

REVISION PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE IBI

DOCUMENTO DEFINITIVO. PARTE DE EFICACIA NORMATIVA

NORMAS URBANÍSTICAS (Texto Refundido aprobado por la C.T.U. el 03/02/00)

3-FEBRERO-2000

TÍTULO I. NORMAS DE CARACTER GENERAL

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

- Art. 1.1. Naturaleza y ámbito territorial.
- Art. 1.2. Vigencia.
- Art. 1.3. Efectos.
- Art. 1.4. Documentos y valor relativo de los mismos.

CAPÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

- Art. 2.1. Contenido del Derecho de Propiedad.
- Art. 2.2. Clasificación del suelo.
- Art. 2.3. Calificación del suelo.
- Art. 2.4. Construcciones e instalaciones de carácter provisional.
- Art. 2.5. Incidencia del Plan General sobre las edificaciones existentes.
- Art. 2.6. Estado ruinoso de las edificaciones.
- Art. 2.7. Regulación de derechos y cargas de la propiedad del suelo.

CAPÍTULO III. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.

- Art. 3.1. Condiciones generales para su desarrollo.
- Art. 3.2. Tipos de planes y proyectos.
- Art. 3.3. Régimen urbanístico de la propiedad del suelo.
- Art. 3.4. Licencias, autorizaciones y órdenes de ejecución.

TÍTULO II. SUELO NO URBANIZABLE.

CAPÍTULO IV. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

- Art. 4.1. Ámbito de aplicación y categorías.
- Art. 4.2. Régimen del suelo no urbanizable.
- Art. 4.3. Estudios de impacto ambiental.
- Art. 4.4. Parcelaciones rústicas.
- Art. 4.5. Núcleo de población.
- Art. 4.6. Régimen de usos.
- Art. 4.7. Regulación particularizada de los usos.
- Art. 4.8. Condiciones de la edificación.

CAPÍTULO V. REGULACIÓN POR CATEGORÍAS.

- Art. 5.1. Suelo no urbanizable común.
- Art. 5.2. Suelo no urbanizable de especial protección.

TÍTULO III. SUELO URBANIZABLE.

CAPITULO VI. SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO.

- Art. 6.1. Definición y delimitación.
- Art. 6.2. Desarrollo del suelo urbanizable pormenorizado.

CAPÍTULO VII. SUELO URBANIZABLE SECTORIAL.

- Art. 7.1. Ámbito de aplicación.
- Art. 7.2. Régimen del Suelo Urbanizable Sectorial.
- Art. 7.3. Subdivisión de sectores.
- Art. 7.4. Prioridades de ejecución.
- Art. 7.5. Determinaciones específicas de los Sectores.

TÍTULO IV. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO VIII. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.

- Art. 8.1. Definición.
- Art. 8.2. Derecho a edificar.
- Art. 8.3. Capacidad de edificar.
- Art. 8.4. Clases de condiciones.

SECCIÓN 1ª. Condiciones de la parcela.

- Art. 8.5. Definición.
- Art. 8.6. Aplicación.
- Art. 8.7. Relación entre edificación y parcela.
- Art. 8.8. Segregación y agregación de parcelas.
- Art. 8.9. Linderos.
- Art. 8.10. Dimensión mínima de linderos.
- Art. 8.11. Superficie de la parcela.
- Art. 8.12. Parcela edificable.

SECCIÓN 2ª. Condiciones de posición del edificio en la parcela.

- Art. 8.13. Definición.
- Art. 8.14. Aplicación.
- Art. 8.15. Elementos de referencia.
- Art. 8.16. Separación a linderos.
- Art. 8.17. Retranqueo.
- Art. 8.18. Separación entre edificios.
- Art. 8.19. Fondo edificable.

SECCIÓN 3ª. Condiciones de ocupación de la parcela.

- Art. 8.20. Definición.
- Art. 8.21. Aplicación.
- Art. 8.22. Ocupación.
- Art. 8.23. Superficie ocupable.
- Art. 8.24. Coeficiente de ocupación.

SECCIÓN 4ª. Condiciones de edificabilidad y de aprovechamiento.

- Art. 8.25. Definición.
- Art. 8.26. Aplicación.
- Art. 8.27. Superficie edificable.
- Art. 8.28. Superficie construida total.
- Art. 8.29. Superficie construida por planta.
- Art. 8.30. Superficie útil.
- Art. 8.31. Coeficiente de edificabilidad.

SECCIÓN 5ª. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

- Art. 8.32. Definición.
- Art. 8.33. Aplicación.
- Art. 8.34. Cota de origen y referencia.
- Art. 8.35. Altura de cornisa.
- Art. 8.36. Altura máxima.
- Art. 8.37. Construcciones por encima de la altura.
- Art. 8.38. Altura de piso.
- Art. 8.39. Altura libre de piso.
- Art. 8.40. Planta.
- Art. 8.41. Tipos de plantas.

SECCIÓN 6ª. Condiciones de calidad e higiene.

- Art. 8.42. Definición.
- Art. 8.43. Aplicación.
- Art. 8.44. Condiciones higienicas de las viviendas.
- Art. 8.45. Condiciones higienicas de los locales.

SECCIÓN 7ª. Condiciones de seguridad en los edificios.

- Art. 8.46. Definición.
- Art. 8.47. Aplicación.
- Art. 8.48. Accesos a los edificios.
- Art. 8.49. Supresión de barreras arquitectónicas.
- Art. 8.50. Prevención de incendios.
- Art. 8.51. Prevención contra el rayo.
- Art. 8.52. Prevención de las caídas.

SECCIÓN 8ª. Condiciones ambientales.

- Art. 8.53. Definición.
- Art. 8.54. Aplicación.
- Art. 8.55. Compatibilidad de actividades.
- Art. 8.56. Transmisión de ruidos.
- Art. 8.57. Vibraciones.
- Art. 8.58. Vertidos industriales.

SECCIÓN 9ª. Condiciones estéticas.

- Art. 8.59. Definición.
- Art. 8.60. Aplicación.
- Art. 8.61. Estética urbana.
- Art. 8.62. Ornato de los edificios.
- Art. 8.63. Composición de fachadas y edificios.
- Art. 8.64. Tratamiento de las plantas bajas.
- Art. 8.65. Soportales en plantas bajas.
- Art. 8.66. Salientes y entrantes en las fachadas.
- Art. 8.67. Cornisas y aleros.
- Art. 8.68. Marquesinas.
- Art. 8.69. Toldos.
- Art. 8.70. Portadas y escaparates.
- Art. 8.71. Carteles publicitarios.
- Art. 8.72. Protección del arbolado.

SECCIÓN 10ª. Condiciones de dotaciones y servicios.

- Art. 8.73. Locales comerciales.
- Art. 8.74. Aparcamientos.

SECCIÓN 11ª. Ornato de las vías públicas.

- Art. 8.75. Ocupación de vías públicas.
- Art. 8.76. Vallado de solares.

CAPÍTULO IX. NORMAS ZONALES.

- Art. 9.0.1. Definición.
- Art. 9.0.2. Aplicación.
- Art. 9.0.3. División del territorio en zonas.
- Art. 9.0.4. Condiciones particulares.

NORMA ZONAL 1. CASCO ANTIGUO..

- Art. 9.1.1. Ámbito y uso característico.
- Art. 9.1.2. Obras admitidas.
- Art. 9.1.3. Condiciones de parcela.
- Art. 9.1.4. Condiciones de forma y volumen.
- Art. 9.1.5. Usos compatibles.

NORMA ZONAL 2. EDIFICACION CERRADA

- Art. 9.2.1. Ámbito y uso característico.
- Art. 9.2.2. Obras admisibles.
- Art. 9.2.3. Condiciones de parcela.
- Art. 9.2.4. Condiciones de forma y volumen.
- Art. 9.2.5. Usos compatibles.

NORMA ZONAL 3. EDIFICACIÓN ABIERTA.

- Art. 9.3.1. Ámbito y uso característico.
- Art. 9.3.2. Obras admisibles.
- Art. 9.3.3. Condiciones de parcela.
- Art. 9.3.4. Condiciones de forma y volumen.
- Art. 9.3.5. Usos compatibles.

NORMA ZONAL 4. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA.

- Art.9.4.1. Ámbito y características.
- Art.9.4.2. Obras admitidas.
- Art.9.4.3. Condiciones de parcela.
- Art.9.4.4. Condiciones de forma y volumen.
- Art.9.4.5. Usos compatibles.

NORMA ZONAL 5. VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA EN MANZANA CERRADA.

- Art. 9.5.1. Ámbito y características.
- Art. 9.5.2. Obras admitidas.
- Art. 9.5.3. Condiciones de parcela.
- Art. 9.5.4. Condiciones de forma y volumen.
- Art. 9.5.5. Usos compatibles.

NORMA ZONAL 6. VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA EN EDIFICACIÓN ABIERTA.

- Art. 9.6.1. Ámbito y características.
- Art. 9.6.2. Obras admitidas.
- Art. 9.6.3. Condiciones de parcela.
- Art. 9.6.4. Condiciones de forma y volumen.
- Art. 9.6.5. Usos compatibles.

NORMA ZONAL 7. INDUSTRIAL.

- Art. 9.7.1. Ámbito y uso característico.
- Art. 9.7.2. Usos compatibles con el industrial.
- Art. 9.7.3. Estudios de Detalle.
- Art. 9.7.4. Parcelaciones.
- Art. 9.7.5. Plano parcelario.
- Art. 9.7.6. Agrupación de parcelas.
- Art. 9.7.7. Subdivisión de parcelas.
- Art. 9.7.8. Condiciones técnicas de la obras.
- Art. 9.7.9. Condiciones de la edificación.
- Art.9.7.10. Condiciones de volumen.
- Art.9.7.11. Condiciones de uso.
- Art.9.7.12. Condiciones higiénicas.
- Art.9.7.13. Condiciones de seguridad.
- Art.9.7.14. Condiciones estéticas.
- Art.9.7.15. Ordenanzas de la edificación para industria pequeña.
- Art.9.7.16. Ordenanzas de la edificación para industria ligera.
- Art.9.7.17. Ordenanzas de la edificación para industria general.
- Art.9.7.18. Composición de los edificios en las parcelas.
- Art.9.7.19. Composición de los edificios en relación con los frentes de fachada.
- Art.9.7.20. Edificaciones en las parcelas.

NORMA ZONAL 8. TRANSFORMACIÓN.

- Art.9.8.1. Ámbito y características.
- Art.9.8.2. Subdivisión de la Norma Zonal 8.
- Art.9.8.3. Procedimiento.
- Art.9.8.4. Condiciones de la nueva ordenación.
- Art.9.8.5. Condiciones de uso.

NORMA ZONAL 9. TERCIARIO.ACTIVIDADES COMERCIALES Y SERVICIOS.

- Art.9.9.1. Ámbito y características.
- Art.9.9.2. Obras admitidas.
- Art.9.9.3. Condiciones de la nueva edificación.
- Art.9.9.4. Condiciones de uso.

NORMA ZONAL 10. DOTACIONAL.

- Art.9.10.1. Ámbito de aplicación. Categorías.
- Art.9.10.2. Condiciones de carácter general.
- Art.9.10.3. Condiciones específicas de Dotacional Escolar.
- Art.9.10.4. Condiciones específicas Espacios Libres.
- Art.9.10.5. Condiciones específicas de Dotacional.

CAPÍTULO X. REGULACIÓN ÁREAS SUJETAS A PLANEAMIENTO INCORP. (A.P.I.)

- Art. 10.1. Contenido.
- Art. 10.2.Áreas de Planeamiento Incorporado.

TITULO V. NORMAS GENERALES DE USO.

CAPÍTULO XI. NORMAS GENERALES DE USOS.

- Art. 11.1. Regulación de usos.
- Art. 11.2. Tipos de usos.
- Art. 11.3. Clases de usos.
- Art. 11.4. Condiciones comunes a todos los usos.
- Art. 11.5. Condiciones del uso residencial.
- Art. 11.6. Condiciones del uso industrial.
- Art. 11.7. Condiciones del uso terciario.
- Art. 11.8. Condiciones del uso dotacional.
- Art. 11.9. Condiciones del uso dotacional para el transporte y las comunicaciones.
- Art.11.10. Condiciones del uso dotacional de espacios libres públicos.

TÍTULO VI. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.

CAPÍTULO XII. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.

- Art. 12.1. Ámbito de aplicación.
- Art. 12.2. Generalidades.
- Art. 12.3. Infraestructuras de servicios.
- Art. 12.4. Pavimentación.
- Art. 12.5. Mobiliario urbano.
- Art. 12.6. Espacios libres.
- Art. 12.7. Vías tipo.

TÍTULO VII. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

CAPÍTULO XIII. DISPOSICIONES GENERALES.

- Art.13.1. Instrumentos y formas de gestión.
- Art.13.2. Instrumentos de ejecución.
- Art.13.3. Contenido y tramitación.

CAPÍTULO XIV. SUELO URBANO.

- Art.14.1. Modos de ejecución del planeamiento.
- Art.14.2. Modos de gestión del planeamiento.
- Art.14.3. Competencias para el desarrollo de Programas de A.I.
- Art.14.4. Aprovechamiento urbanístico.
- Art.14.5. Coeficiente reductor.
- Art.14.6. Canon de urbanización.
- Art.14.7. Edificación de solares.
- Art.14.8. Edificación de parcelas (junto con el suelo dotacional colindante).
- Art.14.9. Bolsa de suelo dotacional público.
- Art.14.10. Ámbito vial de servicio relativo a la parcela.

CAPÍTULO XV. SUELO URBANIZABLE.

- Art.15.1. Modos de ejecución del planeamiento.
- Art.15.2. Modos de gestión de planeamiento.
- Art.15.3. Competencias para la programación y aprobación de los P.D.A.I.
- Art.15.4. Suelo Urbanizable Pormenorizado.
- Art.15.5. Suelo Urbanizable Sectorial.

CAPÍTULO XVI. UNIDADES DE EJECUCIÓN.

- Art.16.1. Desarrollo de las unidades de ejecución.
- Art.16.2. Condiciones de conexión de las unidades de ejecución

TÍTULO I. NORMAS DE CARACTER GENERAL.

TÍTULO I. NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1.1. Naturaleza y ámbito territorial.

El Plan General de Ordenación Urbana de Ibi se redacta con el contenido y alcance previstos en el Cap. II, Sección 2ª del título primero L.R.A.U., y en el capítulo IV del título I del vigente R.P., así como en el RD-L.

El ámbito de aplicación del Plan General comprende la totalidad del territorio del término municipal de Ibi.

Art. 1.2. Vigencia.

Aprobado definitivamente, el Plan General entrará en vigor transcurridos 15 días hábiles desde la publicación del texto íntegro de las presentes Normas Urbanísticas en el Boletín Oficial de la Provincia, y su normativa tendrá vigencia indefinida, sin perjuicio de su posible revisión o modificación.

A los diez (10) años de su entrada en vigor, el Ayuntamiento considerará la oportunidad de proceder a su revisión, la cual se producirá en cualquier otro momento, anterior o posterior, si se diera alguna de las circunstancias siguientes:

- a) Si se produjera la aprobación de un Plan de Ordenación de carácter supramunicipal que afecte al término municipal de Ibi y así lo disponga o lo haga conveniente.
- b) Si los niveles de dotación urbanística previstos en el Plan exigieren una mayor superficie de suelo destinado a fines dotacionales pertenecientes a la red primaria o ello fuera debido a una mayor presión demográfica.
- c) En el caso de que circunstancias no previstas alteren las hipótesis del Plan General en cuanto a las magnitudes básicas de población, dinámica de empleo o mercado de la vivienda, de forma que obliguen a modificar los criterios generales de la ordenación expresados en la Memoria.
- d) Cuando se tengan que tramitar modificaciones concretas de las determinaciones del Plan General que den lugar a alteraciones que incidan sustancial e inequívocamente sobre la ordenación estructural del municipio o sobre las determinaciones que la caracterizan.
- e) Cuando así lo acuerde motivadamente el Pleno de la Corporación Municipal, por la aparición de circunstancias que alteren los criterios determinantes de la ordenación estructural del territorio o de la clasificación del suelo.

Art. 1.3. Efectos.

El Plan General, conforme a los arts. 132, 133, 134 y 135 del T.R.L.S., y a los arts. 58 y 59 de la L.R.A.U., es un documento público, ejecutivo y de obligado cumplimiento.

La **publicidad** supone el derecho de cualquier ciudadano a consultar y obtener copia de la totalidad de su documentación, en los términos del art. 227 del R.P.C.V. y, a tal efecto, estará a disposición del público en donde señale para ello el Ayuntamiento.

La **ejecutividad** lleva consigo la inmediata eficacia de las determinaciones del Plan General, una vez publicada su aprobación definitivamente y desde su entrada en vigor. art. 226 del R.P.C.V.

La **obligatoriedad** significa el deber, jurídicamente exigible por cualquier persona, física o jurídica, del cumplimiento de sus determinaciones, tanto para la Administración Pública cómo para los particulares afectados. art. 231 del R.P.C.V.

Art. 1.4. Documentos y valor relativo de los mismos.

El presente Plan General consta de la siguiente documentación cuyo contenido y alcance se detallan a continuación:

- a) Memoria informativa y justificativa.
- b) Planos: En caso de disparidad en sus determinaciones prevalecerán los mas específicos sobre los menos específicos y los de escala de mayor detalle sobre los de menor escala y las determinaciones gráficas sobre los textos.
- c) Criterios y Objetivos. D.E.U.T.
- d) Normas Urbanísticas. Constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística del municipio de Ibi. En caso de disparidad en las determinaciones del Plan prevalecen sobre los restantes documentos del Plan General, incluidos los planos, para todo lo que en ellas se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento, así cómo en cuanto al régimen jurídico propio de las distintas clases y categorías de suelo y de los aprovechamientos públicos o privados admisibles sobre los mismos.
- e) Fichas de planeamiento.
- f) Listado de edificios de interés.
Todos y cada uno de los parámetros contenidos en las Normas Urbanísticas tienen carácter vinculante, obligando todos y cada uno de ellos con carácter restrictivo a su cumplimiento simultáneo.

Para lo no previsto en las Normas, se estará a lo dispuesto en el ordenamiento jurídico general del Estado y en el autonómico de la Comunidad Valenciana.

CAPÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

Art. 2.1. Contenido del Derecho de Propiedad.

Los arts. 5, 6, 7 y 8 del T.R.L.S. determinan que la función social de la propiedad delimita el contenido de las facultades urbanísticas susceptibles de adquisición por los propietarios del suelo y condiciona su ejercicio, sin que la ordenación urbanística del uso de los terrenos confiera derechos indemnizatorios, salvo en los supuestos que la Ley define y establecen el principio de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, fijando la obligación legal de repartir entre los propietarios afectados tanto cargas como beneficios derivados de esta acción urbanística.

El Plan General regula el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad con arreglo a la clasificación urbanística que en el mismo se establece para el suelo del término municipal.

Art. 2.2. Clasificación del suelo.

El Plan General clasifica el suelo del municipio de Ibi en urbano, urbanizable y no urbanizable, según la delimitación definida en los planos de "*Clasificación del Suelo*" de este documento.

Esta clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina la aplicación del régimen jurídico establecido en el T.R.L.S. para cada clase así como los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión que les son de aplicación según se detalla en las Normas particulares que les corresponda.

Según la realidad consolidada y el destino previsto por el P.G. se distinguen las siguientes clases de suelo:

- a) *Suelo no urbanizable*. Es aquel que el P.G. mantiene ajeno a cualquier destino propiamente urbano, en favor de su valor agropecuario, forestal o natural. El P.G. distingue dos categorías de suelo no urbanizable en función del grado de protección que los preserva de usos urbanos, a saber:

**Suelo no urbanizable común (SNU)*.

**Suelo no urbanizable de especial protección (SNUEP)*.

Su delimitación queda fijada en el plano de "*Clasificación del Suelo*" del término municipal y su régimen particular se recoge en el Título II de estas Normas.

- b) *Suelo urbanizable*. Comprende las áreas que, por ejecución y desarrollo del P.G. pueden ser ocupadas por usos urbanos, bien de carácter residencial, industrial o terciario.

Su delimitación queda fijada en los planos de "*Clasificación del Suelo*" y su régimen particular se recoge en el Título III de estas Normas.

El P.G. establece dos categorías para este suelo:

**Urbanizable pormenorizado*: Es aquél que define el PGOU a nivel de Plan Parcial y por tanto sólo necesita ser desarrollado mediante Programas de Actuación Integrada para su transformación en solares.

**Urbanizable sectorial*: Es aquél que debe ser desarrollado posteriormente mediante un Plan Parcial.

c) *Suelo urbano*. Comprende las áreas ocupadas por el desarrollo urbano y aquellas otras que, por ejecución del P.G. lleguen a adquirir tal situación. El P.G. distingue tres (3) categorías de esta clase de suelo urbano:

-Áreas de suelo urbano consolidado plenamente ordenadas que no precisa de planeamiento de desarrollo su ejecución previa a la edificación, que quedan reguladas por normas zonales y en las que se actúa mediante actuaciones aisladas.

-Áreas de intervención, remitidas a planeamiento posterior, son aquellas que, comprendidas en unidades de ejecución, precisan de algún instrumento de planeamiento (P.R.I. o Estudio de Detalle) y ejecución previa a la edificación.

-Áreas con planeamiento incorporado, son aquellas que, incompletas en su ejecución, poseen, con anterioridad a la elaboración del P.G. un instrumento de planeamiento y en su caso de ejecución aprobado que el P.G. recoge e incorpora a sus determinaciones.

La delimitación de estas áreas de suelo urbano queda fijada en los planos de "*gestión del suelo urbano y urbanizable*".

Art. 2.3. Calificación del suelo.

Las parcelas o fincas pertenecientes a las distintas clases de suelo se califican mediante la asignación de usos globales y en su caso pormenorizados, entendiéndose por uso global el predominante o característico de un área y por uso pormenorizado el detallado y preciso para una zona o parcela.

En suelo no urbanizable se determinan los Parámetros para la Edificación permitida y el Régimen General de Usos del Suelo en orden a la protección de sus valores naturales, paisajísticos, ecológicos, u otros, con observación de las limitaciones contenidas en los artículos 8, 9 y siguientes de la Ley del Suelo No Urbanizable.

En suelo urbanizable no pormenorizado o estructural, el P.G. establece los usos característicos de cada sector, que deberán definirse por el P.P. correspondiente según lo establecido por las fichas de sectores.

En suelo urbano y urbanizable pormenorizado, el P.G. define el uso de cada finca, estableciendo los siguientes tipos:

- Residencial.
- Terciario.
- Industrial.
- Espacios libres.
- Servicios públicos e infraestructuras.
- Transportes y comunicaciones.

Art. 2.4. Construcciones e instalaciones de carácter provisional.

Con independencia de la clasificación del suelo, podrán otorgarse licencias para usos u obras de carácter provisional, siempre que no dificulten la ejecución del Plan ni la desincentiven. La autorización se otorgará sujeta al compromiso de demoler o erradicar la actuación, con renuncia a toda indemnización, en las condiciones establecidas en el art. 58.5 de la L.R.A.U.

Art. 2.5. Incidencia del Plan General sobre las edificaciones existentes.

En concordancia con el contenido del art. 58.6 de la L.R.A.U., se establece:

- En los suelos urbano y urbanizable, se conservan las edificaciones e instalaciones existentes en la fecha de aprobación del presente Plan General, sin perjuicio de lo establecido en el apartado c) siguiente.
- Igualmente, en el suelo no urbanizable, se mantienen las edificaciones e instalaciones existentes en la fecha de aprobación definitiva de este Plan General.

En ambos casos, estas construcciones e instalaciones, hayan o no sido declaradas de interés social o utilidad pública, quedarán afectadas a distintos tipos posibles de actuaciones según la situación en que se encuentren de entre las que se exponen a continuación:

- a) Edificaciones o instalaciones que se ajusten a las condiciones de la presente normativa.

En estos supuestos será posible cualquier actuación de ampliación, reforma, consolidación estructural y rehabilitación que deberá solicitarse como licencia de obras, según se detalle para cada clase de suelo, en cuya tramitación se verificará su adecuación a las condiciones y limitaciones impuestas en esta normativa.

- b) Edificaciones e instalaciones incluidas en el Listado de Bienes de Interés.

En cualquier edificación o elemento incluido en el listado sólo podrán autorizarse usos adecuados a la naturaleza de la instalación y al medio en que se sitúa.

- c) Edificaciones o instalaciones que queden fuera de ordenación, por no ajustarse a alguna de las condiciones de la presente normativa.

Los edificios o instalaciones erigidos con anterioridad a la entrada en vigor del P.G. cuya situación sea disconforme con las determinaciones de planeamiento se consideran fuera de ordenación, siempre que no se especifique otra determinación al respecto en la norma zonal de suelo urbano en que se incluyan.

En estos supuestos, sólo podrán realizarse actuaciones destinadas a garantizar:

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

Asimismo, podrán autorizarse aquellas obras encaminadas a subsanar las causas determinantes de la situación de "fuera de ordenación". Todas las actuaciones que aquí se permiten se vinculan a este último extremo en aquellos aspectos que les afecten.

En ningún caso podrán autorizarse obras de consolidación en alguno de los supuestos siguientes:

- Cuando el edificio ocupe suelos destinados a dotaciones y su uso sea incompatible con el dotacional asignado.
- Cuando el edificio ocupe suelos destinados a viario o espacio libre público.
- Cuando el edificio albergue usos cuyo impacto sea lesivo para el medio ambiente o incumplan los umbrales de emisión de contaminantes previstos en la legislación en materia de protección de medio ambiente, seguridad o salubridad.
- Cuando esté prevista por la Administración su demolición o adquisición en plazo igual o menor de quince (15) años, o aquellas a las que el Ayuntamiento decida extender esta consideración con posterioridad a la aprobación del P.G.

Esta consideración se extenderá automáticamente a todas las actuaciones no amparadas por licencia u orden de ejecución que no se encuentren consolidadas desde el punto de vista de la adopción de medidas de restauración de la legalidad urbanística infringida.

No tendrán la consideración de edificios fuera de ordenación los que no estando incluidos en los supuestos anteriores, el Plan les haya modificado el nº de plantas edificables.

d) Adaptación al ambiente.

De acuerdo con el contenido del art. 3 de la L.R.A.U., las construcciones deberán adaptarse al ambiente en que se sitúen.

Las construcciones emplazadas junto a edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional, han de armonizar con ellos, aún cuando en su entorno sólo haya uno con esas características.

No se permitirá que la situación o las dimensiones de los edificios, los muros, los cierres, las instalaciones, el depósito permanente de elementos y materiales o las plantaciones vegetales, rompan la armonía del paisaje rural o urbano tradicionales, o desfiguren su visión.

Mientras no exista Plan que lo autorice, no puede edificarse con altura superior a dos plantas, medidas en cada punto del terreno natural, sin perjuicio de las demás limitaciones aplicables. Cuando se trate de solares enclavados en núcleos o manzanas edificadas en mas de dos terceras partes, solo se autorizaran alturas que no rebasen ni la de los edificios de mayor antigüedad, ni la media de las existentes en el tramo de calle, correspondiente a la manzana, a la que deba dar frente la nueva construcción.

Asimismo, conforme al art. 138-b) del T.R.L.S., en los lugares de paisaje abierto y natural y en las perspectivas tradicionales que ofrece el Conjunto Histórico y Monumental de la ciudad, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros, cierres u otras instalaciones, limiten el campo visual de contemplación de las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfiguren la perspectiva propia del mismo.

Art. 2.6. Estado ruinoso de las edificaciones.

Procederá declarar la situación legal de ruina de las edificaciones en los supuestos contemplados en el art. 90 de la L.R.A.U.

Art. 2.7. Regulación de derechos y cargas de la propiedad del suelo.

Los derechos y obligaciones de los propietarios de los terrenos se regulan de modo diferenciado, en función de la situación en que dichos terrenos se encuentren respecto de la clasificación del suelo y la calificación que resulta de la ordenación establecida por el P.G. y se corresponden con los enunciados en la Ley; el cumplimiento de los derechos y obligaciones se efectuará ajustándose a lo dispuesto en la L.R.A.U., Ley 4/1992 de 5 de junio de la G.V. y demás disposiciones concordantes, así cómo con las especificaciones que en esta materia contiene la presente normativa urbanística.

CAPÍTULO III. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.

Art. 3.1. Condiciones generales para su desarrollo.

La aplicación de las determinaciones del P.G. se llevará a cabo según se establece en los Títulos II, III, IV y V de esta Normativa para cada clase de suelo, cuya delimitación se define en los planos correspondientes.

En desarrollo de lo establecido en el P.G., el Ayuntamiento podrá proceder según las diferentes clases de suelo, a la aplicación de los procedimientos de gestión y ejecución y al desarrollo de los Planes y Proyectos que se detallan en estas Normas.

A su vez, los particulares podrán colaborar en la formulación de los instrumentos de planeamiento precisos para el desarrollo del contenido del P.G. así como colaborar en la gestión o ejecución, tal y cómo se señala a continuación.

Art. 3.2. Tipos de Planes y Proyectos.

1. Objeto.

La aplicación de los siguientes Planes y Proyectos tiene por objeto el desarrollo de actuaciones urbanísticas concretas definidas para cada clase de suelo en las Normas particulares o de actuaciones definidas posteriormente por los procedimientos establecidos en ellas, siempre que no contradigan los objetivos de planeamiento, así como la representación formal de los derechos de los particulares, de acuerdo con lo definido por aquellas.

2. Tipos.

Los instrumentos de desarrollo del P.G. son de tres (3) clases, bien de planeamiento, bien de ejecución o bien de gestión, y comprenden:

- a) Instrumentos de Planeamiento.
 - Planes Especiales y Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos.
 - Planes Parciales y de Reforma Interior.
 - Estudios de Detalle.
- b) Instrumentos de Ejecución.
 - Proyectos de Urbanización.
 - Proyectos de Obras Ordinarias.
 - Proyectos de Edificación.
- c) Instrumentos de Gestión.
 - Proyectos de Reparcelación.
 - Programas para la ejecución de actuaciones integradas o aisladas.
 - Proyectos de Expropiación.
 - Proyectos de Parcelación.

Los Estudios de Detalle podrán formularse en Suelo Urbano para los supuestos previstos en el artículo 26 de la LRAU y en Urbanizable siempre que el Programa que lo desarrolle lo considere necesario en los mismos supuestos del artículo 26 de la LRAU y para la definición de viario complementario que permite, en SUP con tipología de vivienda unifamiliar, la obtención de la edificabilidad permitida en el Sector.

Art. 3.3. Régimen urbanístico de la propiedad del suelo.

El P.G. clasifica el suelo para la aplicación concreta del régimen urbanístico en relación con los límites de las facultades del derecho de propiedad del suelo y de las construcciones.

1. Ámbitos de actuación.

A. Tipos de ámbitos.

La ejecución del P.G. y de los Planes que lo desarrollen en suelo urbano y en suelo urbanizable, se realizará siempre por unidades de ejecución completas, salvo cuando se trate de la ejecución de infraestructuras territoriales o la realización de actuaciones aisladas y directas en suelo urbano. No obstante se podrá redelimitar U. Ejecución en los términos establecidos en el art. 33.6 de la L.R.A.U. hasta un ámbito mínimo de una manzana o unidad urbanística equivalente.

B. Requisitos para la delimitación.

La delimitación de las unidades de ejecución en los sectores de suelo urbanizable o en el suelo urbano, se realizará con los requisitos del art. 33 de la L.R.A.U.

C. Formulación.

La determinación y delimitación de unidades de ejecución no contenidos en los Planes, podrá realizarse a través de Programas, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 33 de la L.R.A.U.

2. Cesiones obligatorias.

- a) Los propietarios de suelo afectado por una actuación urbanística están obligados a llevar a efecto las cesiones gratuitas de terrenos que establece la L.R.A.U. para cada uno de los tipos y categorías de suelo en los términos que resulten del P.G. y de cada uno de los Planes que lo desarrollen.
- b) En suelo urbano, las cesiones obligatorias y gratuitas se harán en favor del municipio y consistirán en la total superficie de terrenos destinados a viales, parques y jardines y dotaciones públicas de carácter local incluidas en las unidades de ejecución según las localizaciones o emplazamientos señalados en el P.G. o en los Planes que lo desarrollen.

3. Cargas de urbanización.

Son cargas de urbanización que todos los propietarios deben retribuir en común al urbanizador:

- a) El coste de las obras, proyectos e indemnizaciones expresados en los artículos 155.1 y 166.1.d) del T.R.L.S..
- b) Las inversiones reguladas en el art. 30.2 de la L.R.A.U. cuando, por las características excepcionales de la Actuación, así se disponga en el Programa.
- c) Las obras de rehabilitación de edificios o elementos constructivos impuestas por el Programa.
- d) El beneficio empresarial del Urbanizador por la Promoción de la Actuación y sus gastos de gestión por ella.

Todo ello según lo regulado en el art. 67 de la L.R.A.U., sobre gastos de recaudación ejecutiva, retasación de cargas y resolución de discrepancias respecto a los costes presupuestados.

4. Conservación de la urbanización.

La conservación de las obras públicas municipales es responsabilidad del Ayuntamiento desde su recepción definitiva, siendo antes del urbanizador, según lo establecido en el art. 79 de la L.R.A.U.. Sin perjuicio del posible canon de urbanización que podrá establecerse en Ordenanzas municipales en los casos previstos en el art. 80 de la citada Ley.

5. Derecho a edificar.

Los solares podrán ser edificados, por los particulares, cuando se hayan satisfecho las cargas y cánones de urbanización que graven su propiedad, siempre que hayan adquirido de la administración los excedentes de aprovechamiento radicados en ellos.

Las parcelas para ser edificadas requieren su previa conversión en solar o que se garantice suficientemente su urbanización simultánea a la edificación mediante los condicionantes establecidos en el art. 73.2 de la L.R.A.U.

Deberán cumplirse además los siguientes requisitos:

- a.1) Que haya ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación definitiva del correspondiente Programa y Proyectos de Urbanización, Reparcelación, y otros necesarios para el total desarrollo del suelo. De no ser necesaria la reparcelación, bastará con el acuerdo municipal de su innecesariedad.

- a.2) Que se hayan formalizado ante notario, las actas de cesión a favor del Ayuntamiento de los terrenos reservados para dotaciones y espacios libres de uso y dominio público, determinados como cesión gratuita y obligatoria en el P.G. o en los Planes que lo desarrollen.
- a.3) Que se hayan tramitado y aprobado los documentos complementarios que requieran y formalizado los compromisos y garantías correspondientes.
- a.4) Que se hayan ejecutado las obras del Proyecto de Urbanización, o garantizado suficientemente su urbanización simultánea.

Podrá ejercerse el derecho a edificar en una parcela que no haya adquirido la condición de solar cuando además de adecuarse la edificación a las condiciones de ordenación, se cumplan todos los requisitos siguientes:

- b.1) Que tratándose de suelo incluido en una unidad de ejecución se hayan cumplido los requisitos de los apartados a.1, a.2 y a.3 anteriores.
- b.2) Que en la solicitud de licencia el particular interesado se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultáneas.
- b.3) Que por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas edificables objeto de licencia solicitada contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.
- b.4) El compromiso de urbanizar alcanzará, además de a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas de terreno sobre el que se pretende edificar, a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios hasta el punto de enlace con las redes generales y municipales que estén en funcionamiento.
- b.5) Que se preste fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda, así como para la conexión de sus servicios con las redes generales.
La cuantía de la fianza se establece como mínimo en el cien por ciento (100%) del presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización necesaria para que los terrenos adquieran la condición de solar.
- b.6) Que en el escrito de solicitud de licencia el propietario o promotor solicitante se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará la declaración de caducidad de la licencia sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiera irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refiere al apartado anterior.

Art. 3.4. Licencias, autorizaciones y ordenes de ejecución.

1. Actos sujetos a licencia.

Estará sujetos a previa licencia municipal, según lo establecido en el art. 242.1,2 y 3 del T.R.L.S., los actos de edificación y uso del suelo enumerados en el art. 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y en este P.G. y, en general, cualquier acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que implique o requiera alteración de la rasante del terreno o de los elementos naturales del mismo, usos e instalaciones o la modificación de las mismas.

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

2. Régimen general.

Las licencias urbanísticas, en general, se regirán por los arts. 242 a 244 del T.R.L.S. y 1 a 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

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

La denegación de las licencias deberá ser motivada y fundarse en el incumplimiento del Plan General, de la legislación aplicable o de cualquiera de los requisitos que deba contener el proyecto o la solicitud.

3. Procedimiento

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

El otorgamiento de licencias compete a la Alcaldía.

La solicitud se presentará ante el Ayuntamiento acompañada del Proyecto Técnico correspondiente visado en el Colegio Profesional competente.

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

A. Licencias de parcelación.

Se regulan en los arts. 82 y 83 de la L.R.A.U.

B. Licencias de urbanización.

Se exigirá la presentación de Proyecto de Urbanización o Proyectos de Obras, visado y suscrito por técnico competente realizados de acuerdo con las Normas Generales de Urbanización que se señalan en este documento.

C. Licencias de edificación (obra mayor).

Se exigirá la presentación de un Proyecto de Edificación suscrito y visado por técnico competente ajustado a las Normas Generales de la Edificación de este documento y a las normas zonales específicas que afecten a la parcela.

Las licencias de edificación de obra mayor no se podrán conceder en tanto no se cumplan los siguientes requisitos:

- Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que señala el art.6 e la LRAU.
- Que se haya concedido previamente licencia de parcelación o alineación oficial en las zonas que así lo exijan las normas zonales.

D. Licencias de edificación (obra menor).

Se entenderán por obras menores a los efectos de estas Normas las que se describen en el punto 3.4.10.

Cualquier obra menor deberá ajustarse a las condiciones de volumen, estéticas e higiénicas señaladas en estas Normas Urbanísticas.

Para la solicitud de estas obras no será necesaria la presentación de proyecto técnico. Sin embargo la instancia deberá acompañarse de:

- Plano de situación de la obra.
- Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.
- Presupuesto real de la obra.
- Firma del contratista que vaya a realizar la obra.

E. Licencias de demolición.

Se presentará proyecto de demolición que incluirá la documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de la destrucción y las precauciones y consideraciones necesarias para con los edificios colindantes. En todo caso, deberán aportar testimonio fotográfico del edificio o parte del mismo a demoler.

F. Licencias de actividad y apertura.

Será de aplicación lo dispuesto en la Ley 3/1989 de 2 de Mayo, de Actividades Calificadas de la Generalitat Valenciana; en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales; en la Ordenanza Municipal de Ruidos y Vibraciones y en las demás Disposiciones vigentes.

En la solicitud de licencias de apertura para uso industrial, se señalará la adecuación a la normativa de los componentes de los vertidos, así como el volumen y periodicidad de los mismos.

La concesión de licencias de actividad y apertura deberá cumplir, además de las determinaciones de las presentes Normas, la normativa y reglamentación técnica vigente que le sea de aplicación.

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

4. Autorizaciones concurrentes.

El deber de solicitar y obtener licencia no excluye la obligación de solicitar y obtener cuantas autorizaciones sean legalmente exigibles por los distintos organismos del Estado o de la Generalidad Valenciana.

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

En todo el ámbito del suelo no urbanizable la concesión de licencias de parcelación y de todo tipo de obras y construcción, excepto las que se consideren obra menor de esta Normativa, están sujetas a régimen de autorización previa de los órganos urbanísticos de la Generalidad Valenciana, regulados por la Ley del Suelo no Urbanizable de la C.V.

Para la concesión de licencias de actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas, se estará a lo dispuesto en la Ley 3/1989 de 2 de Mayo, de Actividades Calificadas de la Generalitat Valenciana.

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

5. Caducidad y prórroga.

Salvo indicación expresa de plazo de caducidad en el acto de concesión las licencias caducarán a los seis (6) meses de su otorgamiento si no se inician las obras o actividades dentro de dicho plazo.

También caducarán automáticamente las licencias cuando se interrumpan por más de tres (3) meses las obras o la actividad amparada por la licencia.

Se entenderá que la obra se halla paralizada siempre que durante el plazo de tres (3) meses la actividad constructiva sea inferior al diez por ciento (10%) de la obra que restase por ejecutar en el momento en que aquella quedó paralizada. Dicho diez por ciento (10%) se calculará en base al presupuesto de ejecución material.

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

6. Licencia de primera ocupación y cambio de uso.

Terminada la construcción de un edificio, cualquiera que sea su uso, el promotor o titular de la licencia o sus causahabientes, deberán solicitar ante el Ayuntamiento correspondiente la licencia de primera ocupación, a cuya solicitud acompañarán el certificado o documento fin de obra visado por Colegio Profesional competente.

