

EDICTO

La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 13 de diciembre de 2005, adoptó entre otros el siguiente acuerdo:

Expediente 213/05. La Romana. Plan General.

Visto el expediente de referencia y basándose en los siguientes antecedentes y consideraciones,

Antecedentes de hecho

Primero.- Durante la redacción técnica del plan el Ayuntamiento remitió, al Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante, documentación del mismo (memoria y planos) a efectos del Concierto Previo previsto en el artículo 38.1 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante L.R.A.U.), trámite que fue evacuado por resolución del Director General de Urbanismo y Ordenación Territorial de fecha 31 de enero de 2001, que formuló una serie de consideraciones desde el punto de vista de las exigencias de la política urbanística y territorial de la Generalitat Valenciana, tal y como se recoge en el artículo 40 de la L.R.A.U.

El Plan General se sometió a información pública durante un mes mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento del día 28 de noviembre de 2001, publicándose el anuncio en el Diario Oficial de la Generalidad Valenciana número 4.125 de fecha 22 de marzo de 2002 y en el día de Información de fecha 15 de marzo del mismo año. Posteriormente se realizó una segunda exposición al público, publicándose el anuncio en el Diario Oficial de la Generalidad Valenciana número 4.376 de fecha 12 de noviembre de 2002 y número 4.408 de fecha 30 de diciembre de 2002 y en el día de Información de fecha 10 de julio y 25 de diciembre del mismo año. Durante el primer periodo de exposición pública se presentaron 9 alegaciones y durante el segundo periodo de exposición pública se presentaron 11 alegaciones que constan informadas y resueltas, en sentido estimatorio unas y desestimatorio otras. Se aprobó provisionalmente por el mismo órgano en fecha 13 de febrero de 2003.

Segundo.- La documentación presentada consta de Memoria informativa y justificativa, Estudio de Impacto Ambiental, Normas urbanísticas y Planos de información y de ordenación y Catálogo.

Tercero.- La propuesta realizada por el Ayuntamiento consiste en la redacción de un Plan General que sustituya a las vigentes Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente el 19 de diciembre de 1985.

Características generales del municipio.

La Romana es un municipio situado al oeste de la provincia de Alicante, en la comarca del Medio Vinalopó, en una cuenca semicerrada de montañas. El Término Municipal tiene una extensión de 43'6 Km².

El planeamiento general vigente, clasifica y califica el suelo del término municipal como sigue: 340.500 m² están clasificados como suelo urbano, 2.832.642 m² lo están como suelo urbanizable, de los que 133.644 m² están destinados a uso industrial y el resto a uso residencial, y los restantes 40.626.858 m² están clasificados como suelo no urbanizable, de los que 7.094.000 m² lo son de suelo no urbanizable común y el resto de Especial Protección en sus categorías de protección agrícola y protección natural.

En cuanto al grado de ejecución, de la memoria se extrae lo siguiente:

En Suelo Urbano, está completamente urbanizada y ejecutada la «U.A.» que el planeamiento delimitaba al norte del casco consolidado.

El Suelo Urbanizable Residencial no se ha desarrollado, ni el Industrial tampoco.

En Suelo No Urbanizable se aprobó una modificación de planeamiento para permitir usos extractivos y de transformación del mármol en Suelo No Urbanizable, por razón de la imposibilidad de ubicar tales industrias en los suelos Urbanos y Urbanizables debido a las grandes superficies que requieren.

El Término Municipal se ve afectado por los siguientes bienes de dominio público y/o patrimoniales:

Carreteras: CV- 840 y A- 411 (actual CV- 845) de la Consellería de Infraestructuras y Transportes (y las CV- 844 y AV- 4032 (actual CV- 842) de la Diputación Provincial de Alicante.

Vías pecuarias: 14 en total, Cañada Real de Xelaire, Cordel de la Perdiguera y 12 Coladas.

Cauces y barrancos: Ramblas Romana y Honda y barranco del León.

Otras afecciones: se localiza dentro del Término Municipal el yacimiento arqueológico de «Coves dels Caldevous» y determinados elementos del patrimonio etnológico y cultural como las ermitas de San Isidro y de los Santos Corazones.

Objetivos generales de planeamiento y modelo territorial propuesto.

En la memoria justificativa del Plan General se establecen como aspectos fundamentales del plan los siguientes:

- Diseño de la ciudad respetando su actual esquema básico, cerrándolo con sistemas viarios naturales que circundan el casco urbano.

- Establecimiento de tres grandes ejes viarios que servirán como ámbito definitorio para el crecimiento y expansión del casco urbano: Variante Sur de la CV- 840, Variante Este de la CV- 834 y cierre perimetral hacia el oeste mediante un vial de cierre a la trama urbana propuesta.

- División del suelo No Urbanizable en dos grandes áreas, una hacia el Este del Término, donde se podrán desarrollar actividades autorizables vía Declaración de Interés Comunitario, y, en los términos del Plan General, reclasificar suelo; y otra, hacia el Oeste, donde se ubican los suelos en los que existe una mayor protección, tanto legal cuanto por razones de interés público.

La Ordenación propuesta clasifica el suelo en Urbano, Urbanizable y No Urbanizable; propone el crecimiento, tanto residencial como industrial, junto al actual casco consolidado, y además, propone dos sectores residenciales afectos a un desarrollo de naturaleza turística y diversos sectores industriales en una zona alejada de la población.

En suelo urbano incluye la práctica totalidad del actualmente clasificado como tal y también otros suelos junto al anterior. Diferencia a este respecto 5 Zonas de Ordenación en Suelo Urbano.

El Suelo Urbanizable queda claramente diferenciado, el ordenado pormenorizadamente (UEs -) y el no ordenado pormenorizadamente (S1 y S2). El suelo urbanizable ordenado pormenorizadamente de carácter residencial se concentra fundamentalmente alrededor del casco urbano como ensanche lógico del mismo (S- UE 1, S- UE 2, S- UE 3 y S- UE 5), estableciéndose como sectores aislados los Sectores UE- 7 y UE- 8 que se conciben para dar salida a las demandas de suelos aptos para albergar las demandas turísticas del Municipio. En cuanto a los sectores de suelo urbanizable pormenorizado de uso industrial, cabe destacar que el Sector SUE 5 colinda con el casco urbano, mientras que los sectores S- UE4 y SUE 6 se ubican en situación aislada en relación con el mismo, por cuanto que el primero de ellos coincide con el ámbito del «Polígono industrial Pomares», actualmente en fase de tramitación, mientras que el segundo pretende ordenar un ámbito bastante consolidado por edificación industrial del sector marmolero.

El Suelo No Urbanizable se subdivide en dos categorías, Especial protección y Común.- El de Especial protección se divide en las categorías de Especial protección Arqueológica, Especial protección dominio público hidráulico, Especial protección Etnológico y Especial Protección del Paisaje y núcleo natural. En este último se ubica la microreserva «Ombria de L'Algaiat».- El Suelo No Urbanizable Común diferencia entre el General, el Común con Limitaciones y el de «Asentamientos Residenciales Rurales». Ello posibilita el mantenimiento de morfologías rústicas existentes tanto en diversas pedanías como varias parcelaciones rústicas tradicionalmente existentes.

La propuesta clasifica y califica el suelo según los siguientes datos: se clasifican como suelo urbano 40,559 Ha, como suelo urbanizable un total de 130,517 Ha, y como suelo no urbanizable un total de 4.188,924 Ha, de las que 2.578,515 Ha son suelo no urbanizable común y las 1.610,4091 Ha restantes lo son de especial protección en sus categorías de protección arqueológica, etnológica, del paisaje y medio natural y dominio público hidráulico.

Además el Plan General establece Directrices Definitorias de la Estrategia de Evolución Urbana y de Ocupación del Territorio (DEUT) que engloba en dos grandes Bloques:

a.- Objetivos prioritarios de la ordenación urbanística y territorial. En síntesis son los siguientes:

- Adecuación a la nueva legislación urbanística vigente así como al conjunto de leyes y normas que regulan e inciden en la planificación y la ordenación del territorio.

- Inclusión en el Plan General de la normativa referente a la tutela ambiental, que servirá como elemento para la toma de decisiones y propuestas que se formulen en el Plan General.

- Definición de la forma de la ciudad mediante su cierre con sistemas viarios y naturales, localización de dotaciones en el interior, definición de infraestructuras de comunicación internas y externas, y, conservación de la estructura urbana actual en suelo urbano con pequeño incremento.

- Ampliación de las posibilidades actuales de transporte viario.

- Diseño de la ciudad respetando su actual esquema básico.

- Localización de los sectores de suelo urbanizable no pormenorizado de uso residencial junto al casco urbano.

- Solución al grave problema causado por la existencia de múltiples industrias del sector marmolero dispersas en suelo no urbanizable, mediante la creación de un área industrial que les dé cabida.

- Establecimiento de los mecanismos adecuados para la obtención de equipamientos y dotaciones en el suelo urbano actual.

- Establecimiento de las determinaciones sobre el suelo no urbanizable desde posiciones positivas de uso.

- Categorización del Suelo No Urbanizable de Especial Protección de conformidad con la legislación urbanística vigente.

- Desprotección de las áreas en que predominen actividades extractivas.

- División del Suelo No urbanizable común en dos zonas, para garantizar la protección del incluido dentro de la zona Oeste.

- Establecimiento de las áreas afectadas por el Patricova y por el Patci.

b.- Criterios a tener en cuenta ante los eventuales cambios de planeamiento tendentes a reclasificar suelo. En síntesis:

- Prohibición de reclasificación de suelo no urbanizable común limitado.

- La reclasificación de suelo no Urbanizable Común a Urbanizable Industrial sólo será admisible en el ámbito establecido a tal efecto, debiendo garantizar la ejecución de las infraestructuras y estando condicionada por el trámite del Sector SUE- 6. La reclasificación de suelo no urbanizable común a suelo urbanizable residencial solo será admisible dentro de la zona que delimita el propio Plan, y deberá cumplir los requisitos materiales de gestión y desarrollo que recogen las referidas DEUT.

Los elementos de ordenación estructural que define son:

Red primaria de comunicaciones, integrada en la red local de la Comunidad Valenciana existente en el municipio y constituida por la CV- 834, CV- 840,844 y 846, así como el tramo viario de cierre hacia el oeste mediante un vial de cierre a la trama urbana propuesta. Asimismo por los diversos caminos existentes.

Ríos y Barrancos.

Red primaria de Vías Pecuarias formada por:

Cañada Real de Velaire.

Cordel de la Perdiguera.

Colada de la mercadera al collado de los machos.

Colada del camino de La Romana a Aspe o del royo.

Colada del Rincón de Castello a la Sierra de la Horna.

Colada del Duaiame a la Perdiguera.

Colada de Fuente Local a la Boquera.

Colada de Aparicio.

Colada de Rata.

Colada del Collado hondo.

Colada de los Felicios a la Sierra Alta.

Colada del Reclot.

Colada del abrevadero del panadero a la casa de Navarro.

Colada de la casa de la señora.

Red Primaria Hidráulica constituida por el Río Segura y el Canal del Trasvase.

Red Primaria de Equipamientos Públicos diferenciando:

- Sistema de Equipamientos y Servicios Urbanos donde incluye entre otras dotaciones el cementerio.

- Sistema de infraestructuras y Servicios técnicos donde se incluyen el depósito de agua, la depuradora y la reserva de suelo para residuos sólidos.

Red Primaria de Zonas Verdes donde incluye el PQL con una superficie de 45.000 m².

Dentro del Término municipal se recoge además la Microreserva denominada «Ombria de L'Algaiat» que se clasifica como suelo no urbanizable de protección del paisaje y del medio natural.

Además hay que añadir que establece una previsión expresa de reserva de Viviendas de Protección Pública dentro de los Sectores S.UE- 1, S.UE- 2, S.UE- 3, S1 y S2, destinando a ello el 10% de la edificabilidad residencial de los referidos sectores.

Cuarto.- Constan en el expediente los informes de las siguientes administraciones con intereses sectoriales susceptibles de ser afectadas por el Plan General:

a.- Informe favorable de la Oficina del Plan de Carreteras de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte de fecha 23 de diciembre de 2003, ya que se han considerado las zonas de protección de las Carreteras y las conexiones a las mismas de los suelos urbanizables que serán financiadas y ejecutadas por los sectores.

b.- Informe del Servicio de Proyectos y construcciones educativas, del área de infraestructuras, de la Conselleria de Cultura y Educación (hoy Cultura, Educación y Deportes) del Servicio de Proyectos y construcciones educativas de fecha 6 de febrero de 2003 de carácter favorable.

c.- Declaración de Impacto Ambiental emitida por la Dirección General de Gestión del Medio Natural de la Conselleria de Territorio y Vivienda en fecha 3 de mayo de 2005 con el carácter de aceptable a los solos efectos ambientales y sin perjuicio de la obtención de las autorizaciones sectoriales que le sean de aplicación, conteniendo diversas condicionantes.

d.- Informe de la Dirección General de Planificación y Ordenación Territorial de fecha 4 de agosto de 2005 en el que se pone de manifiesto que no existe inconveniente para aprobar el Plan General de La romana desde el punto de vista de la inundabilidad, si bien se debería incluir la condición de que, con carácter previo al desarrollo del sector S- UE3, se realice un estudio de inundabilidad para la concreción del riesgo en la zona sur del casco urbano para verificar la incidencia del mismo así como las posibles medidas correctoras a adoptar.

e.- Informe de la Dirección General de Política Lingüística y del Patrimonio Cultural Valenciano de la Conselleria de Cultura, Educación y Deportes de fecha 6 de abril de 2005 de carácter favorable.

f.- Informe del Excmo. Ayuntamiento de Orihuela en fecha 28 de enero de 2003 de carácter favorable.

g.- Informe del Excmo. Ayuntamiento de Algueña en fecha 18 de febrero de 2003 de carácter favorable.

h.- Informe del Excmo. Ayuntamiento de Aspe en fecha 22 de enero de 2003 de carácter favorable.

i.- Informe del Servicio Territorial de la Conselleria de Medio Ambiente (Hoy Territorio y Vivienda) referido a las vías pecuarias clasificadas en el Término Municipal de La Romana en el que se informa que la planimetría recoge las vías pecuarias que discurren por el municipio con su anchura legal ajustándose a los dispuesto por el proyecto de clasificación de Vías Pecuarias de La Romana. Asimismo, considera aceptable el tratamiento dado a las vías pecuarias que afectan a determinados sectores.

j.- Informe de la Dirección General de Comercio y Consumo, Conselleria de Industria, Comercio y Energía (hoy Empresa, Universidad y Ciencia) de fecha 27 de enero de 2003, con diversas condiciones que han sido recogidas en el expediente.

k.- Certificado del departamento del ciclo hídrico de la Excmo. Diputación Provincial de Alicante referido a disponibilidad de recursos hídricos de una captación de propiedad municipal denominada «Rambla honda» o de la «Boquera» que capta el acuífero Argallet con una capacidad de extracción de 12l/s equivalente a 1.036 m³/día en bombeo continuo, pudiendo llegar con diversas modificaciones has 25 l/s equivalentes a 2.160 m³ día en bombeo continuo.

l.- Certificado emitido por la mercantil Red Eléctrica de España, S.A, referido a una tramo de la línea del Alta tensión

«Benejama- Rocamora- Escombreras» que atraviesa el término municipal, en el que manifiestan que el Plan General no afecta al referido tramo de línea si bien indican que el tramo de la red principal de agua potable que discurre paralela a la traza de la línea debe estar a una distancia de 20 m aproximadamente para no afectar a las cimentaciones o tomas de tierra de estos.

Asimismo consta en el expediente administrativo que el Servicio Territorial de Planificación de Alicante solicitó informe a la División de Recursos Hidráulicos de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte en fecha 27 de marzo de 2003 sin que conste la emisión del informe, por que se considera de aplicación el informe de 30 de septiembre de 2002, de carácter general para aplicar a los expedientes urbanísticos, «Informe en relación con los criterios seguidos en la tramitación de expedientes urbanísticos respecto a las infraestructuras hidráulicas de saneamiento y depuración de aguas residuales» que son los siguientes:

Se debería exigir al promotor del nuevo suelo urbano que antes de la conexión financie la repercusión que esa nueva urbanización va a tener sobre los sistemas de saneamiento existentes o sobre los nuevos que sea preciso construir y que están contemplados entre las actuaciones previstas en el II Plan de Saneamiento. Esta repercusión ha sido estimada por la Entidad de Saneamiento en 90 € por habitante equivalente.

Además se exige igualmente que esa conexión a los sistemas generales podrá ser autorizadas siempre que se cumplan las ordenanzas de vertido y se haya procedido, en su caso, a la depuración previa.

Por último si no existe posibilidad de conexión a ningún sistema general, o dicha conexión no se considera viable, el promotor puede plantear la construcción de una nueva planta depuradora, explotada directamente por la urbanización o por la Entidad de Saneamiento.

Este informe se redacta a fin de que se tenga en cuenta en la tramitación de los expedientes que no hayan podido ser objeto de informe por parte de la División de Recursos Hidráulicos».

Consta finalmente que el Ayuntamiento solicitó informe a la Conselleria de Sanidad en fecha 19 de diciembre de 2002, al Servicio de Vías y Obras de la Diputación Provincial de Alicante en fecha 18 de diciembre de 2002, a la Confederación Hidrográfica del Júcar en fecha 26 de diciembre de 2002, al Ayuntamiento de Pinoso en fecha 17 de diciembre de 2002, al Ayuntamiento de Hondón de las Nieves en fecha 17 de diciembre de 2002, al Ayuntamiento de Novelda en fecha 17 de diciembre de 2002, al Ayuntamiento de Monóvar en fecha 17 de diciembre de 2002, en todos los casos sin que hasta la fecha conste su emisión y habiendo transcurrido el plazo legalmente establecido para ello.

Consideraciones técnico- jurídicas.

Primera.- La tramitación ha sido correcta, conforme a lo establecido en el artículo 38 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Segunda.- La documentación puede considerarse completa conforme lo dispuesto en el artículo 27 de la L.R.A.U. y los 45 a 59 del RPCV. No obstante ello, el Ayuntamiento deberá remitir el pertinente texto refundido debidamente diligenciado con fecha de aprobación plenaria.

Tercera.- Las determinaciones contenidas en el expediente se consideran genéricamente correctas en vista de las exigencias de la política urbanística y territorial de la Generalitat, tal y como se expone en el artículo 40 de la L.R.A.U. No obstante, se advierte lo siguiente:

- Deberá establecerse en la ficha de gestión de cada uno de los sectores de suelo urbanizable, como condición necesaria para la implantación de cualesquiera actividades lucrativas u otras que impliquen un incremento en el consumo de agua previstas en el plan, el que se obtenga del Organismo de Cuenca correspondiente o entidad colaboradora autorizada para el suministro informe que garantice el mismo.

- Se observa la existencia de un error en la trama correspondiente a la clasificación de suelo en el que se ubica el Parque de Red Primaria, que según la misma quedaría ubicado dentro de suelo no urbanizable, siendo así que las Zonas Verdes de Red Primaria deben estar ubicadas dentro

de suelo urbano o urbanizable, según los casos, debiendo por ello rectificarse los planos.

- Deberá incorporarse a la finca de gestión del Sector SUE- 3 la condición de que con carácter previo al desarrollo del sector se realice un estudio de inundabilidad para la concreción del riesgo en la zona sur del casco urbano para verificar la incidencia del mismo así como las posibles medidas correctoras a adoptar.

- Deberá incorporarse justificación expresa de la reserva de plazas de aparcamiento público en los sectores de suelo urbanizable pormenorizado tanto de uso residencial cuanto de uso industrial.

- Debe rectificarse el artículo 1.3.1.10 De la parte normativa por cuanto que hace remisión a otra norma del Plan General, la 2.2.1.A.b.3º que no existe.

- Debe modificarse el artículo 1.10 de la Normativa del Plan por cuanto que si el mismo se ha adaptado a la Ley 10/2004 reguladora del suelo no Urbanizable, deberá recoger el contenido de la D. Ad. 5ª de la misma, y no referirse a la Ley 4/92 ya derogada. Asimismo, debe eliminar las referencias a la misma que se contiene en diversas normas del mismo, sustituyéndolas por las correspondientes de la Ley 10/2004.

Cuarta.- La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del Director General de Planificación y Ordenación Territorial, es el órgano competente para resolver sobre la aprobación definitiva de los Planes Generales de municipios de menos de 50.000 habitantes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 39 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, en relación con el artículo 10.a) del Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana, aprobado por Decreto 201/2003, de 3 de octubre, del Consell de la Generalitat.

Vistos los preceptos legales citados, la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común en su redacción dada por la Ley 4/1999 y demás disposiciones de general y pertinente aplicación, la Comisión Territorial de Urbanismo

Acuerda

Supeditar la aprobación definitiva del Plan General del municipio de La Romana hasta que se subsanen las observaciones señaladas en las consideraciones técnico- jurídicas segunda y tercera, habilitando al Ilmo. señor Director General de Planificación y Ordenación Territorial a los efectos previstos en el artículo 41 de la L.R.A.U.

Contra el presente Acuerdo, que no pone fin a la vía administrativa, se puede interponer recurso de alzada ante la Secretaría Autonómica de Territorio y Medio Ambiente, según dispone el artículo 74.3.c) de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, de Gobierno Valenciano y artículo 65 del Decreto 133/2004, de 3 de septiembre, del Consell de la Generalitat, que establece la estructura orgánica de las consellerías de la administración de la Generalitat, en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente a la fecha de recibo de la presente notificación.»

Con fecha 2 de marzo de 2006, el Director General de Planificación y Ordenación Territorial dictó la siguiente resolución:

Visto el acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 13 de diciembre de 2005, por el que se aprobó definitivamente el expediente de referencia, supeditando su publicación al cumplimiento de ciertas condiciones, así como el informe técnico favorable a la documentación presentada por el Ayuntamiento con fecha 9 de febrero de 2006, en el que se indica que cumplimenta en todos sus extremos el referido acuerdo de la Comisión.

Resuelvo

Ordenar la inmediata publicación del referido acuerdo de aprobación definitiva junto con las Normas Urbanísticas correspondientes en el Boletín Oficial de la Provincia, insertando al tiempo una reseña del mismo en el Diario Oficial de la Generalidad Valenciana, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 59, apartados 2 y 4 de la Ley 6/94 de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística. La publicación de la aprobación definitiva excusa su notificación individualizada.

Anexo normativa.-

Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio.

Las Directrices Definitorias de la Estrategia de Evolución Urbana y de Ocupación del Territorio (D.E.U.T.) constituyen el documento de criterios y objetivos de eficacia vinculante.

Estas directrices tienen por objeto:

Establecer criterios que justifiquen la adecuación de las determinaciones del Plan a la política territorial de la Generalidad Valenciana y en particular su adecuación a los Planes de Acción Territorial, así como su coordinación con las distintas políticas sectoriales.

Identificar y establecer los objetivos fundamentales del Plan General en coherencia con la política urbanística municipal, diferenciándolos de sus previsiones instrumentales susceptibles de ser modificadas con mejoras alternativas que persigan la misma finalidad.

Las previsiones contenidas en estas directrices, que a continuación se relacionan, son determinaciones esenciales con vocación de permanencia durante la vigencia del Plan. Las futuras modificaciones de otras determinaciones de planeamiento deberán justificarse en un mejor cumplimiento de las mismas.

Las D.E.U.T. del Plan General de la Romana son las siguientes:

I. Objetivos prioritarios de la ordenación urbanística y territorial.

- Adecuación a la nueva legislación urbanística vigente, así como al conjunto de leyes y normas que regulan e inciden en la planificación y la ordenación del territorio: medioambiente, carreteras, montes, aguas, etc.

- Inclusión en el Plan General de la normativa referente a la tutela ambiental, conforme a los objetivos, pautas normativas y contenido material de dicha norma ambiental, incidiendo ésta sobre la toma de decisiones y propuestas que ha de formularse en el Plan General. Dicha normativa ambiental tiene en cuenta, sobre todo, dos textos que, aun siendo extensos, reflejan y expresan de forma clara y contundente el ambiente de opinión reinante en ésta materia:

a) En primer lugar la Conferencia de Río de Janeiro (1992) sobre Medio Ambiente y Desarrollo, convocada por la Organización de las Naciones Unidas, que expresa su propio contenido en el lema de la convocatoria. En su sección III, la Agenda 21 (uno de los documentos aprobados en Río 92) se dedica en su capítulo 28 a la «Iniciativa de las autoridades locales en apoyo al programa 21».

b) En segundo lugar, desde ámbitos más próximos, pero de carácter supranacional, las comunidades europeas aprobaron en 1991 un documento conocido como «Libro Verde del Medio Ambiente Urbano», que es un compendio de descripción de problemas y de objetivos y propuestas de directrices para su resolución en el ámbito de la Comunidad Europea. El papel de Medio Ambiente ha sido reforzado en el Tratado de Maastricht (febrero de 1992) concediéndole un papel más predominante y una nueva formulación de objetivos.

En virtud de ello, se establecen en éste Plan General Normas de Protección Paisajística del suelo y de las infraestructuras relacionadas con ellas (residuos sólidos, aguas pluviales, residuales, etc.). El Estudio de Impacto Ambiental ha sido especialmente tenido en cuenta en la redacción del Plan General.

- La definición de la forma de la ciudad mediante su cierre con sistemas viarios y naturales, la localización de dotaciones en el interior de la ciudad aprovechando los espacios disponibles para ello y la definición de las imprescindibles infraestructuras de comunicación interna y externa de la ciudad. Conservación de la estructura urbana actual con apenas incremento de la densidad de población prevista en el suelo urbano actual. El incremento se produce como consecuencia de la pretensión de igualar el número de alturas en el núcleo urbano (3 alturas) con el objetivo claro de conseguir la homogeneidad en el mismo.

- Ampliación de las posibilidades actuales del transporte viario, con la creación de vías de mayor amplitud, tanto urbanas como interurbanas y con la reserva de suelo (áreas de protección) para el trazado de las principales vías interurbanas. Así destaca el establecimiento de las pertinentes áreas de protección que posibiliten la futura ejecución de la Variante Sur de la CV- 840 y el nuevo trazado de la misma que discurre entre el núcleo urbano de la población y el término municipal de Novelda, viales ambos de gran impor-

tancia para descongestionar al núcleo urbano de la población, tan castigado en la actualidad por el elevado tráfico pesado procedente principalmente de las actividades extractivas (canteras).

La Variante Sur de la CV- 840 posibilitará que la actual travesía se convierta en un boulevard que con un adecuado diseño se convertirá en el mayor eje estructurante del núcleo urbano de la ciudad dado que muchas de las áreas de expansión previstas en el Plan General confluyen en el mismo.

- Diseño de la forma de la ciudad respetando su actual esquema básico, reconduciendo su expansión hacia el lado Este, concretamente hacia la «bolsa» delimitada por el actual casco de la población y el desvío (previsto en el Plan General y cuya ejecución se ha llevado a cabo recientemente por la Excma. Diputación Provincial) de la carretera Novelda-La Romaneta (CV- 834).

- Localización de los sectores de suelo urbanizable no pormenorizado de uso residencial junto al núcleo urbano de la población con la finalidad ya citada de conseguir armonizar y cohesionar el núcleo urbano de la población, sin necesidad por tanto de la ejecución de grandes extensiones longitudinales de nuevas infraestructuras de servicios.

- Solución al grave problema de la existencia de multitud de industrias pertenecientes al sector marmolero dispersas por el suelo no urbanizable. Dicho problema se trata de solucionar en el Plan General estableciendo una gran área industrial que de cabida a este tipo de industrias. Así se establece en el Plan General, y a requerimientos de la propia C.O.P.U.T., un sector (S- U.E.- 6) de suelo urbanizable pormenorizado que trata de regularizar un ámbito que en la actualidad se encuentra muy consolidado por edificaciones pertenecientes al sector marmolero. Dicha ordenación pormenorizada también contempla la previsión de parcelas de grandísimas dimensiones y bajo índice o bajo coeficiente de ocupación.

La actividad industrial marmolera, predominante en el municipio, genera el consiguiente problema de los residuos de dicha actividad. Para dar solución a este problema se prevé en el Plan General, en las cercanías de la Sierra Pelada, la ejecución de un vertedero de inertes.

- Establecimiento de los mecanismos adecuados para la obtención de equipamientos y dotaciones en el suelo urbano actual. Así se establecen mecanismos de gestión consistentes en la adscripción de terrenos dotacionales públicos a diversos sectores de suelo urbanizable.

- Establecimiento de las determinaciones sobre el suelo no urbanizable desde posiciones positivas de uso: protección forestal y paisajística, protección de ramblas, usos de vivienda para la residencia, usos industriales y terciarios permitidos mediante Declaración de Interés Comunitario.

- Establecimiento de diversas categorías de suelo no urbanizable de especial protección, en cumplimiento de lo establecido en la vigente legislación urbanística sobre suelo no urbanizable, con imposición de una normativa restrictiva de usos en cada categoría.

- Desprotección de las áreas en las que predominen las actividades extractivas (principalmente canteras de mármol). Estas actividades predominan en la Sierra del Reclot por lo que gran parte de la misma se clasifica como suelo no urbanizable común para posibilitar la continuidad y nuevo establecimiento de este tipo de industrias.

- Distinción de dos subcategorías o subzonas dentro del suelo no urbanizable común, de tal forma que el suelo no urbanizable común situado en todo el área Oeste del término municipal mantiene un régimen urbanístico más limitado con el fin de garantizar su preservación.

A su vez, en la zona Este del término municipal (donde se sitúa el Suelo No Urbanizable Común «General»), se delimitan tres enclaves que constituyen el denominado «Suelo No Urbanizable Común Núcleos Consolidados» con el fin de contemplar y posibilitar el mantenimiento de los principales núcleos consolidados de viviendas («asentamientos rurales») existentes de forma dispersa por el término municipal (existen otras pedanías y parcelaciones rurales en claro estado de regresión, por lo que no se estima conveniente su consideración a los efectos de lo aquí establecido).

Estos tres enclaves constituyen por tanto una tercera subcategoría de Suelo No Urbanizable Común denominada «Suelo No Urbanizable Común Núcleos Consolidados».

- Establecimiento de afecciones en las áreas contempladas como zonas inundables por el Plan de Acción Territorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA), así como en las áreas afectadas por el Plan de Acción Territorial de Carácter Sectorial de Corredores de Infraestructuras de la Comunidad Valenciana.

II. Criterios a tener en cuenta ante los eventuales cambios de planeamiento, tendentes a reclasificar suelo, que puedan sobrevenir.

- En el «suelo no urbanizable común limitado», y durante toda la vigencia del presente Plan General, queda totalmente prohibida la tramitación de cualesquiera propuestas de planeamiento parcial tendente a reclasificar suelo no urbanizable a urbanizable.

- La reclasificación de suelo no urbanizable a urbanizable industrial se planteará únicamente, en su caso, en el entorno del Sector S- U.E.- 6, y garantizará a su cargo la ejecución de las infraestructuras de conexión que resulten necesarias, se exigirá que, previa o simultáneamente a la tramitación de la nueva reclasificación, se haya tramitado o tramite el desarrollo urbanístico del citado Sector S- U.E.- 6

- La reclasificación de suelo no urbanizable a urbanizable residencial garantizará a su cargo la ejecución de las infraestructuras de conexión que resulten necesarias, y deberán tener una superficie mínima de 150.000 m². Para la tramitación de suelo no urbanizable común general a urbanizable residencial de baja densidad separado del núcleo urbano, será preciso que se haya gestionado el desarrollo urbanístico de, al menos, el 60% del suelo urbanizable residencial de baja densidad previsto en este Plan General (constituido por los sectores S- U.E.- 7 y S- U.E.- 8).

