano.

5.- Alturas.

La altura máxima permitida es de dos (2) plantas con una altura reguladora máxima de siete (7) metros.

6.- Separaciones a lindes de parcelas.

Al frente de parcela: 5 metros.

Al resto de linderos: 3 metros.

7.- Edificaciones auxiliares.

Se permiten las edificaciones auxiliares definidas en el art. 5.4.5. de estas Normas, hasta una superficie máxima de 20 m² y 3 m. de altura. Dichas edificaciones se podrán adosar a los linderos (excepto al linde frontal).

Art. 7.17.29.- Condiciones de uso.

1.- El uso característico es el residencial.

2.- Se admite como uso compatible los despachos profesionales domésticos.

3.- Se prohíben el resto de los usos.

Art. 7.17.30.- Aprovechamiento tipo.

Constituye esta zona un área de reparto específica cuyo aprovechamiento tipo es 0,353 m² t/m² s.

Sección 8.- Condiciones particulares de la zona 29 (UE-10). Nía. (Suelo Urbanizable pormenorizado en ejecución).

Art. 7.17.31.- Ambito y uso característico.

1.- El ámbito de dicha zona coincide con el del Plan Parcial Actuación Residencial S-5, aprobado definitivamente con fecha 19/11/93.

La delimitación de dicha zona aparece grafiada en el Plano 1.4.- Núcleo Central. Clasificación y Usos Globales.

2.- El uso característico es el residencial.

Art. 7.17.32.- Condiciones.

Regirán las determinaciones establecidas en el Plan Parcial aprobado.

Art. 7.17.33.- Aprovechamiento tipo.

Esta zona constituye un área de reparto específica cuyo aprovechamiento tipo es el del Plan Parcial.

Sección 9.- Condiciones particulares de la zona 30 (UE-11). Montesol.

Art. 7.17.34.- Ambito y uso característico.

1.- Comprende la zona de Montesol, los terrenos señalados en el plano n° 2-1.10 con el código 30.

2.- El uso característico es el residencial.

Art. 7.17.35.- Tipo de ordenación para los suelos destinados a equipamientos.

Los suelos destinados a equipamientos incluidos en dicha zona se regularán por lo fijado en el art. 4.6.5. n° 4 de las presentes Normas.

Art. 7.17.36.- Condiciones de volumen.

1.- Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación es el de edificación abierta en las variedades de edificación aislada y edificación adosada.

2.- Parcela.

Se fija una parcela mínima de 1.000 m² para la tipología EA, y de 2.000 m² para la tipología EP y con unas fachadas mínimas de 15 y 20 metros respectivamente, con las siguientes condiciones:

a) Serán edificables todas aquellas parcelas inferiores a la mínima, segregadas físicamente con anterioridad a la aprobación inicial del presente Plan General.

b) En las parcelas cuya tipología es la de edificación aislada EA, existentes con anterioridad a la aprobación del Plan, se permiten segregaciones siempre que las parcelas resultantes sean superiores a la mínima (1.000'00 m²) y cumplan sus condiciones.

c) Para la tipología de edificación adosada EP, el número máximo de viviendas que se pueden construir será el de: una vivienda cada 200 m² de parcela.

3.- Edificabilidad.

Se fija la siguiente edificabilidad por parcela:

En edificación aislada: 0,25 m² t/m² s

En edificación adosada: 0,50 m² t/m² s.

m² t.: superficie de techo edificable en metros cuadrados.

m² s.: superficie de parcela neta en metros cuadrados.

4.- Ocupación máxima de parcela.

Se fija la siguiente ocupación máxima de parcela en planta baja:

En edificación aislada: 20%

En edificación adosada: 40%

Se incluyen en la ocupación máxima las plantas de sótano.

5.- Alturas.

La altura máxima permitida es de dos (2) plantas, con una altura reguladora de siete (7) metros medida según se especifica en el art. 5.4.3. de estas Normas. La altura máxima de la cubierta no podrá superar los 9 metros.

6.- Separaciones a lindes de parcela y retranqueo a la C-3317.

Se establecen las siguientes separaciones mínimas:

a) Al frente de la parcela: 5 metros.

b) Al resto de linderos: 3 metros.

c) A otras edificaciones en la misma parcela en la tipología EP: 3 metros.

d) Las edificaciones se situarán a una distancia mínima del borde de la calzada de la carretera Aspe-Santa Pola, de 25 m.

7.- Edificaciones auxiliares.

Se permiten edificaciones auxiliares de las definidas en el art. 5.4.5. de estas Normas con las siguientes condiciones:

- Ocupación máxima: 5% - 75 m².

- Altura máxima: 3 metros.

- Separación a linderos: las mismas condiciones que para la edificación principal, pudiéndose adosar a los lindes laterales con autorización expresa de la propiedad de la parcela colindante. Para este tipo de edificación no es obligatoria la condición establecida en el apartado c) del punto 6 anterior.

- En ningún caso se podrán destinar dichas edificaciones al uso residencial.

Art. 7.17.37.- Condiciones de uso.

1.- El uso característico es el residencial.

2.- Usos compatibles.

Como usos compatibles se admiten:

a) Industrial: Categorías 1ª y 2ª, limitadas a las siguientes actividades:

- Almacenaje en situación 2.
- Talleres de reparación en situación 2.
- Producción artesanal en situaciones 1 y 2.
- Talleres domésticos en situaciones 1 y 2.

Estas actividades dispondrán de una superficie máxima de 250 m2, excepto 150 m2 para los talleres domésticos.

b) Terciario en sus clases de comercio y oficinas: Categorías 1ª y 2ª, con las siguientes limitaciones:

- El uso comercial se limita a local comercial (tal como se define en el art. 4.2.6. de estas Normas) con una superficie máxima de 300 m2.

b) Equipamientos y servicios urbanos: Sin limitaciones.

Art. 7.17.38.- Aprovechamiento tipo.

Esta zona constituye un área de reparto específica cuyo aprovechamiento tipo es 0,236 m2t edificación aislada/m2s. Su justificación se encuentra en la Memoria.

Art. 7.17.39.- Criterios de gestión.

1.- Debido a las especiales circunstancias que concurren en esta Unidad de Ejecución, que se encuentra casi totalmente consolidada en los terrenos que este Plan General califica de uso residencial con tipología de edificación aislada (EA), pero carente de varios de los servicios urbanísticos que se requieren para dotar a las parcelas de la condición de solares, el preceptivo Programa para el desarrollo de Actuación Integrada que abarcará a la totalidad del ámbito de Montesol deberá prever necesariamente una compensación urbanística ó redistribución de aprovechamientos únicamente entre los propietarios de los terrenos sobre los que se ubican los usos dotacionales (excluyendo los viales ya existentes) y los propietarios de los terrenos destinados a edificación adosada (EP), dejando al margen de esta redistribución a los propietarios de las parcelas destinadas a edificación aislada (EA).

Además, el Programa se redactará y tramitará simultáneamente a la elaboración de un Proyecto de Urbanización para todo el ámbito de Montesol, distribuyéndose las correspondientes cuotas de urbanización proporcionalmente entre la totalidad de propietarios incluidos en su perímetro. Los criterios para el reparto proporcional de cuotas serán, principalmente, las superficie de suelo de cada propietario y la edificabilidad permitida en cada parcela,

combinandose ambos criterios.

2.- No se concederán licencias de edificación o parcelación en el ámbito de Montesol hasta la completa tramitación y ejecución del Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada (UE-11) y del proyecto de urbanización antes comentado, si bien podrá simultanearse la urbanización a la edificación en el términos establecidos por la legislación urbanística y por el presente Plan General.

CAPITULO XVIII.- CONDICIONES PARTICULARES DE LAS AREAS DE SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO DE USO INDUSTRIAL.

Sección 1.- Condiciones comunes.

Art. 7.18.1.- Preliminares.

Las presentes condiciones comunes serán de aplicación a todas las áreas de suelo urbanizable pormenorizado de uso industrial, salvo en aquello que no se ajuste a las condiciones particulares concretas de cada área, en cuyo caso prevalecerá lo estipulado en esta última.

Art. 7.18.2.- Ambitos y usos característicos.

1.- Comprenden las zonas UE-7. Avda. de Navarra, UE-8. Avda. de Elche y UE-9. Avda. Tres de Agosto, los terrenos señalados en los planos 2-1.7., 2-1.8. y 2-1.9. con los códigos 26, 27 y 28 respectivamente.

2.- El uso característico en todas ellas es el industrial.

Art. 7.18.3.- Tipos de ordenación para los suelos destinados a equipamientos.

Los suelos destinados a equipamientos incluidos en dichas áreas se regularán por lo fijado en el art. 4.6.5. nº 4 de las presentes Normas.

Sección 2.- Condiciones particulares de la zona 26 (UE-7). Avda. de Navarra.

Art. 7.18.4.- Condiciones de volumen.(11)

1.- Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación es el de edificación abierta en la modalidad de edificación aislada (EA).

2.- Parcela.

Se fija una parcela mínima de 500 m² con una fachada mínima de 20 metros.

3.- Edificabilidad.

Se fija la siguiente edificabilidad por parcela neta.

En la unidad de ejecución UE-7.1.: 1,36 m² t/m² s.

En la unidad de ejecución UE-7.2.: 1,15 m² t/m² s.

En la unidad de ejecución UE-7.3.: 1,30 m² t/m² s.

(11) Modificación puntual nº 11 aprobada por el Ayuntamiento Pleno el 26 de julio de 2007 y publicado en el BOP de Alicante el 25 de septiembre de 2007.

En la unidad de ejecución UE-7.4.: 1,33 m2 t/m2 s.

En la unidad de ejecución UE-7.5.: 1,23 m2 t/m2 s.

4.- Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de parcela se fija en el 80%.

No obstante, las construcciones subterráneas podrán ocupar la totalidad de la parcela cuando se destinen a aparcamiento, almacenamiento e instalaciones precisas para el funcionamiento de la actividad industrial o terciaria a implantar. En el caso de usos terciarios el sótano también podrá destinarse a aquellas dependencias que permita la legislación específica reguladora del uso a implantar.

5.- Altura.

La altura máxima permitida es de tres (3) plantas, con una altura reguladora de doce (12) metros, medida según se especifica en el Art. 5.4.3. La altura máxima de la cubierta no podrá superar los quince (15) metros de altura”

6.- Separación a los linderos de parcela.

Se establecen las siguientes separaciones mínimas:

Al frente de parcela: 5 metros.

Al resto de linderos: 3 metros.

7.- Edificaciones auxiliares.

Se permiten edificaciones auxiliares de las definidas en el art. 5.4.5., hasta una superficie máxima de 75 m2 y 3,5 metros de altura. Dichas edificaciones podrán adosarse a los linderos laterales y al testero de la parcela.

8.- Situación de los aparcamientos.

La previsión del número de plazas de aparcamiento que según el art. 4.7.3. sea necesario reservar por parcela, se admite su ubicación en el espacio libre de parcela cuando el mismo reúna las condiciones necesarias para permitir dicho uso.

Art. 7.18.5.- Condiciones de uso.

Regirán las condiciones fijadas en el art. 7.13.3. para la zona 12 “Avda. de Navarra”, a excepción de las U.E. 7.4.y 7.5 donde se permite las actividades de 4ª Categoría.

Art. 7.18.6.- Aprovechamiento tipo.

Cada una de las unidades de ejecución incluidas en esta zona (UE-7.1., UE-7.2., UE-7.3., UE-7.4.) constituyen un área de reparto específica, cuyo aprovechamiento tipo es el siguiente:

UE-7.1.:	Aprovechamiento tipo, 0,75	m2 t/m2 s.
UE-7.2.:	Aprovechamiento tipo, 0,75	m2 t/m2 s.
UE-7.3.:	Aprovechamiento tipo, 0,75	m2 t/m2 s.
UE-7.4.:	Aprovechamiento tipo, 0,75	m2 t/m2 s.
UE-7.5.:	Aprovechamiento tipo, 0,75	m2 t/m2 s.

Su justificación se encuentra en la Memoria del Plan.

Art. 7.18.6.bis- Posibilidad de transferencia de edificabilidad entre parcelas.(13)

En aquellos casos justificados por la preexistencia de edificaciones industriales compatibles con la ordenación en las parcelas de resultado derivadas de la tramitación de los pertinentes proyectos de reparcelación, en los que la edificabilidad neta atribuida por el Art. 7.18.4, apartado 3 “Edificabilidad” sea muy superior a la edificabilidad materializada por la edificación preexistente, dicho exceso de edificabilidad podrá ser objeto de transferencia hacia aquellas otras parcelas de resultado que admitan un exceso de edificabilidad respecto a la neta atribuida por el Plan, sin sobrepasar nunca los parámetros relativos al número máximo de alturas y de ocupación máxima de parcela establecidos.

Dichas transferencias de aprovechamiento entre parcelas se formalizarán en documento público y deberán ser aprobadas por el Ayuntamiento y posteriormente inscritas en el Registro de la Propiedad.

Dichas transferencias se podrán llevar a cabo entre parcelas de la misma o de distinta manzana, siempre que éstas pertenezcan a la misma unidad de ejecución de las relacionadas en los artículos 7.18.4, apartado 3, y 7.18.6.

Esta posibilidad de transferencia de aprovechamiento entre parcelas también se podrá llevar a cabo en aquellos casos justificados por el trazado de viales previstos por el PGOU y por la preexistencia de edificaciones industriales compatibles, en los que, en virtud de ello, se dé la circunstancia de que la configuración y superficie de las parcelas de resultado imposibilite materializar toda la edificabilidad neta que el PGOU atribuye.”

Sección 3.- Condiciones particulares de la zona 27 (UE-8). Avda. de Elche.

Art. 7.18.7.- Para dicha zona regirán las determinaciones fijadas en el Capítulo XIV del presente Título para la zona 13.

Art. 7.18.8.- Aprovechamiento tipo.

Esta zona constituye un área de reparto específica cuyo aprovechamiento tipo es 0,670 m2 t/m2 s.

Su justificación se encuentra en la Memoria del Plan.General.

13 Modificación Puntual nº 13 aprobada por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 26 de julio de 2007 y publicada en el BOP de Alicante de fecha 25 de septiembre de 2007

Sección 4.- Condiciones particulares de la zona 28 (UE-9). Avda. Tres de Agosto.

Art. 7.18.9.- Para dicha zona regirán las determinaciones fijadas en el Capítulo XV del presente Título para la zona 14 con la siguiente limitación:

* La edificabilidad por parcela neta se fija en 1,85 m² t/m² s.

Art. 7.18.10.- Aprovechamiento tipo.

Cada una de las unidades de ejecución incluidas en esta zona (UE-9.1., UE-9.2.) constituyen un área de reparto específica, cuyo aprovechamiento tipo es el siguiente:

UE-9.1.: aprovechamiento tipo: 0,75 m² t/m² s.

UE-9.2.: aprovechamiento tipo: 0,75 m² t/m² s.

CAPITULO XIX.- CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DE LAS UNIDADES DE EJECUCION EN EL SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO.

Art. 7.19.1.- Generalidades.

Se contienen en este Capítulo una serie de condiciones exigibles a cada una de las Unidades de Ejecución del suelo urbanizable pormenorizado, para el desarrollo de las mismas.

Dado que se trata en todos los casos (excepto la UE-11 Montesol) de unidades colindantes con el suelo urbano, las condiciones exigibles a las mismas son mínimas, limitándose por lo general a garantizar la conexión con la red viaria y las infraestructuras existentes. De manera general cada una de las unidades de ejecución deben garantizar la ejecución de las infraestructuras de la red básica grafiadas en los planos 1-5.2. y 1-5.3., que conectan dichas áreas con el resto de la trama.

Art. 7.19.2.- Condiciones para el desarrollo de la U.E. - 1.

Los Programas que se elaboren para el desarrollo de cualquiera de las tres Unidades de Ejecución, UE-1.1, UE-1.2 y UE-1.3, garantizarán la ejecución simultánea de la conducción de alcantarillado de diámetro 700-800 mm. prevista por el vial paralelo a la C/ Padre Ismael, así como su conexión con el emisario a la depuradora a la altura de la C/ Lepanto. Asimismo cada una de las áreas garantizará la ejecución de las conducciones de agua potable de la red básica grafiada en el plano 1-5.2., perimetrales a cada una de ellas.

Art. 7.19.3.- Condiciones para el desarrollo de la U.E. - 2.

Los Programas que se elaboren para el desarrollo de cualquiera de las tres Unidades de Ejecución, UE-2.1, UE-2.2. y UE-2.3, garantizarán la ejecución simultánea de las conducciones de agua potable de la red básica grafiada en el plano 1-5.2., perimetrales o interiores a cada una de ellas y del ramal de alcantarillado de diámetro 600-700 mm. de la red básica previsto por el interior o borde de dichas áreas, así como su conexión con el resto de la red en el cruce de la Crta. de Alicante con la C/ Padre Ismael.

Para el desarrollo de la UE-2.2, y de la UE-2.3, es condición necesaria que previa o simultáneamente se urbanice el vial perimetral, previsto por el Sureste, de conexión entre la Crtra. de Alicante y la Avda. Nía-Coca.

Art. 7.19.4.- Condiciones para el desarrollo de la U.E. - 3.

En dichas unidades deberán garantizarse la ejecución de la conducción de alcantarillado de diámetro 500-900 mm., que discurre por la C/ Cantal de Eraes, prolongación de la C/ Pizarro, y continua por la mencionada C/ Pizarro hasta su conexión con el resto de la red en el cruce denominado La Cruz de Orihuela.

Art. 7.19.5.- Condiciones para el desarrollo de la U.E. - 4.

El desarrollo de dicha unidad de ejecución exige la urbanización simultanea del vial

prolongación de la C/ Rubén Dario hasta el Río Tarafa, así como la conducción de alcantarillado de diámetro 1.200 mm., prevista por dicho vial hasta el aliviadero del Río. Asimismo se garantizará la ejecución de la red básica de agua potable de diámetros 100 y 150 mm. que bordea la zona, y su conexión con el resto de la red.

Art. 7.19.6.- Condiciones para el desarrollo de la U.E. - 5.

Para el desarrollo de dicha unidad de ejecución, es condición necesaria que previa o simultáneamente se ejecute el puente sobre el Tarafa previsto en la prolongación de la C/ Rubén Dario. Asimismo se garantizará la ejecución de la red básica de agua potable de diámetros 100 y 150 mm. que bordea la zona, y su conexión con el resto de la red.

Art. 7.19.7.- Condiciones para el desarrollo de la U.E. - 7, U.E. - 8 y U.E. - 9.

El desarrollo de las unidades de ejecución previstas en dichas áreas, garantizará la ejecución de todas infraestructuras tanto perimetrales como interiores a las mismas grafiadas en los planos 1-5.2. y 1-5.3., así como sus conexiones con el resto de la trama.

Art. 7.19.8.- Condiciones para el desarrollo UE-11.

El Programa para el desarrollo de dicha unidad de ejecución garantizará la conexión de las redes de agua potable y alcantarillado hasta el Polígono Industrial Tres Hermanas.

Se ejecutará un acceso desde la carretera C-3317 en coordinación con las directrices que establezca el organismo titular de la misma.

**TITULO VIII.- CRITERIOS PARA LA REDACCION DEL PLANEAMIENTO
DIFERIDO EN SUELO URBANO Y EN SUELO URBANIZABLE NO
PORMENORIZADO.**

CAPITULO I.- CRITERIOS PARA LA REDACCION DEL PLANEAMIENTO DIFERIDO EN SUELO URBANO.

Sección 1.- Preliminares.

Art. 8.1.1.- Ambito y objeto.

