

--- NORMAS URBANÍSTICAS ---
ÍNDICE

- TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES Y TERMINOLOGÍA
- NORMA 1.- NATURALEZA, ÁMBITO Y OBLIGATORIEDAD.
 - NORMA 2.- VIGENCIA, MODIFICACIONES Y REVISIONES.
 - NORMA 3.- PUBLICIDAD E INFORMACIÓN URBANÍSTICA.
 - NORMA 4.- NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA.
 - NORMA 5.- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL PG.
 - NORMA 6.- CONVENIOS URBANÍSTICOS.
 - NORMA 7.- TERMINOLOGÍA.
 - NORMA 8.- DEFINICIONES Y TERMINOLOGÍA.
 - NORMA 9.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN SEGÚN ALINEACIONES DE VIAL O ENTRE MEDIANERAS.
 - NORMA 10.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN AISLADA.
 - NORMA 11.- CONDICIONES DE HABITABILIDAD.
 - NORMA 12.- CONDICIONES GENERALES DE SERVICIOS E INSTALACIONES
 - NORMA 13.- CONDICIONES GENERALES DE LOS ELEMENTOS COMUNES
 - NORMA 14.- CONDICIONES DE USO
 - NORMA 15.- LIMITE FUNCIONAMIENTO ACTIVIDADES
- TITULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO
- NORMA 16.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL Y ORDENACIÓN PORMENORIZADA.
 - NORMA 17.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.
 - NORMA 18.- ZONIFICACIONES
 - NORMA 19 Zona Residencial "Núcleo Histórico Tradicional Población"
 - NORMA 20.- Zona Residencial Intensiva Ensanche
 - NORMA 21.- Zona Residencial aislada Población.
 - NORMA 22.- Zona Industrial/Almacenes/Comercial/Terciaria en edificación aislada.
 - NORMA 23.- Zona Industrial/Almacenes/Comercial/Terciaria en manzana cerrada.
 - NORMA 24.- ZONA DOTACIONES COMUNITARIAS.
 - NORMA 25.- SUELO URBANO.
 - NORMA 26.- SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.
 - NORMA 27.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN PRESERVADO POR EL PLAN.
 - NORMA 28.- SUELO NO URBANIZABLE COMÚN.
 - NORMA 29.- SUELO URBANIZABLE.
 - NORMA 30- ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE.
 - NORMA 31- DIRECTRICES DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA. FICHAS.
 - NORMA 32- ELEMENTOS DE LA RED PRIMARIA O ESTRUCTURAL.
 - NORMA 33- RED PRIMARIA. VÍAS PÚBLICAS.
 - NORMA 34.- RED PRIMARIA. PARQUES PÚBLICOS.
 - NORMA 35- RED PRIMARIA. EQUIPAMIENTOS.
 - NORMA 36- RED PRIMARIA INFRAESTRUCTURAS.
- TITULO III.- EJECUCIÓN Y GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO
- NORMA 37- EJECUCIÓN Y GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO.
- TITULO IV.- INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO Y DISCIPLINA URBANÍSTICA.
- NORMA 38.- DISPOSICIONES GENERALES.
 - NORMA 39 CEDULA URBANÍSTICA.
 - NORMA 40- REQUISITOS PARA LA EDIFICACIÓN Y USOS.
 - NORMA 41- LICENCIAS URBANÍSTICAS.
 - NORMA 42- LICENCIAS PARA USOS Y OBRAS PROVISIONALES
 - NORMA 43- LICENCIAS DE OBRAS Y USOS EN CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN.
 - NORMA 44- CONDICIONES GENERALES OBRAS Y ACTIVIDADES
 - NORMA 45- DISCIPLINA URBANÍSTICA.
- DISPOSICIONES FINALES.

TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES Y TERMINOLOGÍA.

Norma 1.- Naturaleza, ámbito y obligatoriedad

1. Las Normas Urbanísticas forman parte del Plan General del Municipio de L'ALQUERIA DE LA COMTESSA, formado por la documentación siguiente:

- Memoria Informativa.
- Planos de Información.
- Memoria Justificativa.
- Fichas y Cuadros Estadísticos.
- Normas Urbanísticas.
- Planos de Ordenación.

2. Sin perjuicio de lo establecido en la legislación urbanística vigente, las Administraciones y administrados quedan obligados al cumplimiento de las determinaciones del Plan General y de sus instrumentos de desarrollo.

3. El Plan General y sus instrumentos de desarrollo regulan el régimen urbanístico del suelo del Municipio y las actividades urbanísticas de ordenación y ejecución del planeamiento, de acuerdo con las legislaciones estatal y autonómica.

4. En defecto de norma directamente aplicable, regirán, en primer lugar, los principios informantes del planeamiento urbanístico municipal y subsidiariamente los de la legislación urbanística y los generales del derecho.

5. El Plan General cumple el principio de jerarquía de las normas jurídicas y las referencias expresas a éstas se entienden hechas a las normas vigentes en el momento de la entrada en vigor del mismo o, en su caso, a aquéllas posteriores que las sustituyan.

Norma 2.- Vigencia, modificaciones y revisiones

1. El Plan General y el planeamiento de desarrollo tienen vigencia indefinida, salvo la de los Programas para el desarrollo de las Actuaciones Integradas o Aisladas, que será la que en ellos se establezca.

2. Los Planes son ejecutivos y entran en vigor en la forma establecida en el artículo 59 de la LRAU (Ley 6/94, 15 noviembre, de la G.V. Reguladora de la Actividad Urbanística).

3. El planeamiento municipal podrá ser modificado, revisado y suspendido en la forma prevenida en los artículos 35, 36, 55 y 57 y concordantes de la LRAU.

4. Las modificaciones y revisiones de los Planes, incluido el General, que no afecten a la ordenación urbanística estructural del territorio se elaborarán, tramitarán y aprobarán de conformidad con lo establecido en el art. 52 de la LRAU para el planeamiento de desarrollo. A tales efectos las distintas zonas de suelo urbano tendrán la consideración de ámbitos de planeamiento diferido.

Norma 3.- Publicidad e información urbanística

Los Planes son públicos y todo administrado tiene derecho a consultarlos y a obtener información en la forma regulada en las leyes.

Las informaciones urbanísticas extendidas por el Ayuntamiento, se referirán al régimen urbanístico aplicable en el momento de su expedición y, en ningún caso, dada su naturaleza meramente informativa, conferirán derecho alguno a favor del peticionario.

Norma 4.- Normas de aplicación directa

Son normas de superior rango, que se aplicarán en todo caso, las establecidas en los artículos 3 de la LRAU y 138 b) de la Ley del Suelo de 1992, declarado vigente por la Disposición Derogatoria única de la Ley del Suelo 6/1998.

Norma 5.- Planeamiento de desarrollo del Plan General

1. Con sujeción a la normativa y planeamientos de superior rango, el Plan General se desarrolla y complementa a través de los instrumentos enumerados en el artículo 12 de la LRAU. El desarrollo corresponderá al Ayuntamiento y demás entidades urbanísticas en la esfera de sus específicas competencias, sin perjuicio de la participación de los particulares en la forma regulada en la normativa urbanística y en las presentes Normas.

2. Salvo en los supuestos específicos aludidos en el artículo 23.1 de la LRAU, los Planes de Reforma Interior y los Estudios de Detalle sólo serán viables en los espacios expresamente definidos en los Planes y con el alcance máximo permitido por la legislación urbanística establecida en los artículos 12, 23 y 26 de dicha Ley.

Norma 6.- Convenios urbanísticos

1. El Ayuntamiento potenciará los convenios urbanísticos con otras Administraciones, instituciones y particulares, en aras de la eficacia y eficiencia de las actuaciones urbanísticas, con sujeción a lo dispuesto en las Disposiciones Adicionales Sexta de la LRAU y Cuarta de la Ley del Suelo no Urbanizable.

2. El Ayuntamiento decidirá en cada caso la procedencia o no de formalizar el convenio en documento público, toda vez que dicho requisito no se establece como obligatorio con carácter general.

Norma 7.- Terminología de las Normas y disposiciones comunes y específicas

Salvo indicación expresa en otro sentido, estas Normas se regirán por las definiciones, conceptos, condiciones y requisitos que se establecen en las Normas 8 a 15.

Norma 8.- Definiciones y terminología.

A efectos de estas Normas, los términos que se indican tendrán el significado que se expresa en los apartados siguientes.

Apartado 1. La ordenación física se regula mediante las siguientes tipologías:

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

b) Edificación aislada. Corresponde al tipo de edificación abierta, cuyas condiciones de edificación se regulan básicamente a través de una altura máxima, un índice de intensidad de edificación y unas distancias a lindes de parcela.

Corresponde al tipo de edificación abierta definida por las envolventes volumétricas de los bloques y regulada por las alineaciones de las edificaciones y la altura edificable.

Apartado 2. Parcela a efectos urbanísticos.

1. Se entiende por parcela a efectos urbanísticos toda porción de superficie de suelo que tenga características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento que les asigne la ordenación urbanística.

2. El concepto de parcela es independiente de la unidad registral de la propiedad, así como de su titularidad.

3. Las parcelas mínimas se establecen para cada zona y serán indivisibles.

4. Así mismo serán indivisibles aquellas que determine la legislación urbanística vigente.

5. Salvo disposición en contrario, no se permiten transferencias de aprovechamiento entre parcelas.

Apartado 3. Solar.

1. Tendrán la consideración de solar las parcelas que reúnan los requisitos exigidos en el art. 6 de la LRAU.

Apartado 4. Alineaciones Oficiales.

1. Son aquellas líneas fijadas en los instrumentos de planeamiento vigentes.

2. Alineaciones exteriores son las que señalan el límite entre los espacios dotacionales públicos libres y las parcelas o solares públicos o privados.

3. Alineaciones interiores son las que fijan los límites entre la porción de parcela que puede sustentar una determinada intensidad de edificación y otra porción que puede sustentar una intensidad de edificación menor o nula, denominado patio interior de manzana.

Apartado 5. Alineaciones de la edificación.

1. Son aquellas líneas que señalan el límite entre las superficies edificables y los espacios libres públicos o privados, sin perjuicio de la posibilidad de establecer cuerpos volados o edificados con arreglo a la normativa zonal aplicable.

2. Alineaciones de la edificación en planta baja son las alineaciones de la edificación de aplicación únicamente en planta baja.

3. Alineaciones de la edificación en plantas pisos son las alineaciones de la edificación de aplicación únicamente en las plantas pisos.

Apartado 6. Rasantes oficiales.

Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles definidos en los instrumentos de planeamiento vigentes.

Apartado 7. Frente de parcela o solar.

Se denomina frente de parcela solar al lado o lados de la parcela o solar situado sobre la alineación oficial exterior.

Apartado 8. Linde de parcela o solar.

Se denomina linde de parcela o solar al lado o lados de la parcela o solar que no tienen la consideración de frente de parcela o solar.

Apartado 9. Ancho de vial en un punto.

Se entiende por ancho de vial en un punto de una alineación a la menor de las distancias entre dicho punto y la alineación opuesta del mismo vial.

Apartado 10. Ancho de vial de un tramo.

Se entiende por ancho de vial de un tramo de una alineación, a la media ponderada de los anchos del vial de los diferentes puntos de tramo.

Apartado 11. Manzana.

Se denomina manzana a la superficie de suelo delimitada por alineaciones exteriores contiguas.

Apartado 12. Altura edificable.

Se denomina altura edificable a la distancia vertical en el plano de la fachada de la edificación, que se permite a la misma, medida desde la rasante de la acera o, en su caso, de la cota de la planta baja, hasta la cara inferior del último forjado, medidas como se detalla en las condiciones particulares para cada tipología.

Sobre la altura máxima edificable, únicamente se permitirá la construcción de elementos técnicos de las instalaciones, palomares y, en su caso, trasteros o espacios no habitables.

Apartado 13. Altura libre mínima entre plantas.

La altura libre mínima entre plantas es la distancia entre el pavimento y el cielo raso o techo.

Apartado 14. Altura de planta

La altura de planta es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

Apartado 15. Voladizos o cuerpos salientes.

1. Son los cuerpos habitables u ocupables cerrados, semicerrados o abiertos, que sobresalen de la alineación oficial exterior, o de la alineación de la edificación.
2. Se definen como cerrados los cuerpos volados cubiertos y totalmente cerrados en su perímetro mediante cerramientos estancos.
3. Se definen como abiertos los cuerpos volados sin ningún tipo de cerramiento longitudinal, aunque pueden estar cerrados en sus contornos transversales a plano de fachada. Se considerarán balcones, los cuerpos volados abiertos sin ningún tipo de cerramiento en sus contornos transversales.
4. Se definen como semicerrados los cuerpos volados no incluidos en los dos grupos anteriores.

Apartado 16. Patios interiores.

Se definen como patio interior el espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación, destinado a permitir ventilación y/o iluminación de las dependencias del edificio.

Apartado 17. Planta baja.

Se denomina planta baja o planta primera a efectos del cómputo de plantas permitidas, y de edificabilidad neta sobre parcela, a aquella cuyo techo se sitúa a una cota superior a 1,00 metros sobre la rasante de la acera.

Apartado 18. Planta piso.

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

Apartado 19. Sótano.

Se denomina sótano a planta o plantas cuyo techo se sitúe a una cota igual o inferior a 1,00 metros sobre la rasante de la acera o por debajo de dicha rasante.

Apartado 20. Entresuelo.

Los entresuelos son una planta más a efectos urbanísticos, sin miradores, balcones o cualquier cuerpo saliente sobre la alineación oficial y útil para usos diferentes del resto de plantas piso.

Apartado 21. Altillos.

Se definen como entreplantas situadas como elementos accesorios e inseparables de las plantas bajas y con una ocupación parcial de las mismas.

Apartado 22. Áticos.

Los áticos son plantas retranqueadas de las alineaciones exteriores o de las alineaciones de la edificación.

Apartado 23. Elementos técnicos de las instalaciones.

Se engloban bajo el término elementos técnicos de las instalaciones los siguientes conceptos: filtros de aire, depósitos de agua, de refrigeración o acumuladores, conductos de ventilación o de humos, claraboyas, remates de muros, antenas de radio, T.V., pararrayos, maquinaria de ascensor, caja de escalera para acceso de la cubierta, elementos de soporte para el tendido de ropa y otros análogos.

Apartado 24. Pasajes.

Se definen como espacios libres de dominio privado y uso público situados en interior de las plantas bajas de las edificaciones y que sirven de acceso a otros espacios o edificaciones. Sus dimensiones cumplirán los mínimos exigidos por la normativa sectorial de aplicación en función de los usos a que se destinen.

Norma 9.- Condiciones particulares de la edificación según alineaciones de vial o entre medianeras.

Apartado 1. Línea de fachada.

Se denomina línea de fachada al frente de la parcela.

Apartado 2. Medianera.

1. Se denomina medianera al linde de parcela.
2. Se entiende por medianera la pared lateral contigua entre dos edificaciones o parcelas, que puede utilizarse de forma compartida y que se eleva desde la cimentación a la cubierta.
3. Las medianeras que resulten al descubierto, sea por diferente edificación en el tiempo, por diferente altura reguladora de la edificación o por limitar con suelo público libre o edificable para dotaciones, deberán tener tratamiento de fachada. Salvo soluciones justificadas se dotará a la medianera de un tratamiento cromático similar al de fachada.

Apartado 3. Retranqueos.

Retranqueo es el espacio comprendido entre la alineación oficial exterior y la edificación.

1. Se distinguen los siguientes tipos de retranqueo:
 - a) Retranqueo en todas las plantas de la edificación.
 - b) Retranqueo en plantas pisos.
2. En defecto de regulación expresa en los planes, los retranqueos del tipo a) se admitirán siempre que la longitud en fachada del retranqueo sea superior a 6,00 m. y que se inicien a más de 3,00 m. de cada medianera.
3. En defecto de regulación expresa en los planes, los retranqueos del tipo b) se admitirán siempre que la longitud en fachada del retranqueo sea superior a 6,00 m.
4. Serán prescripciones generales a efectos del retranqueo:
 - a) en ningún caso supondrán aumento de profundidad edificable,

b) las medianeras al descubierto, si existieran, se tratarán como fachadas, salvo que también se hubiese retranqueado el edificio colindante.

Apartado 4. Altura máxima edificable.

La altura máxima edificable, en función del número de plantas permitidas, será la siguiente:

$$H=4,50+3x(n-1)$$

donde H es altura en metros, y n es el número de plantas.

Apartado 5. Medición de la altura edificable.

La determinación del punto de medición de la altura edificable será:

a) Edificios con frente a un solo vial.

La cota de rasante para la medición de la altura edificable, será la media ponderada de las cotas de rasante de acera de los frentes de parcela.

b) Edificios con frente a dos o más viales formando esquina o chaflán.

La altura edificable se determinará como si se tratara de fachadas independientes aplicando las normas precedentes.

Si la altura edificable de los diferentes viales fueran distintos, la mayor de ellas alcanzará a los viales adyacentes de menor altura hasta una longitud máxima, del doble del ancho del vial de menor altura, contada desde la esquina, última flexión de chaflán o punto de tangencia para acuerdo curvo de la línea de fachada, con un máximo de 20 metros.

c) Edificio con frente a dos viales sin continuidad de fachadas.

La altura edificable y el número de plantas para cada vial, tendrá validez hasta una profundidad edificable determinada por la línea equidistante de las dos alineaciones opuestas, sin perjuicio de la aplicación de las alineaciones interiores se las hubiera.