- La tramitación de nuevas reclasificaciones de suelo no urbanizable común general a suelo residencial inmediato a los suelos urbanizables que constituyen el núcleo urbano del municipio, sólo se admitirán en las dos siguientes zonas:

Zona situada al Oeste del núcleo urbano, que se extiende entre dicho núcleo y la zona de afección provocada por el Plan de Acción Territorial de carácter Sectorial de corredores de Infraestructuras de la Comunidad Valenciana (zona de afección grafiada en el plano O.2 de la Ordenación Estructural). Dicha zona de posible reclasificación se extiende por el Norte hasta el término municipal de Monóvar, y por el Sur hasta la CV- 840.

b) Zona situada al sur del núcleo urbano, delimitada al Norte por el actual trazado de la CV- 840, al Sur por la zona inundable (Rambla de la Romana) grafiada en el plano O.2 de la Ordenación Estructural, al Oeste con el trazado previsto en el Plan general como variante de la actual CV- 840, y al Este con el sector S- U.E.- 3.

Para la admisión a tramite de estas últimas reclasificaciones (de suelo urbanizable residencial inmediato al núcleo urbano), será preciso que se haya gestionado el desarrollo urbanístico (previa o simultáneamente) de, al menos, el 50% de los suelos urbanizables que conforman el núcleo urbano de la población (constituido por los sectores S- U.E.- 1, S- U.E.- 2, S- U.E.- 3, S- 1 y S- 2. Sin perjuicio de lo anterior, si la nueva reclasificación se pretende llevar a cabo en la zona descrita en la letra a) anterior, será preciso además que previa o simultáneamente se haya gestionado el desarrollo urbanístico del sector S- U.E.- 1, mientras que si la nueva reclasificación se pretende llevar a cabo en la zona descrita en la letra b) anterior, será preciso que previa o simultáneamente, se haya gestionado el desarrollo urbanístico del sector S- U.E.- 3.

Anexo I

Fichas de planeamiento de desarrollo de los distintos sectores de suelo urbanizable no pormenorizado (O.E.)

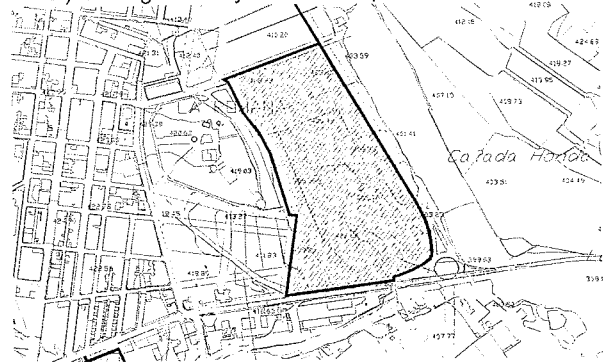
Ficha de planeamiento del sector 1 «Este I»

A) Delimitación gráfica y superficie del sector:

El sector cuenta con una superficie total de 7,931 ha. Toda esta superficie es computable para el cálculo del techo edificable del sector.

La delimitación gráfica del sector es:

B) Usos globales y usos incompatibles:



B) Usos globales y usos incompatibles:

1.- Uso dominante:

- Residencial: a concretar en Plan Parcial.

2.- Usos compatibles:

- Terciario: a concretar en Plan Parcial.

3.- Usos incompatibles:

- Industrial: a excepción de los talleres domésticos.

C) Tipología: aislada (Bloque Exento y Bloque Adosado).

D) Edificabilidad Bruta: 0,50 m²t/m²s.

E) Densidad máxima: 35 viv./ha.

F) Otras determinaciones:

- La trama viaria se organizará de tal modo que se prohíban los accesos directos desde la variante de la CV- 834 prevista junto a la rambla del río Tarafa en el lado Este del núcleo urbano de la población. Así mismo, la trama viaria se diseñará a modo de prolongación de la prevista en la ordenación pormenorizada de la UE- 2. El tramo de la carretera CV- 840 al que recae el Sector 1 se ejecutará en las condiciones de diseño que establezca, en el momento de programación del mismo, el organismo titular de dicho vial.

- Entre los estándares dotacionales propios de este sector se preverá una parcela con dimensión mínima de 6000 m² con destino equipamiento docente (S.E.Q- Do) integrante de la Red Secundaria de Actuaciones Públicas.

- En paralelo al trazado de la variante de la CV- 384, se establece una franja de protección de la misma de 18 m., que no será computable a efectos de cumplimiento de estándares de la red secundaria propia del sector.

- Será preceptivo redactar y tramitar junto al Plan Parcial y Proyecto de Urbanización, un Estudio de Inundabilidad que se realizarán de acuerdo con lo establecido en la normativa del P.A.T.R.I.C.O.V.A.

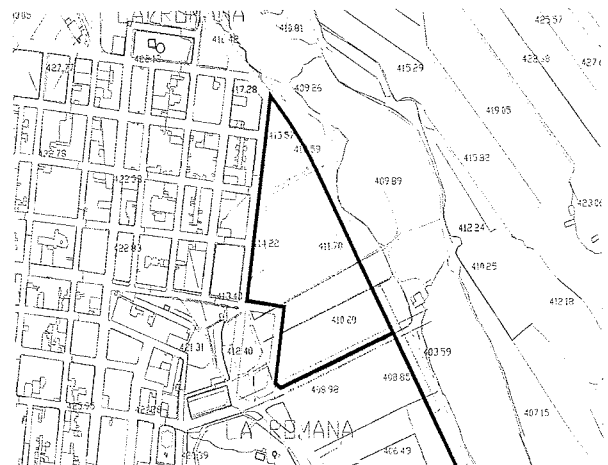
Ficha de planeamiento del sector 2 «Este II»

A) Delimitación gráfica y superficie del sector:

El sector cuenta con una superficie total de 3,340 ha.

Toda esta superficie es computable para el cálculo del techo edificable del sector.

La delimitación gráfica del sector es:



1.- Uso dominante:

- Residencial: a concretar en Plan Parcial.

2.- Usos compatibles:

- Terciario: a concretar en Plan Parcial.

3.- Usos incompatibles:

- Industrial: a excepción de los talleres domésticos.

C) Tipología: Aislada (Bloque Exento y Bloque Adosado).

D) Edificabilidad Bruta: 0,50 m²/m²s.

E) Densidad máxima: 35 viv./ha.

F) Otras determinaciones:

- La trama viaria se organizará de tal modo que se prohíban los accesos directos desde la variante de la CV-834 prevista desde la Rambla del río Tarafa en el lado Este del núcleo urbano de la población. Así mismo, la trama viaria se diseñará a modo de prolongación de la prevista en la ordenación pormenorizada de la Zona 2 «Ampliación de Casco» del Suelo Urbano.

- En paralelo al trazado de la variante de la CV- 384, se establece una franja de protección de la misma de 18 m., que no será computable a efectos de cumplimiento de estándares de la red secundaria propia del sector.

- Será preceptivo redactar y tramitar junto al Plan Parcial y Proyecto de Urbanización, un Estudio de Inundabilidad que se realizarán de acuerdo con lo establecido en la normativa del P.A.T.R.I.C.O.V.A.

Anexo II

Fichas de gestión de las distintas U.E.S de suelo urbanizable pormenorizado y de los distintos sectores de suelo urbanizable no pormenorizado (O.E)

Ficha de gestión del sector S- U.E.1

Residencial manzana compacta.

A) Situación respecto a la secuencia lógica del desarrollo del Plan:

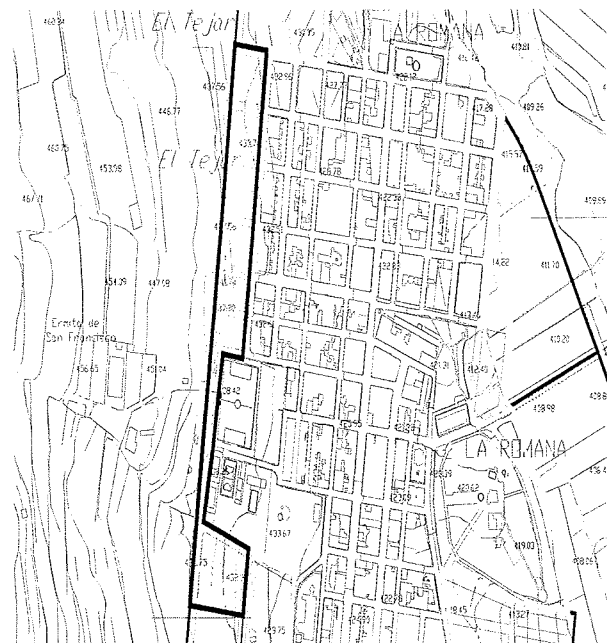
Dada su inmediatez al núcleo urbano residencial y su diseño a modo de prolongación de la trama urbana existente, no se establecen determinaciones respecto a la secuencia de su desarrollo, por lo que podrá gestionarse y ejecutarse cuando la demanda pública o privada lo requiera.

B) Condiciones de integración y conexión de la actuación integrada:

Se garantizará la conexión de las conducciones de alcantarillado y agua potable con las redes actualmente existentes en el núcleo urbano, con secciones semejantes a las mismas.

Al estar conectado al casco, la red de saneamiento será separativa como la de éste, discurriendo las pluviales por la calzada.

C) Delimitación de la Unidad de Ejecución:



D) Área de reparto y aprovechamiento tipo:

La totalidad del sector S- U.E.1 constituye una única área de reparto - AR 1 - (coincidente con el ámbito de aquel), cuyo aprovechamiento tipo es 1,00 m²/m²s., sin perjuicio de lo establecido en el epígrafe siguiente.

E) Previsión de viviendas sujetas a régimen de protección pública:

Al menos el 10 % del aprovechamiento del Sector se destinará a viviendas de protección pública. A tal efecto, el aprovechamiento destinado a viviendas de protección pública, tendrá un coeficiente de 0,8 a fin de homogeneizar la totalidad del aprovechamiento que definitivamente se implante en el sector. La vivienda de renta libre (mayoritaria) tendrá el coeficiente 1.

La homogeneización definitiva del aprovechamiento se concretará en el pertinente instrumento de gestión urbanística, con la aplicación de los coeficientes citados.

F) Previsión de plazas de aparcamiento público:

En los correspondientes proyectos o anteproyectos de urbanización se diseñará un viario de sección tal que permita al menos una banda de aparcamiento en línea en todos ellos, para garantizar tal y como se justifica en la memoria del Plan, la reserva de plazas de aparcamiento público del Reglamento de Planeamiento.

G) Será preceptivo para el desarrollo del sector, Informe del Organismo de la Cuenca, que garantice el consumo de agua.

Ficha de gestión del sector S- U.E.2

«Residencial manzana compacta»

A) Situación respecto a la secuencia lógica del desarrollo del Plan:

Dada su inmediatez al núcleo urbano residencial y su diseño a modo de prolongación de la trama urbana existente, no se establecen determinaciones respecto a la secuencia de su desarrollo, por lo que podrá gestionarse y ejecutarse cuando la demanda pública o privada lo requiera.

B) Condiciones de integración y conexión de la actuación integrada:

Se garantizará la conexión de la conducción de agua potable con la red actualmente existente en el núcleo urbano, con sección semejante a la misma.

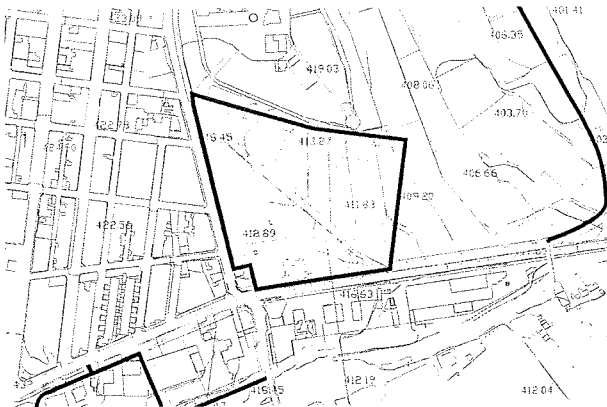
La red de alcantarillado propia del sector S- U.E.2, en cuanto a las aguas residuales se refiere, se conectará con el colector general municipal de alcantarillado (que conecta el núcleo urbano con la depuradora municipal) mediante la ejecución de un colector de conexión que discurrirá por el trazado de la CV- 840 con sección mínima de diámetro 500 mm.

Para la recogida de aguas pluviales se ejecutará un colector que, partiendo de la intersección de la calle Doctor Seller Penalva con la calle Cervantes, discurra por ésta última hasta su intersección con la CV- 840, siguiendo a continuación por ésta vía hasta desaguar en la Rambla del Tarafa. Dicho colector recogerá las aguas pluviales del tramo de la calle Cervantes antes mencionado así como las propias del sector.

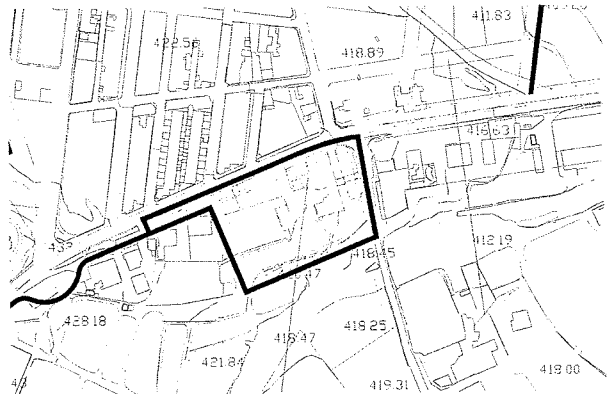
Dado que el sector, (al igual que parte del casco urbano), es atravesado por una zona inundable que partiendo del Polideportivo municipal y recorriendo las calles Colon y José Seller, llega hasta la calle Cervantes, el colector de pluviales que se coloque en la calle Cervantes deberá tener en cuenta esta circunstancia, dimensionándolo adecuadamente y colocando los imbornales en número y dimensión que sean necesarios.

El tramo de la carretera CV- 840 al que recae el sector S- U.E.2 se ejecutará con las condiciones de diseño que establezca, en el momento de la programación de la actuación, el organismo titular de dicho vial.

C) Delimitación de la Unidad de Ejecución:



C) Delimitación de la Unidad de Ejecución:



D) Área de reparto y aprovechamiento tipo:

La totalidad del sector S- U.E.2 constituye una única área de reparto – AR 2 - (coincidente con el ámbito de aquel), cuyo aprovechamiento tipo es 0,649 m²/m²s., sin perjuicio de lo establecido en el epígrafe siguiente.

El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de suelo incluido en éste S- U.E.2 que las anteriores N.N.S.S. del Planeamiento Municipal de 1985 estaba clasificado como suelo urbano (porción del S- U.E.2 recayente a la calle Cervantes) será el 100% del aprovechamiento tipo de éste sector.

Además de lo anterior, el proyecto de reparcelación para la gestión de éste sector contemplará para el suelo citado en el párrafo anterior un coeficiente reductor de las cargas de urbanización de un 40%. Esta reducción irá a cargo de todo el sector.

E) Previsión de viviendas sujetas a régimen de protección pública:

Al menos el 10 % del aprovechamiento del Sector se destinará a viviendas de protección pública. A tal efecto, el aprovechamiento destinado a viviendas de protección pública, tendrá un coeficiente de 0,8 a fin de homogeneizar la totalidad del aprovechamiento que definitivamente se implante en el sector. La vivienda de renta libre (mayoritaria) tendrá el coeficiente 1.

La homogeneización definitiva del aprovechamiento se concretará en el pertinente instrumento de gestión urbanística, con la aplicación de los coeficientes citados.

F) Previsión de plazas de aparcamiento público:

En los correspondientes proyectos o anteproyectos de urbanización se diseñará un viario de sección tal que permita al menos una banda de aparcamiento en línea en todos ellos, para garantizar tal y como se justifica en la memoria del Plan, la reserva de plazas de aparcamiento público del Reglamento de Planeamiento.

G) Será preceptivo para el desarrollo del sector, Informe del Organismo de la Cuenca, que garantice el consumo de agua.

Ficha de gestión del sector S- U.E.3

«Residencial manzana compacta»

A) Situación respecto a la secuencia lógica del desarrollo del Plan:

Dada su inmediatez al núcleo urbano residencial, no se establecen determinaciones respecto a la secuencia de su desarrollo, por lo que podrá gestionarse y ejecutarse cuando la demanda pública o privada lo requiera.

B) Condiciones de integración y conexión de la actuación integrada:

Se garantizará la conexión de las conducciones de alcantarillado y agua potable con las redes actualmente existentes en el núcleo urbano, con secciones semejantes a las mismas.

La red de saneamiento será preferentemente separativa y conectará al colector que discurre por la CV- 840 y desemboca en la Rambla del Tarafa con sección suficiente para absorber los aguaceros tanto del sector como de la parte de casco urbano que por pendiente pudiera afectarle.

El tramo de la carretera CV- 840 al que recae el S- UE- 3 se ejecutará con las condiciones de diseño que establezca, en el momento de la programación de la actuación, el organismo titular de dicho vial.

D) Área de reparto y aprovechamiento tipo:

La totalidad del S- U.E.3 constituye una única área de reparto – AR 3 - (coincidente con el ámbito de aquel), cuyo aprovechamiento tipo es 0,85 m²/m²s., sin perjuicio de lo establecido en el epígrafe siguiente.

E) Previsión de viviendas sujetas a régimen de protección pública:

Al menos el 10 % del aprovechamiento del Sector se destinará a viviendas de protección pública. A tal efecto, el aprovechamiento destinado a viviendas de protección pública, tendrá un coeficiente de 0,8 a fin de homogeneizar la totalidad del aprovechamiento que definitivamente se implante en el sector. La vivienda de renta libre (mayoritaria) tendrá el coeficiente 1.

La homogeneización definitiva del aprovechamiento se concretará en el pertinente instrumento de gestión urbanística, con la aplicación de los coeficientes citados.

F) Previsión de plazas de aparcamiento público:

En los correspondientes proyectos o anteproyectos de urbanización se diseñará un viario de sección tal que permita al menos una banda de aparcamiento en línea en todos ellos, para garantizar tal y como se justifica en la memoria del Plan, la reserva de plazas de aparcamiento público del Reglamento de Planeamiento.

G) Será preceptivo para el desarrollo del sector, Informe del Organismo de la Cuenca, que garantice el consumo de agua, así como Estudio de inundabilidad para la concreción del riesgo en la zona sur del casco para verificar la incidencia del mismo, así como las posibles medidas correctoras a adoptar.

Ficha de gestión de la S- U.E.4

«Industrial aislada bloque exento y adosado» («Pomares»)

El sector se desarrollará en una única Unidad de Ejecución.

A) Secuencia de desarrollo:

En función de la situación actual de la zona, por la demanda de suelo existente en la misma y por la imperiosa necesidad de la Administración Municipal en dotar a la población de suelo urbanizado industrial capaz de abarcar industrias de cualquier actividad y tamaño, se considera prioritaria la tramitación y gestión de éste sector.

B) Condiciones de integración y conexión:

- Deberá estar ejecutado o ejecutarse simultáneamente a la urbanización del sector, con adecuada sección y ancho, los siguientes elementos de la Red Primaria Viaria:

- Tramo del Camino Pomares que discurre entre la rotonda de acceso único al sector hasta la variante de la CV- 840 prevista en el nuevo Plan General que está en tramitación. Dado que dicho tramo coincide con el trazado de la vía pecuaria denominada «Colada Fuente Loca a La Boquera», que en este tramo tiene una anchura legal de 10 m., en la adecuación del Camino Pomares se respetará dicha anchura legal, manteniéndose a la Consellería de Medio Ambiente en la titularidad de aquella.

- Tramo de la variante de la CV- 840 (prevista por el nuevo Plan General que está en trámite) que discurre entre la intersección con el citado Camino Pomares (intersección que se ejecutará mediante la rotonda grafiada en el plano de la «ficha de planeamiento») y la rotonda a ejecutar en la

E) Área de reparto y aprovechamiento tipo:

La totalidad de la S- UE5 constituye una única área de reparto-AR 5- (coincidente con el ámbito de aquel, cuyo aprovechamiento tipo es 0,994 m²/m²s.

F) Previsión de plazas de aparcamiento público:

En los correspondientes proyectos o anteproyectos de urbanización se diseñará un viario de sección tal que permita al menos una banda de aparcamiento en línea en todos ellos, para garantizar tal y como se justifica en la memoria del Plan, la reservas de plazas de aparcamiento público del Reglamento de Planeamiento.

G) Será preceptivo para el desarrollo del sector, Informe del Organismo de la Cuenca, que garantice el consumo de agua.

Ficha de gestión del sector S- UE6

«Industrial aislada bloque exento» («Collado»).

A) Situación respecto a la secuencia lógica del desarrollo del Plan:

Dada la existencia en la actualidad de diversas edificaciones y actividades relacionadas con el sector marmolero (sector industrial predominante en el municipio) y la intención municipal de concentrar todas las instalaciones pertenecientes a dicho sector en las distintas unidades de ejecución y sectores previstas por el Plan General (principalmente en esta S- UE6 y en el sector 3) se considera necesario la pronta tramitación y gestión de esta unidad de ejecución, pero sin depender de la ejecución previa de otras actuaciones integradas de uso industrial.

B) Condiciones de integración y conexión de la actuación integrada:

- La red de agua potable propia del sector UE se conectará con la red general de agua potable del municipio mediante una nueva conducción con sección mínima 200 mm. que discurrirá paralela al trazado de la CV- 840.

- La red de saneamiento propia del sector UE deberá conectarse con la depuradora municipal mediante la ejecución de un colector de diámetro mínimo 300 mm. que discurrirá por el trazado de la CV- 840.

En cumplimiento de lo previsto en la legislación vigente, la conexión de las aguas residuales a los sistemas generales de saneamiento y depuración deberá ser autorizada por la Entidad Pública de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad Valenciana, que fijará las condiciones de conexión y el coste correspondiente por la afección a dichos sistemas generales.

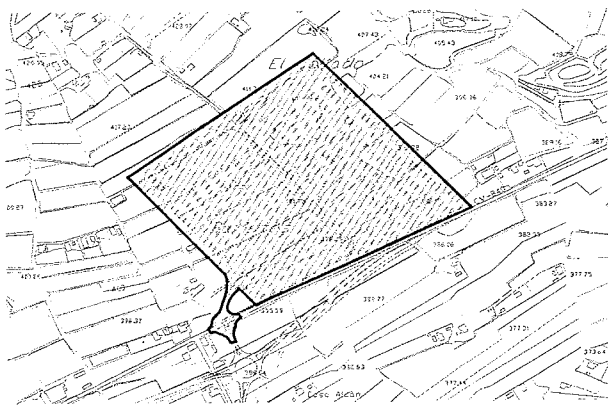
Las aguas pluviales deberán ser reconducidas al cauce público más próximo.

- En el supuesto de ejecutarse este sector UE previamente al cambio de trazado de la CV- 840 a llevar a cabo por la C.O.P.U.T. (cambio de trazado ya proyectado por la C.O.P.U.T. y contemplado en el presente Plan General), el acceso único al sector UE desde el actual trazado de la CV- 840 se realizará con las condiciones que establezca el citado organismo titular de la misma (C.O.P.U.T.).

C) Otras determinaciones:

Previamente a la concesión de licencias de actividad, deberá realizarse un estudio acústico global de la zona afectada, y una evaluación de las medidas correctoras a adoptar para garantizar, en las condiciones más desfavorables, niveles sonoros por debajo de la legislación sectorial vigente.

C) Delimitación de la Unidad de Ejecución:



D) Área de reparto y aprovechamiento tipo:

La totalidad del sector S- UE6 constituye una única área de reparto - AR 6- (coincidente con el ámbito de aquel, cuyo aprovechamiento tipo es 0,241 m²/m²s.

E) Previsión de plazas de aparcamiento público:

En los correspondientes proyectos o anteproyectos de urbanización se diseñará un viario de sección tal que permita al menos una banda de aparcamiento en línea en todos ellos, para garantizar tal y como se justifica en la memoria del Plan, la reservas de plazas de aparcamiento público del Reglamento de Planeamiento.

F) Será preceptivo para el desarrollo del sector, Informe del Organismo de la Cuenca, que garantice el consumo de agua.

Ficha de gestión del sector S- U.E.7 «Velaire»

(Residencial aislada)

A) Situación con respecto a la secuencia lógica del desarrollo del Plan:

Dado que dicho sector es fruto de un convenio urbanístico propuesto por la iniciativa privada, se considera necesario para dar cumplimiento al objeto y finalidad de aquel, que el desarrollo y ejecución de éste sector, preferentemente mediante gestión indirecta, se lleve a cabo en el plazo máximo de 3 años desde la entrada en vigor de éste Plan General, sin hacerla depender de la ejecución previa de otras actuaciones integradas.

B) Condiciones de integración y conexión de la Actuación Integrada:

La red viaria interna del sector, se conectará en la rotonda de la variante CV- 834 situada al norte del casco urbano, discurriendo dicho vial paralela a la vía pecuaria, denominada cañada Velaire, que se grafía en el plano O.2.

Dicha red tendrá la siguiente sección:

- Acera de 2 m. en un lado.
- Arcén de 1 m. a ambos lados.
- Calzada para vehículos de 6 m.

En la ejecución del vial se construirá un paso subterráneo que garantice la continuidad del trazado de la vía pecuaria con un galibo de 3 m. y un ancho de 4 m.

Así mismo, y para dar cumplimiento a la normativa del PATRICOVA, se solucionará el cruce con la rambla del río Tarafa, mediante paso elevado, según las directrices que marque el organismo titular de cuenca.

Las pluviales del sector serán reconducidas mediante emisario hasta su evacuación en el cauce público más cercano que en este caso es la Rambla del Tarafa.

La red de saneamiento del sector se conectará con la depuradora municipal mediante la ejecución de un colector de diámetro mínimo 400 mm. que discurrirá por el vial de acceso al sector y trazado de la variante CV- 834 hasta encontrarse con la red general de saneamiento del casco urbano.

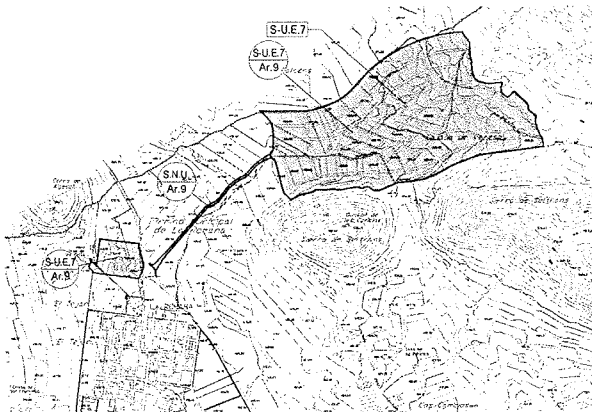
En cumplimiento de lo previsto en la legislación vigente, la conexión de las aguas residuales a los sistemas generales de saneamiento y depuración deberá ser autorizada por la Entidad Pública de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad Valenciana, que fijará las condiciones de conexión y el coste correspondiente por la afección a dichos sistemas generales.

Se garantizará la conexión de la conducción de agua potable con la red actualmente existente en el núcleo urbano, a través del vial de acceso al sector, con sección suficiente para abastecimiento del mismo (mínimo 200 mm.).

C) Necesidad de estudio geotécnico:

Dado que el extremo Sur de ésta unidad presenta riesgo de hundimiento respecto a su litología, será necesario la realización de estudios geotécnicos a la redacción del proyecto de urbanización que permita determinar las características de las obras tanto en las edificaciones como en la urbanización a fin de evitar futuros siniestros.

D) Delimitación de la unidad de ejecución única del sector.



E) Área de reparto y aprovechamiento tipo.

La totalidad del sector, S-U.E.7 junto con las dotaciones externas que se le adscriben (vial de acceso y parte del Parque Urbano, ubicada junto al núcleo urbano de la población) constituye una única área de reparto (AR-9), cuyo aprovechamiento tipo, justificado en la memoria de éste Plan General, es del 0,187 m²/m²s.

F) Previsión de plazas de aparcamiento público:

En los correspondientes proyectos o anteproyectos de urbanización se diseñará un viario de sección tal que permita al menos una banda de aparcamiento en línea en todos ellos, para garantizar tal y como se justifica en la memoria del Plan, la reservas de plazas de aparcamiento público del Reglamento de Planeamiento.

G) Será preceptivo para el desarrollo del sector, Informe del Organismo de la Cuenca, que garantice el consumo de agua.

Ficha de gestión del sector S- U.E.8 «Mercadera» (Residencial aislada)

A) Situación con respecto a la secuencia lógica del desarrollo del Plan:

Dado que dicho sector es fruto de un convenio urbanístico propuesto por la iniciativa privada, se considera necesario para dar cumplimiento al objeto y finalidad de aquel, que el desarrollo y ejecución de éste sector, preferentemente mediante gestión indirecta, se lleve a cabo en el plazo máximo de 3 años desde la entrada en vigor de éste Plan General, sin hacerla depender de la ejecución previa de otras actuaciones integradas.

B) Condiciones de integración y conexión de la Actuación Integrada:

1.- El acceso al Sector se llevará a cabo mediante la ejecución, con cargo al mismo, de la rotonda de entronque con la CV- 844 grafiada en los planos de ordenación del PG.

La vía pecuaria «Colada de la Mercadera al collado de los Machos», que atraviesa el sector de NE a SW se integrará en el diseño y urbanización del bulevar central en el que se concentran todas las zonas verdes del Sector (tal y como se observa en el plano O.5.6). La urbanización del citado tramo por lo que respecta a un ancho de 8 m. se llevará a cabo con tratamiento de zahorras compactadas y acabado con arena y grava compactada a modo de sendero peatonal, delimitado a ambos lados por arbolado. El resto del ancho oficial de la vía pecuaria (12 m. restantes) se realizará con similar tratamiento que el de la zona verde por la que discurre y se integra la vía pecuaria.

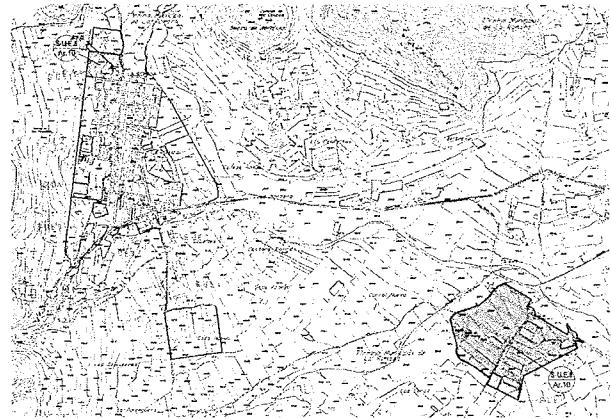
Las pluviales del sector serán reconducidas mediante emisario hasta su evacuación en el cauce público más cercano que en este caso es la Rambla del Tarafa.

En cumplimiento de lo previsto en la legislación vigente, la conexión de las aguas residuales a los sistemas generales de saneamiento y depuración deberá ser autorizada por la Entidad Pública de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad Valenciana, que fijará las condiciones de conexión y el coste correspondiente por la afección a dichos sistemas generales.