En este Capítulo se contienen los criterios para la ordenación de aquellas áreas o sectores de Suelo Urbano que no se ordenan directamente en el Plan General, sino que habrán de serlo a través de instrumentos de planeamiento que se formulen en desarrollo de aquel, generalmente Planes Especiales, Planes de Reforma Interior y, en algún caso, Estudios de Detalle. A tal fin se señalarán los criterios, objetivos, usos e intensidades que han de observarse en el instrumento de planeamiento que desarrolle cada área de las incluidas en éste Capítulo.

Las áreas incluidas en éste Capítulo son las siguientes:

Sector 1.- Cuevas Nía.

Sector 2.- Cuevas Cipreses.

Zona 16.- Industrial Avda. de Orihuela.

Zona 17.- Area de equipamiento y servicios.

Art. 8.1.2.- Consideraciones generales.

1.- Las magnitudes expresivas de las superficies totales podrán ajustarse como resultado de mediciones a escalas más amplias. En cualquier caso se mantendrán invariables las magnitudes expresivas de la densidad de viviendas, el aprovechamiento tipo y las dotaciones mínimas.

2.- La normativa edificatoria propia de cada ámbito puede ser definida específicamente por cada instrumento de planeamiento, pudiendo asimismo someterse a alguna de las condiciones particulares de zonas del Título VII de estas Normas Urbanísticas. Las Normas Generales de Edificación y Usos de los Títulos V y IV serán aplicables en todo caso.

3.- Los criterios de ordenación y configuración de la red viaria que se establecen, tanto en la documentación gráfica como escrita, consisten en pautas generales, admitiéndose cierta flexibilidad en la interpretación de tales criterios, sin desviarse del sentido general de los mismos.

Sección 2.- Sector 1. Cuevas Nía.

Art. 8.1.3.- Ambito y uso característico.

1.- Comprende dicho sector la zona delimitada como Sector 1 en el Plano de Calificación y Regulación del Suelo Urbano.

Abarca el sector una pequeña área situada en el borde sur del suelo urbano en donde predominan las "viviendas cuevas" que han ido apareciendo adosadas a un estrecho montículo

como consecuencia de ampliaciones de iniciales cuevas.

La superficie total del área es de 2,074 Ha.

Su ordenación se encomienda a la redacción de un Plan de Reforma Interior, cuya ejecución se efectuará mediante actuaciones aisladas.

2.- El uso característico es el residencial en vivienda unifamiliar adosada.

Art. 8.1.4.- Criterios de ordenación.

1.- Tipo de ordenación.

Edificación según alineación de vial en la modalidad de edificación semicerrada tal y como se define en el art. 5.2.1. a) de estas Normas.

La altura de la edificación no superará en ningún caso los siete (7) metros medidos en la línea de fachada. El número de plantas no será superior a dos (2).

2.- Usos.

El uso predominante será el residencial en viviendas unifamiliares, no admitiéndose el uso de vivienda colectiva.

Como usos compatibles se admiten los establecidos en el art. 7.8.4 para la zona 7 Polvorín.

3.- Densidad máxima de viviendas.

Se establece una densidad máxima de viviendas de 30 viv./Ha.

La edificabilidad bruta máxima se fija en 0,45 m² t/m² s.

4.- Red viaria.

Se trazará un vial por el límite del Sector, que conecte los dos viales laterales existentes, no permitiéndose ningún otro en el ámbito del sector. El ancho de dicho vial será de 8 metros.

El Plan de Reforma que se redacte deberá fijar las alineaciones y rasantes respetando al máximo las edificaciones existentes, debiendo tratarse adecuadamente los espacios libres existentes entre el vial de acceso rodado y las edificaciones.

5.- Espacios libres.

Se ordenará como espacio libre público el existente entre los testeros de las edificaciones, debiendo preverse acceso desde los viales existentes.

6.- Aprovechamiento tipo.

Constituye dicho sector un área de reparto específica (nº 37) cuyo aprovechamiento tipo es de 0,532 m² t/m² s.

Sección 3.- Sector 2. Cuevas Cipreses.

Art. 8.1.5.- Ambito y uso característico.

1.- Comprende dicho sector la zona delimitada como Sector 2 en el Plano de Calificación y Regulación del Suelo Urbano.

Abarca el sector una pequeña área situada entre el Barrio de Vistahermosa y el Camino Viejo de Elche. Su orografía es muy accidentada y existe un número importante de "viviendas cuevas", que espontáneamente se han ido ordenando a lo largo de estrechas calles y extensas superficies de terreno libre.

La superficie total del área es de 4,405 Ha.

Su ordenación se encomienda a la redacción de un Plan de Reforma Interior, el cual, especificará que ámbito del mismo quedará sujeto al régimen de ejecución mediante actuaciones aisladas, y que ámbito quedará sujeto al régimen de ejecución mediante actuación integrada.

2.- El uso característico es el residencial en vivienda unifamiliar.

Art. 8.1.6.- Criterios de ordenación.

1.- Tipo de ordenación.

Edificación según alineación de vial en la modalidad de edificación semicerrada, y edificación aislada.

La altura de la edificación no superará los siete (7) metros de altura, con dos plantas.

2.- Usos.

El uso predominante será el residencial en vivienda unifamiliar, no admitiéndose el uso de vivienda colectiva.

Como usos compatibles se admiten los establecidos en el art. 7.8.4 para la Zona 7 Polvorín.

3.- Edificabilidad y densidad máxima de viviendas.

Se fija una edificabilidad bruta máxima de 0,30 m² t/m² s.

La densidad máxima de viviendas es de 20 viv./Ha.

4.- Red viaria.

La red viaria local se diseñará de manera que permita una correcta conexión con los barrios colindantes, y respetará, en lo posible las rasantes de los viales actuales y sus anchos evitando que se afecten edificaciones existentes.

El vial que delimita al sector por el Sur, a pesar de ser un elemento integrante de la red estructural de dotaciones públicas, dadas las características del sector, no se exigirá su urbanización en el P.R.I., tan solo la cesión del suelo necesario para su posterior urbanización.

5.- Estándares urbanísticos.

El suelo para viales y estacionamiento público será del 20 al 25% de la superficie total.

Deberán reservarse un mínimo de treinta y cinco (35) m² de suelo para espacios libres y equipamientos, por cada 100 m² construidos.

6.- Aprovechamiento tipo.

Constituye dicho sector un área de reparto específica (nº 38) cuyo aprovechamiento tipo es 0,322 m² t/m² s.

Sección 4.- Zona 16. Industrial Avda. de Orihuela.

Art. 8.1.7.- Ambito y uso característico.

1.- Comprende dicha zona los terrenos señalados en el Plano de Calificación y Regulación del Suelo Urbano con el Código 16.

La superficie total de la zona es de 2,476 Ha.

Su ordenación se encomienda a la redacción de un Estudio de Detalle.

2.- El uso característico es el industrial.

Art. 8.1.8.- Criterios de ordenación.

1.- Tipo de ordenación.

Edificación aislada o adosada.

Parcela mínima 1.000 m².

Siete (7) metros de altura reguladora máxima.

Ocupación máxima de parcela neta 80%.

Retranqueos: 5 metros a la alineación exterior y en el caso de edificación aislada tres (3) metros al resto de los linderos.

Edificabilidad por parcela neta: 1,00 m² t/m² s.

2.- Usos.

El uso predominante será el industrial 1ª, 2ª y 3ª categorías.

Como usos compatibles se admite el terciario sin limitaciones.

3.- Condiciones de la urbanización.

Simultáneamente a la redacción y tramitación del E.D. se elaborará un proyecto para completar la urbanización de la zona, que necesariamente habrá de contener:

- La cesión del suelo y urbanización del vial que delimita la zona por el Sur.

- La ejecución de las infraestructuras de saneamiento y agua potable grafadas en los planos 1.2.1. y 4.1.1. respectivamente de la red básica, que delimitarán la zona, hasta su conexión con el resto de la red en el cruce de la Avda. de Orihuela (Carretera de Crevillente) con la prolongación de la calle Gran Capitán.

4.- Aprovechamiento tipo.

Constituye dicha zona un área de reparto específica (nº 39) cuyo aprovechamiento tipo es 0,777 m² t/m² s.

Sección 5.- Zona 17. Areas de Equipamientos y servicios.

Art. 8.1.9.- Ambito y uso característico.

1.- Comprende dicha zona los terrenos señalados en el plano de Calificación y Regulación de Suelo Urbano con el Código 17.

La superficie total de la zona es de 5,988 Ha.

Su ordenación se encomienda a la redacción de un Plan Especial.

2.- El uso característico es el de Equipamientos y Servicios Urbanos.

Art. 8.1.10.- Criterios de ordenación.

1.- Tipo de ordenación.

Edificación aislada.

2.- Edificabilidad.

Sobre parcela neta 1,00 m² t/m² s.

3.- Usos.

Se admiten todos los usos de equipamientos y servicios urbanos. Se permite la vivienda unifamiliar vinculada al servicio de vigilancia de las instalaciones. Así mismo se permite el uso comercial en su clase de bares y cafeterías vinculadas al servicio de la totalidad del área, con una

superficie máxima construida de 500 m2.

Se declaran incompatibles el resto de los usos.

4.- Aprovechamiento tipo.

Constituye dicha zona un área de reparto específica (nº 42) cuyo aprovechamiento tipo es 0,00 dado que no existe aprovechamiento lucrativo.

CAPITULO II.- CRITERIOS PARA LA REDACCION DEL PLANEAMIENTO DIFERIDO EN SUELO URBANIZABLE NO PORMENORIZADO.

Sección 1.- Generalidades.

Art. 8.2.1.- Generalidades y Sectores.

Para el Suelo Urbanizable no pormenorizado, este Plan General establece para la fijación de los sistemas locales, a través del correspondiente Plan Parcial, los estándares correspondientes a los diversos sectores, que en todo caso tienen la condición de mínimos. Se señalan a su vez los índices de edificabilidad, el tipo de ordenación y determinadas condiciones de la edificación que, en el respeto de lo fijado en este Plan General, deberán ser completadas en los respectivos Planes Parciales.

Asimismo, para cada sector, se señalan los usos permitidos y los incompatibles, y determinados criterios de ordenación estructural para el desarrollo de los mismos.

Los distintos sectores de suelo urbanizable no pormenorizado son:

Residenciales:

Sector 3.- Avda. de Elche.

Sector 4.bis.- San Isidro.

Sector 5.- Alcaná.

Sector 6.- Camino Coca.

Industriales:

Sector 7.- Carretera de Alicante.

Sector 8.- Ampliación Tres Hermanas.

Sección 2.- Sector 3. Avda. de Elche.

Art. 8.2.2.- Ambito y uso característico.

1.- El ámbito de dicho sector es el que viene delimitado en el plano nº 2-3.

La superficie total del sector es de 8,341 Ha.

2.- El uso característico es el residencial.

Art. 8.2.3.- Edificabilidad.

1.- Se fija una edificabilidad bruta de 0,60 m² t/m² s.

2.- Se fija la densidad máxima de viviendas en 42 viviendas por hectárea.

Art. 8.2.4.- Estándares urbanísticos.

El Plan Parcial deberá prever una superficie destinada a espacios libres de parques y jardines y dotaciones públicas (excluido viario), igual o superior a 35 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construibles de uso vivienda.

Deberá destinarse a zonas verdes públicas, al menos, 15 metros cuadrados de los 35 exigidos, y en todo caso, más del 10 por cien de la superficie total del sector.

El Plan preverá una reserva de suelo con destino escolar según lo establecido en el anexo del Reglamento de Planeamiento aprobado por Real Decreto 2159/1978 de 23 de Junio, y hasta tanto un desarrollo reglamentario de lo establecido en el art. 22 de la Ley 6/94 de la Generalidad Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística. Esta reserva de suelo se incluirá en el conjunto de las dotaciones exigidas en el párrafo primero de éste artículo.

La dotación de plazas de aparcamiento previstas por el Plan Parcial, deberá cumplir lo establecido en el Artículo 4.7.3. punto 3 de estas Normas.

Art. 8.2.5.- Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación se fija en el de edificación abierta en cualquiera de sus modalidades.

Art. 8.2.6.- Condiciones de la edificación.

Como condiciones principales de la edificación se fijan las siguientes:

- Ocupación máxima de parcela neta 75%.
- Altura máxima de la edificación: tres (4) plantas.

Art. 8.2.7.- Condiciones de uso.

Se admiten los siguientes usos: residencial, comercio al por mayor y por menor, hospedaje, oficinas, salas de reunión y equipamiento.

Se declaran incompatibles el uso de producción industrial y todos aquellos calificados de 3ª y 4ª categoría.

Art. 8.2.8.- Criterios de ordenación estructural.

La trama viaria se organizará de tal modo que facilite la interconexión entre el área de equipamiento colectivo (zona 17) y el resto de la trama urbana.

El acceso al sector se realizará a través de un vial que conecte la Avda. de Orihuela, en su intersección con el actual Camino del Cementerio, con la Avda. de Elche; evitándose en lo posible otros accesos.

Se situará una franja verde (espacios libres) de separación del área con el cementerio y la zona industrial 16, con un ancho mínimo de treinta (30) metros.

Las dotaciones docentes a prever por el Plan se situarán en las proximidades de la Prolongación de la C/ Gran Capitán.

Se exigirá para el desarrollo del sector la ejecución de las redes de infraestructuras grafiadas como red básica de alcantarillado y de agua potable, así como su conexión con el resto de la red hasta el cruce denominado Cruz de Orihuela.

Art. 8.2.9.- Aprovechamiento tipo.

El ámbito de este sector constituye un área de reparto específica y su aprovechamiento tipo es 0,60 m² t/m² s.

Sección 3.- Sectores 5 y 6.

Art. 8.2.10.- Ambito y uso característico.

1.- Los ámbitos de dichos sectores vienen grafiados en los planos 2-5 y 2-6 respectivamente.

2.- El uso característico es el residencial en vivienda unifamiliar.

Art. 8.2.11.- Edificabilidad.

1.- Se fija una edificabilidad bruta de 0,30 m² t/m² s.

2.- Se fija una densidad máxima de viviendas de 15 viviendas por hectárea.

Art. 8.2.12.- Estándares urbanísticos.

El Plan Parcial deberá prever una superficie destinada a espacios libres de parques y jardines y dotaciones públicas (excluido viario), igual o superior a 35 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construibles de uso vivienda. Sin perjuicio de la posibilidad establecida en el apartado A), del número 3 del artículo 22 de la Ley 6/94 de la Generalidad Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística.

Deberá destinarse a zonas verdes públicas, al menos, 15 metros cuadrados de los 35 exigidos, y en todo caso, más del 10 por cien de la superficie total del sector.

La dotación de plazas de aparcamiento previstas por el Plan Parcial, deberá cumplir lo establecido en el Artículo 4.7.3. punto 3 de estas Normas.

Art. 8.2.13.- Tipo de ordenación.

Como tipo de ordenación se fija el de edificación aislada o adosada.

Art. 8.2.14.- Condiciones de la edificación.

- Se fija una parcela mínima de 400 m².
- La altura máxima se fija en dos (2) plantas y siete (7) metros de altura reguladora.
- Ocupación máxima de parcela: 40%.

Art. 8.2.15.- Condiciones de uso.

Se admiten los siguientes usos: hospedaje, comercial al pormenor, y equipamientos.

Se prohíben los usos siguientes: vivienda colectiva, e industrial.

Art. 8.2.16.- Criterios de ordenación estructural.

Los planes parciales que desarrollen los distintos sectores deberán tener en cuenta la interrelación y los problemas de borde con el suelo no urbanizable colindante, a fin de asegurar la integración entre ambos.

En los distintos planos a escala 1/5.000 se grafian unos viales interiores a cada sector que de manera indicativa deben considerarse como ejes estructurantes de la trama viaria. A lo largo de dichos ejes se situarán las dotaciones (espacios libres y equipamientos) precisos para cada sector.

Se prohíbe el acceso directo a las parcelas privadas desde cualquiera de los viales pertenecientes a la red viaria básica (excepto desde el vial central que atraviesa longitudinalmente el Sector 6, en cuyo diseño se preverá la separación del tráfico de paso por el Sector con respecto al tráfico interior).

Las condiciones de urbanización de dichos sectores se ajustarán a las condiciones siguientes:

El Plan Parcial garantizará el suministro de agua potable en las condiciones exigidas en las presentes Normas.

Se utilizará un sistema de alcantarillado separativo para todos los sectores. A tal efecto, se exigirá la conducción de las aguas pluviales, mediante construcción de emisario, hasta la rambla o cauce público más cercano.

En el Sector 6 se establece como condicionante de la ejecución del correspondiente Plan Parcial la ampliación del vial que actualmente comunica aquél con el Núcleo Central ("Camino de la Coca") hasta un ancho mínimo de 7 m.

En los sectores 4-bis, 5 y 6, se establece como condicionante para la ejecución de los correspondientes Planes Parciales la conexión de las respectivas redes de alcantarillado, abastecimiento de agua y electrificación, propias de cada sector, con las redes existentes del núcleo urbano (condiciones que, por tanto, se impondrán a los Programas que desarrollen las

correspondientes actuaciones integradas).

En el desarrollo de cualquiera de los sectores 4-bis ó 5, se dimensionarán las mencionadas redes desde la intersección del Camino Viejo de Hondón con la carretera de La Romana hasta el casco urbano, con capacidad suficiente para dar servicio a los dos sectores simultáneamente.

Art. 8.2.17.- Aprovechamiento tipo.

El ámbito de cada uno de estos sectores constituye un área de reparto específica y el aprovechamiento tipo de cada uno de ellos es 0,30 m² t/m² s.

Sección 4.- Sector 7. Carretera de Alicante.

Art. 8.2.18.- Ambito y uso característico.

1.- El ámbito de dicho sector viene grafiado en el plano nº 2-7.

2.- El uso característico es el industrial.

Art. 8.2.19.- Edificabilidad.

Se fija una edificabilidad bruta de 0,75 m² t/m² s.

Art. 8.2.20.- Estándares urbanísticos.

El Plan Parcial deberá prever terrenos destinados a espacios libres de parques y jardines públicos en proporción no inferior del 10% del total de la superficie ordenada.

Asimismo preverá un mínimo del 4% de la superficie ordenada para uso dotacional de interés público y social (equipamiento comercial y social).

La dotación de plazas de aparcamiento previstas por el Plan Parcial, deberá cumplir lo establecido en los Artículos 13 y 15 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, recogido en el Art. 4.7.3. de estas Normas.

Art. 8.2.21.- Criterios de ordenación estructural.

El Plan Parcial recogerá las directrices marcadas por los Organismos sectoriales correspondientes respecto al vial de la actual Carretera de Alicante y para la ejecución del vial correspondiente a la Ronda Noreste.

El suelo destinado a zonas verdes se ubicará, todo o en su mayor parte, constituyendo una barrera de separación con el suelo urbanizable de uso residencial (UE-2.3 y UE-1.3).

Art. 8.2.22.- Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación será el de edificación aislada, bloque exento/ bloque adosado, con una altura máxima de dos plantas (9 metros) para uso industrial y tres plantas (10 metros) para

uso terciario .

Art. 8.2.23.- Condiciones de uso.

Se admite el uso de vivienda unifamiliar para el dueño ó personal de vigilancia de la industria y para el dueño ó personal de vigilancia del servicio.

Se admiten los siguientes usos: industrial en categoría 1ª, 2ª y 3ª, y terciario sin limitaciones.

Se prohíbe el uso de depósitos para almacenamiento de residuos (tales como almacenamiento de vehículos usados, chatarra, etc.)

Art. 8.2.24.- Aprovechamiento tipo.