Se exceptúa de la norma anterior los edificios en los que la dimensión normal a las alineaciones sea inferior a 50 m. En estos casos, la profundidad edificable del vial de mayor altura cumplirá las siguientes condiciones:

- No excederá de 25 m.

- Podrá realizarse, en todo caso, hasta la línea equidistante de las dos alineaciones opuestas.

- Sin perjuicio del punto precedente, no invadirá el plano ideal de 45° que pasa por la línea intersección del plano de máximo vuelo y del plano del último forjado correspondiente al vial de menor altura.

Apartado 6. Altura mínima edificable.

La altura mínima edificable, en relación con el máximo de plantas permitido, será la siguiente:

<u>N. máximo plantas</u>	<u>Altura mínima</u>
Hasta 3 plantas	4 m.
4 o más plantas	7 m.

Apartado 7. Voladizos o cuerpos salientes.

1. No se autorizan sobre las alineaciones interiores ni en los viales de ancho igual o inferior a 3,00 m.

2. En las calles de ancho superior a 3,00 m. e inferior a 7,00 m. únicamente se permiten balcones a partir de los 3,50 m. de altura sobre la rasante de la acera y con un máximo, medido normalmente al plano de fachada, de 0,50 m.

3. En el resto de calles, los cuerpos salientes cerrados o semicerrados se autorizan sobre las alineaciones exteriores a partir de 4,00 m. de altura sobre la rasante de la acera, medidos desde la cara inferior del primer voladizo.

4. En defecto de regulación expresa en los planes, el vuelo máximo de los cuerpos salientes, medido normalmente al plano de fachada en cualquier punto de ésta, se regula en función del ancho del vial, en la forma siguiente:

Viales de menos de 7,00 m.	balcón de 0,50 m.
Viales de 7,00 e inferior a 9,00 m.	0,50 m (balcón o mirador)
Viales de 9,00 e inferior a 12,00 m.	0,60 m. (balcón o mirador)
Viales de 12,00 e inferior a 15,00 m.	0,80 m. (balcón o mirador)
Viales de más de 15,00 m.	1,00 m. (balcón o mirador)

5. En los casos de edificios con frente a dos o más viales formando esquina o chaflán, el vuelo máximo permitido en los cuerpos salientes en el vial de menor ancho, no excederá en ningún caso del que le correspondería con los parámetros de dicho vial.

6. Los cuerpos volados deberán separarse 60 cm. como mínimo del plano normal a la fachada que pasa por la línea intersección de la medianera y el plano de la fachada y estar comprendidos dentro del plano que, pasando por la misma línea, forma 45° con la fachada.

7. Los voladizos cerrados o semicerrados podrán ocupar hasta el 50% de la superficie máxima teórica ocupable en planta, en función del vuelo máximo permitido y del número de plantas proyectadas.

Apartado 8. Patios interiores.

1. Se distinguen los siguientes tipos:

a) Patios interiores.

b) Patinillos.

2. Se considerarán patios interiores los incluidos dentro del volumen de la edificación. Su regulación se contiene en la normativa de habitabilidad, diseño y calidad de viviendas vigente.

3. Se considerarán patinillos cuando únicamente sirvan como ventilación de cuartos de baño y aseos. Tendrán una superficie mínima de un metro cuadrado y su dimensión mínima será de 0,70 m.

Apartado 9. Altillos.

En planta y como elemento accesorio e inseparable de la misma, se podrá construir altillos siempre que quede en ambos elementos una altura mínima libre de dos metros, treinta centímetros (2,30 m.). Los altillos deberán retirarse tres metros (3 m.) como mínimo de la fachada o fachadas y su superficie en planta no ocupará más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la planta baja de la que forma parte.

Apartado 10. Trasteros.

1. Son construcciones por encima de la altura edificable y destinados exclusivamente a depósito de enseres. Deberán cumplir las condiciones siguientes:

a) Se retirarán, como mínimo, tres metros cincuenta centímetros (3,50 m.) de la fachada y de, al menos, dos paramentos de los patios de luces.

En plantas retranqueadas, los retiros se medirán desde el plano de fachada de dichas plantas.

b) No serán más de uno (1) por vivienda.

c) Su superficie individual no superará los seis metros cuadrados (6 m²).

d) La superficie máxima ocupable y cubierta será del treinta por ciento (30%) de la superficie de la última planta proyectada, deducidas las superficies de los patios y cajas de escaleras y ascensores.

e) La altura máxima entre el pavimento del trastero y la cara inferior de su forjado de techo no será superior a dos metros veinte centímetros (2,20 m.).

Apartado 11. Aprovechamiento bajo cubierta inclinada.

1. En edificios con cubierta inclinada podrá destinarse el espacio libre, entre cubierta y el último forjado, para trastero o superficies no habitables con las condiciones siguientes:

a) La ventilación e iluminación de éstos se hará en el interior del edificio o a huecos integrados en el plano de la cubierta inclinada.

b) La cubierta inclinada deberá partir del punto intersección de la cara superior del último forjado y el vuelo o alero máximo autorizado.

c) La cumbrera no sobrepasará en ningún caso los 4,50 m. de altura medidos desde la altura máxima permitida.

d) La pendiente máxima de la cubierta será del 35%.

Norma 10.- Condiciones particulares de la edificación aislada.

Apartado 1. Cierres de parcela.

1. Es obligatorio el cerramiento de las fincas urbanas y urbanizadas. Deberán disponerse siguiendo las alineaciones oficiales de los viales.

Los cierres cumplirán las siguientes condiciones:

a) En zonas residenciales la altura máxima será de dos con cincuenta metros, (2,50 m.) de los que 2,00 m. será ciega enlucida y pintada con colores claros y el resto calado o con malla metálica.

b) En el resto de zonas la altura máxima será de tres metros (3,00 m.), de los que 2,50 m. será ciega enlucida y pintada con colores claros y el resto calado o con malla metálica.

2. En las zonas residenciales será obligatorio disponer de puerta de acceso pintada o barnizada con unas medidas mínimas de 0.60x2.00 m.

Apartado 2. Edificabilidad neta sobre parcela.

Se entiende como en resultado de dividir la máxima edificación permitida en cada parcela por la superficie de la misma. Se expresa en metros cuadrados de techo edificado por metro cuadrado de suelo de parcela.

En el cómputo de la máxima edificación se incluirán todas las superficies abiertas o cerradas incluidos los voladizos y terrazas, siempre que se encuentren cubiertos y cualquiera que fuese la cota de cubrición, a partir de la planta baja. No cuentan las edificaciones auxiliares construidas con elementos fácilmente desmontables y que no confieran carácter de permanencia a la construcción.

La cubierta o aleros de la última planta no computará como elemento de cubrición, siempre que no supere los 50 cm. de vuelo.

Apartado 3. Edificabilidad mínima.

En zonas de uso principal residencial la edificabilidad mínima permitida se establece en el 20% de la máxima autorizada. En zonas industriales la edificabilidad mínima permitida vendrá dada en función del tipo de actividad y de sus necesidades específicas.

Apartado 4. Ocupación máxima de parcela.

Se expresa en tanto por ciento y se medirá por la superficie de proyección ortogonal sobre un plano horizontal, de todo el volumen edificado, incluidos los cuerpos y elementos salientes, sótanos y edificaciones auxiliares, y referida a la superficie total de la parcela.

Apartado 5. Dimensiones máximas de la edificación.

Se definen en función del rectángulo, dentro del que debe quedar la proyección ortogonal de la edificación y sus cuerpos volados sobre un plano horizontal, de todo el volumen edificado.

Apartado 6. Perímetro de situación de la edificación.

Se define como la figura poligonal cerrada definida en los planos, dentro de la que debe quedar obligatoriamente la proyección ortogonal de la edificación y sus cuerpos volados.

Apartado 7. Medición de la altura edificable.

1. La cota de rasante para la medición de la altura edificable, será la media ponderada de las cotas de rasante de acera de los frentes de parcela siempre que la diferencia entre esta cota de rasante y la máxima y mínima de los frentes de parcela sea menor que 0,50 m.
2. Cuando la aplicación de la regla precedente de lugar a diferencias de cota superiores a 0,50 m. se dividirá la parcela en los tramos necesarios que cumplan, aisladamente considerados, la regla precedente.

Apartado 8. Separación lindes y a frente de parcela.

Se definen como distancias mínimas a que puede situarse la edificación y sus cuerpos salientes de los lindes, frente de parcela u otra edificación, medidos por las distancias desde el plano o superficie reglada vertical que pasa por el linde, frente de parcela u otra edificación a las aristas del cuerpo de edificación más próximo.

Los sótanos respetarán las separaciones a lindes y a frente de parcela en un 50% de los establecidos con carácter general.

Apartado 9. Voladizos o cuerpos salientes.

La superficie en planta de los cuerpos volados cerrados, semicerrados o abiertos computará a efectos de edificabilidad neta sobre parcela siempre que se encuentren cubiertos, cualquiera que fuese la cota de la cubrición.

Apartado 10. Edificaciones auxiliares.

Se permite la construcción de edificios o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, depósito de herramientas de jardinería, piscinas, maquinaria de piscina, vestuarios, aljibes, lavaderos, paellers, despensas, invernaderos, kioskos y garitas de control y otras instalaciones o construcciones similares. Estas edificaciones auxiliares nunca podrán constituir establecimiento independiente. La edificación auxiliar cumplirá las normas de cada "zona".

Excepcionalmente cuando la edificación auxiliar sobresalga menos de 2,50 metros de la cota del terreno, las separaciones a lindes o frente de parcela podrá reducirse a la mitad del fijado en el caso general.

Norma 11.- Condiciones de habitabilidad

Todas las viviendas cumplirán lo dispuesto en la normativa de Habitabilidad, Diseño y Calidad de Viviendas vigente, en la que se determinan las condiciones higiénicas mínimas que deben reunir las viviendas.

Norma 12.- Condiciones generales de los servicios e instalaciones

Apartado 1. FONTANERÍA.

En cuanto a las instalaciones de agua se estará a lo dispuesto en la Orden de 9 de diciembre de 1975 sobre Normas básicas para las instalaciones interiores de suministro de agua.

Apartado 2. EVACUACIÓN DE AGUAS.

1. Es obligatorio la separación de vertidos de aguas negras y pluviales.
2. Las instalaciones de evacuación de aguas negras en las edificaciones contará con los elementos técnicos precisos que garanticen su vertido y barrera hidráulica. Dicho vertido se efectuará a la red de alcantarillado en pozos de registro, nunca en conexión directa a los conductos de saneamiento que no permiten el registro y control. El vertido se efectuará según el modelo de Ordenanzas de Vertidos a la red municipal de alcantarillado impulsado por la Entidad Pública de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad Valenciana, cuya finalidad es la protección del medio receptor de aguas residuales, eliminando cualquier efecto tóxico, crónico o agudo, tanto para el hombre como para sus recursos naturales.
3. Las aguas pluviales de cubiertas inclinadas podrán verter directamente a la vía pública, siendo conducidas mediante canalones y bajantes a la calzada. Se prohíbe expresamente el vertido libre de cubiertas inclinadas sin canalones a la vía pública y el vertido directo de las bajantes a las aceras de uso peatonal. Las aguas pluviales de cubiertas planas podrá optar por verter a la vía pública, siendo conducidas mediante bajantes y colectores a la calzada o verter, previa autorización municipal, a la red de alcantarillado.
3. Todas las edificaciones, actividades o explotaciones que conecten sus vertidos a la red de alcantarillado deberán contar con autorización de acometida a la red de alcantarillado expedida por el Ayuntamiento.
4. Excepcionalmente, en las áreas de muy baja densidad se autoriza expresamente el tratamiento a estación depuradora de oxidación total o fosa séptica individual o colectiva, de forma que quede garantizado que el vertido no contamina los acuíferos.

Apartado 3. ENERGÍA ELÉCTRICA.

En cuanto al suministro de energía eléctrica se estará a lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión Decreto 2413/1973 e Instrucciones complementarias vigentes.

Apartado 4. INSTALACIONES ESPECIALES.

En cuanto a instalaciones de servicios de telecomunicación se estará a lo dispuesto en el Real Decreto Ley 1/1998 sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación. Queda expresamente prohibido la instalación de antenas y aparatos e instalaciones de aire acondicionado en fachada.

Norma 13.- Condiciones generales de los elementos comunes

Apartado 1. SUPERFICIE Y PROGRAMA FUNCIONAL.

En edificios de más de una vivienda, tanto las superficies globales como las parciales de los servicios comunes deberán justificarse en el proyecto según el programa funcional que se prevea y que como mínimo constará de zaguán, caja de escaleras, circulación interior a viviendas, cuarto de contadores o armarios de agua y eléctrico.

Apartado 2. ZAGUÁN Y PASILLOS DE CIRCULACIÓN.

El portal o zaguán tendrá un ancho mínimo tal que permita la inscripción de un círculo de 1,50 m. de diámetro y una altura libre mínima de 2.50 m. La hoja de la puerta de entrada tendrá un ancho mínimo de 0.90 m. Los pasillos de circulación interiores tendrán un ancho mínimo de 1.20 m. y una altura libre mínima de 2.50 m.

Apartado 3. ESCALERA.

1. Las dimensiones de las escaleras cumplirán los parámetros especificados en la HD-91.
2. Las escaleras recibirán luz y ventilación directa de la calle o patio de luces. Únicamente en edificios de hasta cuatro plantas edificadas se permite alternativamente la ventilación cenital con superficies de iluminación mínima de un 66% de la superficie de la caja de escaleras y con un hueco central libre de diámetro mínimo 1,10 m.
3. Las cajas de escalera no sobrepasarán los 3.00 m. sobre el último forjado de cubierta.

Apartado 4. ASCENSOR.

1. Se estará a lo dispuesto en la normativa vigente, hoy la HD-91, en que se establece que es obligatorio la instalación de ascensor en los edificios siempre que la altura entre el piso de la planta baja y el del último piso de viviendas es mayor de 14,00 m.
2. Las instalaciones, en su caso, deberán ajustarse al Reglamento de aparatos elevadores y ordenes complementarias.
3. Las salas de máquinas no sobrepasarán los 4.00 m. sobre el último forjado de cubierta.

Apartado 5. CUARTOS DE CONTADORES.

Se estará a lo dispuesto en la normativa específica.

Apartado 6. OTRAS NORMATIVAS OBLIGATORIAS.

El edificio cumplirá asimismo en sus elementos comunes las normas NBE-CPI-96 sobre Condiciones de Protección contra Incendios y las Normas de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas aprobadas por Decreto 193/88 de la Generalitat Valenciana.

Norma 14.- Condiciones de uso

Apartado 1.

Las normas particulares de cada zona precisarán los usos permitidos y prohibidos.

A los efectos de estas Normas se establecen las siguientes clasificaciones de usos:

- a) Por razón de su idoneidad los usos se dividen en prohibidos, permitidos y transitorios.
- b) Por razón del usuario los usos se dividen en públicos y privados.
- c) Por razón de su función los usos se dividen en vivienda, hostelero, comercial, oficinas, cultural, deportivo, sanitario, religioso, recreativo, artesanal, almacenes e industrial.

Apartado 2.

Usos permitidos son los que las Normas admiten expresamente para cada calificación urbanística.

Apartado 3.

Usos prohibidos son los que las Normas señalan como no admitidos para cada calificación urbanística, así como los que sean incompatibles con los usos permitidos.

Apartado 4.

Usos transitorios son los establecidos como permitidos por un tiempo limitado en determinadas calificaciones urbanísticas.

Apartado 5.

Usos públicos son aquellos desarrollados por la Administración Pública, aun cuando la gestión haya sido encomendada a la iniciativa privada.

Apartado 6.

Usos privados son aquéllos desarrollados por particulares.

Apartado 7.

Uso de vivienda es el referente al alojamiento o residencia familiar. Puede ser unifamiliar o plurifamiliar según sean viviendas independientes o conjuntos con elementos comunes.

Apartado 8.

Uso residencial es el destinado al alojamiento colectivo temporal y actividades de la hostelería con denominaciones de hotel, motel, residencia colectiva, y análogos regentados por titular diferente de los ocupantes y con servicios comunes.

Apartado 9.

Uso comercial es el destinado al comercio mayorista o minorista, almacenes comerciales y locales de prestación de servicios al público, que no originen molestias ni riesgos contra la seguridad o salubridad.

Apartado 10.

Uso de oficinas o administrativo es el destinado a actividades administrativas, burocráticas, despachos, banca y oficina de empresa.

Apartado 11.

Uso cultural es el destinado a actividades de enseñanza, educación, ciencia, arte, investigación, asociaciones, centros sociales, agrupaciones, y otros análogos.

Apartado 12.

Uso deportivo es el destinado a la práctica y enseñanza del deporte.

Apartado 13.

Uso sanitario es el relacionado con la salud y destinado al tratamiento y alojamiento de enfermos incluyendo consultas, clínicas, laboratorios, dispensarios, ambulatorios y otros análogos.

Apartado 14.

Uso religioso es el destinado a actividades de culto incluyendo conventos, centros parroquiales, templos, capillas, oratorios y otros análogos.

Apartado 15.

Uso recreativo es el destinado a manifestaciones comunitarias de ocio, reunión y tiempo libre. Se divide en dos categorías:

-Recreativo 1.

Incluye las actividades de espectáculos, pubs, actividades con ambiente musical no docentes, discotecas, bingos, casinos, salas de máquinas de juego y otras análogas.

-Recreativo 2.

Incluye las actividades de bar de 3 categoría, cafeterías y salas de reunión sin ambientación musical.

Apartado 16.

Uso de aparcamiento es el destinado a depósito de vehículos, tanto en el interior de edificios como al aire libre.