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

Si no se ajustase al planeamiento o a las condiciones impuestas, se actuará conforme a lo dispuesto en el art. 38 del T.R.L.S..

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

Ningún uso dotacional existente o calificado podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que éstas quedan satisfechas por otro medio.

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

- a) Si el edificio está protegido, lo establecido en su nivel de protección.
- b) Lo establecido en las determinaciones de uso del ámbito de planeamiento en que se encuentre.
- c) Lo establecido en la Ley 3/1989 de 2 de Mayo, Actividades Calificadas de la Generalitat Valenciana.

En todo caso, se ajustará a la legislación sectorial que le sea aplicable.

7. Cédula urbanística y alineación oficial.

Una vez aprobada la correspondiente Ordenanza Especial y de acuerdo con lo establecido en el art. 44 del T.R.L.S., la cédula urbanística es el documento escrito que, expedido por el Ayuntamiento, informa sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca o sector. Cualquier administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le entregue la cédula en el plazo de un mes a contar desde la solicitud.

El Ayuntamiento podrá exigir para la concesión de licencias de parcelación, la presentación, junto al Proyecto de Parcelación, de las cédulas urbanísticas de cada parcela, que se incluirán en el Proyecto con el contenido del art. 168.3 del R.P. Una vez concedida la licencia de parcelación, el Ayuntamiento podrá expedir copia de estas cédulas, previa solicitud de los particulares.

La alineación oficial se podrá solicitar a efectos de deslinde, parcelación, reparcelación o edificación, y tendrá por objeto que el Ayuntamiento, a través de sus servicios técnicos, señale las alineaciones oficiales de las parcelas.

La solicitud deberá ir acompañada de un plano de situación y un plano del "solar" a escala mínima de 1:1.000 con todas las cotas necesarias para determinar su forma, superficie y situación respecto de las vías públicas y fincas colindantes, acotando los anchos actuales de la calle y las rasantes, debiéndose reflejar también cuantos antecedentes y servidumbres concurren en la parcela, así como las servidumbres urbanísticas con que cuenta.

Caso de encontrar la información aportada con la solicitud, conforme a la realidad, la situación será reflejada por el técnico municipal sobre éstos planos y se someterá a su aprobación por el Ayuntamiento.

En caso de encontrar disconformidad entre esa información y la realidad, se notificará al solicitante para modificar la solicitud conforme a la realidad fáctica y jurídica.

8. Ordenes de ejecución.

Todo propietario tiene el deber genérico de conservar cualquier tipo de uso del suelo, edificación, o instalación erigida y a lo largo de todo el período de vida de estas últimas, en condiciones que garanticen su seguridad, salubridad y ornato públicos.

El mantenimiento de dichas condiciones, así como la imposición de la ejecución de obras en un bien inmueble por razón del interés común, podrá ser exigido por las órdenes de ejecución emanadas del Ayuntamiento o de los Organismos Urbanísticos habilitados al efecto.

Su regulación viene establecida en los arts. 245 y 246 del T.R.L.S., en relación, con el 21 de dicho cuerpo legal y de los arts. 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

9. Situación legal de ruina.

El Capítulo IV de la L.R.A.U. regula el deber de conservación, su límite y la procedencia de la declaración de situación legal de ruina.

10. Obra menor.

A los efectos previstos en el Plan General tendrán la consideración de obra menor, aquellas que cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos:

- Que la obra o instalación prevista, sea del tipo que sea, cumpla y se adecue a lo establecido en estas Normas, tanto con carácter general, como particular para la zona concreta en la que se ubique.
- Que la obra, ya sea de modificación, reforma o reparación no afecte o comprometa a los elementos estructurales portantes o resistentes de la edificación, limitándose por tanto a los elementos o características interiores o secundarias de la misma.
- Que no se comprometa, ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas y bienes, sea cual sea el tipo de obra a realizar.
- Que por su escasa complejidad o nivel técnico, y por no existir posible incidencia para la seguridad de las personas y las cosas, no resulte necesaria la redacción de un Proyecto completo.
- Que la obra o instalación a realizar quede perfectamente definida y garantizada su correcta ejecución, en la documentación que debe acompañar a la solicitud, según lo establecido en el apartado 3.6.3.D.
- Que el contratista o persona que vaya a ejecutar la obra demuestre el nivel técnico suficiente exigible en cada caso.

A continuación se recoge una lista, no exhaustiva, de las obras que tendrán la consideración de obra menor, sometidas a licencia previa municipal.

- A. Las que se realicen en la vía pública relacionadas con la edificación contigua.
 - A.1. Construcción o reparación de vados en las aceras así como su supresión.
 - A.2. Ocupación provisional de la vía pública para la construcción no amparada en licencia de obras mayores.
 - A.3. Colocación de rótulos, banderines y anuncios luminosos.
 - A.4. Colocación de anuncios y bastidores para ello, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios sujetos a licencia de obras mayores.
 - A.5. Colocación de postes de todo tipo.
 - A.6. Colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.
- B. Obras auxiliares de la construcción.
 - B.1. Establecimientos de vallas o aceras de protección de obras.
 - B.2. Construcción de andamios y similares.
 - B.3. Ejecución de catas, pozos y sondeos de explotación cuando no se hubiere otorgado licencia de obras mayor.
 - B.4. Acotamiento de fachadas.
 - B.5. Colocación de grúas torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción.
 - B.6. Realización de trabajos de nivelación que no alteren en mas de un metro (1 m) las cotas naturales del terreno en algún punto, ni tengan relevancia o trascendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio.
 - B.7. Construcción o instalación de barracas provisionales de obra.
- C. Pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios.
 - C.1. Ejecución de pequeñas obras interiores en locales no destinados a viviendas que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y estética.
 - C.2. Pequeñas obras de adaptación, sustitución y reparación en viviendas y zonas comunes de edificios residenciales que no afecten a elementos estructurales.
 - C.3. Reparación ligera de cubiertas y azoteas (filtración de agua, grietas, ...)
 - C.4. Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no catalogados como edificios de interés histórico-artístico.
 - C.5. Colocación de puertas y persianas en aberturas.

- C.6. Colocación de rejas.
 - C.7. Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.
 - C.8. Reparación no estructural de balcones, repisas o elementos salientes.
 - C.9. Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales ni a elementos de fachadas visibles desde el espacio público.
 - C.10 Ejecución de aseos, en locales comerciales y almacenes.
 - C.11 Construcción y modificación de escaparates que no afecten a la modificación de la dimensión de los huecos.
 - C.12 Construcción y sustitución de chimeneas y de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas en edificios, que no estén amparados por licencia de obras mayores.
 - C.13 Reposición de elementos alterados por accidentes o deterioro de fachadas que no afecten a más del veinte por ciento (20%) de la superficie de ésta.
- D. Obras en las parcelas y en la vía pública.
- D.1. Establecimiento de vallas o cercas definitivas.
 - D.2. Construcción o derribo de cubiertas provisionales de una planta y de menos de cincuenta metros cuadrados (50 m²) de superficie total.
 - D.3. Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido siempre que con ello no se produzcan variaciones en más de un metro sobre el nivel natural del terreno y menos de uno con cinco (1,5) metros por debajo del mismo, en algún punto.
 - D.4. Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de la parcela, que estén incluidos en la licencia.
 - D.5. Instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores y buzones de correos en la vía pública.

TÍTULO II. SUELO NO URBANIZABLE.

TÍTULO II. SUELO NO URBANIZABLE.

CAPÍTULO IV. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Art. 4.1. Ámbito de aplicación y categorías.

1. Clasificación del suelo no urbanizable.

Constituyen el Suelo No Urbanizable, conforme a lo dispuesto en el artículo 8 de la L.R.A.U., los terrenos que el Plan General clasifique como tal, en orden a su valor natural, agrícola, forestal, paisajístico-ecológico o en razón del modelo territorial postulado. Con arreglo a lo anterior el Plan General clasifica como Suelo No Urbanizable los terrenos a los que se refiere el artículo 1. de la Ley del Suelo No Urbanizable.

Su delimitación viene representada en el plano de "*clasificación del suelo*".

2. Categorías en suelo no urbanizable.

El suelo no urbanizable se divide en dos categorías en función del grado de conservación de sus ecosistemas y de la potencialidad de sus recursos, que son:

- Suelo no urbanizable común S.N.U.C.
- Suelo no urbanizable de protección especial S.N.U.P.E.

El ámbito que abarca cada tipo de suelo no urbanizable de protección es el definido en los planos de "*clasificación del suelo*".

3. Normativa concurrente que supone una afección cautelar de protección.

Estos tipos de protección se establecen sin perjuicio de otras afecciones sobre el territorio que quedan reguladas por su normativa legal específica, como son las limitaciones derivadas de la legislación sobre carreteras, vías pecuarias, caminos rurales, aguas, minas, medio ambiente, etc., o en el caso de los terrenos incluidos en el Parque Natural del Carrascar de la Font Roja, su Plan Rector de Uso y Gestión aprobado definitivamente mediante acuerdo de 25 de enero de 1.993 del Gobierno Valenciano. DOGV 1959 de 8 de febrero de 1.993.

La Ley de Aguas (1.985) establece, para los márgenes de los barrancos, una zona de servidumbre de 5 m. de anchura que será de uso público; y una zona de policía de 100 m. de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

4. Superposición de protecciones.

A las áreas del territorio que queden afectadas por dos o más tipos de protección o afecciones de los antes señalados les serán de aplicación las condiciones más restrictivas de cada uno de ellos.

5. Infraestructuras territoriales.

En el plano de "*Ordenación estructural*" se definen las infraestructuras fundamentales del territorio que, total o parcialmente, quedan ubicados en el ámbito del suelo no urbanizable.

Para su ejecución o ampliación se tramitarán conforme a la L.S.N.U.

Ver Revisión Plan Rector y PORN 009/501

Art. 4.2. Régimen del suelo no urbanizable.

1. Conceptos.

- a) Los propietarios del Suelo no Urbanizable tienen derecho a destinar los terrenos y a, en su caso, edificar con arreglo a los fines y límites que el Plan General determina de conformidad con el contenido de los Capítulos II y III de la L.S.N.U. (4/1992) y la Ley 2/1997 que la modifica.
- b) El ejercicio del derecho a edificar en el Suelo no Urbanizable requiere, sin perjuicio de la Licencia Municipal, de previa Autorización por la Consellería competente en materia de Ordenación del Territorio.
- c) El derecho a destinar los terrenos a los Usos Detallados a los que se refiere el artículo 4.7, de estas Normas Urbanísticas, se adquirirá, en cada caso, por plazo determinado, mediante Declaración de Interés Comunitario afecta al pago del correspondiente Canon de Aprovechamiento Urbanístico, otorgada por la Consellería competente en materia de Ordenación del Territorio.
- d) Las limitaciones que sobre el uso del Suelo No Urbanizable, impone el Plan General, conforme a lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley Del Suelo, no darán derecho a indemnización. No obstante, con arreglo a lo dispuesto en el ordinal 7º de la letra "B" del artículo 5. de la L.S.N.U. podrán otorgarse ayudas a los propietarios de los terrenos para cumplimiento de los deberes de conservación de la masa forestal, reforestación, o de realización de obras cuya ejecución sea obligación de los mismos.

2. Obras, instalaciones y servicios públicos.

En suelo no urbanizable común pueden realizarse, con las características resultantes de su función propia y de su legislación específicamente reguladora, las obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en terrenos de dicha clase, de acuerdo con el art. 7 de la L.S.N.U.

3. Usos, actividades y aprovechamientos sujetos a autorización.

En Suelo No Urbanizable Común pueden realizarse, además de las construcciones reseñadas en punto anterior, y previa licencia urbanística, las destinadas a los usos y aprovechamientos siguientes:

- a) Vivienda aislada y familiar que no contribuya a la formación del núcleo urbano.
- b) Almacén vinculado a actividad agrícola, ganadera o forestal.
- c) Instalaciones precisas para la explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética, tales como invernaderos, viveros, granjas y similares.
- d) Explotación de canteras o extracción de áridos o tierras.
- e) Actividades de servicios vinculadas funcionalmente a las carreteras y previstas en la ordenación sectorial de éstas, así como, en todo caso, las de suministro de carburante.

El otorgamiento de licencia municipal para realizar las anteriores actuaciones requerirá su autorización previa otorgada, en su caso, por la Consellería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

Cuando su otorgamiento sea competencia municipal el interesado podrá optar entre solicitarla a título de consulta previa o pedir directamente la licencia, cuya concesión siempre se comunicará a la expresada Consellería.

La autorización se otorgará a solicitud del interesado en la que se precisarán los siguientes extremos:

- a) Emplazamiento y extensión de la finca en que se pretenda construir, reflejados en plano de situación, quedando constancia de que no contribuye a la formación de núcleo urbano.
- b) Superficie ocupada por la construcción y descripción de las características fundamentales de la misma y de los usos o actividades a desarrollar en aquella.
- c) Copia de los títulos de propiedad que faciliten la identificación de la finca y conformidad otorgada por el dueño para afectar la superficie de ésta a la edificación con las condiciones de indivisibilidad que resulten de la autorización previa.

La autorización previa se entenderá producida por silencio positivo por el mero transcurso de dos meses desde la presentación de la solicitud, sin necesidad de denuncia de mora.

El otorgamiento de la autorización previa no exime de la licencia municipal que se otorgará, obtenido aquella, si el proyecto técnico presentado por el solicitante se ajusta a las ordenanzas municipales y al resto de la legislación aplicable.

4. Actividades sujetas a previa declaración de interés comunitario.

Mediante su declaración de interés comunitario, conforme al art. 8.2 de la L.S.N.U., y previa licencia urbanística, se pueden realizar en suelo no urbanizable común, las construcciones y los usos o aprovechamientos siguientes:

- Actividades mineras y extractivas, salvo las previstas sobre esta materia en el artículo anterior.
- Actividades industriales y productivas que por sus características no puedan enclavarse en los suelos industriales existentes.
- Actividades turísticas, deportivas, recreativas, de ocio y esparcimiento y terciarias.
- Actividades terciarias e industriales de especial importancia, en las condiciones reguladas en el art. 20 de la L.S.N.U.

5. Obras , usos y aprovechamientos en S.N.U. de especial protección.

No se podrán ubicar instalaciones ni construcciones u obras, salvo las previstas en el Planeamiento, de acuerdo con el art. 9 de la L.S.N.U.

6. Normas concurrentes.

Es de aplicación a esta clase de suelo, por razón de la materia, aquella normativa sectorial y específica que afecta a: vías de comunicación, infraestructuras básicas del territorio; uso y desarrollo agrícola, pecuario forestal y minero, aguas, etc.

Las autorizaciones administrativas que puedan ser exigidas en esta normativa concurrente tienen el carácter de previas a la licencia municipal y no tendrán en ningún caso la virtud de producir los efectos de la misma, ni subsanar la situación jurídica derivada de su inexistencia.

7. Tramitación y documentación de los expedientes sujetos a declaración de interés comunitario.

El trámite de solicitud de autorización previa, se regula en el art. 16 de la L.S.N.U.

La decisión de atribuir los usos o aprovechamientos corresponde a la Administración de la Generalitat, previo informe municipal favorable ponderando las circunstancias que se establecen en el art.16 de la L.R.A.U.

El plazo de vigencia se determina atendiendo al requerido por la razonable amortización de las inversiones a efectuar, sin que pueda exceder de 30 años, se pueden conceder prorrogas sucesivas por un plazo inferior a la mitad del inicial o primero.

Una vez definido y atribuido el uso, la ejecución de las construcciones o instalaciones precisas requerirá la previa obtención de licencia urbanística.

Art. 4.3. Estudios de impacto ambiental.

1. Oportunidad.

En la tramitación de la declaración de interés comunitario, a la hora de solicitar el informe municipal favorable de una instalación o edificación, si las circunstancias lo requiriesen, podrá solicitarse del promotor por parte del Ayuntamiento, un estudio de impacto ambiental justificativo de la preservación del medio físico en aquellos aspectos que puedan quedar afectados.

Serán asimismo necesarios estudios de impacto en todos aquellos supuestos previstos en la normativa concurrente aplicable.

En cualquier caso será de obligado cumplimiento el Real Decreto Legislativo 1.302/1986 de 28 de junio, de evaluación de impacto ambiental, así como lo establecido en la legislación autonómica de la Comunidad Valenciana.

2. Fines.

Los Estudios de Impacto Ambiental se centrarán en los siguientes aspectos:

- La ocupación del nuevo suelo para su urbanización.
- El volumen edificado, dimensiones, materiales empleados, colores y texturas de los acabados, etc.
- La alteración del paisaje.
- El tránsito de vehículos.
- La evacuación y depuración de aguas residuales, así como las previsiones para el depósito y tratamiento de residuos sólidos.
- El uso impropio del medio físico.

Cualquier otro fin específico podrá ser considerado por la Administración actuante con objeto de lograr el tratamiento más adecuado.
En ningún caso se incluirán en el estudio aspectos irrelevantes para la toma de decisiones urbanísticas.

3. Método.

El método a emplear para la realización de los estudios de impacto ambiental deberá ajustarse al siguiente esquema básico:

- a) Descripción de las características generales del proyecto, alternativas y soluciones. Motivación razonada de las decisiones de ordenación más relevantes o controvertidas.
- b) Inventario ambiental y descripción de las interacciones ecológicas y ambientales claves.
- c) Estudio comparativo de la situación ambiental actual y futura.
- d) Identificación y valoración de impactos.
- e) Medidas correctoras. En donde se especificarán las medidas encaminadas a paliar el impacto detectado, y la relación de las alteraciones generadas por las medidas correctoras.
- d) Documento de síntesis. Que resuma la información relevante para la evaluación del impacto ambiental. (No más de veinticinco folios).

Este método podrá dar lugar a la modificación del proyecto original en el sentido de aplicarle las medidas correctoras.

4. Resolución.

A la vista de dicho estudio, el Ayuntamiento o, en su caso, el Órgano Administrativo competente, resolverá sobre la procedencia de la propuesta, que en el caso de ser negativa deberá ser motivada, debiendo, el promotor modificar lo proyectado o propuesto, de acuerdo con la citada resolución.

Art. 4.4. Parcelaciones rústicas.

1. Concepto de parcelación.

Por parcelación, a efectos de esta normativa, se entiende todo acto de división material o segregación de una finca, con independencia de cual sea su denominación a efectos de la legislación hipotecaria así como de si se trata de actos de trascendencia física en el terreno o de meras declaraciones formales contenidas en documentos públicos o privados, inscritos o no en el Registro de la Propiedad.

2. Carácter rústico.

A. En suelo no urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas acomodándose a lo dispuesto en el Decreto 2171/1999 de 9 de noviembre, del Gobierno Valenciano, por el que se determina la unidad mínima de cultivo.

- B. En ningún caso se autorizarán parcelaciones que entrañen riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con los criterios que se establecen en el art. 4.5.

3. Prevención de las parcelaciones urbanísticas.

En Suelo No Urbanizable no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas.

Se entenderá que en un lugar se ha producido una parcelación urbanística cuando se constaten en el mismo alguna o algunas de las siguientes manifestaciones:

- a) Que se hayan efectuado distribuciones de parcelas aptas para el alojamiento de tipologías edificatorias impropias de los fines rústicos o extrañas a las pautas tradicionales de parcelación para los usos agropecuarios característicos de las zonas en las que se encuentren.
- b) Que se constate la presencia de redes de distribución de agua potable, energía eléctrica o evacuación de aguas residuales, transformaciones o cualquier otra manifestación de infraestructura urbana, afectando a una o varias fincas, cuando tales instalaciones no respondan a las necesidades propias de la explotación agropecuaria de las mismas.
- c) Que se constate la presencia de vías comunales de acceso rodado en el interior de fincas, con ancho de rodadura superior a 2 m., con independencia de la existencia de encintado de aceras.

La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de la autorización y licencia municipal que pudiera solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que de origen.

4. Necesariedad de licencia urbanística.

En cualquier caso, en Suelo No Urbanizable no podrán realizarse, ni por tanto autorizarse, actos de división y segregación de fincas en los supuestos referidos en el artículo tercero de la Ley 2/1997 que modifica el párrafo 2 de la Disposición Adicional Tercera de la L.S.N.U.

5. Protección del dominio público.

Cuando una finca sea colindante con una vía pecuaria, camino o cauce, será preceptivo que, con carácter previo a cualquier actuación sobre la misma se proceda al deslinde del dominio público.

En el supuesto de que éste hubiera sido invadido por dicha finca previamente a dicha actuación, se deberá proceder a la restitución del dominio público, rectificando el cerramiento en su caso.

6. Expropiaciones.

No están sujetas a trámite las segregaciones de fincas rústicas resultantes de un expediente de expropiación.

Art. 4.5. Núcleo de población.

Se entenderá que se produce formación de Núcleo Urbano por implantación de nueva edificación en aquellos lugares en los que:

- a) Se constate la presencia de edificaciones agrupadas formando calles o plazas o cualquier otro elemento de ordenación del espacio propio de la composición urbana.
- b) Se hayan ejecutado las acciones a las que se refiere el art.4.4 apartado 3.
- c) Se pretenda localizar nueva edificación a menos de 150 m., de otro núcleo de población o parcelación urbanística ya existente, cualquiera que sea la clasificación del suelo que éstos ostenten.
- d) La parcela sobre la que se quiera edificar no supere la superficie mínima establecida al efecto.

Art. 4.6. Régimen de usos.

1. Usos característicos.

Son usos principales del suelo no urbanizable los siguientes:

- Los forestales.
- Los agropecuarios.
- Las actividades extractivas.
- El ocio ligado al medio natural, instalaciones deportivas, recreativas o turísticas no residenciales.

2. Usos compatibles.

Son usos compatibles los siguientes:

- Las dotaciones e instalaciones declaradas de utilidad pública y/o interés comunitario.
- Los usos vinculados a las obras públicas.
- Los usos industriales o de almacén vinculados a las actividades agropecuarias o forestales que deban ser instalados en medio rural o próximo a la actividad vinculada.
- Excepcionalmente, la vivienda unifamiliar, cuando esté vinculada indispensablemente a los usos admisibles.

3. Usos prohibidos.

Son usos prohibidos todos los demás.

4. Usos admisibles.

El Plan General establece en el capítulo V, la regulación particularizada de los usos admisibles en cada categoría de suelo no urbanizable.

Los usos existentes y, en su caso, las condiciones de reordenación o ampliación de las edificaciones existentes, deberán obtener la autorización municipal y, en su caso, de la Comisión de Urbanismo. Los parámetros de estas edificaciones no deberán superar los exigidos a las viviendas de nueva planta (4.8 y 5.1)

Art. 4.7. Regulación particularizada de los usos.

1. Uso agropecuario y forestal.

Comprende todo tipo de actividades relacionadas con la actividad agropecuaria y forestal, entendiéndose como tales la agricultura extensiva en secano o en regadío, los cultivos experimentales especiales, la horticultura o floricultura, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre, y la caza.

Las actividades vinculadas a la explotación como:

- Instalaciones anejas a la explotación, como almacenes de productos y maquinaria, cuadras y establos.
- Obras e instalaciones para la primera transformación de los productos, así como unidades para la clasificación, preparación y embalaje de los productos, siempre que estén al servicio exclusivo de la explotación en la que se emplacen.
- Obras de conexión de infraestructuras para el servicio de la explotación.

La regulación de estas actividades y explotaciones se sujetará a la legislación competente en materia de agricultura de la Comunidad Valenciana.

2. Uso de actividades extractivas.

Comprenden:

- La extracción de arenas o áridos.
- Las instalaciones anejas a la explotación, como instalaciones y edificaciones de maquinaria propias para el desarrollo de la actividad.
- Las infraestructuras y servicios necesarios para la instalación.

El Proyecto Técnico contemplará, además de las condiciones generales establecidas en esta normativa, los siguientes aspectos:

- Ámbito de la actuación, reflejado en un plano cartográfico a escala adecuada.
- Clases de recursos a obtener y uso de los productos.
- Compromisos que se asuman una vez concluida la explotación, para la reposición o restauración del terreno, compromisos que deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

3. Uso de actividades de ocio, deportivas o turísticas

Se consideran como tales el conjunto de actividades destinadas a mejorar la calidad de vida en el medio urbano, caracterizadas por la necesidad o consecuencia de su implantación en el medio rural.

Se definen los siguientes tipos:

- 1º. De espacios libres y deportivos, sin edificación significativa, que no requieren otra adaptación del medio y la capa vegetal que la limpieza y desbroce y las obras e instalaciones fácilmente desmontables destinadas a la observación y disfrute de la naturaleza, como Parques naturales, senderos, casetas de observación, etc.

2º. De espacios libres, deportivos y turísticos con edificación significativa, que requieren además de ésta, una modificación sensible del suelo y la capa vegetal. Son tales como áreas de acampada y sus instalaciones o campos deportivos, espacios para el ocio y el deporte, etc..

Para la implantación de los segundos se exigirá la elaboración de un Proyecto con las siguientes condiciones:

- El ámbito será además de la parcela o parcelas en las que se pretenda ubicar la instalación, los suelos que forman parte de los accesos. El ámbito será definido con planos topográficos y de límites físicos (camino, cauces, etc.).

El Proyecto definirá las parcelas edificables y las condiciones de la edificación y la edificabilidad neta. Nunca tendrán una altura mayor de ocho metros (8 m). Los aparcamientos de la instalación se situarán en la parcela edificable o en los lugares señalados al efecto.

La documentación del Proyecto contendrá como mínimo:

- Justificación de la necesidad del emplazamiento.
- Estudio de impacto sobre el medio físico.
- Estudio de impacto sobre la red de infraestructuras básicas.
- Sistema de depuración y vertidos.
- Tratamiento paisajístico del ámbito, garantizando la conservación de caminos y cauces, sin perjuicio de su acondicionamiento.
- Tratamiento de la edificación a nivel de anteproyecto.
- Programación y fases.
- Gestión del proyecto.

4. Usos vinculados a las obras públicas

Comprenden todas las actividades relacionadas con la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas como:

- Instalaciones provisionales para la instalación de la obra pública.
- Instalaciones al servicio de la carretera: estaciones de servicio, básculas de pesaje, puestos de socorro, etc.
- Instalaciones de infraestructuras urbanas básicas.
- Sistemas de comunicación de carácter general.

Las primeras se considerarán a todos los efectos como usos provisionales. En el otorgamiento de la autorización y posterior licencia se establecerá el período de tiempo que permanecerán estas instalaciones y las medidas necesarias para el restablecimiento de las condiciones originales de los suelos afectados una vez desmontada la construcción de que se trate.

Las instalaciones y construcciones al servicio de las obras públicas deberán obtener la autorización de los organismos competentes.

Cuando las construcciones o instalaciones admitan localizaciones alternativas, se deberá justificar la idoneidad de la ubicación elegida.

5. Industrias peligrosas.

Son aquellas que desarrollan una actividad fabril clasificada como peligrosa o insalubre en el Reglamento correspondiente lo cual conlleva la obligatoriedad de ubicarse a una distancia superior a dos kilómetros (2 Km.) de cualquier núcleo de población.

Sólo se autorizará su emplazamiento cuando se justifique la imposibilidad de implantación en suelos industriales urbanos.

6. Vivienda unifamiliar

Vivienda aislada y familiar que no contribuya a la formación de núcleo urbano

Art. 4.8. Condiciones de la edificación.

1. Edificaciones vinculadas a usos agropecuarios y las instalaciones necesarias para los mismos.

Solo se permitirán las construcciones destinadas a explotaciones agrícolas, granjas almacenes y aquellos que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca.

Deberán cumplir las siguientes determinaciones:

- La parcela mínima será la fijada para el área por el PGOU. (G1-G1A-G2-G3)
- La altura máxima será de 10 m.
- La separación a lindes será de 10 m. mínimo.
- Edificabilidad neta máxima 0,2 m²/m² de parcela.
- Ocupación máxima 20% del suelo neto.
- Las ventanas se situarán al menos a 1,50 m. del suelo y tendrán una altura máxima de 0,80 m.
- La puerta de acceso será de al menos 2 m. de ancho.
- La pendiente del tejado se apreciará vista desde el interior de la nave.
- No se permitirán cocinas, dormitorios o cualquier otra estancia propia del uso vivienda. Solamente los aseos que en función de los operarios se requieran, según la legislación laboral.

2. Edificaciones vinculadas a actividades extractivas:

La parcela mínima será la fijada para el área por el PGOU. (G1-G1A-G2-G3)
La superficie máxima edificable será del diez por ciento (10%) de la superficie total de la parcela.

Su altura máxima será de nueve metros (9 m).

El entorno se tratará con arbolado autóctono.

En todo caso se deberá justificar la necesidad de las edificaciones.

3. Instalaciones de ocio, deportivas, recreativas o turísticas

- A. En el primero de los tipos de estas instalaciones señalados en el art. 4.7.3 no se permitirá edificación alguna.
- B. En el segundo de los tipos citados se establecen las siguientes condiciones.

No podrá existir ninguna edificación en parcelas menores de tres (3) Has.
La edificabilidad máxima será de cero con cero cinco (0,05) metros cuadrados por cada metro cuadrado.
La separación a linderos quince metros (15 m).
La altura máxima será de ocho metros (8 m).

Se dispondrá una (1) plaza de aparcamiento por cada cincuenta metros cuadrados (50 m²) edificadas.
La edificación se situará en el lugar donde se provoque el mínimo impacto paisajístico.

4. Edificaciones vinculadas a las obras públicas

La parcela mínima será de mil metros cuadrados (1.000 m²).
El reentrante mínimo a todos los linderos será de cuatro metros (4 m).
La altura máxima será de cuatro con cincuenta (4,50) metros.

5. Edificaciones vinculadas a industrias peligrosas

Se regirán por lo establecido para las edificaciones vinculadas a actividades extractivas.

6. Edificaciones de vivienda unifamiliar.

Se podrá construir una vivienda aislada en la finca cumpliendo los siguientes requisitos:

- 1º. Los edificios se situarán en las zonas y condiciones definidas por el Capítulo V para cada categoría.
- 2º. Se permitirá edificar en fincas legalmente parceladas que, tanto en la forma como en la superficie, abarquen la mínima exigible según el Capítulo V.
- 3º. La superficie ocupada no excederá del 2% de la superficie de la finca; el resto de ella habrá de estar y mantenerse en explotación agraria efectiva o con plantación profusa de arbolado, o bien, ser precisamente destinado a los usos concretos previstos por el Plan.
Se permiten servicios complementarios de la vivienda familiar, sin obra de fábrica sobre la rasante natural cuya superficie no exceda de la construida. Las autorizaciones y licencias motivarán expresamente la concurrencia de estas condiciones.
- 4º. Deberá justificarse el abastecimiento de agua potable, la evacuación de aguas negras mediante estación depuradora de oxidación total, y demás servicios que sean estrictamente precisos. Se exigirá la licencia municipal de obras para la acometida de la vivienda a la red pública de suministro de agua.

5º. La finca deberá quedar afectada con inscripción registral de la vinculación de la total superficie real a la construcción, que exprese las concretas limitaciones a su divisibilidad y edificabilidad impuestas por la autorización previa de la vivienda.

6º. No se permitirá la apertura de nuevos caminos, entendiéndose que las servidumbres de paso de una finca a otra no son considerados como caminos catastrales públicos.

7º. Construcciones existentes:

Toda autorización de ampliación de construcciones o instalaciones existentes quedarán, en todo caso, condicionada a la eliminación de aquellas deficiencias detectadas con anterioridad.

Asimismo, en las construcciones e instalaciones existentes que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo de forma incontrolada, se deberán instalar, o mejorar en su caso, los correspondientes dispositivos de depuración, seguridad y control, a efectos de restituir al medio natural sus condiciones originales, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento y del órgano administrativo competente ordenar la ejecución de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que lo produzca hasta tanto no se subsane.

Los vertidos sólidos, líquidos y gaseosos se regularán por la normativa específica existente.

8º. Cerramientos de fincas.

La parte opaca de los cerramientos se resolverá con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona, no pudiendo sobrepasar en ningún caso ochenta centímetros (80 cm) de altura.

Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrios, espinos, filos y puntas.

En ningún caso los cerramientos podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión o arrastre de tierras.

9º. Condiciones estéticas.

-Condiciones estéticas generales. En aplicación de lo establecido en el art. 3 del L.R.A.U., toda edificación o instalación deberá cuidar al máximo su situación, muros y cierres, instalaciones y depósito de materiales, de modo que no rompan la armonía con el paisaje.

-Arbolado. Será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones, así como en la parte de las parcelas no ocupadas por edificación o actividad, con la finalidad de atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación y las especies a plantar.

-Carteles de publicidad. Solo se permitirá la instalación de carteles de señalización de tráfico y orientación sobre localización de poblaciones al borde de las carreteras, en las condiciones que la normativa específica que afecta a esta vías de comunicación.

CAPÍTULO V. REGULACIÓN POR CATEGORÍAS.

Art. 5.1. Suelo no urbanizable común.

1. Definición.

Están comprendidas en esta categoría las zonas sin otras limitaciones que las derivadas del contenido del artículo 5 de la Ley 4/92 de la Generalitat Valenciana del Suelo No Urbanizable: No presentar ninguna característica especial que requiera protección, sino simplemente mantener el uso al que actualmente se destine y las características del mismo.

2. Condiciones de uso.

- A. Usos permitidos. Se permiten todos los usos contemplados en el art.4.6 de las presentes Normas.
- B. Usos prohibidos. Todos los demás.

3. División en grupos.

Atendiendo fundamentalmente a la tipología y tamaño de las parcelas del SNUC, se ha establecido una división de este suelo en 3 grupos:G1, G2 y G3.

En el *Grupo 1*, se encuadran las zonas en las que las parcelas dominantes son de pequeño tamaño (0 a 10.000 m²), y que suponen, según se desprende de la información urbanística, el 70% de la propiedad del Suelo No Urbanizable.

En el *Grupo 2*, se encuadran las zonas en las que la parcela media supera los 10.000 m². y se encuentra más alejada de la población y los cultivos son más extensivos.

En el *Grupo 3*, se incluyen las zonas más elevadas, con parcela media superior a los 50.000 m². y que por su orografía o localización, debe incidir la acción edificatoria de una forma muy ligera.

4. Condiciones de la edificación en el Grupo 1

- a) Se permiten todas las edificaciones determinadas en el art.4.8 para Suelo No Urbanizable.
- b) Dentro de la zona delimitada como Grado 1 en los planos correspondientes de clasificación del suelo, se podrá construir una vivienda unifamiliar aislada en la finca que cumpla los siguientes requisitos:
 - Parcela mínima: será de 10.000 m. En áreas definidas como 1A, 5.000 m².
 - Ocupación en planta: El coeficiente de ocupación máximo será de 2% de la superficie de la finca.
 - Edificabilidad: El coeficiente de edificabilidad máximo será de 0,04 m²/m²
 - Alturas: El máximo número de plantas permitido será de 2 (B+1) y la altura de cornisa no superará los 7,00 m.
 - Retranqueos: El vallado de la finca se retranqueará respecto del eje de cualquier camino con que linde un mínimo de 5,00 m., obligándose a la cesión del terreno entre el camino y el cierre de parcela

La edificación se retranqueará un mínimo de 15,00 m. del eje del camino y 10,00 m. del resto de los lindes laterales.

Se podrá disminuir el retranqueo a lindes (no caminos) previo acuerdo, inscrito en el Registro de la Propiedad, con el vecino.

-Vallado: El vallado de la finca no podrá superar, en su parte de obra, la altura de 1,00 m. pudiendo llegar hasta 2,00 m. con verja metálica.

4.1 Condiciones de la edificación en el S.N.U. Grupo 1A.

Serán las mismas que en el Grupo 1 con parcela mínima edificable de 5.000 m². En ningún caso se podrá construir una vivienda unifamiliar aislada en parcela inferior a 5.000 m².

5. Condiciones de edificación en SNU Grupo 2.

Serán las mismas que el Grupo 1 con la parcela mínima edificable de 15.000 m²

6. Condiciones de edificación en SNU Grupo 3.

Serán las mismas que el Grupo 1 con la parcela mínima de 30.000 m²., debiéndose poder inscribir en ella un cuadrado de 30x30 m. apoyado en un camino catastral existente que de acceso a la finca.

7. Protección del suelo de dominio público hidráulico.

Se velará especialmente por el mantenimiento del estado natural de los terrenos de dominio público hidráulico y las áreas naturales colindantes.

Art. 5.2. Suelo no urbanizable de especial protección (S.N.U.E.P.)

1. Definición.

Se denomina de esta forma aquellos accidentes geográficos, zonas boscosas, perfiles montañosos, plantaciones arbóreas singulares, hitos naturales y todas las zonas que por el valor de sus elementos naturales dan carácter y determinan la fisonomía del territorio.

La delimitación del SNUEP se encuentra en el plano de "Clasificación del Suelo".

2. Usos permitidos.

Por sus características, para el mantenimiento y conservación del suelo natural se permiten los siguientes tipos de usos:

- *Preservación estricta.* Presupone el mantenimiento de las características y situación actual, sin intervención alguna. Sólo se consideran posibles las actuaciones tendentes a su contemplación científica o cultural.

- *Conservación Activa.* Obliga al mantenimiento del uso actual en las condiciones en que se realiza, aceptándose mejoras de adecuación y actividades culturales.

Deben someterse a control actividades como la caza, pesca, excursionismo y paseo, etc., debiendo ser objeto de un estudio de impacto ambiental todo tipo de infraestructuras y equipamientos que se pretendan instalar.

- *Regeneración del ecosistema.* Permite los tratamientos de tipo cultural capaces de aproximar el sistema a su situación original u otras fases de equilibrio de mayor valía como podas, limpieza, pastoreo controlado, entresacas, aprovechamientos primarios, etc.
- *Actividades científico-culturales.* Engloban la utilización del medio para tareas científicas o culturales, individuales o colectivas, tendentes al conocimiento e iniciación a la apreciación de la naturaleza.

Pueden suponer pequeñas modificaciones en el medio atendiendo a la infraestructura básica necesaria, como observatorios, refugios, aulas de naturaleza, etc.,

- *Repoblación forestal.* Integra la plantación o siembra de especies, principalmente arbóreas, que han de seleccionarse por criterios ecológicos y paisajísticos, siendo secundarios los productivos. El emplazamiento y tipología de las especies a emplear, habrá de estar previamente controlado por los servicios técnicos competentes.
- *Excursionismo y paseo.* Actividad de carácter extensivo, poco incidente en el medio debido a la prácticamente nula infraestructura necesaria para su realización; todo lo más, pequeñas sendas, pasos de cauces, miradores, etc, integrados en el paisaje.
- *Recreo concentrado.* Es la disposición dentro de un terreno determinado de actividades recreativas de diferente tipo que incluye la disposición de mesas y bancos rústicos, puntos para fuegos, cobertizos o sombreros, papeleras, aseos, recreativos infantiles, etc., autorizados por el Ayuntamiento. Incluye la acampada nocturna, con montaje de tiendas por una sola noche, en lugares acotados para ello.
- *Caza y pesca.* Incluye la práctica de éstas actividades de acuerdo con la oportuna reglamentación local, autonómica y nacional. La concepción de esta actividad se supone estructurada conforme a lo establecido en el capítulo III de la Ley 4/89 de 27 de marzo sobre Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres así como por la legislación vigente de la Comunidad Valenciana.
- *Ganadería extensiva.* Aplicable a zonas de pastizal aprovechable, fundamentalmente a diente.
- *Infraestructuras y servicios.* Se incluyen en este apartado las carreteras que no sean autopistas o autovías, conforme a la definición contenida en la Ley 25/88 de 29 de febrero de Carreteras y en las Leyes autonómicas de carreteras; las líneas aéreas de conducción eléctrica, telefónica, etc.; las plantas potabilizadoras o depuradoras de aguas y los transportes por tubería de elementos líquidos o gaseosos, como oleoductos, gasoductos, etc.

Estas infraestructuras y servicios serán usos admisibles siempre y cuando se demuestre mediante estudio detallado, la imposibilidad de ubicarlos en suelo No Urbanizable común.

Dentro de ésta clasificación, admitirán edificios los siguientes usos de los descritos anteriormente:

- Actividades científico-culturales.

TÍTULO III. SUELO URBANIZABLE.

TÍTULO III. SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO VI. SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO.

Art. 6.1. Definición y delimitación.

Constituye el suelo urbanizable aquellos terrenos que el Plan General considera adecuados para incorporar al proceso de urbanización, debido a que deban ser incluidas dentro de unidades de ejecución para su correcto desarrollo a través de Actuaciones Integradas. También se clasifican como suelo urbanizable las partes de la red primaria, rodeadas de suelo urbanizable, y las grandes reservas de suelo dotacional.