Constituye dicho sector un área de reparto específica y su aprovechamiento tipo es 0,7699 m² t/m² s.

Sección 5.- Sector 8. Ampliación Tres Hermanas.

Art. 8.2.25.- Ambito y uso característico.

- 1.- El ámbito de dicho sector viene grafiado en el plano n° 2-8.
- 2.- El uso característico es el industrial.

Art. 8.2.26.- Edificabilidad.

Se fija una edificabilidad bruta de 0,75 m² t/m² s.

Art. 8.2.27.- Estándares urbanísticos.

El Plan Parcial deberá prever terrenos destinados a espacios libres de parques y jardines públicos en proporción no inferior al 10% del total del área ordenada. Asimismo se destinará un 4% de la superficie total a uso dotacional de interés público y social (equipamiento comercial y social).

Art. 8.2.28.- Criterios de ordenación estructural.

El acceso al sector desde la C-3317 se realizará en coordinación con las directrices que establezca el organismo titular de la misma.

El proyecto de urbanización que se redacte para la ejecución del Plan Parcial, preverá la construcción de un emisario para la conducción de las aguas pluviales hasta la rambla o cauce público más cercano. Asimismo se preveerá la conexión de las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado y electrificación con las ya existentes en el Polígono Industrial "Tres Hermanas" (previsiones que se establecen como condiciones del Programa que desarrolle la correspondiente

actuación integrada).

Las edificaciones guardarán una distancia mínima al borde de la calzada de la Carretera Aspe-Santa Pola de 50 m. En esta franja no se podrán ubicar dotaciones computables a efectos del cumplimiento de estándares urbanísticos.

Art. 8.2.29.- Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación será el de edificación aislada con una altura máxima de dos plantas (7 metros).

Art. 8.2.30.- Condiciones de uso.

Se admiten los siguientes usos: industrial en todas sus categorías.

- Vivienda unifamiliar para el personal de vigilancia.
- Terciario sin limitaciones.
- Equipamientos.

Se prohíbe el uso de almacenamiento de residuos (tales como almacenamiento de vehículos, chatarra, etc.).

Art. 8.2.31.- Aprovechamiento tipo.

El ámbito de éste sector constituye un área de reparto específica, cuyo aprovechamiento tipo es 0,75 m² t/m² s.

Sección 6.- Sector 4-Bis.

Art. 8.2.32.- Ambito y uso característico.

- 1.- El ámbito de dicho sector viene grafiado en el plano en el plano N° 2-4.
- 2.- El uso característico es el residencial en vivienda unifamiliar.

Art. 8.2.33.- Edificabilidad.

- 1.- Se fija una edificabilidad bruta de 0'30 m²t/m²s.
- 2.- Se fija una densidad máxima de viviendas de 15 viviendas por hectárea.

Art. 8.2.34.- Estándares urbanísticos.

Serán de aplicación los estándares urbanísticos previstos en la Ley 6/1994 de la Generalitat Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística, y en el Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

Art. 8.2.35.- Tipologías de ordenación y parcela y condiciones de la edificación.

- 1.- Parcela mínima de 125 m² por vivienda.
 - Tipo de edificación: adosada o agrupada.
 - Número máximo de parcelas de esta tipología (parcela mínima de 125 m² por vivienda): el 25 % del total.
 - Ocupación máxima de parcela: 60 %.
 - Retranqueo: mayor o igual a 3 m en frente y fondo.
 - Fondo máximo de parcela: 5 m.
 - Altura máxima reguladora de la edificación: 7 metros, en planta baja y piso, pudiendo existir un semisótano no habitable elevado de la cota natural del terreno un mínimo de 0'6 m y un máximo de 1'5 m.

- 2.- Parcela mínima de 250 m² por vivienda.
 - Tipo de edificación: pareadas o agrupadas.
 - Número máximo de parcelas de esta tipología (parcela mínima de 250 m² por vivienda): el 25 % del total.
 - Ocupación máxima de parcela: 60 %.
 - Retranqueos: mayor o igual a 5 m en fachada principal y mayor o igual a 5 m en fachada principal y mayor o igual a 3 m en el resto de lindes y fachadas.
 - Fondo mínimo de parcela: 8 m.
 - Altura máxima reguladora de la edificación: 7 metros, en planta baja y piso, pudiendo existir un semisótano no habitable elevado de la cota natural del terreno un mínimo de 0'6 m y un máximo de 1'5 m.

- 3.- Parcela mínima de 400 m² por vivienda:
 - Tipo de edificación: aisladas o pareadas.
 - Número máximo de parcelas de esta tipología (parcela mínima de 400 m² por vivienda): el 25 % del total.
 - Ocupación máxima de parcela: 60 %.
 - Retranqueos: mayor o igual a 5 m en fachada principal y mayor o igual a 3 m en el resto de lindes y fachadas.
 - Fondo mínimo de parcela: 12 m.
 - Altura máxima reguladora de la edificación: 7 metros, en planta baja y piso, pudiendo existir un semisótano no habitable elevado de la cota natural del terreno un mínimo de 0'6 m y un máximo de 1'5 m.

- 4.- Parcela mínima de 600 m² por vivienda:
 - Tipo de edificación: aisladas.
 - Número máximo de parcelas de esta tipología (parcela mínima de 125 m² por vivienda): el 25 % del total.
 - Ocupación máxima de parcela: 60 %.
 - Retranqueos: mayor o igual a 5 m en fachada principal y mayor o igual a 3 m en el resto de lindes y fachadas.
 - Fondo mínimo de parcela: 15 m.
 - Altura máxima reguladora de la edificación: 7 metros, en planta baja y piso, pudiendo existir un semisótano no habitable elevado de la cota natural del terreno un mínimo de 0'6 m y un máximo de 1'5 m.

Art. 8.2.36.- Condiciones de uso:

Se admiten los siguientes usos: hospedaje, comercial al por menor y equipamientos

Se prohíben los usos siguientes: vivienda colectiva e industrial.

Art. 8.2.37.- Criterios de ordenación estructural:

1.- Se considera como elemento integrante de la red primaria de dotaciones públicas al vial central de este sector (según se grafía en el plano n° 2-4).

2.- El Plan Parcial que desarrolle este sector deberá tener en cuenta la interrelación y los problemas de borde con el suelo no urbanizable colindante, a fin de asegurar la integración entre ambos.

3.- Conexión e integración:

Las limitaciones a la propiedad como colindantes a una carretera de la red local del sistema viario serán al menos tan restrictivas como las que vienen determinadas en la Ley y Reglamento de carreteras, o sea: la línea de edificación estará al menos a 18 m de la misma y en la zona de dominio público (3 m desde el borde de la explanación) no se podrá realizar ningún tipo de obra incompatible con el dominio público.

Por lo que se refiere a los accesos a la Ctra. CV-846 desde el sector 4-bis, sólo se podrá acometer a la misma y generar intersección desde el vial central de sector. Dicha intersección deberá estar adecuadamente diseñada, y en esencial resolver mediante carril de aceleración (u otro sistema aceptado por la Excma. Diputación Provincial) el problema de los giros a la izquierda.

4.- Las condiciones de urbanización de este sector se ajustarán a las condiciones siguientes:

- Se establece como condicionante para la ejecución del Plan Parcial la conexión de las redes de alcantarillado, abastecimiento de agua y electrificación propias del sector con las redes existentes en el casco urbano.
- Agua potable: El Plan Parcial garantizará el suministro de agua potable en las condiciones exigidas en las presentes Normas.
- Sistema de alcantarillado: Se utilizará un sistema de alcantarillado separativo. A tal efecto, se exigirá la condición de las aguas pluviales, mediante construcción de emisario, hasta la rambla o cauce público más cercano.
- En el desarrollo de cualquiera de los sectores 4-bis o 5 se dimensionarán las mencionadas redes de servicios desde la intersección del Camino Viejo de Hondón con la Carretera de La Romana hasta el casco urbano, con capacidad suficiente para dar servicio a dos sectores simultáneamente.

5.- Sistema de gestión recomendado: indirecta.

6.- Delimitación de Unidades de Ejecución: se recomienda una unidad de ejecución coincidente con el ámbito del sector.

Art. 8.2.38.- Aprovechamiento tipo:

El ámbito de este sector constituye un área de reparto específica, y su aprovechamiento tipo es de 0'28 m²/m²s.

TITULO IX.- REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO I.- CONCEPTO Y CATEGORIAS.

Art. 9.1.1.- Concepto.

El presente Plan General clasifica como Suelo No Urbanizable los terrenos que por sus valores ecológicos, naturales, paisajísticos, culturales o agrícolas, o por exigencias de limitación al crecimiento urbano, deben ser protegidos con medidas que eviten su degradación y fomenten el mayor aprovechamiento de sus condiciones naturales.

El Suelo No Urbanizable se ha clasificado respetando los dispuestos en la Ley 4/1992 de la Generalidad Valenciana, de Suelo No Urbanizable, por contar con los requisitos o características establecidas en el Art. 1 de dicho Texto Legal.

Asimismo y por exclusión, se clasificarán como Suelo No Urbanizable los terrenos que no estén incluidos en las restantes clases de suelo (Urbano o Urbanizable).

Art. 9.1.2.- Categorías.

Se establecen dos categorías de Suelo No Urbanizable:

- Suelo No Urbanizable de especial protección.
- Suelo No Urbanizable común.

A) Se califica como Suelo No Urbanizable de especial protección a aquellas partes del territorio que, debido a sus características paisajísticas y de calidad ambiental, o a su valor cultural, historico-artístico y arqueológico, o a la necesidad de protección del Dominio Público Hidráulico, requieren una normativa especial que permita su conservación y mejora. Esta normativa en ningún caso es incompatible con los usos agrícolas o ganaderos tradicionalmente existentes.

Las diferentes razones que determinan la necesidad de una especial protección, configuran los distintos tipos de Suelo No Urbanizable de especial protección:

- a) De especial protección arqueológica.
- b) De especial protección del paisaje y del medio natural.
- c) De especial protección del Dominio Público Hidráulico.
- d) De especial protección del Patrimonio Etnográfico y Cultural.

B) Se califica como Suelo No Urbanizable Común, por exclusión, aquellas partes del Suelo No Urbanizable no integradas en ninguno de los regímenes de especial protección citados anteriormente.

En cumplimiento de lo establecido en el Art. 1.2. de la Ley 4/1992 de la Generalidad Valenciana sobre Suelo No Urbanizable, en el Capítulo VI de la Memoria se justifica

pormenorizadamente la no inclusión de suelos naturales, seminaturales o incultos en la categoría de Suelo No Urbanizable sujeto a algún régimen de especial protección.

CAPITULO II.- DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO NO URBANIZABLE

Art. 9.2.1- Generalidades.

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.

Art. 9.2.2.- Facultades y deberes de los propietarios del Suelo No Urbanizable común.

a) Facultades:

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 mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de su estado o características esenciales. En todo caso, los trabajos y las obras precisas estarán sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil o la administrativa aplicable por razón de la materia.

2.- Las de realización de obras y construcciones, así como de uso y disposición de instalaciones y edificaciones que excedan de las previstas en la letra anterior y se legitimen o atribuyan expresamente por el presente Plan General en los términos previstos en la Ley 4/92 sobre Suelo No Urbanizable de la Generalidad Valenciana.

b) Deberes:

1.- Destinar el suelo al uso previsto por el presente Plan General y levantar, en su caso, las cargas por él impuestas para el legítimo ejercicio de las facultades a que se refiere el número 2 de la letra a) anterior, así como conservar y eventualmente mejorar las edificaciones o instalaciones a que estas últimas den lugar en las condiciones previstas en el artículo 21 del R.D.L. 1/1992 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y en el Art. 1.3.3. de las presentes Normas Urbanísticas.

2.- Conservar y mantener el suelo y su masa vegetal en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión, incendio o para la seguridad o salud públicas o cualquier otra perturbación medioambiental, así como daños o perjuicios a terceros o al interés general; 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, dentro de los plazos señalados en los planes y programas sectoriales reguladores de la materia.

3.- Realizar las plantaciones y los trabajos y obras de defensa del suelo y su vegetación que sean necesarios para salvaguardar el equilibrio ecológico, preservar el suelo de la erosión, impedir la contaminación del mismo y prevenir desastres naturales.

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 conforme a la legislación administrativa sectorial reguladora de las actividades a que se refiere el punto 1 del apartado a) anterior.

6.- Los que se 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, de la conservación del medio ambiente, de la explotación de los recursos naturales que se hallen en aquellos o en su subsuelo o del emplazamiento o funcionamiento en los mismos de obras o servicios públicos.

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 Generalidad de trabajos de plantación destinados a prevenir la erosión.

El Ayuntamiento, mediante el ejercicio de las competencias que respectivamente atribuya la legislación en cada caso de pertinente aplicación y las previstas por el régimen legal de la protección de la legalidad y la disciplina urbanísticas, velará por el cumplimiento de los anteriores deberes, pudiendo dictar al efecto órdenes de ejecución.

El incumplimiento manifiesto de los deberes de la propiedad establecidos en este artículo, facultará a la Administración para expropiar los terrenos correspondientes.

Art. 9.2.3.- Facultades y deberes de los propietarios de suelo no urbanizable sujeto a especial protección.

Integran el contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo no urbanizable sujeto a especial protección las facultades y los deberes definidos expresamente por la ordenación específica contenida en el presente Plan General y, en todo caso y en tanto sea compatible con aquella protección, los previstos en los apartados a)1 y b)1,2,3,4,5,6 y 7 del artículo anterior para el Suelo No Urbanizable Común.

CAPITULO III. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE COMÚN.

Sección 1.- Generalidades.

Art. 9.3.1.- Usos permitidos.

- Se permiten los siguientes usos

I) Obras e instalaciones requeridas por las instalaciones y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en suelo no urbanizable, conforme a las prescripciones y tramitación establecidas en el artículo 7 de Ley 4/92 de la Generalidad Valenciana sobre Suelo no urbanizable.

II) Restantes obras, usos y aprovechamientos:

1.- Previa licencia urbanística y al amparo del presente Plan General de Ordenación Urbana

- a) Vivienda aislada y unifamiliar que no contribuya a la formación de núcleo urbano.
- b) Almacén vinculado a actividad agrícola, ganadera o forestal.
- c) Instalaciones precisas para la explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética, tales como invernaderos, viveros, granjas y similares.
- d) Explotación de canteras o extracción de áridos o tierras.
- e) 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.

El otorgamiento de licencia municipal para la realización de cualquiera de las anteriores actividades REQUERIRÁ LA AUTORIZACIÓN PREVIA por la Consellería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, conforme a las especificaciones del artículo 8 de la Ley 4/92 de la Generalitat Valenciana sobre Suelo no Urbanizable.

2.- Mediante la declaración de interés comunitario por la Generalidad Valenciana, previa licencia urbanística, se permiten las siguientes construcciones y usos o aprovechamientos:

- a) Actividades mineras y extractivas (excepto la explotación de canteras o extracción de áridos o tierras).
- b) Actividades industriales y productivas.
- c) Actividades turísticas, deportivas, recreativas, de ocio y esparcimiento y terciarias.
- d) Actividades terciarias e industriales e industriales de especial importancia, en las condiciones reguladas por el artículo 20 de la Ley 4/92 de la Generalitat Valenciana sobre Suelo

no urbanizable.

Art. 9.3.2.- Normativa genérica de protección del Suelo no urbanizable común.

Con carácter general será de aplicación la siguiente normativa de protección del Suelo No Urbanizable Común:

a) La tala de árboles precisa licencia municipal. Caso de ser concedida, si se trata de especies forestales el concesionario de la licencia deberá reponer al menos cinco ejemplares del mismo tipo por cada uno talado, en las condiciones que fije la licencia.

b) Se prohíbe la utilización del fuego para la incineración de residuos y rastrojos agrícolas a una distancia inferior a 15 metros de las masas arbustivas y arbóreas. En el computo de esta distancia no se incluirán las especies de árboles de cultivo agrícola (tales como olivos, almendros, algarrobos, granados y demás árboles frutales). En todos los casos, entre los meses de julio y septiembre no se podrá utilizar el fuego a una distancia de 50 metros de las masas arbustivas y arbóreas antes comentadas.

c) Se prohíben los vertidos y la quema de cualquier tipo de residuos urbanos o industriales, excepto aquellos autorizados expresamente por el Ayuntamiento y perfectamente delimitados donde no sean previsibles graves impactos ambientales.

d) Se prohíben los desmontes y la apertura de caminos por encima de la cota de los trescientos cincuenta metros, excepto los realizados para los servicios generales y las actividades agrícolas y extractivas, previo informe favorable de los servicios técnicos municipales. Se consideran desmontes los movimientos de tierras que causen desniveles superiores a un metro.

e) Los movimientos de tierras que supongan una variación del perfil originario del terreno en más de un metro o afecten una superficie superior a 500 m² estarán sujetas a licencia municipal.

f) Se prohíbe la utilización de productos fitosanitarios no autorizados por la legislación específica y, de los admitidos, fuera de los períodos señalados para su aplicación.

g) Las acampadas deberán contar con el permiso del propietario del terreno, y deberán realizarse en lugares establecidos para dicha finalidad.

h) La edificación se realizará con materiales acordes con el medio agrícola y forestal. Queda prohibida la utilización de materiales discordantes con el mismo, como son las cubiertas metálicas y la fábrica de bloques sin revocar.

Art. 9.3.3.- Normativa específica de protección del paraje Vistalegre.

En el Paraje denominado Vistalegre (que aparece delimitado en el Plano de Estructura General y Orgánica del Territorio -Plano nº 1.3.-) es posible la aparición de restos romanos. Por ello, la concesión de licencias para cualquier movimiento de tierras o edificaciones que se realicen en este paraje precisarán un informe de un técnico competente en la materia, que justifique la no afectación del patrimonio arqueológico y/o las medidas protectoras y correctoras.

Sección 2.- Usos que requieren autorización previa.

Art. 9.3.4.- Viviendas unifamiliares.

1.- La vivienda unifamiliar aislada cumplirá las siguientes condiciones edificatorias:

a) La superficie de la parcela mínima edificable es de 10.000 m² netos por vivienda, uniformes y continuos.

b) La ocupación máxima de la parcela por las construcciones y elementos arquitectónicos en ningún caso podrá ser superior al 2% de la superficie de aquella. A tales efectos los porches computan al cien por cien (100%).

c) El índice de edificabilidad neto sobre parcela será de 0,04 m²/m². Los sótanos no computan a los efectos de éste índice, si bien no excederán en superficie ocupada de la que tenga la planta baja.

d) La altura máxima de edificación que se permite es de siete metros (hasta el arranque de la cubierta) y el número de plantas permitidas es de dos.

e) La tipología y materiales de las viviendas deberá ser acorde con el medio rural. Se evitarán pendientes superiores a un 35% en las cubiertas, y los acabados en pizarra, uralita, cinc, o cualquier otro material discordante con el medio rural.

f) Los cuatro costados de la edificación se tratarán como fachada, con los mismos materiales y revestimientos. Se evitarán elementos sobresalientes en fachadas y cubiertas, tales como depósitos de agua, con material de cubrición distintos a los de la propia cubierta.

g) La distancia mínima de la edificación a los linderos de las parcelas se establece en 10 metros.

h) La parte de la parcela sin edificar deberá mantener su uso agrario.

i) La parcela, para adquirir la condición de edificable, deberá tener acceso a camino o red viaria.

j) Se impedirán las transformaciones contrarias al destino rústico del suelo, su edificación abusiva o la formación de núcleos de población.