Se garantizará la conexión de la conducción de agua potable con la red actualmente existente en el núcleo urbano, preferentemente a través de la conducción que existe en el camino Pomares.

2.- La red de saneamiento del sector se conectará con la depuradora municipal mediante la ejecución de una estación de bombeo y su correspondiente conducción que habrá de discurrir por viario o camino público.

C) Delimitación de la unidad de ejecución única del sector.



D) Área de reparto y aprovechamiento tipo.

La totalidad del sector, S-U.E.8 junto con las dotaciones externas que se le adscriben (vial de acceso y parte del Parque Urbano, ubicada junto al núcleo urbano de la población) constituye una única área de reparto (AR-10), cuyo aprovechamiento tipo, justificado en la memoria de éste Plan General, es del 0,229 m²/m²s.

E) Previsión de plazas de aparcamiento público:

En los correspondientes proyectos o anteproyectos de urbanización se diseñará un viario de sección tal que permita al menos una banda de aparcamiento en línea en todos ellos, para garantizar tal y como se justifica en la memoria del Plan, la reservas de plazas de aparcamiento público del Reglamento de Planeamiento.

F) Será preceptivo para el desarrollo del sector, Informe del Organismo de la Cuenca, que garantice el consumo de agua.

Ficha de gestión del sector 1 «Este I»

A) Situación respecto a la secuencia lógica del desarrollo del Plan:

Dada su inmediatez al núcleo urbano residencial, no se establecen determinaciones respecto a la secuencia de su desarrollo, por lo que podrá gestionarse y ejecutarse cuando la demanda pública o privada lo requiera.

B) Condiciones de integración y conexión de la actuación integrada:

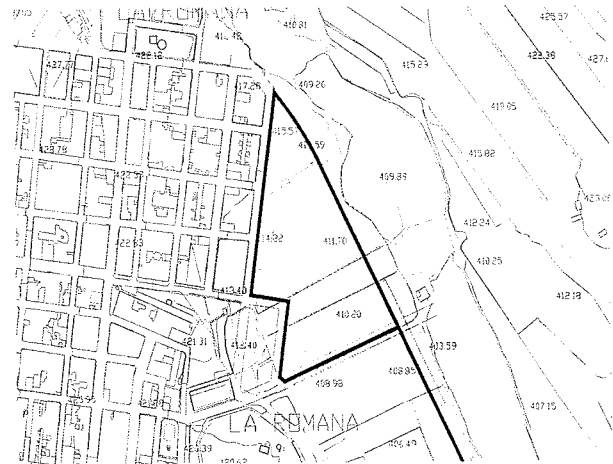
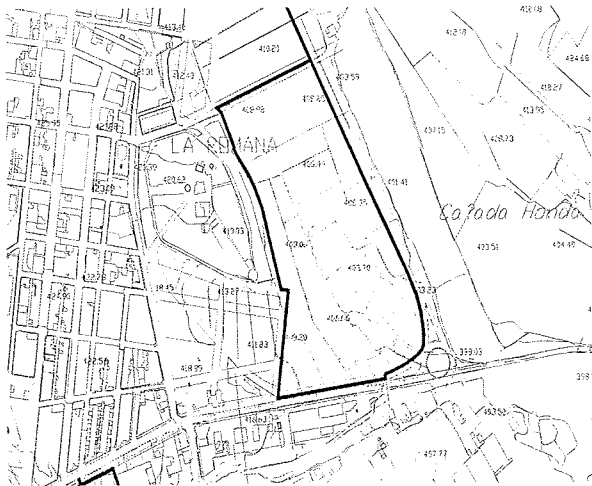
- Se garantizará la conexión de las conducciones de agua potable con las redes actualmente existentes en el núcleo urbano, con secciones semejantes a las mismas.

- La red de alcantarillado propia del sector 1, en cuanto a las aguas residuales se refiere, se conectará con el colector general municipal de alcantarillado (que conecta el núcleo urbano con la depuradora municipal) mediante la ejecución de un colector de conexión que discurrirá por el trazado de la CV- 840 con sección mínima de diámetro 500 mm. La red interna de aguas residuales de éste sector se dimensionará teniendo en cuenta los caudales procedentes del sector 2. Las aguas pluviales discurrirán por superficie hasta acometer mediante los correspondientes imbornales al colector que se ejecute por la CV- 840 y verterá aguas al Río Tarafa. Dicho colector se dimensionará para absorber las pluviales recayentes a los sectores 1 y 2.

- La ejecución de éste sector será posterior o simultánea (nunca anterior) a la ejecución de la variante de la CV- 834 prevista por el Plan General por el lado Este del núcleo urbano de la población (paralela a la Rambla del río Tarafa) dado que se trata de un vial estructural cuyas rasantes condicionarán las del propio sector.

C) Delimitación de la Unidad de Ejecución:

Es coincidente el ámbito de la unidad de ejecución con el del sector, no admitiéndose la subdivisión en diversas unidades de ejecución. Solo cabrá la redelimitación de la unidad de ejecución cuando lo exija la propia ejecución del sector.



D) Área de reparto y aprovechamiento tipo:

La totalidad del sector 1, junto al Suelo Urbanizable Dotacional que se le adscribe (SUDA), constituye un área de reparto – AR 7 - discontinua cuyo aprovechamiento tipo homogeneizado, justificado en la Memoria, es de 0,418 m² residencial / m²s., sin perjuicio de lo establecido en el epígrafe siguiente.

E) Previsión de viviendas sujetas a régimen de protección pública:

Al menos el 10 % del aprovechamiento del Sector se destinará a viviendas de protección pública. A tal efecto, el aprovechamiento destinado a viviendas de protección pública, tendrá un coeficiente de 0,8 a fin de homogeneizar la totalidad del aprovechamiento que definitivamente se implante en el sector. La vivienda de renta libre (mayoritaria) tendrá el coeficiente 1.

La homogeneización definitiva del aprovechamiento se concretará en el pertinente instrumento de gestión urbanística, con la aplicación de los coeficientes citados.

F) Será preceptivo para el desarrollo del sector, Informe del Organismo de la Cuenca garantice el consumo de agua. Ficha de gestión del sector 2 «Este II»

A) Situación respecto a la secuencia lógica del desarrollo del Plan:

Dada su situación con respecto al sector 1, se establece como situación relativa a la secuencia de su desarrollo que solo se podrá gestionar y ejecutar este sector simultánea o posteriormente a la gestión y ejecución del sector 1 citado.

B) Condiciones de integración y conexión de la actuación integrada:

- Se garantizará la conexión de las conducciones de agua potable con las redes actualmente existentes en el núcleo urbano, con secciones semejantes a las mismas.

- La red de alcantarillado propia del sector 2, en cuanto a las aguas residuales se refiere, se conectará con el colector general municipal de alcantarillado que conecta el núcleo urbano con la depuradora municipal, a través de la red de aguas residuales que se ejecutará en el sector 1. Las aguas pluviales discurrirán por superficie hasta conectar a los viales del sector 1.

- La ejecución de éste sector será posterior o simultánea (nunca anterior) a la ejecución de la variante de la CV- 834 prevista por el Plan General por el lado Este del núcleo urbano de la población (paralela a la Rambla del río Tarafa) dado que se trata de un vial estructural cuyas rasantes condicionarán las del propio sector.

C) Delimitación de la Unidad de Ejecución:

Es coincidente el ámbito de la unidad de ejecución con el del sector, no admitiéndose la subdivisión en diversas unidades de ejecución. Solo cabrá la redelimitación de la unidad de ejecución cuando lo exija la propia ejecución del sector.

D) Área de reparto y aprovechamiento tipo:

La totalidad del sector 2, junto al Suelo Urbanizable Dotacional que se le adscribe (SUDA), constituye un área de reparto discontinua – AR 8 - cuyo aprovechamiento tipo homogeneizado, justificado en la Memoria, es de 0,419 m² residencial / m²s.

E) Previsión de viviendas sujetas a régimen de protección pública:

Al menos el 10 % del aprovechamiento del Sector se destinará a viviendas de protección pública. A tal efecto, el aprovechamiento destinado a viviendas de protección pública, tendrá un coeficiente de 0,8 a fin de homogeneizar la totalidad del aprovechamiento que definitivamente se implante en el sector. La vivienda de renta libre (mayoritaria) tendrá el coeficiente 1.

La homogeneización definitiva del aprovechamiento se concretará en el pertinente instrumento de gestión urbanística, con la aplicación de los coeficientes citados.

F) Será preceptivo para el desarrollo del sector, Informe del Organismo de la Cuenca garantice el consumo de agua. Título I.- Normas generales, instrumentos y control del plan Capítulo I.- Naturaleza y efectos del plan general.

Artículo 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 La Romana, con sujeción a la legislación urbanística, sus reglamentos y demás normativa aplicable.

Artículo 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 sólo 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.

Artículo 1.1.3.- Contenido e Interpretación del Plan General.

1.- El contenido del Plan General lo integran los siguientes documentos:

A) Parte sin eficacia normativa:

a) Documentos de información:

- Memoria informativa

- Planos de información
- b) Memoria Justificativa
- B) Parte con eficacia normativa
- a) Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio.
- b) Normas urbanísticas
- c) Fichas de planeamiento de desarrollo y de gestión
- d) Planos de ordenación

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 Justificativa, 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.

Artículo 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.

Artículo 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 planes 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.

Artículo 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 los planes exige cumplir el mismo procedimiento legal previsto para su aprobación. Se exceptúan de esta regla las modificaciones autorizadas conforme a los artículos 12.E) o 54 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, las que el propio Plan permita efectuar mediante Estudio de Detalle de aprobación municipal y las que se produzcan por aplicación de disposiciones contenidas en la legislación específica del suelo no urbanizable. Será necesario, la intervención de los Órganos y Administraciones Sectoriales previstas en el artículo 172 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, en función del contenido de la modificación que pretenda tramitarse.

5.- Toda clasificación de suelo no urbanizable en suelo urbanizable, se ajustará a las determinaciones del artículo 136 de la Ley 4/2004 de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.

Capítulo II.- Ejecución y desarrollo del plan general.

Artículo 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 Urba-

nística 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.

Artículo 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 1961.

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 sola parcela y supone su edificación así como, en su caso, la previa o simultánea urbanización precisa para convertirla en solar conectándola con las redes de infraestructuras y servicios existentes e inmedia tas.

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, el Plan General prevé en algunos supuestos que se complementen 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. (Ejemplo: zona 4 del suelo urbano).

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.

Artículo 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 y artículos 64 y siguientes del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana).

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 contemplado en el artículo 10 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana y en el artículo 12 del Reglamento de Planeamiento.

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 y artículo 75 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana).

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.

E) Estudios de Detalle, que completan o adaptan determinaciones establecidas en el Plan General o en los Planes Parciales. Deberán comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.

En suelo urbano y urbanizable ordenado pormenorizadamente se podrán redactar Estudios de Detalle que tendrán por objeto preveer o reajustar, según proceda:

El señalamiento de alineaciones y rasantes completando y adaptando las ya previstas en éste Plan General o en cualquier Plan Parcial que se apruebe con posterioridad.

2) La ordenación de volúmenes.

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.

En el artículo 5.3.5 letras a) y d) se contemplan dos supuestos concretos donde será obligatoria la redacción y tramitación de Estudio de Detalle, tanto en suelo urbano como urbanizable pormenorizado.

Así mismo, en el artículo 4.6.8 se contempla otro supuesto en el que se podrá tramitar un Estudio de Detalle.

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.

La función, objeto, ámbito y demás aspectos relativos a los Programas se regulan en el artículo 29 de la Ley 6/1994 de la Generalidad Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística.

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 las dotaciones públicas incluidas en el ámbito objeto del instrumento en cuestión.

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

La tramitación para la aprobación de un Programa para el Desarrollo de Actuación Integrada es la contemplada en los artículos 44 a 51 de la Ley 6/1994 de la Generalidad Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística.

Artículo 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 30.1 de la Ley 6/1994 de la Generalidad Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística.

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 Urbanísticas. 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 aproba-

dos, incorporarán a su documentación la correlativa Cédula, cuya prescripciones se observarán al ejecutarlos.

Artículo 1.2.6.- Instrumentos de gestión.

1.- Constituyen la expresión documental de las actuaciones de gestión referidas en el artículo 1.2.2. número 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: 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 los artículos 69 y 70 de la Ley 6/1994 de la Generalidad Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística.

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 términos 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 artículo

2.5.6. 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.

Artículo 1.2.7.- Instrumentos de ejecución.

1.- Constituyen la expresión documental de las actuaciones de ejecución referidas en el artículo 1.2.2. número 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.

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 las establecidas en los artículos 140 y 141 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

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.

Artículo 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 de la tasa 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.

Artículo 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 (sectores - S- U.E.- de Suelo Urbanizable Pormenorizado). En esta clase de suelo coincide sector con Unidad de Ejecución.

4.- El Plan Parcial (en el Suelo Urbanizable No Pormenorizado) 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 artículo 1.2.3. número 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 2º 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.

Artículo 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.

Sector también es el ámbito de ordenación del Suelo Urbanizable que el Plan General ordena pormenorizadamente.

Capítulo III.- Fomento de la edificación y conservación de inmuebles y solares.

Sección 1.- Edificaciones, usos e instalaciones preexistentes.

Artículo 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.

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 (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) o espacio libre público (salvo que se trate de construcciones que puedan armonizar con un entorno ajardinado y solo ocupen una porción minoritaria de su superficie).

- 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, 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 prevea 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 - En las construcciones fuera de ordenación:

a) No se podrán realizar otras obras más que las de mera conservación, pequeñas reparaciones y decoración que no rebasen las exigencias del deber normal de conservación, quedando prohibidas por tanto las obras de consolidación, aumento de volumen, modernización, mejora de las instalaciones existentes o incremento del valor de expropiación. Solo se pueden dar licencias de actividad para el uso que fue construido el edificio, propio de sus características arquitectónicas y al que se destino en su origen.

Solo se pueden autorizar cambios de actividad u obras de reforma, sin ampliación, mediante licencia para obra o uso provisional, debiendo asociarse las condiciones de provisionalidad autorizadas a un plazo o condición de erradicación y demolición de las construcciones y usos para ajustarlas al nuevo planeamiento.

En los elementos arquitectónicos no estructurales fuera de ordenación solo se autorizan las obras imprescindibles de conservación y reparación para evitar riesgos a la seguridad, salubridad u ornato público.

3.- En las construcciones y edificios que pese a no ajustarse al nuevo Plan no estén declaradas «fuera de ordenación», ni sean incluíbles en alguno de los supuestos referidos en el número 1 de éste artículo, se admiten obras de reforma y mejora y cambios objetivos de actividad siempre que la nueva obra o actividad no acentúen la inadecuación al planeamiento vigente, ni suponga la completa reconstrucción de elementos disconformes con él.

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

5.- 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.

6.- 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.

7.- 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 linderos 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 cualquier 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.

8.- 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.

9.- 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.

10.- En las construcciones legalmente consolidadas sobre terrenos sujetos al régimen establecido por el artículo 2.3.1. A.b) 3º párrafo de estas Normas y por el artículo 12 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (Suelo Urbanizable sin Programa) 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 quinta de la Ley del Suelo no Urbanizable.

11.- 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.

12.- 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.

13.- 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 10/2004 de la Generalidad Valenciana del Suelo No Urbanizable, será el establecido en la disposición transitoria quinta del citado texto legal.

Sección II.- Fomento de la edificación.

Artículo 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 ejecu-

ción de la edificación, 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.

Artículo 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 artículo 5.2.8 número 3 de las presentes Normas Urbanísticas.

b) Los solares sin edificar o con edificación deficiente 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. Se podrá construir un vallado con carácter permanente, cuyos elementos de estructura y fábrica sirvan para el futuro edificio, en cuyo caso se deberá proveer de la correspondiente licencia municipal según lo dispuesto en las presentes Normas.

Artículo 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 defectos 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.

Artículo 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 sufrague, 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.

Artículo 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 ordenes respecto a edificios catalogados. Las ordenes 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.

Artículo 1.3.7.- Situación legal de ruina.

El régimen jurídico de la situación legal de ruina es el contemplado en el artículo 90 de la Ley 6/1994 de la Generalidad Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística.

Artículo 1.3.8.- Amenaza de ruina inminente.

Los supuestos de amenaza de ruina inminente se regulan por lo establecido en el artículo 93 de la Ley 6/1994 de la Generalidad Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística.

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

Artículo 1.3.9.- Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar.

El Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar, la inclusión de inmuebles en el mismo y los efectos de dicha inclusión se regulan en los artículos 96 a 98 de la Ley 6/1994 de la Generalidad Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística.

Capítulo IV.- Control del desarrollo y ejecución del plan general.

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

Artículo 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.

Artículo 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 artículo 1.1.5. de las presentes Normas Urbanísticas.

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

Artículo 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 inspección urbanística y las ordenes de ejecución o suspensión.

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 artículo 1º del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Cuando los actos de edificación y uso del suelo se realicen 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 artículo 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 artículo 7 de la Ley 4/1992 de la Generalidad Valenciana sobre Suelo No Urbanizable.

3.- La inspección urbanística 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 ejecución o suspensión, 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.

Artículo 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 parcelación, división o segregación 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 siguientes 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 artículo 258 del Texto Refundido sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de junio (por expresa remisión del artículo 83 de la Ley 6/1994 de la Generalidad Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística).

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 vengan incluidos en un Proyecto de Urbanización aprobado reglamentariamente; la tala de arbolado (sin perjuicio del cumplimiento de lo establecido en el artículo 9.3.2. a) 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.

Artículo 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 artículo 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 considerarán obras mayores, entendiéndose por tales aquellas cuya licencia debe ser otorgada o denegada por el Órgano 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 artículo 1.2.2. número 4 de las presentes Normas Urbanísticas.

El resto de las obras enumeradas en el propio artículo 1.2.2. número 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 PGM.O.

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 preveyese 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 artículo 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 artículo 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 artículo 1.3.2. número 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 artículo 1.3.2. número 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 paralizasen 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 estuviere 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 la 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.

Artículo 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 destinarias 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 1983, 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.

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 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.

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).

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 artículo 1.4.5. número 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 los supuestos contemplados en el artículo 1.4.5. número 12 y en el artículo 1.3.1. número 10 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 notoria.

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.

Artículo 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.

Artículo 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 plazos 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.

Artículo 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 incursas en situaciones de infracción urbanística que no sean susceptibles de legalización en base al planeamiento vigente.

Título II.- Régimen urbanístico del suelo

Capítulo I.- Disposiciones generales.

Artículo 2.1.1.- Función social de la propiedad. (O.E.)

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

Artículo 2.1.2.- No indemnizabilidad por la ordenación. (O.E.)

La ordenación del uso de los terrenos y construcciones no confiere derechos indemnizatorios, salvo en los supuestos que la Ley define.

Artículo 2.1.3.- Participación en las plusvalías y reparto equitativo. (O.E.)

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.

Artículo 2.1.4.- Utilización del suelo conforme a la ordenación territorial y urbanística. (O.E.)

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.

Artículo 2.1.5.- Régimen urbanístico. (O.E.)

El Régimen urbanístico del suelo se define a través de:

- Determinación y regulación de la Ordenación Estructural del Territorio.
- Clasificación del suelo según su régimen jurídico.
- Calificación urbanística del suelo, con su división en zonas de Ordenación Urbanística.

Capítulo II.- Ordenación estructural del territorio.

Artículo 2.2.1.- Alcance de las determinaciones del Plan. (O.E.)

1.- Para todo el territorio municipal el Plan establece la ordenación urbanística estructural y la red primaria o estructural de terrenos y construcciones de destino dotacional público básico para la coherencia y racionalidad del desarrollo urbanístico.

2.- En la totalidad del suelo urbano y suelo urbanizable ordenado pormenorizadamente, el Plan concreta la ordenación física pormenorizada a través de la delimitación del suelo según su destino para:

- Viales, aparcamientos y espacios peatonales.
- Suelo público para parques y zonas verdes.
- Equipamientos de cualquier índole.
- Infraestructuras y redes de transporte y comunicaciones.
- Suelos destinados a la edificación privada.

En suelo urbano se incluye además la delimitación del Núcleo Histórico.

Todas estas determinaciones físicas se definen gráficamente en los planos de ordenación en éste Plan General.

3.- En suelo urbano el Plan delimita zonas de características homogéneas regulando los usos característicos y compatibles, las alturas de las edificaciones, etc, y estableciendo áreas de reparto de parcelarias.

4.- En el suelo urbanizable ordenado pormenorizadamente se delimitan las áreas de características homogéneas; la regulación concreta de los usos, características compatibles y posibilidades; la edificabilidad, tipología y parámetros edificatorios, asimismo, se delimitan las áreas de reparto estableciendo su aprovechamiento tipo y las unidades de ejecución comprendidas dentro de las mismas.

5.- El suelo no urbanizable está sujeto a las determinaciones y limitaciones que se establecen en la Ley 10/2004 de la Generalitat Valenciana del suelo no urbanizable.

Artículo 2.2.2.- Ordenación Estructural y Ordenación Pormenorizada. (O.E.)

1.- La ordenación estructural tiene por objeto dotar de coherencia global a la ordenación urbanística, integrando en un conjunto armónico las diversas determinaciones correspondientes a cada parte del territorio.

2.- La ordenación estructural está integrada por las determinaciones más relevantes para organizar objetivamente la ocupación del territorio y el uso y localización de los desarrollos urbanos. Está constituida por las siguientes determinaciones:

- Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio.
- Clasificación del suelo.
- División del territorio en zonas de ordenación urbanística determinando para cada una de ellas la Normativa de aplicación.
- Ordenación del suelo no urbanizable.
- Delimitación de los sectores definitorios de los ámbitos mínimos de planeamiento parcial o de reforma interior.
- Tratamiento de los bienes de dominio público no municipal para su protección y funcionalidad.
- Establecimiento de áreas de reparto y sus aprovechamientos tipo.
- Objetivos a considerar en la redacción de los instrumentos de desarrollo del Plan General, indicando, como mínimo, las posibles tipologías y las densidades máximas y, para los Planes Parciales y Estudios de Detalle, el coeficiente de máxima edificabilidad.
- Ordenación de los centros cívicos y de las actividades susceptibles de generar tránsito intenso.
- Delimitación de la Red Primaria de reservas de suelo dotacional público.

3.- La ordenación pormenorizada contiene las previsiones suplementarias del planeamiento urbanístico, que permite una regulación suficiente y precisa del destino urbanístico de cada terreno y construcción.

A dicha ordenación pertenecen las reservas de dotaciones suplementarias de la red estructural o primaria que tienen como fin conseguir la calidad y coherencia urbanística del mismo.

4.- En las presentes Normas Urbanísticas, y para una mejor localización de los preceptos que pertenecen a la Ordenación Estructural y de los que pertenecen a la Ordenación Pormenorizada, se añade la nomenclatura «O.E.» a continuación del número y denominación de los artículos que pertenecen a la Ordenación Estructural.

Así mismo, y en cuanto a los Planos de Ordenación, se determina claramente en el índice de dicho Documento (Documento VII) cuales de ellos pertenecen a la Ordenación Estructural y cuales a la Ordenación Pormenorizada.

Artículo 2.2.3.- Red Primaria y Red Secundaria de Dotaciones Públicas. (O.E.)

1.- El Plan reserva terrenos para implantar dotaciones públicas, estableciendo una Red Primaria y una Red Secundaria. Ambas se configuran como un conjunto integrado de espacios dotacionales, cuyos elementos se estructuran comunicados y coordinados entre sí.

2.- El establecimiento de la Red Primaria tiene por objeto asegurar la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo. Es el conjunto de dotaciones públicas cuya configuración espacial es establecida en el marco de las determinaciones de carácter estructural, incluyendo reservas de suelo para las dotaciones públicas siguientes:

- Parques Públicos.
- Equipamientos y redes de transporte, comunicaciones y servicios de titularidad supramunicipal.

c) Infraestructuras, espacios libres, jardines y otras dotaciones que por su cometido específico dimensiones o su posición estratégica, integren o hayan de integrar la estructura del desarrollo urbanístico del territorio, así como las que cumplan función estructurante análoga respecto a cada sector.

d) Terrenos dotacionales cuya reserva convenga prefigurar respecto a su entorno.

e) Vías públicas que presten servicio y comunicación recíproca a las dotaciones relacionadas en los apartados anteriores.

3.- La Red Secundaria complementa la Primaria de modo que ambas integran la totalidad de reserva de suelo dotacional prevista en el Plan. Dicha Red Secundaria es una determinación propia de la ordenación pormenorizada.

Artículo 2.2.4.- Criterios para el cómputo de elementos de Red Primaria de Dotaciones Públicas del Plan General a efectos de verificar el cumplimiento de estándares de la Red Secundaria. (O.E.)

1.- Sectores de Suelo Urbanizable Pormenorizado:

En los distintos sectores de Suelo Urbanizable Pormenorizado el Plan General no ha computado los distintos elementos de la Red Viaria Primaria (grafados en los planos O.4.2, O.4.3., O.4.4, O.4.5 y O.4.6) que discurren por los mismos a efectos del cumplimiento de estándares de la Red Secundaria, excepto en los sectores S- U.E.3 (Residencial) y S- U.E.5 (Industrial) en los que la Red Viaria Primaria que discurre por ellos (trazado actual de la CV- 840 que una vez que se ejecute su variante prevista por el Plan General pasará a convertirse en un boulevard estructural del núcleo central del casco urbano) estructura estos sectores con otras partes de la ciudad y a su vez es de gran utilidad para la organización de sus comunicaciones internas, por lo que en una determinada proporción (nunca superior al 50%) si han computado a efectos del cumplimiento de estándares de la Red Secundaria.

2.- Sectores de Suelo Urbanizable No Pormenorizado:

Para dar cumplimiento en lo establecido en el artículo 22.1 último párrafo de la L.R.A.U. 6/94 de la Generalitat Valenciana y en el artículo 2 del Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana se establecen a continuación los criterios de identificación de aquellos elementos de la Red Primaria que puedan ser computables a efectos de verificar el cumplimiento de los estándares de la Red Secundaria:

Sectores de Suelo Urbanizable No Pormenorizado previstos por el Plan General (sectores 1 y 2):

Elementos de la Red Viaria Primaria (PRV).

Los requisitos exigidos por el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana para que éstos elementos puedan ser computados como integrantes de la Red Secundaria de Dotaciones Públicas de los sectores 1 y 2 solamente concurren en los siguientes viales:

- Tramo de la CV- 840, en su trazado actual, que constituye el límite Sur en el sector 1.

- Tramo de la prolongación de la calle de Los Caídos que constituye la frontera de separación entre los sectores 1 y 2.

Estos tres ejes viarios integrantes de la Red Viaria Primaria únicamente podrán computarse en una proporción máxima de un 50% a efectos del cumplimiento de estándares de la Red Secundaria de los citados sectores 1 y 2, siempre y cuando dichos viarios sean cedidos y ejecutados con cargo a aquellos.

Elementos de la Red Primaria de Zonas Verdes (PQL y PJJL).

No se han previsto elementos de la Red Primaria de Zonas Verdes en el interior de los ámbitos de los sectores de suelo urbanizable n pormenorizado.

Sectores de Suelo Urbanizable resultantes de posibles futuras reclasificaciones de Suelo No Urbanizable (tal como posibilitan las D.E.U.T. del Plan General).

Serán los Planes Parciales reclasificatorios de suelo que, en su caso, se tramiten los que establezcan los elementos de la Red Primaria (en el caso de que se prevean) que se computan a efectos de Red Secundaria, siempre y cuando se cumpla con los requisitos establecidos en el artículo 2 del Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana y se obtenga informe municipal favorable al respecto.

En cualquier caso, solo podrán ser computados en un porcentaje máximo del 50% a efectos del cumplimiento de estándares de la Red Secundaria.

Respecto a la Red Primaria de Zonas Verdes, los citados Planes Parciales reclasificatorios deberán dar cumplimiento a lo establecido en el primer párrafo del artículo 36 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, de tal forma que por cada nuevo millar de habitantes potenciales resultantes de la reclasificación se deberá preveer una dotación mínima de Parque (PQL) de 5000 m². La Red Primaria de Zonas Verdes que se prevea en estos sectores para cumplir con dicha exigencia no podrán ser computados como Red Secundaria, en virtud de lo establecido en el párrafo cuarto del artículo 2 del Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

Capítulo III.- Divisiones urbanísticas del suelo.

Artículo 2.3.1.- División del suelo en razón de su aptitud urbanística primaria. (O.E.)

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. número 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. número 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 (sectores – U.E.) y Suelo Urbanizable No Pormenorizado (sectores).

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 contemplado en el artículo 12 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad 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 10/2004 de la Generalidad Valenciana, por contar con los requisitos establecidos en el artículo 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 O.1 denominado «Clasificación y usos globales del suelo».

B) Red de dotaciones públicas.

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 equipamientos.

Artículo 2.3.2.- División del suelo en razón de su aptitud urbanística secundaria. (O.E.)

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, 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 Urbanizable que no ordene pormenorizadamente el Plan General o las áreas de Suelo Urbano que se pretendan reformar o reordenar. 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 (sistema de equipamiento comunitario).

B) De carácter particular:

- Residencial.
- Industrial.
- Terciario.
- Rústico.

Los usos de carácter dotacional se entienden sin perjuicio 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 global o 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.

Artículo 2.3.3.- Otras denominaciones complementarias. (O.E.)

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) Zonas: Son las áreas en las que se divide el territorio para la aplicación de una determinada normativa urbanística.

En el Suelo urbano ordenado directamente por el Plan General y en el Suelo Urbanizable Pormenorizado (sectores - U.E.), 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 (sectores) coinciden zonas y unidades de ejecución.

En el Suelo 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) Áreas 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) Áreas de ordenación diferida: los ámbitos cuya ordenación precisa desarrollo posterior por instrumentos de planeamiento subordinado.

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) Área de Protección: ámbito susceptible de redacción de un Plan Especial de Protección.

Elemento integrante de la red primaria o estructural de dotaciones: ámbito susceptible de un Plan Especial Temático.

Capítulo IV.- Contenido urbanístico de la propiedad del suelo.

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

Artículo 2.4.1.- Concepto de Régimen Urbanístico. (O.E.)

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.

Artículo 2.4.2.- Aprovechamiento objetivo. (O.E.)

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.

Artículo 2.4.3.- Aprovechamiento subjetivo. (O.E.)

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 la legislación urbanística en vigor, y que, por remisión, se establece en este Plan General.

Artículo 2.4.4.- Aprovechamiento tipo y Área de Reparto. (O.E.)

Aprovechamiento tipo es el coeficiente unitario de edificabilidad que el Planeamiento establece para todos los terrenos comprendidos en una misma Área de Reparto.

Área 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 independen-

cia de los diferentes aprovechamientos objetivos que el Plan permita construir en sus fincas.

Artículo 2.4.5.- Excedente de aprovechamiento. (O.E.)

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.

Artículo 2.4.6.- Adquisición del excedente de aprovechamiento. (O.E.)

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 artículo 1.2.2. número 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:

- 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.

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

Artículo 2.4.7.- Delimitación de Áreas de Reparto. Generalidades. (O.E.)

El presente Plan General, para su más justa y eficaz ejecución, delimita distintas Áreas 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.

Artículo 2.4.8.- Delimitación de Áreas de Reparto en Suelo Urbanizable. (O.E.)