Dentro del suelo urbanizable el Plan establece las siguientes categorías:

- Suelo urbanizable pormenorizado.
- Suelo urbanizable sectorial.

Art. 6.2. Régimen del suelo urbanizable pormenorizado.

A. Definición.

Constituyen el suelo urbanizable pormenorizado aquellas áreas del territorio cuyo desarrollo se considera prioritario, así como los clasificados como urbanizables inmediatos al suelo urbano y que el Plan General ordena pormenorizadamente con la precisión de un Plan Parcial.

B. Relación de sectores de suelo urbanizable pormenorizado.

Los sectores de suelo urbanizable pormenorizado que establece el Plan General, son los que se señalan en los planos de Gestión.

C. Desarrollo del suelo urbanizable pormenorizado.

El suelo urbanizable pormenorizado se desarrollará mediante Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas delimitadas en los planos de Gestión. También podrán formularse Planes Parciales a fin de mejorar la ordenación pormenorizada establecida en el presente Plan General, conforme a lo establecido en el artículo 21.2 de la L.R.A.U.

Hasta que se apruebe el Programa para el desarrollo de Actuaciones Integradas, quedaran sujetos al régimen propio del suelo urbanizable no programado, regulado en la disposición adicional segunda de la Ley del Suelo no Urbanizable de la Generalitat Valenciana.

Los Programas para el desarrollo de las Actuaciones Integradas y los Planes Parciales, en su caso, no podrán establecer determinaciones contrarias a lo dispuesto en el presente Título (Régimen Urbanístico del Suelo), ni en las condiciones establecidas en estas Normas y en la legislación urbanística vigente.

Los Programas para el desarrollo de las Actuaciones Integradas podrán abarcar una o varias Unidades de Ejecución.

El desarrollo de los suelos urbanizables quedará supeditado a la aceptación por el órgano gestor de la Estación Depuradora de Aguas Residuales, del incremento de volumen para tratamiento que supone la incorporación de cada sector. Caso de no ser posible el tratamiento en las actuales instalaciones, deberá dotarse a cada sector de su propio sistema de depuración.

D. Aprovechamiento tipo y aprovechamiento patrimonializable.

El P.G.O.U establece que cada Sector sea su propia área de reparto. En las fichas de los Sectores, se define el aprovechamiento tipo de cada uno, así como las unidades de ejecución que los forman (ej: El Sector P-R21 es urbanizable **P**ormenorizado, **R**esidencial y lo forma una única unidad de ejecución, la **21**; El Sector P-R23/24 es urbanizable **P**ormenorizado **R**esidencial y formado por la unidades de ejecución **23** y **24**.

El aprovechamiento tipo de cada una de estas áreas de reparto no podrá variar aunque el Programa para el desarrollo de las Actuaciones Integradas altere los límites de una Unidad de Ejecución delimitada en el presente Plan General.

El aprovechamiento patrimonializable que en esta clase de suelo corresponde a cada finca es, el resultado de aplicar a su superficie el porcentaje legal del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre.

E. Reservas de suelo para dotaciones

Las reservas de suelo para dotaciones se fijarán de acuerdo con la legislación sectorial aplicable, respetándose, en todo caso, los mínimos exigidos en el artículo 22 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Generalitat Valenciana.

F. Alcance de las determinaciones particulares.

Las determinaciones contenidas en las *fichas y cuadros* de condiciones urbanísticas de los sectores y unidades de ejecución tienen el alcance que a continuación se señalan:

- 1) *Delimitación y superficie*: la superficie del sector o unidad de ejecución es una cifra estimativa de referencia, que deberá ser evaluada con mayor precisión en el momento de redactar el Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada. La cifra que resulte de dicha evaluación será válida a todos los efectos.

La superficie de las infraestructuras de la red primaria constituye una cifra inalterable, salvo que dichas superficies se refieran a una finca o ámbito concreto de suelo, en cuyo caso en el momento de la redacción del Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada procederá a ser evaluada con precisión y su resultado será válido a todos los efectos.

La suma de las superficies del sector o unidad de ejecución más la de las de la red primaria exteriores supondrá la nueva cifra de superficie total.

A partir de esta nueva superficie total se reelaborará el cuadro originario de las condiciones generales del sector o unidad de ejecución, para lo cual, manteniendo inalterables el aprovechamiento tipo del área de reparto a la que pertenece y los coeficientes de ponderación, en su caso, se recalculará el

nuevo aprovechamiento global resultante y, sucesivamente, la nueva edificabilidad total resultante y su distribución por usos.

- 2) *Márgenes de edificabilidad de usos lucrativos*: a partir del cuadro resultante del proceso anterior, o del originario para el supuesto que no hubiera variación en la superficie total, se podrán ajustar las edificabilidades asignadas a los distintos usos, respetando la proporción que para cada uno de ellos establecen las Fichas de Gestión. En ningún caso se podrá superar la edificabilidad total, que será la originaria en el caso de mantenimiento de la superficie total o, en caso contrario, la resultante del proceso expuesto en el apartado a).

CAPÍTULO VII. SUELO URBANIZABLE NO PORMENORIZADO.

Art. 7.1. Ámbito de aplicación.

Constituyen el Suelo Urbanizable No Pormenorizado, los sectores definidos como tales por el PGOU y que vienen reflejados en los Planos de Clasificación del Suelo (1.1.1 – 1.1.2) y en las fichas de planeamiento y gestión.

Art. 7.2. Régimen del suelo urbanizable no pormenorizado.

A. Desarrollo del suelo urbanizable no pormenorizado

Los suelos urbanizables no pormenorizados, podrán promoverse y ejecutarse directamente mediante Planes Parciales y Programas para el desarrollo de las Actuaciones Integradas, que podrán aprobarse simultáneamente a los Planes Parciales.

Hasta que se apruebe el Programa para el desarrollo de Actuaciones Integradas quedarán sujetos al régimen propio del suelo urbanizable no programado, regulado en la Disposición Adicional Segunda de la Ley del Suelo no Urbanizable de la Generalitat Valenciana.

Los Planes Parciales y los Programas para el desarrollo de las Actuaciones Integradas desarrollarán los objetivos que figuran en las *fichas* que para esta clase de suelo incorpora en el Plan General.

Los Planes Parciales y sus ordenanzas reguladoras y los Programas para el desarrollo de las Actuaciones Integradas no podrán establecer determinaciones contrarias a lo dispuesto en el presente Título, ni en las condiciones establecidas en estas Normas ni en la legislación urbanística vigente.

Los Planes Parciales abarcarán uno o varios sectores completos.

Los Programas para el desarrollo de las Actuaciones Integradas podrán abarcar una o varias unidades de ejecución y las superficies destinadas a las infraestructuras de la red primaria o infraestructural no incluidas en las unidades de ejecución.

El desarrollo de los suelos urbanizables no pormenorizados quedará supeditado a la aceptación del órgano gestor de la Estación Depuradora de Aguas Residuales, el incremento de volumen para tratamiento que supone la incorporación de cada sector. Caso de no ser posible el tratamiento en las actuales instalaciones, deberá dotarse a cada sector de su propio sistema de depuración.

B. Aprovechamiento tipo y patrimonializable

El Plan General establece que cada sector forma su propia área de reparto.

El aprovechamiento tipo de cada una de estas áreas de reparto no podrá variar aunque el Programa para el desarrollo de las Actuaciones Integradas altere los límites de una Unidad de Ejecución delimitada en el presente Plan General.

El aprovechamiento patrimonializable que en esta clase de suelo corresponde a cada finca es el resultado de aplicar a su superficie el porcentaje legal del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre.

C. Reservas de suelo para dotaciones

Las reservas de suelo para dotaciones se fijarán de acuerdo con la legislación sectorial aplicable, respetándose, en todo caso, los mínimos exigidos en el artículo 22 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Generalitat Valenciana.

D. Alcance de las determinaciones particulares

Las determinaciones particulares contenidas en las fichas de condiciones urbanísticas de los sectores tienen el alcance que a continuación se detallan:

- 1) *Delimitación y superficie*: la superficie del sector o unidad de ejecución es una cifra estimativa de referencia, que deberá ser evaluada con mayor precisión en el momento de redactar el Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada. La cifra que resulte de dicha evaluación será válida a todos los efectos. Con independencia de ello los Programas podrán redelimitar el ámbito de las Unidades de Ejecución previstas en el Plan Parcial adecuándolo a las condiciones más idóneas para el desarrollo de la correspondiente Actuación Integrada. A tal fin, podrán extender el ámbito de la Unidad a cuantos terrenos sean necesarios para conectarla a las redes de servicios existentes en el momento de programar la Actuación y a las correlativas parcelas que proceda también abarcar.

La superficie de las infraestructuras de la red primaria constituye una cifra inalterable, salvo que dichas superficies se refieran a una finca o ámbito concreto de suelo, en cuyo caso en el momento de la redacción del Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada procederá a ser evaluada con precisión y su resultado será válido a todos los efectos.

La suma de las superficies del sector o unidad de ejecución más la de las de la red primaria exteriores supondrá la nueva cifra de superficie total.

A partir de esta nueva superficie total se reelaborará el cuadro originario de las condiciones generales del sector o unidad de ejecución, para lo cual, manteniendo inalterables el aprovechamiento tipo del área de reparto a la que pertenece y los coeficientes de ponderación, en su caso, se recalculará el nuevo aprovechamiento global resultante y, sucesivamente, la nueva edificabilidad total resultante y su distribución por usos.

- 2) *Márgenes de edificabilidad de usos lucrativos*: a partir del cuadro resultante del proceso anterior, o del originario para el supuesto que no hubiera variación en la superficie total, se podrán ajustar las edificabilidades asignadas a los distintos usos, respetando los porcentajes establecidos para cada uno de ellos en las Fichas de Planeamiento y Gestión. En ningún caso de podrá superar la edificabilidad total, que será la originaria en el caso de mantenimiento de la superficie total o, en caso contrario, la resultante del proceso expuesto en el apartado anterior.

Art. 7.3. Subdivisión de sectores.

Si para el desarrollo de algún sector resultara aconsejable actuar sobre superficies más pequeñas, sin que sean inferiores a 5 Ha., podrán subdividirse siguiendo los criterios del artículo 20 de la LRAU.

Los subsectores obtenidos en la división, deberán presentar características similares en cuanto a accesibilidad, dotaciones y posibilidades de desarrollo.

El sector 4 no podrá dividirse.

El área de reparto de cada sector seguirá siendo única, aunque se subdivide éste.

Art. 7.4. Prioridades de ejecución.

El sector 5 deberá desarrollarse necesariamente antes que el sector 6. Los demás, no tienen un orden cronológico establecido, pudiendo iniciarse cualquiera de ellos sin depender de ningún otro. El programa establecerá en cada caso los trabajos necesarios para conectar las redes viarias y de servicios del sector con las existentes en el Suelo Urbano.

Art. 7.5. Determinaciones específicas de los Sectores.

Las condiciones de aprovechamiento, densidad, tipología, usos, etc., que afecten a cada sector, y que deberán ser tenidas en cuenta en los programas que las desarrollen, se especifican en las Fichas de Planeamiento y Gestión.

TÍTULO IV. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN.

TÍTULO IV. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO VIII. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.

Art. 8.1. Definición.

Son las condiciones a que ha de sujetarse la edificación en sus propias características y en su relación con el entorno.

Art. 8.2. Derecho a edificar.

Los solares podrán ser edificados, por los particulares, cuando se hayan satisfecho las cargas y cánones de urbanización que graven su propiedad, siempre que hayan adquirido de la Administración, los excedentes de aprovechamiento radicados en ellos.

Las parcelas, para ser edificadas, requieren su previa conversión en solar o que se garantice suficientemente su urbanización simultánea a la edificación, conforme al art. 73.2 de la L.R.A.U.

Art. 8.3. Capacidad de edificar.

La capacidad de edificar en un terreno está condicionada por la clasificación del suelo en que se encuentre y por su calificación urbanística y sometida a la obtención previa de licencia municipal.

En el suelo no urbanizable cabe la edificación de los terrenos que cumplan los requisitos establecidos en el título II de estas Normas.

En el suelo urbanizable son edificables los terrenos que cumplan las condiciones establecidas en el título III de estas Normas.

En el suelo urbano son edificables las parcelas que cumplan los requisitos establecidos en el título IV de estas Normas y satisfagan las condiciones impuestas en la norma zonal en que se encuentren.

Art. 8.4. Clases de condiciones.

La edificación deberá cumplir las condiciones que se detallan en las secciones siguientes de éste capítulo, referentes a los siguientes aspectos:

- Secc 1^a Condiciones de la parcela.
- Secc 2^a Condiciones de posición en la parcela.
- Secc 3^a Condiciones de ocupación de la parcela.
- Secc 4^a Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.
- Secc 5^a Condiciones de volumen y forma.
- Secc 6^a Condiciones de calidad e higiene.

Secc 7^a Condiciones de seguridad.
Secc 8^a Condiciones ambientales.
Secc 9^a Condiciones estéticas.
Secc 10^a Condiciones de dotaciones y servicios.
Secc 11^a Ornato de la vías públicas.

SECCIÓN 1^a. Condiciones de la parcela.

Art. 8.5. Definición.

Son las condiciones que debe cumplir una parcela para poder ser edificable, entendiéndose por parcela la superficie de terreno deslindada como unidad predial y registral.

Art. 8.6. Aplicación.

Las condiciones de la parcela son de aplicación para obras de nueva edificación y se señalan en la regulación contenida en las normas zonales.

Art. 8.7. Relación entre edificación y parcela.

Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, de acuerdo con las condiciones urbanísticas establecidas en este P.G. bajo las que se hubiere edificado.

La segregación de fincas en las que exista edificación deberá hacerse con la indicación de la parte de edificabilidad que le corresponda según el planeamiento, ya consumida por edificaciones. En el caso de que la totalidad de la edificabilidad haya sido agotada será posible la segregación pero registrando la parcela resultante como no edificable por lo que sólo podrá destinarse a espacio libre o viario.

Art. 8.8. Segregación de parcelas.

No se permitirán segregaciones de parcelas que no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento. Las parcelas de dimensión igual o menor que la mínima serán indivisibles, condición que deberá quedar debidamente registrada.

Art. 8.9. Linderos.

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela respecto de sus colindantes, de un espacio público o de una vía.

Art. 8.10. Dimensión mínima de linderos.

Es la que se establece en las normas zonales de este P.G. o en la de los planes que lo desarrollen.

Art. 8.11. Superficie de la parcela.

Es la dimensión del área comprendida dentro de sus linderos.

Art. 8.12. Parcela edificable.

Tendrán la condición de edificables aquellas parcelas que por cumplir las condiciones de planeamiento, urbanización, gestión y dimensión establecidos en este P.G. cumplan los requisitos establecidos en el art. 6 de la L.R.A.U. para ser consideradas como solar.

SECCIÓN 2ª. Condiciones de posición del edificio en la parcela.

Art. 8.13. Definición.

Son las que determinan el emplazamiento de la edificación dentro de la parcela y se definen en las normas zonales o bien en el planeamiento que desarrolle el Plan General.

Art. 8.14. Aplicación.

Son de aplicación en las obras de nueva edificación y en las que impliquen modificación de los parámetros de posición.

Art. 8.15. Elementos de referencia.

Son el conjunto de variables respecto de las que se determina la posición de la edificación en la parcela. Pueden ser planimétricas, altimétricas o propias del edificio.

1. Referencias planimétricas.

Sirven para determinar la posición de la proyección horizontal del edificio y son:

- a) Linderos.
- b) Alineaciones. Son las líneas definidas por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a espacios libres públicos o privados, de aquellos susceptibles de ser ocupados por edificación.
- d) Edificios colindantes. Son las edificaciones inmediatas a la parcela que pueden condicionar la posición de la nueva edificación.

2. Referencias altimétricas del terreno.

Sirven para determinar la proyección vertical del arranque del edificio desde el terreno, así como para determinar la medición de sus alturas. Son:

- a) Rasante. Es la línea que define el planeamiento como perfil longitudinal del eje de las vías públicas.
- b) Cota del terreno. Es la altitud relativa del terreno en contacto con la edificación.

Art. 8.16. Separación a linderos.

Es la distancia en cada punto de la alineación de fachada entre ésta y el lindero de referencia más próximo, medida sobre una recta perpendicular a éste.

Art. 8.17. Retranqueo.

Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación de fachada y el lindero, medido perpendicularmente a éste.

Art. 8.18. Separación entre edificios.

Es la mínima distancia que separa sus planos de fachada.

Art. 8.19. Fondo edificable.

Es el parámetro que define el planeamiento para determinar la posición en que debe situarse la fachada interior de un edificio respecto de la exterior, medida perpendicularmente a ésta.

SECCIÓN 3ª. Condiciones de ocupación de la parcela.

Art. 8.20. Definición.

Son las que establecen la superficie de parcela que puede ser ocupada por la edificación.

Art. 8.21. Aplicación.

Son de aplicación para las obras de nueva edificación y para las que supongan nuevas ocupaciones de suelo. Se establecen para cada parcela en función del uso a que se destina y de la norma zonal en que se encuentre.

Art. 8.22. Ocupación.

Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección horizontal de los planos de fachada del edificio (incluyendo todos los espacios cubiertos), deducidos, en su caso, los patios interiores de parcela.

Art. 8.23. Superficie ocupable.

Es la superficie de parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación.

Puede definirse por un coeficiente de ocupación o bien como resultado del conjunto de las referencias de posición.

Se distingue entre superficie ocupable sobre rasante y bajo rasante.

Salvo indicación expresa en contrario de la norma zonal, la edificación no puede ocupar bajo rasante el espacio destinado a retranqueos o separación a linderos.

Art. 8.24. Coeficiente de ocupación.

Es la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable. Tiene carácter máximo, por lo que si de la aplicación del resto de las condiciones de posición resulta una ocupación menor, será esta última la que debe aplicarse.

SECCIÓN 4ª. Condiciones de edificabilidad y de aprovechamiento.

Art. 8.25. Definición.

Son las que establecen la dimensión de la edificación que puede levantarse sobre una parcela.

Art. 8.26. Aplicación.

Son de aplicación a las obras de nueva edificación y para las que supongan variación de la superficie construida existente.

Se establecen para cada parcela en función del uso a que se destine y la norma zonal que le afecte.

Para su aplicación se utilizan los siguientes parámetros de referencia:

Art. 8.27. Superficie edificable.

Es el valor que señala el planeamiento para fijar la superficie total edificada que puede ser construida en una parcela, o en un área, en su caso.

Art. 8.28. Superficie construida total.

Es la suma de las superficies edificadas de cada uno de los edificios construidos dentro de una parcela edificable. Para el cómputo de la superficie edificada de un edificio, se suman las superficies de cada una de las plantas del edificio.

Art. 8.29. Superficie construida por planta.

Es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de un edificio.

A los efectos del cómputo de edificabilidad por planta queda excluida toda superficie no cubierta, pasajes de acceso a espacios libres públicos, y la superficie sobre la altura de cornisa y bajo cubierta inclinada de uso residencial y los sótanos y semisótanos.

Serán computables los balcones abiertos, miradores y cuerpos cerrados volados.

Art. 8.30. Superficie útil.

Definida según el anexo II de las H.D-91

La superficie útil de un edificio es la suma de las superficies útiles de los locales que lo componen.

Art. 8.31. Coeficiente de edificabilidad.

Es la relación entre la superficie edificable y la superficie de la parcela de referencia.

Tiene carácter máximo, por lo que si, de la aplicación de las restantes condiciones de posición, ocupación, forma y volumen resultare una edificabilidad menor será ésta última la que debe aplicarse.

SECCIÓN 5ª. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

Art. 8.32. Definición.

Son las que definen la organización de los volúmenes y forma de los edificios.

Art. 8.33. Aplicación.

Son aplicables a las obras de nueva edificación y a las que se ejecuten en edificios existentes y afecten a los parámetros que en estas condiciones se establecen.

Art. 8.34. Cota de origen y referencia.

Es la cota de nivelación sobre la acera de la planta baja de un edificio, o cota cero del mismo. Sirve para referir la medición de la altura de un edificio. Si por razón de las características del terreno la planta baja debiera escalonarse, la medición de alturas se realizará independientemente para cada tramo de 10 m. de la misma. En caso de ser inclinada la calle, la cota de referencia se medirá en el punto medio de cada tramo de 10 m.

Cuando el edificio tenga retranqueo, la cota de referencia será el terreno natural en sus niveles medios.

Art. 8.35. Altura de cornisa.

Es la dimensión vertical, medida en metros o número de plantas, de la parte de un edificio que sobresale del terreno, desde la cota de origen y referencia hasta la cara inferior del último forjado en el plano de fachada del edificio.

Cuando se establezca por unidades métricas y número de plantas simultáneamente, habrán de respetarse ambos parámetros.

Art. 8.36. Altura máxima.

Es la señalada por el planeamiento como valor límite de la altura de la edificación.

Cuando se establezca por unidades métricas y número de plantas simultáneamente, habrán de respetarse ambos parámetros.

Art. 8.37. Construcciones por encima de la altura de cornisa.

Por encima de la altura de cornisa de un edificio podrán admitirse las siguientes construcciones:

- a) Las cubiertas inclinadas, que no podrán sobresalir respecto de un plano trazado con una inclinación máxima de cuarenta y cinco grados (45°) y mínima

de veinticinco grados (25°), desde el encuentro entre el plano vertical de fachada y el plano horizontal definido por la altura de cornisa, en fachadas y patios de manzana o fachada posterior. La altura máxima de la cubierta no sobrepasará los 3,50 m. medidos desde el plano horizontal definido por la altura de cornisa, en las Normas Zonales 4, 5 y 6, y 4,50 m. en las Normas Zonales 1, 2 y 3.

Las cubiertas planas, si las hubiere, no podrán ocupar más de un 25% de la superficie de la última planta, siendo el resto cubiertas inclinadas. Las cubiertas planas deberán, obligatoriamente, situarse en la parte opuesta de la fachada a vía pública, dejando un mínimo de separación a ésta de 6,00 m

- b) Los remates de las cajas de escaleras, cuartos de máquinas y maquinaria de aire acondicionado, hasta una altura máxima de dos con cincuenta (2,50) metros sobre el forjado de la última planta. Quedan expresamente prohibidos los depósitos de gas-oil.
- c) Casetas de ascensor lo estrictamente imprescindible para una buena solución técnica, sin sobrepasar los cinco (5) metros sobre la altura de cornisa.
- d) Antepechos, barandillas y detalles ornamentales que no superen en más de uno con cincuenta (1,50) metros la altura de cornisa.
- e) Chimeneas de ventilación y evacuación de humos, paneles solares, pararrayos, antenas, etc., de acuerdo con las especificaciones propias de la instalación a que pertenezcan.
- f) Áticos, solamente en el Casco Antiguo.

Art. 8.38. Altura de piso.

Es la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

Art. 8.39. Altura libre de piso.

Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de la misma planta o del falso techo si lo tuviere.

Art. 8.40. Planta.

Es la superficie de un edificio, horizontal cerrada y cubierta, acondicionada para desarrollar una actividad.

Art. 8.41. Tipos de plantas.

En un edificio pueden distinguirse los siguientes tipos de plantas:

- a) Sótano. Aquella que tiene su techo por debajo del plano horizontal que contiene el plano de referencia. La altura libre no será inferior a dos con veinte (2,20) metros.
Los sótanos mantendrán los retranqueos de la edificación y la ocupación en planta máxima, salvo que se disponga lo contrario en las Normas Zonales.
- b) Semisótano. Es aquella que tiene su superficie construida por debajo de la cota de referencia, pero su techo no sobresale de ella más de uno con cincuenta (1,50)

metros, medidos desde la cara inferior del forjado de planta baja. La altura libre no será inferior a dos con veinte (2,20) metros. Cuando la cara inferior del forjado se encuentre a más de uno con cincuenta (1,50) metros sobre la rasante de la acera se considerará planta sobre rasante a todos los efectos. Los semisótanos deberán respetar los retranqueos de la edificación y la ocupación máxima en planta, salvo que se disponga lo contrario en las Normas Zonales.

- c) Planta Baja. Es aquella que en más de un cincuenta por ciento (50%) de su superficie edificada es coincidente con la cota de referencia del edificio, o la que se derive del último párrafo del apartado anterior.
- d) Entreplanta. Es aquella que en su totalidad, tiene el forjado de suelo en posición intermedia entre los forjados de suelo y techo de la planta baja. Se admite la construcción de entreplanta siempre que su superficie útil no exceda del cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local a que esté adscrita, se retranqueen 3 m. de la fachada, no se rebase la superficie construida del edificio y la altura libre de piso por encima y por debajo del forjado de la entreplanta sea, 2,20 m. y 2,80 m. respectivamente.
- e) Planta de piso. Es la situada por encima del forjado de techo de planta baja. Su altura se determina en la norma zonal correspondiente.
- f) Planta ático. Es la última planta de un edificio cuando tiene sus planos de fachada, recayentes a vial o espacio libre público, retranqueados respecto de los de las plantas inferiores.
- g) Planta bajo cubierta. Es la situada entre la cara superior del forjado de la última planta de un edificio y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada del mismo. Podrá tener iluminación y ventilación en los planos verticales si coinciden con los patios de luces del edificio o recaen al 25% permitido de cubierta plana, o incorporados al plano de la cubierta. No se permitirán retranqueos ni apertura de huecos que no sean los citados anteriormente.

SECCIÓN 6ª. Condiciones de calidad e higiene.

Art. 8.42. Definición.

Son las que se establecen a fin de garantizar la buena construcción y el confort y salubridad de la edificación.

Art. 8.43. Aplicación.

Son de aplicación a las obras de nueva edificación y a las de reestructuración y acondicionamiento.

Art. 8.44. Condiciones higiénicas de las viviendas.

Se estará a lo establecido en las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana, HD-91.

Art. 8.45. Condiciones higiénicas de locales.

Se estará a la normativa específica de cada actividad, y al CAP.IV del presente Plan General.

Como norma general no se permitirá bajo rasante ningún uso que suponga la estancia de personas, y se deberá garantizar una correcta ventilación e iluminación de los locales.

SECCIÓN 7ª. Condiciones de seguridad en los edificios.

Art. 8.46. Definición.

Son las que tratan de las medidas a adoptar en los edificios para la mejor protección de las personas.

Art. 8.47. Aplicación.

Son de aplicación a las obras de nueva edificación y a las de acondicionamiento y reestructuración.

En todo caso cumplirán la legislación supramunicipal en la materia.

Art. 8.48. Accesos a los edificios.

Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible desde la acera de enfrente de día y de noche.

Los servicios municipales señalarán los lugares en que debe exhibirse los nombres de las calles y deberán indicar la forma de exhibir el número de la calle correspondiente a cada edificio.

A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público. La distancia a recorrer entre la vía pública y la entrada al edificio, cuando se destine a vivienda colectiva, no superará los cincuenta metros (50 m) y, en este caso y en cualquier otro edificio de uso colectivo, será posible el acceso a la construcción por servicios de ambulancia, bomberos y otros.

En cuanto a diseño de zonas comunes de los edificios residenciales colectivos se estará a lo establecido en las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana. HD-91.

Art. 8.49. Supresión de barreras arquitectónicas.

En todos los edificios de uso público será de aplicación el Real Decreto Ley 556/1989 de 19 de mayo y legislación vigente de la Comunidad Valenciana.

Art. 8.50. Prevención de incendios.

Las construcciones deberán cumplir las medidas que, en orden a la protección contra incendios, establece la Norma Básica NBE-CPI-96 y cuantas estuvieren en vigor en esta materia del rango que sean.

Asimismo, serán de obligado cumplimiento las Normas y Ordenanzas que el Ayuntamiento tenga aprobadas o promulgue, tendentes a incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personas y la extinción del incendio si llegara a producirse.

Cuando una instalación no pueda alcanzar, a juicio del Ayuntamiento, unas correctas condiciones de seguridad para sí misma y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para personas y bienes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la actividad.

Art. 8.51. Prevención contra el rayo.

Cuando por la localización de una edificación, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos, la cual quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando el volumen edificado que deba proteger y la peligrosidad del lugar respecto al rayo.

Art. 8.52. Prevención de las caídas.

Tanto en edificios de viviendas como en otros usos, se estará a lo especificado en las Normas de Habitabilidad y Diseño. A excepción de aquellos usos que por sus especiales características posean normas más restrictivas.

SECCIÓN 8ª. Condiciones ambientales.

Art. 8.53. Definición.

Son aquellas que se imponen a la edificación, a las actividades y a las instalaciones a fin de evitar, en lo posible, que, de su incorrecta utilización, se deriven agresiones al medio natural.

Art. 8.54. Aplicación.

Estas condiciones son de aplicación a las obras de nueva edificación, acondicionamiento y reestructuración, así como a las destinadas a la implantación de nuevos usos.

Art. 8.55. Compatibilidad de actividades.

En los suelos urbanos o urbanizables solamente podrán instalarse actividades autorizadas por la Ley 3/1989 de Actividades Calificadas de la Comunidad Valenciana y el Decreto 54/1990 o que dispongan de las medidas correctoras o de prevención necesarias.

Para que una actividad pueda considerarse compatible con usos no industriales deberá:

- a) No producir emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones superiores a las marcadas en estas Normas.
- b) No utilizar en su proceso elementos químicos inflamables, explosivos, tóxicos o, en general, que produzcan molestias.

- c) Efectuar la eliminación de humos, gases o vapores por medio de chimeneas adecuadas.
- d) No producir transmisión de vibraciones o ruidos al exterior cuya cuantía sea superior a la establecida en estas Normas.
- e) Cumplir las condiciones de seguridad contra el fuego.

En ningún caso se permitirán aquellas actividades que emitan radiaciones o perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquellos que originen las citadas perturbaciones.

Art. 8.56. Transmisión de ruidos.

El nivel sonoro se medirá en decibelios ponderados de la escala A (dB A) según la Norma UNE 21/314/75 y su observación y medición se realizará a 1,00 m. de paredes y techos más próximos al foco emisor, en condiciones de paro y totalmente funcionando, de día y de noche, para comprobar el cumplimiento de los límites establecidos en la correspondiente **Ordenanza Municipal de Ruidos y Vibraciones**, que no superarán en ningún caso lo prescrito en los siguientes cuadros:

Límites de emisión sonora transmitida al exterior.		
Actividad colindante	Transmisión máxima (dbA)	
	día	noche
Actividad industrial	70	55
Servicios urbanos no administrativos	70	55
Actividades comerciales	65	55
Residencia	55	45
Serv.terc. no comerciales	55	45
Equipo no sanitario	45	35
Equipamiento sanitario		

Límites de recepción sonora en el interior de locales		
Actividad	Recepción máxima (dBA)	
	día	noche
-Equipamiento		
Sanitario y social	25	20
Cultural y Religioso	30	30
Educativo	40	30
Ocio	40	40
-Serv.Terciarios		
Hospedaje	40	30
Oficinas	45	-
Comercio	55	55
-Residencial		
Piezas habitables	35	30
Cocinas y aseos	40	35
Accesos comunes	50	40

En todo caso, entre las veintidós (22:00) y las ocho (8:00) horas, el nivel sonoro admisible en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar en más de tres decibelios (3 dB A) al ruido de fondo, entendiéndose por tal el de ambiente sin los valores punta accidentales.

Será de aplicación subsidiaria a lo previsto en este artículo, el modelo de Ordenanzas de Prevención de la Contaminación Acústica (protección contra ruidos y vibraciones) elaborado conjuntamente por la Consellería de Medio Ambiente y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias

Art. 8.57. Vibraciones.

No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos. Para su corrección se dispondrán bancadas antivibratorias independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de vibraciones, así como apoyos elásticos para la fijación a paramentos. Las vibraciones en el exterior de los locales no superarán los cinco (5) Pals y junto al generador los treinta (30) Pals, a un metro (1,00 m) del foco emisor y a un metro (1,00 m) del exterior del local.

Será de aplicación subsidiaria a lo previsto en este artículo, el modelo de Ordenanzas de Prevención de la Contaminación Acústica (protección contra ruidos y vibraciones) elaborado conjuntamente por la Consellería de Medio Ambiente y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias

Art. 8.58. Vertidos industriales.

Se estará a lo dispuesto en la Ordenanza de Vertidos a la Red Municipal de Alcantarillado del Ayuntamiento de Ibi.

La Ordenanza de Vertidos a la Red Municipal de Alcantarillado, que será de aplicación en todo el término municipal, se ajustará a lo previsto en el modelo elaborado al efecto conjuntamente por la Entitat de Sanejament de la Generalitat Valenciana y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias. El incumplimiento de los límites establecidos en las ordenanzas obligará a cada una de las actividades al establecimiento de los tratamientos previos necesarios para la admisión de las aguas residuales generales a la red municipal de alcantarillado.

En caso de empresas que en su proceso de producción generen residuos tóxicos y peligrosos y dado que los residuos de este carácter deben ser tratados y evacuados por empresa gestora especializada, requerirá para la concesión de la licencia de actividad de dichas empresas, dependiendo de la masa anual generada, la autorización de Productor de Residuos Tóxicos y Peligrosos o la inscripción en el Registro de Pequeños Productores de Residuos Tóxicos y Peligrosos.

SECCIÓN 9ª. Condiciones estéticas.

Art. 8.59. Definición.

Son aquellas que se imponen a la edificación con el propósito de mantener y mejorar la imagen de la ciudad.

Art. 8.60. Aplicación.

Estas condiciones son de aplicación a todas las actuaciones de carácter urbano sujetas a licencia municipal.

Art. 8.61. Estética urbana.

Con carácter general, el Ayuntamiento por razones estéticas de relación con el entorno, podrá sugerir a las construcciones, los materiales, texturas y colores convenientes para la mejor calidad del espacio urbano.

Art. 8.62. Ornato de los edificios.

Es obligación de los propietarios de los edificios, tanto públicos como particulares, mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato. Conforme al art. 86 de la L.R.A.U.

En beneficio del ornato público, los paramentos de las paredes medianeras, sea cual fuere su carácter que puedan ser visibles desde el exterior, deberán revocarse y pintarse en armonía con la fachada, empleando colores y materiales similares, recayendo esta obligación en la propiedad de los edificios, debiendo consentir la propiedad de los edificios colindantes la ejecución de dichas obras y su reparación.

Los espacios de retranqueo, así como las terrazas, balcones, miradores, etc. no deberán ser objeto de almacenamiento de objetos o mercancías que puedan redundar en perjuicio del ornato público.

Art. 8.63. Composición de fachadas y edificios.

Dentro de las condiciones establecidas en las presentes Normas, será libre la composición de las fachadas de los edificios excepto en aquellas zonas en que exista una norma especial obligatoria.

No obstante lo anterior, las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que tengan que emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 3 de la L.R.A.U.

Art. 8.64. Tratamiento de las plantas bajas.

En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada.

Art. 8.65. Soportales en plantas bajas.

Podrán autorizarse plantas bajas porticadas con soportales en primera crujía en edificios de nueva construcción, siempre que así se contemple en los planos de

alineaciones, en cuyo caso la planta baja deberá estar situada a nivel de la vía pública y en continuidad con la misma, carecerá de cerramientos y el uso será público para tránsito peatonal. Altura libre mínima del pórtico 3,60 m.

Art. 8.66. Salientes y entrantes en las fachadas.

Se entiende por salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas cubiertas y cuerpos volados cerrados, tal y como se definen a continuación:

- a) Balcones y balconadas. Son los vanos que arrancan desde el pavimento de la pieza a la que sirven y que se prolongan hacia el exterior en un forjado, saliente respecto de la fachada. Cuando el saliente es común a varios vanos consecutivos se denomina balconada.
- b) Cuerpos cerrados volados. Son cuerpos de edificación cerrados que sobresalen en la fachada de un edificio. Si el cuerpo volado está cerrado mediante elementos acristalados se denomina Mirador, y cuando se unen varios miradores en una misma planta del edificio se denominan Galerías.

En general y salvo mención específica de la norma zonal correspondiente, desde el plano de fachada de un edificio solamente se permite sobresalir con balcones, balconadas, miradores y galerías con las dimensiones máximas establecidas en cada zona. En fachadas posteriores no se permitirá ningún tipo de vuelos.

La altura libre mínima de los vuelos en fachada será de trescientos cincuenta centímetros (350 cm) medida desde la rasante de la acera en cualquier punto de la fachada. A excepción de viviendas unifamiliares si el vuelo recae sobre espacio libre privado.

Art. 8.67. Cornisas y aleros.

Se recomienda el empleo de estos elementos como coronación de los edificios a fin de proteger las fachadas de las inclemencias del tiempo. Su vuelo máximo será de 1,30 m. a calles $\geq 15,00$ m., y de 0,90 m. a calles $< 15,00$ m. y en Casco Antiguo.

Art. 8.68. Marquesinas.

Las marquesinas, tanto si son comerciales o decorativas, podrán tener un vuelo máximo de un décimo (1/10) de la anchura de la vía entre alineaciones de fachadas y su altura mínima sobre la acera en el punto más desfavorable hasta su cara inferior será de tres metros (3,00 m). En cualquier caso su borde exterior paralelo a fachada no podrá estar a menos de cincuenta centímetros (50 cm) del borde de la acera, ni exceder de 1,50 m. de longitud total. No podrán ser utilizadas como terrazas ni tener barandillas.

Art. 8.69. Toldos.

Los toldos plegables o enrollables, tanto si son fijos o desmontables, no podrán instalarse en plantas bajas de fachadas a calles sin aceras. En las que exista acera podrán tener un vuelo máximo que, en cualquiera de sus posiciones no supere una línea situada a cincuenta centímetros (50 cm). del bordillo de la acera ni sea superior a un metro y medio (1,50 m).

Ningún elemento de los mismos podrá quedar a altura inferior a dos (2,00) metros sobre la acera, en cualquiera de sus posiciones.

Art. 8.70. Portadas y escaparates.

Se permiten sin que puedan sobresalir más de diez centímetros (10 cm) de la línea de fachada salvo que la calle sea de más de diez metros (10 m) de ancho entre alineaciones en cuyo caso podrán alcanzar el uno por ciento (1%) de dicha dimensión.

Art. 8.71. Carteles publicitarios.

Podrán colocarse carteles publicitarios en las plantas bajas de los edificios sobre los dinteles de huecos y puertas con un ancho máximo de un metro (1 m) y sobresaliendo un máximo de diez centímetros (10 cm) sobre la fachada. Los luminosos además de cumplir las normas técnicas de la instalación requerirán para su instalación, la conformidad de los vecinos copropietarios y de pisos o locales que puedan ser afectados.

El Ayuntamiento podrá acordar la prohibición o las condiciones de colocación de carteles y luminosos en los edificios, en zonas que puedan alterar la imagen o la estética urbanas, (sobre cubiertas, medianerías, etc.) e incluso promover un Plan Especial que regule su localización y diseño.

Art. 8.72. Protección del arbolado.

Ver Ordenanza Protección y Catálogo árboles monumentales: 079/100.07

El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algún ejemplar por causa de fuerza mayor su desaparición y posible sustitución deberá incluirse en el proyecto de que se trate y se procurará que afecte a los ejemplares de menor porte y edad.

Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta con unidades de la misma especie y porte, de forma inmediata, por el causante de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que diera lugar.

SECCIÓN 10ª Condiciones de dotaciones y servicios.

Art. 8.73. Locales comerciales

Los proyectos que sitúen locales comerciales en la planta baja de los edificios, deberán prever tubos de ventilación y salida de humos desde el techo del local a la cubierta del edificio, a razón de uno cada 150 m². o fracción.

El diámetro mínimo libre de cada tubo será de 250 mm.

Asimismo, deberá prever las conexiones de los servicios de los locales (agua, luz, teléfono, TV, desagües, ...) con las redes generales.

Art. 8.74. Aparcamientos.

8.74.1. Dotación: Todos los edificios y viviendas de nueva planta deberán prever una dotación de aparcamientos equivalente a 1 plaza por cada vivienda y local comercial.

Se considerará un local, cada 100 m². útiles o fracción, destinados a este uso.

Excepciones:

- En Suelo Urbano, cuando el solar tenga menos de 300 m². y el número de viviendas sea inferior a 8, no será necesario la creación de plazas de aparcamiento dentro de la propia finca.
- Cuando el solar tenga una superficie inferior a 300 m². y el número de viviendas sea superior a 8, o cuando su superficie esté comprendida entre 300 y 500 m², se podrá disminuir la dotación el 50%.

8.74.2. Diseño: Se estará a lo dispuesto para las VPO (art.3.1) en las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana, excepto en los preceptos siguientes:

- En viviendas unifamiliares, las mesetas de acceso a aparcamiento podrán ser de 2,50x2,50 m. y con pendiente máxima del 10%. Las rampas de acceso podrán tener pendientes del 20%.
- En viviendas unifamiliares, con garaje comunitario, se podrán emplear los espacios comunes para las rampas de acceso al mismo, sin que deban guardar éstas retranqueo alguno respecto a lindes colindantes.