La dimensión mínima por plaza será de 2,20 x 4,50 metros. La anchura de accesos para entrada y salida será de 3.00 metros. Las rampas rectas tendrán una pendiente máxima del 16% y las curvas del 12%. Los primeros 3 metros desde la línea de fachada tendrán una pendiente máxima del 5%. La altura libre mínima será de 2,10 metros.

Previsión de reserva de aparcamientos en las edificaciones:

- a) Zonas residenciales intensivas Centros Históricos: No es obligatorio la reserva de aparcamientos.
- b) Resto zonas residenciales. Una plaza por cada vivienda con un mínimo de dos plazas.
- c) Zonas Industriales-Almacenes-Comerciales: Una plaza por cada 150 m2 construidos.
- d) Uso recreativo 1: Una plaza por cada 5 m2 construidos.

Apartado 17. Uso artesanal.

Definición: Uso artesanal es el destinado a actividades que puedan situarse en los edificios destinados a viviendas por no causar molestias y ser convenientes para el servicio de las zonas donde se emplacen, sin perjuicio de la normativa aplicable por razón de la actividad. Se incluyen en dicho uso los pequeños talleres, obradores y otros de naturaleza análoga en los que el horario de trabajo, el reducido número de operarios, las reducidas dimensiones del local, la pequeña o nula entidad de la maquinaria a emplear y la escasa o nula producción de molestias de cualquier orden, permite su emplazamiento en edificios destinados a usos residenciales.

Compatibilidad de usos: El uso artesanal permite el desarrollo de actividades compatibles con los usos restantes incluido el de vivienda.

Localización: El uso artesanal se permite en cualquier localización de los edificios, excepto en plantas de uso viviendas con acceso a través de elementos comunes con viviendas, cuando dicho uso origine molestias superiores al uso de vivienda.

Apartado 18. Uso de almacenes-pequeña industria.

Definición: Comprende las industrias de obtención, transformación y transporte de materias primas, almacenes de conservación, distribución y depósito de productos, talleres, estaciones de servicio y garaje y aquellas que por el horario de trabajo, el número de operarios, las dimensiones del local, y la entidad de la maquinaria a emplear puedan ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas o daños a los bienes, aun con la adopción de medidas correctoras, por lo que no se admiten contiguas a viviendas. No se admiten actividades insalubres.

Compatibilidad de usos: Este uso es compatible con los usos comercial, aparcamientos, oficinas vinculadas a la actividad y artesanal e incompatible con los usos restantes.

Localización: No se permite en edificios con uso viviendas. Se permite en edificios de uso exclusivo almacenes-pequeña a industria aún cuando el uso no sea el principal de la zona.

Apartado 19. Uso industrial.

Definición: Comprende las industrias de obtención, transformación y transporte de materias primas, almacenes de conservación, distribución y depósito de productos, talleres, estaciones de servicio y garaje y aquellas que por el horario de trabajo, el número de operarios, las dimensiones del local, y la entidad de la maquinaria a emplear y por sus niveles de molestia, nocividad, insalubridad y peligrosidad solo pueden autorizarse en zonas de preferente uso industrial.

Compatibilidad de usos: Este uso es compatible con los usos comercial, aparcamientos, oficinas vinculadas a la actividad, artesanal y almacenes-pequeña a industria e incompatible con los usos restantes.

Localización: Únicamente se permite en edificios situados en zona industriales.

Norma 15.- Límites a las condiciones de funcionamiento de las actividades

Apartado 1. En ninguna zona residencial podrá ocuparse o utilizarse suelo alguno para usos industriales que produzcan alguno de los efectos enumerados a continuación, fuera de los límites que se indican, observados en los puntos en que éstos efectos sean más aparentes o en los límites del solar, parcela o edificio.

Apartado 2. FUEGO O EXPLOSIÓN.

Todas las actividades que en su proceso de producción o almacenaje incluyen materias inflamables o explosivas se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados, que eviten la posibilidad de fuego o explosión, así como los materiales adecuados necesarios para combatirlo en casos fortuitos. Bajo ningún concepto podrán quemarse desperdicios o materiales al aire libre.

Apartado 3. RADIATIVIDAD Y PERTURBACIONES ELÉCTRICAS.

No se permitirá ninguna actividad que permita radiaciones peligrosas o perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de los que originan dicha perturbación. Las instalaciones de "Rayos X" para usos médicos se permitirán con el aislamiento necesario que impida la emisión de radiaciones al exterior.

Apartado 4. RUIDOS.

1. Respecto a la normativa de ruidos se estará a lo dispuesto en la Ley 7/2002 de 3 de diciembre de la Generalitat Valenciana de Protección contra la Contaminación Acústica cuyos aspectos principales se relacionan en los puntos siguientes de este artículo.

2. Se prohíbe, entre las 22 y las 7 horas, la realización de obras, reparaciones, instalaciones u otras actividades, cuando transmitan al interior de viviendas o locales habitados, niveles de ruido superiores a 30 dB (A). Durante el resto de la jornada, los equipos empleados no excederán a 5 metros de distancia de 88 dB (A), a cuyo fin se adoptarán las medidas correctoras que procedan.

3. Se prohíben las actividades de carga y descarga de mercancías entre las 22 y las 8 horas, cuando estas operaciones superen los niveles de ruido establecidos en la presente Ordenanza, sin perjuicio de las limitaciones contenidas en las normas específicas reguladoras de la actividad.

4. La producción de ruidos en la vía pública, en las zonas de pública concurrencia y en el interior de los edificios, deberá ser mantenida dentro de los límites que exigen la convivencia ciudadana y el respeto a los demás.

5. La acción municipal tenderá especialmente al control de los ruidos en horas de descanso nocturno debidos a:

- a) El volumen de la voz humana o la actividad directa de las personas.
- b) Animales domésticos.
- c) Funcionamiento de electrodomésticos y aparatos o instrumentos musicales o acústicos.
- d) Explosiones de petardos y fuegos artificiales.
- e) Funcionamiento de instalaciones de aire acondicionado, ventilación o refrigeración.
- f) Alarmas acústicas en establecimientos.
- g) Instalaciones mecánicas en general (máquinas, motores, ordenadores, etc.).

6. Se prohíbe cualquier actividad perturbadora del descanso ajeno en el interior de las viviendas, en especial desde las 22 horas hasta las 8 horas, cuando transmitan al interior de otras viviendas o locales habitados, niveles de ruido superiores a 30 dB (A).

7. Los equipos de las instalaciones de aire acondicionado, ventilación o refrigeración, como ventiladores, extractores, unidades condensadoras y evaporadoras, compresores, bombas, torres de refrigeración, frigoríficos industriales y otras máquinas o instalaciones auxiliares, no transmitirán al interior de los edificios niveles sonoros o vibratorios superiores a los límites establecidos en los puntos 9 y 10 de éste artículo. Igualmente se prohíbe expresamente el vertido directo de desagües de condensación directamente a la vía pública.

8. La determinación del nivel y presión sonora se expresará en decibelios ponderados, conforme a la escala de ponderación normalizada A (dB (A)). El aparato medidor deberá cumplir con las especificaciones establecidas en las normas IEC-651 o IEC-804, según se trate de sonómetros y sonómetros integradores, respectivamente.

9. La medición de los niveles de presión sonora que establece la presente Ordenanza se efectuarán atendiendo a las siguientes normas:

a. La medición se llevará a cabo en el lugar en que su nivel sea más alto, y si fuera preciso, en el momento y situación en que las molestias sean más acusadas.

b. Los dueños, poseedores y usuarios y encargados de los elementos generadores de ruido, deberán facilitar a los técnicos o agentes municipales el acceso a sus instalaciones y dispondrán su funcionamiento a distintas velocidades, cargas o marchas, según las indicaciones de los actuantes. La negativa a la acción inspectora se considerará obstrucción a los efectos prevenidos en el artículo 41-5 b) y c) de esta Ordenanza y será sancionada con arreglo al artículo 43, salvo que el hecho sea constitutivo de infracción penal, en que así se sancionará.

c. En prevención de los posibles errores de medición, se adoptarán las siguientes precauciones:

a) Contra el efecto de pantalla: El observador se situará en el plano normal al eje del micrófono y lo más separado del mismo que sea compatible con la lectura correcta del indicador del sonómetro.

b) Contra la distorsión direccional: Situado en estación el aparato, se le girará en el interior del ángulo sólido determinado por un octante y se fijará en la posición cuya lectura sea equidistante de los valores extremos así obtenidos.

c) Contra el efecto del viento: Cuando se estime que la velocidad del viento es superior a 1,6 metros por segundo se empleará una pantalla contra el viento. Para velocidades superiores a 5 metros por segundo, se desistirá de la medición, salvo que se emplean aparatos especiales o se apliquen las correcciones necesarias.

d) En cuanto a las condiciones ambientales del lugar de la medición, no se sobrepasarán los límites especificados por el fabricante del aparato de la medida en cuanto a temperatura, humedad, vibraciones, campos electrostáticos y electromagnéticos, etc.

d. Medidas del nivel de presión sonora:

a) Denominaremos nivel sonoro interior al nivel de presión sonora expresado en dB (A), medido en ambientes interiores. Deberá indicarse si la medición se ha realizado con las ventanas abiertas o cerradas.

Denominaremos nivel sonoro transmitido al interior de locales habitados al nivel de presión sonora interior atribuible al impacto de una actividad (fuente sonora) en el local receptor.

b) Para efectuar la medición del nivel sonoro interior, el sonómetro se colocará a una distancia no inferior a 1 metro de las paredes y a una altura de 1,2 a 1,5 metros.

En caso de imposibilidad de cumplir los anteriores requisitos, la medición se realizará en el centro de la habitación y a 1,5 metros del suelo.

c) Cuando se proceda a averiguar el nivel sonoro transmitido al interior por una fuente sonora, será preceptivo iniciar la medición con la determinación del nivel sonoro ambiental o nivel de fondo, es decir, el nivel sonoro interior existente cuando la fuente sonora a investigar no se encuentra en funcionamiento. Estas mediciones se realizarán con las ventanas cerradas.

10. El nivel de ruido en el interior de viviendas transmitido a ellas por impacto de actividades externas, con excepción del originado por el tráfico y obras de carácter diurno, no superará el límite:

Entre las 8 y las 22 horas 40 dB (A).

Entre las 22 y las 8 horas 30 dB (A).

Si al efectuar la medición, con las ventanas cerradas, el nivel de fondo obtenido en el interior de vivienda fuese superior a los anteriormente fijados, el valor del nivel de ruido transmitido no superará a aquéllos en 5 dB (A) en período diurno (8 a 22 h.), sin que en período nocturno se supere en ningún caso el límite de 30 dB (A) transmitidos.

Apartado 5. VIBRACIONES.

1. No se permitirá la instalación de máquinas o elementos auxiliares que originen en el interior de los edificios niveles de vibraciones superiores a los límites expresados en el artículo siguiente. Su instalación se efectuará acoplando los elementos antivibratorios adecuados, cuya idoneidad deberá plenamente justificar en los correspondientes proyectos.

2. De las tres magnitudes que se utilizan para medir las vibraciones (desplazamiento, velocidad y aceleración), se establece como unidad de medida la aceleración en metros por segundo al cuadrado (m/s^2). Se adoptan las curvas límites de vibración en aceleración de la norma DIN-4150, que coinciden con el apartado 1.38 "Intensidad de percepción de vibraciones K" del anexo I de la Norma Básica de Edificación-Condiciones Acústicas de los Edificios (NBC-CA-82), fijando para zonas residenciales un límite de 0,2 K de día y de 0,15 K de noche, para vibraciones continuas.

Valor (orientativo)

VIBRACIONES CONTINUAS

Día: 0,2

Noche: 0,15

VIBRACIONES TRANSITORIAS

Día: 4

Noche: 0,15

Se considerarán vibraciones transitorias aquéllas cuyo número de impulsos es inferior a tres sucesos por día.

3. Se prohíbe el funcionamiento de máquinas, instalaciones o actividades que transmitan vibraciones detectables directamente, sin necesidad de instrumentos de medida.

Apartado 6. DESLUMBRAMIENTOS.

Desde los puntos de medida especificados anteriormente no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura u otros.

Apartado 7. HUMOS.

Las actividades calificadas como insalubres en atención a la producción de humos, polvo, niebla, vapores o gases, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces instalaciones de precipitación de polvo o de depuración de los vapores o gases.

Asimismo en el interior de las explotaciones no podrán sobrepasarse los niveles máximos tolerados de concentración de gases, vapores, humos, polvo y nieblas en el aire, que se definen en el Anexo al Reglamento aprobado. En ningún caso, los humos ni gases evacuados al exterior podrán contener más de 1.50 gr. de polvo por m^3 , medido a cero grados y a 760 mm. de presión de mercurio, y sea cual fuere la importancia de la instalación, la cantidad de polvo no podrá sobrepasar la de 40 Kg/hora. Las chimeneas de humos se situarán como mínimo a 3.50 m. por encima del pavimento de la terraza y 0,40 m. por encima de cualquier edificación que se encuentre dentro de un área circular de 8,00 m. de radio con centro en la propia chimenea.

Apartado 8. OLORES.

No se permitirá ninguna emisión de gases ni la manipulación de materias que produzcan malos olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente detectables, sin instrumentos, en la línea de propiedad de la parcela desde la que se emiten dichos olores.

Apartado 9. VERTIDO DE AGUAS RESIDUALES.

Las aguas residuales domésticas verterán directamente a la red de alcantarillado o en el caso de no existir alcantarillado o resultar insuficiente se dispondrá de una estación depuradora de oxidación total, individual o colectiva u otro sistema que garantice la depuración de éstas . Queda expresamente prohibida la depuración mediante fosas sépticas.

Las aguas pluviales verterán, en su caso, a la red de aguas pluviales y las aguas residuales industriales podrán verter a la red de colectores municipales, previa depuración en la propia parcela siempre que alcancen las características y concentraciones máximas permitidas por la Ordenanza Municipal de Vertidos de Aguas Residuales a la red de alcantarillado de la Entidad Pública de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunitat Valenciana y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias, con la corrección para los valores del Cromo VI (mg/l) adoptando 0.20 para la media diaria máxima y 0.50 para la instantánea máxima, debiendo exigir arquetas separadoras de grasas y aceites en las empresas que generen éstos vertidos.

Los suelo urbanizables se proyectarán con red separativa. La red de evacuación de pluviales se proyectará mediante colectores enterrados, debiendo identificar en el momento de establecer la ordenación pormenorizada los puntos de vertido y obtener la autorización del organismo competente.

TÍTULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Norma 16 .- Ordenación urbanística estructural y ordenación pormenorizada

1. El Plan General establece, para todo el territorio municipal, la ordenación urbanística estructural, mediante las determinaciones especificadas en el artículo 17 de la LRAU.

2. Asimismo, el Plan General ordena pormenorizadamente los terrenos de desarrollo urbanístico prioritario incluido todo el suelo urbano, en la forma establecida en el artículo 18 de la LRAU.

Norma 17 .- Clasificación del suelo

Apartado 1.-

1. El territorio del municipio se clasifica en los siguientes tipos y categorías de suelo:

a) Suelo Urbano.

b) Suelo No Urbanizable, que incluye las tres categorías de No Urbanizable Protegido por la normativa sectorial, No Urbanizable de Especial Protección preservado por el propio Plan y No Urbanizable Común preservado por el propio Plan de un desarrollo urbano inmediato.

c) Suelo Urbanizable que se subdivide en las categorías de Urbanizable con ordenación pormenorizada y Urbanizable Sectorizado.

2. Son solares las parcelas ajustadas a la ordenación urbanística que disponen de los servicios mínimos enumerados en el artículo 6 de la LRAU, los cuales pueden ser incrementados por el Plan General u otros instrumentos de ordenación.

3. La estructura general y orgánica del territorio quedará completada con la definición de los Sistemas Generales integrantes de la red primaria y la fijación de los Sistemas Locales necesarios para concretar el modelo territorial previsto, todo ello de conformidad con lo establecido en los artículos 17 y 18 de la LRAU.

Apartado 2.-

Con arreglo a lo dispuesto en los art. 8 y 9 de la LRAU y sin perjuicio de lo establecido en la Disposición Transitoria Tercera de la misma, constituyen el suelo urbano los terrenos así clasificados por el Plan cuyo desarrollo urbanístico se realiza preferentemente mediante Actuaciones Aisladas.

Apartado 3.-

Se clasifican como suelo no urbanizable los terrenos así clasificados por el Plan por concurrir las circunstancias de protección del art. 9 de la LS98, con inclusión del protegido por el propio Plan y el que se considera preservado por el propio Plan de un desarrollo urbano inmediato por poseer valores no encuadrables en la categoría anterior que aconsejan la preservación inmediata y temporal. Se clasifican como suelo no urbanizable protegido o común con arreglo a lo dispuesto en la Ley del Suelo No Urbanizable 4/92 de la Generalitat.

Se subdivide en las tres categorías que se relacionan con indicación del régimen jurídico de aplicación:

1 . No Urbanizable Protegido por la normativa sectorial, por ser incompatible su transformación con las determinaciones de la legislación sectorial o planes de ordenación territorial, en atención a valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales, culturales, de riesgos naturales o en función de limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público. Los propietarios de terrenos incluidos en ésta categoría podrán usar, disfrutar y disponer de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los terrenos y dentro de los límites establecidos por las Leyes o el planeamiento.