El Suelo Urbanizable que el presente Plan General ordena pormenorizadamente, se ha dividido en diversos sectores (S- U.E.) con el cumplimiento de los requisitos establecidos legalmente. Esta división aparece grafiada en los planos O.4.1 a O.4.6 y en los planos O.5.1 a O.5.6 dedicados al suelo urbano y urbanizable ordenado, y cada una de las Unidades de Ejecución comentadas constituye un Área 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 los planos O.1 (denominado «Clasificación y Usos Globales del Suelo») y O.3 (denominado «Suelo Urbanizable No Ordenado Pormenorizadamente»), y cada uno de estos sectores constituye un Área de Reparto independiente, a excepción de los sectores I y II donde no

coinciden sector y área de reparto, ya que el Plan General adscribe a dichos sectores, a efectos de gestión, determinados elementos dotacionales externos a los mismos, por lo que en estos dos supuestos el área de reparto es de superficie mayor a la del sector.

Artículo 2.4.9.- Delimitación de Áreas de Reparto en Suelo Urbano. (O.E.)

El suelo urbano del presente Plan General se integra en su totalidad por áreas de reparto uniparcelarias, delimitadas en la forma establecida en el artículo 63.2 A) de la Ley 6/1994 de la Generalidad Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística.

Artículo 2.4.10.- Concepto y cálculo del Aprovechamiento Tipo. (O.E.)

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 Áreas de Reparto delimitadas por el Plan General, recogándose en la Memoria del mismo su cálculo y justificación.

Artículo 2.4.11.- Aprovechamiento subjetivo en Suelo Urbano. (O.E.)

El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno ubicado en suelo urbano será el resultado de referir a su superficie la totalidad del aprovechamiento tipo del área de reparto correspondiente.

Artículo 2.4.12.- Aprovechamiento subjetivo en Suelo Urbanizable. (O.E.)

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 90 por ciento del aprovechamiento tipo del área de reparto correspondiente.

Artículo 2.4.13.- Aprovechamiento subjetivo en Suelo No Urbanizable. (O.E.)

En Suelo No Urbanizable no existe aprovechamiento urbanístico. Son señalados en el presente Plan General y en la Ley 10/2004 de la Generalidad Valenciana del Suelo No Urbanizable los usos admisibles e incompatibles que, generalmente, serán los relacionados con la naturaleza de los terrenos.

Artículo 2.4.14.- No indemnizabilidad por distinta asignación de aprovechamiento urbanístico. (O.E.)

No dará derecho a indemnización las diferencias en la asignación de aprovechamiento subjetivo que el presente Plan General atribuye a propietarios ubicados en distintas Áreas 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.

Artículo 2.4.15.- Aplicación del aprovechamiento tipo y de las transferencias de aprovechamiento. (O.E.)

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 número 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. número 3 de las presentes Normas Urbanísticas.

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

Artículo 2.4.16.- Incorporación al proceso urbanizador y edificatorio. (O.E.)

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.

Artículo 2.4.17.- Derechos de los propietarios de suelo urbano. (O.E.)

Los derechos de los propietarios de suelo urbano son los establecidos en el artículo 13 de la Ley 6/1998 de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

Artículo 2.4.18.- Deberes de los propietarios de suelo urbano. (O.E.)

Los deberes de los propietarios de suelo urbano son los establecidos en el artículo 14 de la Ley 6/1998 de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

Artículo 2.4.19.- Derechos de los propietarios de suelo urbanizable (O.E.)

Los derechos de los propietarios de suelo urbanizable son los establecidos en los artículos 15 a 17 de la Ley 6/1998 de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

Artículo 2.4.20.- Deberes de los propietarios de suelo urbanizable (O.E.)

Los deberes de los propietarios de suelo urbanizable son los establecidos en el artículo 18 de la Ley 6/1998 de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

Artículo 2.4.21.- Facultades, derechos y deberes de los propietarios de suelo no urbanizable (O.E.)

Las facultades, derechos y deberes de los propietarios de suelo no urbanizables son los establecidos en el artículo 20 de la Ley 6/1998 de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y en los artículos 9.2.1 a 9.2.3 de las presentes Normas.

Artículo 2.4.22.- Ejercicio de derechos y deberes (O.E.)

Los derechos y deberes de los propietarios de suelo citados en los artículos anteriores se ejercerán de acuerdo con la normativa que sobre planeamiento, gestión y ejecución del planeamiento establezca la Legislación Urbanística en cada caso aplicable.

Artículo 2.4.23.- Transmisión de fincas y deberes urbanísticos (O.E.)

La transmisión de fincas no modificara la situación del titular de las mismas respecto de los deberes establecidos por la legislación urbanística aplicable o exigibles por los actos de ejecución derivados de la misma. El nuevo titular quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en sus derechos y deberes urbanísticos, así como en los compromisos que este hubiera acordado con la Administración Urbanística competente y hayan sido objeto de inscripción registral, siempre que tales compromisos se refieran a un posible efecto de mutación jurídico- real.

En las enajenaciones de terrenos, deberá hacerse constar en el correspondiente título:

Si se tratara de terrenos no susceptibles de edificación o con edificaciones fuera de ordenación de conformidad con el planeamiento aplicable, su expresa situación a estos efectos.

Si se tratara de terrenos en procesos de urbanización, los compromisos aun pendientes que el propietario hubiere asumido en orden a la misma.

En el supuesto de terrenos de urbanizaciones de iniciativa particular, la fecha de aprobación del planeamiento correspondiente y las cláusulas que se refieran a la disposición de las parcelas y compromisos con los adquirentes.

3. La infracción de cualquiera de las anteriores disposiciones, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 de este artículo, facultará al adquirente para rescindir el contrato en el plazo de un año a contar desde la fecha de su otorgamiento y para exigir indemnización por los daños y perjuicios que se le hubieren ocasionado.

Sección 4.- Cargas Urbanísticas.

Artículo 2.4.24.- Cargas Urbanísticas. (O.E.)

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. 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 y Proyectos de Reparcelación) 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 Áreas 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.

Capítulo V.- Régimen de los elementos integrantes de la red primaria o estructural de dotaciones.

Artículo 2.5.1.- Obtención. (O.E.)

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 o adscriban en áreas de Suelo Urbanizable que requieren la elaboración de Programas para el desarrollo de los mismos.

2.- El Ayuntamiento podrá hacer uso de las técnicas de transferencia de aprovechamiento urbanístico y reserva de aprovechamiento para la obtención de estos elementos.

Artículo 2.5.2.- Ejecución. (O.E.)

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.- 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.

3.- 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 convenga (en el propio Programa), en los gastos de dicha ejecución, tal y como prevé el artículo 29.7 de la Ley 6/1994 de la Generalidad Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística.

Artículo 2.5.3.- Actuaciones aisladas en Suelo Urbano. (O.E.)

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.

Capítulo VI.- Régimen del suelo urbano.

Sección 1.- Conceptos de Suelo Urbano y de Solar.

Artículo 2.6.1.- Concepto de Suelo Urbano. (O.E.)

1.- El Suelo Urbano es el clasificado así por el Plan General por encontrarse situado en áreas que tienen implan-

tados los servicios de urbanización al nivel exigido al efecto por la legislación urbanística o aquél que el presente Plan General clasifica como urbano con el objeto de posibilitar su desarrollo urbanístico mediante Actuaciones Aisladas (definidas en el artículo 1.2.2. número 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.

En el Suelo Urbano el Plan General realiza una asignación pormenorizada de usos, una reglamentación detallada de las condiciones de volumen y un señalamiento de alineaciones.

En las distintas áreas de Suelo Urbano podrá edificarse tan pronto como las parcelas respectivas alcancen la condición de solar, por reunir los requisitos señalados en el artículo siguiente.

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 Áreas de Suelo Urbano por tener un nivel de ordenación homologable al regulado directamente por el Plan General.

3.- La regulación de las Áreas de Suelo Urbano se contiene en el Título VII de las presentes Normas Urbanísticas y en los Planos O.4.1, O.4.2, O.5.1 y O.5.2.

Adquirirán la condición de Suelo Urbano aquellas zonas que, en ejecución del planeamiento correspondiente, lleguen a contar con las características reseñadas.

Artículo 2.6.2.- Concepto de Solar. (O.E.)

La parcela de Suelo Urbano apta para 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 artículo 1.4.5. número 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.

Sección 2.- Las Actuaciones en Suelo Urbano.

Artículo 2.6.3.- Principios generales. (O.E.)

1.- Las parcelas para ser edificadas requieren su previa conversión en solar o que, en la forma que se prevé en el artículo 1.4.5. número 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. número 3 de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 2.6.4.- Programas en Suelo Urbano. (O.E.)

1.- Tal y como se establece en el artículo 1.2.6. número 2, letra d) de las presentes Normas Urbanísticas, los particulares podrán promover iniciativas de Programa para el desarrollo de Actuaciones Aisladas (definidas en el artículo 1.2.2. número 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.

Artículo 2.6.5.- Régimen del Suelo Urbano en ausencia de Programa. (O.E.)

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, en los términos establecidos en el artículo 75.1 D) de la Ley 6/1994 de la Generalidad Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística.

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. número 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 artículo 2.3.6. número 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 artículo 1.4.1. de las presentes Normas), salvo que el directo otorgamiento de la licencia de obras haga innecesario esto último.

Artículo 2.6.6.- Transferencias y reservas de aprovechamiento y compensaciones monetarias sustitutivas de transferencias de aprovechamiento. (O.E.)

Las Transferencias y reservas de aprovechamiento y compensaciones monetarias sustitutivas de transferencias de aprovechamiento se regulan por lo establecido en los artículos 76 a 78 de la Ley 6/1994 de la Generalidad Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística.

Artículo 2.6.7.- Estudios de Detalle en Suelo Urbano. (O.E.)

1.- Deberá redactarse obligatoriamente Estudio de Detalle en aquellas manzanas en las que concorra alguna de las circunstancias siguientes:

- Cuando se de algunos de los supuestos previstos en el artículo 5.3.5 letras a) o d) de estas Normas Urbanísticas.

- Cuando se pretenda abrir nuevo viario público en el interior de la manzana.

- Cuando se pretenda completar y/o adaptar el señalamiento de alineaciones y/o rasantes que ya están definidas en el Plan General.

- Cuando se pretenda la reorganización de los volúmenes prevista en el Plan General sin que en ningún caso se pueda sobrepasar en más de una planta las previstas en el Plan General.

2.- La reordenación objeto de Estudio de Detalle podrá dar lugar a la creación de nuevos viales o suelos dotacionales públicos que precise dicha reordenación, pero no podrá suprimir ni reducir lo previsto por el Plan General.

3.- Los Estudios de Detalle comprenderán como mínimo manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.

4.- Los Estudios de Detalle no podrán traspasar edificabilidades entre manzanas, ni tampoco podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes. Tampoco pueden alterar el destino del suelo ni aumentar su aprovechamiento urbanístico.

Capítulo VII.- Régimen del suelo urbanizable.

Sección 1.- Concepto, régimen general y clases.

Artículo 2.7.1.- Concepto y régimen general. (O.E.)

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 artículo 1.2.2. número 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 contemplado en el artículo 12 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana. Será igualmente de aplicación en este caso el régimen de autorizaciones para usos u obras provisionales establecido en el artículo 1.4.5. número 12 de las presentes Normas.

Artículo 2.7.2.- Clases. (O.E.)

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.

Artículo 2.7.3.- Suelo Urbanizable Pormenorizado. (O.E.)

1.- Es el integrado por aquellas áreas de suelo urbanizable inmediatas o próximas 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 diversos sectores (S- U.E.), que aparecen grafiados en los Planos denominados O.4.1 a O.4.6 y O.5.1 a O.5.6, y para su desarrollo mediante Actuaciones Integradas únicamente se exige la aprobación del correspondiente Programa (definido en el artículo 1.2.3. número 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.

Artículo 2.7.4.- Suelo Urbanizable No Pormenorizado. (O.E.)

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 los Planos O.1 y O.3), y para su desarrollo se exige la previa redacción de los Planes Parciales correspondientes, que procedan 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 y en los artículos 63 a 70 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana), 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.

Artículo 2.7.5.- Condiciones para el ejercicio de la facultad de edificar. (O.E.)

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 artículo 66.2 B) de la Ley 6/1994 de la Generalidad Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística, 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 artículo 1.4.5. número 10, letra c) 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, constanding 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.

Artículo 2.7.6.- Prerrogativas del Urbanizador y derechos de los propietarios afectados. (O.E.)

Las prerrogativas del urbanizador y los derechos de los propietarios afectados son los contemplados en el artículo 66 de la Ley 6/1994 de la Generalidad Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística.

Artículo 2.7.7.- Cargas de urbanización. (O.E.)

Las cargas de urbanización son las establecidas en el artículo 67 de la Ley 6/1994 de la Generalidad Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística.

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

Artículo 2.7.8.- Reparcelación, Finalidad legal y supuestos en que procede. (O.E.)

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 29.9 B) de la Ley 6/1994 de la Generalidad Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística, 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, que 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.

Artículo 2.7.9.- Procedimiento y efectos de la reparcelación forzosa. (O.E.)

El procedimiento y efecto de la reparcelación forzosa se regula en el artículo 69 de la Ley 6/1994 de la Generalidad Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística.

Artículo 2.7.10.- Reglas para la adjudicación de parcelas. (O.E.)

Las reglas para la adjudicación de parcelas se contienen en el artículo 70 de la Ley 6/1994 de la Generalidad Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística.

Artículo 2.7.11.- Retribución al Urbanizador. Determinación y modalidades. (O.E.)

La determinación y modalidades de la retribución del urbanizador se regula por el artículo 71 de la Ley 6/1994 de la Generalidad Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística.

Artículo 2.7.12.- Recaudación de cuotas de Urbanización. (O.E.)

La recaudación de cuotas de urbanización se regula por lo establecido en el artículo 72 de la Ley 6/1994 de la Generalidad Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística.

Sección 4.- Estudios de Detalle en Suelo Urbanizable.

Artículo 2.7.13.- Estudios de Detalles en Suelo Urbanizable Pormenorizado. (O.E.)

Será de aplicación lo establecido en el artículo 2.6.7. de estas normas.

Artículo 2.7.14.- Estudios de Detalles en Suelo Urbanizable No Pormenorizado. (O.E.)

Los Planes Parciales que ordenen pormenorizadamente los sectores de Suelo Urbanizable No Pormenorizado establecerán los supuestos en que sea admisible la redacción de Estudios de Detalle.

Título III.- Normas de protección ambiental.

Capítulo I.- Introducción.

Artículo 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 Título 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 Título se realizará en los lugares que se indican para cada tipo de emisión o en los que señale la Ordenanza Especial correspondiente.

Capítulo II.- Gestión de las aguas residuales:

Artículo 3.2.1. Vertidos al Dominio Público Hidráulico.

Las aguas depuradas que se viertan a cauce público deberán reunir las especificaciones del Título IV del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Las aguas depuradas que se viertan a cauce público deberán reunir las especificaciones del R.D. 509/1996 de desarrollo del R.D.L. 11/1995 por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas:

Requisitos para los vertidos procedentes de instalaciones de tratamiento de aguas residuales urbanas. Se aplicará el valor de concentración o el porcentaje de reducción.

PARÁMETROS	CONCENTRACION	PORCENTAJE MÍNIMO DE REDUCCIÓN (L)	MÉTODO DE MEDIDA DE REFERENCIA
DEMANDA BIQUÍMICA DE OXÍGENO (DBO 5 A 20 ° C) SIN NITRIFICACIÓN (2)	25 MG/L O2	70- 90. 60 DE CONFORMIDAD CON EL APARTADO 3 DEL ARTÍCULO 5 R.D- LEY (3)	MUESTRA HOMOGENEIZADA, SIN FILTRAR NI DECANJAR. DETERMINACIÓN DEL OXÍGENO DISUELTUO ANTES Y DESPUÉS DE CINCO DÍAS DE INCUBACIÓN A 20 ° C ± 1 ° C, EN COMPLETA OSCURIDAD. APLICACIÓN DE UN INHIBIDOR DE LA NITRIFICACIÓN. MUESTRA HOMOGENEIZADA, SIN FILTRAR NI DECANJAR. DICROMATO POTÁSICO.
DEMANDA QUÍMICA DE OXÍGENO (DQO)	125 MG/L O2	75	FILTRACIÓN DE UNA MUESTRA REPRESENTATIVA A TRAVÉS DE UNA MEMBRANA DE FILTRACIÓN DE 0,45 MICRAS. SECADO A 105 ° C Y PESAJE. CENTRIFUGACIÓN DE UNA MUESTRA REPRESENTATIVA (DURANTE CINCO MINUTOS COMO MÍNIMO, CON UNA ACELERACIÓN MEDIA DE 2.900 A 3.200 G), SECADO A 105 ° C Y PESAJE.
TOTAL DE SÓLIDOS EN SUSPENSIÓN	35 MG/L. 35 DE CONFORMIDAD CON EL APARTADO 3 DEL ARTÍCULO 5 R.D- L (MÁS DE 10.000 H- E) (3). 60 DE CONFORMIDAD CON EL APARTADO 3 DEL ARTÍCULO 5 R.D- L (DE 2.000 A 10.000 H- E) (3)	90. 90 DE CONFORMIDAD CON EL APARTADO 3 DEL ARTÍCULO 5 R.D- L (MÁS DE 10.000 H- E) (3). 70 DE CONFORMIDAD CON EL APARTADO 3 DEL ARTÍCULO 5 R.D- L (DE 2.000 A 10.000 H- E) (3)	FILTRACIÓN DE UNA MUESTRA REPRESENTATIVA A TRAVÉS DE UNA MEMBRANA DE FILTRACIÓN DE 0,45 MICRAS. SECADO A 105 ° C Y PESAJE. CENTRIFUGACIÓN DE UNA MUESTRA REPRESENTATIVA (DURANTE CINCO MINUTOS COMO MÍNIMO, CON UNA ACELERACIÓN MEDIA DE 2.900 A 3.200 G), SECADO A 105 ° C Y PESAJE.
FÓSFORO TOTAL	2 MG/L P (DE 10000 80 A 100000 H- E). 1 MG/L P (MÁS DE 10000 H- E)		ESPECTROFOTOMETRÍA DE ABSORCIÓN MOLECULAR
NITRÓGENO TOTAL (4)	15 MG/L N (DE 10000 70- 80 A 100000 H- E) (3). 10 MG/L N (MÁS DE 10000 H- E) (5).		ESPECTROFOTOMETRÍA DE ABSORCIÓN MOLECULAR

(1) Reducción relacionada con la carga del caudal de entrada.

(2) Este parámetro puede sustituirse por otro: carbono orgánico total (COT) o demanda total de oxígeno (DTO), si puede establecerse una correlación entre DBO 5 y el parámetro sustituto.

(3) Se refiere a los supuestos en regiones consideradas de alta montaña contemplada en el apartado 3 del artículo 5 del Real Decreto- Ley 11/1995, de 28 de diciembre.

(4) Nitrógeno total equivalente a la suma de nitrógeno Kjeldahl total (N orgánico y amoniacal), nitrógeno en forma de nitrato y nitrógeno en forma de nitrito.

(5) Estos valores de concentración constituyen media s anuales según el punto 3º del apartado A) 2 del Anexo III. No obstante, los requisitos relativos al nitrógeno pueden comprobarse mediante media s día rias cuando se demuestre, de conformidad con el apartado A) 1 del Anexo III, que se obtiene el mismo nivel de protección. En ese caso, la media día rias no deberá superar los 20 mg/l de nitrógeno total para todas las muestras, cuando la temperatura del efluente del reactor biológico sea superior o igual a 12 °C. En sustitución del requisito relativo a la temperatura, se podrá aplicar una limitación del tiempo de funcionamiento que tenga en cuenta las condiciones climáticas regionales.

Los análisis de vertidos procedentes de sistemas de depuración por lagunaje se llevarán a cabo sobre muestras filtradas; no obstante, la concentración de sólidos totales en suspensión en las muestras de aguas sin filtrar no deberá superar los 150 mg/l.

Artículo 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	DBO5 NG/L	COLIFORMES/100 CC
PARQUES Y JAR.D. IRES	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.

Artículo 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 lodos 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 a comercializar y consumir en fresco estén normalmente en contacto directo con el suelo.

Artículo 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 organoestánicos.
- 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 objeccionable 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:

PARÁMETRO	VALOR LÍMITE
PH	5,5- 9
SÓLIDOS EN SUSPENSIÓN	1.000 MG/L
DEMANDA BIOQUÍMICA DE OXÍGENO DBO5	1.000 MG/L
DEMANDA QUÍMICA DE OXÍGENO DQO	1.500 MG/L
TEMPERATURA	50 °C
CONDUCTIVIDAD ELÉCTRICA A 25°C	5.000 FS/CM
ALUMINIO	20,0 MG/L
ARSÉNICO	1,0 MG/L
BARIO	20,0 MG/L
BORO	3,0 MG/L
CADMIO	0,5 MG/L

PARÁMETRO	VALOR LÍMITE
CROMO HEXAVALENTE	0,5 MG/L
CROMO TOTAL	2,5 MG/L
HIERRO	10,0 MG/L
MANGANESO	10,0 MG/L
NÍQUEL	0,0 MG/L
MERCURIO	0,1 MG/L
PLOMO	1,0 MG/L
SELENIO	1,0 MG/L
ESTAÑO	5,0 MG/L
COBRE	3,0 MG/L
ZINC	10,0 MG/L
CIANUROS TOTALES	5,0 MG/L
CLORUROS	2.000 MG/L
SULFUROS TOTALES	5,0 MG/L
SULFITOS	2,0 MG/L
SULFATOS	1.000 MG/L
FLUORUROS	15,0 MG/L
FÓSFORO TOTAL	50,0 MG/L
NITRÓGENO AMONÍACAL	85,0 MG/L
ACEITES Y GRASAS	150,0 MG/L
FENOLES TOTALES	2,0 MG/L
ALDEHÍDOS	2,0 MG/L
DETERGENTES	6,0 MG/L
PESTICIDAS	0,1 MG/L
TOXICIDAD	30,0 UT.

La dilución de cualquier vertido de aguas residuales para satisfacer estas limitaciones sólo se podrá realizar en caso de emergencia o peligro.

Artículo 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 (SO2)	5 P.P.M.
MONÓXIDO DE CARBONO (CO)	100 P.P.M.
DIÓXIDO DE CARBONO (CO2)	5.000 P.P.M.
CLORO (CL)	1 P.P.M.
ÁCIDO SULFÚDRICO (H2S)	20 P.P.M.
ÁCIDO CIANHÍDRICO (H2C)	10 P.P.M.

Artículo 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.

Artículo 3.2.7. Sistemas de oxidación total.

Será obligatorio instalar en aquellas actividades aisladas o viviendas unifamiliares aisladas, no conectadas a redes de saneamiento, para los nuevos usos, sistemas de oxidación total, prohibiéndose el empleo de fosas sépticas y pozos ciegos.

Capítulo III.- Ruidos

Artículo 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.

Artículo 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:

$$\frac{C1}{T1} + \frac{C2}{T2} + \dots + \frac{CN}{TN} < 1$$

En la que:

Cn = Tiempo total de exposición a un nivel sonoro determinado

Tn = Tiempo admisible de exposición a los niveles máximos de presión sonora establecidos en la tabla anterior.

Artículo 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 dBA) de 8 a 22 horas.
- En el interior de las viviendas 30 dB(A) de 22 a 8 horas, y 35 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 CM3, INFERIOR O IGUAL A 125 CM3	82
SUPERIOR A 125 CM3	84
B) MOTOR DE CUATRO TIEMPOS CON CILINDRADA:	
SUPERIOR A 50 CM3, INFERIOR O IGUAL A 125 CM3	82
SUPERIOR A 125 CM3, INFERIOR O IGUAL A 500 CM3	84
SUPERIOR A 500 CM3	86
C. VEHÍCULOS AUTOMÓVILES DE TRES RUEDAS (CON EXCLUSIÓN DE MAQUINARIA DE OBRAS PÚBLICAS, ETC.) :	
CUYA CILINDRADA SEA SUPERIOR A 50 CM3	
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

CATEGORÍA DE VEHÍCULOS	VALORES EXPRESADOS EN DB(A)
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 CV. DIN.	89
B) CON POTENCIA DE MÁS DE 200 CV. 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.

Artículo 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 periodo representativo de 24 horas. Para edificios sanitarios el nivel será de 40 dB(A).

Artículo 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.

Capítulo IV.- Emisiones a la atmósfera

Artículo 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:

CONTAMINANTES:	UNIDAD DE MEDIDA	NIVELES DE EMISIÓN
PARTÍCULAS SÓLIDAS	MG/NM ³	150
SO ₂	MG/NM ³	4.300
CO	P.P.M.	500
NOX (MEDIDO COMO NO2)	P.P.M.	300
F TOTAL	MG/NM ³	250

	UNIDAD DE MEDIDA	NIVELES DE EMISIÓN
CL	MG/NM ³	230
HCL	MG/NM ³	460
SH2	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 periodos 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 2 (BAJO ÍNDICE DE AZUFRE)	4	2
- INSTALACIONES QUE UTILICEN FUEL- OIL PESADO NÚMERO 3	5	2.5

b) NIVELES DE EMISIÓN DE SO₂

	NIVELES DE EMISIÓN DE SO ₂ MG/M ³
- 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 4,8x10⁻¹⁰ Kg/Joule.

Artículo 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.

Artículo 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 ³ 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

Artículo 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.

Artículo 3.4.5. Conductos de evacuación y chimeneas.

Quedan prohibidos los vertidos a fachada, debiendo ser conducidos a cubierta. El vertido se realizará a una altura superior a tres metros sobre cualquier forjado transitable, en un radio de veinte metros.

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

Artículo 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.

Capítulo V.- Residuos inertes

Artículo 3.5.1. Vertedero de residuos inertes.

El vertedero de residuos inertes previsto en el presente Plan General (grafiado en el plano O.2 de Ordenación Estructural: Estructura del Territorio), deberá diseñarse y explotarse de acuerdo a lo establecido en el R.D. 1481/2001, de 27 de diciembre por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero. No obstante, la eliminación de residuos mediante vertedero, deberá disponer de autorización por parte de la Dirección General de Calidad Ambiental de la Consellería de Territorio y Vivienda.

Artículo 3.5.2. Tratamiento de los residuos inertes.

Los residuos sólidos inertes, procedentes de las actividades extractivas o del desarrollo del suelo urbanizable, deberán trasladarse a vertedero o a gestor autorizado, exigiendo el Ayuntamiento a los productores de este tipo de residuos, los documentos de entrega correspondientes.

Artículo 3.5.3. Clausura de vertidos incontrolados.

El Ayuntamiento procederá, en el plazo de dos años, a la clausura de los diferentes vertidos incontrolados existentes en el término municipal, garantizando la adecuada gestión de los distintos tipos de residuos.

Título IV.- Regulación de usos

Capítulo I.- Determinaciones generales.

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

Artículo 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 artículo 1.4.5. número 12 de estas Normas.

Artículo 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.

Artículo 4.1.3.- Desarrollo de la regulación de usos.

1.- En el suelo urbano, mediante una ordenanza específica, pueden hacerse más 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.

Artículo 4.1.4.- Aplicación.

1.- Las condiciones generales de los usos edificables será de aplicación en la forma y circunstancia que para cada uno se 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.

Artículo 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).

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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 Generalitat Valenciana, por el que se aprueba el Nomenclator que desarrolla la Ley de la Generalitat 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).

Artículo 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 aquellas 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.

Capítulo II.- Clasificación de los usos.

Sección 1.- Uso residencial.

Artículo 4.2.1.- Definición. (O.E.)

Se incluyen en el uso residencial las actividades de residencia de personas, tanto permanentes como temporales, excepto las residencias de carácter colectivo.

Artículo 4.2.2.- Clases. (O.E.)

Dentro del uso global residencial se establece una subdivisión en función del número de viviendas que se disponen en cada parcela:

Residencial unitario es el uso que designa aquellas zonas en las que existe una sola vivienda por parcela.

Residencial múltiple es el uso que designa aquellas zonas en las que existe más de una vivienda por parcela.

Sección 2.- Uso industrial.

Artículo 4.2.3.- Definición. (O.E.)

Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos.

Artículo 4.2.4.- Clases. (O.E.)

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 intermedia rios.

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 intermedia rios.

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.

Artículo 4.2.5.- Definición. (O.E.)

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 intermedia ción financiera u otras, seguros, etc.

Artículo 4.2.6.- Clases. (O.E.)

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 o al detalle de todo tipo de artículo o mercancía, 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 iguales o superiores a los seiscientos (600) metros cuadrados de sala de ventas.

c) Restauración: cuando el servicio terciario se dedica a actividades de hostelería, como las ventas de comidas y bebidas para consumo en el local (restaurantes y establecimientos de bebidas y cafés sin espectáculo).

d) 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.

Se distinguen:

1.- Oficinas privadas, cuando es una entidad privada quien presta el servicio.

2.- Despachos profesionales domésticos, cuando el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas.

e) 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 Nomenclador de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

f) Equipamientos: cuando el servicio 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.

g) Aparcamiento: es uso aparcamiento el que se desarrolla en locales o recintos específicamente destinados al estacionamiento de vehículos de transporte públicos o privados.

Sección 4.- Uso dotacional público

Artículo 4.2.7.- Uso dotacional público. (O.E.)

1.- El planeamiento reserva terrenos para implantar dotaciones públicas, estableciendo una Red Primaria y una Red Secundaria. Ambas han de configurarse como conjunto integrado de espacios dotacionales.

2.- El terreno que se incluya en las Redes Primaria y Secundaria de reservas de suelo dotacional deberá tener titularidad y destino público.

3.- Los equipamientos incluidos en las Redes de reserva de suelo dotacional pueden ser objeto de construcción y gestión privada sobre dominio públicos en régimen de concesión de acuerdo con la legislación de contratos de las Administraciones Públicas.

4.- El establecimiento de la Red Primaria tiene por objeto asegurar la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, así como la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo. La Red Primaria es una determinación propia de la ordenación urbanística estructural y se incluyen en ella las reservas de suelo para dotaciones públicas previstas en el artículo 28 número 2 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

5.- La Red Secundaria complementa la Primaria de modo que entre ambas integren la totalidad de reservas de suelo dotacional previstas en este Plan General. La Red Secundaria es una determinación propia de la ordenación pormenorizada; determina la configuración del modelo de parcelación y separa los espacios dotacionales de dominio público de los que tengan destino privado. La Red Secundaria se ajusta a los estándares establecidos en el anexo del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

6.- Las dotaciones públicas, atendiendo al uso a que se destinan se califican por el Plan como :

- Red viaria:

(RV) Viario de tránsito.

(AV) Aparcamiento.

- Equipamientos:

(ED) Educativo- cultural.

(R.D.) Deportivo- recreativo.

(TD) Asistencial.

(ID) Infraestructura- servicio urbano.

(AD) Administrativo- institucional.

- Zonas verdes y espacios libres:

(AL) Área de juego.

(JL) Jardines.

(QL) Parques.

7.- En la planimetría de este Plan General se identifica cada dotación con las siglas expresadas en el número anterior precediéndolas con la letra «P» si es dotación de la Red Primaria o con la letra «S» si es de la Secundaria.

8.- Dentro de la Red Viaria se considera:

- Viario (RV): vías de comunicación, distinguiendo el planeamiento las áreas reservadas a los distintos modos de tránsito y medios de transporte.

- Aparcamiento (AV): áreas anexas o separadas de la red viaria, pero que por su forma o ubicación sólo admiten el movimiento del vehículo imprescindible para estacionar.