A los efectos de lo establecido en este apartado, se entenderá como NÚCLEO DE POBLACIÓN una situación tal entre elementos propios de un núcleo urbano que por su cercanía o por las interrelaciones humanas o socioeconómicas de sus pobladores formen una unidad integrada que se manifiesta mediante aspectos culturales, históricos, tradicionales, etc. que le son propios y específicos.

Se entenderá como criterio objetivo de formación de núcleo de población la situación de construcciones con uso de vivienda unifamiliar en parcelas de superficie inferior a la mínima que establece este Plan General. En consecuencia, no se podrán otorgar licencias de edificación para

uso residencial que no cumplan con la citada condición de parcela mínima vinculada a la edificación.

2.- Para la obtención de licencia será preceptiva la previsión de:

a) Abastecimiento de agua potable.

b) Evacuación de residuos sólidos urbanos.

c) Sistema de depuración de aguas residuales. Los vertidos deberán cumplir con los requisitos de calidad establecidos en el Art. 5.1.1. de las presentes Normas. Si el efluente es reutilizado para riego, deberá cumplir con los requisitos del Art. 5.1.2. Si la edificación se encuentra dentro del acuífero de la Sierra de Crevillente (cuyo perímetro aparece grafiado en el Plano nº 1.2.), el efluente deberá cumplir con los requisitos del Art. 9.5.3.

Art. 9.3.5.- Almacenes vinculados a actividad agrícola, ganadera y forestal.

1.- Los almacenes vinculados a una actividad agrícola, ganadera o forestal se podrán realizar en los términos autorizados por este Plan General, con construcciones adecuadas, al ambiente en que se ubiquen y a la función que les es propia.

Las condiciones edificatorias son las siguientes:

a) La parcela mínima es de 10.000 m².

b) La ocupación máxima es del 2%. A tales efectos, los porches computan al 50 por cien (50%).

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

En cualquier caso, la parcela mínima, pese a lo establecido en el párrafo anterior, es de 2.000 m², y la ocupación máxima nunca podrá ser superior al 2%, sin que estos parámetros mínimos puedan excepcionarse mediante el informe citado en el párrafo anterior.

c) La altura máxima es de 5 m. (hasta el arranque de la cubierta, excluyéndose por tanto a ésta), permitiéndose una sola planta. La altura máxima de la cumbre es de 2 m. Excepcionalmente, podrán rebasar la altura máxima de cumbre elementos tales como silos, depósitos de agua, etc. hasta una altura total y absoluta de 10 metros. Se evitarán pendientes superiores al 35% en las cubiertas.

d) La distancia mínima a linderos de las edificaciones se establece en 10 metros.

e) La tipología edificatoria será la siguiente (excepto en el caso de almacenes vinculados a actividad ganadera, que regirá lo establecido en el número 3 de este artículo):

- La cubierta será inclinada, preferentemente a una o dos aguas, terminada sobre estructura de cerchas y correas, pórticos, o forjados inclinados, no permitiéndose la colocación de falsos techos interiores horizontales.

- No contendrá particiones interiores (tabiquería), a excepción de la necesaria para ubicar los servicios sanitarios que en cualquier caso, no dispondrá de bañera.

- Los huecos de acceso e iluminación serán los adecuados al destino del almacén, a tal fin:

* Dispondrá, al menos, de una puerta que permita el acceso de vehículos, de dimensiones mínimas 2,5 x 2,5 metros. Se colocarán cierres metálicos en dichas puertas.

* Los huecos de iluminación serán de proporción horizontal y situadas a una altura mínima (su parte inferior) de 2,20 m. sobre el pavimento interior del almacén.

* No se permite la colocación de persianas enrollables de plástico en los huecos de iluminación, debiendo ser estas metálicas.

- Los acabados interiores de pavimentos, paredes, etc., serán los característicos de este tipo de edificaciones (cemento ruleteado, hormigón fratasado, terrazo, enlucidos de yeso o cemento, etc.).

- Además del cumplimiento de las condiciones anteriores, cualquier proyecto de almacén agrícola que por sus características de distribución, diseño o materiales, pueda presumirse o existan indicios (a juicio de los técnicos que deban informar la licencia), de una posterior adaptación de la edificación a un uso distinto del solicitado (vivienda unifamiliar, pequeñas industrias, etc.), podrá ser denegada la concesión de la licencia por el Ayuntamiento.

2.- Como condición previa a la concesión de licencia urbanística, el solicitante deberá acreditar su condición de agricultor y el interés y la viabilidad económica de la actuación solicitada.

a) La justificación del carácter de agricultor del peticionario requerirá la siguiente documentación:

- Nombre, apellidos, domicilio y en su caso razón social del peticionario.

- Relación de propiedad, arrendamiento u otras que vinculen al peticionario con la finca, y demostración documental de la misma.

- Documentación acreditativa de estar dado de alta en el Impuesto de Actividades Económicas.

- Cualquier otra circunstancia personal del peticionario que obre con carácter probatorio a efectos de demostrar la actividad económica del solicitante.

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

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

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

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

- Plano de escala 1:2000 en el que se determine la ubicación exacta, tamaño y características de las fincas y de las obras a ejecutar.

- Plan de explotación referido a la totalidad de la unidad de explotación que demuestre la conveniencia de las obras y su relación con la mejora de la explotación.

- En el caso de que la unidad de explotación sea discontinua (es decir que se trate de fincas diferenciadas o separadas), la edificabilidad derivada de la totalidad de las diferentes fincas podrá acumularse en una de ellas, siempre y cuando la parcela en la que se pretenda tal acumulación tenga la superficie mínima de 2000 m². En este caso, y con carácter previo a la concesión de la licencia urbanística, las parcelas objeto de acumulación deberán quedar afectadas con inscripción registral de la vinculación de la total superficie real de dichas parcelas a la construcción, que exprese las concretas limitaciones a su divisibilidad e edificabilidad impuestas por la preceptiva autorización previa del órgano competente.

3.- Los almacenes vinculados a la explotación ganadera en régimen extensivo (pastoreo), además de cumplir los parámetros de aplicación para los almacenes agrícolas (excepto en lo que se refiere a tipología edificatoria, debiendo ser ésta, en todo caso, acorde con la finalidad de la explotación), deberán guardar una distancia a linderos superior a 20 metros, observándose una distancia mínima respecto a la vivienda más próxima de otra parcela de 100 metros.

Los almacenes vinculados a explotación ganadera en régimen intensivo (granjas para la cría de ganado bovino, equino, porcino, ovino, caprino, aviar, canicultura, cánidos, etc.), deberán ubicarse a una distancia superior a 500 metros del suelo urbano o urbanizable del Núcleo Central de la población, o a una distancia superior a 200 metros de cualquiera de las zonas o sectores de suelo urbanizable de uso residencial exteriores al Núcleo Central, cuando éstos se encuentren ejecutados. Se incluyen en esta última limitación las actividades que constituyan núcleos zoológicos, como son: Guardería de perros, picaderos y guardería de équidos, zoos, safaris, hipódromos, etc.

Si las especiales características de la actividad concreta lo aconsejan (graves molestias, especial nocividad, etc), el Ayuntamiento podrá exigir que su ubicación se localice a una distancia superior a la establecida anteriormente. De igual forma, el Ayuntamiento, según los informes municipales correspondientes, podrá eximir de las limitaciones establecidas en el párrafo anterior, a aquellas actividades cuya pequeña entidad lo permita (pequeñas explotaciones de carácter familiar, etc).

En todo caso, deberá acreditarse la condición de ganadero del solicitante de la licencia, mediante la documentación oportuna (justificante del alta en el Impuesto de Actividades Económicas, acreditación de estar registrados en el Servicio Comarcal de Extensión Agraria de la Conselleria de Agricultura, Pesca y Alimentación, etc.).

Art. 9.3.6.- Instalaciones necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales o cinegéticas.

1.- Precisan licencia municipal las instalaciones necesarias para la adecuada explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética de los terrenos o su mejora, tales como invernaderos, casa de aperos, redes de riego, embalses de agua, abancalamientos y muros de contención, pozos, etc. Estas instalaciones deberán ser las estrictamente necesarias a su fin, con características propias de él, y cumplir las medidas administrativas ordenadoras de la actividad correspondiente. También están sometidas a licencia las modificaciones y ampliaciones.

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

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

2.- En el caso específico de obras tales como casetas de aperos, la parcela mínima se fija en una taulla de Aspe (960 m²), permitiéndose como máximo una superficie construida de 6 m². El retranqueo mínimo a linderos será de 3 metros, y la altura máxima será 3 metros.

Para la concesión de licencia municipal de construcción de caseta de aperos se exigirá autorización previa del órgano competente de la Generalidad en materia de urbanismo.

Art. 9.3.7.- Explotación de canteras y extracción de áridos o de tierras.

1.- Estas actividades solo se permiten en el suelo no urbanizable común.

2.- Para la obtención de la licencia municipal de actividades extractivas, será preciso, además de la autorización correspondiente de otras entidades y organismos, la presentación de los siguientes documentos:

a) Memoria descriptiva que contemple al menos los siguientes apartados:

- Sociedad explotadora.
- Estudio de viabilidad económica.
- Lugar de la actuación.
- Superficie afectada.
- Operaciones a realizar.

Excavaciones y desmonte precisos.
Perfil final del terreno.

- b) Estudio de impacto ambiental de las actividades.
- c) Plan de restauración del territorio afectado por las actividades extractivas.
- d) Documentación fehaciente de la propiedad del terreno.
- e) Garantía económica suficiente para responder del cumplimiento del plan de restauración, y de las medidas correctoras y protectoras recogidas por el E.I.A. y su declaración de impacto.

3.- Previo a la concesión de licencia municipal, la actividad deberá obtener la preceptiva declaración favorable de impacto ambiental, así como la autorización prevista por la legislación de las actividades calificadas.

4.- La licencia municipal se otorgará siempre con sujeción a las condiciones impuestas tanto por la declaración de impacto ambiental como por las autorizaciones mineras y de control de las actividades calificadas, así como a la de realización de los trabajos contemplados en el plan de restauración.

5.- Cuando la actividad extractiva se realice junto a los límites con un municipio vecino, se deberá establecer un retranqueo mínimo de la citada actividad con respecto al límite municipal de treinta y cinco (35) metros lineales.

Art. 9.3.8.- Actividades de servicios vinculadas funcionalmente a las carreteras, autorizadas por la ordenación específicas de estas.

1.- Las construcciones e instalaciones vinculadas funcionalmente al servicio de las carreteras pueden llevarse a cabo en las áreas de servicio definidas a tal fin por la ordenación concreta de la vía o mediante plan especial que la complemente.

2.- Únicamente se permiten las siguientes instalaciones, con el cumplimiento de las condiciones derivadas de la legislación de carreteras y de las que se establecen en este Plan General:

a) Estaciones de suministro de carburantes y edificaciones anexas a las mismas tales como pequeños comercios al por menor, bar-cafeterías o talleres de reparación y limpieza de vehículos, con las siguientes condiciones edificatorias.

- Parcela mínima 2.000 m².

- Superficie total construida 200 m² (sumadas las superficies de todas las instalaciones).

- Altura máxima de las edificaciones 5 metros. No se fija altura máxima para aquellas estructuras que en función de su naturaleza precisan una altura superior.

- Distancia de la edificación a linderos 10 metros.

b) Básculas de peaje. Sin parcela mínima ni coeficiente de edificabilidad. Distancia a linderos 10 metros.

c) Puestos de socorro. Sin parcela mínima ni coeficiente de edificabilidad. Distancia a linderos 10 metros.

Sección 3.- Usos que requieren declaración de interés comunitario.

Art. 9.3.9.- Actividades industriales y productivas.

1.- La realización de construcciones destinadas a actividades industriales o productivas requiere la DECLARACIÓN DE INTERÉS COMUNITARIO de las mismas y la consiguiente atribución y definición del uso y aprovechamiento urbanístico de los terrenos, que se interesará de la consellería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, acompañando a la solicitud los documentos a los que se refiere el artículo 18.1 de la Ley 4/92 de la Generalidad Valenciana sobre suelo no urbanizable.

2.- Sólo se podrá admitir solicitudes para terrenos que disten más de 5 km de suelo con calificación urbanística apta para albergar la industria propuesta y que cuenten con informe municipal favorable. Además deberán referirse a alguna de las siguientes actividades:

a) Industria de baja rentabilidad por unidad de superficie, que precise dedicar gran parte de ésta a depósito, almacenamiento o secado de mercancías al aire libre, en recinto que, en todo caso deberá cercarse adecuadamente, y como regla general con pantalla vegetal.

b) Industrias calificadas que por exigencia de la normativa que las regule deban alojarse alejadas de zonas residenciales o urbanas.

c) Industrias de transformación y comercialización de productos del sector primario, que convenga emplazar cerca del origen de la materia prima. En el caso de producción ganadera, deberán ubicarse a una distancia superior a 500 metros del suelo urbano o urbanizable del Núcleo Central (tanto de uso residencial como industrial), o a una distancia superior a 500 metros de suelo urbanizable de uso residencial exterior al Núcleo Central cuando el mismo se encuentre ejecutado, o de 300 metros si no se encuentra ejecutado.

3.- Se establecen las siguientes condiciones generales edificatorias:

- Parcela mínima 5.000 m².

- Ocupación 20%.

- Edificabilidad 0.2 m²/m².

- Altura máxima 7 metros. Se exceptúan aquellas instalaciones que por su propia naturaleza precisen una altura superior, tales como chimeneas, silos, etc.

- Número de plantas: 2

- Retranqueos: A linderos 15 metros.

Art. 9.3.10.- Actividades turísticas, recreativas, deportivas, de ocio y esparcimiento y terciarias en general.

1.- La realización de construcciones e instalaciones de todo tipo destinadas a actividades turísticas, deportivas, de ocio y esparcimiento o terciarias requerirá su DECLARACIÓN DE INTERÉS COMUNITARIO y la consiguiente atribución y definición del correspondiente uso y aprovechamiento, que se interesará de la consellería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, mediante solicitud acompañada por los documentos a los que se refiere el artículo 19.1 de la Ley 4/92 de la Generalitat Valenciana sobre suelo no urbanizable.

2.- Sólo se admitirán, con el cumplimiento de las condiciones edificatorias que se fijan para cada caso, las solicitudes que se refieran a:

A) Establecimientos hoteleros y asimilados cuando se acredite la inexistencia, en un radio de cinco kilómetros alrededor del emplazamiento previsto de suelo clasificado como urbano o urbanizable con calificación idónea para ese uso y además la concurrencia de alguna de estas circunstancias:

- Conveniencia de la situación aislada del establecimiento, por razón de las características del servicio de disfrute del medio natural y del paisaje que pretenda prestar

- Oportunidad de su situación a partir de la línea de edificación de carreteras, para la prestación de servicio a los usuarios de las mismas, con justificación de las instalaciones y los servicios previstas en las necesidades objetivas del tráfico rodado y de su compatibilidad con la ordenación sectorial de la carretera de que se trate.

Las condiciones edificatorias serán las siguientes:

- Parcela mínima 5.000 m².
- Altura máxima: 8 m
- Número de plantas: 2
- Ocupación. 20%
- Edificabilidad 0,2 m²/m²
- Distancia a linderos 10 m.

B) Centros recreativos, deportivos y de ocio, cuando se acredite suficientemente la procedencia de su implantación en suelo no urbanizable por razones técnicas o por las molestias generadas por su actividad, que los hagan compatibles con el uso residencial dominante en suelo urbano o aconsejen su ubicación aislada.

Las condiciones edificatorias serán las siguientes:

- Parcela mínima: 10.000 m².
- Edificabilidad: 0,05 m²/m².
- Ocupación: 5%

- Altura máxima: 7 m.
- Número de plantas: 2
- Distancia a linderos: 15 m.

C) Campamentos de turismo e instalaciones similares o equivalentes de carácter turístico que cumplan lo requisitos que les imponga su legislación específica y no propicien, por sus características y emplazamiento, la formación de núcleos de población.

Las condiciones edificatorias serán las siguientes:

- Parcela mínima: 5.000 m².
- Ocupación 20%.
- Edificabilidad 0,2 m²/m².
- Altura máxima: 7 m
- Número de plantas. 2 m.
- Distancia a linderos: 10 m.

D) Talleres de reparación de vehículos y tiendas de artesanía o de productos agrícolas de la comarca no vinculadas funcionalmente a las carreteras, cuando cumplan el régimen sectorial para protección de las carreteras.

Las condiciones edificatorias serán las siguientes:

- Parcela mínima: 2.000 m².
- Ocupación: 10%.
- Edificabilidad: 0,2 m²/m².
- Altura máxima: 7 m.
- Número de plantas: 1 planta.
- Distancia a linderos: 10 m.

E) Establecimientos de restauración.

Las condiciones edificatorias serán las siguientes:

- Parcela mínima: 5.000 m².
- Ocupación: 10%.
- Edificabilidad: 0,1 m²/m².
- Altura máxima: 4 m.
- Número de plantas: 1 planta.
- Distancia a linderos: 10 m.

F) Actividades culturales, benéfico asistenciales y religiosas sin ánimo de lucro, centros sanitarios y científicos y servicios funerarios y cementerios, cuando además de cumplir la normativa sectorial que específicamente la regule, se acredite suficientemente, en razón a sus características concretas la procedencia de su emplazamiento aislado y la imposibilidad de ubicarlos en suelo urbano o urbanizable con calificación idónea.

Las condiciones edificatorias serán las siguientes:

- Parcela mínima: 5.000 m².
- Ocupación: 20%.
- Edificabilidad: 0,4 m²/m².
- Altura máxima: 10 m.
- Número de plantas: 3 plantas.
- Distancia a linderos: 10 m.

G) Depósitos de titularidad y explotación privadas, para el almacenamiento de residuos.

Las condiciones de edificabilidad serán las siguientes:

- Parcela mínima: 10.000 m².
- Ocupación: 0,5%.
- Edificabilidad: 0,005 m²/m².
- Altura máxima: 4 m.
- Número de plantas: 1 planta.
- Distancia a linderos de la edificación: 10 m.
- Distancia de la parcela en la cual se ubica el depósito a edificaciones existentes: 100m.

Para este tipo de actividad, (tales como cementerio de vehículos abandonados, almacenamiento de chatarra, etc.), que no se permite por el presente Plan General ni en suelo urbano ni en suelo urbanizable (residencial o industrial), se establece como condicionante que la parcela en cuestión se ubique a una distancia mínima de 2500 metros de tales clases de suelo, en el núcleo central del Término y de 800 m. de tales clases de suelo situadas en el exterior del núcleo central del Término.

H) Obras e instalaciones propias de las redes de suministros y comunicaciones de titularidad privada de necesario emplazamiento en suelo no urbanizable cuya autorización no proceda tramitarse conforme a lo dispuesto en 7 de la Ley 4/92 de la Generalidad Valenciana sobre Suelo no urbanizable.

Art. 9.3.11.- Actividades terciarias e industriales de especial importancia.

Todas las edificaciones e instalaciones destinadas a actividades industriales, terciarias o de servicios no contemplados en el artículo 9.3.1. I) que precisen la ocupación de una superficie mayor de 4 Ha, cuenten con más de 8.000 m² de construcción o requieran la construcción de unos accesos propios con más de 1.000 m de desarrollo quedan excluidas de los supuestos regulados en los artículos 9.3.9. y 9.3.10. Sólo podrán realizarse como ACTUACIONES INTEGRALES, con el cumplimiento de las condiciones y con la tramitación que se establece en el artículo 20 de la Ley 4/92 de la Generalidad Valenciana sobre suelo no urbanizable.

Sección 4.- Solicitudes para actividades que conlleven recuperación del patrimonio arquitectónico.

Art. 9.3.12.- Exención de limitaciones.