8.74.3. Aparcamientos en los espacios libres:

- Se podrán construir aparcamientos bajo vía pública o espacio libre de uso público, previa concesión administrativa de acuerdo con las Ordenanzas Municipales.
- En los espacios libres privados de parcela (en superficie), no se podrán utilizar como aparcamiento más del 40% de los citados espacios.

SECCIÓN 11ª Ornato de las vías públicas.

Art. 8.75. Ocupación de vías públicas

A estos efectos se estará a lo dispuesto por las Ordenanzas Municipales.

Art.8.76. Vallado de solares

Los solares, hasta tanto sean edificados, deberán permanecer vallados.
El cerramiento será opaco, de una altura mínima de 1,80 m. y de aspecto cuidado.

CAPÍTULO IX. NORMAS ZONALES

Art. 9.0.1. Definición.

En este capítulo se recogen las determinaciones particulares propias de unas Ordenanzas reguladoras para las áreas de suelo urbano y urbanizable pormenorizado delimitado en este Plan General.

Esta normativa, junto con las determinaciones generales establecidas en el Título I para la edificación y los usos, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización.

Art. 9.0.2. Aplicación.

En estas áreas, mediante la gestión de Actuaciones Aisladas o Integradas, puede culminarse el proceso urbanístico.

Art. 9.0.3. División del territorio en zonas.

Para su correcta aplicación, el Plan General divide el suelo urbano en nueve (9) zonas para cada una de las cuales establece una norma zonal, a saber:

- NORMA ZONAL 1. CASCO ANTIGUO.
- NORMA ZONAL 2. EDIFICACIÓN CERRADA.
- NORMA ZONAL 3. EDIFICACIÓN ABIERTA..
- NORMA ZONAL 4. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA.
- NORMA ZONAL 5. VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA EN MANZ. CERRADA.
- NORMA ZONAL 6. VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA EN EDIFI. ABIERTA.
- NORMA ZONAL 7. INDUSTRIAL.
- NORMA ZONAL 8. TRANSFORMACIÓN.
- NORMA ZONAL 9. TERCIARIO. ACTIV. COMERCIALES Y SERVICIOS.

Art. 9.0.4. Condiciones particulares.

A continuación se redactan las condiciones particulares que el Plan General establece para cada una de ellas.

NORMA ZONAL 1. CASCO ANTIGUO.

Art. 9.1.1. Ámbito y uso característico.

Comprende los terrenos señalados en el plano de "*calificación del suelo*" con el código **1/CA** y su objeto es la conservación de las características de uso y edificación del ámbito delimitado, favoreciendo el mantenimiento de las construcciones existentes o su sustitución por otras de similares características.

El uso característico es el **residencial**.

Art. 9.1.2. Obras admitidas.

Excepto para los edificios incluidos en el listado de Edificios de Interés Especial, para los que existe una normativa específica, las obras admitidas en los edificios son:

- A. Obras en edificios existentes: Se podrán ejecutar en los edificios obras de restauración, conservación, consolidación, acondicionamiento, reestructuración y obras exteriores de remodelación de fachadas.
- B. Obras de demolición: Se podrán efectuar obras de demolición parcial cuando fueran necesarias para alcanzar los fines de las autorizadas en el apartado anterior y, de demolición total en edificios declarados en estado de ruina o fuera de ordenación, además de las necesarias para sustitución de edificios existentes en las condiciones establecidas en el artículo 9.1.3.
- C. Obras de nueva planta: Están permitidas las obras de reconstrucción y las de sustitución de edificios existentes y las construcciones sobre solares existentes que cumplan las siguientes condiciones:

Art. 9.1.3 Condiciones de parcela.

Se establece como parcela mínima la que cumple las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: ochenta metros cuadrados (80 m²).
- Longitud mínima de lindero frontal: seis metros (6,00 m).

Se permite la edificación en solares existentes con anterioridad a la aprobación de este P.G.O.U. que no cumplan las condiciones de parcela mínima, cuando las colindantes estén consolidadas por la edificación

La edificación deberá construirse con la línea de fachada apoyada en la alineación exterior.

En los casos en que la solución edificatoria obligue a cegar luces de la edificación colindante, se estará a lo establecido en el Código Civil en cuanto a servidumbres de luces y vistas, y en las Normas HD-91 en cuanto a patios de luces.

Art. 9.1.4 Condiciones de forma y volumen.

A. Edificabilidad

- A.1. *Edificios de nueva planta* (en solares existentes o procedentes de derribo): Se establece para el Casco Antiguo una altura máxima de cornisa de 9,00 m. y un número máximo de plantas de III (B+2). La ocupación en planta será del 100%. Se cumplirán los preceptos de las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana.
- A.2. *Edificios existentes*: Los edificios existentes que se pretendan rehabilitar, no se considerarán fuera de ordenación siempre que no sobrepasen en 1 planta o 3,00 m. la altura de cornisa establecida como máxima para esta zona (9,00 m.). La rehabilitación deberá incorporar al edificio las modificaciones necesarias para el cumplimiento del resto de condiciones establecidas en la Norma Zonal.

La superficie edificable de la parcela viene definida por el resultado de multiplicar la altura máxima permitida en número de plantas, por la superficie edificable.

B. Alineaciones y rasantes

Serán las establecidas en los planos correspondientes de este Plan General, o las resultantes de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.

C. Altura de la edificación.

La altura máxima de cornisa permitida en todo el ámbito del Casco Antiguo es de nueve (9) metros.

Por encima de la altura de cornisa del edificio se permite la construcción de una planta de ático. Los áticos quedarán retranqueados 3,00 m. como mínimo de la alineación de fachada del edificio recayente a vial o espacio libre público. La altura de cornisa máxima del ático será de 3,20 m. sobre la del edificio.

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta inclinada de teja con una inclinación máxima de 35° y una altura máxima de cumbrera de 4,50 m. La habitabilidad de estos espacios estará limitada por las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana.

La iluminación de los espacios bajo cubierta se podrá realizar por ventanas situadas en el plano de cubierta.

D. Altura de pisos.

La altura libre de las plantas bajas estará comprendida entre un mínimo de dos con ochenta (2,80) metros y un máximo de cuatro (4,00) metros.

E. Condiciones estéticas.

Será preceptivo la cubrición del edificio con cubierta inclinada de teja árabe cerámica, rematada con alero, de un vuelo máximo de 0,90 m.

Composición de fachada con huecos predominantemente verticales, y con carpintería de madera.

Salientes y vuelos. Se autorizan balcones y balconadas, con un vuelo máximo de cero con sesenta (0,60) metros, y barandillas de hierro con trabajo de forja.

Se prohíben los elementos salientes cerrados.

Los locales comerciales situados en los bajos de los edificios, deberán tratarse con el mismo criterio que el resto de la fachada para que el conjunto sea armónico.

Los anuncios o reclamos comerciales y los cierres de seguridad deberán ser tratados como parte integrante de la fachada, respetando formas, colores, ritmos y materiales de la misma. Se reflejarán en el proyecto de obras con sus características.

Se prohíben expresamente los cierres de seguridad de tijera.

Se recerarán los huecos.

Los canalones, caso de haberlos, serán de chapa de cobre o zinc. Las bajantes del mismo material y en la planta baja irán ocultos. En caso de ser vistos serán de fundición (o protegidos por recubrimiento de este material).

Zócalos en planta baja de piedra natural al estilo de la zona.

Los colores de fachada serán de tonalidades naturales, estando expresamente prohibidos los colores estridentes y las combinaciones impropias.

Art. 9.1.5. Usos compatibles.

Se consideran usos compatibles con el característico residencial, los siguientes:

a) Industrial, en su categoría 1ª de talleres domésticos o artesanales en pisos altos, siempre a nivel inferior de las viviendas y en plantas diferentes. Se excluyen los calificados como molestos, insalubres y nocivos en el Nomenclator de Actividades.

b) Servicios terciarios, en sus clases de comercial, y restauración, en situación de planta baja.

El de oficinas en plantas baja y primera y edificio exclusivo.

La de hospedaje en edificio exclusivo.

c) Dotacional, en situación de plantas baja y primera y en edificio exclusivo, en todas sus categorías.

NORMA ZONAL 2. EDIFICACIÓN CERRADA.

Art. 9.2.1. Ámbito y uso característico.

Comprende las áreas de suelo señaladas en el plano de "calificación" con el código **2/EC**

La tipología responde a la edificación entre medianerías sobre alineación exterior, con o sin patio de manzana.

Su uso característico es el **residencial**.

Art. 9.2.2. Obras admisibles.

Se consideran admisibles todos los tipos de obras en los edificios, así como las de demolición y las de nueva edificación.

Art. 9.2.3. Condiciones de parcela.

A. Parcela mínima.

Se establece como parcela mínima la que cumple las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: doscientos metros cuadrados (200 m²).
- Longitud mínima de lindero frontal: doce metros (12,00 m).

Se podrá inscribir en ella un círculo de diámetro no inferior a doce metros (12,00 m).

Se permite la edificación en parcelas que no cumplan las condiciones de parcela mínima, cuando las colindantes estén consolidadas por la edificación

B. Separación a los linderos.

La edificación deberá construirse con la línea de fachada apoyada en la alineación exterior. La línea de fachada podrá separarse en planta baja respecto a la alineación exterior para realizar soportales siempre que ésta solución se contemple para un tramo completo de calle.

En los casos en que la solución edificatoria obligue a cegar luces de la edificación colindante, se estará a lo establecido en el Código Civil en cuanto a servidumbres de luces y vistas, y en las Normas HD-91 en cuanto a patios de luces.

C. Fondo edificable.

Se establece un fondo edificable obligatorio, como alineación interior que aparece grafiado en los planos de "*alineaciones*". En caso de que no se refleje, el fondo máximo edificable será de veinte metros (20 m).

El fondo edificable no podrá superarse en ningún caso.

D. Condiciones de ocupación de la parcela.

En plantas bajo rasante, y planta baja la ocupación podrá alcanzar el cien por cien (100%) de la superficie de la parcela (sobrepasando el fondo máximo edificable), si no se dice lo contrario en los planos de ordenación.

Art. 9.2.4. Condiciones de forma y volumen.

A. Condiciones de edificabilidad.

La superficie edificable de la parcela viene definida por el resultado de multiplicar la altura máxima permitida, en número de plantas, que figura en los planos correspondientes, por la superficie de parcela comprendida entre la alineación exterior, los linderos laterales y la línea de fondo máximo edificable.

B. Alineaciones y rasantes.

Serán las establecidas en los planos correspondientes de este Plan General, o las resultantes de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.

C. Altura de cornisa.

Serán de aplicación las alturas de cornisa en función del número de plantas, según el siguiente cuadro:

Nº plantas	Altura de cornisa en m.
2	8,30
3	11,30
4	14,30
5	17,30
6	20,30

D. Altura de pisos.

La altura libre de las plantas bajas estará comprendida entre un mínimo de tres treinta (3,30) metros y un máximo de cinco treinta (5,30) metros, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 8.66 de estas Normas.

E. Salientes y vuelos.

Se permite todo tipo de vuelos con las siguientes limitaciones:

-Hasta calles de anchura menor de 15 m. 0,60 m.

-Para calles de anchura mayor o igual a 15 m: 1,00 m.

No se permiten vuelos en fachadas que no recaigan a viario público.

En cada fachada, la suma de las anchuras de los vuelos de todas las plantas será, como máximo, el 60% de la suma de las longitudes de los frentes de fachada medida en cada una de las plantas habitables.

Art. 9.2.5. Usos compatibles.

- A. Industrial: categorías 1ª y 2ª en situación de planta baja.
- B. Servicios terciarios: comercial categorías 1ª y 2ª, y salas de reunión en planta baja; oficinas en plantas baja y primera; hospedaje en edificio exclusivo. Restauración.
- C. Dotacional: en todas sus clases, en situación de plantas baja, primera y edificio exclusivo.

Art. 9.2.6. Aparcamientos.

Se cumplirá lo prescrito por el art. 8.74 de estas Normas, con las siguientes excepciones:

Se admitirá una reducción de hasta un 50% del nº de plazas de aparcamiento, en parcelas que, no limitando en sus laterales con edificaciones fuera de ordenación, no sea posible inscribir en ellas un rectángulo de 12x20 m. o en las que dedicando 1ª y 2ª planta de sótano a aparcamiento, no se cumpla la dotación mínima.

NORMA ZONAL 3. EDIFICACIÓN ABIERTA.

Art. 9.3.1. Ámbito y uso característico.

Comprende las zonas delimitadas en los planos de "calificación" con el código **3/EA**

La tipología edificatoria es la de edificación aislada, con retranqueos en todos sus linderos.

El uso característico es el **residencial**.

Art. 9.3.2. Obras admisibles.

Son admisibles todas las obras en los edificios, las de demolición y las de nueva edificación.

Art. 9.3.3. Condiciones de parcela.

A. Parcela mínima.

Se establece como parcela mínima la que cumpla con las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: setecientos cincuenta metros cuadrados (750 m²).
- Longitud mínima de lindero frontal: veinte metros (20,00 m).

Se podrá inscribir en ella un círculo de diámetro no inferior a 20,00 m.

B. Posición de la edificación.

Cuando no venga impuesta en los planos del PGOU la posición de la nueva edificación, se establecerá en función de la alineación exterior y los linderos de parcela.

b.1. Posición respecto de la alineación exterior. La separación mínima de cualquier punto de la edificación a la alineación exterior será de 3,00 m.

b.2. Posición respecto de la edificación colindante. Las fachadas de la nueva edificación deberán quedar separados de los de la edificación colindante de su misma parcela, en una dimensión igual o superior a la mitad de la altura (h/2) del mayor de los dos edificios, pudiendo reducirse a cuatro metros (4 m) cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos o los huecos de una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables, baños o aseos.

La edificación deberá adosarse a los edificios colindantes de otras parcelas en los siguientes casos:

*Cuando ya existan construcciones colindantes con medianerías al descubierto y para tapar éstas.

b.3. Posición respecto de los linderos laterales.

La separación a linderos laterales y de fondo será en cada punto del edificio de la mitad de su altura, y como mínimo 3,00 m.

C. Ocupación.

La ocupación en planta no podrá superar el cincuenta por ciento (50 %) de la superficie de la parcela.

Art. 9.3.4. Condiciones de forma y volumen.

A. Edificabilidad.

Se establecen dos (2) grados:

Grado 1º. Altura máxima de cornisa: cuatro (4) plantas, [catorce treinta (14,30) metros].

Edificabilidad sobre parcela: uno con treinta (1,30 m²t/m²s) metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo.

Grado 2º. Altura máxima: tres (3) plantas, [once treinta (11,30) metros].

Edificabilidad sobre parcela: uno con dos (1,2 m²t/m²s) metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo.

Del cómputo de la edificabilidad quedan excluidos los espacios no techados, las plantas bajas exentas y el aprovechamiento bajo cubierta.

B. Altura de pisos.

La altura libre mínima en planta baja será, en todos los grados, de tres con treinta (3,30) metros y la máxima de cinco con treinta (5,30) metros. Tolerancia en alturas: 1 planta menos de las permitidas.

C. Condiciones estéticas.

c.1. Salientes y vuelos. Se permiten vuelos sin rebasar la separación mínima a linderos o a otras edificaciones.

c.2. Composición. La composición de la edificación, materiales y tratamiento de diseño son libres, debiendo tener especial cuidado en la relación con el entorno.

Todo el perímetro de la edificación deberá tratarse como fachada.

Art. 9.3.5. Usos compatibles.

Se autorizan como usos compatibles los siguientes:

- Industrial, categorías 1^a en situación de planta baja.
- Servicios terciarios. Se admite en todas sus clases, excepto categoría 3^a grandes superficies comerciales (art.11.7.b), en las situaciones siguientes:
 - a) En planta baja y primera.
 - b) En edificio exclusivo.
- Dotacional, en todas sus clases y en las mismas situaciones de planta baja y primera o en régimen de edificio exclusivo.

NORMA ZONAL 4. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA.

Art. 9.4.1. Ámbito y características.

Se califican de Edificación en vivienda unifamiliar aislada las áreas recogidas en los planos de "*calificación*" con el código **4/UNI**

La tipología es la de edificación unifamiliar aislada.

El uso característico es el residencial, clase de vivienda, categoría 1ª, unifamiliar.

Art. 9.4.2. Obras admitidas.

Se admiten todo tipo de obras en los edificios, las de demolición y las de nueva edificación.

Art. 9.4.3. Condiciones de parcela.

A. Parcela mínima.

Se establece una parcela mínima de ochocientos metros cuadrados (800 m²), admitiéndose un máximo de una vivienda por cada ochocientos metros cuadrados (800 m²) de parcela. Frente mínimo de parcela veinte (20) metros.

B. Posición de la edificación.

La edificación deberá retranquearse, como mínimo, tres metros (3 m) de los linderos de las parcelas y cuatro metros (4,00) de la alineación exterior.

C. Ocupación.

La ocupación en planta no podrá superar el cuarenta por ciento (40 %) de la superficie de la parcela.

D. Condiciones de vallado.

El vallado de las parcelas deberá cumplir las siguientes condiciones:

1. Basamento macizo de altura máxima 1 metro.
2. Verja transparente o seto vegetal hasta completar una altura total del cierre que como máximo tendrá 2,00 m.

Art. 9.4.4. Condiciones de forma y volumen.

A. Edificabilidad.

La edificabilidad será de cero con veinticinco (0,25) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.

En el cómputo de la edificabilidad, se incluye la totalidad de los espacios edificados sobre rasante, con independencia de su destino. A excepción del aprovechamiento bajo cubierta y los semisótanos que no se levanten más de 1,50 m. (cara inferior del forjado) de la rasante del terreno.

B. Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de dos plantas, y siete con cincuenta (7,50) metros, permitiéndose el aprovechamiento bajo cubierta inclinada de teja.

C. Condiciones estéticas.

Los espacios de retranqueo a alineaciones exteriores no podrán ocuparse, en ningún caso, con ningún tipo de construcciones ni sobre ni bajo rasante.

Art. 9.4.5. Usos compatibles.

Son usos compatibles con el característico residencial los siguientes:

- Industrial, en su categoría 1ª de talleres domésticos y en situaciones de planta baja e inferiores a la baja.
- Servicios terciarios, comercial categoría 1ª y de oficinas, categoría de despachos profesionales, en situaciones de planta baja y primera. Restauración.
- Dotacional, en todas sus clases en régimen de edificio exclusivo.

NORMA ZONAL 5. VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA EN MANZANA CERRADA.

Art. 9.5.1. Ámbito y características.

Se califican de edificación en vivienda unifamiliar adosada en manzana cerrada, las áreas recogidas en los planos de "*calificación*" con el código **5/UNI**

La tipología es la de edificación entre medianeras.

El uso característico es el residencial, clase de vivienda, categoría 1ª, unifamiliar.

Art. 9.5.2. Obras admitidas.

Se admiten todo tipo de obras en los edificios, las de demolición y las de nueva edificación.

Art. 9.5.3. Condiciones de la parcela.

A. Parcela mínima.

Parcela mínima de ciento veinte metros cuadrados (120 m²), con una longitud de fachada de seis (6) metros.

Se permite la edificación en parcelas que no cumplan las condiciones de parcela mínima, cuando las colindantes estén consolidadas por edificación

B. Posición de la edificación.

Para los linderos laterales no existirá retranqueo.

La profundidad edificable será de 12,00 m.

El retranqueo del plano de fachada, respecto de la alineación exterior, será el fijado por el Plan General en los planos correspondientes.

Podrá modificarse el retranqueo a través de Estudio de Detalle cuando se actúe sobre manzanas completas.

C. Ocupación.

La ocupación máxima viene limitada por las líneas de retranqueo, debiéndose cumplir el resto de las condiciones de ésta norma zonal.

Los sótanos o semisótanos podrán ocupar la totalidad de la parcela excepto la zona de retranqueo respecto de la alineación exterior, caso de que la haya.

D. Condiciones de vallado.

El vallado de las parcelas deberá cumplir las siguientes condiciones:

1. Basamento macizo de altura máxima 1 metro.
2. Verja transparente o seto vegetal de altura máxima 2,00 metros.

Art. 9.5.4. Condiciones de forma y volumen.

A. Edificabilidad.

Será la resultante de aplicar las alturas permitidas sobre la profundidad edificable.

En el cómputo de la edificabilidad, se incluye la totalidad de los espacios edificados sobre rasante, con independencia de su destino, exceptuando el aprovechamiento bajo cubierta y los semisótanos en los que la cara inferior del forjado de planta baja no supere la altura de 1,50 m. sobre la rasante de la acera.

B. Alineaciones y rasantes.

Serán las fijadas en los planos correspondientes de éste Plan General o del planeamiento que lo desarrolle.

Los retranqueos serán los fijados en los planos, pudiendo ser mayores cuando la actuación se refiera a manzanas completas.

C. Altura de la edificación.

La altura de la edificación será de dos o tres plantas, según se indique en los planos de Usos, Intensidades y Normas Zonales, y la altura de cornisa de 7,50 y 10,50 m. respectivamente, permitiéndose el aprovechamiento bajo cubierta inclinada de teja.

La altura libre de planta baja estará comprendida entre 3,30 y 4,70 m. cuando su uso no sea de vivienda, siendo en este caso la altura mínima de 2,50 m. Todo ello sin perjuicio de lo establecido en el art.8.66 de estas Normas.

D. Condiciones estéticas.

Salientes y vuelos: Se permite todo tipo de vuelos con las siguientes limitaciones:

-Hasta calles de anchura menor de 15 m. 0,60 m.

-Para calles de anchura mayor o igual a 15 m: 1,00 m.

No se permiten vuelos en fachadas que no recaigan a viario público.

Los espacios de retranqueo a alineaciones exteriores no podrán ocuparse, en ningún caso, con ningún tipo de construcciones, ni sobre ni bajo rasante. Solo se permitirán:

-Tejadillos volados sobre las puertas de acceso con un saliente máximo de 0,80 m. sobre la línea de fachada.

-Rampas de acceso a garajes.

-Escaleras de acceso a las viviendas.

Art. 9.5.5. Usos compatibles.

Son usos compatibles con el característico residencial los siguientes:

- Industrial, en su categoría 1ª y 2ª en situaciones de planta baja.
- Servicios terciarios, comercial categoría 1ª y de oficinas, categoría de despachos profesionales, en situaciones de planta baja y primera.
- Dotacional, en todas sus clases en régimen de edificio exclusivo.

- En las manzanas calificadas en el Plan anterior como 6-A y que están consolidadas por esta tipología en más de un 50%, se podrá situar el garaje en el retranqueo con las limitaciones siguientes:
 - No podrá superar los 20 m².
 - Las viviendas a las que sirven no serán mayores de 90 m². útiles.
 - No se podrá ocupar más del 50% del retranqueo frontal.

NORMA ZONAL 6. VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA EN EDIFICACIÓN ABIERTA.

Art. 9.6.1. Ámbito y características.

Se califican de Edificación en vivienda unifamiliar las áreas recogidas en los planos de "*calificación*" con el código **6/UNI**

La tipología es la de edificación aislada. Pudiendo adosarse varias viviendas formando líneas de casas entre medianeras, en un proyecto unitario.

El uso característico es el residencial, clase de vivienda, categoría 1ª, unifamiliar.

Art. 9.6.2. Obras admitidas.

Se admiten todo tipo de obras en los edificios, las de demolición y las de nueva edificación.

Art. 9.6.3. Condiciones de parcela.

A. Parcela mínima.

Se establece una parcela mínima de cuatrocientos metros cuadrados (400 m²), con una longitud de fachada de veinte (20) metros.

B. Posición de la edificación.

La edificación deberá retranquearse, como mínimo, tres metros (3 m) de todos límites de la parcela de actuación, debiendo adosar la edificación sólo en caso de existir medianeras en alguno de los lindes del solar y para tapar éstas.

C. Ocupación.

La ocupación en planta no podrá superar el sesenta por ciento (60 %) de la superficie de la parcela.

D. Condiciones de vallado.

El vallado de las parcelas deberá cumplir las siguientes condiciones:

1. Basamento macizo de altura máxima 1 metro.
2. Verja transparente o seto vegetal hasta completar la altura de 2,00 m.

Art. 9.6.4. Condiciones de forma y volumen.

A. Edificabilidad.

La edificabilidad será de cero con cinco (0,5 m²/m²) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela neta para dos plantas, y de cero con sesenta y cinco (0,65 m²/m²) de parcela neta para tres plantas.

En el cómputo de la edificabilidad, se incluye la totalidad de los espacios edificados sobre rasante, con independencia de su destino, exceptuando el aprovechamiento bajo cubierta y los semisótanos en los que la cara inferior del forjado de planta baja no supere la altura de 1,00 m. sobre la rasante de la acera.

B. Altura de la edificación.

La altura máxima de cornisa será de siete con cincuenta (7,50) metros para 2 plantas, y diez con cincuenta (10,50) metros para tres plantas, permitiéndose el aprovechamiento bajo cubierta inclinada de teja.

La altura libre de planta baja estará comprendida entre 3,30 m. y 4,70 m. cuando su uso no sea el de vivienda, siendo en este caso la altura mínima de 2,50 m. Todo ello sin perjuicio de lo establecido en el art.8.66 de estas Normas.

C. Condiciones estéticas.

Los espacios de retranqueo a alineaciones exteriores no podrán ocuparse, en ningún caso, con ningún tipo de construcciones.

En actuaciones de vivienda en hilera podrá disponerse un espacio libre de uso común, que podrá destinarse a instalaciones deportivas o áreas de recreo y jardines. El espacio libre común tendrá una forma que permita inscribir en él un círculo de diámetro mínimo doce metros (12 m) y tendrá una conexión con el viario exterior de al menos cinco metros (5 m) de ancho para permitir el acceso de vehículos de protección civil y bomberos.

Art. 9.6.5. Usos compatibles.

Son usos compatibles con el característico residencial los siguientes:

- Industrial, en su categoría 1^a y 2^a en situaciones de planta baja.
- Servicios terciarios, comercial categoría 1^a y 2^a y de oficinas, categoría de despachos profesionales, en situaciones de planta baja y primera. Restauración.
- Dotacional, en todas sus clases en régimen de edificio exclusivo.

NORMA ZONAL 7. INDUSTRIAL

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Art. 9.7.1. Ámbito y uso característico.

Comprende el suelo señalado en el plano de "Calificación del suelo" con el código **7/IN**

Corresponde al suelo destinado a los establecimientos que tienen como finalidad la elaboración, reparación, almacenaje y distribución de productos, con inclusión de cuantas funciones complementan la actividad industrial propiamente dicha.

Art. 9.7.2. Usos compatibles con el industrial.

Se consideran compatibles con el uso industrial:

El uso terciario y dotacional.

Actividades no específicamente industriales que complementen la actividad industrial que se desarrolle en el polígono. Asimismo, el uso deportivo e instalaciones propias de una industria.

En estos casos, la ocupación de la edificación no superará el 60% de la parcela, se desarrollará exclusivamente en planta baja, prohibiéndose los sótanos y semisótanos, se retranqueará un mínimo de 10 m. a fachada y 3 m. a resto de lindes de parcela, debiendo contemplarse el resto como zona ajardinada o de aparcamiento y siendo requisito indispensable para su instalación la aprobación municipal.

El uso de vivienda ligada a la instalación industrial para el personal encargado de la vigilancia y conservación, de acuerdo con lo regulado en esta Norma Zonal.

Art. 9.7.3. Parcela mínima.

Se considerará, a todos los efectos, como parcela mínima la que tenga una superficie de 400 m². y un frente a vía pública de al menos 15 m.

Art. 9.7.4. Parcelaciones.

Se entiende por parcelación la agrupación o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes.

Se establecen los tipos de parcelas siguientes:

- A. Parcela de industria pequeña
 - A1) Aislada, con superficie de terreno comprendida entre 400 y 1.500 m².
 - A2) Adosadas, con superficie de terreno comprendida entre 1.500 y 6.000 m².
- B. Parcela de industria ligera aislada, con superficie de terreno superior a 1.500 m². y hasta 3.000 m².
- C. Parcela de industria general aislada, con superficie de terreno superior a 3.000 m².

Art. 9.7.5. Plano Parcelario.

El Plano Parcelario permite identificar cada una de las parcelas resultantes de la ordenación prevista, con las condiciones que más adelante se detallan.
El Plano Parcelario no es vinculante.

Art. 9.7.6. Agrupación de parcelas.

Se permite agrupar parcelas para formar otras de mayores dimensiones.
Las parcelas resultantes estarán sujetas a las prescripciones que estas Ordenanzas señalan para el nuevo tamaño obtenido.

Art. 9.7.7. Subdivisión de parcelas.

Se permite la subdivisión de parcelas siempre que cumplan los siguientes requisitos:

- * Se permitirá la subdivisión de parcelas de categoría C para formar otras de menor tamaño de categoría C, B o A
- * Se permitirá la subdivisión de parcelas de categoría B para formar otras de menor tamaño de categoría B o A.
- * No se permite la segregación de parcelas que produzcan otras de superficie inferior a la mínima.
- * La parcela mínima para cada categoría viene fijada por el umbral inferior definido en el art. 9.7.4.
- * La subdivisión mantendrá los parámetros de ocupación, retranqueo, etc. que corresponda al tipo de las parcelas resultantes. Si se crearan nuevas calles de titularidad pública serán como mínimo de un ancho de 16,00 m. El acuerdo curvo entre tramos rectos, tendrá un radio interior de al menos 10,00 m. y los fondos de saco, si los hubiere, tendrán un diámetro exterior mínimo de 30,00 m.
- * Si con motivo de la subdivisión de parcelas fuera preciso realizar obras de urbanización, éstas se realizarán con cargo al titular de la parcela originaria.
- * La nueva parcelación será objeto de licencia municipal.

NORMAS DE LA EDIFICACIÓN.

Art. 9.7.8. Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas

1. Accesos a parcelas.

El ancho de cada acceso no será menor de 5,00 m.
El beneficiario de la parcela quedará obligado a reparar los desperfectos debidos a la construcción de accesos cuando éstos corran por su cuenta.

2. Niveles de edificación y rampas.

La variación de la rasante en el frente de fachada de la edificación respecto a la de la acera, deberá quedar comprendida entre las rectas que, con pendientes \pm 5%, tienen su origen en aquel lindero a nivel de acera.

3. Construcciones en parcelas.

Se prohíbe emplear las vías públicas como depósito de materiales o en la elaboración de hormigones y morteros de las obras a realizar en el interior de las parcelas.

El beneficiario será el responsable de los desperfectos que se ocasionen en la vía pública como consecuencia de las obras citadas.

4. Aparcamiento en el interior de las parcelas.

En las parcelas será suficiente a efectos de aparcamiento, la zona de retranqueo y las plazas que les correspondan en su tramo de fachada, deduciendo 1 plaza por parcela para el acceso.

Art. 9.7.9. Condiciones de la edificación.

Las zonas de retranqueo no podrán ser ocupadas por ningún elemento, excepto por los transformadores, que por aplicación de su normativa específica deban recaer a vía pública, no pudiendo en ningún caso invadirse la zona de retranqueo lateral que deberá quedar siempre expedita.

El límite de la parcela en su frente y en las líneas medianeras, objeto de retranqueos, se materializará con un cerramiento tipo que se fije para la Actuación o, en su caso, se resolverá respetando un diseño adecuado que deberá someterse a la aprobación municipal.

La construcción del cerramiento común a dos parcelas correrá a cargo de la industria que primero se establezca, debiendo abonarle la segunda el gasto proporcional de la obra antes de que proceda a la construcción de su edificio.

En el supuesto de parcelas colindantes con grandes diferencias entre las cotas de terreno, se construirán muros siguiendo el límite de la parcela para la contención de tierras, a sufragar por partes iguales entre los propietarios de las dos parcelas.

En el caso de varios edificios independientes dentro de una parcela, la separación mínima entre ellos será de 6,00 m.

En parcelas industriales, la superficie construida del bloque representativo no excederá del 25% de la superficie total construida de la parcela.

Se permiten semisótanos cuando se justifiquen debidamente, de acuerdo con las necesidades. Se podrán dedicar a locales de trabajo cuando los huecos de ventilación tengan una superficie no menor a 1/8 de la superficie útil del local.

Se permiten sótanos cuando se justifiquen debidamente.

Queda prohibido utilizar los sótanos como locales de trabajo.

En el conjunto e la superficie de ocupación en planta, no se tendrá en cuenta la proyección horizontal de los aleros, marquesinas ni cuerpos volados.

La superficie construida en sótanos, entendiéndose por tal aquella planta en que todos sus puntos permanecen por debajo de las rasantes de las calles con que limita la parcela y a las que da fachada, no se contabilizará como superficie

construida; en ellos no se permitirá llevar a cabo ninguna actividad comercial o productiva, pudiendo sólomente ser empleadas como almacén o garaje.

La superficie construida en semisótanos, entendiéndose como semisótano la planta de edificación en que la cara inferior del forjado permanece como máximo a 1,50 m. de la rasante, no se computa, pero en caso de parcelas con frente a varias calles en donde una planta de la edificación tenga consideración de sótano o semisótano respecto de una, y respecto a otra supere los citados 1,50 m. será computada como superficie construida la mitad de la ocupación total de planta.

Las servidumbres generadas por instalaciones de cualquier tipo, ubicadas dentro de las zonas de retranqueo de las parcelas, deberán ser respetadas en todo momento.

En el caso de parcelas con edificaciones adosadas, podrá construirse un solo edificio susceptible de ser subdividido interiormente según cada una de las parcelas que engloba, todo ello sin perjuicio de que para cada subdivisión interior se exija el cumplimiento de todas las Normas que le sean de aplicación como si de una parcela independiente se tratara.

Art. 9.7.10. Condiciones de volumen.

En base a las características de la ordenación, tipología edificatoria prevista, y a los efectos del cálculo de volumen resultante, se establecen las siguientes condiciones:

1. Elementos computables.

Quedan incluidos en el conjunto del volumen:

- a) La superficie edificable de todas las plantas del edificio con independencia del uso a que se destinen.
- b) Las terrazas, balcones o cuerpos volados que dispongan de cerramiento.
- c) Las construcciones secundarias sobre espacios libres de parcela, siempre que de la disposición de su cerramiento, y de los materiales y sistemas de construcción empleados, pueda deducirse que se consolida un volumen cerrado y de carácter permanente.
- d) Los soportales y las plantas diáfanos porticadas, aunque carezcan de cerramiento.

2. Elementos excluidos.

Quedan excluidos del conjunto de volumen edificable:

- a) Las marquesinas para aparcamientos.
- b) Los elementos ornamentales de remate de cubierta y los que correspondan a escaleras, aparatos elevadores o elementos propios de las instalaciones del edificio (tanques de almacenamiento, acondicionadores, torres de procesos, paneles de captación de energía solar, chimeneas, etc.).

Art. 9.7.11. Condiciones de uso.

1. Usos prohibidos.

Se prohíbe cualquier uso no incluido en los artículos 9.7.1 y 9.7.2 de las presentes Ordenanzas.

También quedan excluidas las industrias definidas como potencialmente peligrosas en el Decreto 54/1990 de fecha 26 de Marzo, del Consell de la Generalitat (Nomenclator de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas).

No obstante, podrán ser autorizada aquellas industrias que estando afectadas por el citado Decreto, acompañen a la solicitud de adjudicación informe favorable del Organismo municipal competente, en el que se indicarán las medidas correctoras necesarias para su funcionamiento, y permitan su emplazamiento dentro de la Zona Industrial.

2. Usos tolerados.

Se tolerará el uso de una vivienda por instalación industrial para el personal dependiente del sector industrial, en las siguientes condiciones:

- a) La vivienda se someterá a la normativa aplicable de viviendas de protección oficial.
- b) En cualquier caso, será imprescindible que la vivienda en zona industrial disponga de:
 - Acceso independiente de la industria.
 - Ventilación directa de todos los locales vivideros.
 - Aislamiento e independencia respecto a vibraciones, ruidos y demás fuentes de perturbación, de forma que resulte garantizada la protección de cualquier actividad insalubre, molesta, nociva o peligrosa.
- c) La unidad "vivienda" debe constituir un sector de incendio respecto a la industria.

Art. 9.7.12. Condiciones Higiénicas.

1. Emisiones Gaseosas.

Las emisiones gaseosas de las industrias que se instalen, se ajustarán a los valores máximos admitidos por la Ley 38/1972 de 22 de Diciembre (BOE 26-12-72) de protección del ambiente atmosférico y su Reglamento aprobado por Decreto 833/1975 de 6 de Febrero (BOE 22-4-75) para la contaminación atmosférica producida por las industrias.

En todo caso, deberán ajustarse a la normativa que proceda, aprobado por el Ayuntamiento o Administraciones competentes.

2. Aguas Residuales.

Se estará a lo prescrito por la Ordenanza Municipal de Vertidos a la Red Municipal de Alcantarillado, aprobada por el Ayuntamiento Pleno.

3. Ruidos.

Se permiten los ruidos siempre que no sobrepasen los decibelios establecidos en el art.8.56.

4. Aplicación general de normas higiénicas y de seguridad.

Además de lo preceptuado en las presentes Ordenanzas Reguladoras, los usuarios de las industrias deberán atenerse a las restantes normas y prescripciones establecidas e la legislación siguiente:

- Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el Trabajo, de 9 de Marzo de 1.971 (BOE de 16 de Marzo de 1.971) y demás disposiciones complementarias.
- Reglamento de Actividades molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 30 de Noviembre de 1.961 (Decreto 2114/1961) y Nomenclator de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, de 26 de Marzo de 1.990
- Reglamento de Policía de Aguas y Cauces y demás disposiciones complementarias.

Si en un caso concreto, concurriesen circunstancias especiales que hagan aparecer dudas de interpretación sobre uno o varios de los artículos de las disposiciones citadas, se estará a lo que dictaminen los Servicios Técnicos del Ayuntamiento o la Entidad Gestora.

Art. 9.7.13. Condiciones de seguridad. Instalaciones de protección contra el fuego.

Se ajustarán a lo dispuesto en la NBE-CPI-96, Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo y demás disposiciones legales vigentes que le sean de aplicación.

En naves adosadas será obligatoria la construcción de muros cortafuegos con RF-120 (Resistencia al fuego 120 min.).

Para que estos muros puedan ser considerados de RF-120, sus elementos constructivos como cimentación, cerramientos verticales y estructura portante, deberán presentar esta misma resistencia al fuego. En cuanto a la cubierta, no se exigirá una determinada resistencia al fuego, por contra, lo que será exigible es una protección física a la transmisión de llamas que se materializará mediante el recrecido del paramento vertical adosado, por encima del nivel del canalón del edificio más alto, en al menos 1,00 m. de altura. Este recrecido, tendrá las mismas características de resistencia al fuego del paramento vertical de separación (RF-120).

Serán de obligatorio uso, como mínimo, las siguientes instalaciones:

a) Extintores manuales:

Son aparatos de manejo manual que contengan en su interior una carga (espuma, polvo seco o anhídrido carbónico), que impulsada por presión, permita sofocar fuegos incipientes. Llevará incorporado un soporte para su fijación a paramentos verticales y el modelo a utilizar deberá estar homologado por la Consellería de Industria.

La carga de extintores se sustituirá cada año o después de un incendio.

El número mínimo de extintores a colocar se determinará como sigue:

- En oficina: un extintor por cada planta situado en la caja de la escalera y como mínimo cada 200 m². construidos o fracción.
- En naves de fabricación o almacenaje: un extintor por cada 200 m². o fracción.
- Además, se colocará un extintor como mínimo, en cada uno de los locales que alberguen contadores de electricidad, depósitos de combustible, centro de transformación, etc.
- Se justificará la eficacia y tipo de agente extintor en base a la carga de fuego previsible y tipo de fuego, según el proceso industrial de que se trate.

b) Equipos de manguera:

Son instalaciones de extinción de incendios formadas por una conducción independiente del resto de la fontanería y que tendrá, como mínimo, las siguientes características:

- Toma de la red general, con llaves de paso y válvula de retención.
- Conducción de diámetro mínimo 45 mm. ó 25 mm. y capaz de soportar una presión de 15 atm.
- Equipos de manguera, con el correspondiente armario de alojamiento instalados en paramentos verticales, a 120 cm. del pavimento y con las características especificadas en la Norma UNE 23.091.