9.- El equipamiento puede ser:

- Educativo- cultural (ED): centros docentes, bibliotecas, museos y otros servicios de análoga finalidad.

- Deportivo- recreativo (R.D.): recintos cerrados, cubiertos o descubiertos, para la práctica del deporte, e instalaciones fijas y edificios para concentraciones públicas o contemplación de espectáculos.

- Asistencial (TD): servicios sanitarios y los de asistencia y bienestar social.

- Infraestructura- servicio urbano (ID): instalaciones de protección civil, seguridad ciudadana, mantenimiento de medio ambiente, cementerios, abastos, infraestructura del transporte y otras análogas.

- Administrativo- institucional (AD): sedes institucionales y dependencias administrativas, judiciales, militares y otras análogas.

10.- Las zonas verdes se consideran:

- Área de juego (AL): son aquellas, colindantes a un equipamiento, en que quepa inscribir un círculo de 12 m. de diámetro, debiendo tener siempre 200 m² de superficie mínima.

- Jardín (JL): son aquellas cuya superficie mínima sea de 1.000 m² en que sea inscribible un círculo de 25 m. de diámetro, en posición tangente a todo y cualquier punto de su perímetro, siendo computables a estos efectos aquellas áreas lindantes a la anterior cuyo perímetro exterior diste menos de 6 m. del perímetro del círculo definidor de la superficie mínima.

- Parque (QL): son aquellas cuya superficie mínima sea de 2,5 hectáreas, en la que se pueda inscribir un círculo de 150 m. de diámetro.

Capítulo III.- Condiciones particulares del uso residencial.

Artículo 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.

Artículo 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.

Capítulo IV.- Condiciones particulares del uso industrial.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 4.4.5.- Talleres domésticos.

A los talleres domésticos les será de aplicación las condiciones de la vivienda a que están anexos.

Artículo 4.4.6.- Barreras arquitectónicas.

En los edificios de uso industrial, y en aquellos supuestos en que no les sea de aplicación la Ley 1/1998 de 5 de mayo de la Generalidad Valenciana de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas y de la Comunicación, se tenderá en su diseño a la eliminación de barreras arquitectónicas.

Capítulo V.- Condiciones particulares del uso terciario.

Artículo 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.

Artículo 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 establecimientos 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 vigería 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 (artículo 2.3 del D. 256/1994 de 20 de diciembre del Gobierno Valenciano), así como los aseos disponibles para el público.

Artículo 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.

Artículo 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 o guardarropa. Excluyendo de la misma la superficie destinada a almacenaje y oficinas no accesibles al público.

Artículo 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 la Ley 1/1998 de 5 de mayo de la Generalidad Valenciana de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas y de la Comunicación.

Capítulo VI.- Condiciones particulares de los usos dotacionales.

Sección 1.- Condiciones particulares para parques y jardines públicos (sistema de espacios libres).

Artículo 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 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 la Ley 1/1998 de 5 de mayo de la Generalidad Valenciana de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas y de la Comunicación.

Sección 2.- Condiciones particulares del uso de comunicaciones (sistema viario).

Artículo 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 artículo 9.5.2. número 3 de estas Normas), y resto de vías señaladas como tal en el Plano O.2 denominado «Estructura del territorio».

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 (Comunidad Autónoma, Diputación y Municipio).

El régimen de las vías pecuarias será el establecido por la correspondiente legislación sectorial y en particular por la Ley 3/1995 de 23 de marzo de Vías Pecuarias.

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 artículo 9.5.2. número 3 letra c) de las presentes Normas Urbanísticas).

Artículo 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.

Artículo 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 la Ley 1/1998 de 5 de mayo de la Generalidad Valenciana de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas y de la Comunicación.

Sección 3.- Condiciones particulares para los equipamientos (sistema de equipamiento comunitario).

Artículo 4.6.5.- Aplicación.

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 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.
- Edificabilidad máxima: un (1,5) m²/m²
- Número máximo de plantas: cuatro (4)
- Ocupación máxima: sesenta (60) por ciento.

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 artículo 4.2.7. número 9 de estas Normas.

6.- De los equipamientos 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 ella.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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 1,5 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.

Artículo 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.

Artículo 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 la Ley 1/1998 de 5 de mayo de la Generalidad Valenciana de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas y de la Comunicación.

Artículo 4.6.11.- Condiciones particulares para las infraestructuras- servicios urbanos .

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 33 de la Ley 6/1998 de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones. 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.

Capítulo VII.- Condiciones particulares del uso aparcamiento.

Artículo 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 «Bloque Exento» o «Bloque Adosado».

Los locales para aparcamiento se permitirán en las situaciones 2, 3, 4 y 5 de las definidas en el artículo 4.1.7. de las presentes Normas, con las limitaciones establecidas para cada zona.

2.- Las condiciones de diseño serán las exigidas en el Capítulo III de las Normas de Habitabilidad y Diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana (Orden de 22 de abril de 1991).

Artículo 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 deben 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.

Artículo 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 (Núcleo Histórico) y 2 (Ampliación del Casco), que no incrementen el número 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: una plaza de aparcamiento por cada ciento cincuenta (150) m² de superficie construida. 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 200 m² de superficie construida. 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) Restauración: una (1) plaza de aparcamiento cada 50 m² construidos.

c4) 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.

c5) 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: según anexo del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

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

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 anterior, estos tendrán la consideración de locales comerciales siéndoles de aplicación lo establecido en el artículo 4.7.3. número 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 trescientos (300) m. de distancia, y que sea excedentaria de plazas de aparcamiento, de acuerdo con el artículo 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.- 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.

Artículo 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.

Título V.- Condiciones generales de la edificación.

Capítulo I.- Generalidades.

Artículo 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.

Capítulo II.- Condiciones comunes a todos los sistemas de ordenación.

Sección 1.- Condiciones de volumen y estéticas.

Artículo 5.2.0.- Protección de la estética y el ambiente (urbano y rural). (O.E.)

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. 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 rural o urbano tradicionales o desfigure su visión.

5.- Condiciones estéticas de las construcciones:

Se exigirá un tratamiento unitario en lo que a materiales, color y forma se refiere para la fachada, medianeras y elementos técnicos de instalaciones de un mismo edificio, a base de materiales adecuados a tal fin (fábricas vistas, estucos, pinturas, aplacados, revocos, etc).

La superficie destinada a huecos o vanos en las fachadas de las plantas de pisos, será igual o menor que el 30% de la superficie total de éstas. La proporción de cada hueco deberá ser rectangular alargada en su dimensión vertical.

Los voladizos y balcones se procurará que no sean corridos a lo ancho de toda la fachada, sino preferentemente 1 por hueco de acceso al exterior. Los antepechos de los balcones serán de cerrajería.

Se recomienda mantener la tradición de realizar aleros chapados con azulejos de la región.

Con independencia de esta Normativa general, para la zona 1 «Núcleo Histórico» del suelo urbano regirá lo establecido en el artículo 7.2.5.

Artículo 5.2.1.- Sistemas de la ordenación. (O.E.)

1.- Los sistemas de ordenación son los diferentes modos de regular las edificaciones, en función de los parámetros urbanísticos utilizados en su definición.

2.- Clases:

En el presente Plan General se distinguen dos clases de sistemas de ordenación:

Sistema de ordenación por alineación de calle: es aquel que se caracteriza por que las edificaciones se disponen de manera continua a lo largo de las alineaciones de los viales.

Sistema de ordenación por edificación aislada: es aquel que se caracteriza por que los edificios se disponen separados de los lindes de la parcela.

Artículo 5.2.2.- Tipologías edificatorias (O.E.)

1.- Las tipologías edificatorias son los diversos modos de disponer la edificación en relación con la parcela.

2.- Las edificaciones características que resultan de los diferentes sistemas de ordenación (manzana y bloque) son susceptibles de diferenciarse en tipologías edificatorias, en función de la relación que se establece entre esas edificaciones y la parcela:

Manzana compacta: es aquella manzana en la que predomina la superficie ocupada por las construcciones respecto a los espacios libres exteriores, que se distribuyen de modo disperso y aleatorio en las diferentes parcelas que componen la manzana.

Manzana cerrada: es aquella manzana en la que las alineaciones interiores de los edificios configuran un espacio libre central (que puede estar ocupado en la planta baja) en el interior de la manzana.

Bloque exento: es la edificación que se sitúa separada de todos los lindes de la parcela.

Bloque adosado: cuando la edificación se adosa al menos a uno de los lindes de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.

Artículo 5.2.3.- Parámetros urbanísticos relativos a la manzana y el vial. Definiciones.

1.- La definición de los parámetros urbanísticos relativos a la manzana y el vial (alineación de vial, ancho de vial en un punto, manzana, patio de manzana, línea de rasante y cota de rasante) será la establecida en los artículos 8 a 13 del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana (RZ).

2.- Adaptaciones topográficas y movimientos de tierras.

En las parcelas con pendiente y en los casos en que sea imprescindible la nivelación del suelo en terrazas, estas se dispondrán de tal forma que la cota de cada una cumpla las siguientes condiciones:

Las plataformas de nivelación junto a los lindes no podrán situarse a más de 1,50 m. por encima o más de 2,20 m. por debajo de la cota natural del linde.

La plataforma de nivelación en interior de parcela deberá disponerse de modo que no rebase unos taludes ideales de pendiente 1:3 (altura: base) trazados desde las cotas por encima o por debajo, posibles en los lindes. Los muros laterales de contención de tierras no podrán rebasar en la parte vista una altura de 3,70 m.

Se garantizará la estabilidad de las tierras de todos los linderos y de la vía pública.

Artículo 5.2.4.- Parámetros urbanísticos relativos a la parcela. Definiciones

1.- La definición de los parámetros urbanísticos relativos a la parcela (parcela, parcela edificable, solar, lindes de parcela, linde frontal de parcela, cerramientos de parcela, parcela mínima, frente de parcela, círculo inscrito y ángulo medianero) será la establecida en los artículos 14 a 23 del RZ de la Comunidad Valenciana.

2.- Cerramientos de parcelas:

2.1.- 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.

2.2.- 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.

Artículo 5.2.5.- Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela. Definiciones

La definición de los parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela (alineaciones de la edificación, alineaciones de la edificación en planta baja, alineación de la edificación en plantas de pisos, alineaciones del volumen, distancia al linde, retranqueo de la edificación, profundidad edificable y separación entre edificaciones) será la establecida en los artículos 24 a 31 de RZ de la Comunidad Valenciana.

Artículo 5.2.6.- Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación. Definiciones

La definición de los parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación (superficie ocupada, coeficiente de ocupación, superficie libre, superficie construida por planta, superficie construida total, superficie útil, volumen construido, edificabilidad, coeficiente de edificabilidad neta y coeficiente de edificabilidad bruta) será la establecida en los artículos 32 a 41 del RZ de la Comunidad Valenciana.

Artículo 5.2.7.- Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de los edificios

1.- Planta baja.

1.1.- 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 artículo 5.4.2. de estas Normas.

1.2.- La altura libre mínima de planta baja se establece en 2,80 m. en todos los casos.

1.3.- No se permitirá en ningún caso, el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas, según el sistema de planta baja y entresuelo.

2.- Planta sótano y semisótano.

2.1.- 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.

2.2.- 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.

2.3.- Se denomina «semisótano» a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se encuentra entre el plano horizontal que contiene la rasante de la acera y el situado a 1 m. por encima de dicho plano.

En los supuestos en los que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, se considerará semisótano a aquella planta o porción de la misma cuya cara inferior del forjado de techo se encuentre entre el plano que contiene la rasante natural del terreno y el situado a 1 m. por encima de dicho plano.

3.- Planta piso.

Se entiende por planta piso cualquier planta situada por encima de la planta baja.

4.- Planta ático.

Es la última planta del edificio cuya fachada se dispone retranqueada del mismo.

5.- 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.

6.- 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.

7.- 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.

8.- Cuerpos volados.

8.1.- 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 calle).

A los efectos de la regulación de los cuerpos volados, se consideran como viales los espacios libres de parques y jardines.

8.2.- Serán miradores o cuerpos volados cerrados, aquellos que tengan cerrados sus contornos laterales y frontal mediante elementos de cualquier tipo.

8.3.- Serán cuerpos volados abiertos los que no estén en las condiciones anteriores.

8.4.- Se prohíben los cuerpos volados en planta baja.

8.5.- Las dimensiones, forma y superficie en planta de los cuerpos volados, 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 aislada».

8.6.- A los efectos del cálculo de la superficie de techo edificable, la superficie en planta de los cuerpos volados computará en las siguientes proporciones:

- Sistema de Ordenación por Alineación de calle.

No computan.

- Sistema de Ordenación por Edificación Aislada.

Cerrados: 100%

Abiertos: no computan.

8.7.- Se entiende por plano límite lateral de vuelo, el plano vertical normal a la fachada que limita el vuelo de todo tipo de cuerpos volados en las plantas de piso. Este plano límite de vuelo se situará a una distancia de la medianera de sesenta (60) centímetros.

Los cuerpos volados 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.

8.8.- El voladizo máximo permitido se entenderá medido en su totalidad, desde la alineación de fachada hasta el extremo de su saliente máximo.

8.9.- Los cuerpos volados se situarán a una altura mínima de 3,60 m. respecto de la acera.

9.- Elementos salientes.

9.1.- 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 estas definiciones los elementos salientes de carácter no permanente, tales como toldos, persianas, rótulos, pérgolas y similares.

9.2.- 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 nueve (9) 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.

10.- 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.

11.- Elementos técnicos de las instalaciones.

11.1.- 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.

11.2.- 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.

12.- Medianera.

12.1.- 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.

12.2.- 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.

12.3.- 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.

Artículo 5.2.8.- 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.

Artículo 5.2.9.- 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 establecieron 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 1991). 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.

Artículo 5.2.10.- 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 recaerá en 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 la Ley 1/1998 de 5 de mayo de la Generalidad Valenciana de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas y de la Comunicación (D.O.G.V. 7/5/98).

Así mismo en el dimensionado de dichos elementos se estará a lo dispuesto en la «NBE- CPI/96: Condiciones de protección contra incendios en los edificios».

Artículo 5.2.11.- 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 (B.O.E. 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; B.O.E. 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- 96 o aquella que la sustituya.

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.

Artículo 5.2.12.- 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.

Artículo 5.2.13.- 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) Cabrán 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 produzcan cualquier actividad, por sus características, no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliar, 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.

Artículo 5.2.14.- 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, B.O.E. 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 (B.O.E. 07.09.81). Modificada por Real Decreto 2115/1982 de 12 de agosto (B.O.E. 03.09.82 y 07.10.82). Modificada nuevamente por Orden de 29 de septiembre de 1988 (B.O.E. 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.

Artículo 5.2.15.- 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 establecieron 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.

Capítulo III.- Condiciones específicas del sistema de ordenación por alineación de calle.

Artículo 5.3.1.- Fachada mínima. (O.E.)

1.- Se considera fachada a efectos de esta regulación normativa al linder 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.

Artículo 5.3.2.- Altura reguladora máxima y número de plantas. (O.E.)

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 número de plantas permitidas, medidas como se indica en el artículo 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

Artículo 5.3.3.- Medición de la altura reguladora máxima. (O.E.)

La determinación del punto en que se medirá la altura reguladora será distinta en cada uno de los siguientes supuestos:

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.

Artículo 5.3.4.- Ocupación máxima de parcela y profundidad edificable. (O.E.)

No se fija, con carácter general, para la edificación según alineación de calle, ocupación máxima de parcela ni profundidad edificable máxima, por lo que, en consecuencia, los solares serán edificables en la totalidad de su superficie (salvo en la zona 4 «Industrial Manzana Cerrada» del Suelo Urbano).

Artículo 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, salvo en los sectores de Suelo Urbanizable Pormeñorizado (S-U.E.), donde el espacio resultante del retranqueo podrá ser de uso privativo.

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 y urbanizable pormenorizado será obligatorio la redacción de un Estudio de Detalle para la aplicación de esta modalidad.

Artículo 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/96, con un mínimo de 0,60 metros.

Artículo 5.3.7.- Cuerpos volados.

En todo lo no previsto respecto a cuerpos volados, en las condiciones particulares de cada zona con ordenación según alineación de calle, 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 volados se aplicará la regla de anchura correspondiente a la vía o tramo a que recae.

4.- En los chaflanes obligatorios, los cuerpos volados 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.

Artículo 5.3.8.- Chaflanes obligatorios

En las intersecciones entre alineaciones de vial que tengan un ángulo inferior a 90º será obligatoria la ejecución de un chaflán en la edificación de 5 m.

Capítulo IV.- condiciones específicas del sistema de ordenación por «edificación aislada»

Artículo 5.4.1.- Ocupación máxima de parcela. (O.E.)

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.

Artículo 5.4.2.- Planta baja y planta sótano. (O.E.)

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.

Artículo 5.4.3.- Altura máxima y número tope de plantas. (O.E.)

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.

Artículo 5.4.4.- Separaciones a los lindes de parcelas. (O.E.)

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.

Artículo 5.4.5.- Edificaciones auxiliares. (O.E.)

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, cuerdas, lavaderos, pensados, 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.

Título VI.- Condiciones específicas de urbanización para las áreas de nuevo desarrollo

Capítulo I.- Generalidades.

Artículo 6.1.1.- Contenido y alcance. (O.E.)

Las determinaciones contenidas en el presente Capítulo regulan las características de los distintos elementos

integrantes de los Proyectos de Urbanización que se redactan para ejecución del planeamiento en Suelo Urbano y en Suelo Urbanizable.

Artículo 6.1.2.- Coordinación de los distintos servicios. (O.E.)

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.

Capítulo II.- Red viaria.

Artículo 6.2.1.- Clasificación. (O.E.)

Las vías públicas de circulación se clasifican de la siguiente forma:

A) Red viaria básica (Viarío 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 (Viarío 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.

Artículo 6.2.2.- Trazado. (O.E.)

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.

Artículo 6.2.3.- Accesos. (O.E.)

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.

Artículo 6.2.4.- Estacionamientos. (O.E.)

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.

Artículo 6.2.5.- Calzadas. (O.E.)

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).

Artículo 6.2.6.- Red peatonal (Aceras). (O.E.)

Se ejecutarán con bordillo de hormigón vibrado, sub-base de zahorra artificial seleccionada, solera de hormigón y pavimentado 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 Ley 1/1998 de 5 de mayo de la Generalidad Valenciana de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas y de la Comunicación (D.O.G.V. 7/5/98).

Artículo 6.2.7.- Red peatonal (Calles peatonales). (O.E.)

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) Peadonales 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 Ley 1/1998 reseñada.

Artículo 6.2.8.- Señalización de red viaria. (O.E.)

La señalización de la red viaria se realizará mediante señales aéreas sujetas a postes que no molesten la circulación peatonal ni de vehículos.

Capítulo III.- Saneamiento.

Artículo 6.3.1.- Protección frente a las escorrentías. (O.E.)

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 sobreelaciones 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, entendiendo 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.

Artículo 6.3.2.- Condiciones básicas de diseño para la red de saneamiento. (O.E.)

Como condiciones básicas de diseño para la red de saneamiento, se establecen las siguientes:

a) El sistema de evacuación será como regla general separativo, salvo que en algún sector o unidad de ejecución se especifique el que pueda ser unitario.

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.

Capítulo IV.- Abastecimiento de agua.

Artículo 6.4.1.- Medio de abastecimiento. (O.E.)

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.

Artículo 6.4.2.- Previsión de consumo. (O.E.)

Deberá preverse un consumo medio de 250 litros/habitante/día para usos domésticos. Para otros usos se considerarán las siguientes dotaciones día rias:

Centros comerciales: 10 l./m²

Jardines: 4 l./m²

Zonas industriales: 5 l./m²

Estos cálculos se realizarán considerando la capacidad poblacional total del planeamiento que se desarrolle mediante el Proyecto de Urbanización respectivo.

Artículo 6.4.3.- Trazado. (O.E.)

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.

Artículo 6.4.4.- Servicio de incendios. (O.E.)

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/SEGUIDO
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.

Artículo 6.4.5.- Presión. (O.E.)

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.

Capítulo V.- Energía eléctrica y alumbrado público.

Artículo 6.5.1.- Trazado. (O.E.)

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.

Artículo 6.5.2.- Centros de transformación. (O.E.)

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.

Artículo 6.5.3.- Valores mínimos para la iluminación media y factor de uniformidad. (O.E.)

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.

Artículo 6.5.4.- Fijación de puntos de luz. (O.E.)

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.

Artículo 6.5.5.- Proyección de la luz. (O.E.)

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.

Artículo 6.5.6.- Suministro mínimo de energía eléctrica. (O.E.)

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.

Capítulo VI.- Red de teléfonos.

Artículo 6.6.1.- Directrices. (O.E.)

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.

Título VII.- Condiciones particulares de los usos y de la edificación en el suelo urbano y en el suelo urbanizable pormenorizado.

Capítulo I.- Preliminares.

Artículo 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 y Urbanizable Pormenorizado, grafiadas en los Planos del Suelo Urbano y Urbanizable Ordenado (planos O.4.1 a O.4.6 y O.5.1 a O.5.6). 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.

Artículo 7.1.2.- División de zonas en el suelo urbano. (O.E.)

1.- En función de la integración de tres variables urbanísticas («Sistema de Ordenación», «Tipología Edificatoria» y «Uso Global») el suelo urbano se ha dividido en cinco (5) «Zonas de Ordenación Urbanística», es decir, en cinco áreas que presentan un tejido urbanístico característico y diferenciado, constituyendo cada una de ellas el ámbito de aplicación de una normativa urbanística:

Residenciales

Zona 1: Núcleo Histórico.

Zona 2: Ampliación de Casco.

Zona 3: Pinada Levante.

Industriales

Zona 4: Industrial Manzana Cerrada.

Dotacionales

Zona 5: Dotacional Deportivo y Parque Urbano.

2.- La regulación de cada una de estas zonas se define mediante un texto normativo (Capítulo II del presente Título) y una «Ficha de Zona» que sintetiza las determinaciones principales de la normativa aplicable y que se incorpora a continuación de la misma.

3.- Las delimitaciones de estas zonas no coinciden, por tanto, con la delimitación de las distintas áreas de reparto que el Plan General efectúa en el suelo urbano, por la distinta finalidad de ambos tipos de delimitación (la totalidad del suelo urbano se integra por áreas de reparto «uniparcelarias» en aplicación en lo establecido en el artículo 63.2 A de la Ley 6/1994 de la Generalidad Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística). Así, la delimitación de diferentes zonas corresponde a diferentes ámbitos de aplicación de una determinada normativa urbanística, mientras que la delimitación de diferentes áreas de reparto esta relacionada con la distinta asignación de aprovechamiento subjetivo a los propietarios de terrenos incluidos en ellas, por distintos motivos que se justifican en la Memoria del Plan.

Artículo 7.1.3.- División de zonas en el Suelo Urbanizable Pormenorizado. (O.E.)

1.- En Suelo Urbanizable Pormenorizado la delimitación de diferentes sectores - S- U.E. - (equivalentes en esta clase de suelo a zonas) corresponde a diferentes ámbitos de aplicación de una determinada normativa urbanística.

En esta clase de suelo, cada uno de los sectores (S- U.E) delimitados por el Plan General constituye un Área de Reparto específica (por lo que la denominación de estas Áreas de Reparto coincide con la denominación de cada sector). En definitiva en esta clase de suelo coinciden zonas, sectores, unidades de ejecución y áreas de reparto (excepto en los sectores S- U.E.7 y S- U.E.8, donde el ámbito del área de reparto es mayor ya que el Plan General adscribe a estas dos áreas de reparto una determinada parte del Parque Urbano - PQL- previsto junto al núcleo urbano de la población, al Noroeste del mismo).

Se han delimitado por el Plan General, en el Suelo Urbanizable Pormenorizado, los siguientes sectores - S- U.E. - (Zonas):

Residenciales

S- U.E 1.- Residencial Manzana Compacta

S- U.E 2.- Residencial Manzana Compacta

S- U.E 3.- Residencial Manzana Compacta

S- U.E.7.- Residencial Aislada Bloque Exento y Adosado

(«Velaire»)

S- U.E.8.- Residencial Aislada Bloque Exento y Adosado

(«Mercadera»)

Industriales

S- U.E 4.- Industrial Aislada Bloque Exento y Adosado («Polígono Pomares»)

S- U.E 5.- Industrial Manzana Compacta

S- U.E 6.- Industrial Aislada Bloque Exento («Collado»)

Capítulo II.- Condiciones particulares de la zona 1

«Núcleo histórico»

Artículo 7.2.1.- Ámbito. (O.E.)

La zona 1 «Núcleo Histórico» esta constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en el plano de la ordenación estructural denominado «Suelo Urbano y Urbanizable Ordenado. Delimitación y división de zonas. Núcleo Central». (plano O.4.1)

Artículo 7.2.2.- Configuración de la zona. (O.E.)

La zona «Núcleo Histórico» se configura por la integración del sistema de ordenación por «Alineación de Calle», la tipología edificatoria de «Manzana Compacta» y el uso global «Residencial».

La tipología edificatoria de la manzana delimitada por las calles Luis Calpena, Caudillo, José Antonio, Plaza de Novelda y Prolongación de calle Cervantes será de «Manzana Cerrada», cuya profundidad edificable es la que se grafia en el plano O.5.2 denominado «Suelo Urbano y Urbanizable Ordenado: Alineaciones, Rasantes y Alturas. Núcleo Central». La superficie de dicha manzana no ocupada por la edificación se mantendrá como jardín de titularidad privada.

Artículo 7.2.3.- Usos pormenorizados.

1.- Uso dominante.

Residencial: Tanto unitario como múltiple.

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:

Terciario: Categorías 1ª, 2ª y 3ª. Excepto para actividades clasificadas 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 1º cuando se encuentre vinculado a la planta baja. Superficie máxima 200 m².

- Oficinas: en situaciones 1, 2 y 3.

- Salas de reunión: en situaciones 2 y 3 y en planta de piso 1º cuando este vinculado a la planta baja.

- Equipamientos: cualquiera de los establecidos en el artículo 4.2.6 e)

- 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 artículo 4.7.2. En dicho caso se podrán construir mayor número de plantas de las permitidas, sin superar la altura reguladora máxima.

b) 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.

c) Uso dotacional público: Cualquiera de los establecidos en el Título IV, Capítulo II, Sección 4ª, con las condiciones establecidas en el Capítulo VI de dicho Título IV.

3.- Usos incompatibles:

- Todos los no relacionados anteriormente.

- Además, expresamente se prohíben las actividades de producción ganadera y núcleos zoológicos (epígrafes 21 a 28, y 71 a 75, respectivamente del Nomenclátor 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).

Artículo 7.2.4.- Parámetros urbanísticos

1.- Relativos a la manzana y al vial:

Alineaciones de viales: Son las que vienen grafiadas en los planos de alineaciones (plano O.5.2).

El plano de fachada de la edificación se dispondrá sobre la alineación exterior. Los linderos laterales serán, asimismo, alcanzados por la edificación. Todo ello sin perjuicio de lo establecido en el artículo 7.2.2 segundo párrafo, para la manzana delimitada por las calles Luis Calpena, Caudillo, José Antonio, Plaza de Novelda y Prolongación de calle Cervantes.

No se permiten retranqueos de las modalidades b) y c) del artículo 5.3.5 de estas normas. El retranqueo de la modalidad c) se permite tan sólo en la última planta del edificio y previo estudio comparativo del frente de la calle a la que dé el frente de la parcela.

Rasantes: Son las que vienen definidas en los planos de rasantes (plano O.5.2). En dichos planos solo se señalan las rasantes en los viales de nueva apertura. En los restantes se mantendrán las rasantes existentes en la actualidad.

2.- Relativos a la parcela:

Parcela mínima edificable: Queda definida por las condiciones y dimensiones en:

- Parcela mínima: 90 m².
- Frente mínimo de parcela: 6 m.
- Forma: círculo inscrito mínimo y ángulo medianero según «Ficha de Zona».

Excepciones: No serán de aplicación las dimensiones definitivas de parcela mínima edificable citadas anteriormente en los siguientes supuestos:

- Los solares edificadas a la aprobación del presente Plan General.

- Los solares sin edificar existentes con anterioridad al acuerdo de sometimiento a información pública del presente Plan General cuyos linderos estén edificados.

- Los solares sin edificar existentes con anterioridad al acuerdo de sometimiento a información pública 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 m.

3.- Relativos al volumen y forma:

Número máximo de plantas (O.E.):

- Serán las establecidas en el plano O.5.2. denominado «Suelo Urbano y Urbanizable Ordenado: alineaciones, rasantes y alturas. Núcleo Central».

Altura máxima reguladora:

- 10,50 m.

- No obstante lo anterior, y en aquellos solares para los cuales la altura máxima permitida sea 3 plantas, cuando la parcela que se pretende construir este situada entre dos edificios que por sus características tipológicas constituyan elementos definitorios del ambiente urbano, y la altura de ambos supere los 10,50 m., 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.

Semisótanos: Están permitidos en los términos del artículo 5.2.12.

Sótanos: Están permitidos en los términos del artículo 5.2.12.

e) Cuerpos volados.

Se prohíben los cuerpos volados cerrados definidos en el artículo 5.2.7 número 8.

Se permiten los cuerpos volados 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 16 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.

f) Elementos salientes.

- Se prohíbe la construcción de marquesinas y parasoles.

- Se permite la colocación de toldos, en las condiciones señaladas en el artículo 5.2.7 número 10, siempre que se sitúen exclusivamente en los huecos de fachada sin sobresalir del ancho de éstos. En ningún caso los toldos cortarán 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 artículo 5.2.7 número 10.

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.

Artículo 7.2.5.- Otras condiciones

1.- Condiciones estéticas:

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.

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 recae 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.

b) 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 corres-

pendiente proyecto de edificación y consideradas como tales por los Servicios Técnicos Municipales (casos tales como huecos necesarios para entrada y salida de pasos profesionales, 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.

c) 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 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 abrillantados. 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.

2.- Dotación de aparcamientos:

- Uso residencial: 1 plaza por vivienda, salvo que no se incremente el número de viviendas existentes en la edificación sustituida, o cuando se trate de vivienda unifamiliar en parcela independiente.

- Uso terciario: según el concreto uso terciario, se dará cumplimiento al artículo 4.7.3 número 1 letra c de estas normas.

3.- Zonas verdes y espacios libres:

- Coeficiente de edificabilidad: 0,05 m²/m²s.

- Coeficiente de ocupación máximo: 5%.

4.- Equipamientos públicos o privados: Salvo que la normativa sectorial aplicable imponga diferentes exigencias, los Parámetros urbanísticos serán los correspondientes a esta zona.

Capítulo III.- Condiciones particulares de la zona 2 «Ampliación de casco».

Artículo 7.3.1.- Ámbito. (O.E.)

La zona 2 «Ampliación de Casco» esta constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en el plano de la ordenación estructural denominado «Suelo Urbano y Urbanizable Ordenado. Delimitación y división de zonas. Núcleo Central». (plano O.4.1)

Artículo 7.3.2.- Configuración de la zona. (O.E.)

La zona «Ampliación de Casco» se configura por la integración del sistema de ordenación por «Alineación de Calle», la tipología edificatoria de «Manzana Compacta» y el uso global «Residencial».

Artículo 7.3.3.- Usos pormenorizados.

Rige lo establecido para la zona 1 («Núcleo Histórico») en el artículo 7.2.3, a excepción de la limitación de superficie máxima en el uso comercial, que será de 400 m².