2 . No Urbanizable de Especial Protección preservado por el propio Plan por sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales, culturales, agrícolas, forestales, ganaderos, de riesgos naturales o por sus riquezas naturales. Los propietarios de terrenos incluidos en ésta categoría podrán usar, disfrutar y disponer de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los terrenos y dentro de los límites establecidos en éstas Normas que establecen para cada zona las condiciones de uso y edificación.

3 . No Urbanizable Común preservado por el propio Plan de un desarrollo urbano inmediato por poseer valores no encuadrables en la categoría anterior que aconsejan la preservación inmediata y temporal. Los propietarios de terrenos incluidos en ésta categoría podrán usar, disfrutar y disponer de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los terrenos y dentro de los límites establecidos por la Ley Valenciana de Suelo No Urbanizable y en éstas Normas.

Apartado 4.-

1. Con arreglo a lo dispuesto en los art. 8 y 9 de la LRAU, constituyen el suelo urbanizable los terrenos así clasificados por el Plan cuyo desarrollo urbanístico se realiza mediante Actuaciones Integradas.

1. El suelo urbanizable con ordenación pormenorizada comprende los terrenos para los que el Plan ha delimitado sus ámbitos y Unidades de Ejecución y establecido las condiciones para su desarrollo, así como su ordenación pormenorizada.

2. El suelo urbanizable sectorizado comprende los terrenos para los que el Plan ha delimitado sus ámbitos y establecido las condiciones para su desarrollo.

Apartado 5.-

1. Los sistemas generales están integrados por los espacios ocupados por las infraestructuras y equipamientos básicos y generales que constituyen la red primaria de elementos estructurales del territorio..

2. Por su situación y adscripción, los sistemas generales se incluyen en el suelo urbano, en el urbanizable o en el no urbanizable.

3. Los sistemas locales constituyen la red secundaria y están integrados por las dotaciones que definen y conforman la ordenación de cada zona o sector.

Norma 18.- Zonificaciones.

Sin perjuicio de ulteriores alteraciones clasificatorias del suelo, se establecen las siguientes zonas de suelo urbano y urbanizable con ordenación pormenorizada:

- 1) Zona Residencial "Núcleo Histórico Tradicional Población"
- 2) Zona Residencial Intensiva Ensanche
- 3) Zona Residencial aislada Población.
- 4) Zona Industrial/Almacenes/Comercial/Terciaria en edificación aislada.
- 5) Zona Industrial/Almacenes/Comercial/Terciaria en manzana cerrada.
- 6) Zona Dotaciones.

Norma 19.- ZONA RESIDENCIAL "NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL POBLACIÓN"

Apartado 1. DEFINICIÓN Y OBJETIVOS.

1. Comprende las zonas de mayor antigüedad de la población.

2. Se persiguen los objetivos siguientes:

a) La recuperación de las tipologías que históricamente han conformado la imagen de la zona y por tanto el mantenimiento de los valores ambientales.

b) Mejora de las infraestructuras.

c) Adecuación de las tipologías de viviendas actuales a los nuevos usos y formas de vida, mediante la mejora del estado de conservación de las viviendas, con el fin de conseguir una promoción social y mantener la actual estructura de la población.

Apartado 2. TIPO DE ORDENACIÓN.

Es el de edificación según alineaciones de vial o entremedianeras.

Apartado 3. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

1. Son de aplicación las condiciones particulares de la tipología que se enumeran:

- Línea de fachada, medianera, Altura máxima, Medición altura edificable, altura mínima edificable, voladizos, elementos salientes, patios interiores, altillos y trasteros.

2. En obras de reforma se podrán disponer balcones a la altura del techo existente, con un vuelo máximo de 50 cm. y sin sobrepasar el 80% del ancho de la acera.

3. Los aleros de cubierta podrán volar 15 cm. más del vuelo máximo permitido pudiendo ocupar la totalidad del ancho de fachada.

Apartado 4. PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE.

La parcela mínima edificable cumplirá las siguientes condiciones:

a) Tendrá una superficie igual o superior a 60 m².

b) La longitud de la línea de fachada será superior a 5 m.

Se exceptúa de la norma precedente las parcelas situadas entre edificaciones consolidadas que imposibiliten cumplir alguna de las condiciones anteriores, pero que su forma y dimensiones sean tales que permitan el uso a que se pretenda destinar la edificación.

Apartado 5. ALINEACIONES Y NUMERO MÁXIMO DE PLANTAS.

Las alineaciones y número máximo de plantas permitidas figuran en los planos correspondientes.

Apartado 6. CONDICIONES ESTÉTICAS (redacción según la modificación puntual nº2 (BOP 11-V-2007)

1. Las cubiertas de los edificios serán de teja árabe al menos en los 2,50 metros recayentes a la vía pública y tendrá una pendiente máxima del 35%. Las aguas pluviales no verterán directamente a la calle y se recogerán mediante canalón.

2. La fachada quedará completamente acabada al finalizar la obra. Si la obra se realiza por fases, la fachada quedará completamente acabada al finalizar la primera fase de la obra.

3. Se recomienda:

- Que el tratamiento de fachadas sea a base de materiales continuos, estucados, revocos y similares con colores blanco, tierra u ocre.
- Que el zócalo sea de piedra o mármol.
- Que los materiales de carpintería (ventanas, puertas y ventanas incluidas las auxiliares y de garaje) sean de madera, metálicos, PVC o de aluminio lacado de color madera.
- Que las rejas y barandillas de balcones sean de hierro acordes con la tipología de la zona.
- Que la composición de huecos en fachada siga los esquemas tipológicos tradicionales y conservarán las proporciones ancho, alto y profundidad utilizados en la zona.
- Que las chimeneas y shunts sobre cubierta mantengan los volúmenes y formas tradicionales en la zona.

4. Se prohíbe el ladrillo visto y los muros cortina

Apartado 8. CONDICIONES DE USO.

Son de aplicación las definiciones de usos de la Norma 14 y los límites de funcionamiento de las actividades de la Norma 15.

Usos prohibidos: Recreativo 1, Almacenes-pequeña industria e Industrial.

Usos permitidos: Los restantes.

Norma 20.- ZONA RESIDENCIAL INTENSIVA "ENSANCHE".

Apartado 1. DEFINICIÓN. Comprende la zona de ensanche urbano de uso prioritario residencial.

Apartado 2. TIPO DE ORDENACIÓN. Será el de edificación según alineaciones de vial o entremedianeras.

Apartado 3. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

1. Son de aplicación las condiciones particulares de la tipología que se enumeran:

- Línea de fachada, medianera, Altura máxima, Medición altura edificable, altura mínima edificable, voladizos, elementos salientes, patios interiores, altillos, trasteros y retranqueos.

Apartado 4. PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE. La parcela mínima edificable cumplirá las siguientes condiciones:

- a) Tendrá una superficie igual o superior a 80 m².
 - b) La longitud de la línea de fachada será igual o superior a 5 m.
 - c) Su forma permitirá la inscripción de un rectángulo de 5x8 m.
 - d) Las medianeras serán continuas y formarán obligatoriamente con la alineación oficial un ángulo superior a 60° .
- Excepcionalmente se podrán admitir parcelas de parámetros inferiores siempre que quede plenamente justificada la imposibilidad de alcanzar dichos parámetros.

Apartado 5. ALINEACIONES Y NUMERO MÁXIMO DE PLANTAS.

Las alineaciones y número máximo de plantas permitidas figuran en los planos correspondientes.

Apartado 6. CONDICIONES DE USO.

Son de aplicación las definiciones de usos de la Norma 14 y los límites de funcionamiento de las actividades de la Norma 15.

Usos prohibidos: Recreativo 1 e Industrial.

Usos permitidos: Los restantes.

Norma 21.- ZONA RESIDENCIAL AISLADA POBLACIÓN

Apartado 1. DEFINICIÓN Y OBJETIVOS.

1. Comprende las zonas en las que la edificación responde al tipo de aislada.

Se establecen los siguientes objetivos:

- a) Preservar las zonas de posibles densificaciones y/o cambios de tipología.

Apartado 2. TIPO DE ORDENACIÓN.

Será el de edificación aislada.

Apartado 3. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Son de aplicación las condiciones particulares de la tipología que se enumeran:

- Cierres de parcela, Edificabilidad, Edificabilidad mínima, Ocupación máxima, Medición de altura edificable, Separaciones y Edificaciones auxiliares.

Apartado 4. PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE.

La parcela mínima edificable cumplirá las siguientes condiciones:

- a) Tendrá una superficie igual o superior a 120 m².
- b) Su forma permitirá la inscripción de un rectángulo de 6 x 15 m.

Se exceptúa de la norma anterior las parcelas situadas entre edificaciones consolidadas que imposibiliten cumplir alguna de las condiciones anteriores, pero que su superficie y forma sea tal que permita el uso al que se pretende destinar la edificación.

Apartado 5. EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad máxima expresada en metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo será de 1.1741 m²/m² de los que 0.9784 m²/m² como máximo se destinarán a uso residencial vivienda y el restante 0,1957

m²/m² de usos no residenciales adscritos o no al uso residencial (garajes, almacenes, trasteros, cambras y análogos).

Apartado 6. ALINEACIONES Y NUMERO MÁXIMO DE PLANTAS.

Las alineaciones figuran en los planos correspondientes. La altura máxima edificable será de 10,00 m. correspondiente a III plantas.

Apartado 7. SEPARACIONES A LINDES Y FRENTE DE PARCELA.

La separación obligatoria frente de parcela se establece en 3,00 m.
No es obligatoria la separación a lindes.

Apartado 8. OCUPACIÓN DE PARCELA.

Únicamente se podrá ocupar, como máximo, un 80% de la parcela.

Apartado 9. CONDICIONES DE USO.

Son de aplicación las definiciones de usos de la Norma 14 y los límites de funcionamiento de las actividades de la Norma 15.

Usos prohibidos: Recreativo 1, Almacenes-peque a industria e Industrial.

Usos permitidos: Los restantes.

Norma 22.- ZONA INDUSTRIAL ALMACENES COMERCIAL TERCIARIA EN EDIFICACIÓN AISLADA.

Apartado 1. DEFINICIÓN Y OBJETIVOS.

Definición y objetivos.

1. Comprende las zonas destinadas usos industriales, almacenes, comerciales o terciarias con edificaciones en edificación aislada.

2. Se establecen los siguientes objetivos:

a) Regular una normativa acorde con los usos permitidos.

Apartado 2. TIPOLOGÍA.

Será el de edificación aislada.

Apartado 3. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

1. Son de aplicación las condiciones particulares de la tipología aislada siguientes:

- Cierres de parcela, Edificabilidad, Edificabilidad mínima, Ocupación máxima, Medición de altura edificable, Separaciones y Edificaciones auxiliares.

Apartado 4. PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE.

La parcela mínima edificable cumplirá las siguientes condiciones:

a) Tendrá una superficie mínima de 300 m².

Apartado 5. ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE.

La altura máxima de la edificación será de 10,00 metros, sin limitación del número de plantas o entreplantas de uso industrial.

El número de plantas edificables para uso de oficinas o vivienda vinculada a la empresa, será de dos plantas siempre que no supere el 30% de la superficie del solar.

Apartado 6. OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA.

Se podrá ocupar el 80% de la parcela.

Apartado 7. EDIFICABILIDAD MÁXIMA.

La edificabilidad máxima será de 1,00 m²/m².

En el cómputo de dicha edificación se incluye la superficie ocupada en planta por toda la construcción de uso y tipología nave industrial, independientemente de las entreplantas destinadas al referido uso industrial que se construyan. Las construcciones destinadas a uso de oficinas o vivienda vinculada a la empresa, sí computan a efectos de edificabilidad aunque se encuentren situadas dentro de la proyección de la nave principal.

Apartado 8. SEPARACIONES A LINDES Y FRENTE DE PARCELA. (redacción según la modificación puntual n°5 (BOP 11-V-2007)

La separación mínima a frente de parcela se establece en 3,00 m.

La separación mínima a lindes de parcela se establece en 3,00 m.

Siempre que no se pueda alcanzar el máximo aprovechamiento permitido por las normas, la separación mínima a lindes podrá reducirse de forma gradual hasta conseguir el aprovechamiento máximo permitido, con un límite mínimo de la separación a lindes de 2,00 m. manteniendo la separación mínima a frentes de 3,00 m.

En caso de acuerdo entre propietarios de fincas colindantes podrán adosarse las respectivas construcciones a la medianera. Dicho acuerdo deberá estar firmado en presencia de un notario.

Apartado 9. CONDICIONES DE USO.

Son de aplicación las definiciones de usos de la Norma 14 y los límites de funcionamiento de las actividades de la Norma 15.

Uso principal: Recreativo 1, Industrial y Almacenes-peque a industria.

Uso incompatibles: Residencial no vinculado al industrial (vigilante, etc.)

Usos permitidos: Los restantes.

Norma 23.- ZONA INDUSTRIAL ALMACENES COMERCIAL TERCIARIA EN MANZANA CERRADA.

Apartado 1. DEFINICIÓN Y OBJETIVOS.

1. Comprende las zonas destinadas usos industriales, almacenes, comerciales o terciarias con edificaciones en manzana cerrada.
2. Se establecen los siguientes objetivos:
 - a) Regular una normativa acorde con los usos permitidos.
3. Se distinguen dos situaciones diferentes:

Subzona B.1.- Procedente del suelo urbano de las anteriores Normas: Manzanas 1, 31 a 34, 39, 40, 42 a 45, 52 a 55, 56 y 57.

Subzona B.2.- Manzanas procedentes de la Declaración de Interés Comunitario art 20: Manzanas 56 y 57.

Apartado 2. TIPOLOGÍA.

Tipo de ordenación.

Será el de edificación según alineaciones de vial o entre medianeras con las condiciones particulares siguientes:

- a) Se define la edificabilidad máxima.
- b) Se define la ocupación máxima de parcela.

Apartado 3. CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

1. Son de aplicación las condiciones particulares de la tipología según alineaciones del vial siguientes:
 - Línea de fachada, medianera, Medición altura edificable y elementos salientes.
2. Son de aplicación las condiciones particulares de la tipología aislada siguientes:
 - Cierres de parcela, Edificabilidad, Edificabilidad mínima y Ocupación.

Apartado 4. PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE.

Subzona B.1.- Tendrá una superficie mínima de 90 m².

Subzona B.2.- Tendrá una superficie mínima de 400 m². y fachada de 12 m.

Se exceptúa de la norma anterior las parcelas situadas entre edificaciones consolidadas que imposibiliten cumplir alguna de las condiciones anteriores, pero que su superficie y forma sea tal que permita el uso al que se pretende destinar la edificación.

Apartado 5. ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE.

La altura máxima de la edificación será de 10,00 metros, sin limitación del número de plantas o entreplantas de uso industrial.

El número de plantas edificables para uso de oficinas o vivienda vinculada a la empresa, será de 2 plantas siempre que no supere el 30% de la superficie del solar.

Apartado 6. OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA.

Se podrá ocupar el 80% de la parcela.

Apartado 7. EDIFICABILIDAD MÁXIMA.

Subzona B.1. La edificabilidad máxima será de 1,10 m²/m².

Subzona B.2. La edificabilidad máxima será de 1,30 m²/m².

En el cómputo de dicha edificación se incluye la superficie ocupada en planta por toda la construcción de uso y tipología nave industrial, independientemente de las entreplantas destinadas al referido uso industrial que se construyan. Las construcciones destinadas a uso de oficinas o vivienda vinculada a la empresa, si computan a efectos de edificabilidad aunque se encuentren situadas dentro de la proyección de la nave principal.

Apartado 8.- CONDICIONES DE USO.

Son de aplicación las definiciones de usos de la Norma 14 y los límites de funcionamiento de las actividades de la Norma 15.

Uso principal: Manzanas 1 y 42: Almacenes-pequeñas industrias con medidas correctoras que no produzca molestias a las viviendas colindantes.

Resto de manzanas: Industrial y Almacenes-pequeña industria.

Uso incompatibles: Recreativo 1 y Residencial no vinculado al industrial (vigilante, etc.)

Usos permitidos: Los restantes.

Norma 24.- DOTACIONES COMUNITARIAS.

Apartado 1.1 Comprende las zonas destinadas a dotaciones comunitarias de suelo urbano, de propiedad pública o privada y que requieren la ordenación normativa de las construcciones.

2. Las dotaciones integradas en la trama urbana consolidada se ajustarán a la normativa de la zona, con la excepción de las dotaciones existentes en la actualidad, en las que la normativa aplicable se determina por las condiciones de la edificación existente.

3. Las dotaciones no incluidas en el apartado anterior se ajustarán, en todo caso, a la legislación específica, respetando los valores ambientales y paisajísticos con el fin de no afectar a las edificaciones circundantes. La edificabilidad quedará limitada por un máximo de 3 m²/m² según el uso dotacional:

Administrativo:	3 m ² /m ²
Asistencial:	2 m ² /m ²
Escolar:	1,50 m ² /m ²
Deportivo:	1 m ² /m ²
Sanitario:	3 m ² /m ²
Socio-Cultural:	2 m ² /m ² .

4. Las dotaciones de zonas verdes y red viaria deberán dedicarse al uso previsto en el Plan mientras dicho Plan no se modifique.

5. El resto de usos dotacionales podrán sustituirse por otro uso dotacional público siguiendo lo establecido en el Apartado 58.4.B) de la LRAU.

Norma 25.- Suelo urbano.

Apartado 1.

1. Con arreglo a lo dispuesto en los art. 8 y 9 de la LRAU y sin perjuicio de lo establecido en la Disposición Transitoria Tercera de la misma, constituyen el suelo urbano los terrenos así clasificados por el Plan cuyo desarrollo urbanístico se realiza preferentemente mediante Actuaciones Aisladas.