En virtud de lo establecido en la Disposición Adicional Séptima de la Ley 4/1992 de la Generalidad Valenciana sobre Suelo No Urbanizable, cuando las solicitudes a que se refiere el

presente Capítulo pretendan la realización de la correspondiente actividad mediante la adecuada recuperación del patrimonio arquitectónico radicado en Suelo No Urbanizable podrá eximirse a la misma, razonadamente, de aquellas limitaciones impuestas con carácter general que impidan o dificulten gravemente el expresado objetivo de recuperación y reutilización del patrimonio arquitectónico.

CAPITULO IV.- RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN.

Sección 1.- Generalidades.

Art. 9.4.1.- Normativa de aplicación.

Al suelo no urbanizable de especial protección, además de la normativa genérica protectora del suelo no urbanizable, le será de aplicación su normativa específica.

Art. 9.4.2.- Tipos.

Se establecen las siguientes categorías de suelo no urbanizable de especial protección:

- a) Suelo no urbanizable de especial protección arqueológica.
- b) Suelo no urbanizable de especial protección del paisaje y del medio natural.
- c) Suelo no urbanizable de especial protección del Dominio Público Hidráulico.
- d) Suelo no urbanizable de especial protección del patrimonio etnográfico y cultural.

Sección 2.- Suelo no urbanizable de especial protección arqueológica.

Art. 9.4.3.- Ámbito.

Se trata de aquellas porciones del territorio en donde la presencia de restos arqueológicos o histórico-artísticos aconsejan una protección especial, y que aparecen grafiadas como tales en el Plano de Estructura General y Orgánica del Territorio (Plano nº 1.3.). Esta normativa en ningún caso es incompatible con los usos tradicionales del suelo existentes.

Art. 9.4.4.- Régimen urbanístico.

El régimen urbanístico será el siguiente:

- No se permiten ningún tipo de edificaciones.
- Se prohíben las actividades extractivas, los vertidos, movimientos de tierras y cualquier otra actividad que pueda suponer un deterioro del patrimonio arqueológico o histórico artístico.
- No se permiten las excavaciones arqueológicas, salvo las promovidas por los órganos competentes y con autorización municipal.

Sección 3.- Suelo no urbanizable de especial protección del paisaje y del medio natural

Art. 9.4.5.- Ambito.

Se califica de esta manera las partes del territorio cuyos valores paisajísticos y/o su calidad ambiental aconsejan un régimen especial, y que como tales aparecen grafiadas en el plano de Estructura General y Orgánica del Territorio (Plano nº 1.3.). Se establecen una serie de

medidas protectoras genéricas para todos los suelos calificados de esta manera, y medidas protectoras concretas para determinados parajes (grafados igualmente en el Plano nº 1.3.) cuyas características merecen una protección especial.

Art. 9.4.6.- Régimen urbanístico general.

- Se prohíben las actividades extractivas, los desmontes, vertidos y cualquier otra actividad que suponga un deterioro paisajístico o ecológico. Sólo se permiten los movimientos de tierras para los elementos integrantes de la red primaria o estructura o las actividades agrícolas.

- No se permiten las labores de desbroce de la vegetación natural ni la tala de árboles.

- Se prohíben las actividades deportivas motorizadas realizadas a campo a través excepto en los circuitos autorizados al efecto.

- Se prohíbe la instalación de rótulos publicitarios y de cualquier anuncio sobre cartel.

- Se prohíbe dejar abandonados en los montes cualquier tipo de residuos, y en especial restos combustibles y susceptibles de producir combustión, como son vidrios, botellas, papeles y elementos similares.

- Las únicas edificaciones que se permiten son refugios de montaña de carácter deportivo y de uso público, refugios de ganado y vivienda de guarda forestal, en los términos previstos en el artículo 9 de la Ley 4/92 sobre suelo no urbanizable de la Generalidad Valenciana.

- Las condiciones edificatorias serán las siguientes:

a) Refugios de montañas de carácter deportivo y de uso público.

Parcela mínima: 25.000 m²

Ocupación: 150 m²

Altura máxima: 7 m.

Número de plantas: 2 plantas

Distancia a linderos de la edificación: 50 m.

b) Refugio de ganado.

Parcela mínima: 25.000 m²

Ocupación: 100 m²

Altura máxima: 3 m.

Número de plantas: 1 planta

Distancia a linderos de la edificación: 100 m.

c) Vivienda de guarda forestal.

Parcela mínima: 100.000 m²

Ocupación: 70 m²

Altura máxima: 7 m.

Número de plantas: 2 plantas
Distancia a linderos de la edificación: 100 m.

- La cubierta será de teja árabe y el acabado de los cerramientos se pintará en color blanco u ocre. Se prohíben los materiales discordantes con el medio natural, como las cubiertas metálicas, fábricas de bloque sin revocar y pintar, etc.

- Se prohíbe la utilización de fuego mediante hornillos, hogueras, barbacoas, etc., fuera de las áreas especialmente habilitadas para ello.

Art. 9.4.7.- Parajes con especial interés paisajístico.

Estos parajes, que aparecen grafiados en el Plano de Estructura General y Orgánica del Territorio (Plano nº 1.3.), son los siguientes:

- I. Sierra de la Horna
- II. Umbria de Rollo.
- III. Sierra de la Ofra
- IV. Collado de Ors
- V. Tres Hermanas.
- VI. Tabayá.

La normativa específica aplicable a este suelo es la siguiente:

- No se permite ningún tipo de edificaciones, a excepción de aquellas ligadas a la gestión hidráulica de los ríos Vinalopó y Tarafa, previo informe favorable de los servicios técnicos municipales.

- Se prohíbe la realización de fuego en esos parajes, así como en una distancia inferior a 50 metros del perímetro de los mismos.

- No se permiten ningún tipo de actividades deportivas motorizadas.

- Se prohíben las acampadas.

Sección 4.- Suelo no urbanizable de especial protección del dominio público hidráulico.

Artículo 9.4.8.- Ámbito.

Se clasifica de esta manera el dominio público hidráulico, de conformidad con la Ley 4/95 sobre suelo no urbanizable de la Generalidad Valenciana, entendiéndose por tal el definido en el artículo 4 del Real Decreto 489/86 por el que se aprueba el Reglamento de Dominio público Hidráulico.

Art. 9.4.9.- Régimen urbanístico.

A este suelo, que aparece grafiado en el Plano de Estructura General y Orgánica del

Territorio (Plano nº 1.3.), además de las determinaciones propias del suelo no urbanizable de especial protección del paisaje y del medio natural (en concreto la normativa específica del Art. 9.4.7.), le es de aplicación la normativa de protección establecida en la Ley de 2 de agosto de 1985 de Aguas y el R.D. 489/86 de Dominio Público Hidráulico.

- Se prohíben los desmontes y movimientos de tierras. Los ríos Vinalopó y Tarafa, podrán ser atravesados por infraestructuras (puentes, acueductos, etc), previo informe favorable de los servicios técnicos municipales, y sin perjuicio de las limitaciones de uso, servidumbres y autorizaciones establecidas en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Sección 5.- Suelo no urbanizable de especial protección del patrimonio etnográfico y cultural.

Art. 9.4.10.- Ámbito.

Se califican de esta manera los parajes denominados La Entrega y La Parada, que se encuentran grafiados en el Plano de Estructura General y Orgánica del Territorio (Plano nº 1.3.).

Art. 9.4.11.- Régimen urbanístico.

A este suelo le es de aplicación la normativa genérica del suelo no urbanizable de especial protección del paisaje y del medio natural, con la salvedad de que se permiten únicamente aquellas edificaciones vinculadas al uso propio del suelo de especial protección del patrimonio etnográfico y cultural, en los términos previstos en el artículo 9 de la Ley 4/92 sobre suelo no urbanizable de la Generalidad Valenciana. En ningún caso ésta alegaciones tendrán una superficie superior a 20 m., ni una altura superior a 4 m.

CAPITULO V.- AFECCIONES Y SERVIDUMBRES.

Art. 9.5.1.- Generalidades.

En el suelo no urbanizable, además de las limitaciones de uso y edificaciones que se han expuesto en los artículos anteriores, existe otro tipo de afecciones derivadas de la necesidad de proteger el trazado y el funcionamiento de determinadas infraestructuras y sistemas, establecer una protección del dominio público hidráulico y limitar los usos permitidos en los suelos sujetos a inundaciones.

Las áreas de afección a la red viaria, los cauces fluviales, los acuíferos y las zonas inundables son las marcadas en el Plano de la Red Estructural de Dotaciones (Plano nº 1.2.).

Art. 9.5.2.- Protección de comunicaciones y servicios.(16)

1.- Significado: Corresponde a aquellas zonas de contacto con las vías de tráfico, canales, cauces fluviales, vías pecuarias, instalaciones insalubres, etc., en las que por defenderse tanto su normal funcionamiento, como futuras ampliaciones o modificaciones, o por motivos de protección higiénica, se requiera un control absoluto de los usos y la edificación.

2.- Distancias mínimas: Las distancias mínimas de separación de las construcción e instalaciones, aunque fuesen provisionales, a los bordes o aristas exteriores de la explanación y al eje de las líneas de comunicación y servicio, medidas en una perpendicular a las mismas, son las que se recogen en el cuadro siguiente (en metros lineales):

	De las construcciones a la arista exterior	De los cerramientos	
		A la arista	Al eje
- Vías de comunicación			
Vías pecuarias	s.n.e. (1)	s.n.e. (1)	s.n.e. (1)
Camino municipales radiales	18	-	6
Camino municipales no radiales	18	-	4
Red local de la C. Valenciana	18	5	-
Red básica de la C. Valenciana	50	5	-
Red de carreteras del Estado	25	8	-
Variante Oeste existente	100	8	-
- Cauces fluviales	50	5	-
- Líneas eléctricas	25	-	-
- Canales y conducciones de agua	5	1	-
- Embalses de riego (>50.000 m ³)	50	5	-
- Depósitos reguladores de agua potable	30	1	-
- Instalaciones insalubres (depuradora, vertedero, etc.)	100	-	-

(16) Modificación Puntual nº 16 aprobada por el Ayuntamiento Pleno el 25 de enero de 2012 y publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante de 26 de marzo de 2012.

(1) Según normativa específica.

3.- Vías de comunicación:

A) A los efectos de lo establecido en el cuadro anterior se consideran:

a) Vías pecuarias: Se entienden por tales las definidas y reguladas por la correspondiente legislación específica, y en particular por la Ley 3/1995, de 23 de Marzo, de vías pecuarias.

Las vías pecuarias actualmente existentes en el Termino Municipal de Aspe son las que aparecen grafiadas en el Plano de la Red Estructural de Dotaciones (Plano nº 1.2.). La clasificación de dichas vías pecuarias fue aprobada por Orden Ministerial (Ministerio de Agricultura) de fecha 9 de junio de 1.971 (BOE de 26/6/71 y BOP del 2/7/71).

b) Caminos municipales radiales: Los que aparecen grafiados como tales en el Plano de la Red Estructural de Dotaciones, y que son los siguientes:

- Camino Casa de los Pavos.
- Camino Carril
- Camino Horna.
- Camino Aljibe de los Moros.
- Camino Los Puertos.
- Camino Rambla de Alcaná.
- Camino Silvano.
- Camino Viejo de Hondón.
- Camino Tolomó Bajo.
- Camino Tolomó Alto.
- Camino Esparteros.
- Camino Cruz de Areco.
- Camino Cañá Catalina.
- Camino de Uchel.
- Camino La Cochera.
- Camino Canteras.
- Camino Viejo de Elche.
- Camino La Coca.
- Camino Quincoces.
- Camino Almohaja.
- Camino Pará Juan Cerdan.
- Camino Daya.
- Camino Vistalegre.
- Camino Estrecho de Novelda.

c) **Caminos municipales no radiales**: *El resto de caminos que integran la red de caminos públicos rurales, que aparecen recogidos en la documentación catastral. A tales efectos se consideran incorporados a la documentación de este Plan General los correspondientes planos catastrales y de caminos rurales (reconocidos éstos oficialmente por el Ayuntamiento) existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General.*

d) Red local de la Comunidad Valenciana: Integran la red local de la Comunidad valenciana las siguientes vías de comunicación:

- A-411: Partiendo de la N-325 se dirige a Hondón de los Frailes (Carretera de Hondón)

- A-412: Se dirige hacia Monforte del Cid (Carretera de Monforte).

- AV-4121: Enlaza Aspe con la N-330 (Carretera de Alicante)

- AP-4034: Partiendo de la N-325 a la altura de Aspe enlaza con la A-403, Novelda-El Rodriguillo (Carretera de La Romana).

e) Red Básica Autonómica: Integra la red básica autonómica:

- C-3317 Aspe-Santa Pola (Carretera de Elche).

f) Red Nacional: Integra la red nacional:

N-325: Enlaza, pasando por Novelda y Aspe, la N-330 con la N-340 a la altura de Crevillente (Carreteras de Novelda y de Crevillente).

B) Distancias mínimas de los cerramientos en cruces y bifurcaciones:

En los cruces y bifurcaciones de cualquier tipo de vías las distancias mínimas de los cerramientos serán las definidas por los lados de un triángulo, dos de cuyos lados están formados por las líneas formadas por los cerramientos si se cruzaran, y con una longitud medida desde el punto de intersección de dichas líneas igual al doble de las distancias respectivas establecidas en el cuadro que se contiene en el número 2 de este artículo (referidas al eje) y el tercer lado formado por una recta que une los puntos extremos.

4.- Líneas Eléctricas: La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, con cumplimiento de la legislación vigente y del presente Plan General, dejando a salvo dicha servidumbre.

En todo caso queda prohibida la edificación a una distancia menor de 25 metros del eje de la proyección sobre el suelo de las líneas eléctricas de alta tensión.

5.- Cauces fluviales: La prohibición de edificación a una distancia inferior a 50 metros de los cauces públicos se entiende sin menoscabo de la aplicación del régimen de policía y servidumbre de los márgenes de aquellos establecido en el Capítulo II del Título I del R.D. 849/86 por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Publico Hidráulico.

6.- Embalses de riego: Se establece un perímetro de protección de 50 m. de distancia alrededor de estos elementos, medidos desde la línea de intersección de talud lateral exterior del embalse con el terreno natural, dentro del cual no se permitirá la edificación, a excepción de las instalaciones propias del embalse.

Art.9.5.3.- Protección de acuíferos.

En las zonas delimitadas en el Plano de la Red Estructural de Dotaciones (Plano nº 1.2.) como de recarga de sistemas acuíferos se prohíbe cualquier tipo de actuación o vertido que pueda provocar el deterioro o la contaminación de las aguas subterráneas.

Expresamente, se prohíben los vertidos procedentes de las fosas sépticas que no cumplan los requisitos de calidad de agua que se establecen a continuación:

Sustancia	Concentración máxima
DBO ₅	60 mg/l
DQO	200 mg/l
Total sólidos en suspensión	35 mg/l
Fósforo total	10 mg/l
Nitrógeno total	30 mg/l

En la solicitud de licencia para cualquier edificación que pretenda ubicarse en esta zona se deberá justificar debidamente el cumplimiento de los condicionantes impuestos en este artículo.

Art. 9.5.4.- Protección de zonas inundables.

En las zonas delimitadas como tales en el Plano la Red Estructural de Dotaciones (Plano nº 1.2.) se prohíbe todo tipo de edificación a excepción de almacenes vinculados a actividad agrícola, ganadera o forestal que no superen una superficie de 20 m² y casetas de aperos cuya superficie máxima permitida por este Plan General es de 6 m².

Se prohíben los movimientos de tierras, a excepción de aquellos estrictamente necesarios para la realización de infraestructuras relacionadas con la prevención de los riesgos asociados a las inundaciones.

CAPITULO VI.- PARCELACIONES Y SEGREGACIONES.

Art. 9.6.1.- Licencias de parcelación y segregación.

Todos los actos de parcelación o segregación de fincas o terrenos en suelo no urbanizable y urbanizable aún no programado quedarán sujetos, cualquiera que sea su finalidad, a previa licencia municipal, salvo que el Ayuntamiento certifique su innecesariedad.

No podrán realizarse, ni por tanto autorizarse, en ningún caso, actos de división o segregación de fincas en los supuestos siguientes:

a) Cuando pudieran dar lugar a la creación de un mayor número de fincas que sean inferiores a la unidad de cultivo establecida como mínima, que son 2.000 m² en regadío, 25.000 m² en secano, salvo que exista declaración de interés comunitario que legitime la división pretendida.

No obstante si podrá autorizarse la división en este caso con informe favorable a ella fundado en necesidades de la actividad agrícola y expedido por la Consellería Competente o previo compromiso, adquirido por el peticionario de la licencia e impuesto como condición de ella a inscribir en el Registro de la Propiedad, de no efectuar obras de construcción ni de urbanización en la parcela.

b) Cuando se refieran a fincas en las que ya existan construcciones ilegales, salvo que la segregación no agravara las circunstancias determinantes del incumplimiento de la legislación.

c) Cuando la división pretendida sea incompatible con las condiciones de indivisibilidad impuestas por una autorización previa o declaración de interés comunitario. Para comprobar este extremo, el Ayuntamiento exigirá, si fuera preciso, certificación negativa del Registro de la Propiedad.

d) Cuando deba presumirse que tienen un fin urbanístico por existir ya de hecho en los terrenos o encontrarse proyectada la instalación de infraestructuras o de servicios innecesarios para las actividades propias del suelo no urbanizable (agrícolas, ganaderas, forestal, cinegética o análogas) o de carácter específicamente urbano, así como por proponerse realizar o responder a una división fáctica que por sus características pudiera suponer riesgo de formación de núcleo urbano.

Art. 9.6.2.- Certificado de innecesaridad de la licencia.

El Ayuntamiento expedirá el certificado de innecesaridad de la licencia en los siguientes casos:

a) Cuando la división o segregación sea consecuencia o presupuesto de proyectos de reparcelación u otros actos necesarios para la mejor ejecución del planeamiento o de las obras públicas, así como cuando sea consecuencia de una cesión (ya sea forzosa o voluntaria, gratuita o onerosa) a la Administración para que destine el terreno resultante de la división al uso o servicio público al que se encuentre afecto.

b) Cuando el correspondiente acto de disposición no aumente el número de fincas originariamente existentes y cumpla las normas sobre indivisibilidad establecidas por razones urbanísticas.

c) Cuando la división o segregación haya sido autorizada expresamente por el Ayuntamiento con motivo del otorgamiento de otra licencia urbanística.

CAPITULO VII.- CONDICIONES DE LOS VALLADOS.

Art. 9.7.1.- Condiciones generales.

Los cerramientos o vallados de las parcelas serán diáfanos o de vegetación, o como máximo, llevarán un murete de fábrica de hasta 0,8 m de alto, pilares o machones hasta 1,8 m de alto, medidos en cada punto del terreno, y entre estos, celosía, reja metálica o de madera, pudiendo completarse el cerramiento con vegetación. Queda expresamente prohibida la utilización de materiales punzantes o cortantes como elementos de remate o acabado de los cercados, como pueden ser alambres de púas, vidrios, etc. Así mismo se prohíbe la electrificación de las vallas, a excepción de los cercados de ganado, en baja tensión.

Art. 9.7.2.- Vallados en Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

Como norma de carácter general aplicable a todos los tipos de Suelo No Urbanizable de especial protección, en ellos no se autorizarán los vallados, por entender que va contra la preservación pretendida por el presente Plan General y en concordancia con el Art. 9 de la Ley 4/1992 de la Generalidad Valenciana.

No obstante lo anterior, en algunas de las zonas de especial protección el Ayuntamiento podrá autorizar su vallado total o parcialmente para mejorar su conservación y para el disfrute público compatible con los específicos valores justificativos de su especial protección.