Artículo 7.3.4.- Parámetros urbanísticos.

Rige lo establecido para la zona 1 («Núcleo Histórico») en el artículo 7.2.4.

Artículo 7.3.5.- Otras condiciones.

1.- Condiciones estéticas:

Será de aplicación la normativa general prevista en el artículo 5.2.0. punto 5.

2.- Dotación de aparcamientos:

Rige lo establecido para la zona 1 («Núcleo Histórico») en el artículo 7.2.5 número 2.

3.- Zonas verdes y espacios libres:

Rige lo establecido para la zona 1 («Núcleo Histórico») en el artículo 7.2.5 número 3.

4.- Equipamientos públicos o privados:

Rige lo establecido para la zona 1 («Núcleo Histórico») en el artículo 7.2.5 número 4.

Capítulo IV.- Condiciones particulares de las zona 3.

«Pinada levante»

Artículo 7.4.1.- Ámbito. (O.E.)

La zona 3 «Pinada Levante» esta constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en el plano de la ordenación estructural denominado «Suelo Urbano y Urbanizable Ordenado. Delimitación y división de zonas. Núcleo Central». (plano O.4.1)

Artículo 7.4.2.- Configuración de zona. (O.E.)

La zona «Pinada Levante» se configura por la integración del sistema de ordenación por «Edificación Aislada», la tipología edificatoria de «Bloque Exento» y el uso global «Residencial».

Artículo 7.4.3.- Usos pormenorizados.

1.- Uso dominante.

Residencial: Tanto unitario como múltiple.

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:

Terciario: Categorías 1ª, 2ª y 3ª. Excepto para actividades clasificadas 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 1º cuando se encuentre vinculado a la planta baja. Superficie máxima 300 m².

- Oficinas: en situaciones 1, 2 y 3.

- Salas de reunión: en situaciones 2 y 3 y en planta de piso 1º cuando este vinculado a la planta baja.

- Equipamientos: cualquiera de los establecidos en el artículo 4.2.6 e)

- Aparcamiento: en situaciones 2, 3 y 4.

Industrial:

- Talleres domésticos en situaciones 1, 2 y 3 (superficie máxima 250 m²).

c) Uso dotacional público: cualquiera de los establecidos en el Título IV, Capítulo II, Sección 4ª, con las condiciones establecidas en el Capítulo VI de dicho Título IV.

3.- Usos incompatibles:

- Todos los no relacionados anteriormente.

- Además, expresamente se prohíben las actividades de producción ganadera y núcleos zoológicos (epígrafes 21 a

28, y 71 a 75, respectivamente del Nomenclátor 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).

La superficie máxima para dichas actividades no superará los 250 m² excepto 150 m², en talleres domésticos.

Artículo 7.4.4.- Parámetros urbanísticos.

1.- Relativos a la manzana y el vial:

Alineaciones de vial: Son las que vienen definidas en los planos de alineaciones (plano O.5.2).

Rasantes: Son las que vienen definidas en los planos de rasantes.

2.- Relativos a la parcela:

- Parcela mínima edificable: queda definida por las condiciones de dimensiones en:

- Parcela mínima: la existente actualmente, sin que se permita su fragmentación.

- Frente mínimo de parcela: el existente actualmente.

3.- Relativos a la posición:

Distancia mínima al linde frontal: la existente actualmente.

Distancia mínima al resto de lindes: la existente actualmente.

4.- Relativos a la intensidad, volumen y forma (O.E.):

Seguirá siendo de aplicación el régimen urbanístico básico contemplado en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas en 1985, de tal forma que en ésta zona no se permiten más edificaciones que las actualmente existentes, si bien se permiten en las mismas las obras que exigiere la higiene, ornato, conservación y consolidación de las edificaciones debiendo respetarse la estructura general y fachada de las viviendas existentes.

Se permitirá la transformación del edificio existente destinado a almacén en una vivienda, debiendo diseñarse de manera que quede integrada en cuanto a materiales y diseño con el resto de las edificaciones de ésta zona.

5.- Otras condiciones:

Dotación de plazas de aparcamiento:

- Uso residencial: 1 plaza por vivienda.

- Uso terciario: según el concreto uso terciario se dará cumplimiento al artículo 4.7.3 número 1 letra c de estas normas.

Equipamientos: salvo que la normativa sectorial aplicable imponga diferentes exigencias, los parámetros urbanísticos aplicables serán los correspondientes a esta zona.

Normativa de Protección de la «Pinada de Levante»:

- Queda totalmente prohibida la tala del arbolado (pinada) actualmente existente en esta zona, salvo aquellos ejemplares que, mediante informe técnico ambiental elaborado al efecto, se acredite la conveniencia o necesidad de su tala (O.E.).

- La propiedad de la pinada tiene el deber de limpieza, cuidado y conservación de la misma. Su cumplimiento podrá ser exigido mediante órdenes municipales de ejecución.

Capítulo V.- Condiciones particulares de la zona 4.

«Industrial manzana cerrada».

Artículo 7.5.1.- Ambito. (O.E.)

La zona 4 «Industrial Manzana Cerrada» esta constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en el plano de la ordenación estructural denominado «Suelo Urbano y Urbanizable Ordenado. Delimitación y división de zonas. Núcleo Central». (plano O.4.1)

Artículo 7.5.2.- Configuración de zona. (O.E.)

La zona «Industrial Manzana Cerrada» se configura por la integración del sistema de ordenación por «Edificación Aislada», la tipología edificatoria de «Manzana Cerrada» y el uso global «Industrial».

Artículo 7.5.3.- Usos pormenorizados.

1.- Uso dominante.

Industrial: Limitado a las categorías 1ª, 2ª y 3ª.

2.- Usos compatibles.

Residencial: En la modalidad de vivienda unifamiliar destinado al personal de vigilancia. Una vivienda por instalación.

Terciario:

- Comercio: sin limitaciones.

- Oficinas: sin limitaciones.

- Salas de reunión: hasta una superficie de 600 m².

- Equipamientos: sin limitaciones.

3.- Usos incompatibles:

Todos los no relacionados anteriormente.

Además, expresamente se prohíben:

- Las actividades de producción ganadera y núcleos zoológicos (epígrafes 21 a 28, y 71 a 75, respectivamente del Nomenclátor 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).

- Los depósitos para almacenamiento de residuos (tales como almacenamiento de vehículos usados, almacenamiento de chatarra, etc.).

Artículo 7.5.4.- Parámetros urbanísticos.

1.- Relativos a la manzana y el vial:

Alineaciones de rasantes: son las que vienen definidas en los planos de alineaciones, (plano O.5.2).

Rasantes: son las que vienen definidas en los planos de rasantes, (plano O.5.2).

2.- Relativos a la parcela:

- Parcela mínima edificable: queda definida por las condiciones de dimensiones en:

- Parcela mínima: 300 m².

- Frente mínimo de parcela: 10 m.

- Círculo mínimo inscrito y ángulo medianero: según ficha de zona.

3.- Relativos a la posición:

- Profundidad edificable: es la distancia que se acota en la única manzana que constituye ésta zona en los planos de alineaciones (plano O.5.2).

4.- Relativos al volumen y forma:

- Altura máxima reguladora: 10 m.

- Altura máxima total: 15 m.

- Número de plantas: 2. (planta baja y una planta piso).

- Cuerpos volados:

Se prohíben los cuerpos volados cerrados definidos en el artículo 5.2.7 número 8.

Se permiten los cuerpos volados 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.

- Elementos salientes.

- Se prohíbe la construcción de marquesinas y parasoles.

- Se permite la colocación de toldos, en las condiciones señaladas en el artículo 5.2.7 número 10, 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 artículo 5.2.7 número 10.

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.

- Sótanos y semisótanos:

- Se permiten los sótanos y semisótano y no contabilizarán a efectos de superficie construida, pero tan solo se podrá realizar uno de los dos, bien el sótano o el semisótano.

- La superficie de estos elementos no podrá superar la ocupación permitida de la parcela.

- Los sótanos podrán dedicarse únicamente a garaje, almacén o zona de instalaciones, quedando prohibida cualquier otro tipo de actividad.

- Los semisótanos podrán dedicarse a locales de trabajo cuando los huecos de ventilación tengan una superficie mayor de 1/8 de la superficie útil del local.

5.- Otras condiciones:

- La altura máxima total puede superarse por los elementos singulares de las instalaciones de la industria, tales como chimeneas, silos, puentes, grúas, etc., sin que estos elementos puedan ocupar más de un 15% de la superficie total de la parcela.

- Dotación de aparcamientos:

- Uso Industrial: 1 plaza por cada 150 m² construidos.

- Uso terciario: según el concreto uso terciario se dará cumplimiento al artículo 4.7.3 número 1 letra c de estas normas.

- Equipamientos: Salvo que la normativa sectorial aplicable imponga diferentes exigencias, los Parámetros urbanísticos aplicables serán los correspondientes a esta zona.

Capítulo VI.- Condiciones particulares de la zona 5.

«Dotacional deportivo y parque urbano»

Artículo 7.6.1.- Ámbito. (O.E.)

La zona 5 «Dotacional Deportivo y Parque Urbano» esta constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en el plano de la ordenación estructural denominado «Suelo Urbano y Urbanizable Ordenado. Delimitación y división de zonas. Núcleo Central». (plano O.4.1)

Artículo 7.6.2.- Configuración de zona. (O.E.)

La zona «Dotacional Deportivo y Parque Urbano» se configura por la integración del sistema de ordenación por «Edificación Aislada», la tipología edificatoria de «Bloque Exento» y el uso global «Dotacional Público».

Artículo 7.6.3.- Usos pormenorizados.

1.- Uso dominante.

a) En el área de esta zona grafiada en el plano O.4.2 (Red Primaria) con la nomenclatura Dp (Deportivo):

- Equipamiento público deportivo, si bien este uso dominante podrá ser sustituido total o parcialmente por otro equipamiento público en las condiciones del artículo 4.6.7 de estas normas.

b) En el área de esta zona grafiada en el plano O.4.2 (Red Primaria) con la nomenclatura PJL (Jardín Público):

- Zonas verdes y espacios verdes públicos.

2.- Usos compatibles.

a) En el área de esta zona grafiada en el plano O.4.2 (Red Primaria) con la nomenclatura Dp (Deportivo):

- Residencial, en la modalidad de vivienda unifamiliar destinada al personal de vigilancia.

- Terciario, en la modalidad de local comercial con superficie máxima de 300 m² (sumando todos los locales comerciales que se implanten).

b) En el área de esta zona grafiada en el plano O.4.2 (Red Primaria) con la nomenclatura PJL (Jardín Público):

- Los previstos en el artículo 4.6.1 número 1 de estas normas.

3.- Usos incompatibles:

Todos los no relacionados anteriormente.

Artículo 7.6.4.- Parámetros urbanísticos.

1.- Relativos a la manzana y el vial:

Alineaciones de vial: Son las que vienen definidas en los planos de alineaciones (plano O.5.2).

Rasantes: son las que vienen definidas en los planos de rasantes (plano O.5.2).

2.- Relativos a la parcela:

- Parcela mínima edificable: Queda definida por las condiciones de dimensiones en:

- Parcela mínima: 1.000 m²

- Frente mínimo de parcela: 30 m.

- Círculo inscrito mínimo y ángulo medianero: según ficha de zona.

3.- Relativos a la posición:

Distancia mínima al linde frontal: 5 m.

Distancia mínima al resto de lindes: 5 m.

4.- Relativos a la intensidad:

Coefficiente de edificabilidad neta (O.E.):

- En el área de equipamiento deportivo: 0,5 m²/m²s.

- En el área de zona verde jardín público: 0,05 m²/m².

Coefficiente de ocupación:

- En el área de equipamiento deportivo: 50%.

- En el área de zona verde jardín público: 5%.

5.- Relativos al volumen y forma:

Número máximo de plantas:

- En el área de equipamiento deportivo: 2 plantas.

- En el área de zona verde jardín público: 1 planta.

Altura máxima reguladora:

- En el área de equipamiento deportivo: 10 m.

- En el área de zona verde jardín público: 3 m.

Altura máxima total:

- En el área de equipamiento deportivo: 15 m.

- En el área de zona verde jardín público: 3 m.

Sótanos y semisótanos:

- En el área de equipamiento deportivo: se permiten para uso aparcamiento y dependencias necesarias al uso del equipamiento público.

- En el área de zona verde jardín público: se permiten sótanos para uso aparcamiento público.

Capítulo VII.- Condiciones particulares de las áreas de suelo urbanizable pormenorizado de uso residencial.

Sección 1.- Condiciones comunes.

Artículo 7.7.1.- 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.

Artículo 7.7.2.- Ámbito y uso característicos. (O.E.)

1.- Comprenden las zonas S- U.E- 1.- (Residencial Manzana Compacta), S- U.E- 2.- (Residencial Manzana Compacta), S- U.E- 3.- (Residencial Manzana Compacta), S- U.E.7 (Residencial Aislada «Velaire») y S- U.E.8 (Residencial Aislada «Mercadera»).

2.- El uso característico en todas ellas es el residencial.

Artículo 7.7.3.- Tipos de ordenación para los suelos destinados a equipamientos. (O.E.)

Los suelos destinados a equipamientos incluidos en dichas áreas se regularán por lo fijado en el artículo 4.6.5. número 4 de las presentes Normas.

Artículo 7.7.4.- 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°.

Artículo 7.7.5.- Fichas de gestión. (O.E.)

Se incorpora en el anexo II de esta Normativa las distintas «Fichas de Gestión» de las diversas actuaciones integradas previstas por el Plan General en los sectores de suelo urbanizable pormenorizado (S- U.E), con el contenido establecido en el artículo 56 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana. Estas fichas tienen la condición de Normas Urbanísticas de carácter estructural.

Sección 2.- Condiciones particulares de la zona S- U.E- 1 «Residencial Manzana Compacta».

Artículo 7.7.6.- Ámbito. (O.E.)

La zona S- U.E- 1 esta constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en el plano de la ordenación estructural denominado «Suelo Urbano y Urbanizable Ordenado. Delimitación y División de Zonas. Núcleo Central». (plano O.4.1)

Artículo 7.7.7.- Configuración de la zona. (O.E.)

La zona S- U.E- 1 se configura por la integración del sistema de ordenación por «Alineación de Calle», la tipología edificatoria de «Manzana Compacta» y el uso global «Residencial».

Artículo 7.7.8.- Usos pormenorizados.

Rige lo establecido para la zona 1 («Núcleo Histórico») del suelo urbano, en el artículo 7.2.3.

Artículo 7.7.9.- Parámetros urbanísticos.

Rige lo establecido para la zona 1 («Núcleo Histórico») del suelo urbano en el artículo 7.2.4.

Artículo 7.7.10.- Otras condiciones.

1.- Condiciones estéticas:

Será de aplicación la normativa general prevista en el artículo 5.2.0.

2.- Dotación de aparcamientos:

Rige lo establecido para la zona 1 («Núcleo Histórico») en el artículo 7.2.5 número 2.

3.- Zonas verdes y espacios libres:

Rige lo establecido para la zona 1 («Núcleo Histórico») en el artículo 7.2.5 número 3.

4.- Equipamientos públicos o privados:

Rige lo establecido para la zona 1 («Núcleo Histórico») en el artículo 7.2.5 número 4.

Artículo 7.7.11.- Aprovechamiento tipo. (O.E.)

La totalidad de la zona S- U.E- 1 constituye una única área de reparto cuyo aprovechamiento tipo, que se justifica en la memoria, es 1,00 m²/m²s.

Sección 3.- Condiciones particulares de la zona S- U.E- 2 «Residencial Manzana Compacta».

Artículo 7.7.12.- Ámbito. (O.E.)

La zona S- U.E- 2 esta constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en el plano de la ordenación estructural denominado «Suelo Urbano y Urbanizable Ordenado. Delimitación y División de Zonas. Núcleo Central». (plano O.4.1)

Artículo 7.7.13.- Configuración de la zona. (O.E.)

La zona S- U.E- 2 se configura por la integración del sistema de ordenación por «Alineación de Calle», la tipología edificatoria de «Manzana Compacta» y el uso global «Residencial».

Artículo 7.7.14.- Usos pormenorizados.

Rige lo establecido para la zona 1 («Núcleo Histórico») del suelo urbano, en el artículo 7.2.3.

Artículo 7.7.15.- Parámetros urbanísticos.

1.- Rige lo establecido para la zona 1 («Núcleo Histórico») del suelo urbano en el artículo 7.2.4, excepto en lo relativo a los parámetros de número de plantas y altura máxima reguladora, que serán:

- Número de plantas: 2 (planta baja y una planta piso).
- Altura máxima reguladora: 7,25 m.

2.- Se establecen un coeficiente de edificabilidad neta, que será de 1,70 m²/m² en todas las manzanas a excepción de la situada entre las prolongaciones de las calles Ramón y Cajal y Ricardo Jover (tal y como se grafió en el plano O.5.2) que será de 1,14 m²/m².

Artículo 7.7.16.- Otras condiciones.

1.- Condiciones estéticas:

Será de aplicación la normativa general prevista en el artículo 5.2.0.

2.- Dotación de aparcamientos:

Rige lo establecido para la zona 1 («Núcleo Histórico») en el artículo 7.2.5 número 2.

3.- Zonas verdes y espacios libres:

Rige lo establecido para la zona 1 («Núcleo Histórico») en el artículo 7.2.5 número 3.

4.- Equipamientos públicos o privados:

Rige lo establecido para la zona 1 («Núcleo Histórico») en el artículo 7.2.5 número 4.

Artículo 7.7.17.- Aprovechamiento tipo. (O.E.)

La totalidad de la zona S- U.E- 2 constituye una única área de reparto cuyo aprovechamiento tipo, que se justifica en la memoria, es 0,649 m²/m²s.

Sección 4.- Condiciones particulares de la zona S- U.E- 3 «Residencial Manzana Compacta».

Artículo 7.7.18.- Ámbito. (O.E.)

La zona S- U.E- 3 esta constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en el plano de la ordenación estructural denominado «Suelo Urbano y Urbanizable Ordenado. Delimitación y División de Zonas. Núcleo Central». (plano O.4.1)

Artículo 7.7.19.- Configuración de la zona. (O.E.)

La zona S- U.E- 3 se configura por la integración del sistema de ordenación por «Alineación de Calle», la tipología edificatoria de «Manzana Compacta» y el uso global «Residencial».

Artículo 7.7.20.- Usos pormenorizados.

Rige lo establecido para la zona 1 («Núcleo Histórico») del suelo urbano, en el artículo 7.2.3.

Artículo 7.7.21.- Parámetros urbanísticos.

Rige lo establecido para la zona 1 («Núcleo Histórico») del suelo urbano en el artículo 7.2.4, excepto en lo relativo a los parámetros de número de plantas y altura máxima reguladora, que serán:

- Número de plantas: 2 (planta baja y una planta piso).
- Altura máxima reguladora: 7,25 m.

Artículo 7.7.22.- Otras condiciones.

1.- Condiciones estéticas:

Será de aplicación la normativa general prevista en el artículo 5.2.5.

2.- Dotación de aparcamientos:

Rige lo establecido para la zona 1 («Núcleo Histórico») en el artículo 7.2.5 número 2.

3.- Zonas verdes y espacios libres:

Rige lo establecido para la zona 1 («Núcleo Histórico») en el artículo 7.2.5 número 3.

4.- Equipamientos públicos o privados:

Rige lo establecido para la zona 1 («Núcleo Histórico») en el artículo 7.2.5 número 4.

Artículo 7.7.23.- Aprovechamiento tipo. (O.E.)

La totalidad de la zona S- U.E- 3 constituye una única área de reparto cuyo aprovechamiento tipo, que se justifica en la memoria, es 0,85 m²/m²s.

Sección 5: Condiciones particulares de la zona S- U.E.7 «Residencial Aislada» («Velaire»)

Artículo 7.7.24.- Ámbito (O.E.)

La zona S- U.E.7 «Velaire» esta constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en el plano de la ordenación estructural denominado «suelo urbanizable ordenado pormenorizadamente S- U.E.7 Residencial Velaire» (O.4.5)

Artículo 7.7.25.- Configuración de zona (O.E.)

La zona S- U.E.7 «Velaire» se configura por la integración del sistema de ordenación «Edificación Aislada», la tipología edificatoria «Bloque exento» y «Bloque adosado», y el uso global «Residencial».

Artículo 7.7.26.- Usos pormenorizados

1.- Uso dominante:

- Subzona Residencial unitario bloque exento (RuBE) y subzona residencial múltiple bloque adosado (RmBA): Residencial.

- Subzona Terciario bloque exento (TBE): Terciario.

2.- Usos compatibles:

- Subzonas RUBE y RMBA:

Terciario en categorías 1 y 2 y limitadas a las siguientes actividades:

- Hospedaje en situación 4.

- Comercio en situación 1, 2, 3 y 4, de superficie máxima 50 m², se permiten solo en situación 4.

- Oficinas en situación 1, 2, 3 y 4.

- Equipamientos docentes, culturales, bienestar social, sanitario y religioso en situación 3 y 4.

- Subzona (TBE) :

Industrial en categorías 1 y 2 y limitadas a las siguientes actividades:

- Talleres de reparación, talleres demostrativos y producción artesanal, en situaciones 3 y 4 de superficie máxima 100 m².

- Cualquiera de los equipamientos privados que aparecen en el artículo 4.2.6. apartado e).

3.- Usos incompatibles:

- Todos los no relacionados anteriormente.

- Además, expresamente se prohíben las actividades de producción ganadera y núcleos zoológicos (epígrafes 21 a 28 y 71 a 75, respectivamente del Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto 54/1990 de 26 de marzo del Consell de la Generalitat 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).

Artículo 7.7.27.- Parámetros urbanísticos

1.- Relativos a la manzana y el vial:

a) Alineaciones de vial: Son las que vienen definidas en el plano de alineaciones (O.5.5).

b) Rasante: son las que vienen definidas en el plano de (O.5.5.).

2.- Relativos a la parcela:

- Parcela mínima edificable: Queda definida por las condiciones de dimensiones en:

a) Subzona RuBE:

- Parcela mínima: 500 m².

- Frente mínimo de parcela: 15 m.

- Círculo inscrito mínimo y ángulo medianera: Según

ficha de zona.

b) Subzona RmBE:

- Parcela mínima: 1000 m².

- Frente mínimo de parcela: 20 m.

- Círculo inscrito mínimo y ángulo medianera: Según

ficha de zona.

c) Subzona TBE:

- Parcela mínima: 900 m².

- Frente mínimo: 20 m.

- Círculo inscrito mínimo y ángulo medianera: Según

ficha de zona.

3.- Relativos a la posición:

Subzona RuBE:

- Retranqueo a vial: 5 m.

- Retranqueo otros lindes: 3m.

Subzona RmBA:

- Retranqueo a vial: 5 m.

- Retranqueo otros lindes: 3 m.

- Separación entre bloques: 6 m.

Subzona TBE:

- Retranqueo a vial: 5 m.

- Retranqueo otros lindes: 3 m.

4.- Relativos a intensidad:

Subzona RuBE:

- Coeficiente edificabilidad máxima: 0,26 m²/m²s.

- Coeficiente ocupación máxima: 30%.

Subzona RmBA:

- Coeficiente edificabilidad máxima: 0,39 m²/m²s.

- Coeficiente ocupación máxima: 40%.

Subzona TBE:

- Coeficiente edificabilidad máxima: 0,6 m²/m²s.

- Coeficiente ocupación máxima: 60%.

5.- Relativos al volumen y forma:

Número de plantas en las tres subzonas: 2 plantas (planta baja y una planta de piso).

Altura máxima reguladora en las subzonas RuBE y RmBA: 7 m.

Altura máxima reguladora en la subzona TBE: 8,50 m.

Sótanos y semisótanos: En todas las subzonas se permiten los sótanos y semisótanos y no contabilizan a efectos de superficie construida.

En la subzona RuBE los sótanos y semisótanos contabilizan a efectos de ocupación.

En la RmBA, y en TBE, los sótanos no contabilizan a efectos de ocupación, debiendo cumplir los retranqueos de edificación de estas subzonas. En éstas mismas zonas los semisótanos contabilizan a efectos de ocupación.

Artículo 7.7.28.- Otras condiciones

1.- Dotación de plazas de aparcamiento:

Subzona RuBE: 1 plaza por vivienda.

Subzona RmBA: una plaza por vivienda, debiendo dejar una plaza más por cada 10 viviendas.

Subzona TBE: Según el concreto uso terciario se dará cumplimiento al artículo 4.7.3. número 1 letra c de estas normas.

2.- Condiciones estéticas:

Será de aplicación la normativa general, prevista en el artículo 5.2.0.

3.- Zonas verdes y espacios libres:

- Coeficiente de edificabilidad máximo: 0,05 m²/m²s.

- Coeficiente de ocupación máxima: 5%.

4.- Equipamientos públicos o privados:

Salvo que la normativa sectorial aplicable imponga diferentes exigencias, los parámetros urbanísticos serán los correspondientes a la subzona TBE.

Artículo 7.7.29.- Aprovechamiento tipo (O.E.)

La totalidad del sector S- U.E.7 «Velaire» junto con las dotaciones adscritas externas (camino de acceso y parte del Parque Urbano, situado junto al casco urbano), constituye

una única área de reparto (AR- 10) cuyo aprovechamiento tipo que se justifica en la memoria es (0,185 m²/m²s).

Sección 6: condiciones particulares de la zona S- U.E.8 «Residencial Aislada» («Mercadera»)

Artículo 7.7.30.- Ámbito (O.E.)

La zona S- U.E.8 «Mercadera» esta constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en el plano de la ordenación estructural denominado «suelo urbanizable ordenado pormenorizadamente S- U.E.8 Residencial Mercadera» (O.4.6)

Artículo 7.7.31.- Configuración de zona (O.E.)

La zona S- U.E.8 «Mercadera» se configura por la integración del sistema de ordenación «Edificación Aislada», la tipología edificatoria «Bloque exento» y «Bloque adosado», y el uso global «Residencial».

Artículo 7.7.32.- Usos pormenorizados

1.- Uso dominante:

- Subzona Residencial unitario bloque exento (RuBE) y subzona residencial múltiple bloque adosado (RmBA): Residencial.

- Subzona Terciario bloque exento (TBE): Terciario.

- Subzona Terciario Hospedaje (TH): Terciario.

2.- Usos compatibles:

- Subzonas RUBE y RmBA:

Terciario en categorías 1 y 2 y limitadas a las siguientes actividades:

- Hospedaje en situación 4.

- Comercio en situación 1, 2, 3 y 4, de superficie máxima 50 m².

- Oficinas en situación 1, 2, 3 y 4.

- Equipamientos docentes, culturales, bienestar social, sanitario y religioso en situación 3 y 4.

- Subzona (TBE):

Industrial en categorías 1 y 2 y limitadas a las siguientes actividades:

- Talleres de reparación, talleres demostrativos y producción artesanal, en situaciones 3 y 4 de superficie máxima 100 m².

- Cualquiera de los equipamientos privados que aparecen en el artículo 4.2.6. apartado e).

- Subzona (TH):

Residencial unitaria o comunitaria para empleados, siempre que la superficie útil del uso principal no sea inferior a las 4/5 partes de la total.

3.- Usos incompatibles:

- Todos los no relacionados anteriormente.

- Además, expresamente 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).

Artículo 7.7.33.- Parámetros urbanísticos

1.- Relativos a la manzana y el vial:

Alineaciones de vial: Son las que vienen definidas en el plano de alineaciones (O.5.6).

Rasante: son las que vienen definidas en el plano de (O.5.6.).

2.- Relativos a la parcela:

- Parcela mínima edificable: Queda definida por las condiciones de dimensiones en:

Subzona RuBE:

- Parcela mínima: 400 m².

- Frente mínimo de parcela: 15 m.

- Círculo inscrito mínimo y ángulo medianero: según

ficha de zona.

Subzona RmBA:

- Parcela mínima: 1000 m².

- Frente mínimo de parcela: 20 m.

- Círculo inscrito mínimo y ángulo medianero: según

ficha de zona.

Subzona TBE:

- Parcela mínima: 900 m².

- Frente mínimo: 20 m.

- Círculo inscrito mínimo y ángulo medianero: según

ficha de zona.

Subzona TH:

- Parcela mínima: 900 m².

- Frente mínimo: 20 m.

- Círculo inscrito mínimo y ángulo medianero: según ficha de zona.
 - 3.- Relativos a la posición:
 - a) Subzona RUBE:
 - Retranqueo a vial: 5 m.
 - Retranqueo otros lindes: 3m.
 - b) Subzona RmBA:
 - Retranqueo a vial: 5 m.
 - Retranqueo otros lindes: 3 m.
 - Separación entre bloques: 6 m.
 - c) Subzona TBE:
 - Retranqueo a vial: 5 m.
 - Retranqueo otros lindes: 3 m.
 - d) Subzona TH:
 - Retranqueo a vial: 3 m.
 - Retranqueo otros lindes: 3 m.
 - 4.- Relativos a intensidad:
 - a) Subzona RuBE:
 - Coeficiente edificabilidad máxima: 0,35 m²/m²s.
 - Coeficiente ocupación máxima: 35%.
 - b) Subzona RmBA:
 - Coeficiente edificabilidad máxima: 0,67 m²/m²s.
 - Coeficiente ocupación máxima: 60%.
 - c) Subzona TBE:
 - Coeficiente edificabilidad máxima: 1,00 m²/m²s.
 - Coeficiente ocupación máxima: 60%.
 - d) Subzona TH:
 - Coeficiente edificabilidad máxima: 0,09 m²/m²s.
 - Coeficiente ocupación máxima: 20%.
 - 5.- Relativos al volumen y forma:
 - a) Número de plantas:
 - En las subzonas RuBE, TBE y TH: 2 plantas (planta baja y una planta de piso).
 - En la subzona RmBA: 3 plantas (planta baja y dos plantas de piso).
 - b) Altura máxima reguladora:
 - En las subzonas RuBE: 7 m.
 - En la subzona RmBA: 10 m.
 - En la subzona TBE y TH: 8,50 m.
 - c) Sótanos y semisótanos: En todas las subzonas se permiten en sótanos y semisótanos y no contabilizan a efectos de superficie construida.
 - En la subzona RuBE, los sótanos y semisótanos contabilizan a efectos de ocupación.
 - En la RmBA, TBE y en TH, los sótanos no contabilizan a efectos de ocupación, debiendo cumplir los retranqueos de edificación de estas subzonas. En éstas mismas zonas los semisótanos contabilizan a efectos de ocupación.
- Artículo 7.7.34.- Otras condiciones
- 1.- Dotación de plazas de aparcamiento:
 - a) Subzona y RuBE: 1 plaza por vivienda.
 - b) Subzona RmBA: una plaza por vivienda, debiendo dejar una plaza más por cada 10 viviendas.
 - c) Subzona TBE y TH: según el concreto uso terciario se dará cumplimiento al artículo 4.7.3. número 1 letra c de estas normas.
 - 2.- Condiciones estéticas:
 - Será de aplicación la normativa general, prevista en el artículo 5.2.0.
 - 3.- Zonas verdes y espacios libres:
 - Coeficiente de edificabilidad máximo: 0,05 m²/m²s.
 - Coeficiente de ocupación máxima: 5%.
 - 4.- Equipamientos públicos o privados:
 - Salvo que la normativa sectorial aplicable imponga diferentes exigencias, los parámetros urbanísticos serán los correspondientes a la subzona TBE.
- Artículo 7.7.35.- Aprovechamiento tipo (O.E.)
- La totalidad del sector S- U.E.8 «Mercadera» junto con las dotaciones adscritas externas (Parte del Parque Urbano, situado junto al casco urbano), constituye una única área de reparto (AR- 11) cuyo aprovechamiento tipo que se justifica en la memoria es (0,229 m²/m²s).
- Capítulo VIII.- Condiciones particulares de las áreas de suelo urbanizable pormenorizado de uso industrial.
- Sección 1.- Condiciones comunes.
- Artículo 7.8.1.- 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.