2. Con arreglo a lo dispuesto en la LS98, dentro del suelo urbano delimitado se distinguen dos situaciones diferentes:

a) Suelo urbano consolidado por la urbanización.

b) Suelo urbano que carece de urbanización consolidada y que se incluye en Unidades de Ejecución a efectos de su gestión.

El régimen de derechos y deberes de los propietarios será el que se establece en los art. 13 y 14 de la LS98.

3. De acuerdo con el art. 62.2 de la LRAU, se dispone que la delimitación de áreas de reparto en suelo urbano se presume implícitamente efectuada, por aplicación directa de las siguientes reglas:

A) Se entenderá que integra un Área de Reparto cada solar o, en su caso, cada parcela de destino privado, junto con el suelo dotacional colindante que le confiere la condición de solar o que sea preciso para dotarle de ella mediante su urbanización.

Cuando la urbanización a que se refiere el párrafo anterior fuera común a varios solares o parcelas, la superficie de suelo dotacional colindante requerida para entender delimitada el área de reparto, será la que, siendo más próxima a dichos solares o parcelas, les corresponda, a cada uno de ellos o ellas, en proporción a su respectivo aprovechamiento objetivo.

B) Los terrenos con destino dotacional público no comprendidos en el apartado anterior podrán ser objeto de transferencia de aprovechamiento urbanístico o de reparcelación en los términos establecidos por la LRAU, a cuyo efecto se considerarán como una única área de reparto cuyo aprovechamiento tipo será el establecido en el artículo 62.1 (último párrafo) del Texto Refundido aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 30 de junio (1 m²/m²).

Norma 26.- Suelo no urbanizable protegido.

Se clasifican como suelo no urbanizable protegido los terrenos así clasificados por el Plan por concurrir las circunstancias de protección de la normativa sectorial, por ser incompatible su transformación con las determinaciones de la legislación sectorial o planes de ordenación territorial, en atención a valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales, culturales, de riesgos naturales o en función de limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público. Se incluyen las siguientes protecciones:

- Suelo de protección Paisajística-Forestal.
- Suelo de protección de Cauces.
- Suelo de protección de la Red Viaria.
- Suelo de protección de Redes Eléctricas.
- Suelo de protección vías pecuarias.

Apartado 1.- Suelo de protección Paisajístico-Forestal.

1. Ocupa los terrenos de montaña al sur del término municipal que se considera que deben ser protegidos por cuanto además de una marcada vocación forestal tiene un alto valor paisajístico, características que unidas justifican su protección.

2. El uso dominante es el de las actividades forestales y agrícolas actuales.

3. Se establecerán los usos permitidos de Actividades forestales de repoblación, mantenimiento y mejora de las masas forestales, caza, sujeta a las disposiciones vigentes establecidas por los organismos competentes, recreo y esparcimiento al aire libre compatibles con el uso dominante y sin instalaciones fijas. Si por utilidad pública tuviera que soportar la zona alguna infraestructura (tendidos eléctricos, conducciones forzadas de agua, etc.) se pondrá especial cuidado en la realización del trazado, así como en el empleo de materiales y pinturas de efecto mimético para lograr el mayor respeto al paisaje.

Apartado 2.- Suelo de protección de cauces.

1. Comprende las áreas grafiadas en los planos de éste expediente y se protegen como protección de cauces públicos.

2. Las áreas de protección de cauces, dadas sus características especiales, no podrán ser edificadas siendo tan solo utilizables, en su caso, en función de los usos agrícolas. Se prohíbe expresamente su utilización como vertederos incontrolados.

3. Los terrenos incluidos en áreas de protección de cauces públicos colindantes con áreas clasificadas como suelo urbanizable, quedarán incluidos en los respectivos sectores delimitados, manteniendo como suelo de protección de cauces no computables como Zonas Verdes dotacionales del sector la servidumbre de paso de 5 m de la Ley de Aguas RDL 1/2001 y zonificándose el resto como Zonas Verdes o Espacios Libres computables por ser compatibles con el destino de protección de cauces que les otorgan las Normas.

4. De acuerdo con el 68 y 69 de la Ley de Ordenación del Territorio de la C.V. se establece como suelo Protección Medio Natural Cauces hasta 20 m. contados desde la arista exterior del cauce. Esta protección queda grafiada en los planos.

5. Las actuaciones en la zona de Dominio Público Hidráulico y/o su zona de policía deberá ajustarse en todas sus fases a la normativa específica vigente y en particular a la Ley de Aguas 29/85 de 2 de agosto y demás disposiciones de desarrollo.

Apartado 3.- Suelo de Protección de la Red Viaria.

1. Se trata de franjas paralelas a las márgenes de las principales vías de comunicación, en las que solamente se permitirán los usos fijados por las vigentes Ley de Carreteras Estatal y de la Comunidad Valenciana para las zonas de servidumbre fijadas en la misma.

2. Las condiciones que regulan las limitaciones a los usos y propiedades en las zonas contiguas a carreteras se regirán por su legislación específica. La protección de la actual CN-332 se fija en 25 m. desde la arista exterior de la calzada de acuerdo con la Ley de Carreteras 25/1988 de 29 de julio. La protección de la CV-674 y CV-679 coincide con la zona de protección de 18 m. desde la arista exterior de la calzada, de acuerdo con la Ley 6/1991 de Carreteras de la C.V. Por último la protección de la Variante de la CN-332 se establece en una franja de 200 m acorde con la Ley Estatal e incluye la zona de dominio consistente en dos franjas de 3 m. a cada lado desde la arista exterior de la explanación, la zona de servidumbre consistente en dos franjas de 8 m. desde la arista referida, la zona de afección consistente en dos franjas de 50 m. desde la arista referida y la línea límite de edificación consistente en dos franjas de 100 m. desde la arista exterior de la calzada.

3. Los sectores que se delimiten lindantes con las zonas de protección referidas podrán incluir las áreas de servidumbre y afección definidas en la Ley de Carreteras, con las siguientes limitaciones en su calificación:

- a) la zona de servidumbre se destinará obligatoriamente a zona de reserva de carreteras.
- b) la zona de afección comprendida entre la zona de servidumbre y la línea de edificación se podrá calificar como espacios libres o parcelas privadas que no implique edificación.
- c) la zona de afección comprendida entre la línea de edificación y el límite de la zona de afección, se podrá calificar libremente con sujeción a este Plan General.

Apartado 4.- Suelo de protección red ferroviaria.

1. Se trata de franjas paralelas a las márgenes del trazado del ferrocarril en las que solamente se permitirán los usos fijados por la vigente Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres 16/1987 de 30 de julio y Reglamento aprobado por Real Decreto 1211/1990 de 26 de septiembre.

2. Las condiciones que regulan las limitaciones a los usos y propiedades en las zonas contiguas al ferrocarril se regirán por su legislación específica.

3. La protección del trazado del ferrocarril se fija en las Zonas de dominio público, servidumbre y afección.

4. Los sectores que se delimiten lindantes con las zonas de protección referidas podrán incluir las zonas de servidumbre y afección definidas en la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres con las siguientes limitaciones en su calificación:

- a) la zona de servidumbre se podrá calificar como espacios libres o parcelas privadas que no implique edificación.
- b) la zona de afección comprendida se podrá calificar libremente con sujeción a este Plan General.

Apartado 5.- Suelo de Protección de Redes Eléctricas.

Ocupa las servidumbres que los vigentes reglamentos de alta y media tensión fijan para las redes de transporte y distribución, siendo los usos admitidos en este suelo los que fija dicho reglamento.

Apartado 6.- Suelo de protección de vías pecuarias.

Se trata de la protección de las vías pecuarias de acuerdo con la legislación sectorial de aplicación, Ley 3/1995 de 23 de marzo de Vías Pecuarias (BOE 71 de 24 de marzo), estableciéndose una zona de afección de anchura variable en función del tipo de vía y a ambos lados de las mismas.

- Vereda Real del litoral. Con anchura de 20.89 m sin perjuicio del expediente de desafección o reducción del ancho necesario.
- Colada de Alquibla con anchura de 7,00 m.

Norma 27.- Suelo no urbanizable de Especial Protección preservado por el propio Plan.

Se clasifican como suelo No Urbanizable de Especial Protección preservado por el propio Plan los terrenos así clasificados por el Plan por sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales, culturales, agrícolas, forestales, ganaderos, de riesgos naturales o por sus riquezas naturales. Se incluyen las siguientes protecciones:

- Suelo de especial protección Arqueológica-Cultural y Edificaciones Rurales.
- Suelo de especial protección de captaciones de aguas.
- Suelo de especial protección agrícola.

Apartado 1.- Suelo de especial protección Arqueológica-Cultural.

1. Comprende la relación de espacios siguiente:

- Muntanya de San Miquel
- La Ermita de San Miguel Arcángel, en la "Muntanyeta de Sant Miquel"
- Rafalatar

2. Queda totalmente prohibida la construcción y transformación sin las correspondientes autorizaciones municipales.

3. Sin perjuicio de la aplicación, en su caso, de la protección del área en que encuentre emplazado el espacio arqueológico, para realizar cualquier construcción o transformación se estará a lo dispuesto por la legislación sectorial de patrimonio vigente.

Apartado 2.- Suelo de especial protección de Edificaciones Rurales.

1. Por su valor cultural e histórico, se protegen las edificaciones del medio rural y sus respectivos entornos, que se relacionan:

- El Molino de Arroz
- Casa del Rabat
- Casa Sants de la Pedra
- Casa Alandete

2. Se mantienen las titularidades, públicas o privadas, de las edificaciones relacionadas y de sus entornos y se establece el deber de los propietarios de las mismas de mantenerlas en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, así como de fomentar los usos y actividades agrícolas y rurales tradicionales, prohibiéndose los usos y la ejecución de obras disonantes con el medio y potenciándose las obras de conservación, consolidación y restauración, que serán sufragadas por los particulares o por la Administración, según proceda en derecho, aplicando, en la medida de lo posible, una política de ayudas públicas para la conservación y rehabilitación del patrimonio arquitectónico y de su entorno.

Apartado 3.- Suelo de especial protección de captaciones de aguas.

Componen estos suelos los terrenos afectados por los perímetros de protección a las captaciones de abastecimiento urbano y las redes y depósitos de distribución de agua.

En este tipo de terrenos no podrá realizarse ningún tipo de actividad que pueda afectar a la calidad del agua que se destina para uso público. En concreto quedan prohibidas las actividades siguientes:

- Actividades ganaderas.
- Actividades industriales calificadas como nocivas y/o peligrosas y/o insalubres.
- Vertederos e instalaciones de almacenaje o tratamiento de residuos.
- Instalaciones de depuración de aguas residuales.
- Viviendas.
- Labores mineras.
- Actividades agrarias.

Apartado 4.- Suelo de especial protección agrícola.

Usos permitidos:

1.- Actividad agrícola.

2.- Instalaciones precisas para la explotación agrícola (invernaderos, viveros, acequias para riego, pozos de captación de agua, etc), en los términos que señala el artículo 12 de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana. Los invernaderos y viveros se definen como construcciones no permanentes, de estructura liviana, capaz de soportar un máximo de 6 Kg/m² como peso de cubierta, con placas de cubierta de tipo plástico y traslúcidas, quedando expresamente prohibida la cubierta de fibrocemento y metálicas. Estos invernaderos podrán ocupar hasta el 60% de la superficie de la parcela.

3.- Almacenes vinculados a explotación agrícola (casita de aperos), que reúnan los requisitos y características siguientes:

- Parcela mínima: 2.000 m².
- Ocupación máxima: 25 m².
- Edificación máxima: 25 m² construibles.
- Número de plantas máximo: 1.
- Altura máxima de cumbre: 3 m.
- Distancia mínima a lindes de propiedad: 5 m.
- Características constructivas de la edificación:

a) Se permite la construcción de la edificación sobre una plataforma que se quede a una cota máxima sobre rasante natural del terreno de 40 cm. y que sus dimensiones excedan un máximo de 1 m. respecto de la planta de la edificación.

b) Se prohíbe la construcción de porches y de todo tipo de avances, aunque estén totalmente abiertos, que amplíen la dimensión de la edificación.

c) Se prohíbe la compartimentación interior de la edificación.

d) Las ventanas tendrán una dimensión máxima de 30x30 cms, pudiendo agruparse varias de ellas en horizontal. Dichas ventanas se situarán en la parte alta de los paramentos de la edificación.

e) El acabado de dichos paramentos será enfoscado y pintado con colores ocres.

4.- Obras públicas e instalaciones vinculadas a los servicios públicos.

Usos prohibidos:

- 1.- Actividad ganadera.
- 2.- Actividad forestal.
- 3.- Actividad cinegética.
- 4.- Explotación de canteras o extracción de áridos o tierras, a que se refiere el artículo 13 de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.
- 5.- Actividades de servicios vinculadas funcionalmente a las carreteras, incluso estaciones de suministro de carburantes, a que se refiere el artículo 14 de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.
- 6.- Actividades mineras y extractivas, a que se refiere el artículo 17 de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.
- 7.- Actividades industriales y productivas, a que se refiere el artículo 18 de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.
- 8.- Actividades turísticas, deportivas, recreativas, de ocio y esparcimiento y terciarias, a que se refiere el artículo 19 de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.
- 9.- Actividades terciarias e industriales de especial importancia, a que se refiere el artículo 20 de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.
- 10.- Vivienda aislada y familiar, a que se refiere el artículo 10 de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.

Norma 28.- Suelo no urbanizable común preservados por el propio Plan de un desarrollo urbano inmediato por no tener valores merecedores de protección especial.

Apartado 1. Se clasifican como suelo No Urbanizable común los terrenos preservado por el propio Plan de un desarrollo urbano inmediato por poseer valores no encuadrables en la categoría anterior que aconsejan la preservación inmediata y temporal, sin perjuicio de su incorporación futura al proceso urbano de forma justificada. Para incorporar nuevos sectores al suelo urbanizable por medio de Planes Parciales modificativos de la ordenación estructural o Modificaciones puntuales del Plan General se requerirá cumplir todos los siguientes requisitos:

- a) Que no se disponga de suelo pendiente de programación con la misma zonificación del sector que se quiere incorporar al suelo urbanizable.
- b) Que la superficie del sector a incorporar no exceda del tamaño máximo de los sectores de suelo urbanizable previsto en el Plan General para la misma zonificación.

En otros casos se procederá a la revisión del Plan General por entender que se alteran las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana.

Apartado 2. En razón de sus características se delimitan dos áreas que constituyen unidades geográficas homogéneas:

Área 1. Comprende los ámbitos de ésta clase de suelo en la parte sur del término municipal situada entre la carretera CV-679 y la zona de protección agrícola.

Área 2. Comprende el resto de los ámbitos de ésta clase de suelo en la parte norte, este y oeste del término municipal.

Apartado 3. Régimen de usos en el Área 1.

Usos permitidos:

- 1.- Actividad agrícola.
- 2.- Instalaciones precisas para la explotación agrícola (invernaderos, viveros, acequias para riego, pozos de captación de agua, etc), en los términos que señala el artículo 12 de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana. Los invernaderos y viveros se definen como construcciones no permanentes, de estructura liviana, capaz de soportar un máximo de 6 Kg/m² como peso de cubierta, con placas de cubierta de tipo plástico y traslúcidas, quedando expresamente prohibida la cubierta de fibrocemento y metálicas.
- 3.- Almacenes vinculados a explotación agrícola (casita de aperos), que reúnan los requisitos y características siguientes:
 - Parcela mínima: 2.000 m².
 - Ocupación máxima: 25 m².
 - Edificación máxima: 25 m² construibles.
 - Número de plantas máximo: 1.
 - Altura máxima de cumbrera: 3 m.
 - Distancia mínima a lindes de propiedad: 5 m.
 - Distancia mínima a caminos rurales: 5 m.
 - Características constructivas de la edificación:
 - a) Se permite la construcción de la edificación sobre una plataforma que se quede a una cota máxima sobre rasante natural del terreno de 40 cm. y que sus dimensiones excedan un máximo de 1 m. respecto de la planta de la edificación.
 - b) Se prohíbe la construcción de porches y de todo tipo de avances, aunque estén totalmente abiertos, que amplíen la dimensión de la edificación.
 - c) Se prohíbe la compartimentación interior de la edificación.
 - d) Las ventanas tendrán una dimensión máxima de 30x30 cms, pudiendo agruparse varias de ellas en horizontal. Dichas ventanas se situarán en la parte alta de los paramentos de la edificación.
 - e) El acabado de dichos paramentos será enfoscado y pintado con colores ocres.
- 4.- Obras públicas e instalaciones vinculadas a los servicios públicos.
- 5.- Vivienda aislada y familiar, a que se refiere el artículo 10 de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana, que reúna las condiciones y requisitos siguientes:
 - Parcela mínima: 10.000 m².

- Ocupación máxima de parcela: 2 por 100 de superficie.
- Coeficiente de edificabilidad máxima: 0` 20 m2 constr./m2 suelo.
- Número de plantas máximo: II.
- Altura máxima de cumbre: 7 m.
- Distancia a lindes de propiedad: 15 m.
- Distancia a caminos rurales: 15 m.

6.- Actividades de servicios vinculadas funcionalmente a las carreteras, incluidas las estaciones de suministro de carburantes, en los términos que se ala el artículo 14 de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.

7.- Actividades culturales, benéfico-asistenciales, centros sanitarios y científicos, en los términos que se ala el artículo 19.2.E) de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.