DISPOSICIONES ADICIONALES

DISPOSICIONES ADICIONALES

DISPOSICION ADICIONAL 1ª: VALORACIONES.

En virtud de lo establecido en el Art. 72 del Real Decreto Legislativo 1/1992 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, las valoraciones de suelo se efectuarán con arreglo a los criterios establecidos en el Título II de dicho Texto Legal. Tales criterios regirán cualquiera que sea la finalidad que motive la expropiación y la legislación, urbanística o de otro carácter, que la legitime.

DISPOSICION ADICIONAL 2ª: AREAS DE TANTEO Y RETRACTO.

1.- A los efectos de incrementar el patrimonio municipal del suelo, intervenir en el mercado inmobiliario y, en general facilitar el cumplimiento de los objetivos del Plan General, el Ayuntamiento delimitará una o varias áreas en las que las transmisiones onerosas de todos o algunos de los bienes inmuebles incluidos en ellas quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.

2.- La delimitación se tramitará aprobando la relación de bienes y derechos afectados, la cual se notificará al Registro de la Propiedad a los efectos legales.

3.- El plazo máximo de sujeción de las transmisiones al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto será de diez (10) años, salvo que, al delimitarse el área, se fije otro menor.

4.- Los propietarios de bienes afectados por estas delimitaciones deberán notificar al Ayuntamiento la decisión de enajenarlos, con expresión del precio y forma de pago proyectados y restantes condiciones esenciales de la transmisión, a efectos del posible ejercicio del derecho de tanteo, durante un plazo de sesenta (60) días naturales a contar desde el siguiente al del que se haya producido la notificación.

5.- El Ayuntamiento podrá ejecutar el derecho de retracto cuando no se le hubiere hecho la notificación prevenida en el número anterior, se omitiere en ella cuales quiera de los requisitos exigidos o resultare inferior el precio efectivo de la transmisión o menos onerosas las restantes condiciones de estas.

Este derecho habrá de ejercitarse en el plazo de sesenta (60) días naturales contados desde el siguiente al de la notificación de la transmisión efectuada, que el adquirente deberá hacer en todo caso al Ayuntamiento, mediante entrega de copia de la escritura o documento en que fuere formalizada.

El derecho de retracto al que se refiere esta Disposición Adicional es preferente a cualquier otro

6.- Los efectos de la notificación para el ejercicio del derecho de tanteo caducarán a los cuatro (4) meses siguientes a la misma sin que se efectúe la transmisión.

La transmisión realizada transcurrido este plazo se entenderá efectuada sin dicha notificación, a efectos del ejercicio del derecho de retracto.

7.- No podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad las transmisiones efectuadas sobre los inmuebles incluidos en las expresadas delimitaciones, si no aparece acreditada la realización de las notificaciones contempladas en los números precedentes.

8.- Como criterio inicial, el Ayuntamiento delimitará como un Area de Tanteo y Retracto la totalidad de la Zona 1 (Casco Antiguo) del Suelo Urbano del presente Plan General (aunque, en el momento de proceder a la delimitación definitiva, se podrá variar el criterio inicial comentado si apareciesen circunstancias motivadas que lo aconsejasen), estableciendo si la delimitación afecta a todos los bienes inmuebles incluidos en ella o sólo a algunos (especificando en este caso cuáles y justificando su inclusión).

DISPOSICION ADICIONAL 3ª: DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS AL PLAN GENERAL.

Se consideran documentos complementarios y accesorios al presente Plan General una serie de instrumentos aprobados con anterioridad a la aprobación inicial del mismo y que se mantienen en vigor respetándose todas sus determinaciones (con las pequeñas matizaciones que pueda introducir en ellos el presente Plan General). Tales instrumentos son los siguientes:

A) Catálogo Municipal de Conjuntos y Edificios Protegibles (en vigor desde el 22 de Diciembre de 1.986).

Este documento continua en vigor en todas sus determinaciones hasta que por el Ayuntamiento se proceda a la elaboración de un nuevo Catálogo o a la revisión del actualmente vigente.

B) Plan Parcial Polígono Industrial Tres Hermanas (aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de fecha 13-11-90).

Este documento continua en vigor en todas sus determinaciones, a excepción de las matizaciones introducidas por el artículo 7.16.2. de las presentes Normas Urbanísticas.

Dicho Plan Parcial es aplicable a la Zona 15 del Suelo Urbano (Area de Planeamiento anterior; Industrial).

Su ámbito geográfico de aplicación se grafía en el plano de Estructura General y Orgánico del Territorio (plano nº 1-3, hojas 9 y 13).

C) Plan Parcial "Aspe Residencial S-5" (aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de fecha 19-11-93).

Este documento continúa en vigor en todas sus determinaciones, y el mismo es aplicable

a la Unidad de Ejecución n° 10 (U.E. 10).

Su ámbito geográfico de aplicación se grafía en el plano de Zonificación del Núcleo Central (plano n° 3-1).

Como excepción a las determinaciones del Plan Parcial, la parcela mínima para desarrollar el equipamiento terciario se fija en 500 m².

Dada la ausencia de regulación en la normativa del Plan Parcial citado, en lo relativo a la composición de fachadas y cubiertas, cuerpos salientes y elementos salientes, la normativa que regulará estos aspectos será la siguiente:

1.- Composición de fachadas y cubiertas: rige lo establecido en el art. 7.4.3. n° 1 del presente Plan General de Ordenación Urbana.

2.- Cuerpos salientes: Se permiten los cuerpos salientes cerrados y abiertos definidos en el art. 5.2.18 sobre la alineación exterior, con las siguientes condiciones.

- Vuelo máximo: diez por ciento (10 %) del ancho de la calle con un máximo de 1 m.
- Longitud máxima: ochenta por ciento (80 %) de la longitud de fachada.

A estos efectos, las fachadas de los bloques ubicados en el viario central del polígono (tipología vivienda colectiva en bloque) que recaen no a vial sino a las parcelas E.L.1 y E.L.2 de espacios libres tendrán la consideración de alineación exterior.

El ancho de la calle será el ancho real del vial en el punto medio del frente de fachada de la manzana en que se encuentra el solar.

En las alineaciones interiores se permiten cuerpos salientes abiertos con un vuelo máximo de 1 m y longitud máxima del 80 % de la longitud de fachada.

Todo lo demás relativo a cuerpos y elementos salientes (concepto, características, computo a efectos de edificabilidad y retranqueos, etc.) se regirán por lo establecido en los artículos 5.2.18 y 5.2.19 del presente Plan General de Ordenación Urbana.

En cuanto a las construcciones permitidas por encima de la altura máxima, regirá lo establecido en el art. 5.2.17 del presente Plan General de Ordenación Urbana.

ANEXO 1.- NUEVAS INFRAESTRUCTURAS.

NUEVAS INFRAESTRUCTURAS.

Se trata de determinar que infraestructuras, (Agua y Saneamiento) son necesario crear o ampliar para las nuevas zonas del Casco Urbano de Aspe.

Para lo cual tenemos las zonas antes dichas , las principales redes de agua y saneamiento existente, y las zonas donde se producen problemas de evacuación de pluviales.

Por lo tanto divideremos en dos fases este trabajo: la Primera determinar los colectores principales de la red de Alcantarillado y la segunda la Red de Agua potable necesaria.

RED ALCANTARILLADO.

La Red de Alcantarillado podria ser unitaria o separativa en un principio, pero después de estudiar la información urbanística, y según se confirma con conversaciones posteriores ,existen importantes problemas de escorrentia en varios puntos del casco urbano, por lo tanto creemos que los más conveniente seria crear una red de Alcantarillado unitaria, de forma que intercepte las escorrentias mediante colectores de pluviales , evitando que discurran hacia el casco urbano.

Estos colectores por lo tanto recogeran una importante cantidad de agua , que dado el problema de escasez de agua deberia de canalizarse hacia la depuradora para posteriormente poder reutilizarla. Pero recoger toda el agua que pueda caer en el Casco Urbano supondria unas instalaciones de depuración muy importantes para lo cual no se encuentra dimensionada en este momento la Depuradora, por lo que se preveé y algunos aliviaderos, que debidamente dimensionados para que el nivel de dilución sea aceptable, viertan el agua al Rio Tarafa .

Partiendo de las premisas anteriores pasamos a dimensionar los colectores de residuales.

Los calculos que a continuación se desarrollan estarán basados en los calculos de intesidades de lluvias , que en otro anejo se han obtenido y cuyos resultados se reproducen a continuación:

PERIODO	I N T E N S I D A D E S															M A X I M A S				
	mm/h																			
año	24 h.	12h	6H	2H	1:50	1:40	1:30	1:20	1:10	1:00	0.50	0:40	0:30	0:20	0:10					
5	2.73	4.43	7.38	16.61	17.73	19.02	20.55	22.43	24.75	27.76	31.77	37.46	46.36	62.50	104.46					
10	3.36	5.44	9.07	20.43	21.81	23.39	25.27	27.59	30.45	34.15	39.09	46.08	57.03	76.89	128.50					
15	3.72	6.02	10.03	22.59	24.11	25.86	27.94	30.50	33.66	37.75	43.21	50.94	63.05	85.00	142.06					
25	4.16	6.73	11.22	25.26	26.97	28.92	31.25	34.11	37.65	42.22	48.32	56.97	70.51	95.06	158.87					
50	4.74	7.69	12.81	28.85	30.79	33.02	35.68	38.95	42.98	48.20	55.18	65.05	80.51	108.54	181.40					
100	5.33	8.63	14.39	32.40	34.59	37.09	40.08	43.75	48.28	54.15	61.98	73.07	90.44	121.92	203.77					
250	6.1	9.88	16.47	37.09	39.59	42.45	45.87	50.08	55.26	61.97	70.94	83.62	103.51	139.54	233.21					
500	6.68	10.82	18.04	40.62	43.36	46.50	50.24	54.85	60.53	67.88	77.70	91.60	113.38	152.84	255.45					

De igual forma que se han calculado los caudales para las grandes cuencas que existen dentro del termino de Aspe, utilizaremos el método racional descrito en la Norma 5.2. IC "DRENAJE SUPERFICIAL" del Mopu., para estas cuencas en el interior Casco Urbano.

Con el fin de describir las aguas generadas por las zonas urbanas de nueva creación denominaremos a estas con un número del 1 al 10 .

Zona nº 1.

Esta situada entre las denominadas Avenida de Orihuela y la Avenida de Elche, que en la actualidad es un terreno de cultivo abandonado , ocupa un area aproximadamente de 84.000 m². la longitud de recorrido de la lluvia es de 415 mts y el desnivel seria de aproximadamente 20 mts. , con estos datos , el Coeficiente de escorrentia , que se toma un 0,60 para todos los casos con el fin de simplificar el cálculo, se obtiene la siguiente tabla.

SUPERF. CONCENTRACION	SUPERFICI	LONGITUD	DESNIVEL	PENDIENTE	TIEMPO
m2	hectareas	km.	metros	(horas)	horas minutos
84.000	8,4	0,42	20	0,048	0 16

PERIODO RETORNO	INTENSIDAD mm/h	COEFICIENTE ESCORRENT	CAUDAL m3/seg
5	62,50	0,60	1,05
10	76,89	0,60	1,29
15	85,00	0,60	1,43
25	95,06	0,66	1,76
50	108,54	0,73	2,21
100	121,92	0,80	2,73
250	139,54	0,88	3,43
500	152,84	0,97	4,14

Lo que supondria para el caudal de los 5 años de 1,05 m3/seg y una pendiente media de 0.048 una conducción de 600 mm., que desaguaria hasta el 1,44 m3/seg, con lo que cumpliriamos para un periodo de retorno de los 15 años.

Zona nº 2

Esta zona se denomina P.E. Cuevas Cipreses

De igual forma que en el punto anterior pasaremos a determinar el caudal que generará esta pieza del Plan General, ya que el agua que pueda recogerse más arriba se ve interceptada por un canal construido a tal fin.

Debido a que se trata de un Plan Especial y no se tiene definida en planta el trazado de las calles , se estudia el recorrido actual del agua que discurre a la calle Pelayo o mejor a su prolongación y se propone que la rasante futura de la calle Pelayo sea en su totalidad hacia la calle Cantal de Eraes de donde empezara el colector propiamente dicho.

SUPERF. m2	SUPERFIC hectareas	LONGITUD km.	DESNIVEL metros	PENDIENTE	TIEMPO (horas)	CONCENTRACION horas minutos
46.400	4,64	0,3	11,91	0,04	0,221	0 13

PERIODO RETORNO	INTENSID mm/h	COEFICIEN ESCORRENT	CAUDAL m3/seg
5	104,66	0,60	0,97
10	128,50	0,60	1,19
15	142,06	0,60	1,32
25	158,87	0,66	1,62
50	181,40	0,73	2,04
100	203,77	0,80	2,52
250	233,21	0,88	3,17
500	255,45	0,97	3,82

Seria necesario como mínimo un tubo de 500 mm. que para la pendiente media estimada seria capaz de recoger el caudal de los 5 años, con lo que seria necesario modificar la sección de la conducción existente en Cantal de Eares.

Zona nº 3.

Llamemosla Ampliación Barrio de Vistarhermosa, este se encuentra delimitado por la zona antes citada de la Cuevas , la Calle Cantal de Eares y Calle Vicente Cervera , hasta su entronque con la Avenida Castelar . Todo el caudal que produce esta zonas y el actual Barrio de Vistahermosa se dirigen a la antes citada Avenida , por lo que siguiendo con lo previsto de interceptar dichas aguas, desviaremos las mismas a través de una calle prevista en el Plan que discurrira desde el colegio Infantil hacia la Calle Pizarro. El diseño de la rasante de esta calle tiene importancia ya que dicha rasante debe de facilitar el desvio de dichas aguas.

Como se puede ver en la propuesta de Colectores , el Colector que pase por la calle antes citada recogerá los caudales producidos por la pieza nº 4 (Sepes) y el Actual Barrio de Vistahermosa , por lo que no podemos ahora dimensionar el tubo necesario sin antes tener en cuenta el caudal producido por las zonas antes citadas.

Zona nº 4.

Polígono Sepes. De un estudio un poco más detallado de sus curvas de nivel y el trazado propuesto de las calle vemos que podemos dividir el poligono en dos de forma que parte de sus aguas pluviales discurrán hacia el Barrio de Vistarhermosa y el resto hacia la Avenida Nia Coca, en primer lugar estudiaremos la zona que vierte hacia el Barrio de Vistahermosa, que tendrá una superficie aproximada de 30.300 metros cuadrados con un desnivel aproximado de 16 metros en una longitud de 260 metros , lo que produce los siguientes caudales:

SUPERF. m ²	SUPERFICIE hectareas	LONGITUD km.	DESNIVEL metros	PENDIENTE	TIEMPO (horas)	CONCENTRACION horas minutos	
30.300	3,03	0,26	15,69	0,06	0,184	0	11

PERIODO INTENSID COEFICIEN CAUDAL							
RETORNO mm/h ESCORRENT m ³ /seg							

		5	104,46	0,60	0,63		
		10	128,50	0,60	0,78		
		15	142,06	0,60	0,86		
		25	158,87	0,66	1,06		
		50	181,40	0,73	1,33		
		100	203,79	0,80	1,64		
		250	233,21	0,88	2,07		
		500	255,45	0,97	2,49		

que implica que para el caudal mínimo supone un conducto de 500 mm. con el cual seríamos capaces de desaguar hasta un periodo de retorno de los 15 años.

La segunda parte de esta zona producirá unos caudales generados por una superficie aproximada de 86.400 m². para un desnivel de 28,18 mts. y una longitud de 650 metros y obtendremos los siguientes resultados:

SUPERF. m ²	SUPERFICIE hectareas	LONGITUD km.	DESNIVEL metros	PENDIENTE	TIEMPO (horas)	CONCENTRACION horas minutos	
86.400	8,64	0,65	28,18	0,043	0,393	0	23

PERIODO INTENSID COEFICIEN CAUDAL							
RETORNO mm/h ESCORRENT m ³ /seg							

		5	62,50	0,60	1,08		
		10	76,89	0,60	1,33		
		15	85,00	0,60	1,47		
		25	95,06	0,66	1,81		
		50	108,54	0,73	2,27		
		100	121,92	0,80	2,80		
		250	139,54	0,88	3,53		
		500	152,84	0,97	4,25		

Para los cuales se necesita un tubo de 600 mm. de diametro como mínimo que desagua hasta el periodo de retorno de 10 años.

Zona 2,3 y 4(I).

Continuemos con el dimensionado de colector que desagua las zonas 2, 3 y 4(I). Antes de calcular el caudal a la altura del entronque de Pizarro con calle Vicente Cervera hay que obtener

el producido por el actual barrio de Vistahermosa, que con una superficie aproximada de 90.640 m2. que sumados a los 30.300 del poligono Sepes dá los siguiente datos:

SUPERF. m2	SUPERFICIE hectareas	LONGITUD km.	DESNIVEL metros	PENDIENTE	TIEMPO (horas)	CONCENTRACION horas minutos	
120.940	12,09	0,48	24	0,05	0,303	0	18

PERIODO RETORNO	INTENSID mm/h	COEFICIEN ESCORRENT	CAUDAL m3/seg
5	62,50	0,60	1,51
10	76,89	0,60	1,86
15	85,00	0,60	2,06
25	95,06	0,66	2,53
50	108,54	0,73	3,18
100	121,92	0,80	3,93
250	139,54	0,88	4,94
500	152,84	0,97	5,95

por lo cual la conducción a la altura de los Colegios General Moscardó y otros debera de tener un diametro mínimo de 700 mm. con lo que consiguiemos desaguar hasta el periodo de retorno de 15 años.

Ahora es cuando calcularemos el caudal a al altura de calle Pizarro para lo cual debremos de sumar los caudales producidos por las zonas 2,3,4(I) y Barrio de Vistahermosa, que serán los siguientes:

SUPERF. m2	SUPERFICIE hectareas	LONGITUD km.	DESNIVEL metros	PENDIENTE	TIEMPO (horas)	CONCENTRACION horas minutos	
236.340	23,63	0,74	32,39	0,044	0,432	0	25

PERIODO RETORNO	INTENSID mm/h	COEFICIEN ESCORRENT	CAUDAL m3/seg
5	62,50	0,60	2,95
10	76,89	0,60	3,63
15	85,00	0,60	4,02
25	95,06	0,66	4,94
50	108,54	0,73	6,21
100	121,92	0,80	7,67
250	139,54	0,88	9,66
500	152,84	0,97	11,63

que necesita un tubo de 800 mm. para un periodo de retorno de 5 años. y de 900 mm. para poder garantizar una evacuación hasta un periodo de 15 años.

Llegado al entronque con la Avenida de Castelar para poder saber que conducción hay

que instalar será necesario a los anteriores caudales sumar el producido por la zona 1, con los que obtendremos los caudales que deberán conducirse hasta el aliviadero.

SUPERF. m ²	SUPERFICIE hectareas	LONGITUD km.	DESNIVEL metros	PENDIENTE	TIEMPO (horas)	CONCENTRACION horas minutos	
500.340	50,03	1,14	58,66	0,051	0,583	0	35

PERIODO RETORNO	INTENSID mm/h	COEFICIEN ESCORRENT	CAUDAL m ³ /seg
5	46,36	0,60	4,64
10	57,03	0,60	5,71
15	63,05	0,60	6,31
25	70,51	0,66	7,76
50	80,51	0,73	9,75
100	90,44	0,80	12,04
250	103,51	0,88	15,16
500	77,70	0,97	12,52

Para el periodo de retorno de 5 años con 900 mm , cumpliríamos muy justamente, pero como estamos intentando preveer que se recoja hasta los 15 años, seria necesario un tubo de 1200 mm. que absorberia hasta 8700 litros , con lo que estaria asegurado hasta un periodo de retorno de 25 años.