Cuando la red de suministro no garantice una presión dinámica mínima en punta de lanza de 3,5 Kg/cm² (344 Kpa), se instalará un grupo de presión alimentado por un depósito de capacidad suficiente para mantener durante 1 hora el funcionamiento simultáneo de dos bocas de incendio con un caudal mínimo unitario de 3,3 l/seg. para las B.I.E. de 45 mm. de diámetro, y 1,6 l/seg. para las de 25 mm. de diámetro. El grupo de presión y el depósito de agua se situarán siempre bajo la rasante del pavimento y en las zonas de retranqueo de parcela o en espacios libres de la misma, no permitiéndose su ubicación en el interior de las oficinas o naves.

El número mínimo de equipos de manguera a instalar se determina como sigue:

- Oficinas: En cada planta, se instalará un equipo por cada 40 m. o fracción de longitud de fachada principal.
- Naves de fabricación o almacenaje: En cada planta se instalará un equipo por cada 600 m. de nave, situados a una distancia no superior a 40 m. uno de otro y con un mínimo de dos equipos para naves inferiores a 600 m².. En cada caso, ambos equipos se instalarán junto a las puertas de entrada y salida de la nave y por el interior de la misma.
- En las parcelas comprendidas entre 600 y 1.500 m². se instalarán dos equipos de manguera con toma directa a la red general de la Actuación, pudiendo prescindir del grupo de presión y depósito de reserva especificado anteriormente.
- En todo caso, prevalecerán las disposiciones que en esta materia se dicten por el Ayuntamiento o Administraciones competentes.

Art. 9.7.14. Condiciones Estéticas.

Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.

Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados. Las empresas beneficiarias quedarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación.

Tanto las paredes medianeras como los paramentos que sean susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

Los rótulos empleados se ajustarán a las normas de un correcto diseño en cuanto a composición y colores utilizados y se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. La empresa beneficiaria es la responsable -en todo momento- de su buen estado de mantenimiento y conservación.

Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle quedarán obligadas a que todos sus paramentos de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado. Se entiende por paramentos de fachada las que dan frente a cualquier vía pública.

Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezca la estética del conjunto; para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

Los espacios libres de edificación deberán tratarse en todas sus zonas de tal manera que las que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería, decoración exterior, etc. siempre concretando su uso específico.

Art. 9.7.15. Ordenanzas de la edificación para Industria pequeña.

Tipo de construcción: aislada o adosada.

9.7.15.a) Ordenanzas para industria aislada:

-Superficie de parcela entre 400 y 1.500 m².

-Retranqueos mínimos:

.Al frente de la calle: 10 m.

.Al fondo y al resto de lindes: 3 m. o las que resulten de la aplicación del art.9.7.20.c)

-Ocupación máxima sobre parcela: La que resulte de cumplir los retranqueos.

-Altura máxima: 10,00 m. o la que resulte de la aplicación del art.9.7.20.c)

.Bloque representativo: 3 plantas

.Altura de nave: 2 plantas

Sobre esta altura máxima no se permitirá la construcción de ningún elemento, salvo los que tengan un puro carácter ornamental.

-Coeficiente de edificabilidad neta: 1 m²/m²

-Longitud mínima de fachada: 15,00 m.

9.7.15.b) Ordenanzas para industria adosada:

La agrupación de edificios adosados no podrá presentar un frente construido superior a 70 m. en ninguna de sus dimensiones.

-Superficie de parcela entre 1.500 y 6.000 m².

-Retranqueos mínimos:

.Al frente de la calle: 10 m.

.Al fondo y al resto de lindes: 3 m.

-Ocupación máxima sobre parcela: La que resulte de cumplir los retranqueos.

-Altura máxima: 10,00 m.

.Bloque representativo: 3 plantas

.Altura de nave: 2 plantas

Sobre esta altura máxima no se permitirá la construcción de ningún elemento, salvo los que tengan un puro carácter ornamental.

-Coeficiente de edificabilidad neta: 1 m²/m²

-El ancho mínimo de fachada por nave será de 12 m.

Cada agrupación de naves se considerará como una unidad constructiva y será objeto de un Proyecto Básico único con uniformidad de fachada, pudiendo, no obstante, solicitarse licencia de construcción para su desarrollo por fases.

Art. 9.7.16. Ordenanzas de la edificación para Industria ligera.

-Superficie de parcela entre 1.500 y 3.000 m².

-Tipo de construcción: Edificación aislada.

-Retranqueos mínimos:

.Al frente de la calle: 10 m.

.Al fondo y laterales de parcela: 3 m. o las que resulten de la aplicación del art.9.7.20.c)

-Ocupación máxima sobre parcela: La que resulte de cumplir los retranqueos.

-Altura máxima: 10,00 m. o las que resulten de la aplicación del art.9.7.20.c)

.Bloque representativo: 3 plantas

.Altura de nave: 2 plantas

Sobre esta altura máxima no se permitirá la construcción de ningún elemento, salvo que éstos tengan un puro carácter ornamental.

-Coeficiente de edificabilidad: 1 m²/m².

-Longitud mínima de fachada: 15,00 m.

Art. 9.7.17. Ordenanzas de la edificación para Industria general.

-Superficie de parcela superior a los 3.000 m².

-Tipo de construcción: Edificación aislada.

-Retranqueos mínimos:

.Al frente de la calle: 10 m.

.Al fondo y laterales de parcela: 3 m. o las que resulten de la aplicación del art.9.7.20.c)

-Ocupación máxima sobre parcela: La que resulte de cumplir los retranqueos.

-Altura máxima: 10,00 m. o las que resulten de la aplicación del art.9.7.20.c)

.Bloque representativo: 3 plantas

.Altura de nave: 2 plantas

Sobre esta altura máxima no se permitirá la construcción de ningún elemento, salvo que éstos tengan un puro carácter ornamental.

-Coeficiente de edificabilidad: 1 m²/m².

-Longitud mínima de fachada: 15,00 m.

Art. 9.7.18. Composición de los edificios en las parcelas (de carácter general).

Dentro de las parcelas se establecen los siguientes criterios de composición:

A. Edificios para naves de fabricación o almacenaje.

La superficie a dedicar a estos edificios no tiene limitación siempre que, en cualquier caso, se aseguren los porcentajes establecidos en el apartado b) y siguientes.

B. Bloques representativos.

Comprenden los destinados a despachos, oficinas, salas de recepción, y en general, todos los que dependiendo administrativamente de la industria no se dediquen a procesos de fabricación.

La superficie construida no superará el 25% de la total. Los bloques representativos tendrán como máximo 10 m. de profundidad en el caso que se encuentren adosados a naves u otros edificios y 15 m. en el caso de que sean exentos, con iluminación por ambas bandas.

C. Espacios libres para aparcamientos.

La superficie libre destinada para los aparcamientos previstos dentro de cada parcela no será inferior al 10% de su superficie bruta. Podrá utilizarse para ellos la zona de retranqueos y estarán debidamente señalizados y pavimentados.

En el interior de las parcelas de categoría A con superficie inferior a 1.500 m²., será suficiente a efectos de aparcamiento con las plazas que puedan

disponerse en la zona de retranqueo y las que, en su caso, le corresponda en su frente de calle tras deducir la ocupada por el acceso.

D. Construcciones accesorias.

Son todas las necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias, tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas, vivienda, etc.

Su emplazamiento, forma y volúmenes son libres siempre que estén debidamente justificados y respondan a un diseño acertado.

La altura de las chimeneas será como mínimo de $1,5 \cdot h$ metros, siendo h la altura del edificio cercano más alto. La altura de estas construcciones accesorias estará sujeta a la posible limitación expuesta al tratar de "Edificaciones en las parcelas".

Art. 9.7.19. Composición de los edificios en relación con los frentes de fachada.

Los frentes de fachada de las parcelas se ajustarán en sus alineaciones al plano de Alineaciones, atendiéndose a las siguientes Normas:

- a) Los bloques representativos deberán ubicarse junto a la vía de acceso a la parcela, con su fachada principal dentro de la alineación establecida respetando el retranqueo a frente de calle de 10 m.

En las soluciones de esquina en que existan retranqueos laterales y frontales a dos o más calles, se considerará para ambos el retranqueo mayor.

No se admite la construcción de edificios representativos en el interior de las parcelas en tanto no se haya completado a base de ellos, el frente principal de las mismas, considerando éste como el principal junto a la vía de acceso.

- b) En aquellas partes en las que el frente de fachada no se haya cubierto con el bloque representativo, aquél deberá completarse con las naves de fabricación o almacenaje en su totalidad.

En cualquier caso, la alineación se materializará con el cerramiento de la parcela.

- c) Los espacios libres obtenidos a causa de los retranqueos, podrán destinarse a aparcamientos, zona verde y ambos. Su cuidado y mantenimiento correrán por cuenta de la empresa instalada y la Administración del Polígono velará por el exacto cumplimiento de esta Ordenanza.

Queda prohibido usar los espacios libres indicados en el párrafo anterior como depósito de materiales, vertido de desperdicios o en general, todo lo que pueda dañar la estética del Polígono.

Art. 9.7.20. Edificaciones y retranqueos en las parcelas.

- a) Todas las edificaciones que se realicen dentro de las parcelas estarán obligadas a guardar los retranqueos laterales y de fondo establecidos para cada categoría.

Los retranqueos expresados se contarán desde los límites de la parcela que se establezca.

- b) La altura máxima del bloque representativo y constitutivo del frente de fachada será de tres plantas. La altura mínima de cada una de las plantas será de 2,50 m.

- c) La altura máxima de las edificaciones de fabricación y almacenaje será de 10 m., salvo que las necesidades del proceso de producción justifiquen una mayor altura.

Caso de autorizarse edificaciones que superen los 10 m. de altura máxima, los retranqueos laterales y a fondo de parcela, serán como mínimo de la mitad de la altura autorizada.

- d) En ampliaciones de naves existentes con licencia concedida con anterioridad a la aprobación del presente Plan, se respetarán las alineaciones de fachadas anteriores, sin merma del cumplimiento del resto de normas señaladas en las Ordenanzas.

A los efectos de ocupación máxima de parcela, se calculará la ocupación teórica máxima según los retranqueos de Normas y no se podrá superar el porcentaje obtenido, considerando la edificación existente y la ampliación prevista.

En cualquier caso, nunca se podrá superar la edificabilidad neta de 1 m²/m².

NORMA ZONAL 8. TRANSFORMACIÓN.

Art. 9.8.1. Ámbito y características.

Están sujetos a ésta norma zonal los edificios y áreas grafiados en los planos de "calificación" del Plan General con el código **8/TRA**

Esta norma zonal tiene por objeto la regulación del posible cambio de uso industrial al residencial característico de la zona en aquellos ámbitos en que dicho cambio esté permitido expresamente por el Plan General.

Las áreas y edificios afectados por ésta norma no se consideran fuera de ordenación y, en tanto no se produzca la transformación, estarán regulados por la normativa de uso de este Plan General aplicable al uso existente.

Una vez efectuada la transformación serán de aplicación las determinaciones del Plan General para el nuevo uso.

Se fija como límite para la ejecución de las zonas de transformación un periodo de 10 años, que se revisará con el propio Plan.

Art. 9.8.2. Subdivisión de la Norma Zonal 8

Norma Zonal 8A: Se permiten los cambios de titularidad, el establecimiento de nuevas actividades y ampliación de la edificación hasta un máximo del 25% de la superficie de techo existente. Las ampliaciones mantendrán un retranqueo de 3,00 m. respecto a lindes laterales y traseros.

Norma Zonal 8B: Se permite la ampliación de la edificación hasta un máximo del 25% de la superficie de techo existente. Las ampliaciones mantendrán un retranqueo de 3,00 m. respecto a lindes. No se permiten cambios de titularidad ni el establecimiento de nuevas actividades.

Norma Zonal 8C: No se permite ningún tipo de ampliación ni cambio de titularidad.

Art. 9.8.3. Procedimiento.

Cualquier actuación en esta normativa deberá ajustarse a las determinaciones siguientes:

- a) El ámbito y el resto de las condiciones específicas para su desarrollo, se recogen en los planos de Usos, Intensidades y Normas Zonales y los de Gestión, para cada una de las áreas de transformación contenidas en el PGOU.
- b) La concesión de licencias de nuevo uso estará condicionada a la desaparición de las industrias existentes y a la demolición de las edificaciones que queden fuera de ordenación.

Art. 9.8.4. Condiciones de la nueva ordenación. Alineaciones y rasantes.

Serán las definidas en el Plan General. Un Estudio de Detalle podrá señalar, complementariamente, las alineaciones del viario interior necesario, en caso de no estar definido o para modificar éste.

Art. 9.8.5. Condiciones de uso.

El nuevo uso residencial, se regirá por las normas generales que lo regulan en éste Plan General y por la norma zonal que se establece, en cada caso, en los planos de "*calificación*" y en la ficha correspondiente.

El uso actual industrial tendrá como límite la categoría 3ª.

NORMA ZONAL 9. Terciario. Actividades Comerciales y Servicios.

Art. 9.9.1. Ámbito y características.

Comprende las zonas delimitadas en los planos de "calificación" con el código **9/TER**

Corresponde a suelos delimitados u ocupados por éste uso con carácter exclusivo.

Su uso característico es el **comercial y servicios.**

Art. 9.9.2. Obras admitidas.

Se permite toda clase de obras en los edificios.
Se admiten las obras de nueva edificación.

Art. 9.9.3. Condiciones de la nueva edificación.

A. Alineaciones y rasantes.

Serán las señaladas en el Plan General.

B. Parcela mínima.

No se señala.

C. Posición de la edificación.

Será libre en la parcela.

D. Edificabilidad.

Será de un metro cuadrado por cada metro cuadrado (1 m²/m²) sobre parcela con una altura de cornisa de once (11 m.) metros.

El volumen máximo será de 3,50 m³/m².

Ocupación máxima del 80% de la parcela.

E. Altura libre de pisos.

La altura libre de pisos será en todas las plantas de tres metros (**3 m**), como mínimo.

D. Número de plantas.

Máximo de 3 plantas.

Art. 9.9.4. Condiciones de uso.

Se cumplirán las condiciones establecidas en el Plan General para el uso terciario. Se podrá dedicar hasta un 50% del espacio ocupado a labores de producción, almacenaje, reparación, etc, vinculada a la actividad comercial principal, con las limitaciones establecidas para la categoría 2ª del uso industrial.

Se establecen, en cuanto a los usos, dos grados en el terciario:

-Terciario grado 1: Se admiten todos los usos definidos en el Art.11.7

-Terciario grado 2: Sólo se admiten los usos definidos en el Art.11.7.1, apartado b

Art. 9.9.5. Aparcamientos.

La reserva de aparcamiento será como mínimo de 1 plaza por cada 150 m2. de superficie construida o fracción.

NORMA ZONAL 10. DOTACIONAL.

Art. 9.10.1. Ámbito de aplicación. Categorías.

Comprende el suelo calificado como tal en el plano de "Calificación del suelo" del P.G.O.U.. Se identifica con el código **10/DOT**

Se incluyen en él los terrenos que albergan actividades destinadas a dotar al ciudadano de equipamientos y servicios necesarios para su educación, esparcimiento, cultura, salud, ... y en general todo aquello que mejore su calidad de vida.

Se definen las siguientes categorías:

1ª Equipamiento Educativo-Cultural:.....	(ED)
a) Educativo	
b) Socio-Cultural	
2ª Equipamiento Administrativo-Institucional.....	(AD)
3ª Equipamiento Deportivo.....	(RD)
4ª Equipamiento Asistencial	(TD)
5ª Equipamiento de Infraestructura y Servicios Urbanos..	(ID)
6ª Espacios Libres y Zonas Verdes	(EL)

Cuando no se asigne a una reserva de suelo dotacional, uso específico dentro de las anteriores categorías, podrán asignárseles los siguientes usos: categorías 1ª, 2ª y 4ª.

Art. 9.10.2. Condiciones de carácter general.

En los planos de alineaciones del P.G.O.U. se graficarán los parámetros básicos de la edificación. De no ser así, las condiciones de edificabilidad, forma y alineaciones se adecuarán a las de los edificios más próximos, sin perjuicio de las condiciones específicas que se señalan a continuación.

Art. 9.10.3. Condiciones específicas de Dotacional Escolar.

- Coeficiente de ocupación de la parcela: 30%
- Coeficiente de edificabilidad: 1 m²/m²s.
- Nº de plantas máximo: 3

Art. 9.10.4. Condiciones específicas Dotacional Espacios Libres y Zonas Verdes.

No se permitirá la construcción de ningún tipo de edificación en los espacios libres, excepto las reseñadas a continuación:

- En espacios libres de más de 1.000 m². se podrán establecer quioscos o módulos de mantenimiento con una superficie máxima de 25 m². por unidad y una unidad máxima cada 1.000 m². o fracción superior a 500 m².

- En espacios libres superiores a 10.000 m². se podrán situar instalaciones deportivas en un máximo del 50% de su superficie y las instalaciones anejas a las mismas con una superficie máxima edificada de 250 m². cada 10.000 m². de espacios libres.

En las zonas de contacto entre la edificación y los espacios libres (públicos o privados), se establecerá una zona libre de paso de 5,00 m. como mínimo, que permita el acceso de vehículos de servicio o emergencia.

Art. 9.10.5. Condiciones específicas del Dotacional:

Sanitario, Comunitario, Asistencial, Socio cultural, Religioso, Mercado y Deportivo.

Cuando alguno de estos equipamientos se prevea en un solar aislado, rodeado de viales o espacios libres de uso público, se aplicarán las siguientes condiciones de edificación:

- Ocupación de parcela: 75%
- Edificabilidad: 2 m²t/m²s.
- Nº máximo de alturas: 4

CAPÍTULO X. REGULACIÓN DE ÁREAS SUJETAS A PLANEAMIENTO INCORPORADO.

Art.10.1. Contenido.

Comprende sectores de suelo que tienen planeamiento parcial vigente y que el Plan General asume. Se desarrollan siguiendo su Plan Parcial y, en su caso, las modificaciones introducidas por el Plan General.

Art.10.2. Áreas de Planeamiento Incorporado.

Se incorporan con plena vigencia normativa los siguientes Planes Parciales.

- Plan Parcial Industrial L'Alfas-II: Se ha ejecutado la urbanización de su ámbito. El Plan General modifica la ubicación de un espacio libre y su límite Sur.
- Plan Parcial Industrial El Retiro-Casanova: Ejecutada también la urbanización de su ámbito. El Plan General recoge la totalidad de sus prescripciones.

TITULO V. NORMAS GENERALES DE USO.

TITULO V. NORMAS GENERALES DE USO

CAPÍTULO XI. NORMAS GENERALES DE USOS.

Art. 11.1. Regulación de usos.

Las condiciones particulares de los usos son aquellas a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en aquellos lugares en que así lo permita el Plan General o el planeamiento de desarrollo del mismo.

El Plan General regula de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos clasificados como suelo urbano y urbanizable mediante las condiciones de uso establecidas para cada norma zonal en el capítulo correspondiente.

En el suelo no urbanizable los usos admisibles para cada categoría del mismo, son los regulados en la Ley del Suelo No Urbanizable de la Comunidad Valenciana, y en el Título III de estas Normas.

Las condiciones generales de los usos edificables serán de aplicación en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos se establece.

Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y de su entorno y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentren.

En todo caso, deberán cumplir la normativa supramunicipal que legalmente les fuere de aplicación.

Art. 11.2. Tipos de usos.

Por su grado de determinación en los distintos instrumentos de planeamiento, los usos pueden ser globales o pormenorizados.

- Uso global es aquel que el P.G. asigna con carácter dominante a un sector de suelo urbanizable y que es susceptible de ser pormenorizado a través del planeamiento parcial que lo desarrolle.
- Uso pormenorizado es aquel que el P.G. asigna a un área o sector de suelo urbano o urbanizable pormenorizado.

Por su grado de idoneidad para su localización un uso puede ser considerado como característico, complementario o prohibido.

- Uso característico es aquel cuya implantación se considera prioritaria en un determinado territorio. En consecuencia se considera mayoritario en el área en que se encuentre y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.
- Uso complementario es aquel que puede coexistir con el uso característico sin que ninguno de ellos pierda las peculiaridades que le son propias. Todo ello sin perjuicio de que su interrelación pueda obligar a fijar una restricción de su intensidad relativa respecto del uso característico.

- Uso prohibido es aquél que por su incompatibilidad con los usos característicos o complementarios o bien por sus propias características debe quedar excluido de un determinado ámbito. Su precisión puede quedar establecida por su expresa definición en la zona de que se trate, o bien por exclusión al no figurar en la relación de usos característicos o complementarios.

Art. 11.3. Clases de usos.

A los efectos de esta normativa urbanística los espacios edificables podrán ser destinados a una o varias de las clases de usos que se relacionan a continuación:

- Residencial.
- Industrial.
- Terciario.
- Dotacional.

A su vez, los espacios no edificables propios del medio natural pueden ser destinados a alguna de las clases de usos siguientes:

- Equipamiento para el transporte y las comunicaciones.
- Equipamiento de espacios libres.
- Equipamiento de servicios infraestructurales.

Art. 11.4. Condiciones comunes a todos los usos.

1. Actividades permisibles.

Solamente podrán instalarse en los terrenos clasificados como suelo urbano residencial, las actividades que por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultaren aptas según lo dispuesto en la legislación vigente, o cumplan las condiciones que impone la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo, debiendo satisfacer, en todo caso, las condiciones que se establecen en este Plan General.

2. Diferentes usos en un mismo edificio.

Cuando el uso característico esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones derivadas de su uso que le fueren de aplicación.

Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran a un edificio que albergue varios usos, se tendrá en cuenta el uso que tuviera mayor superficie útil.

3. Situación de las actividades.

La situación de las actividades dentro de un edificio vendrá determinada por la aplicación de la normativa vigente.

4. Accesos desde la vía pública.

En construcciones de nueva planta, el acceso a los locales destinados a usos no residenciales situados en zonas de uso característico residencial, habrá de realizarse de forma independiente desde la vía pública, o desde el espacio privado de la parcela, sin utilizar para ello las escaleras o ascensores de acceso a las viviendas.

Cuando, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales, la instalación de un determinado uso pueda generar concentración de vehículos, podrá exigirse la disposición de espacios de carga y descarga o espera de vehículos en la parcela del edificio y fuera por tanto del espacio público, o bien denegar la autorización de uso si no pudiera resolverse en las condiciones señaladas.

5. Normas exigibles y condiciones de tramitación.

La localización y desarrollo de otros usos en edificios de uso característico residencial ha de efectuarse de modo que sean perfectamente compatibles y no perturben ni deterioren la calidad de vida y el entorno ambiental de quienes habiten las viviendas. En estos supuestos será exigible el cumplimiento de la siguiente normativa, en lo que fuere de aplicación:

- Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96
- Reglamento de policía de espectáculos públicos y actividades recreativas.
- Reglamento de actividades calificadas y normas complementarias.
- Reglamento electrotécnico de baja tensión.
- HD-91
- El contenido del apartado 4.4.1 de estas Normas.
- Demás normativa vigente.

Art. 11.5. Condiciones del uso residencial.

1. Definición, clases, tipos y categorías.

Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente y estable a las personas.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y al establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

- a) Vivienda: cuando la residencia se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales en las familias.

Dentro de la clase de vivienda, atendiendo al régimen jurídico a que puede estar sometida en función de los beneficios otorgados por el Estado o la Comunidad Autónoma, se distinguen, con independencia de la clasificación anterior, dos (2) tipos:

- Tipo 1: vivienda sujeta a algún régimen de protección pública, cuando cuente con la calificación correspondiente y esté sujeta a condicionamientos jurídicos, técnicos y económicos derivados de aquél.

Las viviendas de este tipo estarán sujetas, en lo que concierne a condiciones de programa y proyecto, a las disposiciones que desde la Administración las regulen, que serán, en todo caso, de aplicación para cuanto no se haya previsto en estas Normas para cualquier otra clase de edificación residencial.

- Tipo 2: vivienda libre, cuando no esté sometida a ningún régimen específico de protección por el Estado o la Comunidad Autónoma.

Dentro de la clase de vivienda, según su organización en la parcela se distinguen dos (2) categorías:

- Categoría 1ª: vivienda en edificación unifamiliar, cuando en la unidad de parcela se edifica una (1) sola vivienda en edificio aislado o agrupado a otros pero con acceso independiente y exclusivo.
- Categoría 2ª: vivienda en edificación colectiva, cuando en cada unidad parcelaria se edifican más de una (1) vivienda agrupadas con acceso común en condiciones tales que les fuere o pudiera ser aplicable la Ley de Propiedad Horizontal.

b) Residencia comunitaria: clase del uso residencial destinada al alojamiento estable de personas que no configuran núcleo que pudiera ser considerado como familia, incluidas las casas de huéspedes.

2. Condiciones de la clase de vivienda.

Será de aplicación el Decreto 85/1989 de 12 de Junio del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se aprueban las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

3. Condiciones de la clase de residencia comunitaria.

Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a Residencia comunitaria serán las mismas que las establecidas para la clase de vivienda, siempre que su superficie total no rebase los quinientos metros cuadrados (500 m²) construidos, en cuyo caso, les serán de aplicación complementariamente, las correspondientes a los edificios o locales destinados a hospedaje.

Art. 11.6. Condiciones del uso industrial.

1. Definición, clases, categorías y situaciones.

Es un uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos según las precisiones que se expresan a continuación:

a) Producción industrial.

Comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas, económicas y administrativas especialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción o materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc., pero sin venta directa al por menor.

b) Almacenaje y comercio mayorista.

Comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. Asimismo, se incluyen aquí otras funciones de depósito, guarda y almacenaje ligadas a actividades principales de industria, comercio minorista, transporte u

otros servicios del uso terciario, que requieran espacio adecuado, separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho público.

c) Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico.

Comprenden aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con objeto de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Estos servicios pueden llevar incluida su venta directa al público o hacerse mediante intermediarios. Corresponden a este apartado las actividades íntegras incluidas en el epígrafe 67 de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE) y las funciones a que se refiere la definición de actividades incluidas en el epígrafe 971 y las que cumplen funciones similares.

d) Producción artesanal y oficios artísticos.

Comprenden actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público a través de intermediarios. Corresponden a este apartado funciones o actividades adecuadas a la definición incluida en los epígrafes 966 y 971 y las que asimismo lo sean por razón de su escala de producción y formas de trabajo incluidas en los epígrafes tres (3) y cuatro (4) de la CNAE y las que cumplieren funciones similares.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y en el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

a) **Industria en general.** Cuando la actividad se desarrolla en establecimientos especialmente preparados para tal fin, bien ocupando todo el edificio o determinados locales dentro de él.

b) **Talleres domésticos.** Cuando la actividad se desarrolla por el titular en su propia vivienda utilizando para ello alguna de sus piezas.

En supuestos de clasificación dudosa el Ayuntamiento se atenderá subsidiariamente a la Clasificación Nacional de Actividades Económicas. (CNAE).

Dentro del uso industrial se consideran las siguientes categorías:

- Categoría 1ª. Talleres artesanales y actividades de servicios.

-Superficie menor de 500 m2.

-Potencia máxima instalada: 10 CV y 7.5 KW

-Ruidos y vibraciones máximos: 35 dB A (decibelios escala A, medidos a un metro por el exterior de las paredes o techos que lo limitan) y 5 Pals.

-Situación: aislada o en línea con otras industrias medianeras, o excepcionalmente, en suelo urbano actual, entre medianerías y en bajos de edificación residencial. Se prohíbe la jornada laboral nocturna en esta situación.

- Categoría 2ª. Industrias ligeras pequeñas y servicios.

-Superficie menor de 1.000 m2.

-Potencia máxima: 25 CV y 30 KW.

-Situación y ruidos: igual que la categoría I.

- Categoría 3ª. Industrias ligeras y medias. (en zona de transformación)
 - Superficie superior a 500 m2.
 - Ruidos máximos: 45 dB A

- Categoría 4ª. Industria molesta y grande.
 - Situada en edificio aislado en polígono industrial “ad hoc” y retranqueos mínimos a 10 m. de fachada y 3 m. de las restantes, sin perjuicio de lo establecido en el art.9.7.20 de estas Normas.

- Categoría 5ª. Industria nociva y peligrosa.
 - Las industrias que por su naturaleza causen, o se prevea puedan causar, interferencias con los procesos productivos de las industrias existentes (producción de polvo, olores, ruidos excesivos, etc), se ubicarán en el Sector 8 del Suelo Urbanizable.

Atendiendo a su lugar de ubicación se consideran las siguientes situaciones:

- Situación 1ª. En la propia vivienda o en plantas superiores de un edificio residencial. Coinciden con la categoría 1ª.

- Situación 2ª. En plantas de sótano, semisótano o planta baja de un edificio residencial. Coinciden con la categoría 2ª.

- Situación 3ª. En edificio exclusivo. Industrias de categoría 3ª.

- Situación 4ª. En manzana exclusivamente industrial. Categoría 4ª.

- Situación 5ª. En suelo no urbanizable. Categoría 5ª.

Las limitaciones que se fijan para la industria no rigen para las instalaciones de acondicionamiento doméstico, las cuales podrán disponer de los elementos y potencia adecuados a su función, siempre que queden instalados con las convenientes precauciones técnicas y de acuerdo a su legislación específica, a fin de evitar que causen molestias al vecindario. Se entenderán comprendidas en este grupo las instalaciones de ascensores, montacargas, calefacción y sus accesorios de generadores, instalaciones de acondicionamiento de aire u otras análogas.

Los talleres de reparación de automóviles y chapa y pintura, se podrán situar en zonas de uso industrial o terciario, independientemente de la Categoría que tengan. Los talleres de mantenimiento simple del automóvil, se considerarán de Categoría 1ª.

La medición del nivel de ruidos se efectuará en la parte exterior del cerramiento del establecimiento que se considere o bien, en el domicilio del vecino más afectado por las molestias producidas en aquél.

2. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para el uso industrial serán de aplicación a los edificios o construcciones de nueva planta o en las obras de reforma cuando no representen desviación importante de los objetivos de la misma.

3. Dimensiones de los locales.

A los efectos de aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de producción o almacenaje, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales destinados a la actividad productiva o de almacén, así como todos aquellos vinculados de forma directa a dichas actividades; quedarán excluidos expresamente las superficies destinadas a oficinas, exposición de productos, venta y aparcamiento de los vehículos que no estén destinados al transporte de los productos.

Los locales de producción o almacenaje en que se disponen puestos de trabajo tendrán, al menos, un volumen de doce metros cúbicos (12 m^3) por trabajador.

4. Servicios de aseo.

Las instalaciones industriales dispondrán de aseos que se regirán en cuanto a su tamaño y capacidad por lo establecido en la legislación vigente.

5. Circulación interior.

Las escaleras, pasos horizontales y rampas tendrán una anchura no menor que un metro (1 m) cuando den acceso a un local con capacidad hasta cincuenta (50) puestos de trabajo y de uno con treinta (1,30) metros cuando su capacidad sea superior a dicha cifra.

6. Dotación de aparcamientos.

En edificios de hasta dos mil metros cuadrados (2.000 m^2) de superficie se dispondrá de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m^2) de superficie.

En edificios de superficie comprendida entre dos mil (2.000 m^2) y cinco mil metros cuadrados (5.000 m^2) se dispondrá una (1) plaza de aparcamiento por cada ciento cincuenta metros cuadrados (150 m^2) de superficie.

Para edificios comprendidos entre cinco mil (5.000 m^2) y quince mil metros cuadrados (15.000 m^2), se dispondrá de una (1) plaza de aparcamiento por cada doscientos metros cuadrados (200 m^2) de superficie y, por último, para edificios de superficie superior a quince mil metros cuadrados (15.000 m^2) se dispondrá de una (1) plaza por cada trescientos metros cuadrados (300 m^2) de superficie; a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una (1) plaza de aparcamiento por cada veinticinco metros cuadrados (25 m^2) de superficie útil de taller.

7. Ordenación de la carga y descarga.

Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los quinientos metros cuadrados (500 m^2), la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos y mercancías en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión.

Para superficies superiores a mil metros cuadrados (1.000 m²) deberá duplicarse dicho espacio y añadirse una unidad más por cada mil metros cuadrados (1.000 m²) más de superficie de producción o almacenaje.

8. Condiciones de los talleres domésticos.

Serán de aplicación a los talleres domésticos, las condiciones establecidas en la categoría 1^a de industria. No sobrepasarán el 50% de la superficie total de la vivienda a la que estén anexos.

Nivel de ruidos inferior a 35 dB, y se prohíbe el almacenamiento de materiales que pudieran calificar la actividad como molesta, nociva, peligrosa o insalubre.

Es obligatorio una superficie de ventilación natural, de al menos 3,5 % de la superficie útil. Se prohíbe la jornada laboral nocturna.

Art. 11.7. **Condiciones del uso terciario.**

1. Definición, clases, categorías y situaciones.

Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información administrativa, gestión, actividades de intermediaria financiera u otras, seguros, etc.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

- a) **Hospedaje.** Cuando el servicio terciario se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas.
- b) **Comercio.** Cuando el servicio terciario se destina a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, venta de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares.

Atendiendo a una primera clasificación, según su superficie de venta, entendida según apartado 4.A de este artículo, y a efectos de la Ley del Comercio de la Generalitat Valenciana, tenemos:

- Pequeños comercios: cuando la dimensión de la superficie de venta sea menor a 600 m².
- Grandes superficies comerciales: cuando la dimensión de la superficie de venta sea mayor o igual a 600 m².

Dentro del uso de comercio se establecen las siguientes categorías:

- Categoría 1^a. Local comercial. Cuando la actividad comercial es de carácter minorista y tiene lugar en establecimiento independiente, de dimensión no superior a seiscientos metros cuadrados (600 m²) de superficie dedicada a la venta entendida esta según la definición dada en el apartado 4A de este artículo.

- Categoría 2ª. Agrupación comercial. Cuando en un mismo recinto se integran varios locales de venta, que han sido proyectados conjuntamente o que están relacionados por elementos comunes cuya utilización comportan en los que se ejercen las respectivas actividades de forma empresarialmente independiente siendo la superficie de venta inferior a seiscientos metros cuadrados (600 m²), entendida esta según la definición dada en el apartado 4A de este artículo.
- Categoría 3ª. Grandes superficies comerciales. Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial o cuando se trata de agrupaciones comerciales con acceso e instalaciones comunes, en ambos casos de superficie de venta igual o superior a seiscientos metros cuadrados (600 m²), entendida esta según la definición dada en el apartado 4A de este artículo.

En atención a lo anteriormente indicado, se limita la superficie de la 1ª categoría en el caso de casco antiguo a 500 m². y a 300 m². en el caso de vivienda unifamiliar aislada y vivienda unifamiliar adosada en edificaciones abierta y cerrada, quedando expresamente prohibida la instalación de cualquier gran superficie comercial de alimentación en suelo industrial, permitiéndose la instalación de grandes superficies comerciales de venta especializada o de productos no perecederos, de acuerdo con la Ley de Comercio de la Generalitat Valenciana.

- c) **Oficinas**. Cuando el servicio terciario corresponde a actividades que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros análogos, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean estos de carácter público o privado. Se incluyen aquí actividades puras de oficina o ligadas a otras actividades de carácter diferente al de oficina que consumen un espacio propio e independiente.

Asimismo se incluyen las oficinas de carácter público, como las de la Administración del Estado, Autonómica o Local, servicios de comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales y otras que presenten características análogas con la definición anterior.

Atendiendo al prestatario del servicio, se distinguen las siguientes Categorías:

- Categoría 1ª. Servicios de la Administración, que son aquellas actividades en las que el servicio es prestado por la Administración del Estado, autonómica, local o sectorial en cualquiera de sus niveles.
- Categoría 2ª. Oficinas privadas, cuando es un entidad privada la que presta el servicio.

- d) **Salas de Reunión**. Cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas de espectáculos tales como pubs, discotecas, salas de fiesta y baile, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

- e) **Restauración.** Cuando el servicio está destinado a actividades de restauración o similares, tales como restaurantes, bares, cafeterías...

En supuestos de clasificación dudosa de un establecimiento de servicio terciario, el Ayuntamiento se atenderá, subsidiariamente, a la Clasificación Nacional de Actividades Económicas, (CNAE).

Las instalaciones y actividades de hospedaje, comercio, oficinas y salas de reunión, en razón de su posible ubicación se atenderán a las siguientes situaciones:

- Situación 1^a. En la propia vivienda o en las plantas superiores de un edificio.
- Situación 2^a. En plantas semisótano, baja o primera de un edificio.
- Situación 3^a. En edificio exclusivo, entendiendo como tal el destinado a un único uso. Cuando se permitan varios usos no residenciales en régimen de edificio exclusivo, se entenderá como posible la mezcla de dichos usos en un sólo edificio.
- Situación 4^a. En manzana exclusiva.

2. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para los servicios terciarios son de aplicación a los locales que resulten de llevar a cabo obras de reforma o de nueva planta.

3. Condiciones de HOSPEDAJE.

A. Dimensiones.

Ningún dormitorio tendrá dimensiones menores que las establecidas para los de las viviendas familiares y dispondrán todos ellos de un armario ropero de longitud superior a uno con cincuenta (1,50) metros.

Si, por las características del establecimiento, las habitaciones dispusiesen de cocina, se cumplirán las condiciones del programa de vivienda señalado en las HD-91.

Los accesos interiores cumplirán los requisitos que se señalan para las viviendas familiares.

B. Ascensores.

Cuando el nivel a superar dentro del establecimiento sea superior a tres plantas se dispondrá de un (1) aparato elevador al menos para cada treinta (30) habitaciones o fracción superior a quince (15), o por cada quinientos metros cuadrados (500 m²) o fracción superior a doscientos cincuenta (250 m²) por encima de dicha altura.

C. Aseos.

En función de las dimensiones del local que no sean habitaciones se dispondrán los siguientes servicios de aseo:

c.1. Inodoros.

- Hasta doscientos metros cuadrados (200 m²) Uno por sexo.
- Más de doscientos metros cuadrados (200 m²) hasta trescientos metros cuadrados (300 m²) Dos (2) por sexo.
- Más de trescientos metros cuadrados (300 m²) hasta cuatrocientos metros cuadrados (400 m²) Tres (3) por sexo.

c.2. Lavabos.

- Hasta 350 m² Uno por sexo.
- Más de 350 m² hasta 500 m² Dos por sexo
- Más de 500 m² hasta 700 m² Tres por sexo.

D. Aparcamiento.

Se dispondrá una (1) plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m²) de local destinado a hospedaje o por cada tres (3) habitaciones si resultase número mayor.

El Ayuntamiento podrá eximir de esta obligación cuando se justifique técnicamente la imposibilidad de su cumplimiento en el interior de la parcela.

4. Condiciones de COMERCIO.

A. Dimensiones.

Se entiende por superficie dedicada a la venta de los establecimientos comerciales de carácter individual o colectivo, la superficie total de las áreas o locales donde se exponen los productos con carácter habitual y permanente, o los destinados a tal finalidad con carácter eventual o periódico, a los cuales puede acceder el cliente, así como los escaparates y los espacios internos destinados al tránsito de las personas y a la presentación o dispensación de los productos.

Se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y los aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

En ningún caso la superficie de venta podrá ser menor de seis metros cuadrados (6 m²) y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de una vivienda unifamiliar.

B. Circulación interior.

B.1. En los locales comerciales de la Categoría 1^a todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de un metro (1 m); los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras, con una anchura igual que el resto de los recorridos.

B.2. En los locales de Categorías 2ª y 3ª, los recorridos tendrán una anchura mínima de ciento cuarenta centímetros (140 cm); los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura igual que el resto de los recorridos.

C. Altura libre de pisos.

La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de trescientos centímetros (300 cm) como mínimo en todas las plantas. En los edificios con otros usos, las que señalen las normas de aplicación en la zona en la que se encuentren. En los edificios existentes se admitirán alturas libres de doscientos cincuenta centímetros (250 cm) mínimo.

D. Aseos.

D.1. Los locales destinados al comercio dispondrán de los servicios sanitarios necesarios como consecuencia de la aplicación de la normativa particular aplicable.

D.2. En ningún caso podrá comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un (1) vestíbulo o espacio de aislamiento.

D.3. Los aseos de los comercios de la categoría 2ª definido en el art. 11.7 apartado 1b), podrán agruparse, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, sin incluir los espacios comunes de uso público.

E. Aparcamientos.

Se dispondrá una (1) plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m²) de superficie comercial en las categorías 1ª y 2ª .

Para los comercios de la categoría 3ª se dispondrá una (1) plaza de aparcamiento por cada cincuenta metros cuadrados (50 m²) de superficie comercial no alimentaria y una (1) plaza por cada veinticinco metros cuadrados (25 m²) de superficie comercial alimentaria. En los edificios existentes en que sea imposible cumplir esta exigencia, el Ayuntamiento podrá eximir de su cumplimiento total o parcial, previa justificación técnica.