Usos prohibidos:

- 1.- Actividad ganadera.
- 2.- Actividad forestal.
- 3.- Actividad cinegética.
- 4.- Explotación de canteras o extracción de áridos o tierras, a que se refiere el artículo 13 de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.
- 5.- Actividades mineras y extractivas, a que se refiere el artículo 17 de la Ley de Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.
- 6.- Actividades industriales y productivas, en los términos que se ala el artículo 18 de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.
- 7.- Actividades turísticas, deportivas, recreativas, de ocio y esparcimiento y terciarias, en los términos que se ala el artículo 19 de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.
- 8.- Actividades terciarias de especial importancia, en los términos que se ala el artículo 20 de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.
- 9.- Actividades industriales de especial importancia, a que se refiere el artículo 20 de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.

Apartado 4. Régimen de usos en el Área 2.

Usos permitidos:

1.- Actividad agrícola.

2.- Instalaciones precisas para la explotación agrícola (invernaderos, viveros, acequias para riego, pozos de captación de agua, etc), en los términos que se ala el artículo 12 de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana. Los invernaderos y viveros se definen como construcciones no permanentes, de estructura liviana, capaz de soportar un máximo de 6 Kg/m2 como peso de cubierta, con placas de cubierta de tipo plástico y traslúcidas, quedando expresamente prohibida la cubierta de fibrocemento y metálicas.

3.-Almacenes vinculados a explotación agrícola (casita de aperos), que reúnan los requisitos y características siguientes:

- Parcela mínima: 2.000 m2.
- Ocupación máxima: 25 m2.
- Edificación máxima: 25 m2 construibles.
- Número de plantas máximo: I.
- Altura máxima de cumbre: 3 m.
- Distancia mínima a lindes de propiedad: 5 m.
- Características constructivas de la edificación:
 - a) Se permite la construcción de la edificación sobre una plataforma que se quede a una cota máxima sobre rasante natural del terreno de 40 cm. y que sus dimensiones excedan un máximo de 1 m. respecto de la planta de la edificación.
 - b) Se prohíbe la construcción de porches y de todo tipo de avances, aunque estén totalmente abiertos, que amplíen la dimensión de la edificación.
 - c) Se prohíbe la compartimentación interior de la edificación.
 - d) Las ventanas tendrán una dimensión máxima de 30x30 cms, pudiendo agruparse varias de ellas en horizontal. Dichas ventanas se situarán en la parte alta de los paramentos de la edificación.
 - e) El acabado de dichos paramentos será enfoscado y pintado con colores ocres.

4.- Obras públicas e instalaciones vinculadas a los servicios públicos.

5.- Vivienda aislada y familiar, a que se refiere el artículo 10 de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana, que reúna las condiciones y requisitos siguientes:

- Parcela mínima: 10.000 m2.
- Ocupación máxima de parcela: 2 por 100 de superficie.
- Coeficiente de edificabilidad máxima: 0` 20 m2 constr./m2 suelo.
- Número de plantas máximo: II.
- Altura máxima de cumbre: 7 m.
- Distancia a lindes de propiedad: 15 m.

6.- Actividades de servicios vinculadas funcionalmente a las carreteras, incluidas las estaciones de suministro de carburantes, en los términos que se ala el artículo 14 de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.

7.- Actividades industriales y productivas, en los términos que se ala el artículo 18 de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.

8.- Actividades turísticas, deportivas, recreativas, de ocio y esparcimiento y terciarias, en los términos que se ala el artículo 19 de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.

9.- Actividades terciarias de especial importancia, en los términos que se ala el artículo 20 de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.

Usos prohibidos:

1.- Actividad ganadera.

2.- Actividad forestal.

3.- Actividad cinegética.

4.- Explotación de canteras o extracción de áridos o tierras, a que se refiere el artículo 13 de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.

5.- Actividades mineras y extractivas, a que se refiere el artículo 17 de la Ley de Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.

6.- Actividades industriales de especial importancia, a que se refiere el artículo 20 de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.

Apartado 5. El cerramiento de fincas rústicas será optativo. Si se realiza -voluntariamente o por orden de ejecución dictada por la Administración Municipal- cumplirán las siguientes condiciones:

Altura mínima 2,00 m.

Altura máxima 3,00 m.

Separación a lindes: Respetarán las servidumbres establecidas.

Separación a caminos:

Categoría	Ancho	Separación de cierres desde eje
1	5.50 m	4.50 m.
2	4.00 m	3.75 m.
3	3.50 m	3.00 m

La valla se adecuará en todo caso, al entorno en que se sitúe.

Apartado 6. Las edificaciones de cualquier tipo que se puedan construir en suelo no urbanizable respetarán las siguientes separaciones de los caminos rurales:

Categoría	Ancho	Separación de edificaciones desde eje
1	5.50 m	8.00 m.
2	4.00 m	8.00 m.
3	3.50 m	8.00 m

Norma 29.- Suelo Urbanizable.

1. Con arreglo a lo dispuesto en los art. 8 y 9 de la LRAU, constituyen el suelo urbanizable los terrenos así clasificados por el Plan cuyo desarrollo urbanístico se realiza mediante Actuaciones Integradas. Comprende las áreas de suelo no incluido en las clases de suelo urbano y no urbanizable. Se subdivide en las categorías siguientes:

a) El suelo urbanizable con ordenación pormenorizada comprende los terrenos para los que el Plan ha delimitado sus ámbitos y Unidades de Ejecución y establecido las condiciones para su desarrollo, así como su ordenación pormenorizada.

b) El suelo urbanizable sectorizado comprende los terrenos para los que el Plan ha delimitado sus ámbitos y establecido las condiciones para su desarrollo.

Norma 30.- Áreas de Reparto en suelo urbanizable.

De acuerdo con lo establecido en el art. 62.2 de la LRAU en relación con los art. 33.3 y 18 de la misma, se delimitan Áreas de Reparto de forma que todas las Áreas de Reparto tengan un aprovechamiento tipo similar.

El Plan no introduce coeficientes de ponderación correctores de la edificabilidad previstos en el art. 65 de la LRAU por cuanto se considera innecesario toda vez que no se aprecian diferencias de rentabilidad de los distintos aprovechamientos.

Para cada Área de Reparto se establece la superficie del sector o unidad de ejecución, edificabilidad, aprovechamiento, aprovechamiento tipo del sector o unidad de ejecución y aprovechamiento tipo del Área de Reparto.

Los datos de las diferentes Áreas de Reparto -que quedan detallados en la fichas correspondientes- son los siguientes:

Apartado 1.-

**FICHA UNIDAD DE EJECUCIÓN 1 RESIDENCIAL OESTE CTRA. DE RAFELCOFER
(CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA)
AREA DE REPARTO 1.**

A) FUNCIÓN DE LA ACTUACIÓN DENTRO DEL ÁMBITO DEL PLAN GENERAL.

La Unidad de Ejecución de uso residencial -que conforma el Área de Reparto 1- se proyecta como ensanche de la población por el oeste para completar la ordenación en el entorno de la carretera de Rafelcofer.

Esta Unidad de Ejecución queda delimitada por el suelo urbano delimitado y urbanizado, por elementos integrantes de la red primaria de comunicaciones y por el límite del suelo urbanizable.

B) DATOS GENERALES DE ORDENACIÓN.

	SUPERFICIE M2	%	USO	COEF.EDIF. M2/M2	EDIFICACION M2
SUPERFICIE U.E.	38.603,00	42 VIV/HA		0,60	23.161,80
			RES	0,50	
			OTROS	0,10	
MANZANA 2ª	1.929,00		RES	1,1741	2.264,84
MANZANA 2B	610,00		RES	1.1741	716,20
MANZANA 3	7.597,00		RES	1.1741	8.919,64
MANZANA 4	6.432,00		RES	1.1741	7.551,81
MANZANA 5	3.159,00		RES	1.1741	3.708,98
	19.727,00	51,10 %			23.161,47
ZONA VERDE SAL-5	1.833,00				
ZONA VERDE SJL-3B	981,00				
ZONA VERDE SJL-3A	1.082,00				
	3.896,00	10,09 %			
EQUIP. SED-3 O SRD-1	2.860,00	7,41 %			
RED VIARIA	12.120,00	31,40 %			
DOTACIONAL	18.876,00	48,90 %			
RED PR. ADSCRITA	0,00				
TOTAL UE	38.603,00				
% APROVECHAM.	45,9920 %				

Justificación dotaciones art. 22 LRAU y Anexo Regl. de Planeamiento C.V.

Dotaciones: 35.01 m2/100 > 35 m2/100 m2 edif. residencial

Zonas Verdes: 20.18 M2/100 > 15 M2/100 m2 edif. residencial

10.09% > 10%

EDIFICABILIDAD BRUTA U.E. 0.600 M2/M2

VIVIENDAS ESTIMADAS: 19.301,50/120 = 160 VIVIENDAS

DENSIDAD BRUTA U.E.: 160/3.86 = 42 VIVIENDAS/HECTÁREA

HABITANTES ESTIMADOS: 160 * 3,50 = 560 HABITANTES

C) DETERMINACIÓN Y CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO.

Delimitación de Área de Reparto.

De acuerdo con lo establecido en el art. 62.2 de la LRAU en relación con los art. 33.3 y 18 de la misma, se delimita un Área de Reparto que comprende la Unidad de Ejecución Oeste 1 Residencial y la red primaria adscrita.

Determinación y cálculo del aprovechamiento tipo.

En cumplimiento del Art. 64 de la LRAU se fija el aprovechamiento tipo del Área de Reparto mediante coeficientes unitarios de edificabilidad y aprovechamiento referidos al Área de Reparto y al Sector.

En resumen, las condiciones se concretan para el Área de Reparto, a una edificabilidad bruta del sector de 0,600 m2/m2. Como se ha indicado no se fijan coeficientes de ponderación correctores de la edificabilidad que compensan las diferencias de rentabilidad de los distintos aprovechamientos.

Para calcular el aprovechamiento tipo del Área de Reparto se dividirá el aprovechamiento objetivo total del área de reparto entre la superficie de ésta, excluida la del terreno dotacional público existente.

Superficie U.E.:

Ss= 38.603 m2

Zonificación: Residencial.

Edificabilidad bruta U.E. : e= 0,60 m2/m2
 Edificación total del AR: 23.161,80 m2
 Aprovechamiento objetivo del AR: SsxexC= 23.161,80 uds.
Aprovechamiento tipo Área de Reparto: Atar: 0,600
Aprovechamiento tipo del sector: Ats= 0,600
 Aprovechamiento subjetivo propietarios sector: 20.845,62 uds
 EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO : 2.316,18 uds
 RESUMEN APROVECHAMIENTOS RECONOCIDOS.
 A) Propietarios del sector:
 Aprovechamiento subjetivo: Ss x 90% Atar: 20.845,62 uds 20.845,62 m2
 B) 10% Administración:
 Aprovechamiento: 10% A: 2.316,18 uds 2.316,18 m2

D) CONDICIONES DE URBANIZACIÓN.

RED DE SANEAMIENTO: Unitaria.

RED DE AGUA POTABLE. Conexiones a las redes existentes que completan anillos generales. Dotación de cálculo 250 litros/habitante y día.

RED DE ALUMBRADO PUBLICO. Continuación de las instalaciones existentes en el entorno.

RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA: Para el cálculo de energía eléctrica se partirá de una dotación de 0,60 Kw/hab.

E) CONDICIONES OBJETIVAS PREVIAS PARA SU PROGRAMACIÓN.

La programación de ésta Unidad de Ejecución no precisa la previa programación o ejecución de otras Unidades de Ejecución o Sectores ni de la ejecución previa de obras públicas de la red primaria o estructural, por lo que su programación puede iniciarse de inmediato.

La U.E. contiene la ordenación pormenorizada por lo que no precisa de planeamiento de desarrollo.

Afecciones bienes de dominio público no municipal. Únicamente se encuentra afectada la actual carretera CV-679 en el linde norte y este.

Se deberá resolver el tránsito de peatones entre la actual población y el sector por medio de la previsión de pasos peatonales debidamente señalizados que resolverá y urbanizará la propia urbanización del sector.

F) DETERMINACIONES CON CARÁCTER DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL .

Tienen el carácter de estructural las determinaciones de Zonificación, edificabilidad, aprovechamiento, densidad y aprovechamientos tipo.

G) CONDICIONES DE ORDENACION.

El Plan Parcial que ordene el sector deberá proyectar previsión de espacios para contenedores de residuos.

Apartado 2.-

**FICHA UNIDAD DE EJECUCIÓN 2 INDUSTRIAL-ALMACENES SUR
(CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA)
AREA DE REPARTO 2.**

A) FUNCIÓN DE LA ACTUACIÓN DENTRO DEL ÁMBITO DEL PLAN GENERAL.

La Unidad de Ejecución de uso industrial -que conforma el Área de Reparto 2- se proyecta como ampliación de la zona industrial Huerto Lloret por el sur de forma que se complete toda el área comprendida entre el Camí de la Pedrera y el término municipal de Oliva.

Esta Unidad de Ejecución queda delimitada por el suelo urbano delimitado y urbanizado, por elementos integrantes de la red primaria de comunicaciones y por límite del término municipal.

B) DATOS GENERALES DE ORDENACIÓN.

	SUPERFICIE M2	%	USO	COEF.EDIF. M2/M2	EDIFICACIÓ M2
SUPERFICIE U.E.	46.802,00			0,60	28.081,20
MANZANA 53	6.171,00		IND-ALM	1,00	6.171,00
MANZANA 54	21.910,00		IND-ALM	1,00	21.910,00
	28.081,00	60,00 %			28.081,00
ZONA VERDE SAL-3	5.852,00				
	5.852,00	12,50 %			
EQUIP. SED-2	1.253,00				
RED VIARIA	11.616,00				

DOTACIONAL 18.721,00 40,00 %

RED PR. ADSCRITA 0,00

TOTAL UE 46.802,00

% APROVECHAM. 54,00 %

Justificación dotaciones art. 14 Anexo Reglamento Planeamiento C.V.:

Dotaciones: 40.00% >= 40.00%

Zonas Verdes: 12.50% >= 10.00%

EDIFICABILIDAD BRUTA U.E. 0.60 M2/M2

C) DETERMINACIÓN Y CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO.

Delimitación de Área de Reparto.

De acuerdo con lo establecido en el art. 62.2 de la LRAU en relación con los art. 33.3 y 18 de la misma, se delimita un Área de Reparto que comprende la Unidad de Ejecución Oeste 1 Residencial y la red primaria adscrita.

Determinación y cálculo del aprovechamiento tipo.

En cumplimiento del Art. 64 de la LRAU se fija el aprovechamiento tipo del Área de Reparto mediante coeficientes unitarios de edificabilidad y aprovechamiento referidos al Área de Reparto y al Sector.

En resumen, las condiciones se concretan para el Área de Reparto, a una edificabilidad bruta del sector de 0,600 m2/m2. Como se ha indicado no se fijan coeficientes de ponderación correctores de la edificabilidad que compensan las diferencias de rentabilidad de los distintos aprovechamientos.

Para calcular el aprovechamiento tipo del Área de Reparto se dividirá el aprovechamiento objetivo total del área de reparto entre la superficie de ésta, excluida la del terreno dotacional público existente.

Superficie U.E.: Ss= 46.802 m2

Zonificación: Almacenes Industrial Terciario Comercial.

Edificabilidad bruta U.E. : e= 0,60 m2/m2

Edificación total del AR: 28.081,20 m2

Aprovechamiento objetivo del AR: SsxexC= 28.081,20 uds.

Aprovechamiento tipo Área de Reparto: Atar: 0,600

Aprovechamiento tipo del sector: Ats= 0,600

Aprovechamiento subjetivo propietarios sector: 25.273,08 uds

EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO : 2.808,12 uds

RESUMEN APROVECHAMIENTOS RECONOCIDOS.

A) Propietarios del sector:

Aprovechamiento subjetivo: Ss x 90% Atar: 25.273,08 uds 25.273,08 m2

B) 10% Administración:

Aprovechamiento: 10% A: 2.808,12 uds 2.808,12 m2

D) CONDICIONES DE URBANIZACIÓN.

RED DE SANEAMIENTO: Unitaria. Deberá preverse conexiones de pluviales al Barranco de Palmera.

RED DE AGUA POTABLE. Conexiones a las redes existentes que completan anillos generales. Dotación de cálculo de 30 m3/día y hectárea.

RED DE ALUMBRADO PÚBLICO. Continuación de las instalaciones existentes en el entorno.

RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA: Para el cálculo de energía eléctrica se partirá de una dotación estimada de 35 w/m2 edificado.

E) CONDICIONES OBJETIVAS PREVIAS PARA SU PROGRAMACIÓN.

Como CONDICIONES OBJETIVAS PREVIAS PARA SU PROGRAMACIÓN se establece que la programación de éste Sector no precisa la previa programación de otras U.E.

F) DETERMINACIONES CON CARÁCTER DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL .

Tienen el carácter de estructural las determinaciones de Zonificación, edificabilidad, aprovechamiento, y aprovechamientos tipo.

G) CONDICIONES DE ORDENACION.

El Plan Parcial que ordene el sector deberá proyectar previsión de espacios para contenedores de residuos.

Apartado 3.-

FICHA SECTOR 3 INDUSTRIAL-ALMACENES (SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA)

AREA DE REPARTO 3.

A) FUNCIÓN DE LA ACTUACIÓN DENTRO DEL ÁMBITO DEL PLAN GENERAL.