Artículo 7.8.2.- Ámbitos y usos característicos. (O.E.)

1.- Comprenden las zonas S- U.E- 4 («Industrial Aislada Bloque Exento y Adosado – Polígono Pomares»), S- U.E- 5 («Industrial Manzana Compacta»), y S- U.E- 6 («Industrial Aislada Bloque Exento - Collado»).

2.- El uso característico en todas ellas es el industrial.

Artículo 7.8.3.- Tipos de ordenación para los suelos destinados a equipamientos. (O.E.)

Los suelos destinados a equipamientos incluidos en dichas áreas se regularán por lo fijado en el artículo 4.6.5. número 4 de las presentes Normas.

Sección 2.- Condiciones particulares de la zona S- U.E- 4 «Industrial Aislada Bloque Exento y Adosado» («Polígono Pomares»).

Artículo 7.8.4.- Ambito. (O.E.)

La zona S- UE- 4 esta constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en el plano de la ordenación estructural denominado «Suelo Urbanizable Ordenado Pormenorizadamente. Delimitación y División de Zonas. Industrial Pomares» (plano O.4.3) y su ámbito es coincidente con el Polígono Industrial Pomares cuyo Plan Parcial ya ha sido aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante.

Art.7.8.5.- Configuración de la zona. (O.E.)

La zona S- U.E- 4 «Industrial Aislada Bloque Exento y Adosado» se configura por la integración del sistema por «Edificación Aislada», la tipología edificatoria de «Bloque Exento» y «Bloque Adosado» y el uso global «Industrial».

Artículo 7.8.6.- Usos pormenorizados, parámetros urbanísticos y el resto de condiciones. Remisión

Los Parámetros urbanísticos y resto de condiciones aplicables a la S- U.E- 4 son los establecidos en el Plan Parcial del «Polígono Industrial Pomares» que esta en trámite en la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante.

Artículo 7.8.7.- Aprovechamiento tipo (O.E.)

La zona S- U.E- 4 se integra en una única área de reparto que abarca, además de ella, un elemento externo de suelo no urbanizable (ensanche del camino Pomares para conexión del S- U.E- 4 con la rotonda de intersección con la variante de la CV- 840 prevista por el Plan General) que se adscribe a la misma a efectos de gestión (es decir, a efectos de cálculo del aprovechamiento tipo, no a efectos de cálculo del techo edificable del S- U.E.).

El aprovechamiento tipo de dicha área de reparto, que se justifica en la memoria, es 0,7189 m²/m²s.

Sección 3.- Condiciones particulares de la zona S- U.E- 5 «Industrial Manzana Compacta».

Artículo 7.8.8.- Ambito. (O.E.)

La zona S- U.E- 5 esta constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en el plano de la ordenación estructural denominado «Suelo Urbano y Urbanizable Ordenado. Delimitación y División de Zonas. Núcleo Central». (plano O.4.1)

Artículo 7.8.9.- Configuración de la zona. (O.E.)

La zona S- U.E- 5 «Industrial Manzana Compacta» se configura por la integración del sistema de ordenación por «Alineación de calle», la tipología edificatoria de «Manzana Compacta» y el uso global «Industrial».

Artículo 7.8.10.- Usos pormenorizados.

- 1.- Uso dominante.
- Industrial: limitado a las categorías 1ª, 2ª y 3ª.
- 2.- Usos compatibles.

Residencial: en la modalidad de vivienda unifamiliar destinado al personal de vigilancia. Una vivienda por instalación.

Terciario:

- Comercio: únicamente se permite el comercio minorista relativo a aquellas actividades que por las características de los artículos que comercializan precisan grandes espacios para su exposición y venta, tales como muebles, vehículos, jardinería, bricolaje, carburantes, etc.

- Oficinas: sin limitaciones.
- Salas de reunión: hasta una superficie de 600 m².
- Equipamientos: sin limitaciones.

3.- Usos incompatibles:

Todos los no relacionados anteriormente.

Además, expresamente se prohíben:

- Las actividades de producción ganadera y núcleos zoológicos (epígrafes 21 a 28, y 71 a 75, respectivamente del Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y

Peligrosas, aprobado por Decreto 54/1990 de 26 de marzo, del Consell de la Generalitat 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).

- Los depósitos para almacenamiento de residuos (tales como almacenamiento de vehículos usados, almacenamiento de chatarra, etc.).

Artículo 7.8.11.- Parámetros urbanísticos

1.- Relativos a la manzana y el vial:

Alineaciones de vial: son las que vienen definidas en los planos de alineaciones, (plano O.5.2).

Rasantes: son las que vienen definidas en los planos de rasantes, (plano O.5.2).

2.- Relativos a la parcela:

- Parcela mínima edificable: queda definida por las condiciones de dimensiones en:

- Parcela mínima: 300 m².

- Frente mínimo de parcela: 10 m.

- Círculo mínimo inscrito y ángulo medianero: según ficha de zona.

3.- Relativos al volumen y forma:

- Altura máxima reguladora: 10 m.

- Altura máxima total: 15 m.

- Número de plantas: 2. (planta baja y una planta piso).

- Cuerpos volados:

Se prohíben los cuerpos volados cerrados definidos en el artículo 5.2.7 número 8.

Se permiten los cuerpos volados abiertos con las siguientes condiciones:

- Su vuelo máximo será de 0,40 metros.

- Elementos salientes.

- Se permite la colocación de toldos, en las condiciones señaladas en el artículo 5.2.7 número 10, siempre que se sitúen exclusivamente en los huecos de fachada sin sobrepasar el ancho de éstos. En ningún caso los toldos cortarán 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, 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 artículo 5.2.7 número 10.

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.

- 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.

- Sótanos y semisótanos:

- Se permiten los sótanos y semisótanos y no contabilizarán a efectos de superficie construida.

- La superficie de estos elementos no podrá superar la ocupación permitida de la parcela.

- Los sótanos podrán dedicarse únicamente a garaje, almacén o zona de instalaciones, quedando prohibida cualquier otro tipo de actividad.

- Los semisótanos podrán dedicarse a locales de trabajo cuando los huecos de ventilación tengan una superficie mayor de 1/8 de la superficie útil del local.

Artículo 7.8.12.- Otras condiciones

1.- La altura máxima total puede superarse por los elementos singulares de las instalaciones de la industria, tales como chimeneas, silos, puentes, grúas, etc., sin que estos elementos puedan ocupar más de un 15% de la superficie total de la parcela.

2.- Dotación de aparcamientos:

- Uso industrial: 1 plaza por cada 150 m² construidos.

- Uso terciario: según el concreto uso terciario se dará cumplimiento al artículo 4.7.3 número 1 letra c de estas normas.

3.- Equipamientos: salvo que la normativa sectorial aplicable imponga diferentes exigencias, los Parámetros urbanísticos aplicables serán los correspondientes a esta zona.

4.- Zonas verdes y espacios libres:

- Coeficiente de edificabilidad: 0,05 m²/m²s.

- Coeficiente de ocupación máxima: 5%.

Artículo 7.8.13.- Aprovechamiento tipo (O.E.)

La totalidad de la zona S- U.E- 5 constituye una única área de reparto cuyo aprovechamiento tipo, que se justifica en la memoria, es 0,944 m²/m²s.

Sección 4.- Condiciones particulares de la zona S- U.E- 6 «Industrial Bloque Exento» («Collado»).

Artículo 7.8.14.- Ambito. (O.E.)

La zona S- U.E- 6 esta constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en el plano de la ordenación estructural denominado «Suelo Urbanizable Ordenado Pormenorizadamente. Delimitación y División de Zonas. Industrial Collado» (plano O.4.4).

Art.7.8.15.- Configuración de la zona. (O.E.)

La zona S- U.E- 6 «Industrial Bloque Exento» se configura por la integración del sistema por «Edificación Aislada», la tipología edificatoria de «Bloque Exento» y el uso global «Industrial».

Artículo 7.8.16.- Usos pormenorizados

1.- Uso dominante:

- Industrial: únicamente actividades relacionadas con la industria del mármol (serrerías, etc.).

2.- Usos compatibles:

- Residencial: en la modalidad de vivienda unifamiliar destinada al personal de vigilancia. Una vivienda por instalación.

- Terciario:- Comercio: únicamente se permite el comercio minorista relativo a aquellas actividades que por las características de los artículos que comercializan precisan grandes espacios para su exposición y venta, tales como muebles, vehículos, jardinería, bricolaje, carburantes, etc.

- Oficinas: sin limitaciones.

- Salas de reunión: hasta una superficie de 600 m².

- Equipamientos: sin limitaciones.

La edificabilidad total destinada a uso terciario no podrá suponer más de un 5 % de la total edificabilidad lucrativa de la UE- 6.

3.- Usos incompatibles:

- Se prohíbe expresamente el uso de almacenamiento de residuos (tales como almacenamiento de vehículos, chatarra, etc.) así como todos los no relacionados anteriormente.

Artículo 7.8.17.- Parámetros urbanísticos

1.- Relativos a la manzana y el vial:

Alineaciones de vial: son las que vienen definidas en los planos de alineaciones (plano O.5.4).

Rasantes: son las que vienen definidas en los planos de rasantes (plano O.5.4).

2.- Relativos a la parcela:

- Parcela mínima edificable: queda definida por las condiciones de dimensiones en:

Uso industrial:

- Parcela mínima: 6.000 m²

- Frente mínimo de parcela: 50 m.

- Círculo inscrito mínimo y ángulo medianero: según ficha de zona.

Uso terciario:

- Parcela mínima: 1.000 m²

- Frente mínimo de parcela: 20 m.

- Círculo inscrito mínimo y ángulo medianero: según ficha de zona.

3.- Relativos a la posición:

a) Uso industrial:

- Distancia mínima al linde frontal: 10 m.

- Distancia mínima al resto de lindes: 10 m.

b) Uso terciario:

- Distancia mínima al linde frontal: 10 m.

- Distancia mínima al resto de lindes: 5 m.

4.- Relativos a la intensidad:

Coeficiente de edificabilidad neta: 0,35 m²/m²s.

Coeficiente de ocupación: 30%.

5.- Relativos al volumen y forma:

a) Número máximo de plantas: 2 plantas (planta baja y una planta de piso).

b) Altura máxima reguladora:

- Uso industrial: 12 m.

- Uso terciario: 7,25 m.

c) Altura máxima total:

- Uso industrial: 18 m. (la altura máxima total puede superarse por los elementos singulares de las instalaciones de la industria, tales como chimeneas, silos, puentes, grúas, etc. sin que estos elementos puedan ocupar más de un 5% de la superficie total de la parcela).

- Uso terciario: 10,5 m.

d) Cuerpos volados: se permiten cuerpos volados, abiertos o cerrados.

e) Elementos Salientes: se permiten los elementos salientes regulados en el artículo 5.2.7 números 9 y 10.

f) Sótanos y semisótanos:

- Se permiten los sótanos y semisótanos y no contabilizarán a efectos de superficie construida.

- La superficie de estos elementos podrá ocupar un máximo del 50% en la parcela.

- Los sótanos podrán dedicarse únicamente a garaje, almacén o zona de instalaciones, quedando prohibida cualquier otro tipo de actividad.

- Los semisótanos podrán dedicarse a locales de trabajo cuando los huecos de ventilación tengan una superficie mayor de 1/8 de la superficie útil del local.

Artículo 7.8.18.- Otras condiciones:

1.- Dotación de plazas de aparcamiento:

- Uso Industrial: 1 plaza por cada 150 m² construidos.

- Uso terciario: según el concreto uso terciario se dará cumplimiento al artículo 4.7.3 número 1 letra c de estas normas.

2.- Zonas verdes y espacios libres:

- Coeficiente de edificabilidad: 0,05 m²/m²s.

- Coeficiente de ocupación máxima: 5%.

Artículo 7.8.19.- Aprovechamiento tipo (O.E.)

La totalidad de la zona S- U.E- 6 constituye una única área de reparto cuyo aprovechamiento tipo justificado en la memoria es de 0,241 m²/m²s.

Título VIII.- Criterios para la redacción del planeamiento diferido en suelo urbanizable no pormenorizado.

Capítulo I.- Generalidades

Artículo 8.1.1.- Generalidades y Sectores. (O.E.)

Para el Suelo Urbanizable no pormenorizado, este Plan General establece el sistema de ordenación, la tipología edificatoria y el uso global, así como el coeficiente de edificabilidad bruta. Por lo que se refiere a los estándares urbanísticos, deberá darse estricto cumplimiento en cada uno de los sectores a lo establecido en el anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

Los distintos sectores de suelo urbanizables no pormenorizado son:

Residenciales:

Sector 1.- «Este I».

Sector 2.- «Este II».

Artículo 8.1.2.- Suelo Urbanizable Dotacional Adscrito (SUDA) No incluido en sectores. (O.E.)

En el plano O.4.1 de la ordenación estructural (denominado «Suelo Urbano y Urbanizable Ordenado. Delimitación y División de Zonas. Núcleo Central») se grafía, al Oeste del Núcleo Central (y colindante a la zona 5 de suelo urbano «Dotacional Deportivo y Parque Urbano») un área de Suelo Urbanizable Dotacional Adscrito (con la nomenclatura SUDA) no incluida en ningún sector de suelo urbanizable, cuya gestión se llevará a cabo mediante su adscripción a los diferentes sectores de suelo urbanizable no pormenorizado (sectores 1 y 2), de tal forma que el aprovechamiento tipo homogeneizado de todos estos sectores sea idéntico o semejante. Esta adscripción ponderada se justifica en la Memoria.

Artículo 8.1.3.- Fichas de planeamiento y gestión. (O.E.)

1.- Fichas de planeamiento.

Se incorporan en el anexo I de esta Normativa las distintas «Fichas de Planeamiento» de los diversos sectores de suelo urbanizable no pormenorizado. Estas fichas tienen la condición de Normas Urbanísticas de carácter estructural.

2.- Fichas de gestión.

Se incorporan en el anexo II de esta Normativa las distintas «Fichas de Gestión» de las distintas actuaciones integradas previstas por el Plan General en suelo urbanizable no pormenorizado (sectores). Estas fichas tienen la condición de Normas Urbanísticas de carácter estructural.

I. Capítulo II.- Criterios para la redacción del planeamiento diferido en el sector 1 «Este I»

Artículo 8.2.1.- Ámbito. (O.E.)

El Sector 1 está constituido por el área expresamente grafada con esta identificación en el plano de la ordenación

estructural denominado «Clasificación y Usos Globales del Suelo» (plano O.1).

Artículo 8.2.2.- Función Territorial que ha de cumplir el desarrollo del sector respecto al conjunto de la ciudad (O.E.)

Como se expone en la Memoria Justificativa de éste Plan General, en concreto en el apartado en el que se describe el Modelo Territorial propuesto, la variante «Este» de la CV- 834 se convertirá en la frontera del crecimiento y expansión del núcleo urbano hacia el Este. La «bolsa» delimitada por dicho vial y por el actual suelo urbano se resuelve con la previsión de áreas de Suelo Urbanizable Residencial. Una de éstas áreas es precisamente el sector 1 de Suelo Urbanizable No Pormenorizado, que con su ejecución contribuirá a ésta finalidad de «cerrar» la trama urbana hacia el lado Este con un criterio de cohesión.

Además de ésta función territorial básica del sector 1, éste sector y el contiguo (sector 2) contribuyen a garantizar la previsión y ordenación estructural del crecimiento natural de la población a medio- largo plazo (en un horizonte de 10 a 15 años) ya que el crecimiento natural y propio de la población a corto plazo se absorbe suficientemente con el establecimiento de los sectores de Suelo Urbanizable Pormenorizado de uso residencial de ensanche (situados junto al núcleo urbano): S- U.E.1, S- U.E.2 y S- U.E.3.

Artículo 8.2.3.- Configuración de la zona. (O.E.)

El Sector 1 constituye una zona de ordenación urbanística que se configura por la integración del sistema de ordenación por «Edificación Aislada», la tipología edificatoria de «Bloque Exento» y «Bloque Adosado», y el uso global «Residencial».

Artículo 8.2.4.- Usos pormenorizados

1.- Uso dominante:

- Residencial: a concretar en Plan Parcial.

2.- Usos compatibles:

- Terciario: a concretar en Plan Parcial.

3.- Usos incompatibles:

- Industrial: a excepción de los talleres domésticos.

Artículo 8.2.5- Parámetros urbanísticos básicos

1.- Relativos a la intensidad (O.E.):

- Coeficiente de edificabilidad bruta: 0,50 m²/m²s.

- Densidad máxima: 35 viv/Ha.

2.- Relativos al volumen y forma:

- Número de plantas: 2 (planta baja y una planta piso).

Artículo 8.2.6- Criterios de ordenación estructural (O.E.)

La trama viaria se organizará de tal modo que se prohíban los accesos directos desde la variante de la CV- 834 prevista junto a la rambla del río Tarafa en el lado Este del núcleo urbano de la población.

Artículo 8.2.7.- Aprovechamiento tipo (O.E.)

La totalidad del Sector 1 junto al Suelo Urbanizable Dotacional que se le adscribe (S.U.D.A.), constituye una única área de reparto discontinua, cuyo aprovechamiento tipo homogeneizado, justificado en la Memoria, es de 0,418 m² residencial / m²s.

Artículo 8.2.8.- Cómputo de la Red Primaria de Dotaciones Públicas a efectos de Red Secundaria (O.E.)

Rige lo establecido en el artículo 2.2.4 de éstas Normas Urbanísticas.

Capítulo III.- criterios para la redacción del planeamiento diferido en el sector 2 «Este II

Artículo 8.3.1.- Ámbito. (O.E.)

El Sector 2 está constituido por las áreas expresamente grafadas con esta identificación en el plano de la ordenación estructural denominado «Clasificación y Usos Globales del Suelo» (plano O.1).

Artículo 8.3.2.- Función Territorial que ha de cumplir el desarrollo del sector respecto al conjunto de la ciudad (O.E.)

Como se expone en la Memoria Justificativa de éste Plan General, en concreto en el apartado en el que se describe el Modelo Territorial propuesto, la variante «Este» de la CV- 834 se convertirá en la frontera del crecimiento y expansión del núcleo urbano hacia el Este. La «bolsa» delimitada por dicho vial y por el actual suelo urbano se resuelve con la previsión de áreas de Suelo Urbanizable Residencial. Una de éstas áreas es precisamente el sector 2 de Suelo Urbanizable No Pormenorizado, que con su ejecución contribuirá a ésta finalidad de «cerrar» la trama urbana hacia el lado Este con un criterio de cohesión.

Además de ésta función territorial básica del sector 2, éste sector y el contiguo (sector 1) contribuyen a garantizar

la previsión y ordenación estructural del crecimiento natural de la población a medio- largo plazo (en un horizonte de 10 a 15 años) ya que el crecimiento natural y propio de la población a corto plazo se absorbe suficientemente con el establecimiento de los sectores de Suelo Urbanizable Pormenorizado de uso residencial de ensanche (situados junto al núcleo urbano): S- U.E.1, S- U.E.2 y S- U.E.3.

Art.8.3.3.- Configuración de la zona. (O.E.)

El Sector 2 constituye una zona de ordenación urbanística que se configura por la integración del sistema de ordenación por «Edificación Aislada», la tipología edificatoria de «Bloque Exento» y «Bloque Adosado», y el uso global «Residencial».

Artículo 8.3.4.- Usos pormenorizados

1.- Uso dominante:

- Residencial: a concretar en Plan Parcial.

2.- Usos compatibles:

- Terciario: a concretar en Plan Parcial.

3.- Usos incompatibles:

- Industrial: a excepción de los talleres domésticos.

Artículo 8.3.5.- Parámetros urbanísticos básicos

1.- Relativos a la intensidad (O.E.):

- Coeficiente de edificabilidad bruta: 0,50 m²t/m²s.

- Densidad máxima: 35 viv/Ha.

2.- Relativos al volumen y forma:

- Número de plantas: 2 (planta baja y una planta piso).

Artículo 8.3.6.- Criterios de ordenación estructural (O.E.)

La trama viaria se organizará de tal modo que se prohíban los accesos directos desde la variante de la CV-834 prevista junto a la rambla del río Tarafa en el lado Este del núcleo urbano de la población.

Artículo 8.3.7.- Aprovechamiento tipo (O.E.)

La totalidad del Sector 2, junto al Suelo Urbanizable Dotacional que se le adscribe (S.U.D.A.), constituye una única área de reparto discontinua, cuyo aprovechamiento tipo homogeneizado, justificado en la Memoria, es de 0,419 m² residencial /m²s.

Artículo 8.3.8.- Cómputo de la Red Primaria de Dotaciones Públicas a efectos de Red Secundaria (O.E.)

Rige lo establecido en el artículo 2.2.4 de éstas Normas Urbanísticas.

Título IX.- Régimen del suelo no urbanizable

Capítulo I.- Concepto y categorías.

Artículo 9.1.1.- Concepto. (O.E.)

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 10/2004 de la Generalidad Valenciana, de Suelo No Urbanizable, por contar con los requisitos o características establecidas en el artículo 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).

Artículo 9.1.2.- Categorías. (O.E.)

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, y etnológico, 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 Etnológico 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. Se distinguen, a su vez, dos tipos o zonas:

Suelo No Urbanizable Común General.

Suelo No Urbanizable Común Limitado.

En cumplimiento de lo establecido en la legislación urbanística valenciana sobre Suelo No Urbanizable, en la Memoria Justificativa se explica pormenorizadamente la no inclusión de suelos naturales, seminaturales o incultos en la categoría de Suelo No Urbanizable sujeto a algún régimen de especial protección.

Capítulo II.- Derechos y deberes de los propietarios del suelo no urbanizable.

Artículo 9.2.1.- Generalidades. (O.E.)

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.

Artículo 9.2.2.- Derechos y deberes de los propietarios del Suelo No Urbanizable común. (O.E.)

a) Derechos:

1.- Los propietarios de suelo clasificado como no urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los terrenos. Podrán destinarla a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos u otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, y dentro de los límites que, en su caso, establezcan las leyes o el planeamiento territorial y este Plan General.

A tal fin, podrán emplear instalaciones y medios técnicos adecuados que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de los terrenos de su destino propio del medio rural, estado natural o características esenciales.

En todo caso, solo los trabajos, obras y usos estrictamente agrarios o forestales estarán sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil o administrativa aplicable por razón de la materia.

2.- Excepcionalmente, mediante los procedimientos y en los términos previstos en la legislación urbanística valenciana referente al suelo no urbanizable, podrán realizar obras y construcciones, así como otros actos sobre el suelo y el subsuelo, instalaciones y edificaciones, que excedan de las previstas en el punto anterior y que se legitimen o atribuyan expresamente por la ordenación territorial y este Plan General.

b) Deberes:

1.- Los propietarios de suelo no urbanizable tienen los siguientes deberes:

1.a.- Conservar el suelo manteniendo su masa vegetal conforme al equilibrio medioambiental en su uso y en las condiciones precisas para que no se incremente el riesgo de erosión, incendio, inundación y contaminación, ni se produzca peligro para la seguridad o salud pública, evitando cualquier otra perturbación medioambiental o daños o perjuicios a terceros o al interés general.

1.b.- Permitir o, en su caso, realizar las labores de replantación o reforestación precisas para la restauración de la vegetación en toda la superficie de los terrenos que la hayan perdido como consecuencia de un incendio, desastre natural o acción humana no debidamente autorizada, dentro de los plazos y condiciones señaladas por la Autoridad competente en materia forestal.

1.c.- Cumplir los planes o normas establecidas por las Consellerías competentes en materia de agricultura, medio ambiente y cultura, así como por las administraciones sectoriales conforme a la legislación específica para el buen funcionamiento de la obras y servicios públicos. A este respecto, facilitarán en los terrenos de su propiedad la ejecución de los trabajos necesarios a tal fin público, sin perjuicio de las compensaciones que les correspondan.

1.d.- Mantener las construcciones o edificios en condiciones de seguridad, salubridad, y decoro, realizando los trabajos y obras precisas para conservar o rehabilitar en ellos las condiciones imprescindibles de habitabilidad o uso efectivo que les sea propio, en los términos previstos en este Plan General.

1.e.- Destinar el suelo a los usos previstos por este Plan General y autorizados por el mismo, levantando las cargas impuestas para el lícito ejercicio de las actividades que pudieran autorizarse.

1.f.- Abstenerse de efectuar actos o actividades que puedan contaminar la tierra, el agua o el aire, de conformidad con lo previsto en la legislación aplicable.

1.g.- Abstenerse de realizar actos de segregación o división de terrenos y actos jurídicos de parcelación de fincas en contra de lo establecido en la legislación valenciana referente a suelo no urbanizable, en este Plan General y en la legislación agraria o forestal o de similar naturaleza que le sea de aplicación.

1.h.- No tolerar los vertederos ilegales e incontrolados que existan en los terrenos de su propiedad, colaborando con los poderes públicos en su detección y posterior restauración del medio perturbado.

2.- El Ayuntamiento de la Romana y los órganos competentes de la Generalitat competentes por razón de la materia velarán, mediante el ejercicio de las competencias que legalmente le correspondan y las previstas por el régimen de protección de la legalidad y la disciplina urbanística, por el cumplimiento de los anteriores deberes, pudiendo dictar al efecto órdenes de ejecución, e iniciar los procedimientos sancionadores que a tal efecto correspondan.

Artículo 9.2.3.- Determinaciones específicas en suelo no urbanizable protegido (O.E.)

En el suelo no urbanizable protegido, sin perjuicio de las limitaciones derivadas de su legislación sectorial determinante de su protección, solo se podrán realizar instalaciones, construcciones u obras que tenga previstas este Plan General por ser necesarias y compatibles con el mejor aprovechamiento, conservación, cuidado y restauración de los recursos naturales o para disfrute público y aprovechamiento colectivo. Igualmente, se podrán llevar a cabo obras e instalaciones necesarias para la gestión de los bienes de dominio público o de los servicios públicos o actividades de utilidad o interés general y para la minoración de los riesgos que motivaron su especial protección.

Capítulo III. Régimen del suelo no urbanizable común.

Sección 1.- Generalidades.

Artículo 9.3.1.- Tipos. (O.E.)

Se establecen las siguientes categorías de Suelo No Urbanizable Común:

Suelo No Urbanizable Común General.

Suelo No Urbanizable Común Limitado.

Suelo No Urbanizable Común «Núcleos Consolidados».

El Suelo No Urbanizable Común General se regula por lo establecido en los artículos 9.3.2 a 9.3.12, ambos inclusive.

El Suelo No Urbanizable Común Limitado se regula por lo establecido en la sección 5 del presente capítulo.

El Suelo No Urbanizable Común «Núcleos Consolidados» se regula por lo establecido en la sección 6 del presente capítulo.

Artículo 9.3.2.- Usos permitidos. (O.E.)

- 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 la vigente legislación urbanística 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 familiar que no contribuya a la formación de núcleo urbano.

b) Construcciones e instalaciones agrícolas, ganaderas, cinegéticas o forestales.

2.- Mediante la declaración de interés comunitario por la Generalidad Valenciana, previa licencia urbanística, se permiten las siguientes construcciones y usos o aprovechamientos:

a) Explotación de canteras, extracción de áridos y de tierras o recursos geológicos, mineros o hidrológicos y generación de energía renovable.

b) Actividades industriales, productivas y terciarias o de servicios.

Artículo 9.3.3.- Normativa genérica de protección del Suelo no urbanizable común. (O.E.)

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 quinientos metros (650 m. en el Suelo No Urbanizable Común Limitado), 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 periodos 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.

i) Se prohíben los vertidos directos de aguas residuales al terreno.

Los vertidos procedentes de las viviendas ubicadas en el medio rústico podrán ser tratados mediante depuradoras de oxidación total o mediante fosas sépticas, que podrán ser de un modelo homologadas, o realizados en obra conforme a la NTE- ISD- 74.

Los vertidos de las actividades ubicadas en medio rústico, en el caso de ser equiparables a las residenciales podrán ser tratadas de la misma manera. En caso de no ser equiparables, se tratarán de manera adecuada a su composición, a fin de cumplir los parámetros que permitan su vertido al Dominio Público Hidráulico.

Sección 2.- Usos que requieren licencia municipal, sin necesidad de previa declaración de interés comunitario.

Artículo 9.3.4.- Viviendas familiares.

1.- La vivienda familiar 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 (O.E.).

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%) (O.E.).

c) El índice de edificabilidad neta 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. Los porches no cerrados lateralmente computan al 50% (O.E.).

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, 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 mantenerse con sus características naturales propias. No obstante, se podrán realizar (previa Licencia municipal) servicios complementarios de la vivienda familiar (sin obra de fábrica sobre rasante natural tales como piscinas, depuradoras, pistas de juegos, etc.) cuya superficie no exceda a la ocupada por la edificación.

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.

Independientemente de lo señalado en el apartado anterior, se considera que existe riesgo de formación de núcleo de población cuando:

1.- Se soliciten autorizaciones para segregaciones simultáneas de más de tres parcelas sobre una misma finca rústica.

2.- Se soliciten autorizaciones para la implantación de servicios o infraestructuras propias de las zonas urbanas.

2.- Para la obtención de licencia será preceptiva la previsión de:

a) Abastecimiento de agua potable.

b) Evacuación y recogida de residuos sólidos urbanos.

c) Sistema de depuración de aguas residuales. Los vertidos deberán cumplir con los requisitos de calidad establecidos en el artículo 3.2.1 de las presentes Normas. Si el efluente es reutilizado para riego, deberá cumplir con los requisitos del artículo 3.2.2.

Artículo 9.3.5.- Construcciones e instalaciones agrícolas, cinegéticas o forestales.

1.- Las construcciones e instalaciones vinculadas a una actividad agrícola, ganadera, cinegética 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(O.E.), sin perjuicio de lo establecido en el número 4 de este artículo para las casetas de aperos.

b) La ocupación máxima es del 2%. A tales efectos, los porches computan al 50 por cien (50%) (O.E.).

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 (O.E.).

En cualquier caso, la parcela mínima, pese a lo establecido en el párrafo anterior, es de 5.000 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 (O.E.).

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 (seguridad social agraria en vigor, seguros agrarios en vigor, etc.).

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 gravan.

- 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, y entre todas ellas sumen una superficie mínima de 5000 m².), 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.- Las construcciones o instalaciones vinculadas 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 guardarse una distancia a linderos superior a 20 metros, observándose una distancia mínima respecto a la vivienda más próxima de otra parcela de 100 metros.

Las construcciones o instalaciones vinculadas a explotación ganadera en régimen intensivo (granjas para la cría de ganado bovino, equino, porcino, ovino, caprino, aviar, cunicultura, 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 y superior a 100 m. si están pendientes de ejecución. 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 Consellería de Agricultura, Pesca y Alimentación, etc.).

4.- En el caso específico de obras tales como casetas de aperos, la parcela mínima se fija en una tahulla (1.078 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.