F. Ordenación de la carga y la descarga.

Cuando la superficie de venta sea mayor de seiscientos metros cuadrados (600 m²), se dispondrá, dentro del local, de una dársena con una altura libre mínima de trescientos cuarenta centímetros (340 cm) que se aumentará en una unidad por cada mil metros cuadrados (1.000 m²) o fracción; las dársenas tendrán de dimensiones mínimas siete metros (7 m) de longitud y cuatro (4) de anchura, dispuestas de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer al acceso de vehículos.

En los edificios existentes en que se justifique técnicamente la imposibilidad de su cumplimiento el Ayuntamiento podrá eximir de todo o parte de ésta exigencia.

G. Pasajes comerciales.

Las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja formando un pasaje, que tendrá acceso para el público por ambos extremos con una anchura igual o superior a cuatro metros (4 m).

H. Almacenaje de productos alimentarios.

Los locales en que se trafique con alimentos dispondrán de un almacén o trastienda, para su conservación debidamente acondicionados, con una superficie de, al menos, el diez por ciento (10%) de la superficie de venta del local destinado a estas mercancías, con una dimensión mínima de tres metros cuadrados (3 m²).

I. Grandes superficies comerciales.

I.1. No se permitirá la implantación de grandes superficies de venta al por menor (supermercados, hipermercados etc.) salvo en las zonas y condiciones de tamaño que el Plan establezca.

I.2. En todo caso, la concesión de la licencia de edificación podrá supeditarse a la demostración de la aceptabilidad de los impactos que estos establecimientos puedan producir sobre el tráfico y la estructura comercial existente tanto en el entorno inmediato como en otros puntos de la ciudad que puedan ser previsiblemente afectados.

I.3. Para la concesión por los ayuntamientos, de acuerdo con la legislación vigente, de la licencia municipal de los establecimientos comerciales clasificados como gran superficie de venta al detalle, será requisito necesario la presentación por el interesado de la autorización de la Consellería de Industria, Comercio y Turismo.

5. Condiciones de las OFICINAS.

A. Dimensiones.

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie útil, esta dimensión se entenderá con la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce la actividad de la oficina.

B. Accesos interiores.

B.1. Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de, al menos, ciento treinta centímetros (130 cm).

B.2. La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de (825) ochocientos veinticinco milímetros.

C. Escaleras.

El número de escaleras entre cada dos (2) pisos será la que resulte de la aplicación de la legislación sectorial que le corresponda.

D. Ascensores.

Cuando el desnivel a saltar dentro del local sea superior a tres (3) plantas se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos metros cuadrados (500 m²) por encima de esa altura.

E. Altura libre de pisos.

Serán las que señalen las normas de aplicación en la zona en que se encuentren.

En los edificios existentes se respetará la normativa zonal que les sea de aplicación.

F. Aseos.

F.1. Los locales de oficina dispondrá al menos de un aseo compuesto por un (1) inodoro y un (1) lavabo; será de aplicación la normativa específica vigente.

F.2. En ningún caso podrá comunicarse directamente con el resto del local, para lo cual deberá instalarse, un (1) vestíbulo o espacio intermedio.

F.3. En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

G. Aparcamientos.

Se dispondrá como mínimo una (1) plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m²) de superficie de oficinas, cuando esta no haya de ser utilizable por el público, en cuyo caso, se dispondrá una (1) plaza por cada cincuenta metros cuadrados (50 m²).

H. Condiciones de los despachos profesionales anejos a las viviendas.

Serán de aplicación a los despachos profesionales domésticos las condiciones de la vivienda a que estén anexos.

6. Condiciones de las SALAS DE REUNIÓN y RESTAURACIÓN.

A. Condiciones de aplicación.

Cumplirá las condiciones del uso comercial y las establecidas en el reglamento general de policía de espectáculos públicos y actividades recreativas.

Art. 11.8. Condiciones del uso dotacional.

1. Definición y clases.

- A. Es uso dotacional el que sirva para proveer a los ciudadanos de los medios que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en fin, su bienestar, y proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructurales.
- B. A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:
- Categoría 1ª. Equipamiento **Educativo-Cultural (ED)**:
 - a) **Educativo**, cuando la dotación se destina a la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas (centros de idiomas, academias, etc.) y la investigación.
 - b) **Socio-Cultural**, que comprende la conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos, recintos feriales,...)
 - Categoría 2ª. **Equipamiento Administrativo-Institucional (AD)**: Cuando la dotación se destina a Sedes Institucionales y dependencias administrativas, judiciales, militares y otras análogas.
 - Categoría 3ª. **Equipamiento Deportivo (ED)**: Cuando la dotación se destina a proveer las instalaciones para la práctica del deporte y el desarrollo de la cultura física.
 - Categoría 4ª. **Equipamiento Asistencial (TD)**: Cuando la dotación se destina a proveer algunas de las siguientes prestaciones sociales:
 - a) **Salud y bienestar social**, comprendiendo el primero la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización, excluyendo los que se presten en despachos profesionales, y correspondiendo el segundo a la prestación de asistencia no específicamente sanitaria, mediante servicios sociales.
 - b) **Religioso**, comprende los edificios destinados a la celebración de los diferentes cultos.
 - Categoría 5ª. **Equipamiento de Infraestructura y Servicios urbanos (ID)**: Cuando la dotación se destina a la provisión de algunos de los siguientes servicios:
 - a) **Mercados de abastos y centros de comercio básico**: mediante los que se proveen productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población.
 - b) **Otros servicios urbanos**: mediante los que se cubren los servicio que salvaguardan las personas y los bienes (bomberos, policías y similares) y se mantiene el estado de los espacios públicos

(almacenes de limpieza y recogida de basuras y similares) y en general todas las instalaciones para la provisión de servicios para los ciudadanos, incluso los surtidores de combustible para los vehículos.

- c) **Cementerios y tanatorios:** mediante los que se proporciona el enterramiento o la incineración de los restos humanos.
 - d) **Servicios infraestructurales básicos:** cuando la dotación se destina a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras tales como suministro de agua o energía, saneamiento, telefonía, etc.
- Categoría 6ª. **Zonas Verdes y Espacios libres (EL):** Cuando la dotación se destina a la provisión de parques y jardines y áreas de juego de dominio y uso públicos.

2. Aplicación.

- A. Las condiciones que se señalan para las dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello y que, a tal efecto, se representan en la documentación gráfica del Plan General en los planos de "*clasificación del suelo*", y "*usos, intensidades y normas zonales*".
- B. Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar habilitados para ello por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.
- C. Las condiciones que hagan referencia a las características físicas de la edificación, (posición, ocupación, volumen y forma), solo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reestructuración.

3. Compatibilidad de usos.

En las parcelas calificadas para usos de equipamientos además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o residencia comunitaria para albergar a los agentes de los servicios.

4. Sustitución de equipamientos existentes.

- A. Ningún uso de equipamiento existente podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que estas queden satisfechas por otro medio.
- B. Los usos dotacionales existentes podrán sustituirse cumpliendo las siguientes condiciones:
 - b.1. Si está situado en edificio que no tenga uso exclusivo dotacional, para sustituirse por cualquier otro uso autorizado en la zona en que se encuentre.
 - b.2. Si está situado en edificio exclusivo, con las mismas condiciones, para cualquier otro uso de carácter dotacional, previa justificación de la innecesariedad del existente.

5. Equipamiento alternativo.

Se consideran así aquellas parcelas calificadas como de equipamiento sin que se concrete su uso pormenorizado.

En las parcelas de equipamiento alternativo podrá disponerse cualquier uso de los comprendidos en la clase de equipamiento, categorías 1ª, 2ª y 4ª del apartado B del epígrafe 1.

6. Plazas de aparcamiento, carga y descarga.

- A. Los usos dotacionales dispondrán, en todo caso, de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m²) de superficie útil, que serán incrementadas si así resultase de las siguientes condiciones:
- a.1. En las dotaciones en que pueda presuponerse concentración de personas, al menos, una (1) plaza por cada veinticinco (25) personas de capacidad, para todos los usos excepto el religioso, para el que será suficiente una (1) plaza por cada cincuenta (50) personas.
 - a.2. En el equipamiento sanitario con hospitalización, al menos una (1) plaza por cada cinco (5) camas.
 - a.3. En los mercados de abastos y centros de comercio básico, al menos una (1) plaza por cada veinte metros cuadrados (20 m²) de superficie de venta.
- B. Los equipamientos educativos que se dispusieran en edificios exclusivos contarán con una superficie, fuera del espacio público, capaz para la espera, carga y descarga de un autobús por cada doscientas cincuenta (250) plazas escolares o fracción superior a ciento veinticinco (125).
- C. Los mercados de abastos y centros de comercio básico dispondrán, por cada diez (10) puestos de ventas, y dentro del local o área comercial, de una (1) zona destinada a carga y descarga de mercancías, con una altura libre mínima de tres metros (3 m) y con una superficie de dimensión mínima siete metros (7 m) de longitud, y cuatro (4) de anchura que se dispondrá de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga simultáneamente en cada una de ellas sin entorpecer el acceso de vehículos.
- D. Los locales destinados a autoescuela contará con el aparcamiento necesario para la guarda de su parque de vehículos.

Art. 11.9. Condiciones del uso dotacional para el transporte y las comunicaciones.

1. Definición y clases

- A. Tienen uso para el transporte y las comunicaciones los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados.
- B. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

Red viaria: cuando se destina a facilitar el movimiento de los peatones, de las bicicletas, los automóviles y de los medios de transporte colectivo en superficies habituales en las áreas urbanas así como el estacionamiento de vehículos.

2. Aplicación.

- A. Las condiciones que se señalan para la circulación serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se representan en la documentación gráfica constituida por los planos del Plan General.
- B. Serán también de aplicación en los terrenos que, aún sin tenerlo expresamente previsto el planeamiento, se destinen a tal fin por estar habilitados en aplicación de estas Normas.

3. Red viaria.

Teniendo en cuenta que a excepción de las alineaciones, el diseño gráfico de la red viaria del Plan General puede ser precisada con mayor detalle por los instrumentos de desarrollo, Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización, etc., sus características deberán ajustarse, en general, a la siguiente regulación:

- a) Dimensiones y características de las sendas públicas de peatones, de nuevo trazado.
 - a1) La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones será de ciento veinte centímetros (120 cm).
 - a2) Las vías de circulación tendrán una pendiente transversal mínima del uno por ciento (1%) para la evacuación de aguas pluviales y una máxima del ocho por ciento (8%).

Estos límites podrán sobrepasarse, previa justificación técnica de su necesidad.
- b) Jerarquización de la red viaria y dimensiones características.
 - b1) Quedan definidas en los planos de "*red viaria, alineaciones, y rasantes*".
 - b2) El nuevo viario que se proyecte presentará las dimensiones y características que se deriven de las intensidades de circulación y del medio que atraviesen. La anchura mínima entre alineaciones será de diez metros (10 m).
 - b3) Los márgenes de las vías, cuando discurran por los suelos no urbanizables, estarán sometidos a las limitaciones que determinan la ley 25/1988 del 29 de julio de Carreteras, y la ley 6/1991 de 27 de marzo de Carreteras de la Comunidad Valenciana. Cuando discurran por suelos urbanizables y urbanos, estarán sometidos a las condiciones que el Plan General establece.

c) Estaciones de autobuses.

- c1) En las estaciones de autobuses podrán construirse instalaciones complementarias para la atención del usuario, naves de estación y servicios análogos.

La edificabilidad de éstas instalaciones no superará la cuantía de un metro cuadrado (1 m^2) por cada metro de suelo.

En todos los casos se cumplirán las condiciones que para cada uso se establecen en estas Normas.

- c2) La ocupación no superará el sesenta por ciento (60%) de la parcela.

- c3) La altura máxima será de diez metros (10 m).

- c4) En cualquier caso, el Ayuntamiento podrá exigir la tramitación de un Estudio de Detalle para justificar la ordenación de los volúmenes resultantes.

d) Estacionamientos en la vía pública.

- d1) Los estacionamientos que se establezcan en las vías públicas no interferirán el tránsito de estas, debiendo contar con un pasillo de circulación con las condiciones dimensionales mínimas que se señalan a continuación:

* Unidireccional (a uno o ambos lados):

- Aparcamiento en línea, tres metros (3 m).
- Aparcamiento en batería cinco metros (5 m).
- Aparcamiento en espiga cuatro metros (4 m).

* Bidireccional:

- Aparcamiento en línea cuatro con cincuenta (4,50) metros.
- Aparcamiento en batería seis con ochenta (6,80) metros.
- Aparcamiento en espiga cinco metros (5,00 m).

- d2) En los estacionamientos deberá plantarse un (1) árbol por cada tres (3) plazas de aparcamiento que además de aportar sombra, ayude a la buena disposición de los vehículos, siempre que sea posible.

e) Servicios del automóvil.

Los talleres de chapa y pintura y gasolineras, sólo se podrán autorizar en zonas de uso Industrial y Terciario.

La ocupación de la superficie cubierta no cerrada será inferior a doscientos metros cuadrados (200 m^2) y una altura que no supere los cinco metros (5 m); podrá disponerse también una superficie máxima cubierta y cerrada que deberá cumplir las normas particulares de la zona en que se encuentre enclavada, cuyas características deberán justificarse mediante la tramitación de un Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes.

La separación a cualquier linde o fachada de los tanques de almacenamiento de combustible o surtidores será de al menos 10,00 m., sin perjuicio de cualquier otra normativa que le sea de aplicación.

4. Aparcamientos públicos.

A. Definición y clases.

A.1. Aparcamientos públicos son los espacios en contacto con la red viaria destinados al almacenamiento temporal de vehículos.

A.2. Pueden desarrollarse tanto en edificios exclusivos como en superficie o subterráneos.

B. Aplicación.

B.1. Solamente podrán disponerse aparcamientos públicos por iniciativa municipal o previa autorización del Ayuntamiento.

B.2. La autorización municipal estará condicionada por un estudio del impacto sobre las condiciones ambientales y circulatorias. Se condicionará también por la existencia real del déficit a paliar; por el hecho de que la actuación no desnaturalice el uso de la superficie bajo la que se construya, si es bajo rasante, ya sea espacio público o zona verde; por el compromiso de reconstruir las características urbanísticas de la situación previa existente en superficie, en el caso de que ésta se encuentre consolidada; por el compromiso de otorgar simultáneamente a tal superficie el destino urbano que el Plan fije, en el caso de que no lo hubiere alcanzado; y por el compromiso de reparar las posibles pérdidas que la actuación pudiera causar.

B.3. Los aparcamientos públicos deberán cumplir como mínimo las condiciones establecidas en las HD-91 para Viviendas de Protección Oficial, a excepción del número máximo y mínimo de plazas.

B.4. Si el aparcamiento se dispusiera sobre rasante, sus condiciones serán las de la zona en que se edifique.

B.5. Si el aparcamiento se dispusiera bajo espacios públicos, se atenderá a las condiciones que, en ese caso, fije el Ayuntamiento.

B.6. Los aparcamientos en superficie se acondicionarán con vegetación de modo que la visión de los vehículos se integre de la mejor manera en el ambiente en que se encuentre.

B.7. En los aparcamientos desarrollados en superficie de titularidad privada, se permitirá la construcción, hasta un máximo del 10% de la superficie y sin superar los 400 m²., de edificaciones de una planta destinadas al mantenimiento básico del automóvil (se excluye específicamente chapa/pintura, suministro de carburante, reparación mecánica o eléctrica, ...)

5. Aparcamientos y garajes en los edificios.

Definición.

Se entiende por aparcamiento el espacio destinado y vinculado a cumplir la exigencia de ésta dotación.

Se entiende por garaje el espacio edificado destinado al aparcamiento de vehículos no vinculado al cumplimiento de la exigencia de dotación.

Condiciones de los aparcamientos y garajes.

En los espacios libres que se destinen a aparcamientos de superficie no se autorizarán mas obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.

En los Suelos Urbanizables Pormenorizados a desarrollar por el correspondiente programa, se estará a lo dispuesto en las fichas de la Unidad de Ejecución.

Los garajes subterráneos bajo espacios libres estarán cubiertos de modo que sea posible disponer sobre el sesenta por ciento (60%) de su superficie una capa de tierra para el ajardinamiento de sesenta centímetros (60 cm) de espesor.

En cuanto al diseño de aparcamientos, se estará a lo dispuesto en el Art. 3.1. de las Normas de Habitabilidad y Diseño en el ámbito de la Comunidad Valenciana. (HD-91), sobre aparcamientos en edificios de Viviendas de Protección Oficial.

Art. 11.10. Condiciones del uso dotacional de espacios libres públicos.

1. Definición y clases.

Ver Ordenanza Protección y Catálogo árboles monumentales: 079/100.07

- A. Comprende los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; a proteger y a aislar las vías de tránsito rápido; al desarrollo de juegos infantiles y, en general a mejorar las condiciones estéticas y medio-ambientales de la ciudad.
- B. A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso del establecimiento de condiciones particulares, se distingue las siguientes clases:
 - a) **Plazas y jardines urbanos:** Son aquellos espacios libres formados por la ciudad tradicional, íntimamente relacionados con la trama urbana, y ocupando su lugar jerárquico en ella.
 - b) **Área ajardinada:** que corresponde a las áreas de carácter vecinal con acondicionamiento vegetal destinadas a la defensa ambiental, al reposo de los peatones y al acompañamiento del viario.
 - c) **Parque urbano:** que corresponde a las dotaciones de nivel ciudad destinadas fundamentalmente al ocio, al reposo y a mejorar la salubridad y calidad ambiental.

Parque deportivo: que corresponde a las áreas acondicionadas básicamente para el ejercicio del deporte al aire libre.

TÍTULO VI. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.

TÍTULO VI. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO XII. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.

Art. 12.1. **Ámbito de aplicación.**

Estas Normas se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el término municipal, cualquiera que sea el proyecto que las recoja y las personas o entidades que las ejecuten.

En ningún caso los Proyectos de Urbanización podrá contener determinaciones sobre ordenación y régimen del suelo o de la edificación.

En lo referente al trazado y dimensiones no se podrán modificar las alineaciones y rasantes señaladas en los planos correspondientes de este P.G., sin perjuicio de los posibles ajustes de diseño geométrico de los viales que no tendrán la condición de modificaciones del planeamiento.

En lo referente a los criterios a seguir en la redacción y ejecución de Proyectos de Urbanización, se estará a lo dispuesto por el Pliego de Normas Técnicas para la implantación de servicios del Ayuntamiento de Ibi.

Art. 12.2. **Generalidades.**

1. Red viaria en suelo urbano o urbanizable.

Constituyen espacios exteriores accesibles dedicados a la circulación y estancias de personas y vehículos, de carácter separativo, señalando las áreas de dominio de cada modo de transporte, o de carácter combinado, de forma que coexistan ambos.

Las canalizaciones de las infraestructuras de suministro de agua y red de saneamiento se situarán en la red viaria y espacios libres.

Para el diseño y calculo de las redes se estará a lo establecido en la Guía de Urbanización para diseño y formulación de Programas de Actuación Integrada de la Generalidad Valenciana y subsidiariamente en las Normas de Urbanización del Ayuntamiento de Ibi.

2. Red viaria en suelo no urbanizable

A) Carreteras.

Los márgenes de las carreteras pertenecientes a la R.I.G.E., están sometidos a las limitaciones y servidumbres que determina la Ley 25/1988 de 29 de julio de Carreteras.

Igualmente las carreteras de la Generalitat Valenciana se someterán a la Ley 6/1991 de la G.V.

B) Caminos y redes.

Los caminos públicos definen alineaciones en ambos márgenes medidos desde el eje de los mismos y cuya anchura queda fijada en la normativa específica.

En cualquier caso y a la hora de vallado de parcelas se establece una distancia mínima a eje de camino de 5 m.

Toda actuación y tratamiento de caminos, deberá tener en cuenta la no ocupación de nuevos suelos y la correcta adecuación a su destino debiendo ser informada previamente por la Sección de Hacienda y Patrimonio del Ayuntamiento.

Art. 12.3. Infraestructuras de servicios.

1. Red de Agua.

Cuando la procedencia de agua de suministro domiciliario no sea la red municipal, para su primera implantación deberá adjuntarse autorización del Órgano competente, descripción de su procedencia, análisis químico y bacteriológico, emplazamiento y garantía de suministro, así como compromiso y procedimiento de control periódico de la potabilidad para el suministro de poblaciones, de forma que se cumplan los requisitos de calidad expresados en el Real Decreto 1.423/1982, de 18 de junio (en aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1979, de 16 de marzo).

Cualquier pozo de abastecimiento de agua potable deberá estar situado a una distancia superior a cincuenta metros (50 m) del punto de vertido de las aguas residuales, debiendo emplazarse este último aguas abajo en relación con aquél.

Cualquier elemento privado de acumulación de agua superficial de capacidad superior a trece metros cúbicos (13 m^3), con independencia del sistema de alimentación que utilice deberá estar dotada de un sistema de depuración terciaria del agua almacenada, prohibiéndose el vertido directo al cauce libre o cauce público, debiendo en todo caso disponer de sistema de evacuación posterior del agua desechada.

La previsión de abastecimiento de agua se realizará a partir de la red actualmente existente.

La disposición y trazado de la red de distribución urbana tenderá a ser mallada y cumplirá la normativa específica en vigor. Separación máxima de hidrantes 200 metros y de bocas de riego 50 metros.

Las acometidas domiciliarias contarán con llave de paso registrable.

En general, si no existe otra indicación más restrictiva, deberán adoptarse distancias hacia otros servicios y profundidades de enterramiento que permitan el mantenimiento mutuo de ambos. Esta distancia no debe ser inferior a 0,20 m. en paralelismos y a 0,10 m. en cruces.

2. Red de saneamiento.

Cuando la evacuación de aguas pluviales se realice por tuberías, el drenaje superficial se producirá mediante rejillas. En tramos separativos se descargará a través de tuberías de diámetro no inferior a ciento cincuenta milímetros (150 mm), hacia un dren, cuneta, curso de aguas próximas o bien hacia el terreno a través de pozos de filtrado que nunca se situarán bajo la calzada a fin de evitar problemas de hundimientos de la misma.

En los tramos unitarios se descargará directamente a la red de alcantarillado, conectándose la rejilla con la tubería a través de pozos de registro. En todos los

puntos bajos de la red viaria se situarán rejillas o puntos de recogida de aguas pluviales.

Los aliviaderos de crecida se dimensionarán, salvo justificación expresa, para una dilución 4:1 (cuatro partes de agua de lluvia y una de aguas negras) y se situarán tan próximas como sea posible a los cauces naturales.

La velocidad máxima aconsejable del agua en la tubería será de tres (3) m/seg., pudiendo admitirse hasta seis (6) m/seg., en tramos cortos. La velocidad mínima recomendada será de 0,5 m/seg., a fin de evitar acumulación de material y estancamientos.

La red estará formada por tubos de hormigón armado. También podrán utilizarse el fibrocemento, el cloruro de polivinilo (PVC) y el polietileno. Se aconseja el uso de juntas estancadas y flexibles. Los materiales cumplirán los requerimientos contenidos en el Pliego de Condiciones Facultativas para abastecimiento y saneamiento (Ministerio de Fomento) y se acreditará el cumplimiento de su correspondiente normativa de calidad. Se asentarán sobre un lecho adecuado.

En las redes principales de evacuación, la sección mínima admisible es de 40 cm. En las acometidas domiciliarias 20 cm., y cuando exista justificación expresa podrá disminuir a 16 cm. En este último supuesto la pendiente mínima a exigir será del uno con veinticinco por ciento (1,25%).

Los pozos de registro se situarán en todos los cambios de alineación, rasante y en los principios de todas las conducciones.

Las tuberías se situarán a una profundidad mínima de cincuenta centímetros (50 cm), recomendándose un metro (1 m) o superior cuando discurra por debajo de la calzada y no se ejecute reforzada. Las tuberías de Redes Principales se situarán a una profundidad de 1,50 m., recomendándose 2,00 m. o superior cuando discurran por debajo de la calzada.

En el suelo urbano, se prohíbe expresamente la existencia de puntos de evacuación no conectados a la red municipal.

Los puntos de vertido de las aguas residuales en suelo no urbanizable, deberán unificarse siempre que la topografía y la proximidad de zonas habitadas lo permita, cumpliendo la normativa existente.

3. Red de energía eléctrica.

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes previniendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción MIE.BT.010 y el grado de electrificación deseado para las viviendas.

Sólo se admitirán tendidos aéreos de media y baja tensión, en suelo no urbanizable. En el suelo urbano el tendido se canalizará subterráneo bajo la red viaria o espacios públicos.

Los centros de transformación deberán localizarse en terrenos de propiedad privada, y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación y podrán ser subterráneos siempre que se resuelvan su acceso, directo desde la vía pública, y su drenaje, directo a la red de alcantarillado.

La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirá en urbanizaciones existentes y aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales las necesidades de la prestación del servicio lo exijan.

4. Red de Alumbrado Exterior.

El nivel de luminancia vendrá determinado por el tipo de calle; en bulevares, avenidas y calles de residencial plurifamiliar mínimo 20 lux, en calles de uso industrial y residencial unifamiliar mínimo 15 lux.

El soporte del punto de luz podrá ser de báculo o de columna, se usará preferentemente el de tipo columna en áreas ajardinadas o paseos peatonales. Las columnas se situarán con una separación mínima de uno con veinte (1,20) metros de las fachadas, adecuándose a la edificación circundante.

Las luminarias serán preferentemente cerradas, armonizando su diseño y tamaño con el emplazamiento, función y altura de montaje.

Las redes de distribución serán obligatoriamente subterráneas vinculándose las obras de adecuación a tal condición en los Proyectos de Urbanización que se realicen.

Las lámparas a utilizar serán preferentemente de vapor de mercurio corregido o vapor de sodio de alta presión.

En áreas peatonales y alumbrados ambientales se admiten luminarias con bajo control de deslumbramiento, cuando la potencia instalada sea reducida.

Como alternativa a la utilización de circuitos de alumbrado reducido, se valorará en cada caso la inclusión de reductores de potencia.

La red de alumbrado público se adecuará a las exigencias establecidas en la normativa correspondiente.

Art. 12.4. Pavimentación.

A. Viario peatonal.

La pavimentación se realizará de forma uniforme, continua en toda su longitud y sin desnivel, con diseño tal que permita el acceso excepcional de vehículos, bien exclusivamente a los residentes, o a los servicios de urgencia en cada caso.

Su pendiente transversal no será superior al dos por ciento (2%), con una pendiente longitudinal menor del dieciseis por ciento (16%). Cuando se sobrepase este último valor, deberá existir un itinerario alternativo que suprima esta barrera arquitectónica, para el normal uso por personas de movilidad reducida. Se podrán establecer escalinatas en tramos que tendrán rellanos cada 12 contrahuellas. La altura máxima de la contrahuella será de diecinueve centímetros (19 cm).

En todo caso la solución constructiva adoptada deberá garantizar un desagüe adecuado bien superficialmente (por canaletas de riego central o lateral) o bien, por disposición adecuada de sumideros.

Los materiales a utilizar deberán reunir las siguientes características:

- Calidad de aspecto e integración ambiental.
- Adecuación a la exposición y al soleamiento intenso del verano.
- Reducido coste de mantenimiento.
- Coloración acorde con el medio en que se ubiquen.

Se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su función y categoría, circulación peatonal, lugares de estancia, cruces de peatones, etc. Se deberá garantizar una solución constructiva que dé como resultado un suelo antideslizante.

Como complemento a los anteriores y combinándolos con las soluciones que se adopten, podrán disponerse zonas restringidas para vegetación con la finalidad de ornato o complemento a la red viaria, ejecutándose con materiales naturales.

Se significará el carácter de vía peatonal en las entradas mediante un pequeño cambio de cota o bordillo, de altura máxima cinco centímetros (5 cm) o con cualquier otro elemento diferenciador en el pavimento.

En las calles cuyo ancho y pendiente lo permita, deberán tener acceso vehículos de emergencia y podrán acceder, asimismo los vehículos de carga y descarga o de residentes.

Se realizarán intersecciones para paso de los peatones, de forma que el vehículo deba superarlos para continuar su marcha. Se situarán donde sea necesario y como mínimo en los encuentros de calles.

B. Calles con separación de tránsito.

Las aceras tendrán el ancho mínimo y características señalado para cada tipo de sección, con un tránsito suave hacia la calzada, con la interposición de un bordillo saltable, que garantice el encauzamiento de aguas pluviales.

El desnivel entre calzada y acera no será mayor de dieciocho centímetros (18 cm), salvo casos excepcionales.

En todo caso y con carácter general, el trazado de la calzada será de ancho continuo, absorbiéndose las diferencias entre alineaciones en las aceras y no al revés.

El pavimento de la aceras será antideslizante, con un ancho mínimo de un metro (1 m) diferenciándose por distinta cota. Cuando la dimensión de la vía no permita la existencia de aceras con ancho superior a un (1,00) metro en el sesenta por ciento (60%) de su longitud, ambos soportes de tránsito, calzada y acera, se situarán en el mismo plano, diferenciándose éstas mediante el pavimento.

La pavimentación de calzada se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tránsito que discurrirá sobre él en función de los distintos tipos de calles en cuanto a intensidad, velocidad y tonelaje, y el carácter estético de cada itinerario.

Podrán contar con aparcamiento en línea, debiendo disponer un (1) árbol al menos cada dos (2) plazas de aparcamiento.

Las tapas de arquetas, registro, etc., se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento, nivelándose con su plano.

Se considera recomendable la incorporación del agua de escorrentía al riego de alcorques, áreas terrazas o cursos de agua próximos, bien a través de repartos en la longitud de la red o por recogidas en los puntos bajos de la red viaria.

Los materiales y elementos a incorporar en la red viaria, tendrán en cuenta las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con deficiencias sensoriales.

Los vados autorizados en las calles con separación de tránsitos, deberán solucionarse mediante rebaje del bordillo y rampa en un desarrollo inferior a cuarenta centímetros (40 cm) medidos desde el borde exterior del bordillo.

Las aceras que se establecerán según los tipos de sección, se acompañarán de alineaciones de árboles plantados en alcorques construidos con este fin. La anchura mínima libre entre alcorque y alineación será de 1,50 m.

En el caso de constituirse alcorques de arbolado, éstos serán de sección cuadrada o circular, con dimensión de anchura o diámetro de ochenta centímetros (80), manteniendo una separación en planta entre eje de alcorque, respetando los vados y accesos existentes o proyectados y la ordenación regular.

Sus bordes se acabarán acordes con el tratamiento de la calle. Por cada árbol, se incluirá una (1) pica perforada y hueca de treinta milímetros (30 mm) mínimo diámetro y una longitud de un metro (1 m), que facilite el rendimiento de agua de riego.

Art. 12.5. Espacios libres.

Para las obras que se realicen sobre estos espacios exteriores, se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

A. Alineaciones.

Las alineaciones son las señaladas en los planos del Plan General.

B. Topografía.

Se mantendrá sin grandes alteraciones la topografía soporte tendiendo las intervenciones a evitar su degradación, y vulnerabilidad, con respecto a los procesos litológicos así como la estructura y textura de los materiales sobre los que incida.

C. Materiales y tratamiento de la urbanización.

Plazas y jardines urbanos.

Son aquellos espacios libres formados por la ciudad tradicional, íntimamente relacionados con el resto de los espacios públicos de la trama urbana, y ocupando su lugar en la jerarquía de la ciudad.

Las soluciones respetaran y potenciarán esas interacciones entre los diversos ámbitos de la ciudad

Los pavimentos deberán ser de calidad, utilizando piedras naturales, y asegurando una superficie anti-deslizante. Pendientes adecuadas para la fácil evacuación de las aguas, así como resistentes a heladas y asoleamiento.

Los materiales, en general, adecuaran su aspecto al entorno y a la disposición y tipo de plantaciones.

La solución a incorporar tendrá en cuenta, en tamaño y forma la escala del entorno en que se sitúa.

Áreas ajardinadas vecinales. (1)

Son aquellos espacios libres, generalmente de carácter periférico con un tratamiento de pavimento blando, aterrado y ajardinado.

Queda prohibido expresamente el tratamiento duro de los pavimentos a excepción de bordillos o pequeñas áreas estanciales, que se realizarán con materiales similares a los señalados en el apartado anterior.

En las zonas dedicadas principalmente al reposo o disfrute de la población, se dará prioridad a elementos ornamentales, y zonas de juegos infantiles y de preadolescentes.

En las áreas ajardinadas no se autoriza ninguna edificación.

Los componentes básicos de los jardines son los siguientes:

- a) Áreas de juegos: formadas por elementos de mobiliario, áreas de arena y zonas delimitadas para juegos al aire libre.
- b) Áreas de deporte: para el ejercicio informal de deportes, sin requerimientos dimensionales reglamentarios.
- c) Áreas de ajardinamiento: formadas por lugares de estancia acondicionados para el reposo y recreo pasivo, mediante arbolado y ajardinamiento para la protección de ruidos y contra agentes contaminantes.

Parques urbanos. (1)

Los parques urbanos mantendrán una primacía de la zona forestada sobre la acondicionada mediante urbanización.

Podrán formarse por la combinación de cualquiera de los componentes y elementos de ajardinamiento, sin perder el carácter con que se definen en el apartado A.

Podrá disponerse edificación solo para usos de ocio y cultura con una ocupación máxima del cinco por ciento (5%) de su superficie y sin rebasar la altura media del árbol de porte tipo de las especies próximas.

Los parques urbanos contarán con los siguientes elementos: juegos infantiles, juegos para preadolescentes, juegos libres y áreas para el deporte no reglado.

Espacios libres deportivos.

Son espacios libres de tratamiento similar al de los parques, pero con una tolerancia en el tratamiento del pavimento y edificaciones derivadas de la necesidad de albergar instalaciones deportivas.

Sus instalaciones deportivas se dispondrán preferentemente al aire libre. Su edificabilidad no superará la de cero con siete (0,7) metros cuadrados por cada metro cuadrado de superficie.

Las áreas no ocupadas por instalaciones deportivas, cubiertas o descubiertas, representarán, al menos, el veinticinco por ciento (25%) de la superficie del parque deportivo y deberán acondicionarse y ajardinarse con los criterios señalados para parques y jardines.

Espacios libres anejos a viario.

Constituyen bandas ajardinadas y arboladas de tratamiento blando, diferenciadas del viario, de paseo y estancia.

Podrán combinar el tratamiento blando, con áreas de pavimento más duro y pequeñas tiras de aparcamiento separadas por arbolado.

D. Arbolado. (1)

El arbolado se podrá plantar en alineaciones, masas vegetales, áreas terrazas localizadas, zonas de ordenación natural o ajardinamiento. En el caso de disponerse en alcorques, el volumen de excavación no será menor de un metro cúbico (1 m^3) Si el árbol se planta en alcorques, la superficie de éste último no será inferior a un metro cuadrado (1 m^2). La profundidad mínima de la excavación será de sesenta centímetros (60 cm).

E. Dotaciones y servicios.

Los espacios de estancias, circulación y servicios o dotaciones de todo tipo que se incorporen, deberán adecuarse a las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con deficiencias sensoriales.

F. Protección. (1)

Los árboles existentes en los espacios libres deberán ser protegidos y conservados. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causas imponderables, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte. Toda pérdida de arbolado deberá ser repuesta de forma inmediata, con ejemplares jóvenes de la misma especie que la eliminada.

Tanto la eliminación como la reposición de árboles deberán estar amparadas en la correspondiente licencia municipal.

La necesaria sustitución del arbolado por deterioro u otras causas, será realizada con carácter obligatorio a cargo del responsable de la pérdida, sin perjuicio de las sanciones a que pudiera dar origen.

Art. 12.6. Vías tipo.

Se adjuntan fichas de los diferentes tipos de vías.

TÍTULO VII. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

TÍTULO VII. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

CAPÍTULO XIII. DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 13.1. Instrumentos y formas de gestión.

Se consideran instrumentos de gestión aquellos cuya finalidad es el reparto equitativo de los beneficios (aprovechamientos lucrativos) y las cargas (cesiones de suelo y costes de urbanización) derivados del Planeamiento, así como las técnicas operativas para que la Administración recupere parte de las plusvalías derivadas del mismo, al mismo tiempo que posibilitar la posterior ejecución del Planeamiento en los términos establecidos por la Legislación Urbanística.

Son Instrumentos de Gestión, a los efectos de las presentes Normas:

- a) Los proyectos de reparcelación.
- b) Las transferencias de aprovechamiento
- c) Las reservas de aprovechamiento
- d) Los proyectos de expropiación.
- e) Cualquier otro legalmente establecido

La actividad urbanística tiene dos formas de gestión:

- a) Gestión Pública: cuando es la Administración la que realiza dicha actividad urbanística.
 - a1) Directo: cuando la asume directamente la Administración.
 - a2) Indirecta: cuando delega en un Agente Urbanizador.
- b) Gestión Privada: cuando son los particulares los que asumen dicha actividad.

Art.13.2. Instrumentos de Ejecución.

Se consideran Instrumentos de Ejecución del Planeamiento aquellos cuya finalidad es la transformación del suelo mediante las obras de infraestructura, las obras de urbanización que transforman parcelas en solares edificables y suelos dotacionales y la edificación

La actividad urbanística de ejecución de planeamiento se realiza mediante dos regímenes de actuación:

- a) El régimen de Actuación Aislada.
- b) El régimen de Actuación Integrada.

Art.13.3. Contenido y tramitación.

Los contenidos y la tramitación de los Instrumentos de Gestión y Ejecución de Planeamiento se ajustarán a lo establecido por la Legislación Urbanística aplicable al respecto.

CAPÍTULO XIV. SUELO URBANO.

Art.14.1. Modos de ejecución del planeamiento.

En suelo urbano, la ejecución del planeamiento se realizará de uno de los siguientes modos:

- a) Aplicando directamente el Régimen de Actuaciones Aisladas.
- b) Promoviendo un Programa para el Desarrollo de Actuaciones Aisladas.
- c) Mediante un Programa de Actuación Integrada, cuando proceda.

Siempre que el programa afecte a más de una parcela, debe transformarse la Actuación Aislada en Actuación Integrada y tramitarse como Programa de Actuación Integrada. En este caso, no se generará un excedente de aprovechamiento, mientras no se delimite una Unidad de Ejecución, de acuerdo con el RD-5/1996. Se entiende por parcelas, las que se producen tras la actuación, no las que se aportan para ejecutar el Programa, bien sean terrenos o edificación a sustituir.

Art.14.2. Modos de gestión del planeamiento.

La gestión de las Actuaciones Aisladas puede ser pública o privada. Ésta podrá llevarse a cabo por cualquiera de los instrumentos descritos en el Art.13.1 de estas Normas.

Los proyectos de urbanización de las actuaciones aisladas seguirán el mismo trámite para su aprobación que las licencias de obras, no requiriendo exposición pública.

Art.14.3. Competencias para el desarrollo de Programas de Actuación Aislada.

Se podrá promover un Programa para el Desarrollo de Actuaciones Aisladas:

- a) Cuando sea preciso ejecutar obra pública de urbanización.
- b) Como consecuencia de la inclusión de terrenos en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar.

Será por gestión directa si lo promueve la Administración. Cuando dichas obras conviertan en solares la parcelas de su entorno, se ejecutarán como Actuaciones Integradas de promoción directa.

Será por gestión indirecta cuando lo promueva un particular o empresario, en cuyo caso se aplicará el Estatuto del Urbanizador, regulado por las Actuaciones Integradas.

Aquellas iniciativas de Programas de Actuación Aislada en suelo urbano, que se refieran tanto a la urbanización como a la edificación, sólo podrán ser promovidas por aquellos promotores que acrediten la disponibilidad civil sobre terrenos suficientes para asegurar que edificará la parcela objeto de la actuación, y que lo hará en el plazo inferior a tres años.

Art.14.4. Aprovechamiento urbanístico.

Los propietarios de suelo urbano tienen derecho al aprovechamiento urbanístico, establecido para su respectiva área de reparto de acuerdo con los artículos 63.2 y

64.2 de la L.R.A.U. y con el RD 5/1996, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 14.5 de estas Normas.

Art.14.5. Coeficiente reductor.

Se establece un Coeficiente Reductor para minorar el aprovechamiento objetivo de los solares y las parcelas, de acuerdo con el art.64.4 de la L.R.A.U., de 0,85, que se aplicará al aprovechamiento objetivo o real de cada parcela o solar.

La diferencia entre el aprovechamiento objetivo y subjetivo, será la cesión a realizar. Esta cesión se corregirá mediante la aplicación de unos coeficientes correctores, en función de las diferentes Normas Zonales que el Plan prevé.