El sector de uso industrial se proyecta junto a la carretera CN-332 de forma que permita una fácil conexión al sistema general viario a través del nudo de la CV-674. A mayor abundamiento, la situación del sector se ubica con la inclusión de edificaciones industriales existentes en la actual carretera de Piles CV-674. Su emplazamiento se realiza en terrenos con aptitudes para uso industrial-almacenes y con muy escasas perspectivas de utilización agrícola.

Este sector queda delimitado por la red primaria de comunicaciones que conforma la carretera actual CN-332 y límite con el suelo urbano por el oeste, barranco de Palmera por el norte, red primaria de comunicaciones Variante CN-332 y ferrocarril por el este y red primaria de comunicaciones que conforma Variante de la CV-674 por el sur. La delimitación se realiza apoyada en elementos de la red primaria y cumple las condiciones del art. 20 de la LRAU.

Dentro del ámbito del sector se incluyen las zonas de protección de las carreteras CN-332, Variante CN-332 y CV-674, y ferrocarril, bien entendido que dichas vías se encuentran en fase de estudio y que su inclusión en el Plan se realiza de forma cautelar para facilitar cualquier solución viaria futura cuando se definan los proyectos de construcción definitivos de dichas redes.

Quedarán excluidos del ámbito del sector las zonas de Riesgo de Inundación 1 y 3 delimitadas en el PATRICOVA, sin perjuicio de la concreción de la delimitación del riesgo de inundación a mayor escala, a realizar mediante estudio de inundabilidad en el momento de la redacción del planeamiento de desarrollo.

B) DATOS GENERALES DE ORDENACIÓN.

SUPERFICIE SECTOR: 125.043 m²
EDIFICABILIDAD BRUTA SECTOR 0.60 M²/M²

La formulación del Plan Parcial deberá comprender la totalidad del suelo delimitado en el sector.

El tipo de ordenación será el de edificación aislada.

El Plan Parcial que ordene el sector señalará reservas de suelo para dotaciones en una cuantía igual o mayor que la se alada en la LRAU.

C) DETERMINACIÓN Y CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO.

Delimitación de Área de Reparto.

De acuerdo con lo establecido en el art. 62.2 de la LRAU en relación con los art. 33.3 y 18 de la misma, se delimita un Área de Reparto que comprende el Sector 3 INDUSTRIAL-ALMACENES ESTE.

El Sector de uso almacenes-industrial -que conforma el Área de Reparto numero 3- se proyecta como ampliación y consolidación de las zonas industriales existentes y de unas edificaciones e instalaciones destinadas a almacenes de frutas e industrias cárnicas.

Este sector queda delimitada por el suelo urbano delimitado y urbanizado y por elementos integrantes de la red primaria de comunicaciones. En ámbito del mismo se incluirán las redes viarias primarias que lo atraviesan (CV-674) y que el propio Plan General propone su desvío al perímetro del sector de acuerdo con el organismo titular de la carretera así como las zonas de protección de carreteras según la normativa sectorial y la propuesta de inclusión de éste Plan General.

Su ordenación respetará los siguientes parámetros de referencia:

Superficie U.E.	125.043 m ²	
Aprovechamiento:	IEB	0.60 m ² /m ²

Determinación y cálculo del aprovechamiento tipo.

En cumplimiento del Art. 64 de la LRAU se fija el aprovechamiento tipo del Área de Reparto mediante coeficientes unitarios de edificabilidad referidos al Área de Reparto y al Sector.

En resumen, las condiciones se concretan para el sector incluido en el Área de Reparto, a una edificabilidad de 0,60 m²/m² y un aprovechamiento tipo sectorial de 0.60 m²/m².

Para calcular el aprovechamiento tipo del Área de Reparto se dividirá el aprovechamiento objetivo total del área de reparto entre la superficie de ésta, excluida la del terreno dotacional público existente.

Superficie Sector con derechos adjudicación: Ss= 125.043 m²

Superficie total Área de Reparto: 125.043 m²

Zonificación: Almacenes Industrial.

Intensidad de uso: Edificabilidad: e= 0,60 m²/m²

Aprovechamiento objetivo del AR: Ssx= 75.026 m²

Superficie AR: Sar= 125.043 m²

Aprovechamiento tipo Área de Reparto: Atar: 0,60 m²/m²

Aprovechamiento tipo del sector: Ats= 0,60

Aprovechamiento subjetivo propietarios sector: 67.523 m²

EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO : 7.503 m²

RESUMEN APROVECHAMIENTOS RECONOCIDOS.

A) Propietarios del sector:

Aprovechamiento subjetivo: Ss x 90% Atar: 67.523 m2
B) 10% Administración:
Aprovechamiento: 10% A: 7.503 m2

La formulación del Plan Parcial deberá comprender la totalidad del suelo delimitado en el sector con inclusión como superficie computable de la red primaria interior del sector. Igualmente se incluirá en el ámbito del sector los espacios perimetrales o interiores de protección de carreteras y ferrocarril compatibles con los usos del sector, de acuerdo con lo dispuesto en la Norma 26 de éste Plan General, cuando sea definitivo el trazado de dichas infraestructuras de comunicación.

El tipo de ordenación será el de edificación aislada.

El Plan Parcial que ordene el sector señalará reservas de suelo para dotaciones en una cuantía igual o mayor que la se alada en la LRAU y Reglamento de Planeamiento de la C.V.

El sector no contiene la ordenación pormenorizada por lo que precisa de planeamiento de desarrollo.

D) CONDICIONES DE URBANIZACIÓN.

RED DE SANEAMIENTO: Unitaria. Deberá preverse conexiones de pluviales al Barranco de Palmera.

RED DE AGUA POTABLE. Conexiones a las redes existentes que completan anillos generales. Dotación de cálculo de 30 m3/día y hectárea.

RED DE ALUMBRADO PÚBLICO. Continuación de las instalaciones existentes en el entorno.

RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA: Para el cálculo de energía eléctrica se partirá de una dotación estimada de 35 w/m2 edificado.

E) CONDICIONES OBJETIVAS PREVIAS PARA SU PROGRAMACIÓN.

Como CONDICIONES OBJETIVAS PREVIAS PARA SU PROGRAMACIÓN se establece que la programación de éste Sector no precisa la previa programación de otras U.E. No obstante no se podrá incluir la zona de protección viaria sin la ejecución previa de la rotonda de acceso de la CV-674 a la CN-332 y la decisión por parte del Ministerio de Fomento del trazado de la Variante de la CN-332.

F) DETERMINACIONES CON CARÁCTER DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Tienen el carácter de estructural las determinaciones de Zonificación, edificabilidad, aprovechamiento, y aprovechamientos tipo.

G) CONDICIONES DE ORDENACION.

El Plan Parcial, que ordene el sector deberá ubicar las zonas verdes lindantes con el barranco de Beneitixir como corredor verde de protección continuo que enlaza con el Polideportivo.

El Plan Parcial que ordene el sector deberá proyectar previsión de espacios para contenedores de residuos.

El Plan Parcial que ordene el sector podrá contemplar la vía pecuaria Vereda Real del Litoral como elemento de la Red Primaria con tratamiento de zona verde compatible con los usos recogidos en la Ley 3/1995 de Vías Pecuarias.

Apartado 4.-

FICHA SECTOR 4 INDUSTRIAL-ALMACENES (SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA)

AREA DE REPARTO 4.

A) FUNCIÓN DE LA ACTUACIÓN DENTRO DEL ÁMBITO DEL PLAN GENERAL.

El sector de uso industrial se proyecta junto a la carretera CN-332 al sur del término municipal, de forma que permita una fácil conexión al sistema general viario a través del nudo de la CV-674. Su emplazamiento se realiza en terrenos con aptitudes para uso industrial-almacenes y con muy escasas perspectivas de utilización agrícola.

Este sector queda delimitado por la red primaria de comunicaciones que conforma la carretera actual CN-332, red primaria de comunicaciones que conforma Variante de la CV-674 por el norte, red primaria de comunicaciones Variante CN-332 y ferrocarril por el este y límite término municipal con Oliva por el sur. La delimitación se realiza apoyada en elementos de la red primaria y cumple las condiciones del art. 20 de la LRAU.

Dentro del ámbito del sector se incluyen las zonas de protección de las carreteras CN-332, Variante CN-332 y CV-674, y ferrocarril, bien entendido que dichas vías se encuentran en fase de estudio y que su inclusión en el Plan se realiza de forma cautelar para facilitar cualquier solución viaria futura cuando se definan los proyectos de construcción definitivos de dichas redes.

B) DATOS GENERALES DE ORDENACIÓN.

SUPERFICIE SECTOR: 52.385 m2

EDIFICABILIDAD BRUTA SECTOR 0.60 M2/M2

La formulación del Plan Parcial deberá comprender la totalidad del suelo delimitado en el sector.

El tipo de ordenación será el de edificación aislada.

El Plan Parcial que ordene el sector señalará reservas de suelo para dotaciones en una cuantía igual o mayor que la se alada en la LRAU.

C) DETERMINACIÓN Y CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO.

Delimitación de Área de Reparto.

De acuerdo con lo establecido en el art. 62.2 de la LRAU en relación con los art. 33.3 y 18 de la misma, se delimita un Área de Reparto que comprende el Sector 4 INDUSTRIAL-ALMACENES ESTE.

El Sector de uso almacenes-industrial -que conforma el Área de Reparto numero 4- se proyecta como ampliación y consolidación de las zonas industriales existentes.

Este sector queda delimitada por elementos integrantes de la red primaria de comunicaciones. En el ámbito del mismo se incluirán las zonas de protección de carreteras según la normativa sectorial y la propuesta de inclusión de éste Plan General.

Su ordenación respetará los siguientes parámetros de referencia:

Superficie U.E.	52.385 m ²
Aprovechamiento:	IEB 0.60 m ² /m ²

Determinación y cálculo del aprovechamiento tipo.

En cumplimiento del Art. 64 de la LRAU se fija el aprovechamiento tipo del Área de Reparto mediante coeficientes unitarios de edificabilidad referidos al Área de Reparto y al Sector.

En resumen, las condiciones se concretan para el sector incluido en el Área de Reparto, a una edificabilidad de 0,60 m²/m² y un aprovechamiento tipo sectorial de 0.60 m²/m².

Para calcular el aprovechamiento tipo del Área de Reparto se dividirá el aprovechamiento objetivo total del área de reparto entre la superficie de ésta, excluida la del terreno dotacional público existente.

Superficie Sector con derechos adjudicación: Ss= 52.385 m²
Superficie total Área de Reparto: 52.385 m²
Zonificación: Almacenes Industrial.
Intensidad de uso: Edificabilidad: e= 0,60 m²/m²
Aprovechamiento objetivo del AR: Ssx= 31.431 m²
Superficie AR: Sar= 52.385 m²
Aprovechamiento tipo Área de Reparto: Atar: 0,60 m²/m²
Aprovechamiento tipo del sector: Ats= 0,60
Aprovechamiento subjetivo propietarios sector: 28.288 m²
EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO : 3.143 m²

RESUMEN APROVECHAMIENTOS RECONOCIDOS.

A) Propietarios del sector:
Aprovechamiento subjetivo: Ss x 90% Atar: 28.288 m²
B) 10% Administración:
Aprovechamiento: 10% A: 3.143 m²

La formulación del Plan Parcial deberá comprender la totalidad del suelo delimitado. Igualmente se incluirá en el ámbito del sector los espacios perimetrales o interiores de protección de carreteras y ferrocarril compatibles con los usos del sector, de acuerdo con lo dispuesto en la Norma 26 de éste Plan General, cuando sea definitivo el trazado de dichas infraestructuras de comunicación.

El tipo de ordenación será el de edificación aislada.

El Plan Parcial que ordene el sector señalará reservas de suelo para dotaciones en una cuantía igual o mayor que la se alada en la LRAU y Reglamento de Planeamiento de la C.V..

El sector no contiene la ordenación pormenorizada por lo que precisa de planeamiento de desarrollo.

D) CONDICIONES DE URBANIZACIÓN.

RED DE SANEAMIENTO: Unitaria. Deberá preverse conexiones de pluviales al Barranco de Palmera.

RED DE AGUA POTABLE. Conexiones a las redes existentes que completan anillos generales. Dotación de cálculo de 30 m³/día y hectárea.

RED DE ALUMBRADO PÚBLICO. Continuación de las instalaciones existentes en el entorno.

RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA: Para el cálculo de energía eléctrica se partirá de una dotación estimada de 35 w/m² edificado.

E) CONDICIONES OBJETIVAS PREVIAS PARA SU PROGRAMACIÓN.

Como CONDICIONES OBJETIVAS PREVIAS PARA SU PROGRAMACIÓN se establece que la programación de éste Sector no precisa la previa programación de otras U.E. No obstante no se podrá incluir la zona de protección viaria sin la ejecución previa de la rotonda de acceso de la CV-674 a la CN-332 y la decisión por parte del Ministerio de Fomento del trazado de la Variante de la CN-332.

F) DETERMINACIONES CON CARÁCTER DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL .

Tienen el carácter de estructural las determinaciones de Zonificación, edificabilidad, aprovechamiento, y aprovechamientos tipo.

G) CONDICIONES DE ORDENACIÓN.

El Plan Parcial que ordene el sector deberá proyectar previsión de espacios para contenedores de residuos.

Norma 31.- Directrices de la estrategia de evolución urbana y condiciones de programación de actuaciones integradas. Fichas.

Se incluyen Fichas de los Sectores y Unidades de Ejecución delimitados en el Suelo Urbanizable con ordenación pormenorizada y suelo urbanizable sectorizado con características, condiciones para su desarrollo, definición de ordenación estructural.

Norma 32.- Elementos de la red primaria o estructural.

La red primaria o estructural está integrada por los espacios ocupados por las infraestructuras y dotaciones o equipamientos básicos y generales que constituyen los elementos estructurales del territorio y se grafían en el plano correspondiente.

Por su situación y su adscripción, los sistemas generales se incluyen en el suelo urbano, en el urbanizable o en el no urbanizable.

Norma 33.- Red primaria. Vías públicas.

1. Se define como la red básica de comunicaciones con los espacios adscritos.
2. Comprende:
 - Red viaria estatal formada por las carreteras CN-332 y su Variante.
 - Red Local de la Comunidad Valenciana: Piles a L'Alqueria de la Comtessa CV- 674 y Almoines a L'Alqueria de la Comtessa CV- 679.
 - Vías pecuarias:
 - Vereda Real del litoral. Con anchura de 8,00 m. Discurre por el Camino de Palmera atravesando la población.
 - Colada de Alquibla con anchura de 7,00 m. Discurre por el denominado Camí de Xàtiva.
 - Caminos rurales:
 - 1 Categoría: Molí, Pedrera, Cementeri y Font de Quaresma.
 - 2 Categoría: Sotaia, Motor St. Pere, Pedregals y Maians.
 - 3 Categoría: Via-Meneu, Rafalatar, Muntanyeta de St. Miquel, Rabat, Torre, Rabat y Rabat St.
 - Viales integrados en la trama urbana del suelo urbano ordenado pormenorizadamente que se incluyen en la red primaria por su situación de accesibilidad a dotaciones integrantes de la red viaria.
3. Las condiciones que regulan las limitaciones a los usos y propiedades en las zonas contiguas a carreteras se regirán por su legislación específica. La protección de las CV-681 y CV-673 coincide con la zona de protección de 25 m. de la Ley 6/1991 de Carreteras de la C.V. Por último la protección de la Variante se establece en una franja de 200 m acorde con la Ley Estatal de aplicación supletoria e incluye la zona de dominio consistente en dos franjas de 3 m. a cada lado desde la arista exterior de la explanación, la zona de servidumbre consistente en dos franjas de 8 m. desde la arista referida, la zona de afección consistente en dos franjas de 50 m. desde la arista referida y la línea límite de edificación consistente en dos franjas de 100 m. desde la arista exterior de la calzada.
4. La ordenación de las vías pecuarias se regirá por la Ley Vías Pecuarias 3/95 de 23 de marzo.

Norma 34.-. PARQUES PÚBLICOS.

1. Comprende los espacios destinados a espacios libres para descanso y esparcimiento de la población.
2. Incluye los espacios del Parque Público Montanyeta de Sant Miquel.
3. Las construcciones e instalaciones necesarias para el uso de esparcimiento tales como aseos-servicios, kioskos, y otros de naturaleza análoga podrán emplazarse en los terrenos calificados como Parque Público siempre que no afecten el uso público a que se destinan. Estas construcciones no superarán una edificabilidad de 0,015 m²/m².

Norma 35.- EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS.

1. Comprende los terrenos destinados a Red de equipamientos comunitarios, integrada por
 - Educativo y Cultural.
Con inclusión del Centro Escolar de Educación Infantil y Primaria integrado en el suelo urbano. Igualmente incluye la Casa de la Cultura.
 - Deportivo.
Con inclusión del Polideportivo Municipal integrado en la trama urbana, pero que por su importancia, dimensiones, posición estratégica y cometido específico en relación con el tama o del municipio se consideran Centros Cívicos integrantes de la estructura general y susceptibles de generar un tráfico intenso. Servicio Urbano.
 - El Cementerio se deja previsto en la misma situación que tiene actualmente, con su zona de ampliación clasificada como red primaria.
Administrativo.
Con inclusión del Ayuntamiento.
 - Asistencial.
Con inclusión de Centre de Salut.
 - Religioso con la Iglesia de la población.
2. Las condiciones de edificación y ordenación serán las propias de los fines a que destinen.

Norma 36.- INFRAESTRUCTURAS GENERALES.