Sección 3.- Usos que requieren declaración de interés comunitario previa a la licencia municipal.

Artículo 9.3.6.- Explotación de canteras, extracción de áridos y de tierras o recursos geológicos, mineros o hidrologicos y generación de energía renovable. (O.E.)

1.- Estas actividades solo se permiten en el suelo no urbanizable común.

2.- Para la obtención de la licencia municipal de estas actividades, 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.

6.- Se permitirá la realización de construcciones e instalaciones destinadas a la transformación de la materia prima obtenida de la explotación que convenga territorialmente emplazar cerca de su origen natural.

Artículo 9.3.7.- 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 la legislación urbanística valenciana sobre suelo no urbanizable.

2.- Sólo se podrán tramitarse actuaciones para la implantación 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, teniendo en cuenta su especial naturaleza y características, puedan emplazarse 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 400 metros si no se encuentra ejecutado.

3.- Se establecen las siguientes condiciones generales edificatorias:

- Parcela mínima 10.000 m².
- Ocupación 20%.
- Edificabilidad 0.4 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.

En los supuestos de las letras b) y c) del número 2 del presente artículo, el cincuenta por ciento de las parcelas deberán quedar libre de ocupación y dedicado al uso agrario o forestal, o en su caso, en su estado natural primitivo.

Artículo 9.3.8.- Actividades terciarias o de servicios.

1.- La realización de construcciones e instalaciones de todo tipo destinadas a actividades turísticas, deportivas, de ocio y esparcimiento, terciarias en general o de servicios en el suelo no urbanizable, 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 la legislación urbanística 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 de restauración, hoteleros y asimilados cuando se acredite la inexistencia, en un radio de cinco kilómetros alrededor del emplazamiento previsto de suelo vacante 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 previstos en las necesidades objetivas del tráfico rodado y de su compatibilidad con la ordenación sectorial de la carretera de que se trate.

- Cuando la implantación de los mencionados usos sea de interés para el desarrollo turístico rural de interior o pueda acometerse mediante la recuperación del patrimonio arquitectónico catalogado de interés radicado en el suelo no urbanizable, podrá exceptuarse el requisito de distancia mínima, antes mencionado, previo informe o informes favorables de los órganos competentes en materia de turismo y de patrimonio natural.

Las condiciones edificatorias serán las siguientes:

- Parcela mínima 5.000 m².
- Altura máxima: 12 m
- Número de plantas: 3
- 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 estar íntimamente relacionadas con las características del entorno natural, y siempre que colaboren a la sostenibilidad y el mantenimiento del medio natural.

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 o características urbanas.

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: 15 m.

D) Actividades culturales y docentes, asistenciales, religiosas y benéficas, 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 con calificación urbanística idónea del municipio afectado.

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.

E) Plantas para el tratamiento, valoración, depósito y eliminación de residuos de titularidad y explotación privadas.

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 1500 metros de tales clases de suelo, en el núcleo central del Término y de 500 m. de tales clases de suelo situadas en el exterior del núcleo central del Término.

F) 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 como servicios o actividades de interés general o esencial en ejecución de las obras públicas, declaradas de utilidad pública o sean autorizables en la vigente legislación urbanística valenciana sobre suelo no urbanizable.

G) Estaciones de suministro de carburante y áreas de servicio de las carreteras cuando no estén expresamente delimitadas por el planeamiento o la ordenación de la vía.

En las estaciones de suministro de carburante y áreas de servicio de las carreteras (cuando no estén expresamente delimitadas por el planeamiento o la ordenación de la vía) podrán autorizarse 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: 2000 m².

Superficie total construida: 300 m² (sumadas las superficies de todas las instalaciones, sin que a tal efecto compute el techado o cubierta de la propia estación de servicio)

Altura máxima de las edificaciones: 5m. (no se fija altura máxima para aquellas estructuras que, en función de su utilización, precisen una altura mayor.

Distancia de la edificación a linderos: 10 m.

Sección 4.- Suelo No Urbanizable Común Limitado.

Artículo 9.3.9.- Normativa de Aplicación. (O.E.)

Será de aplicación al Suelo No Urbanizable Común Limitado (grafiado como tal, con la clave 3.1 a en el plano O.1 de la ordenación estructural denominado «Clasificación y Usos Globales del Suelo») el régimen establecido para el Suelo No Urbanizable Común General en los artículos 9.3.2 a 9.3.8, si bien le serán de aplicación las limitaciones establecidas en el artículo siguiente.

Artículo 9.3.10.- Limitaciones. (O.E.)

1.- Se prohíbe el uso de actividades industriales y productivas contemplados en el artículo 9.3.7.

2.- Se prohíbe el uso de depósitos de titularidad y explotación privadas para el almacenamiento de residuos contemplado en el artículo 9.3.8, número 2, letra E.

3.- Durante toda la vigencia del presente Plan General, queda totalmente prohibida la tramitación de cualesquiera propuestas de planeamiento parcial tendente a reclasificar suelo no urbanizable a urbanizable.

Sección 5.- Suelo No Urbanizable Común «Núcleos Consolidados».

Artículo 9.3.11.- Normativa de aplicación (O.E.)

Se considera Suelo No Urbanizable Común «Núcleos Consolidados», los contemplados y grafados como tales con la clave 3.1.c, en el plano O.1 de la Ordenación Estructural, denominado «Clasificación y usos globales del Suelo».

En virtud de lo establecido en las disposiciones transitorias tercera y cuarta de la vigente legislación urbanística sobre suelo no urbanizable, el Ayuntamiento de La Romana, habrá de tramitar en el plazo máximo de tres años (a contar desde la entrada en vigor del presente Plan General), los pertinentes expedientes de identificación concreta de los citados núcleos de viviendas consolidados con el fin de minimizar su impacto territorial.

Los expedientes se tramitarán por el procedimiento general con aprobación definitiva autonómica prevista en la legislación urbanística, correspondiendo al Conseller competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, su aprobación definitiva.

Los citados expedientes comprenderán los documentos técnicos exigidos por la vigente legislación urbanística valenciana al respecto.

La minimización del impacto territorial generado por los núcleos de viviendas en el suelo no urbanizable, exigirá, en todo caso, la implantación de infraestructuras y servicios públicos que garanticen la mínima afección al medio ambiente, en particular, el alcantarillado o sistema de depuración de vertidos de toda índole, y la recogida regular de residuos sólidos, así como la adecuada conexión del núcleo de viviendas con la red viaria.

Hasta tanto se tramiten los citados expedientes, el régimen aplicable a los citados ámbitos, será el general aplicable al «Suelo No Urbanizable Común General»

Capítulo IV.- Régimen del suelo no urbanizable de especial protección.

Sección 1.- Generalidades.

Artículo 9.4.1.- Normativa de aplicación. (O.E.)

Al suelo no urbanizable de especial protección, además de la normativa genérica protectora del suelo no urbanizable, le será de aplicación su normativa específica.

Artículo 9.4.2.- Tipos. (O.E.)

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 etnológica y cultural.

Sección 2.- Suelo no urbanizable de especial protección arqueológica.

Artículo 9.4.3.- Ámbito. (O.E.)

Se trata de aquellas porciones del territorio en donde la presencia de restos arqueológicos aconsejan una protección especial, y que aparecen grafiadas como tales en el Plano de la ordenación estructural denominado «Clasificación y Usos Globales del Suelo» (plano O.1). Esta normativa en ningún caso es incompatible con los usos tradicionales del suelo existentes.

Artículo 9.4.4.- Régimen urbanístico. (O.E.)

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.

- 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

Artículo 9.4.5.- Ámbito. (O.E.)

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 la ordenación estructural denominado «Clasificación y Usos Globales del Suelo» (plano O.1).

Dentro de ésta concreta calificación, se ha incorporado la delimitación de la «microrreserva de la Ombría de L'Algaiat», a la que será de aplicación el régimen de protección contemplado en la Orden de Consellería de Medio Ambiente de 13/11/02 (D.O.G.V. 4390 de 2/12/02), por la que se declaran once microrreservas vegetales en la provincia de Alicante.

En este ámbito, no se permitirá construir ninguna de las edificaciones citadas en el artículo siguiente.

Artículo 9.4.6.- Régimen urbanístico general. (O.E.)

- 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.

Sección 4.- Suelo no urbanizable de especial protección del dominio público hidráulico.

Artículo 9.4.7.- Ámbito. (O.E.)

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.

Artículo 9.4.8.- Régimen urbanístico. (O.E.)

A este suelo, que aparece grafiado en el Plano de la ordenación estructural denominado «Clasificación y Usos Globales del Suelo» (plano O.1), además de las determinaciones propias del suelo no urbanizable de especial protección del paisaje y del medio natural, 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. El río Tarafa, el Barranco León y las Ramblas Romana y Honda 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 etnológico y cultural.

Artículo 9.4.9.- Ámbito. (O.E.)

Se califican de esta manera la Ermita de San Isidro (situada al Oeste del casco urbano de la población, cercana al polideportivo municipal), la Ermita de los Sagrados Corazones de Jesús y María (situada en la Partida del Algaiat) y la Ermita de San Antón, situada en la partida de «Las Cuevas», que se encuentran grafiadas en el Plano de la ordenación estructural denominado «Clasificación y Usos Globales del Suelo» (plano O.1).

Artículo 9.4.10.- Régimen urbanístico. (O.E.)

Se establece una zona de protección que abarca las propias edificaciones citadas en el artículo anterior y una franja alrededor de todo su perímetro en la forma que se grafió y concreta en las fichas del Catálogo que forma parte de éste Plan General.

En dicha franja únicamente podrán llevarse a cabo actuaciones públicas encaminadas a la adecuación o ajardinamiento de las mismas, o la propia restauración de las citadas ermitas.

Capítulo V.- Afecciones y servidumbres.

Artículo 9.5.1.- Generalidades. (O.E.)

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 y las zonas inundables son las marcadas en el Plano de la ordenación estructural denominado «Estructura del Territorio» (plano O.2).

Artículo 9.5.2.- Protección de comunicaciones y servicios. (O.E.)

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
	S.N.E. (1)	S.N.E. (1)	S.N.E. (1)	
- VÍAS DE COMUNICACIÓN				
VÍAS PECUARIAS				
CAMINOS MUNICIPALES RADIALES	15	- 6		
CAMINOS MUNICIPALES NO RADIALES	19	- 4		
RED LOCAL DE LA C. VALENCIANA	16	3		
- CAUCES FLUVIALES	25	5		
- LÍNEAS ELÉCTRICAS				
- ALTA TENSIÓN	25	- -		
- MEDIA TENSIÓN	10	- -		
- CANALES Y CONDUCCIONES DE AGUA	5	1		
- EMBALSES DE RIEGO (>30.000 M ³)	50	5		
- DEPÓSITOS REGULADORES DE AGUA POTABLE	30	1		
- INSTALACIONES INSALUBRES (COCINADORA, HERREDERO, ETC.)	100	- -		

(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 La Romana son las que aparecen grafiadas en el Plano de la ordenación estructural denominado «Estructura del Territorio» (plano O.2).

La denominación y anchura legal (en metros) de dichas vías pecuarias es la que se relaciona en la leyenda del citado plano O.2.

b) Caminos municipales radiales: Son los siguientes:
 Camino a Novelda.
 Camino Corral Nuevo.
 Camino de la Mercadera a la Cava.
 Camino de Los Pomares.

Y los demás que aparecen grafiados en el Plano de la Ordenación Estructural denominado «Estructura del Territorio» (Plano O.2).

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.

Se considerará camino particular aquel que no siendo de propiedad pública de acceso a una sola finca. Se considerará que un camino queda afecto a uso público cuando sirva de acceso a dos o más fincas o propiedades diferentes, siéndoles de aplicación la normativa genérica establecida en este Plan General (retranqueos, vallados, etc), y no pudiendo cerrarse con verjas ni prohibirse el paso por los mismos.

d) Red local de la Comunidad Valenciana: Integran la red local de la Comunidad valenciana las siguientes vías de comunicación:

- CV- 834 «De la CV- 83 a La Romana». (Titul. de la Diputación Provincial)
- CV- 844 «De Hondón de las Nieves a La Romana». (Titul. de la Diputación Provincial)

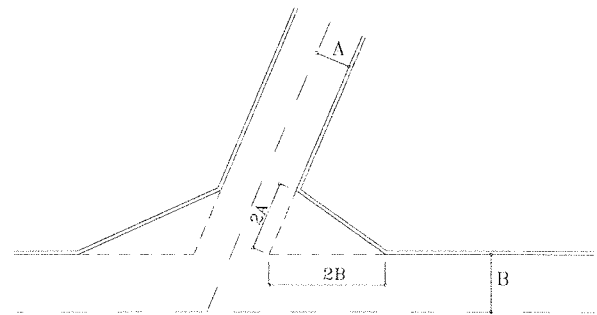
- CV- 846 «De Aspe a La Romana». (Titul. de la Diputación Provincial)

- CV- 840 «De Novelda a Rodrigoillo». (Titul. de la C.O.P.U.T.)

- CV- 842 «De la CV- 840 a la Ombria de L'Algaiat» (Titul. de la Diputación Provincial)

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 y de 10 m. en el caso de líneas eléctricas de media tensión.

5.- Cauces fluviales: la prohibición de edificación a una distancia inferior a 25 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 Público 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.

Artículo 9.5.3.- Afecciones para futura ejecución de Variante Sur de la CV- 840 y nuevo trazado de la propia CV- 840. (O.E.)

En el Plano de la Ordenación Estructural denominado «Estructura del Territorio» (Plano O.2), y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 18 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, se refleja la previsión de Variante Sur (de la CV- 840), con un área de protección total de 50 m de ancho en la que no se podrán construir edificaciones de ningún tipo.

Así mismo, en el citado Plano O.2 se contempla el nuevo trazado de la CV- 840 en el tramo que discurre entre el núcleo urbano de la población y el término municipal de Novelda, ya proyectado por la C.O.P.U.T., estableciéndose igualmente por tanto la pertinente área de protección total de 50 m. de ancho, en la que no será posible la construcción de edificaciones de ningún tipo. En las intersecciones de éste nuevo trazado (de la CV- 840) con la CV- 846 y con la CV- 844 las zonas de protección serán de 100 m. de radio, para posibilitar la construcción de las pertinentes rotondas.

Artículo 9.5.4.- Protección de zonas inundables. (O.E.)

En las zonas delimitadas como tales en el Plano la ordenación estructural denominado «Estructura del Territorio» (plano O.2.), y que coinciden con las contempladas en el «Plan de Acción Territorial Sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana» (PATRICOVA) con el nivel de riesgo 4, se prohíbe todo tipo de edificación a excepción de almacenes vinculados a actividad agrícola 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.

Artículo 9.5.5.- Protección de acuíferos. (O.E.)

En las zonas delimitadas en el Plano O.2 de la Ordenación Estructural (denominado «Estructura del Territorio») como «riesgo de contaminación del Acuífero de Quibas» 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
DE05	60MG/L
DQ0	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.

Artículo 9.5.6.- Protección de corredores de infraestructuras de la Comunidad Valenciana (O.E.)

En la zona delimitada en el plano O.2 de la Ordenación estructural (denominado «Estructura del Territorio») como «Corredor de Infraestructuras», será de aplicación el régimen de protección contemplado en el Decreto 78/2005 de 15 de abril del Consell de la Generalitat, por el que se aprueba definitivamente el Plan de Acción Territorial de Carácter Sectorial de Corredores de Infraestructuras de la Comunidad Valenciana.

Capítulo VI.- Parcelaciones y segregaciones.

Artículo 9.6.1.- Licencias de parcelación y segregación.

1.- 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.

2.- Las licencias municipales de parcelación y segregación y los certificados municipales de innecesariedad de licencia se regularán por lo establecido en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 4/1992 de la Generalidad Valenciana sobre Suelo No Urbanizable, en el Decreto 217/1999 de 9 de junio del Gobierno Valenciano por el que se determina la extensión de las Unidades Mínimas de Cultivo, y en los artículos 82 y 83 de la Ley 6/1994 de la Generalidad Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística, o por la legislación que sustituya a las anteriores.

Capítulo VII.- Condiciones de los vallados.

Artículo 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 1 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.

Artículo 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 artículo 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. En estos casos el vallado autorizado deberá tener las pertinentes condiciones de decoro y estética y habrá de mantener la visualización del paisaje y del medio natural. Los materiales (a ser posible no opacos) y colores empleados habrán de ser informados favorablemente por los servicios técnicos municipales.

Capítulo VIII.- Situaciones existentes.

Artículo 9.8.1.- Viviendas. (O.E.)

En las viviendas unifamiliares construidas de acuerdo con la normativa anterior a la entrada en vigor de la Ley 4/92 de la Generalidad Valenciana sobre Suelo No Urbanizable que como consecuencia de la misma quedaron fuera de ordenación en virtud de las dimensiones de parcela mínima establecidas en la presente Normativa, podrán autorizarse obras de ampliación hasta una superficie construida (edificabilidad) de 0,1 m²/m²s, con una superficie máxima construida de 250 m².

Artículo 9.8.2.- Actividades Industriales

Será de aplicación lo establecido en el artículo 1.3.1, número 13 de éstas Normas.

Artículo 9.8.3.- Actividades extractivas

El Ayuntamiento elaborará en el plazo máximo de tres meses desde la aprobación del presente Plan General, y previo a la concesión de nuevas licencias de actividades extractivas o de ampliación de las existentes, un inventario de las canteras existentes en el municipio, y de aquellas canteras abandonadas, y adoptará las medidas oportunas para exigir la ejecución de las correspondientes labores de restauración del territorio afectado por las actividades extractivas.

Disposiciones adicionales

Disposición adicional 1ª: Valoraciones.

En virtud de lo establecido en el artículo 23 de la Ley 6/1998 de 13 de abril sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones, las valoraciones de suelo se efectuarán con arreglo a los criterios establecidos en el Título III 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.

Disposición adicional 2ª: Áreas 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 cualesquiera 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.

Normativa del catalogo

Artículo 1.- Normas para cualquier elemento catalogado

1.1.- Para todos los elementos catalogados, se restringe la posibilidad de instalar rótulos de carácter comercial o similar, y se prohibirán la instalación de servicios en fachadas (cables, aparatos de aire acondicionado, etc.).

1.2.- Se entenderá, afecta a la protección establecida en este catalogo, no solo en elemento en si mismo considerado, sino también aquella porción de la parcela en que se ubique, que se grafía y acota en el plano que se incorpora en cada una de las fichas.

1.3.- Deber de conservación y rehabilitación de los elementos catalogados.

El deber de conservación y rehabilitación de los elementos catalogados se hará con total respeto a las presentes normas así como a la legislación y normativa vigente que con carácter subsidiario es aplicable en materia de protección y conservación del medio ambiente y del patrimonio.

1.4.- Limite del deber de conservación y rehabilitación de los elementos catalogados.

1.- Los propietarios de los elementos están obligados a sufragar o soportar el coste de las obras y/o trabajos necesarios para la correcta conservación o rehabilitación que permitan el cumplimiento de lo dispuesto en esta normativa, hasta el importe determinado por el limite del deber normal de conservación.

2.- Cuando la Administración ordene o imponga al propietario la realización de obras y/o trabajos de conservación o rehabilitación que excedan dicho limite, el obligado podrá exigir a aquella que sufrague el importe del exceso de costes.

3.- Se entenderá que las obras y/o trabajos anteriormente mencionados superan el limite del deber normal de conservación cuando su coste supere la mitad del valor económico final reflejado en las correspondientes fichas técnicas.

1.5.- Ayudas publicas para la conservación y rehabilitación de los elementos catalogados.

1.- Procederá el otorgamiento de ayudas para financiar los costes del exceso del limite del deber normal de conservación anteriormente indicado o para obras y/o trabajos que potencien la utilidad social del elemento catalogado. Ello se hará ponderando la situación socioeconómica del destinatario de la ayuda en la forma que reglamentariamente se establezca.

2.- La Administración podrá convenir con los propietarios de los elementos catalogados sistemas de explotación conjunta, siempre que esta permita una adecuada participación pública en los beneficios generados. Se podrán otorgar ayudas a fondo perdido como incentivo a la inversión privada según los casos y según reglamentariamente se disponga.

3.- Si el propietario de un elemento catalogado tuviera derecho a ayuda, según la normativa que se disponga, y no alcanzara acuerdo con la Administración (aplicación del acuerdo anterior), aquella se otorgara como anticipo reintegrable, en dinero constante, en caso de venta o expropiación, debiéndose dejar constancia de ello en el Registro de la Propiedad. El reintegro no superara la mitad del precio de expropiación o venta. Si esta lo es por precio inferior al duplo del anticipo, la Administración podrá ejercer el derecho de tanteo en los términos regulados en el R.D.L. 1/1992.

4.- El Excmo. Ayuntamiento de La Romana podrá bonificar, en la medida de lo posible, las licencias municipales por obras y/o trabajos que tengan objeto la conservación y rehabilitación de los elementos catalogados.

5.- Los elementos catalogados tendrán prioridad en las políticas de ayudas que instrumente cualquier Administración para conservar y rehabilitar el patrimonio.

1.6.- Intervención en los elementos catalogados.

1.- En los elementos catalogados solo podrán realizarse las obras y/o trabajos expresamente autorizados por licencia de intervención o en la orden de ejecución municipal de intervención.

2.- Las licencias de intervención contemplaran conjuntamente todas las actuaciones que hayan de realizarse sobre el elemento y el resultado final de las mismas.

Las actuaciones de intervención se ajustaran a las prescripciones de esta Catálogo y del Plan General en vigor, pero su autorización podrá concretar otras condiciones adicionales, salvaguardando los valores protegidos de acuerdo con lo establecido en el artículo 9º.

1.7.- Ordenes de ejecución de actuaciones de conservación y actuaciones de intervención.

1.- El Alcalde y los órganos competentes de la Generalitat Valenciana, oído el Ayuntamiento, podrán dictar ordenes de conservación y rehabilitación de los elementos catalogados. Estas ordenes pueden ser extensivas al entorno de los elementos, y pueden incluir la limpieza, vallado, retirada de carteles y otros elementos impropios.

2.- Dentro del plazo señalado en la orden el propietario afectado puede solicitar las ayudas económicas a las que justifique tener derecho. También puede proponer alternativas a la realización de las obras y/o trabajos o solicitar razonadamente una prorroga para su ejecución.

3.- El cumplimiento injustificado de la orden faculta a la Administración para adoptar una de las siguientes medidas:

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

b) Imposición de hasta diez multas mensuales por valor máximo de un décimo del importe total de las obras y/o trabajos, cuyo importe debe destinarse a cubrir los gastos que genere la ejecución subsidiaria de la orden incumplida.

1.8.- Pérdida o destrucción de elementos catalogados.

1.- Cuando por cualquier motivo resulte destruido un elemento catalogado, el terreno subyacente, si así lo determina la Administración, permanecerá sujeto al régimen propio de la catalogación.

2.- La Administración podrá disponer, en casos justificados, que este suelo quede inmediatamente calificado de zona dotacional pública.

3.- Si en la causa de pérdida o destrucción de un elemento catalogado media el incumplimiento del deber normal de conservación o de orden de ejecución de conservación, el Excmo. Ayuntamiento de La Romana y otra Administración competente podrá disponer lo siguiente, no siendo incompatible la exigencia simultánea de ellas:

a) Multa al propietario por el valor económico final del elemento según la ficha técnica correspondiente.

b) Restitución por parte del propietario del elemento mediante la implantación de otro de similares características según la ficha técnica correspondiente.

c) Expropiación o inclusión del suelo que ocupaba el elemento catalogado y su entorno inmediato en el registro Municipal de Solares.

1.9.- Restitución de elementos ornamentales y secundarios.

En virtud de lo preceptuado en el artículo noventa y cinco de la Ley 6/1994, el Alcalde podrá ordenar ejecutar obras y/o trabajos de adaptación al ambiente de los elementos catalogados, sujetándose al régimen establecido en las normas anteriores. Estas órdenes deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios, pretender la restitución de su aspecto originario o coadyuvar a su mejor conservación.

1.10.- Situación legal de ruina.

1.- Un elemento catalogado estará en situación legal de ruina cuando el coste de las actuaciones necesarias para su rehabilitación o restauración supere el límite normal de conservación a que se refiere el artículo 12º de este Catálogo.

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

3.- La situación legal de ruina deberá disponer las medidas necesarias para evitar eventuales daños físicos y, además, proponer la declaración del incumplimiento del deber de conservación o manifestar, razonadamente, la

improcedencia de esto último. Esta última no será definitiva ni surtirá efecto sin la previa audiencia a los interesados y resolución del Alcalde a la vista de las alegaciones presentadas. No precederá la declaración de incumplimiento del deber de conservación si la ruina es causada por causa mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, ni cuando el propietario ha tratado de evitarla con razonable diligencia.

4.- La declaración legal de ruina para los elementos catalogados, o en trámite para su catalogación, obliga a sus propietarios a adoptar las medidas urgentes e imprescindibles para mantenerlo en condiciones de seguridad. La Administración podrá concertar su rehabilitación y, en defecto de acuerdo, ordenarla otorgando la correspondiente ayuda u ordenar la inclusión del suelo que ocupa el elemento catalogado y su entorno inmediato en el registro Municipal de Solares.

1.11.- Amenaza de ruina inminente.

1.- Cuando la amenaza de ruina inminente ponga en peligro la seguridad pública o la integridad del elemento catalogado, el Alcalde podrá acordar las medidas urgentes y necesarias para evitarlo, incluido su vallado perimetral, el apuntalamiento, etc.

2.- La adopción de estas medidas cautelares por el Alcalde no presuponen la declaración de situación legal de ruina.

3.- El Ayuntamiento será responsable de las consecuencias que impliquen la adopción injustificada de dichas medidas, sin que ello exima al propietario de la integral responsabilidad en la conservación del elemento catalogado, siéndole repercutibles los gastos realizados por el Ayuntamiento hasta el límite del deber normal de conservación.

Artículo 2.- Nivel de protección parcial

1.- El nivel de protección parcial incluirá las construcciones o recintos que por su valor histórico o artístico deben ser conservados, al menos en parte, preservando los elementos definitorios de su estructura arquitectónica o espacial y los que presente valor intrínseco.

2.- Pueden autorizarse:

a) Las obras congruentes con los valores catalogados siempre que se mantengan los elementos definitorios de la estructura arquitectónica o espacial tales como los espacios libres, alturas y forjados, jerarquización de volúmenes interiores, escaleras principales, el zaguán si lo hubiera, la fachada y demás elementos propios.

b) La demolición de algunos de los elementos señalados en el apartado anterior cuando no gocen de protección específica por el catálogo y, además, sean de escaso valor definitorio del conjunto o cuando su preservación comporte graves problemas de cualquier índole para la mejor conservación del inmueble.

Artículo 3.- Nivel de protección integral

1.- El nivel de protección integral incluirá las construcciones o recintos que deban ser conservadas íntegras por su carácter singular o monumental y por razones históricas, artísticas o arqueológicas, preservando sus características arquitectónicas originarias.

2.- Solo se admitirán obras de restauración y conservación que persigan el mantenimiento o refuerzo de los elementos estructurales así como la mejora de las instalaciones del inmueble. No obstante, puede autorizarse.

a) La demolición de aquellos cuerpos de obra que, por ser añadidos, desvirtúen la unidad arquitectónica original.

b) La reposición o reconstrucción de aquellos cuerpos y huecos primitivos cuando redunden en beneficio del valor cultural del conjunto.

c) Las obras excepcionales de redistribución del espacio interior sin alterar las características estructurales o exteriores del edificio, siempre que ello no desmerezca los valores protegidos ni afecte a elementos constructivos a conservar.

d) Respecto a los yacimientos arqueológicos «Coves dels Calderons» (Cerro de la Cruz) y «Sierra Pelada», únicamente se autorizarán las actuaciones contempladas en los artículos 59 a 67 de la Ley 4/1998 de 11 de junio del Patrimonio Cultural Valenciano.

Artículo 4.- Nivel de protección integral – natural (O.E.)

4.1.- Carrasca (ficha 5)

4.1.1.- Actuaciones permitidas

1.- Sobre el elemento inventariado y catalogado:

a) Obras y/o trabajos de conservación y mantenimiento, así como refuerzos estructurales que tengan como fin la conservación integral perseguida o supongan una mejora en el estado fisiológico del elemento.

b) Obras y/o trabajos que mejoren, renueven o mantengan en buenas condiciones el sistema de riego del elemento en caso de que exista.

c) Obras y/o trabajos de Poda o Terciado que supongan mejora o saneamiento de las partes debilitadas o enfermas.

d) En general todas aquellas obras y/o trabajos que tengan como fin la mejor conservación del elemento en cuestión.

2.- Sobre el entorno del elemento:

Estas actuaciones requerirán informe técnico favorable de los técnicos municipales para su ejecución.

3.- Para cada caso, el Excmo. Ayuntamiento de La Romana a propuesta del técnico o experto actuante, podrá determinar el grado de protección o medidas a adoptar según la obra y/o trabajo que se pretenda desarrollar.

4.- Se reconoce el derecho de los propietarios de los elementos catalogados a ser beneficiarios de los frutos, rentas o beneficios que la explotación del bien pudiera reportar, bien entendido que dicha explotación sólo puede ser agrícola ordinaria o la derivada del usufructo o disfrute particular o colectivo (régimen de visitas) siempre y cuando éste no altere el elemento ni su entorno ni le perjudique en su desarrollo vegetativo.

4.1.2.- Actuaciones prohibidas.

No se permitirá en ningún caso llevar a cabo sobre los elementos catalogados:

- Trasplante.
- Repicado total o parcial.
- Tala.

4.2.- Microrreserva de la Ombria de L'Agaiat (ficha 5 bis)

4.2.1.- Actuaciones de conservación.

- Establecimiento de cartel informativo con recomendaciones

- Recolección periódica de semillas de las especies prioritarias y depósito en banco de germ oplasma.

- Muestreo fitosociológico periódico de las principales unidades de vegetación existentes.

4.2.2.- Limitaciones de uso.

- El acceso a la microrreserva queda restringido a los caminos ya existentes

con el fin de evitar los procesos erosivos en el resto de la microrreserva.

- En el caso que se solicite el uso del terreno para una actividad tradicional de pastoreo, podrán establecerse medidas específicas para evitar o reducir el impacto sobre la vegetación o las especies de mayor interés.

- Queda prohibida la realización de aprovechamientos madereros.

- No podrán realizarse aclareos o labores sívcolas dentro de la microrreserva, exceptuado los siguientes casos:

a.- Programación de tareas de mantenimiento del matorral en la zona, con eliminación selectiva y progresiva de los pies menos desarrollados de los pinos, evitando la alteración del perfil del suelo y de la vegetación ya consolidada.

b.- Extracciones por motivos fitosanitarios o para evitar daños por caída sobre las personas o las poblaciones de especies protegidas o amenazadas.

c.- Aclareos del pinar post-incendio, en el caso de que la zona sufriera incendios forestales. Dichos aclareos deberán constar de un programa específico multianual.

- En el caso de que se diseñen o realicen en las inmediaciones aclareos de vegetación u otras medidas de reducción de la combustibilidad, se respetará un radio mínimo de 100 m. alrededor del perímetro de la microrreserva dentro del monte de Utilidad Pública, en el que dichas actividades estén sensiblemente atenuadas.

Alicante, 18 de abril de 2006.

El Director Territorial de Territorio y Vivienda, Ramón Rizo Aldeguer.

0610999