No incluimos en el calculo del colector a la denominada zona 10 , ya que dada su proximidad al Rio , toda la agua de lluvia que caiga sobre ella se desaguará directamente al citado rio.

Llegado a este punto , cabe proceder al dimensionado del conducto que llevará las aguas residuales desde la altura del aliviadero hasta la depuradora., para lo cual sabiendo la densidad de población de las distintas zonas , un consumo estimado de agua de 250 l/hab/dia y considerando que en cada vivienda habitan 4 personas obtendremos los caudales de residuales que producen.

Obtendremos quedandonos del lado de la seguridad 3180 vivienda los que produce un caudal máximo de residuales de 110,42 litros/seg., si consideramos que la pendiente media desde la pieza 10 hasta el puente seria del un 0,5% con lo que estamos del lado de la seguridad para lo cual con un tubo de 400 mm. seria suficiente , como en la actualidad existe un tubo de 500 mm. lo que habria que hacer es prolongarlo hasta el entronque con el aliviadero propuesto.

De igual forma que hemos calculado los caudales para las anteriores zonas procederemos ahora para las restantes.

Resto Zona 4, Zona 5 y Zona 6.

La zona 4 , ya la tendremos calculada , y para obtener ahora el caudal de la Zona 5, deberemos antes obtener el caudal generado por el Barrio la Coca .

BARRIO LA COCA

SUPERF. m2	SUPERFICIE hectareas	LONGITUD km.	DESNIVEL metros	PENDIENTE	TIEMPO (horas)	CONCENTRACION horas minutos	
60.000	6,00	0,35	17,43	0,050	0,239	0	14

PERIODO RETORNO	INTENSID mm/h	COEFICIEN ESCORRENT	CAUDAL m3/seg
5	62,50	0,60	0,75
10	76,89	0,60	0,92
15	85,00	0,60	1,02
25	95,06	0,66	1,25
50	108,54	0,73	1,58
100	121,92	0,80	1,95
250	139,54	0,88	2,45
500	152,84	0,97	2,95

para 5-10 años un tubo de 500 mm. y para 15-25 un tubo de 600 mm.

Ahora sumaremos el caudal producido por la suma del barrio la Coca y por la Zona 4(II) y veremos que conducto es necesario en la zona 5

SUPERF. m2	SUPERFICIE hectareas	LONGITUD km.	DESNIVEL metros	PENDIENTE	TIEMPO (horas)	CONCENTRACION horas minutos	
230.000	23,00	1,31	51,73	0,039	0,682	0	40

PERIODO RETORNO	INTENSID mm/h	COEFICIEN ESCORRENT	CAUDAL m3/seg
5	37,46	0,60	1,72
10	46,08	0,60	2,12
15	50,94	0,60	2,34
25	56,97	0,66	2,88
50	65,05	0,73	3,62
100	73,07	0,80	4,47
250	83,62	0,88	5,63
500	77,70	0,97	5,76

Es necesario una conducción de 700 mm. para el periodo de retorno de los 5 años y con un tubo de 800 mm. sería suficiente para 15 años.

Pieza nº 6.

Denominamos a esta pieza Barrio La Serranica , según una notación encontrada en Planos, esta situada al norte de la Avenida Padre Ismael, la cual ya tiene un colector de diametro 600 que recoge las aguas de parte del Casco Urbano y las conduce a la depuradora, debido a que

este colector ya recoge las aguas para cual esta dimensionado optamos por canalizar las aguas de estl pieza y las anteriormente descritas por la avenida que en un futuro discurrirá a la Avda.Padre Ismael el cual tambien tendrá su aliviadero con el Emisario a la Depuradora.

Al ser una pieza de gran longitud, la dividiremos aproximadamente por la mitad para ver si existe algun cambio de sección en su recorrido.

(I)

SUPERF. m2	SUPERFICIE hectareas	LONGITUD km.	DESNIVEL metros	PENDIENTE	TIEMPO (horas)	CONCENTRACION horas minutos	
263.000	26,30	1,75	58,94	0,034	0,873	0	52

PERIODO RETORNO	INTENSID mm/h	COEFICIEN ESCORRENT	CAUDAL m3/seg
5	27,76	0,60	1,46
10	34,15	0,60	1,80
15	37,75	0,60	1,99
25	42,22	0,66	2,44
50	48,30	0,73	3,07
100	54,15	0,80	3,79
250	61,97	0,88	4,77
500	67,88	0,97	5,75

Diametro de 700 mm, para periodo de retorno de 5-10 años y de 800 mm hasta los 25 años.

(II)

SUPERF. m2	SUPERFICIE hectareas	LONGITUD km.	DESNIVEL metros	PENDIENTE	TIEMPO (horas)	CONCENTRACION horas minutos	
318.200	31,82	2,15	59,31	0,028	1,059	1	3

PERIODO RETORNO	INTENSID mm/h	COEFICIEN ESCORRENT	CAUDAL m3/seg
5	27,76	0,60	1,77
10	34,15	0,60	2,17
15	37,75	0,60	2,40
25	42,22	0,66	2,96
50	48,30	0,73	3,72
100	54,15	0,80	4,59
250	61,97	0,88	5,77
500	67,88	0,97	6,96

Diametro de 700 para los 5 años y de 800 mm. hasta los 15 años.

La avenida anteriormente mencionada deberá de tener una rasante de calle que de alguna forma canalice peridos de retorno excepcionales hacia el Rio , ya que de otra forma podria estancar o conducir el agua a zonas no previstas.

Con esto terminamos con la segunda cuenca de recogida de aguas, pasando a continuación a estudiar las cuenca formada por las piezas nº 7,8,9 y el Barrio del Castillo.

Pieza nº 9 - BARRIO CASTILLO (AMPLIACION)

SUPERF. m2	SUPERFICIE hectareas	LONGITUD km.	DESNIVEL metros	PENDIENTE	TIEMPO (horas)	CONCENTRACION horas minutos	
---------------	-------------------------	-----------------	--------------------	-----------	-------------------	--------------------------------	--

91.400	9,14	0,6	5,66	0,009	0,498	0	29
--------	------	-----	------	-------	-------	---	----

PERIODO RETORNO	INTENSID mm/h	COEFICIEN ESCORRENT	CAUDAL m3/seg
--------------------	------------------	------------------------	------------------

5	46,36	0,60	0,85
10	57,03	0,60	1,04
15	63,05	0,60	1,15
25	70,51	0,66	1,42
50	80,91	0,73	1,79
100	90,44	0,80	2,20
250	103,51	0,88	2,77
500	113,38	0,97	3,34

Conductos de 700 mm. para peridos de 5 a 10 años y de 800 mm . recogeria las agua para periodos de 10- 15 años.

PIEZA N° 8

Se desarrolla en parte paralelamente a la carretera N-330 , con pendiente del terreno que se aleja del Casco urbano, por que habra que durante el proceso de Urbanización de dicha pieza proyecta la rasante de la calle de borde de forma que sea posible la construcción del colector a contrapendiente, lo que se ha comprobado que se puede realizar y que la pendiente minima del colector seria del un 0,5% por lo tando con esa pendiente se obtendrán los diametros necesarios.

SUPERF. m2	SUPERFICIE hectareas	LONGITUD km.	DESNIVEL metros	PENDIENTE	TIEMPO (horas)	CONCENTRACION horas minutos	
---------------	-------------------------	-----------------	--------------------	-----------	-------------------	--------------------------------	--

244.000	24,40	1,1	3	0,003	0,973	0	58
---------	-------	-----	---	-------	-------	---	----

PERIODO RETORNO	INTENSID mm/h	COEFICIEN ESCORRENT	CAUDAL m3/seg
--------------------	------------------	------------------------	------------------

5	27,76	0,60	1,35
10	34,15	0,60	1,67
15	37,75	0,60	1,84
25	42,22	0,66	2,27
50	48,30	0,73	2,85
100	54,15	0,80	3,52
250	61,97	0,88	4,43
500	67,88	0,97	5,33

Seria necesario la implantación de un colector de diametro de 900 mm, para un periodo de retorno de los 5 años. y 1000 para un periodo de retorno de hasta 15 años.

BARRIO EL CASTILLO

SUPERF. m2	SUPERFICIE hectareas	LONGITUD km.	DESNIVEL metros	PENDIENTE	TIEMPO (horas)	CONCENTRACION horas minutos	
---------------	-------------------------	-----------------	--------------------	-----------	-------------------	--------------------------------	--

 99.200 9,92 0,6 5,34 0,009 0,498 0 29

PERIODO RETORNO	INTENSID mm/h	COEFICIEN ESCORRENT	CAUDAL m3/seg
5	31,77	0,60	0,63
10	39,09	0,60	0,78
15	43,21	0,60	0,86
25	48,32	0,66	1,05
50	55,18	0,73	1,32
100	61,98	0,80	1,64
250	70,94	0,88	2,06
500	77,70	0,97	2,48

Si fuese necesario desaguar este barrio se necesitaria una conducción de minima de 600 mm. de diametro.

Piezas n° 8+9+BARRIO EL CASTILLO

SUPERF. SUPERFICIE LONGITUD DESNIVEL PENDIENTE TIEMPO CONCENTRACION
 m2 hectareas km. metros (horas) horas minutos

 434.600 43,46 0,8 14,33 0,018 0,543 0 32

PERIODO RETORNO	INTENSID mm/h	COEFICIEN ESCORRENT	CAUDAL m3/seg
5	31,77	0,60	2,76
10	39,09	0,60	3,40
15	43,21	0,60	3,76
25	48,32	0,66	4,62
50	55,18	0,73	5,80
100	61,98	0,80	7,17
250	70,94	0,88	9,03
500	77,70	0,97	10,88

Con un tubo de 900 mm. se podria evacuar parte de las aguas de lluvia del periodo de retorno de los 5 años , siendo necesario un tubo de diametro 1000 mm. para poder evacuar hasta los 10 años.

PIEZA N° 7

Como las calle de esta pieza tienen pendientes hacia el Rio Tarafa , desaguaremos igual que la numero 10 por escorrentia superficial las aguas de lluvia, solo siendo necesario la implantación de un colector para las aguas residuales.

SUPERF. m ²	SUPERFICIE hectareas	LONGITUD km.	DESNIVEL metros	PENDIENTE	TIEMPO (horas)	CONCENTRACION horas minutos	
58.000	5,80	0,5	8	0,016	0,389	0	23

PERIODO RETORNO	INTENSID mm/h	COEFICIEN ESCORRENT	CAUDAL m ³ /seg
5	62,50	0,60	0,73
10	76,89	0,60	0,89
15	85,00	0,60	0,99
25	95,06	0,66	1,21
50	108,54	0,73	1,52
100	121,92	0,80	1,88
250	139,54	0,88	2,37
500	152,84	0,97	2,86

Por lo tanto solo quedaria preveer que diametros pondriamos al colector que servirá de Emisario a la Depuradora, de la misma forma debemos de calcular la población que pueda residir y estimar el caudal de residuales que generan en función del posible consumo de agua potable.

Estimamos que el consumo sea al dia aproximadamente de 315.000 litros lo que supone un caudal medio de 36,49 l/seg, lo que implica un caudal máximo de 109.47 l/seg. Suponiendo una pendiente minima del 0,5 % en el trazado del emisario seria necesario un conducto de 500 mm. de diametro.

Todos estos calculos se han hecho para unos supuestos de escorrentia, y pendientes que deberán de volver a estudiarse y justificar detalladamente en los correspondientes proyectos de Urbanización.

Se deberá de proceder a la urbanización de las diferentes zonas de forma que se garantice que una correcta y logica ejecución de las canalizaciones, o sea desde aguas abajo hacia arriba de forma que no se agrave el problema ya existente.

RED DE AGUA POTABLE.

A la vista de las principales conducciones de la red de agua potable , lo primero que llama la atención es que aparentemente es una red ramificada, existiendo varias zonas que no estan interconectadas entre si, para poder asi garantizar el servicio aunque se produzcan roturas en algunos tramos.

Por lo tanto lo que se procurará hacer en esta parte del trabajo es completar la red de forma que quede completamente anillada para poder asi garantizar el suministro y equilibrar las perdidas de carga en la red. Estas ampliaciones y posibles reparaciones de la red deberán de realizarse con conducciones de fundición que minimicen las fugas.

ANEXO 2.- RESUMEN DE SUPERFICIES

TITULO 1

.

SUELO URBANO				176,643
A) Suelo urbano ordenado (zonas)			121,525	
<u>Residenciales:</u>		96,859		
1.- Casco antiguo	16,166			
2.- Ampliación C. Ant.	11,271			
3.- Parque	13,257			
4.- Serranica	11,781			
5.- Coca	8,986			
6.- Colón-Santa Rita	4,526			
7.- Polvorín	1,020			
8.- Vistahermosa	7,519			
9.- Castelar-Gabriel Miró	11,627			
10.- Castillo	10,706			
<u>Dotacionales:</u>		6,236		
11.- Area Docente	6,236			
<u>Industriales:</u>		18,430		
12.- Avda. de Navarra	10,178			
13.- Avda. de Elche	1,374			
14.- Avda. Tres de Agosto	6,878			
B) Áreas de Planeamiento Anterior (zonas)			40,175	
15.- Tres Hermanas (P.P. anterior)		40,175		
C) Áreas de Planeamiento Diferido (zonas y sectores)			14,943	
<u>Residenciales:</u>		6,479		
S1.- Cuevas Nía (PRI)	2,074			
S2.- Cuevas Cipreses (PRI)	4,405			
<u>Industriales:</u>		2,476		
16.- Avda. de Orihuela (ED)	2,476			

<u>Dotacionales:</u>		5,988		
17.- Area de Equipamiento y servicios (PE)	5,988			

SUELO URBANIZABLE				258,131
A) <i>Pormenorizado</i> (unidades de ejecución)			125,526	
a) <u>Pormenorizado común</u>			113,401	
<u>Residenciales:</u>		73,490		
20.- (UE.1) Parque	7,146			
21.- (UE.2) Coca	8,798			
22.- (UE.3) Barranco	6,236			
23.- (UE.4) San Juan	3,777			
24.- (UE.5) Castillo	6,399			
25.- (UE.6) Arenal	1,503			
30.- (UE.11) Montesol	39,631			
<u>Industriales:</u>		39,911		
26.- (UE.7) Avda. de Navarra	32,477			
27.- (UE.8) Avda. de Elche	2,553			
28.- (UE.9) Avda. 3 de Agosto	4,881			
b) <u>En ejecución</u>			12,125	
29.- (UE.10) Nía (P.P. anterior)		12,125		
B) <i>No pormenorizado</i> (sectores)			132,605	
<u>Residenciales:</u>			79,142	
S3.- Avda. de Elche		8,341		
S4.- Camino de Hondón		32,832		
S5.- Alcaná		19,345		
S6.- Camino de la Coca		18,624		
<u>Industriales:</u>			53,463	

S7.- Carretera Alicante		16,123			
S8.- Ampliación Tres Hermanas		37,340			

SUELO NO URBANIZABLE			6544,226
A) <i>Comun</i> (NUC)		4220,199	
B) <i>De Especial Proteccion</i> (NUP)		2324,027	
PR. Arqueológico (NUP1)	92,247		
PR. Paisajístico (NUP2)	2130,068		
PR. Dominio Público Hidráulico (NUP3)	89,421		
PR. Patrimonio Etnográfico y Cultural (NUP4)	12,291		
SUPERFICIE TOTAL TERMINO			6979 Ha.

SUELO URBANO

ZONA 1: CASCO ANTIGUO			
SISTEMA/ ZONA	CLAVE	SUPERFICIE	%
SISTEMA VIARIO	V	42.740	26,44
SISTEMA ESPACIOS LIBRES	L	2.685	1,66
SISTEMA EQUIPAMIENTOS	E	9.157	5,66
ZONA	1	107.078	66,24
TOTAL ZONA 1		161.660	

ZONA 2: AMPLIACION CASCO			
SISTEMA/ ZONA	CLAVE	SUPERFICIE	%
SISTEMA VIARIO	V	28.991	25,72
SISTEMA ESPACIOS LIBRES	L	-	-
SISTEMA EQUIPAMIENTOS	E	8.468	7,51
ZONA	2	75.251	66,77
TOTAL ZONA 2		112.710	

ZONA 3: PARQUE			
SISTEMA/ ZONA	CLAVE	SUPERFICIE	%
SISTEMA VIARIO	V	44.357	33,46
SISTEMA ESPACIOS LIBRES	L	12.406	9,36
SISTEMA EQUIPAMIENTOS	E	4.706	3,55
ZONA	3	71.101	53,63
TOTAL ZONA 3		132.570	

ZONA 4: SERRANICA(5)			
----------------------	--	--	--

SISTEMA/ ZONA	CLAVE	SUPERFICIE	%
SISTEMA VIARIO	V	36.414	30,91
SISTEMA ESPACIOS LIBRES	L	2.636	2,24
SISTEMA EQUIPAMIENTOS	E	7.081	6,01
ZONA	4	71.679	60,84
TOTAL ZONA 4		117.810	

ZONA 5: COCA			
SISTEMA/ ZONA	CLAVE	SUPERFICIE	%
SISTEMA VIARIO	V	32.520	36,19
SISTEMA ESPACIOS LIBRES	L	1.676	1,86
SISTEMA EQUIPAMIENTOS	E	2.056	2,29
ZONA	5	53.608	59,66
TOTAL ZONA 5		89.860	

ZONA 6: COLON-SANTA RITA			
SISTEMA/ ZONA	CLAVE	SUPERFICIE	%
SISTEMA VIARIO	V	13.275	29,33
SISTEMA ESPACIOS LIBRES	L	2.067	4,57
SISTEMA EQUIPAMIENTOS	E	-	-
ZONA	6	29.918	66,10
TOTAL ZONA 6		45.260	

ZONA 7: POLVORIN			
SISTEMA/ ZONA	CLAVE	SUPERFICIE	%
SISTEMA VIARIO	V	4.278	41,94

SISTEMA ESPACIOS LIBRES	L	-	-
SISTEMA EQUIPAMIENTOS	E	-	-
ZONA	7	5.922	58,06
TOTAL ZONA 7		10.200	

ZONA 8: VISTAHERMOSA			
SISTEMA/ ZONA	CLAVE	SUPERFICIE	%
SISTEMA VIARIO	V	25.163	33,46
SISTEMA ESPACIOS LIBRES	L	2.300	3,06
SISTEMA EQUIPAMIENTOS	E	2.257	3,00
ZONA	8	45.474	60,48
TOTAL ZONA 8		75.194	

ZONA 9: CASTELAR-GABRIEL MIRO			
SISTEMA/ ZONA	CLAVE	SUPERFICIE	%
SISTEMA VIARIO	V	36.189	31,12
SISTEMA ESPACIOS LIBRES	L	-	-
SISTEMA EQUIPAMIENTOS	E	4.656	4,00
ZONA	9	75.425	64,88
TOTAL ZONA 9		116.270	

ZONA 10: CASTILLO			
SISTEMA/ ZONA	CLAVE	SUPERFICIE	%
SISTEMA VIARIO	V	31.040	29,00

SISTEMA ESPACIOS LIBRES	L	-	-
SISTEMA EQUIPAMIENTOS	E	-	-
ZONA	10	76.024	71,00
TOTAL ZONA 10		107.064	

ZONA 11: AREA DOCENTE			
SISTEMA/ ZONA	CLAVE	SUPERFICIE	%
SISTEMA VIARIO	V	9.878	15,84
SISTEMA ESPACIOS LIBRES	L	-	-
SISTEMA EQUIPAMIENTOS	E	-	-
ZONA	11	52.485	84,16
TOTAL ZONA 11		62.363	