Estos coeficientes serán, en función de la Norma Zonal, los siguientes:

Norma Zonal	Coeficiente corrector
1/P Casco Antiguo	0,70
2/EC Edificación Cerrada	3,35
3/EA Edificación Abierta	3,35
4/UNI Vivienda Unifamiliar Aislada	6,50
5/UNI Viv. Unifam. en manzana cerrada	0,80
6/UNI Viv. Unifam. en manzana abierta	0,80
7/IN Industrial	1,50
9/TER Terciario	1,50

En función del área geográfica será establecido un coeficiente por la Corporación.

En los casos en que la cesión del ámbito vial de servicio (por aplicación del artículo 14.10 de estas Normas), incluya espacios libres, éstos se descontarán de las cesiones a realizar.

Los excesos de cesión por ámbito vial de servicio, no darán derecho a compensación.

Art.14.6. Canon de urbanización.

Con el fin de diferir o anticipar la implantación de infraestructuras complementarias, sin perjuicio de la dotación de todos los restantes servicios de urbanización, el Ayuntamiento podrá establecer, mediante la correspondiente Ordenanza Municipal, un canon de urbanización para que los peticionarios de licencias o los propietarios de parcelas y adjudicatarios de programas contribuyan a sufragar aquellas infraestructuras.

El canon de urbanización se cuantificará en función de lo regulado por el art.80 de la L.R.A.U.

Art.14.7. Edificación de solares.

Son solares las parcelas que cumplan con lo establecido en el art.6.1 de la L.R.A.U.

Los requisitos a cumplir para que el propietario de un solar pueda edificar sobre el mismo son:

- a) Adquisición del excedente de aprovechamiento, generado por aplicación del artículo 14.5 de estas Normas, aplicando alguno de los instrumentos enumerados en el art.13.1 de estas Normas.
- b) Pagar los cánones de urbanización, si los hubiere, de acuerdo con lo prescrito en el art.14.6 de estas Normas.
- c) Solicitud de licencia de obras y ejecución en plazos.

Art.14.8. Edificación de parcelas (junto con el suelo dotacional colindante).

En las parcelas en suelo urbano que no reúnan la condición de solar por faltarle la dotación de algún servicio de los enumerados en el artículo 6.1 de la L.R.A.U., o éstos sean insuficientes o inadecuados, o le falte el suelo dotacional colindante (ámbito vial de servicio), se podrá actuar de dos formas:

- a) Promoviendo un Programa de Actuación Aislada.
- b) Aplicando el mismo procedimiento del art.14.7 de estas Normas.

En este segundo supuesto, además de cumplir los requisitos señalados en dicho artículo, el solicitante deberá:

- Transmitir a la Administración el suelo dotacional colindante y, además, aquél que sea preciso urbanizar, dotando a su parcela de la condición de solar.
- Ejecutar las obras de urbanización previa o simultáneamente a la edificación.

En los planos de gestión se indican aquellas parcelas o ámbitos que deberán ser desarrolladas obligatoriamente mediante un Programa de Actuación Aislada.

Igualmente, el desarrollo de una unidad de ejecución, requerirá la urbanización completa de la red viaria de borde, como mínimo hasta el bordillo de la acera opuesta, ejecutando incluso las infraestructuras urbanas que discurren por el subsuelo, en cumplimiento del artículo 6.1 de la LRAU.

Si para ello fuera preciso abarcar terrenos no incluidos en la unidad de ejecución que se desarrolla, se deberá extender el ámbito de ésta a aquellos terrenos necesarios para cumplir dicha condición.

Art.14.9. Bolsa de suelo dotacional público.

Los terrenos con destino dotacional público no comprendidos en el denominado suelo dotacional colindante, delimitados conforme al art.63.2 de la L.R.A.U., se gestionarán aplicando cualquiera de los instrumentos de gestión enumerados en el art.13.1 de estas Normas.

Art.14.10. Ámbito vial de servicio relativo a la parcela.

El ámbito vial de servicio relativo a la parcela queda definido por la superficie comprendida entre todos sus lindes frontales y las líneas de referencia, fijándose una línea de referencia para cada calle o plaza que sirva a dicha parcela.

Para la fijación de la situación y distancia entre las vías de referencia y los lindes de la parcela, se estará a lo siguiente:

- Si el frente da a vial rodado, la línea de referencia se situará en el bordillo del lado opuesto del vial.
- Si el linde da a plaza o espacio libre público de tránsito no rodado, la línea de referencia se situará en el eje de dicha calle o plaza.

-Si el vial rodado es del tipo bulevar de doble sentido de circulación con mediana, la línea de referencia se situará en el eje de la mediana.

El ámbito vial de servicio de una parcela, deberá ser ejecutado previa o simultáneamente a la edificación de la misma, en los términos establecidos en el artículo 73.2.A de la LRAU.

Igualmente, se deberán cumplir las condiciones de conexión definidas en el artículo 16.2 de estas Normas.

CAPÍTULO XV. SUELO URBANIZABLE.

Art.15.1. Modos de ejecución del planeamiento.

En suelo urbanizable, la ejecución del planeamiento se realizará, en todos los casos, aplicando el régimen de Actuación Integrada, para lo cual se deberá promover un Programa para el Desarrollo de Actuaciones Integradas en los términos establecidos por los artículos 29, 30, 32 y 44 al 51 de la L.R.A.U.

Art.15.2. Modos de gestión de planeamiento.

La gestión de las Actuaciones Integradas será siempre pública, pudiendo ser directa o indirecta, dependiendo de si es la Administración la que la asume o de si delega en un Agente Urbanizador.

Si se trata de gestión directa, podrá llevarse a cabo mediante el instrumento o sistema de expropiación o por reparcelación.

Si se trata de gestión indirecta, la retribución del Urbanizador podrá proponerse mediante cuotas de urbanización o por reparcelación, fundamentalmente, o cualquier otra legalmente establecida.

Art.15.3. Competencias para la programación y aprobación de los P.D.A.I.

Corresponde a la Administración tomar la decisión de ejecutar una Actuación Integrada o de no ejecutarla, de programar o no un terreno y de optar por la gestión directa o indirecta.

Estas decisiones deberán ser motivadas y razonadas de acuerdo con lo regulado en el art.47.3 y 4 de la L.R.A.U.

Corresponde a la Administración municipal la aprobación definitiva de los Programas para el Desarrollo de Actuaciones Integradas, sin perjuicio de lo establecido en el art.31 de la L.R.A.U. para la Cédula de Urbanización.

Art.15.4. Suelo Urbanizable Pormenorizado.

1. Definición.

Constituyen el suelo urbanizable pormenorizado aquellas áreas del territorio cuyo desarrollo se considera prioritario, así como los clasificados como urbanizables inmediatos al suelo urbano y que el Plan General ordena pormenorizadamente con la precisión de un Plan Parcial.

2. Aprovechamiento urbanístico.

Los propietarios del suelo urbanizable pormenorizado tienen derecho al aprovechamiento urbanístico establecido para su respectiva área de reparto, de acuerdo con los artículos 61, 62.2 y 64.2 de la L.R.A.U. y con el RD 5/1996.

En las Fichas de Gestión y Planeamiento están cuantificados dichos aprovechamientos para cada una de las áreas de reparto en que se ha dividido el suelo urbanizable pormenorizado.

3. Relación de unidades de ejecución de suelo urbanizable pormenorizado.

Las unidades de ejecución en suelo urbanizable pormenorizado que establece el Plan General, son los que se señalan en los planos de Gestión, y responden a los siguientes:

- De uso residencial: P-R1, ... P-R9, P-R12, ... P-R18, P-R20, ... P-R30
- De uso industrial: P-I1, P-I2, Alfaç III
- De uso terciario: P-T1

4. Desarrollo del suelo urbanizable pormenorizado.

Hasta que se apruebe el Programa para el Desarrollo de Actuaciones Integradas, los terrenos clasificados como tal, quedan sujetos al régimen propio del suelo urbanizable no programado, regulado en la disposición adicional segunda de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.

Los Programas para el Desarrollo de Actuaciones Integradas podrán abarcar una o varias unidades de ejecución completas.

5. Alcance de las determinaciones particulares.

Las determinaciones contenidas en las fichas y cuadros de condiciones urbanísticas de las unidades de ejecución, tienen el alcance que a continuación se señala:

- a) *Delimitación y superficie*: la superficie de la unidad de ejecución es una cifra estimativa de referencia, que deberá ser evaluada con mayor precisión en el momento de redactar el P.D.A.I. La cifra que resulte de dicha evaluación será válida a todos los efectos.

La superficie de las infraestructuras de la red primaria constituye una cifra inalterable, salvo que dichas superficies se refieran a una finca o ámbito concreto de suelo, en cuyo caso en el momento de la redacción del Programa procederá a ser evaluada con precisión y su resultado será válido a todos los efectos.

En caso de adscribir nuevos elementos de la Red Primaria a alguna unidad de ejecución, la suma de las superficies de la unidad de ejecución más las de la red primaria exteriores, supondrán la nueva cifra de superficie total.

A partir de esta nueva superficie total, se reelaborará el cuadro originario de las condiciones generales del sector o unidad de ejecución, para lo cual, manteniendo inalterables el aprovechamiento tipo del área de reparto a la que pertenece y los coeficientes de ponderación, en su caso, se recalculará el nuevo aprovechamiento objetivo resultante y, sucesivamente, la nueva edificabilidad total resultante y su distribución por usos.

- b) *Márgenes de edificabilidad de usos lucrativos*: a partir del cuadro resultante del proceso anterior, o del originario para el supuesto que no hubiera variación en la superficie total, se podrán variar las edificabilidades asignadas a los distintos usos. En ningún caso se podrá superar la edificabilidad total, que será la originaria en el caso de mantenimiento de la superficie total o, en caso contrario, la resultante del proceso expuesto en el apartado a).

Art.15.5. Suelo Urbanizable Sectorial.

1. Definición.

Constituyen suelo urbanizable sectorial aquellas áreas del territorio que, siendo adecuadas para incorporar al proceso urbanizador, no se considera prioritaria su ejecución, por lo que no se establece una ordenación pormenorizada que se establecerá en el correspondiente Plan Parcial.

El Plan General define las fichas correspondientes a los ámbitos de suelo urbanizable sectorial, que se desarrollarán mediante Planes Parciales y Programas para el Desarrollo de Actuaciones Integradas.

2. Aprovechamiento urbanístico.

El aprovechamiento patrimonizable en esta clase de suelo viene establecido para cada área de reparto, según lo dispuesto en los artículos 61, 62.1 y 64.2 de la L.R.A.U.

El Plan General establece las áreas de reparto y los aprovechamientos correspondientes a los sectores y a los suelos dotacionales de destino público adscritos, delimitados en los planos de Gestión.

3. Desarrollo del suelo urbanizable Sectorial.

Los suelos urbanizables sectoriales podrán promoverse y ejecutarse directamente mediante Planes Parciales y Programas para el Desarrollo de las Actuaciones Integradas, que podrán aprobarse simultáneamente a los Planes Parciales.

Hasta que se apruebe el P.D.A.I. quedarán sujetos al régimen propio del suelo urbanizable no programado, regulado en la Disposición Adicional Segunda de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.

Los Planes Parciales y los P.D.A.I. desarrollarán los objetivos que figuran en las fichas que para esta clase de suelo incorpora en el Plan General.

Los Planes Parciales y sus ordenanzas reguladoras y los P.D.A.I. no podrán establecer determinaciones contrarias a lo dispuesto en el presente Título, ni en las condiciones establecidas en estas Normas ni en la legislación urbanística vigente.

Los Planes Parciales cumplirán las determinaciones y condiciones que para su desarrollo particular se expresan en las fichas correspondientes.
Los Planes Parciales abarcarán uno o varios sectores completos.

Los P.D.A.I. deberán abarcar una o varias unidades de ejecución completas.

4. Reservas de suelo para dotaciones.

Las reservas de suelo para dotaciones se fijarán de acuerdo con la legislación sectorial aplicable, respetándose, en todo caso, los mínimos exigidos en el artículo 22 de la L.R.A.U.

5. Alcance de las determinaciones particulares.

Las determinaciones particulares contenidas en las fichas y cuadros de condiciones urbanísticas de los sectores tienen el alcance que a continuación se detallan:

- a) *Delimitación y superficie*: La superficie del sector o unidad de ejecución es una cifra estimativa de referencia, que deberá ser evaluada con mayor precisión en el momento de redactar el P.D.A.I. La cifra que resulte de dicha evaluación será válida a todos los efectos.

La superficie de las infraestructuras de la red primaria constituye una cifra inalterable, salvo que dichas superficies se refieran a una finca o ámbito concreto de suelo, en cuyo caso en el momento de la redacción del P.D.A.I. procederá a ser evaluada con precisión y su resultado será válido a todos los efectos.

En caso de adscribir nuevos elementos de la Red Primaria a alguna unidad de ejecución, la suma de las superficies del sector o unidad de ejecución más la de la Red Primaria exteriores, supondrá la nueva cifra de superficie total.

A partir de esta nueva superficie total se reelaborará el cuadro originario de las condiciones generales del sector o unidad de ejecución, para lo cual, manteniendo inalterables el aprovechamiento tipo del área de reparto a la que pertenece y los coeficientes de ponderación, en su caso, se recalculará el nuevo aprovechamiento objetivo resultante, y sucesivamente, la nueva edificabilidad total resultante y su distribución por usos.

- b) *Márgenes de edificabilidad de usos lucrativos*: a partir del cuadro resultante del proceso anterior, o del originario para el supuesto que no hubiera variación en la superficie total, se podrán variar las edificabilidades asignadas a los distintos usos. En ningún caso se podrá superar la edificabilidad total, que será la originaria en el caso de mantenimiento de la superficie total o, en caso contrario, la resultante del proceso expuesto en el apartado a).

CAPÍTULO XVI. UNIDADES DE EJECUCIÓN.

Art.16.1. Desarrollo de las Unidades de Ejecución.

Cada Programa de Actuación Integrada deberá abarcar una o varias unidades de ejecución completas, como prescribe el art.29.3 de la L.R.A.U.

Los Programas podrán redelimitar unidades de ejecución al amparo del artículo 33 puntos 6, 7 y 8 de la L.R.A.U., adecuándolo a las condiciones más idóneas para el desarrollo de la correspondiente Actuación Integrada. A tal fin, podrán extender el ámbito de la unidad a cuantos terrenos sean necesarios para conectarla a las redes de servicios existentes en el momento de programar la Actuación y a las parcelas que, como consecuencia de las obras de conexión, se conviertan en solares.

Se podrán subdividir unidades de ejecución, hasta un ámbito mínimo de una manzana o unidad urbana equivalente, con el fin de facilitar el desarrollo de las mismas.

En estos casos no supondrá variación del aprovechamiento tipo.

En cualquier caso, se deberán cumplir las condiciones de conexión establecidas en el artículo 16.2 de estas Normas.

Art.16.2. Condiciones de conexión de las unidades de ejecución.

El desarrollo de una unidad de ejecución requerirá su conexión a los servicios e infraestructuras urbanas existentes (abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, baja tensión, alumbrado público, etc.) así como a la red viaria de suelo urbano mediante el asfaltado de las calzadas en toda su anchura y encintado y pavimentado de aceras.

Igualmente, el desarrollo de una unidad de ejecución requerirá la urbanización completa de la red viaria de borde, como mínimo hasta el bordillo de la acera opuesta, ejecutando incluso las infraestructuras urbanas que discurran por el subsuelo, en cumplimiento del artículo 6.1 de la L.R.A.U.

Si para ello fuera preciso abarcar terrenos no incluidos en la unidad de ejecución que se desarrolla, se deberá extender el ámbito de ésta a aquellos terrenos necesarios para cumplir dicha condición.

Valencia, 3 de febrero de 2000

LOS ARQUITECTOS DIRECTORES DEL EQUIPO REDACTOR

Fdo: José Luis V-Almazán.

Fdo: Rafael V-Almazán.

SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO

SECTOR P-R 4

U.E. R 4

ZONA DE ORDENANZAS	6/UNI
SECTOR = AREA DE REPARTO	P-R 4
SUPERFICIE TOTAL (S+D+P)	6.065 A
SUPERFICIE COMPUTABLE (S+D)	6.065 C

TIPOLOGIA	UNIFAMILIAR ADOSADA MANZANA ABIERTA	
EDIFICABILIDAD BRUTA (E)	1.992	m2Techo
APROVECHAMIENTO TIPO (E/A)	0,3284	m2/m2
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (E/C)	0,3284	IEB

USOS LUCRATIVOS	m2 SUELO	m2 TECHO
RESIDENCIAL	3.984	1.992
INDUSTRIAL		
TERCIARIO		
TOTAL...	3.984 S	1.992 E

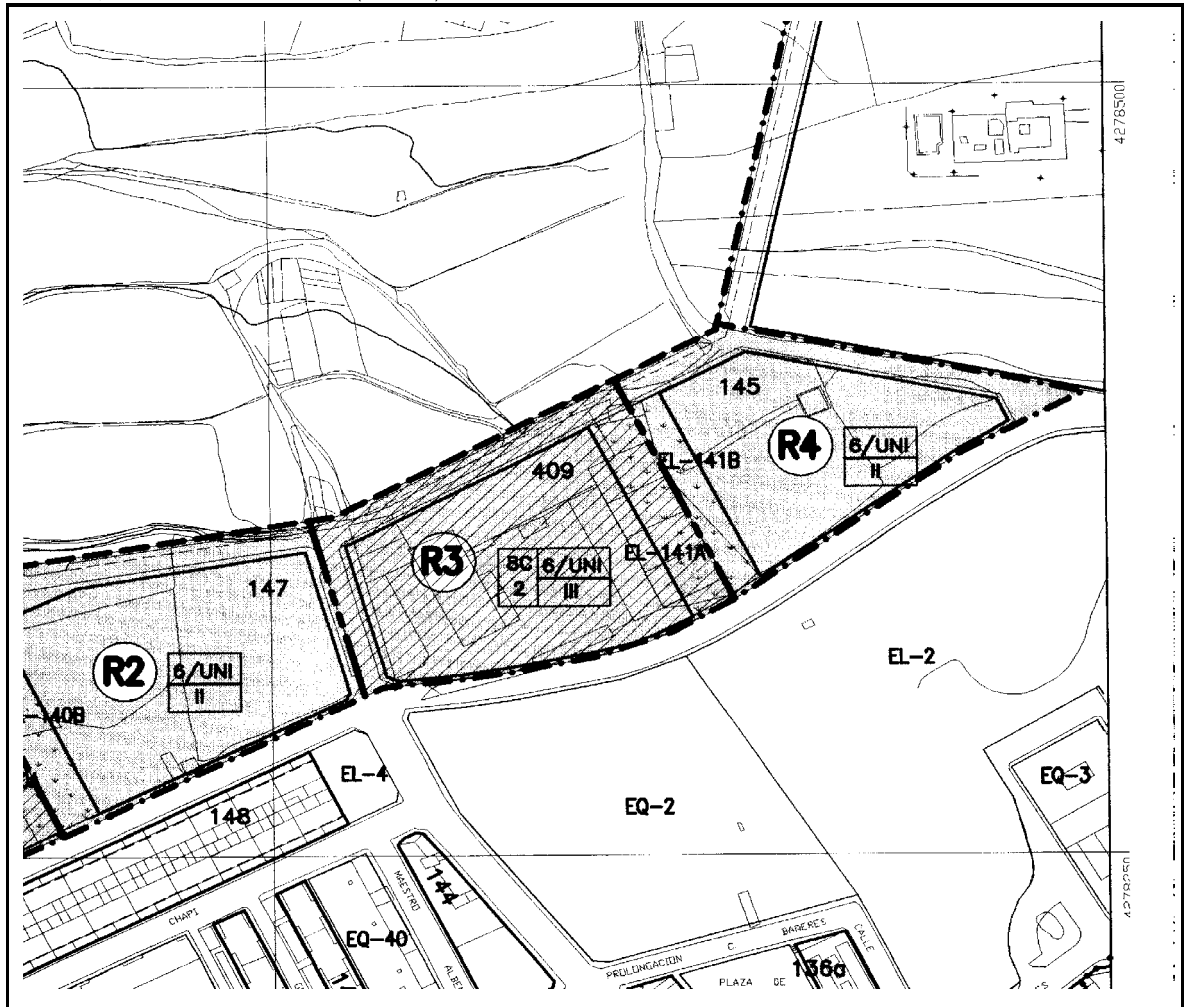
USO DOTACIONAL	RED PRIMARIA	RED SECUND.	% s/C	% s/E
ZONAS VERDES (EL)		691	11,39%	34,69%
EQUIPAMIENTOS (EQ)		0	0,00%	0,00%
VIARIO		1.390	22,92%	
TOTAL...	0 P	2.081 D	34,31%	34,69%

SISTEMA DE EJECUCIÓN	Programa Desarrollo Actuación Integrada (P.D.A.I.)
CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN	Las indicadas en el artículo 16.2 de las Normas Urbanísticas de Ibi
CONDICIONES DE DELIMITACIÓN	Las indicadas en el artículo 16.1 de las Normas Urbanísticas de Ibi

OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:

Mediante un Estudio de Detalle se podrá, en las Unidades de Ejecución con tipologías 6/UNI, crear calles que el PLAN no prevea, con el objeto de obtener el aprovechamiento permitido. El techo máximo edificable deberá respetar el máximo más exigente obtenido de la aplicación de las condiciones de la edificación de la Norma Zonal correspondiente.

SITUACIÓN, DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN:(sin escala)



SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO

SECTOR P-R 5

U.E. R 5

ZONA DE ORDENANZAS	5/UNI
SECTOR = AREA DE REPARTO	P-R 5
SUPERFICIE TOTAL (S+D+P)	6.251 A
SUPERFICIE COMPUTABLE (S+D)	6.251 C

TIPOLOGIA	UNIFAMILIAR ADOSADA MANZANA CERRADA	
EDIFICABILIDAD BRUTA (E)	5.148	m2Techo
APROVECHAMIENTO TIPO (E/A)	0,8235	m2/m2
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (E/C)	0,8235	IEB

USOS LUCRATIVOS	m2 SUELO	m2 TECHO
RESIDENCIAL	3.865	5.148
INDUSTRIAL		
TERCIARIO		
TOTAL...	3.865 S	5.148 E

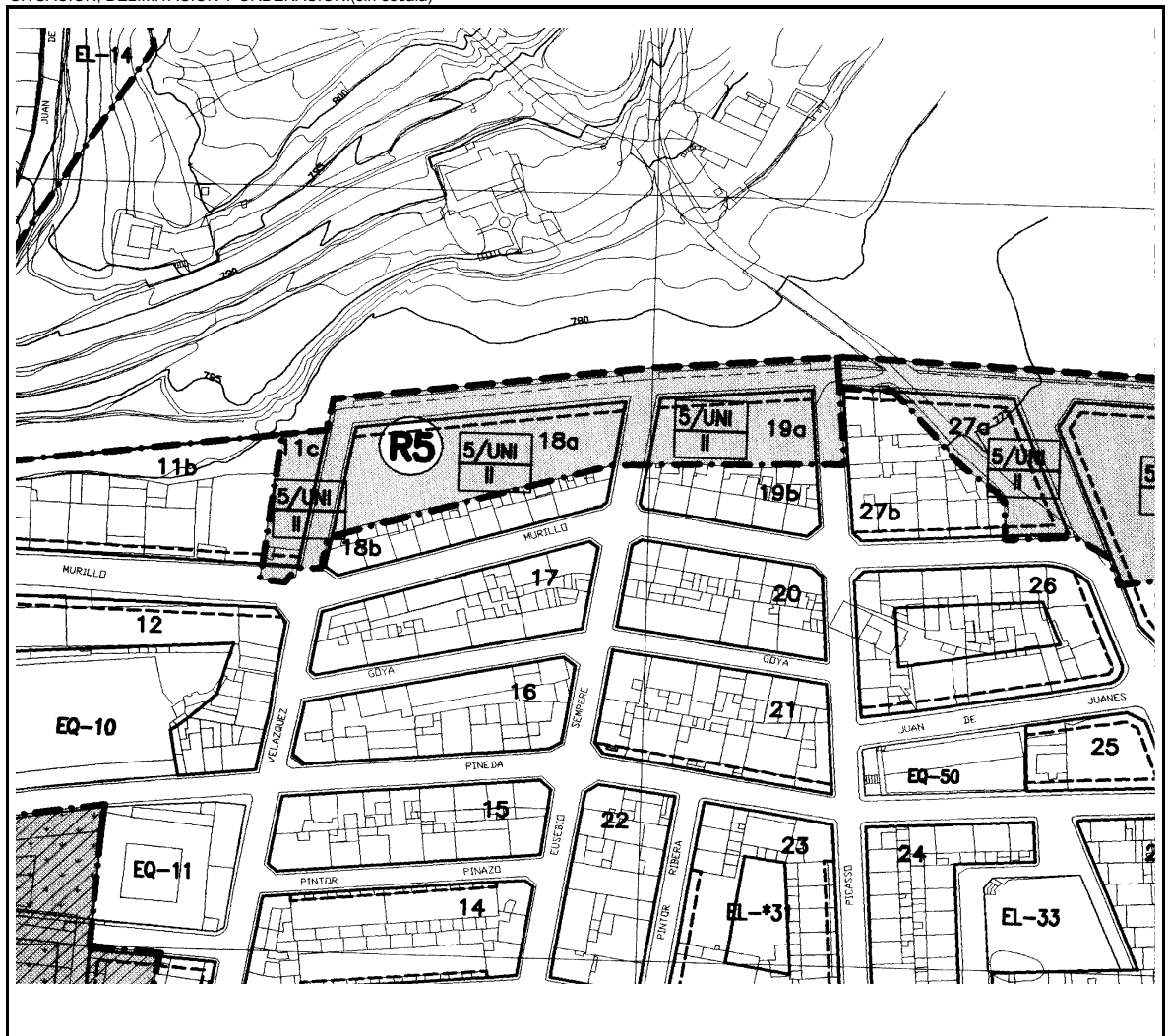
USO DOTACIONAL	RED PRIMARIA	RED SECUND.	% s/C	% s/E
ZONAS VERDES (EL)		0	0,00%	0,00%
EQUIPAMIENTOS (EQ)		0	0,00%	0,00%
VIARIO		2.386	38,17%	
TOTAL...	0 P	2.386 D	38,17%	0,00%

SISTEMA DE EJECUCIÓN	Programa Desarrollo Actuación Integrada (P.D.A.I.)
CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN	Las indicadas en el artículo 16.2 de las Normas Urbanísticas de Ibi
CONDICIONES DE DELIMITACIÓN	Las indicadas en el artículo 16.1 de las Normas Urbanísticas de Ibi

OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:

Mediante un Estudio de Detalle se podrá, en las Unidades de Ejecución con tipologías 5/UNI, crear calles que el PLAN no prevea, con el objeto de obtener el aprovechamiento permitido. El techo máximo edificable deberá respetar el máximo más exigente obtenido de la aplicación de las condiciones de la edificación de la Norma Zonal correspondiente.

SITUACIÓN, DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN:(sin escala)



SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO

SECTOR P-R 6

U.E. R 6

ZONA DE ORDENANZAS	5/UNI
SECTOR = AREA DE REPARTO	P-R 6
SUPERFICIE TOTAL (S+D+P)	8.987 A
SUPERFICIE COMPUTABLE (S+D)	8.987 C

TIPOLOGIA	UNIFAMILIAR ADOSADA MANZANA CERRADA		
EDIFICABILIDAD BRUTA (E)		7.190	m2Techo
APROVECHAMIENTO TIPO (E/A)		0,8000	m2/m2
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (E/C)		0,8000	IEB

USOS LUCRATIVOS	m2 SUELO	m2 TECHO
RESIDENCIAL	6.230	7.190
INDUSTRIAL		
TERCIARIO		
TOTAL...	6.230 S	7.190 E

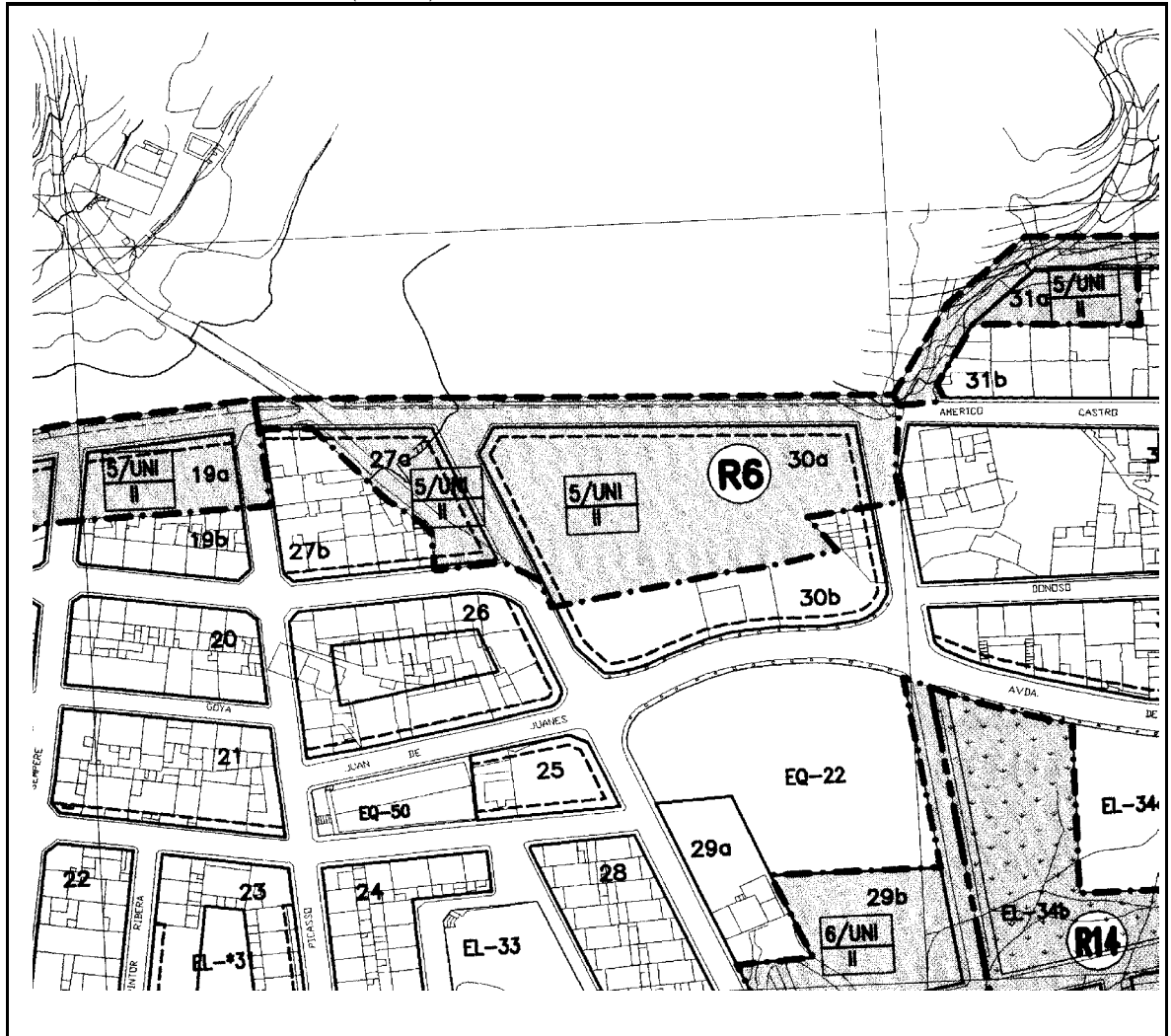
USO DOTACIONAL	RED PRIMARIA	RED SECUND.	% s/C	% s/E
ZONAS VERDES (EL)		0	0,00%	0,00%
EQUIPAMIENTOS (EQ)		0	0,00%	0,00%
VIARIO		2.757	30,68%	
TOTAL...	0 P	2.757 D	30,68%	0,00%

SISTEMA DE EJECUCIÓN	Programa Desarrollo Actuación Integrada (P.D.A.I.)
CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN	Las indicadas en el artículo 16.2 de las Normas Urbanísticas de Ibi
CONDICIONES DE DELIMITACIÓN	Las indicadas en el artículo 16.1 de las Normas Urbanísticas de Ibi

OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:

Mediante un Estudio de Detalle se podrá, en las Unidades de Ejecución con tipologías 5/UNI, crear calles que el PLAN no prevea, con el objeto de obtener el aprovechamiento permitido. El techo máximo edificable deberá respetar el máximo más exigente obtenido de la aplicación de las condiciones de la edificación de la Norma Zonal correspondiente.

SITUACIÓN, DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN:(sin escala)



SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO

SECTOR P-R 7

U.E. R 7

ZONA DE ORDENANZAS	5/UNI
SECTOR = AREA DE REPARTO	P-R 7
SUPERFICIE TOTAL (S+D+P)	6.108 A
SUPERFICIE COMPUTABLE (S+D)	5.694 C

TIPOLOGIA	UNIFAMILIAR ADOSADA MANZANA CERRADA		
EDIFICABILIDAD BRUTA (E)	4.738	m2Techo	
APROVECHAMIENTO TIPO (E/A)	0,7757	m2/m2	
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (E/C)	0,8321	IEB	

USOS LUCRATIVOS	m2 SUELO	m2 TECHO
RESIDENCIAL	3.437	4.738
INDUSTRIAL		
TERCIARIO		
TOTAL...	3.437 S	4.738 E

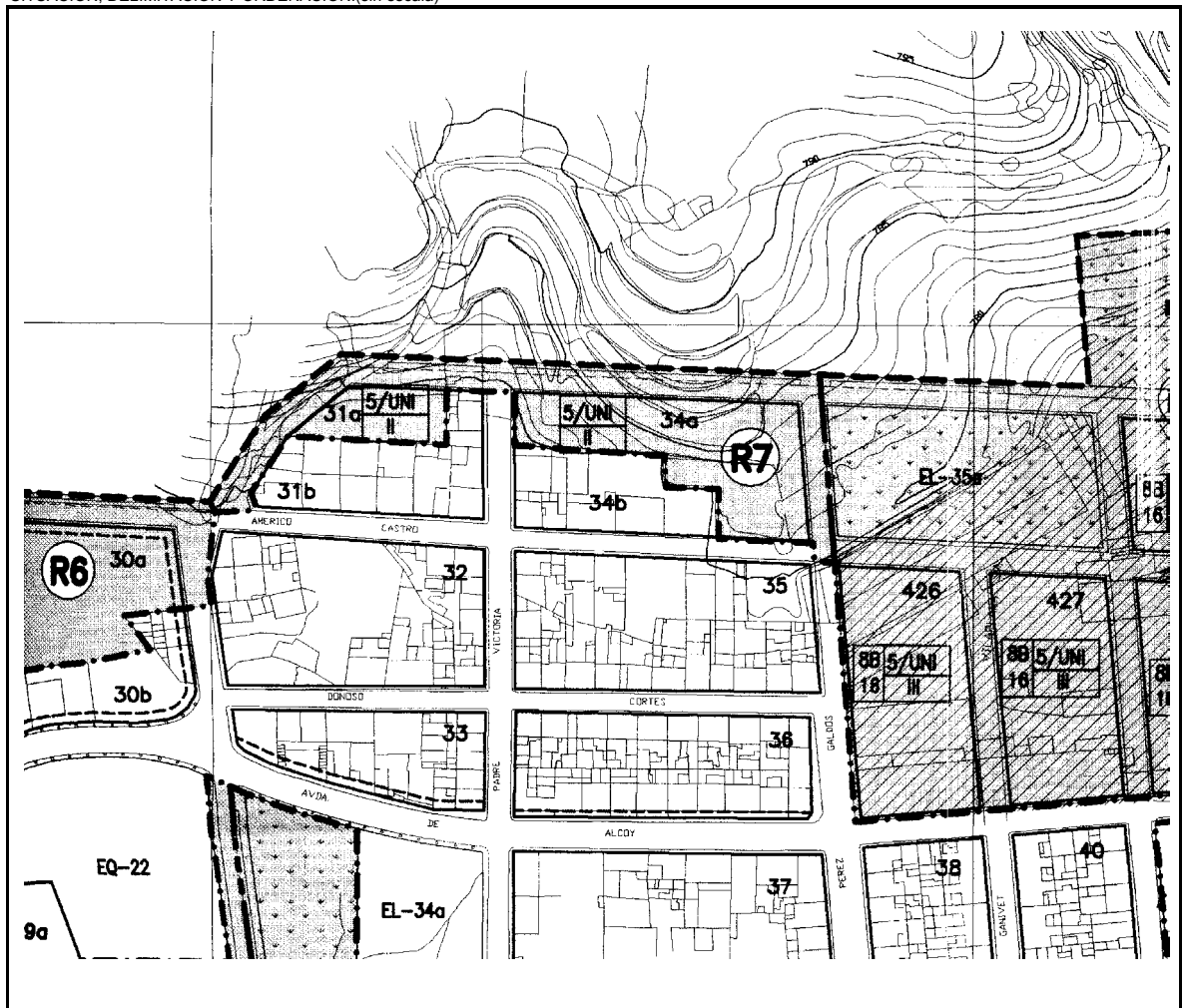
USO DOTACIONAL	RED PRIMARIA	RED SECUND.	% s/C	% s/E
ZONAS VERDES (EL)		0	0,00%	0,00%
EQUIPAMIENTOS (EQ)		0	0,00%	0,00%
VIARIO	414	2.257	46,91%	
TOTAL...	414 P	2.257 D	46,91%	0,00%

SISTEMA DE EJECUCIÓN	Programa Desarrollo Actuación Integrada (P.D.A.I.)
CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN	Las indicadas en el artículo 16.2 de las Normas Urbanísticas de Ibi
CONDICIONES DE DELIMITACIÓN	Las indicadas en el artículo 16.1 de las Normas Urbanísticas de Ibi

OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:

Mediante un Estudio de Detalle se podrá, en las Unidades de Ejecución con tipologías 5/UNI, crear calles que el PLAN no prevea, con el objeto de obtener el aprovechamiento permitido. El techo máximo edificable deberá respetar el máximo más exigente obtenido de la aplicación de las condiciones de la edificación de la Norma Zonal correspondiente.