1. Comprende

- conducciones de agua potable desde los pozos de captaciones de agua potable hasta la red de la población.
 - Depósito de agua potable.
 - Red general de saneamiento,
 - Líneas eléctricas alta tensión situadas en suelo no urbanizable.
 - Vertedero de RSU e inertes.
2. En cuanto a servidumbres y limitaciones a la propiedad de los terrenos lindantes se estará a lo dispuesto en la Ley de Aguas RDL 1/2001, Reglamento de la Ley de Aguas RD 927/88, Saneamiento de aguas residuales de la CV. Ley 2/92, Reglamento líneas aéreas eléctricas de Alta Tensión sobre servidumbres paso EE Redes Alta Tensión (Decreto 3151/1968 de 28-11-68).
3. En cuanto al Vertedero de inertes se establece que la implantación definitiva precisará la preceptiva evaluación de impacto ambiental. En tanto no se encuentre en funcionamiento dicho vertedero, los residuos inertes serán trasladados a vertedero autorizado en camiones debidamente sellados.

TÍTULO III.- EJECUCIÓN Y GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO

Norma 37.- Ejecución y gestión.

Apartado 1.- La ejecución de las presentes Normas se realizará de conformidad con la Ley 6/1994 Reguladora de la Actividad Urbanística.

Apartado 2.- Para cada Sector de planeamiento parcial, Estudio de Detalle o Unidad de Ejecución se redacta una Ficha de determinaciones de ordenación estructural (en el apartado 13 de la Memoria del Plan), en que se determinan las condiciones objetivas para incorporar cada tramo de urbanización al conjunto del territorio y regulan las condiciones que han de satisfacer para su programación.

Apartado 3.- En cuanto a las Unidades de Ejecución se estará a lo dispuesto en el art. 33 de la LRAU.

Apartado 4.- Se habilita expresamente la posibilidad de establecer un canon de urbanización de acuerdo con lo previsto en el art. 80 de la LRAU.

TÍTULO IV.- INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO Y DISCIPLINA URBANÍSTICA.

Norma 38.- Disposiciones generales

En las materias que se relacionan se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente, desarrollada básicamente en el Título Cuarto de la LRAU y concordantes de la legislación estatal:

1. Deber de edificar y obligación de hacerlo con sujeción a plazos (art. 85 LRAU y concordantes).
2. Deber de conservación y rehabilitación (art. 86 LRAU y concordantes).
3. Inspección periódica de construcciones (art. 87 LRAU y concordantes).
4. Límite del deber de conservación y rehabilitación y ayudas públicas (arts. 88 y 89 LRAU y concordantes).
5. Situación legal de ruina y amenaza de ruina inminente (arts. 90 y 93 LRAU y concordantes).
6. Intervención en edificios catalogados y pérdida o destrucción de elementos catalogados (arts. 91 y 94 LRAU y concordantes).
7. Órdenes de ejecución y de adaptación al medio ambiente (arts. 92 y 95 LRAU y concordantes).
8. Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar (arts. 96 a 98 LRAU y concordantes).
9. Patrimonios Públicos del Suelo y Sociedades Urbanizadoras (art. 99 LRAU y concordantes).

Norma 39.- Cédula Urbanística.

El Ayuntamiento, en la forma establecida en la legislación vigente, podrá exigir el documento Cédula Urbanística para el otorgamiento de licencias urbanísticas de parcelación, edificación, incluidas las de derribo, o cualquier utilización de los predios. Dicho documento especificará las circunstancias urbanísticas de los terrenos, tales como la clasificación y calificación del suelo, usos, condiciones de gestión, etc., y será expedida por el Ayuntamiento a instancia del peticionario interesado.

Norma 40.- Requisitos para la edificación y usos en las distintas clases de suelo

1. En solares y parcelas se estará a lo dispuesto en el artículo 73 y concordantes de la LRAU.
2. Las actuaciones aisladas en suelo urbano se rigen por lo dispuesto en el artículo 74 de la LRAU.
3. En ausencia de Programa, se estará a lo dispuesto en el artículo 75 y concordantes de la LRAU, pudiendo, en su caso, materializarse los aprovechamientos, transferirse, reservarse, expropiarse o compensarse en metálico.
4. El suelo urbanizable sin Programa y no urbanizable en sus distintas categorías se regirá por lo dispuesto en la Ley del Suelo no Urbanizable de la Generalitat y en la Disposición Adicional Séptima de la LRAU.

Norma 41.- Licencias urbanísticas

Apartado 1. Están sujetos a previa licencia municipal, sin perjuicio de las autorizaciones procedentes con arreglo a la legislación aplicable, todos los actos de edificación y uso del suelo, subsuelo y vuelo sometidos a dicha intervención por la legislación vigente, tales como:

- Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
- Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso, incluidas las obras de sustitución de materiales que no alteren dicha disposición interior.
- Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional o a precario.

- Las obras de instalación de servicios públicos.
- Las parcelaciones urbanísticas.
- Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.
- La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
- Los usos de carácter provisional o a precario.
- El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.
- La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
- La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
- La corta de árboles integrados en masa arbórea que esté enclavada en terrenos para los que exista un Plan de Ordenación aprobado; igualmente la corta de árboles aislados característicos del medio en que se encuentren.
- La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
- En general, los demás actos que señalen los Planes, Normas u Ordenanzas.

Apartado 2. Las licencias serán otorgadas por el órgano que tiene atribuida la competencia según la legislación de Régimen Local y con arreglo al procedimiento legalmente establecido, especialmente contenido en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones y en el artículo 85 y Disposición Adicional Cuarta de la LRAU.

Apartado 3. Las licencias determinarán el plazo en el que deben concluirse las obras. Dicho plazo será el propuesto por el solicitante si la Administración municipal no lo considera excesivo, en cuyo caso señalará el que estime suficiente según la importancia y naturaleza de la obra que deba ejecutarse. En todo caso, a solicitud del interesado, podrá prorrogarse el plazo fijado, 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 del término establecido en la licencia.

Apartado 4. Toda licencia de obras implica para su titular, sin perjuicio de los demás deberes, las siguientes obligaciones:

- a) Satisfacer cuantos gastos se ocasionen como consecuencia de las actividades autorizadas en la misma.
- b) Construir o reponer la acera frontera de la finca.
- c) 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 o placas de numeración, árboles, marquesinas, canalizaciones, infraestructuras y demás elementos análogos.

Apartado 5. Las solicitudes de licencia se formularán en los impresos que facilitará el Ayuntamiento y se presentarán en el Registro del mismo.

2. Si la solicitud se formula en nombre de persona jurídica o de interesado distinto del solicitante, deberá acompañarse copia del poder y exhibirse el original para su cotejo en el momento de presentación en el Registro.

3. A la solicitud se acompañará la documentación que, para cada tipo de licencia, se establece en las presentes Normas, sin perjuicio de la exigida por la legislación específica.

4. Especialmente, será preceptivo la presentación de la documentación, en su caso, de la instalación de grúa que garanticen perfecto funcionamiento y cubra los riesgos que pueda ocasionar a la vía pública y bienes públicos o privados.

5. Si la solicitud inicial no reuniese los requisitos exigidos o fuese incompleta la documentación acompañada, se requerirá al solicitante para que subsane la falta o complete los documentos en el plazo de quince días, con apercibimiento de que, si así no lo hiciera, se archivará sin más trámite.

6. Las licencias podrán otorgarse con la presentación del denominado proyecto básico. Sin embargo, las obras amparadas por aquéllas no podrán iniciarse en tanto no se presente y se autorice el correspondiente proyecto de ejecución.

Apartado 6. En las solicitudes de obra de nueva planta, además de la documentación señalada en el artículo anterior, se acompañará:

- a) Proyecto técnico suscrito por facultativo competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente.
- b) Fotocopia del último recibo de la Cuota del Impuesto de Actividades Económicas del Constructor.
- c) Hoja del Aparejador, visada por el Colegio Oficial.
- d) Cuestionario Estadístico del Ministerio de Fomento.
- e) Ficha de datos estadísticos de la Delegación de Hacienda.
- f) Licencia municipal para el ejercicio de la actividad, si se trata de edificio destinado específicamente a establecimiento de características determinadas que la exija para su funcionamiento.
- g) Cédula de Calificación Provisional, si se trata de viviendas acogidas a protección oficial.

Apartado 7. En las solicitudes de licencia de reforma de edificaciones existentes que afecten a la estructura, aspecto exterior o distribución interior, se acompañará la documentación señalada en el artículo anterior con las letras a), b) y d).

Apartado 8. En las solicitudes de licencia de derribo de edificios, se acompañará, además de la documentación señalada con la letra a) en el Apartado 6, la siguiente:

- b) Fotografías en color de las diferentes fachadas en tama o mínimo de 9 x 13 cm.
- c) Declaración del solicitante de la licencia de derribo, en la que se haga constar que el edificio a demoler está libre de inquilinos y servidumbres u otra carga o gravamen que impida su demolición.

Apartado 9. En las solicitudes de licencia para obras menores, se detallarán en impreso normalizado todas las obras a realizar, su presupuesto y referencia al Impuesto de Actividades Económicas del constructor, en su caso.

2. Se consideran obras menores las que no modifiquen en forma sustancial la estructura, aspecto exterior o distribución interior de la edificación.

Apartado 10. A la solicitud de licencia de primera utilización de los edificios se acompañará certificación expedida por el facultativo director, visada por el Colegio correspondiente, acreditativa de que las obras han sido totalmente terminadas de acuerdo con el proyecto autorizado, así como los justificantes de orden fiscal exigibles y, en su caso, documentación oficial acreditativa de la puesta en marcha de los aparatos elevadores, cumplimiento de la NBE-CPI-96, y antena colectiva.

Apartado 11. Las licencias para instalaciones eléctricas, telefónicas u otras requerirán la previa autorización del Ayuntamiento.

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

3. Las instalaciones deberán adaptarse inexcusablemente a los planes de ordenación vigente.

4. Las líneas que por su elevada tensión no puedan ser subterráneas, deberán adaptarse en su trazado a las presentes Normas y demás instrumentos urbanísticos que las desarrollen.

5. Los Centros de Transformación podrán emplazarse en cualquier situación de los espacios aptos para la edificación, incluso sin necesidad de cumplir separaciones a lindes y frente en las zonas de edificación aislada.

6. Las líneas eléctricas que discurren por suelo urbanizable deberán ser desviadas o soterradas, debiendo respetar en todo caso las servidumbres establecidas en la legislación vigente.

Norma 42.- Licencias para usos y obras provisionales

Podrán otorgarse en las condiciones y requisitos establecidos en el artículo 58.5 de la LRAU y 136.2 de la Ley del Suelo 1992.

Norma 43.- Licencias de obras y usos en construcciones en situación de fuera de ordenación

1. Se rigen por lo dispuesto en los artículos 58.6 de la LRAU y 137.5 de la Ley del Suelo 1992.

2. Se consideran fuera de ordenación -sobre las que solo se autorizan obras de mera conservación- las edificaciones preexistentes que ocupen viario público o espacios libres.

3. Se consideran incluidas en el régimen transitorio -sobre las que se autorizan obras de mejora o reforma sin aumentar la superficie construida ni el volumen existente- las edificaciones preexistentes que ocupen otro tipo de dotaciones no viarias ni espacios libres y las disconformes con el planeamiento no incluidas en el apartado anterior.

Norma 44.- Condiciones generales para la ejecución de obras y actividades

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

2. Queda terminantemente prohibida en la ejecución de las obras la producción de polvo y otras molestias.

3. Antes de las 48 horas siguientes a la conclusión de las obras, el promotor deberá retirar los materiales sobrantes, los andamios, vallas, barreras y demás elementos similares, construir o reponer el piso definitivo de las aceras y 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.

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

5. Los materiales se prepararán y colocarán dentro del recinto de la obra, salvo en casos de imposibilidad, en los que se resolverá por el a petición del interesado.

6. El frente de la casa o parcela, donde vayan a realizarse obras, se cerrará con valla de material consistente y opaco, de una altura comprendida entre 1,80 y 2,50 metros y de aspecto decoroso. La valla se ajustará, en su caso, a la reflejada en el Estudio de Seguridad y Salud de las obras.

7. Dicha valla de protección podrá ocupar parte de la acera, en proporción al ancho de ésta, no pudiendo ser la ocupación superior a los dos tercios del ancho de la acera que, al menos, mantendrá libre un espacio de 0,70 metros.

8. Queda exento del cumplimiento de las limitaciones anteriores, el vallado para obras de excavación, que podrán situarse en función de la profundidad de la excavación. Dicho vallado podrá incluso ocupar parte de la calzada, debiendo en este caso habilitarse un paso peatonal debidamente protegido y señalizado. Terminada la obra de excavación, la valla deberá ajustarse a las condiciones precedentes.

9. La ocupación del dominio público por grúas fijas, vallados, etc. quedará sujeta al precio público que se establezca en las Ordenanzas Fiscales y de Precios Públicos correspondiente.

10. Las obras dispondrán de una visera de protección realizada con materiales rígidos para la protección de los viandantes. Dicha visera no presentará huecos que permita el paso de materiales en su caída y su vuelo y forma será tal que quede absolutamente garantizada la seguridad de las personas y cosas en todo el frente de las obras y restantes zonas de afección.

11. Los andamios, tanto los colgados como los tubulares, que se instalen en la vía pública o recayentes a la misma, cumplirán con lo dispuesto en la normativa sectorial, entre otras normas, la Orden de 28 de agosto del 1970 por la que se aprueba la Ordenanza de Trabajo en la Construcción, Vidrio y Cerámica y la Orden de 9 de marzo de 1971 por la que se aprueba la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

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

1) Se exigirá del promotor el depósito del importe del valor de la ejecución material de la apertura y reposición en concepto de fianza para garantizar la correcta reposición del firme. Dicha fianza se mantendrá de acuerdo con lo que establece el art. 35 a), b) o c) de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas RDL 2/2000.

2) El importe se devolverá a petición del promotor después de finalizar las obras y previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

3) Durante la ejecución de las obras el promotor adoptará las medidas de protección para evitar daños a terceros.

4) Se exigirá un plazo de ejecución de obras.

5) La calidad y acabados de la obra en la vía pública serán las mismas preexistentes.

Norma 45.- Disciplina Urbanística.

En las restantes materias de disciplina urbanística, tales como edificaciones ruinosas, órdenes de ejecución, protección de la legalidad urbanística y derecho sancionador, se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA.- Quedan derogados cuantos instrumentos de ordenación se opongan a lo establecido en las presentes Normas.

Las presentes Normas sustituyen a las vigentes, por lo que quedan derogados los siguientes expedientes:

Normas Subsidiarias

Plan Parcial Sector Huerto Lloret.

SEGUNDA.-

El resumen de bienes y áreas incluidas en el Catálogo de protecciones es el siguiente:

A) ESPACIOS URBANOS.

ZONA RESIDENCIAL "NÚCLEO HISTORICO POBLACION".

B) EDIFICIOS URBANOS.

B.1) Iglesia Parroquial de San Pedro y San Pablo.

B2) Casa Vivienda Calle Pilota, 32.

C) ESPACIOS ARQUEOLOGICO-CULTURAL Y EDIFICACIONES RURALES.

C.1) La Ermita de San Miguel Arcángel que se encuentra en la cima de la "Muntanyeta de Sant Miquel"

C.2) Muntanyeta de San Miquel.

C.3) Rafalatar

C.4) Molino de Arroz.

C.5) Casa del Rabat

C.6) Casa y Ermita Sants de la Pedra

C.7) Casa Alandete

D) OTROS ESPACIOS PROTEGIBLES.

-Suelo de protección Paisajística-Forestal.

-Suelo de protección de Cauces.

-Suelo de protección vías pecuarias.

TERCERA.- Patrimonio Municipal del Suelo.

1. De conformidad con la legislación vigente, la ejecución y consecución de los objetivos generales, específicos y acciones definidos en el Plan General se declaran como fines propios del Patrimonio Municipal del Suelo, a los que pueden destinarse la gestión de los bienes que lo integran.

2. Lo dispuesto en el apartado anterior será de aplicación a las actuaciones municipales que, no estando programadas en el planeamiento, constituyan políticas urbanísticas tendentes a la regulación del mercado del suelo, a la obtención de reservas del mismo para actuaciones de iniciativa pública y a la facilitación de la ejecución del planeamiento.

CUARTA.- Precisión de las determinaciones físicas del Plan. Las líneas que figuran en los planos normativos indican el orden de magnitud y disposición del suelo, en función de la escala del plano en que se señalan. Los límites de las zonas y sectores podrán ser objeto de precisión en los planes o proyectos que los desarrollen, siempre que respondan a reajustes debidos a características topográficas, límites de propiedad, errores de la fotogrametría base de éste Plan General u otras circunstancias debidamente justificadas.

QUINTA.- No podrán otorgarse licencias de edificación en los terrenos comprendidos en las áreas de protección de la Variante CN-332 y ferrocarril en tanto que su trazado no esté aprobado definitivamente.

SEXTA.- En las obras de urbanización, y en los edificios tanto públicos como privados que se construyan en el municipio de L'ALQUERIA DE LA COMTESSA es obligatorio el cumplimiento de la normativa de Accesibilidad y Eliminación de las barreras arquitectónicas contenida en el Decreto 193/1988 del Consell de la Generalitat Valenciana.

SÉPTIMA.- Los controles del Programa de Vigilancia Ambiental se realizarán con la periodicidad siguiente:

- semanalmente los de inspección y detección ocular como emisiones de ruido, polvo, residuos, fugas de aguas, vertido de residuos, edificaciones, ornato, etc.

- cada tres meses los controles que exigen análisis de aguas de vertidos, control de ruido son sonómetros, control de contaminación ambiental por productos químicos, control de polvo.