ZONA 12: AVDA. DE NAVARRA			
SISTEMA/ ZONA	CLAVE	SUPERFICIE	%
SISTEMA VIARIO	V	29.093	28,58
SISTEMA ESPACIOS LIBRES	L	-	-
SISTEMA EQUIPAMIENTOS	E	-	-
ZONA	12	72.688	71,42
TOTAL ZONA 12		101.781	

ZONA 13: AVDA. DE ELCHE			
SISTEMA/ ZONA	CLAVE	SUPERFICIE	%
SISTEMA VIARIO	V	3.818	27,79

SISTEMA ESPACIOS LIBRES	L	-	-
SISTEMA EQUIPAMIENTOS	E	-	-
ZONA	13	9.922	72,21
TOTAL ZONA 13		13.740	

ZONA 14: AVDA. TRES DE AGOSTO			
SISTEMA/ ZONA	CLAVE	SUPERFICIE	%
SISTEMA VIARIO	V	12.218	17,76
SISTEMA ESPACIOS LIBRES	L	-	-
SISTEMA EQUIPAMIENTOS	E	20.971	30,49
ZONA	14	35.591	51,75
TOTAL ZONA 14		68.780	

ZONA 15: TRES HERMANAS			
SISTEMA/ ZONA	CLAVE	SUPERFICIE	%
SISTEMA VIARIO	V	87.897	21,88
SISTEMA ESPACIOS LIBRES	L	54.509	13,56
SISTEMA EQUIPAMIENTOS	E	17.253	5,02
ZONA	15	239.190	59,54
TOTAL ZONA 15		401.749	

ZONA 16: AVDA. DE ORIHUELA			
SISTEMA/ ZONA	CLAVE	SUPERFICIE	%
SISTEMA VIARIO	V	7.072	28,56

SISTEMA ESPACIOS LIBRES	L	-	-
SISTEMA EQUIPAMIENTOS	E	-	-
ZONA	16	17.693	71,44
TOTAL ZONA 16		24.765	

ZONA 17: AREA DE EQUIPAMIENTOS			
SISTEMA/ ZONA	CLAVE	SUPERFICIE	%
SISTEMA VIARIO	V	12.864	21,48
SISTEMA ESPACIOS LIBRES	L	-	-
SISTEMA EQUIPAMIENTOS	E	-	-
ZONA	17	47.016	78,52
TOTAL ZONA 17		59.880	

SECTOR 1: CUEVAS-NIA			
SISTEMA/ ZONA	CLAVE	SUPERFICIE	%
SISTEMA VIARIO	V	3.579	17,26
SISTEMA ESPACIOS LIBRES	L	-	-
SISTEMA EQUIPAMIENTOS	E	-	-
ZONA		17.161	82,74
TOTAL SECTOR 1		20.740	

SECTOR 2: CUEVAS-CIPRESES			
SISTEMA/ ZONA	CLAVE	SUPERFICIE	%

SISTEMA VIARIO	V	6.216	14,11
SISTEMA ESPACIOS LIBRES	L	-	-
SISTEMA EQUIPAMIENTOS	E	-	-
ZONA		37.836	85,89
TOTAL SECTOR 2		44.052	

SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO

UNIDAD DE EJECUCION - UE -1.1.			
SISTEMA/ ZONA	CLAVE	SUPERFICIE	%
SISTEMA VIARIO	V	7.362	35,19

SISTEMA ESPACIOS LIBRES	L	-	-
SISTEMA EQUIPAMIENTOS	E	7.205	34,44
ZONA	20	6.352	30,37
TOTAL UNIDAD EJECUCION		20.919	

Superficie construible total en m2 17.815 viviendas.
1.980 usos terciarios

Total = 19.795 m2

Nº total de viviendas permitidas: 148.
Densidad de viviendas: 71 viv./Ha.
Edificabilidad uso residencial: 0,85 m2t/m2s
Edificabilidad uso terciario: 0,09 m2t/m2s
Edificabilidad total: 0,94 m2t/m2s

UNIDAD DE EJECUCION - UE -1.2.			
SISTEMA/ ZONA	CLAVE	SUPERFICIE	%
SISTEMA VIARIO	V	9.015	32,75
SISTEMA ESPACIOS LIBRES	L	10.801	39,25
SISTEMA EQUIPAMIENTOS	E	-	-
ZONA	20	7.705	28,00
TOTAL UNIDAD EJECUCION		27.521	

Superficie construible total en m2 23.035 viviendas.
2.559 usos terciarios

Total = 25.594 m2

Nº total de viviendas permitidas: 192
Densidad de viviendas: 70 viv./Ha.
Edificabilidad uso residencial: 0,84 m2t/m2s
Edificabilidad uso terciario: 0,09 m2t/m2s
Edificabilidad total: 0,93 m2t/m2s

UNIDAD DE EJECUCION - UE -1.3.(5)			
SISTEMA/ ZONA	CLAVE	SUPERFICIE	%
SISTEMA VIARIO	V	8.457	37,30

SISTEMA ESPACIOS LIBRES	L	7.440	32,82
SISTEMA EQUIPAMIENTOS	E	-	-
ZONA	20	6.773	29,88
TOTAL UNIDAD EJECUCION		22.670	

Superficie construible total en m2 20.247 viviendas.
2.250 usos terciarios

Total = 22.497 m2

Nº total de viviendas permitidas: 168.
Densidad de viviendas: 73 viv./Ha.
Edificabilidad uso residencial: 0,88 m2t/m2s
Edificabilidad uso terciario: 0,10 m2t/m2s
Edificabilidad total: 0,98 m2t/m2s

UNIDAD DE EJECUCION - UE -2.1.			
SISTEMA/ ZONA	CLAVE	SUPERFICIE	%
SISTEMA VIARIO	V	6.631	22,50
SISTEMA ESPACIOS LIBRES	L	4.653	16,54
SISTEMA EQUIPAMIENTOS	E	7.758	27,57
ZONA	21	9.393	33,39
TOTAL UNIDAD EJECUCION		28.135	

Superficie construible total en m2 25.361 viviendas.
2.818 usos terciarios

Total = 28.179 m2

Nº total de viviendas permitidas: 211
Densidad de viviendas: 75 viv./Ha.
Edificabilidad uso residencial: 0,90 m2t/m2s
Edificabilidad uso terciario: 0,10 m2t/m2s
Edificabilidad total: 1,00 m2t/m2s

UNIDAD DE EJECUCION - UE -2.2.			
SISTEMA/ ZONA	CLAVE	SUPERFICIE	%
SISTEMA VIARIO	V	9.846	26,92

SISTEMA ESPACIOS LIBRES	L	9.169	25,06
SISTEMA EQUIPAMIENTOS	E	3.711	10,14
ZONA	21	13.855	37,88
TOTAL UNIDAD EJECUCION		36.581	

Superficie construible total en m2 32.420 viviendas.
3.602 usos terciarios

Total = 36.022 m2

Nº total de viviendas permitidas: 270
Densidad de viviendas: 74 viv./Ha.
Edificabilidad uso residencial: 0,89 m2t/m2s
Edificabilidad uso terciario: 0,10 m2t/m2s
Edificabilidad total: 0,99 m2t/m2s

UNIDAD DE EJECUCION - UE -2.3.			
SISTEMA/ ZONA	CLAVE	SUPERFICIE	%
SISTEMA VIARIO	V	5.870	25,23
SISTEMA ESPACIOS LIBRES	L	9.893	42,53
SISTEMA EQUIPAMIENTOS	E	-	-
ZONA	21	7.499	32,24
TOTAL UNIDAD EJECUCION		23.262	

Superficie construible total en m2 20.247 viviendas.
2.250 usos terciarios

Total = 22.497 m2

Nº total de viviendas permitidas: 169
Densidad de viviendas: 73 viv./Ha.
Edificabilidad uso residencial: 0,87 m2t/m2s
Edificabilidad uso terciario: 0,10 m2t/m2s
Edificabilidad total: 0,97 m2t/m2s

UNIDAD DE EJECUCION - UE -3.1.			
SISTEMA/ ZONA	CLAVE	SUPERFICIE	%
SISTEMA VIARIO	V	5.364	18,11

SISTEMA ESPACIOS LIBRES	L	14.689	49,58
SISTEMA EQUIPAMIENTOS	E	-	-
ZONA	22	9.574	32,31
TOTAL UNIDAD EJECUCION		29.627	

Superficie construible total en m2 25.980 viviendas.
- usos terciarios

Total = 25.980 m2

Nº total de viviendas permitidas: 217
Densidad de viviendas: 73 viv./Ha.
Edificabilidad uso residencial: 0,88 m2t/m2s
Edificabilidad total: 0,88 m2t/m2s

UNIDAD DE EJECUCION - UE -3.2.			
SISTEMA/ ZONA	CLAVE	SUPERFICIE	%
SISTEMA VIARIO	V	2.278	18,90
SISTEMA ESPACIOS LIBRES	L	3.558	29,51
SISTEMA EQUIPAMIENTOS	E	-	-
ZONA	22	6.220	51,59
TOTAL UNIDAD EJECUCION		12.056	

Superficie construible total en m2 10.870 viviendas.
2.978 usos terciarios

Total = 13.848 m2

Nº total de viviendas permitidas: 91
Densidad de viviendas: 75 viv./Ha.
Edificabilidad uso residencial: 0,90 m2t/m2s
Edificabilidad uso terciario: 0,25 m2t/m2s
Edificabilidad total: 1,15 m2t/m2s

UNIDAD DE EJECUCION - UE -3.3.			
SISTEMA/ ZONA	CLAVE	SUPERFICIE	%
SISTEMA VIARIO	V	6.744	32,61

SISTEMA ESPACIOS LIBRES	L	4.932	23,85
SISTEMA EQUIPAMIENTOS	E	1.572	7,60
ZONA	22	7.434	35,94
TOTAL UNIDAD EJECUCION		20.682	

Superficie construible total en m2 18.327 viviendas.
- usos terciarios

Total = 18.327 m2

Nº total de viviendas permitidas: 153
Densidad de viviendas: 74 viv./Ha.
Edificabilidad uso residencial: 0,89 m2t/m2s
Edificabilidad total: 0,89 m2t/m2s

UNIDAD DE EJECUCION - UE -4			
SISTEMA/ ZONA	CLAVE	SUPERFICIE	%
SISTEMA VIARIO	V	12.632	33,45
SISTEMA ESPACIOS LIBRES	L	7.523	19,92
SISTEMA EQUIPAMIENTOS	E	1.238	3,28
ZONA	23	16.375	43,35
TOTAL UNIDAD EJECUCION		37.768	

Superficie construible total en m2 33.960 viviendas.
5.310 usos terciarios

Total = 39.270 m2

Nº total de viviendas permitidas: 283
Densidad de viviendas: 75 viv./Ha.
Edificabilidad uso residencial: 0,90 m2t/m2s
Edificabilidad uso terciario: 0,14 m2t/m2s
Edificabilidad total: 1,04 m2t/m2s

UNIDAD DE EJECUCION - UE -5			
SISTEMA/ ZONA	CLAVE	SUPERFICIE	%
SISTEMA VIARIO	V	23.072	36,49

SISTEMA ESPACIOS LIBRES	L	6.400	10,00
SISTEMA EQUIPAMIENTOS	E	7.000	10,93
ZONA	24	27.251	42,58
TOTAL UNIDAD EJECUCION		63.989	

Superficie construible total en m2 54.502 viviendas.
- usos terciarios

Total = 54.502 m2

Nº total de viviendas permitidas: 454
Densidad de viviendas: 71 viv./Ha.
Edificabilidad uso residencial: 0,85 m2t/m2s
Edificabilidad total: 0,85 m2t/m2s

UNIDAD DE EJECUCION - UE -6			
SISTEMA/ ZONA	CLAVE	SUPERFICIE	%
SISTEMA VIARIO	V	4.370	29,08
SISTEMA ESPACIOS LIBRES	L	1.805	12,00
SISTEMA EQUIPAMIENTOS	E	-	-
ZONA	25	8.855	58,92
TOTAL UNIDAD EJECUCION		15.030	

Superficie construible total en m2 5.313 viviendas.
- usos terciarios

Total = 5.313 m2

Nº total de viviendas permitidas: 34
Densidad de viviendas: 23 viv./Ha.
Edificabilidad uso residencial: 0,35 m2t/m2s
Edificabilidad total: 0,35 m2t/m2s

UNIDAD DE EJECUCION - UE -7.1.			
SISTEMA/ ZONA	CLAVE	SUPERFICIE	%
SISTEMA VIARIO	V	12.719	30,84

SISTEMA ESPACIOS LIBRES	L	4.124	10,00
SISTEMA EQUIPAMIENTOS	E	1.649	4,00
ZONA	26	22.745	55,16
TOTAL UNIDAD EJECUCION		41.237	

Edificabilidad bruta ---- 0,75 m2 t/m2 s.

UNIDAD DE EJECUCION - UE -7.2.			
SISTEMA/ ZONA	CLAVE	SUPERFICIE	%
SISTEMA VIARIO	V	12.097	24,67
SISTEMA ESPACIOS LIBRES	L	4.909	10,00
SISTEMA EQUIPAMIENTOS	E	--	--
ZONA	26	32.036	65,33
TOTAL UNIDAD EJECUCION		49.042	

Edificabilidad bruta ---- 0,75 m2 t/m2 s.

UNIDAD DE EJECUCION - UE -7.3.			
SISTEMA/ ZONA	CLAVE	SUPERFICIE	%
SISTEMA VIARIO	V	22.771	32,50

SISTEMA ESPACIOS LIBRES	L	7.011	10,00
SISTEMA EQUIPAMIENTOS	E	--	--
ZONA	26	40.298	57,50
TOTAL UNIDAD EJECUCION		70.080	

Edificabilidad bruta ---- 0,75 m2 t/m2 s.

UNIDAD DE EJECUCION - UE -7.4.			
SISTEMA/ ZONA	CLAVE	SUPERFICIE	%
SISTEMA VIARIO	V	21.124	27,53
SISTEMA ESPACIOS LIBRES	L	7.681	10,01
SISTEMA EQUIPAMIENTOS	E	4.675	6,09
ZONA	26	43.250	56,37
TOTAL UNIDAD EJECUCION		76.730	

Edificabilidad bruta ---- 0,75 m2 t/m2 s.

UNIDAD DE EJECUCION - UE -7.5.			
SISTEMA/ ZONA	CLAVE	SUPERFICIE	%
SISTEMA VIARIO	V	21.824	24,89
SISTEMA ESPACIOS LIBRES	L	8.768	10,00
SISTEMA EQUIPAMIENTOS	E	3.507	4,00
ZONA	26	53.584	61,11
TOTAL UNIDAD EJECUCION		87.683	

Edificabilidad bruta ---- 0,75 m2 t/m2 s.

UNIDAD DE EJECUCION - UE -8			
SISTEMA/ ZONA	CLAVE	SUPERFICIE	%
SISTEMA VIARIO	V	11.834	46,35

SISTEMA ESPACIOS LIBRES	L	4.822	18,89
SISTEMA EQUIPAMIENTOS	E	351	1,37
ZONA	27	8.524	33,39
TOTAL UNIDAD EJECUCION		25.531	

Edificabilidad sobre parcela neta: 2 m²/m²s

Edificabilidad bruta: 0,67 m²/m²s

Superficie construible total ---- 17.048 m²

UNIDAD DE EJECUCION - UE -9.1.			
SISTEMA/ ZONA	CLAVE	SUPERFICIE	%
SISTEMA VIARIO	V	6.146	39,55
SISTEMA ESPACIOS LIBRES	L	1.529	9,84
SISTEMA EQUIPAMIENTOS	E	1.573	10,12
ZONA	28	6.292	40,49
TOTAL UNIDAD EJECUCION		15.540	

Edificabilidad sobre parcela neta: 1,85 m²/m²s

Edificabilidad bruta: 0,75 m²/m²s

Superficie construible total ---- 11.640 m²

UNIDAD DE EJECUCION - UE -9.2.			
SISTEMA/ ZONA	CLAVE	SUPERFICIE	%
SISTEMA VIARIO	V	15.128	45,46

SISTEMA ESPACIOS LIBRES	L	3.386	10,18
SISTEMA EQUIPAMIENTOS	E	1.385	4,16
ZONA	28	13.375	40,20
TOTAL UNIDAD EJECUCION		33.274	

Edificabilidad sobre parcela neta: 1,85 m²/m²s

Edificabilidad bruta: 0,75 m²/m²s

Superficie construible total ---- 24.744 m²

UNIDAD DE EJECUCION - UE -10			
SISTEMA/ ZONA	CLAVE	SUPERFICIE	%
SISTEMA VIARIO	V	42.019	34,66
SISTEMA ESPACIOS LIBRES	L	18.181	14,99
SISTEMA EQUIPAMIENTOS	E	14.701	12,12
ZONA	29	46.349	38,23
TOTAL UNIDAD EJECUCION		121.250	

Nº de viviendas permitidas ---- 485.

Densidad de viviendas: 40 viv./Ha.

UNIDAD DE EJECUCION - UE -11			
SISTEMA/ ZONA	CLAVE	SUPERFICIE	%
SISTEMA VIARIO	V	33.295	8,40

SISTEMA ESPACIOS LIBRES	L	56.770	14,33
SISTEMA EQUIPAMIENTOS	E	10.000	2,52
ZONA	30	296.250	74,75
TOTAL UNIDAD EJECUCION		396.315	

Superficie construible total en m2 82.087 viviendas.

- usos terciarios

Total = 82.087 m2

Nº total de viviendas permitidas: 293

Densidad de viviendas: 7,39 viv./Ha.

Edificabilidad uso residencial: 0,207 m2t/m2s

Edificabilidad total: 0,207 m2t/m2s

SUELO URBANIZABLE NO PORMENORIZADO

SECTOR 3

Superficie total: 8,341 Ha.

Edificabilidad bruta: 0,60 m² t/m² s.

Densidad de viviendas: 40 viv./Ha.

Estandares urbanísticos:

- Espacios libres y equipamientos: 35 m²/100 m² construidos de uso vivienda

SECTOR 4

Superficie total: 32,832 Ha.

Edificabilidad bruta: 0,30 m² t/m² s.

Densidad de viviendas: 15 viv./Ha.

Estandares urbanísticos:

- Espacios libres: 10% superficie total.
 - Equipamientos: 6% superficie total.
-

SECTOR 5

Superficie total: 19,345 Ha.

Edificabilidad bruta: 0,30 m² t/m² s.

Densidad de viviendas: 15 viv./Ha.

Estandares urbanísticos:

- Espacios libres: 10% superficie total.
 - Equipamientos: 6% superficie total.
-

SECTOR 6

Superficie total: 18,624 Ha.

Edificabilidad bruta: 0,30 m² t/m² s.

Densidad de viviendas: 15 viv./Ha.

Estandares urbanísticos:

- Espacios libres: 10% superficie total.
 - Equipamientos: 6% superficie total.
-

SECTOR 7

Superficie total: 16,123 Ha.

Edificabilidad bruta: 0,75 m² t/m² s.

Estandares urbanísticos:

- Espacios libres: 10% superficie total.
- Equipamientos: 4% superficie total.

SECTOR 8

Superficie total: 37,340 Ha.

Edificabilidad bruta: 0,75 m² t/m² s.

Estandares urbanísticos:

- Espacios libres: 10% superficie total.
 - Equipamientos: 4% superficie total.
-