SITUACIÓN, DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN:(sin escala)



SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO

SECTOR P-R 8

U.E. R 8

ZONA DE ORDENANZAS	TRANS 8B	5/UNI
SECTOR = AREA DE REPARTO		P-R 8
SUPERFICIE TOTAL (S+D+P)		26.072 A
SUPERFICIE COMPUTABLE (S+D)		26.072 C

TIPOLOGIA	UNIFAMILIAR ADOSADA MANZANA CERRADA		
EDIFICABILIDAD BRUTA	(E)	24.768	m2Techo
APROVECHAMIENTO TIPO	(E/A)	0,9500	m2/m2
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA	(E/C)	0,9500	IEB

USOS LUCRATIVOS	m2 SUELO	m2 TECHO
RESIDENCIAL	10.873	24.768
INDUSTRIAL		
TERCIARIO		
TOTAL...	10.873 S	24.768 E

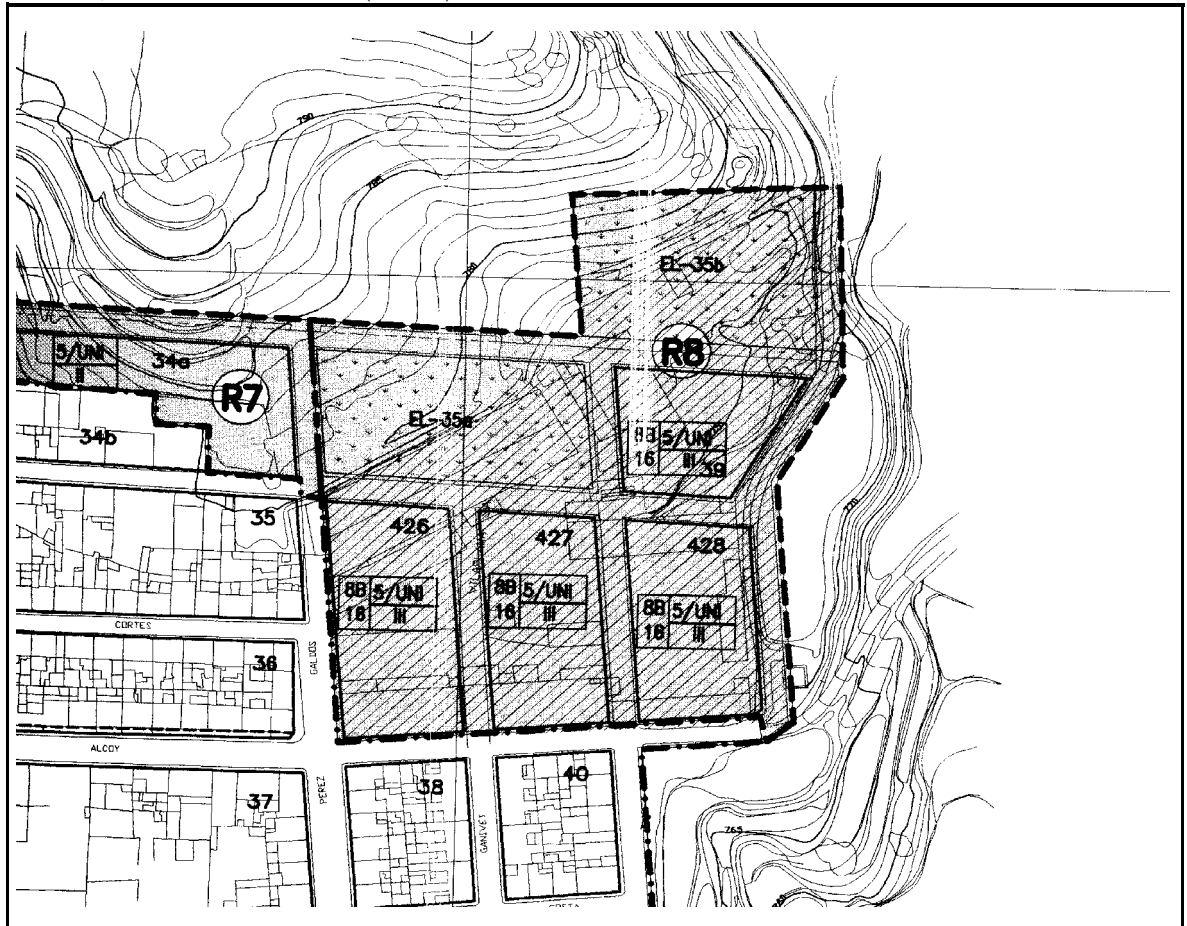
USO DOTACIONAL	RED PRIMARIA	RED SECUND.	% s/C	% s/E
ZONAS VERDES (EL)		8.745	33,54%	35,31%
EQUIPAMIENTOS (EQ)			0,00%	0,00%
VIARIO		6.454	24,75%	
			58,30%	35,31%
TOTAL...	0 P	15.199 D		

SISTEMA DE EJECUCIÓN	Programa Desarrollo Actuación Integrada (P.D.A.I.)
CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN	Las indicadas en el artículo 16.2 de las Normas Urbanísticas de Ibi
CONDICIONES DE DELIMITACIÓN	Las indicadas en el artículo 16.1 de las Normas Urbanísticas de Ibi

OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:

Mediante un Estudio de Detalle se podrá, en las Unidades de Ejecución con tipologías 5/UNI, crear calles que el PLAN no prevea, con el objeto de obtener el aprovechamiento permitido. El techo máximo edificable deberá respetar el máximo más exigente obtenido de la aplicación de las condiciones de la edificación de la Norma Zonal correspondiente.

SITUACIÓN, DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN:(sin escala)



SUELO URBANO

UNIDAD DE EJECUCION R 11

U.E. R 11

ZONA DE ORDENANZAS	2/EC
SECTOR = AREA DE REPARTO	R 11
SUPERFICIE TOTAL (S+D+P)	7.207 A
SUPERFICIE COMPUTABLE (S+D)	5.834 C

TIPOLOGIA		EDIFICACION CERRADA	
EDIFICABILIDAD BRUTA (E)		15.474	m2Techo
APROVECHAMIENTO TIPO (E/A)		2.1471	m2/m2
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (E/C)		2,6524	IEB

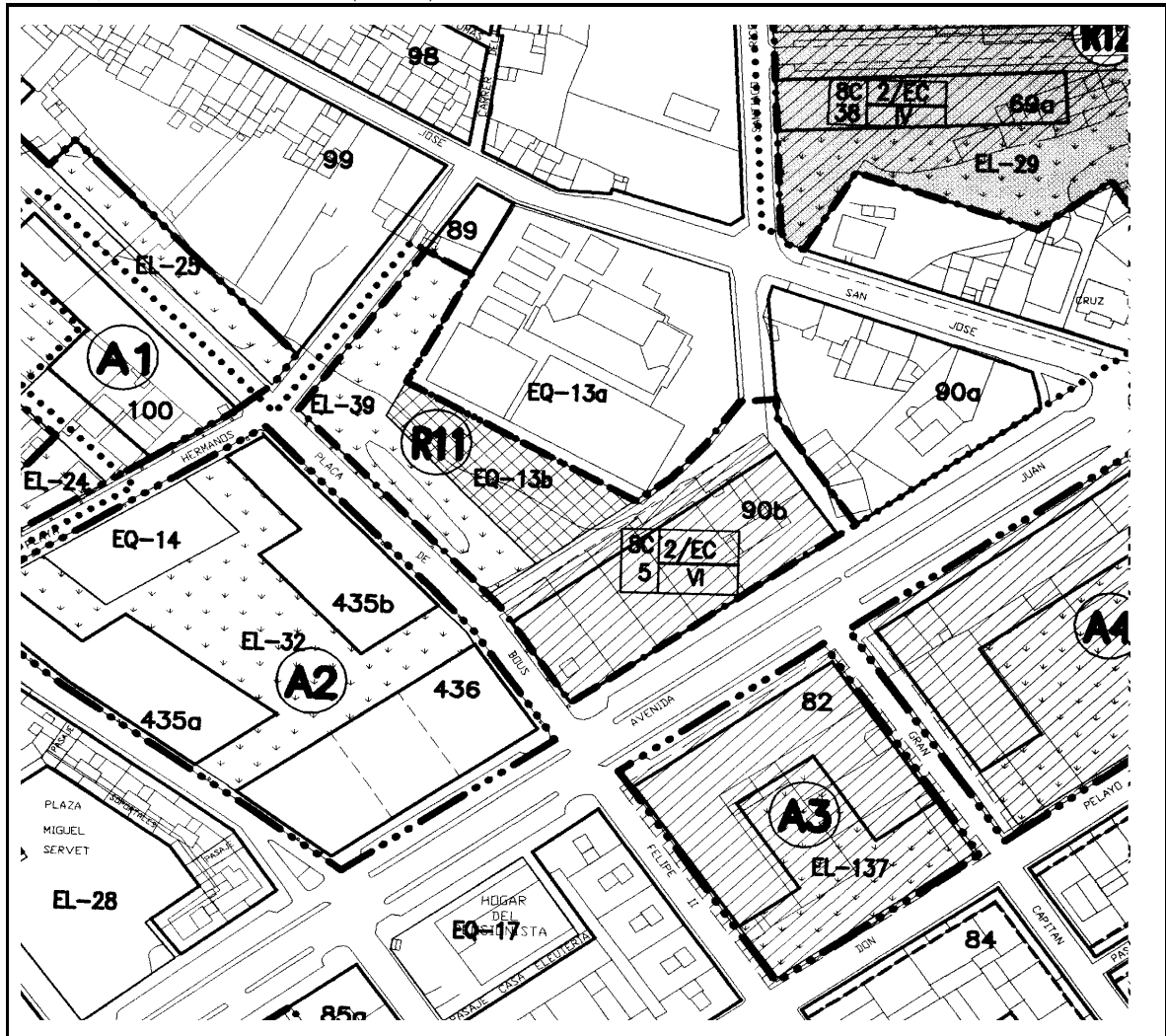
USOS LUCRATIVOS	m2 SUELO	m2 TECHO
RESIDENCIAL	2.579	15.474
INDUSTRIAL		
TERCIARIO		
TOTAL...	2.579 S	15.474 E

USO DOTACIONAL	RED PRIMARIA	RED SECUND.	% s/C	% s/E
ZONAS VERDES (EL)		2.004	34,35%	12,95%
EQUIPAMIENTOS (EQ)	1.373	0	0,00%	0,00%
VIARIO		1.251	21,44%	
TOTAL...	1.373 P	3.255 D	55,79%	12,95%

SISTEMA DE EJECUCIÓN	Programa Desarrollo Actuación Integrada (P.D.A.I.)
CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN	Las indicadas en el artículo 16.2 de las Normas Urbanísticas de Ibi
CONDICIONES DE DELIMITACIÓN	Las indicadas en el artículo 16.1 de las Normas Urbanísticas de Ibi

OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:

SITUACIÓN, DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN:(sin escala)



SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO

SECTOR P-R 12

U.E. R 12

ZONA DE ORDENANZAS	TRANS 8C	2/EC
SECTOR = AREA DE REPARTO		P-R 12
SUPERFICIE TOTAL (S+D+P)		20.101 A
SUPERFICIE COMPUTABLE (S+D)		20.101 C

TIPOLOGIA		EDIFICACION CERRADA	
EDIFICABILIDAD BRUTA (E)		27.026	m2Techo
APROVECHAMIENTO TIPO (E/A)		1,3445	m2/m2
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (E/C)		1,3445	IEB

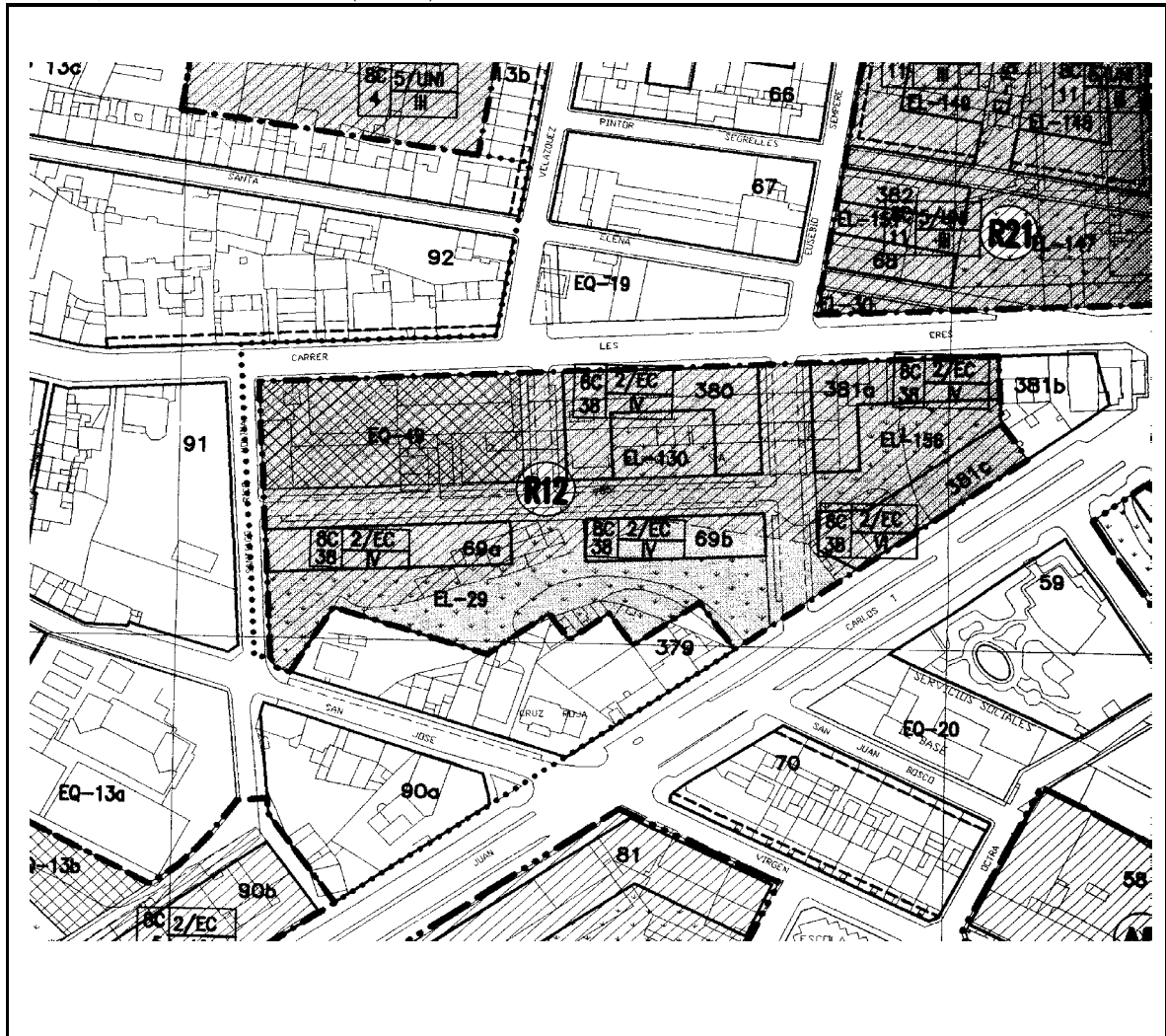
USOS LUCRATIVOS	m2 SUELO	m2 TECHO
RESIDENCIAL	6.373	27.026
INDUSTRIAL		
TERCIARIO		
TOTAL...	6.373 S	27.026 E

USO DOTACIONAL	RED PRIMARIA	RED SECUND.	% s/C	% s/E
ZONAS VERDES (EL)		6.314	31,41%	23,36%
EQUIPAMIENTOS (EQ)		3.198	15,91%	11,83%
VIARIO		4.216	20,97%	
TOTAL...	0 P	13.728 D	68,30%	35,20%

SISTEMA DE EJECUCIÓN	Programa Desarrollo Actuación Integrada (P.D.A.I.)
CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN	Las indicadas en el artículo 16.2 de las Normas Urbanísticas de Ibi
CONDICIONES DE DELIMITACIÓN	Las indicadas en el artículo 16.1 de las Normas Urbanísticas de Ibi

OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:

SITUACIÓN, DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN:(sin escala)



SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO

SECTOR P-R 13/14/15

ZONA DE ORDENANZAS	5/UNI 6/UNI 9/TER
SECTOR = AREA DE REPARTO	P-R 13/14/15
SUPERFICIE TOTAL (S+D+P)	48.034 A
SUPERFICIE COMPUTABLE (S+D)	47.141 C

TIPOLOGIA	UNIFAMILIAR ADOSADA MANZ. CERRADA/ABIERTA/TERCIARIO		
EDIFICABILIDAD BRUTA (E)	21.536	m2Techo	
APROVECHAMIENTO TIPO (E/A)	0,4483	m2/m2	
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (E/C)	0,4568	IEB	

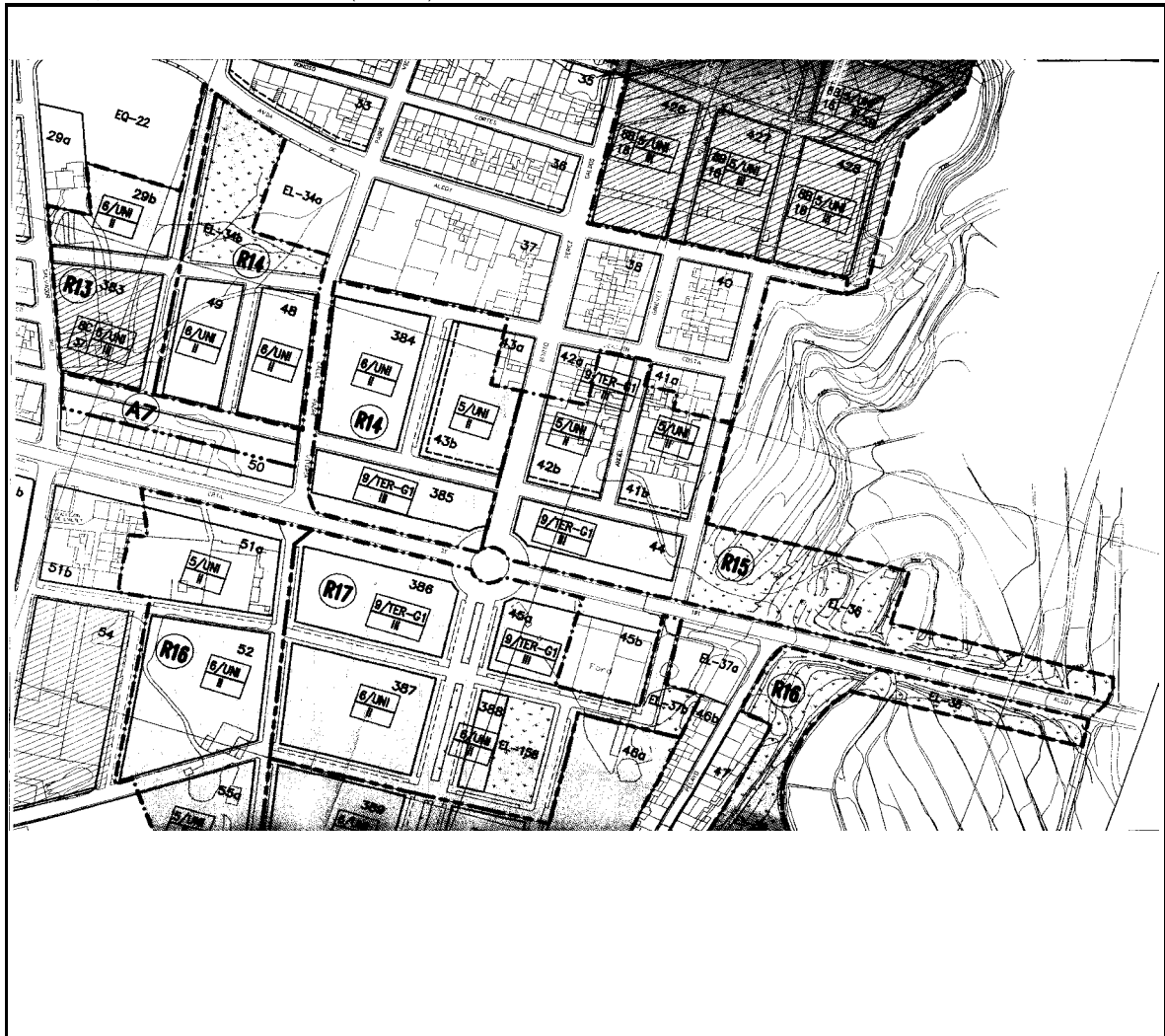
USOS LUCRATIVOS	m2 SUELO	m2 TECHO
RESIDENCIAL	20.734	17.182
INDUSTRIAL		
TERCIARIO	4.354	4.354
TOTAL...	25.088 S	21.536 E

USO DOTACIONAL	RED PRIMARIA	RED SECUND.	% s/C	% s/E
ZONAS VERDES (EL)		9.906	21,01%	46,00%
EQUIPAMIENTOS (EQ)			0,00%	0,00%
VIARIO	893	12.147	27,66%	
TOTAL...	893 P	22.053 D	48,68%	46,00%

SISTEMA DE EJECUCIÓN	Programa Desarrollo Actuación Integrada (P.D.A.I.)
CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN	Las indicadas en el artículo 16.2 de las Normas Urbanísticas de Ibi
CONDICIONES DE DELIMITACIÓN	Las indicadas en el artículo 16.1 de las Normas Urbanísticas de Ibi

OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:

SITUACIÓN, DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN:(sin escala)



SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO

UNIDAD DE EJECUCION U.E. R 14

ZONA DE ORDENANZAS	6/UNI
SECTOR = AREA DE REPARTO	P-R 13/14/15
SUPERFICIE TOTAL (S+D+P)	22.338 A
SUPERFICIE COMPUTABLE (S+D)	22.338 C

TIPOLOGIA	UNIFAMILIAR ADOSADA MANZANA ABIERTA		
EDIFICABILIDAD BRUTA (E)		9.646	m2Techo
APROVECHAMIENTO TIPO (E/A)		0,4483	m2/m2
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (E/C)		0,4318	IEB

USOS LUCRATIVOS	m2 SUELO	m2 TECHO
RESIDENCIAL	10.591	7.401
INDUSTRIAL		
TERCIARIO	2.245	2.245
TOTAL...	12.836 S	9.646 E

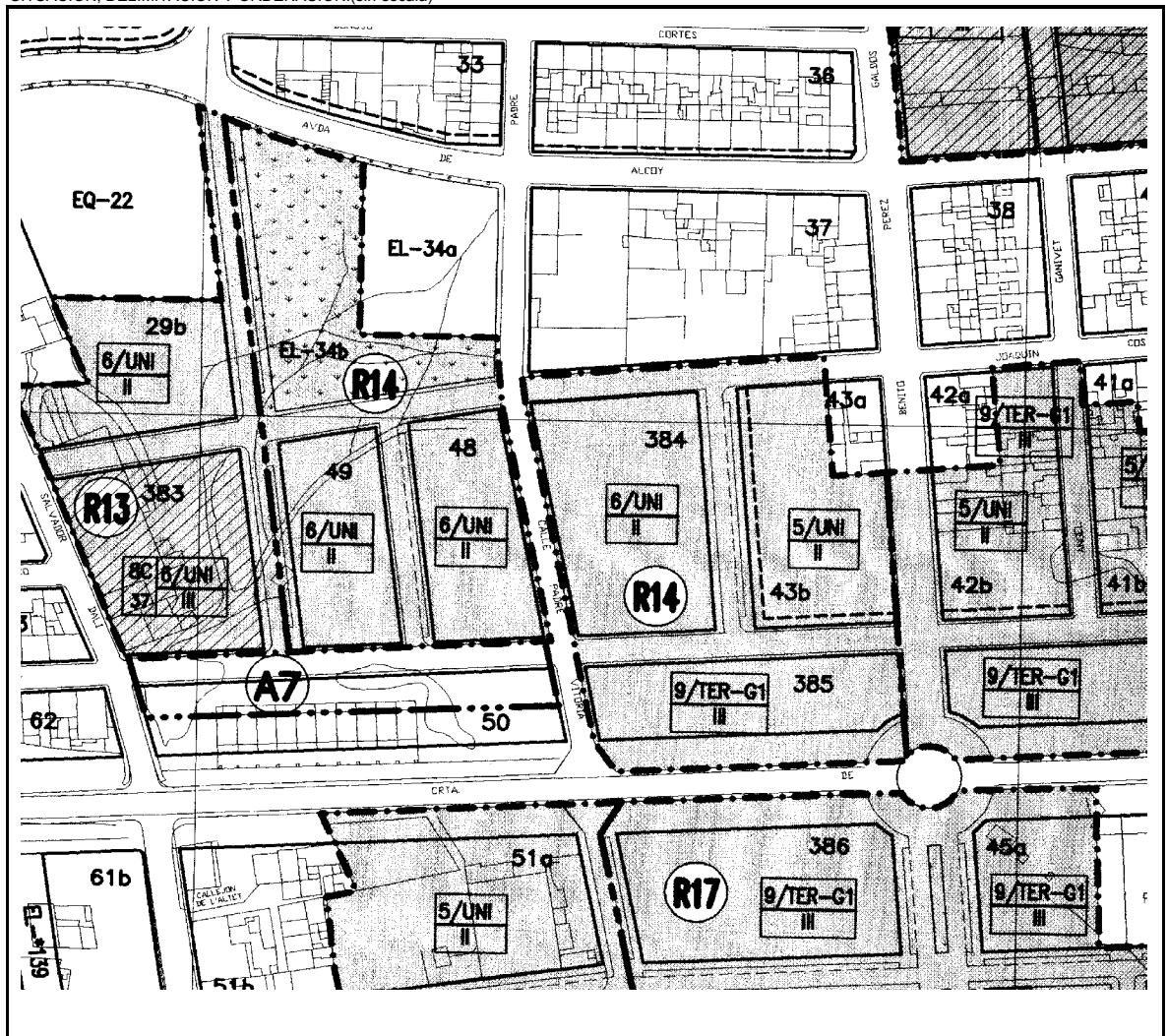
USO DOTACIONAL	RED PRIMARIA	RED SECUND.	% s/C	% s/E
ZONAS VERDES (EL)		3.280	14,68%	34,00%
EQUIPAMIENTOS (EQ)			0,00%	0,00%
VIARIO		6.222	27,85%	
TOTAL...	0 P	9.502 D	42,54%	34,00%

SISTEMA DE EJECUCIÓN	Programa Desarrollo Actuación Integrada (P.D.A.I.)
CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN	Las indicadas en el artículo 16.2 de las Normas Urbanísticas de Ibi
CONDICIONES DE DELIMITACIÓN	Las indicadas en el artículo 16.1 de las Normas Urbanísticas de Ibi

OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:

Mediante un Estudio de Detalle se podrá, en las Unidades de Ejecución con tipologías 6/UNI, crear calles que el PLAN no prevea, con el objeto de obtener el aprovechamiento permitido. El techo máximo edificable deberá respetar el máximo más exigente obtenido de la aplicación de las condiciones de la edificación de la Norma Zonal correspondiente.

SITUACIÓN, DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN:(sin escala)



SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO

UNIDAD DE EJECUCION U.E. R 15

ZONA DE ORDENANZAS	5/UNI 6/UNI 9/TER
SECTOR = AREA DE REPARTO	P-R 13/14/15
SUPERFICIE TOTAL (S+D+P)	18.327 A
SUPERFICIE COMPUTABLE (S+D)	17.434 C

TIPOLOGIA	UNIF. ADOSADA MANZ. CERRADA/IDEM ABIERTA/TERCIARIO
EDIFICABILIDAD BRUTA (E)	8.719 m2Techo
APROVECHAMIENTO TIPO (E/A)	0,4483 m2/m2
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (E/C)	0,5001 IEB

USOS LUCRATIVOS	m2 SUELO	m2 TECHO
RESIDENCIAL	4.728	6.610
INDUSTRIAL		
TERCIARIO	2.109	2.109
TOTAL...	6.837 S	8.719 E

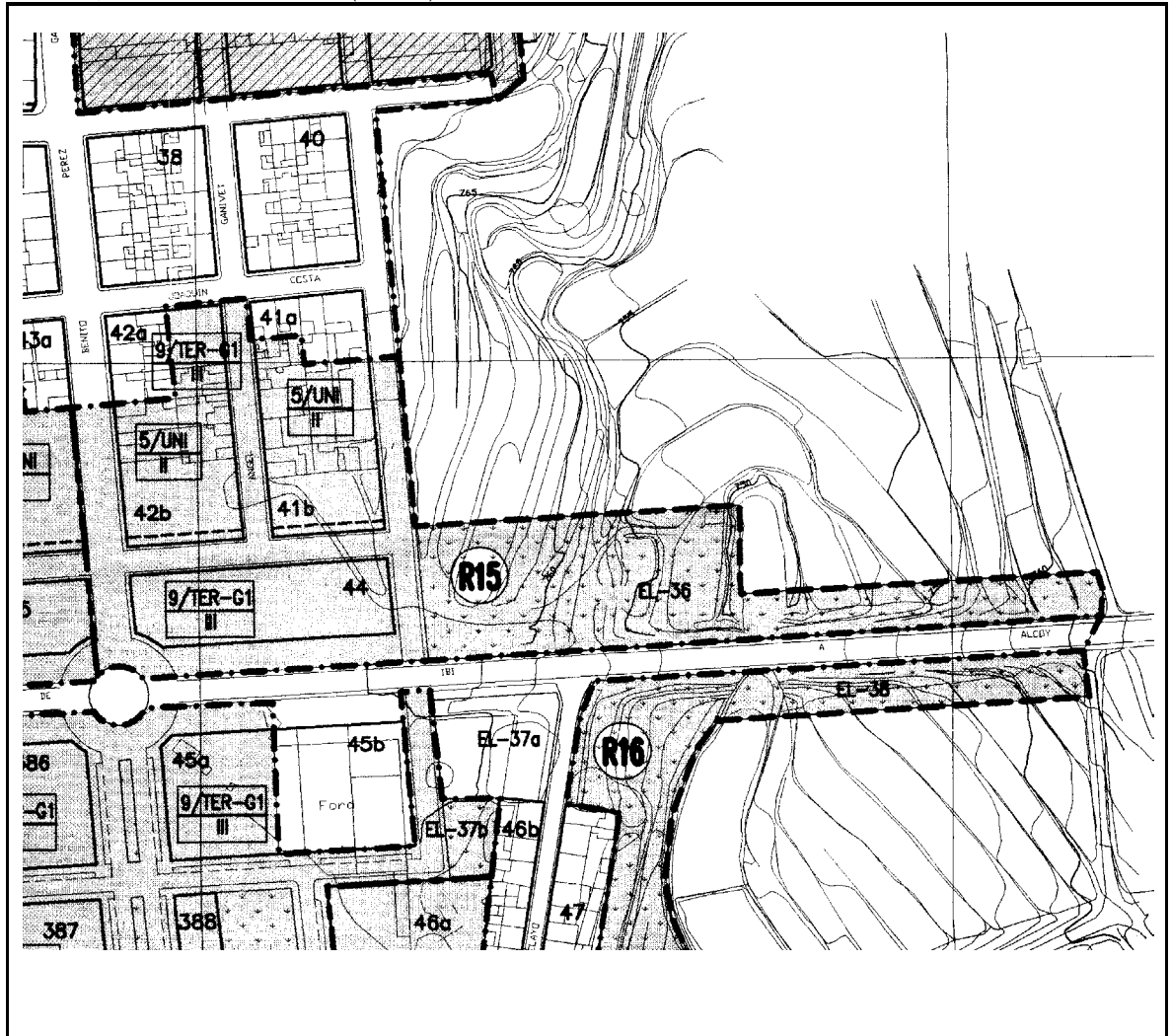
USO DOTACIONAL	RED PRIMARIA	RED SECUND.	% s/C	% s/E
ZONAS VERDES (EL)		6.626	38,01%	75,99%
EQUIPAMIENTOS (EQ)			0,00%	0,00%
VIARIO	893	3.971	27,90%	
TOTAL...	893 P	10.597 D	65,91%	75,99%

SISTEMA DE EJECUCIÓN	Programa Desarrollo Actuación Integrada (P.D.A.I.)
CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN	Las indicadas en el artículo 16.2 de las Normas Urbanísticas de Ibi
CONDICIONES DE DELIMITACIÓN	Las indicadas en el artículo 16.1 de las Normas Urbanísticas de Ibi

OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:

Mediante un Estudio de Detalle se podrá, en las Unidades de Ejecución con tipologías 5/UNI 6/UNI, crear calles que el PLAN no prevea, con el objeto de obtener el aprovechamiento permitido. El techo máximo edificable deberá respetar el máximo más exigente obtenido de la aplicación de las condiciones de la edificación de la Norma Zonal correspondiente.

SITUACIÓN, DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN:(sin escala)



SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO

UNIDAD DE EJECUCION U.E. R 16

ZONA DE ORDENANZAS	4/UNI 5/UNI 6/UNI
SECTOR = AREA DE REPARTO	P-R 16/17/18
SUPERFICIE TOTAL (S+D+P)	27.035 A
SUPERFICIE COMPUTABLE (S+D)	27.035 C

TIPOLOGIA	UNIF. AISL., UNIF. ADOS, MANZ. CERRADA/IDEM ABIERTA
EDIFICABILIDAD BRUTA (E)	10.122 m2Techo
APROVECHAMIENTO TIPO (E/A)	0,3538 m2/m2
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (E/C)	0,3744 IEB

USOS LUCRATIVOS	m2 SUELO	m2 TECHO
RESIDENCIAL	13.028	10.122
INDUSTRIAL		
TERCIARIO		
TOTAL...	13.028 S	10.122 E

USO DOTACIONAL	RED PRIMARIA	RED SECUND.	% s/C	% s/E
ZONAS VERDES (EL)		7.027	25,99%	69,42%
EQUIPAMIENTOS (EQ)		0	0,00%	0,00%
VIARIO		6.980	25,82%	
TOTAL...	0 P	14.007 D	51,81%	69,42%

SISTEMA DE EJECUCIÓN	Programa Desarrollo Actuación Integrada (P.D.A.I.)
CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN	Las indicadas en el artículo 16.2 de las Normas Urbanísticas de Ibi
CONDICIONES DE DELIMITACIÓN	Las indicadas en el artículo 16.1 de las Normas Urbanísticas de Ibi

OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:

Mediante un Estudio de Detalle se podrá, en las Unidades de Ejecución con tipologías 4/UNI 5/UNI 6/UNI crear calles que el PLAN no prevea, con el objeto de obtener el aprovechamiento permitido. El techo máximo edificable deberá respetar el máximo más exigente obtenido de la aplicación de las condiciones de la edificación de la Norma Zonal correspondiente.

SITUACIÓN, DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN:(sin escala)



SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO

SECTOR P-R 16/17/18

ZONA DE ORDENANZAS	4/UNI 5/UNI 6/UNI 9/TER
SECTOR = AREA DE REPARTO	P-R 16/17/18
SUPERFICIE TOTAL (S+D+P)	71.655 A
SUPERFICIE COMPUTABLE (S+D)	67.965 C

TIPOLOGIA	UNIF. AISL., UNIF. ADOS, MANZ, CERRADA/ABIERTA/TERC.
EDIFICABILIDAD BRUTA (E)	25.350 m2Techo
APROVECHAMIENTO TIPO (E/A)	0,3538 m2/m2
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (E/C)	0,3730 IEB

USOS LUCRATIVOS	m2 SUELO	m2 TECHO
RESIDENCIAL	33.551	20.383
INDUSTRIAL		
TERCIARIO	4.967	4.967
TOTAL...	38.518 S	25.350 E

USO DOTACIONAL	RED PRIMARIA	RED SECUND.	% s/C	% s/E
ZONAS VERDES (EL)		8.882	13,07%	35,04%
EQUIPAMIENTOS (EQ)			0,00%	0,00%
VIARIO	3.690	20.565	35,69%	
TOTAL...	3.690 P	29.447 D	48,76%	35,04%

SISTEMA DE EJECUCIÓN	Programa Desarrollo Actuación Integrada (P.D.A.I.)
CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN	Las indicadas en el artículo 16.2 de las Normas Urbanísticas de Ibi
CONDICIONES DE DELIMITACIÓN	Las indicadas en el artículo 16.1 de las Normas Urbanísticas de Ibi

OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:

Mediante un Estudio de Detalle se podrá, en las Unidades de Ejecución con tipologías 4/UNI 5/UNI, 6/UNI crear calles que el PLAN no prevea, con el objeto de obtener el aprovechamiento permitido. El techo máximo edificable deberá respetar el máximo más exigente obtenido de la aplicación de las condiciones de la edificación de la Norma Zonal correspondiente.

SITUACIÓN, DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN:(sin escala)



SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO

UNIDAD DE EJECUCION U.E. R 17

ZONA DE ORDENANZAS	6/UNI 9/TER-G1
SECTOR = AREA DE REPARTO	P-R 16/17/18
SUPERFICIE TOTAL (S+D+P)	21.011 A
SUPERFICIE COMPUTABLE (S+D)	19.138 C

TIPOLOGIA	UNIF. AISL., UNIF. ADOS, MANZ. CERRADA/IDEM ABIERTA
EDIFICABILIDAD BRUTA (E)	7.419 m2Techo
APROVECHAMIENTO TIPO (E/A)	0,3538 m2/m2
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (E/C)	0,3877 IEB

USOS LUCRATIVOS	m2 SUELO	m2 TECHO
RESIDENCIAL	4.907	2.453
INDUSTRIAL		
TERCIARIO	4.966	4.966
TOTAL...	9.873 S	7.419 E

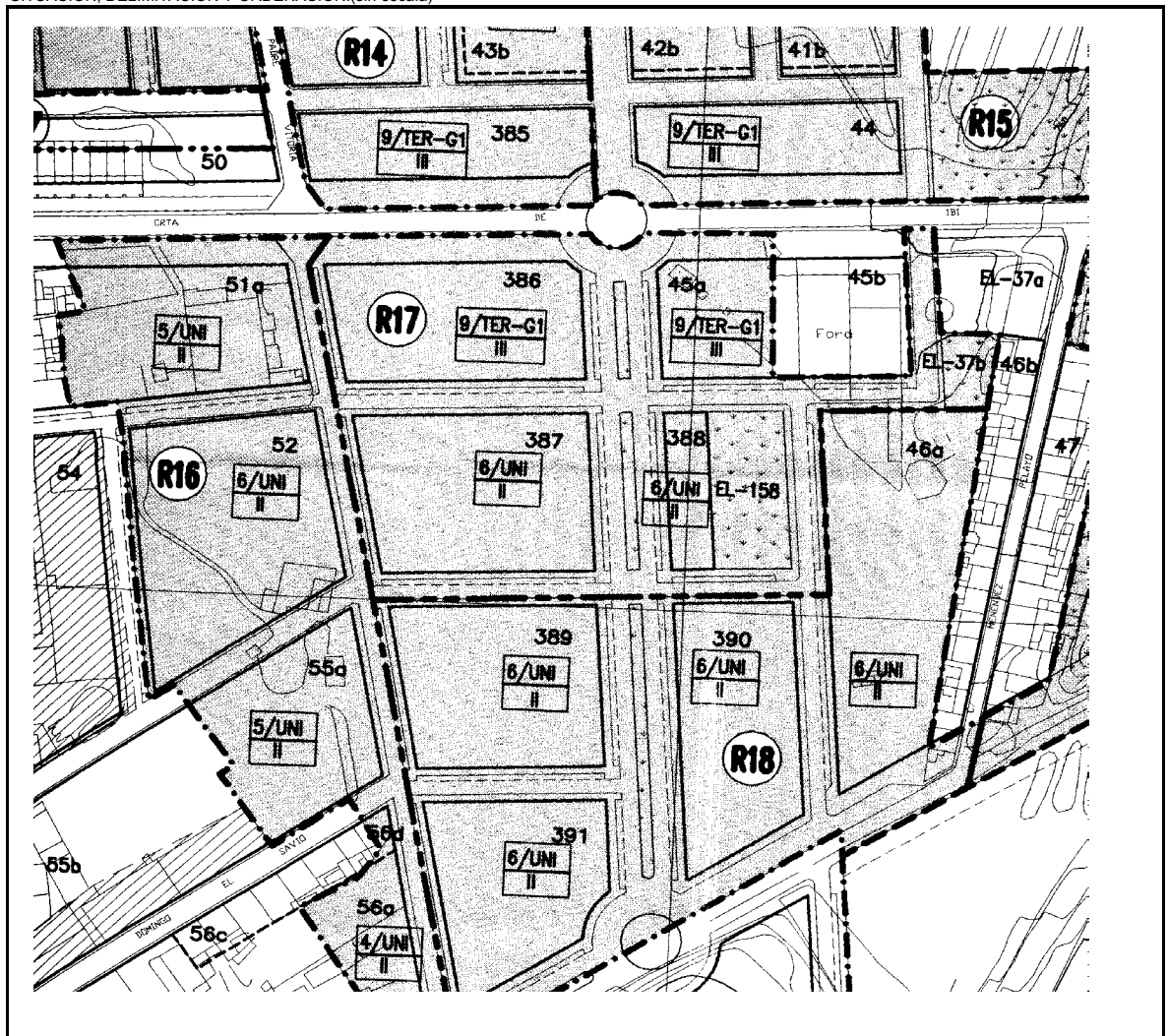
USO DOTACIONAL	RED PRIMARIA	RED SECUND.	% s/C	% s/E
ZONAS VERDES (EL)		1.855	9,69%	25,00%
EQUIPAMIENTOS (EQ)		0	0,00%	0,00%
VIARIO	1.873	7.410	48,51%	
TOTAL...	1.873 P	9.265 D	58,20%	25,00%

SISTEMA DE EJECUCIÓN	Programa Desarrollo Actuación Integrada (P.D.A.I.)
CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN	Las indicadas en el artículo 16.2 de las Normas Urbanísticas de Ibi
CONDICIONES DE DELIMITACIÓN	Las indicadas en el artículo 16.1 de las Normas Urbanísticas de Ibi

OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:

Mediante un Estudio de Detalle se podrá, en las Unidades de Ejecución con tipologías 6/UNI, crear calles que el PLAN no prevea, con el objeto de obtener el aprovechamiento permitido. El techo máximo edificable deberá respetar el máximo más exigente obtenido de la aplicación de las condiciones de la edificación de la Norma Zonal correspondiente.

SITUACIÓN, DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN:(sin escala)



SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO

UNIDAD DE EJECUCION U.E. R 18

ZONA DE ORDENANZAS	6/UNI
SECTOR = AREA DE REPARTO	P-R 16/17/18
SUPERFICIE TOTAL (S+D+P)	23.609 A
SUPERFICIE COMPUTABLE (S+D)	21.792 C

TIPOLOGIA	UNIFAMILIAR ADOSADA MANZANA ABIERTA		
EDIFICABILIDAD BRUTA (E)	7.808	m2Techo	
APROVECHAMIENTO TIPO (E/A)	0,3538	m2/m2	
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (E/C)	0,3583	IEB	

USOS LUCRATIVOS	m2 SUELO	m2 TECHO
RESIDENCIAL	15.616	7.808
INDUSTRIAL		
TERCIARIO		
TOTAL...	15.616 S	7.808 E

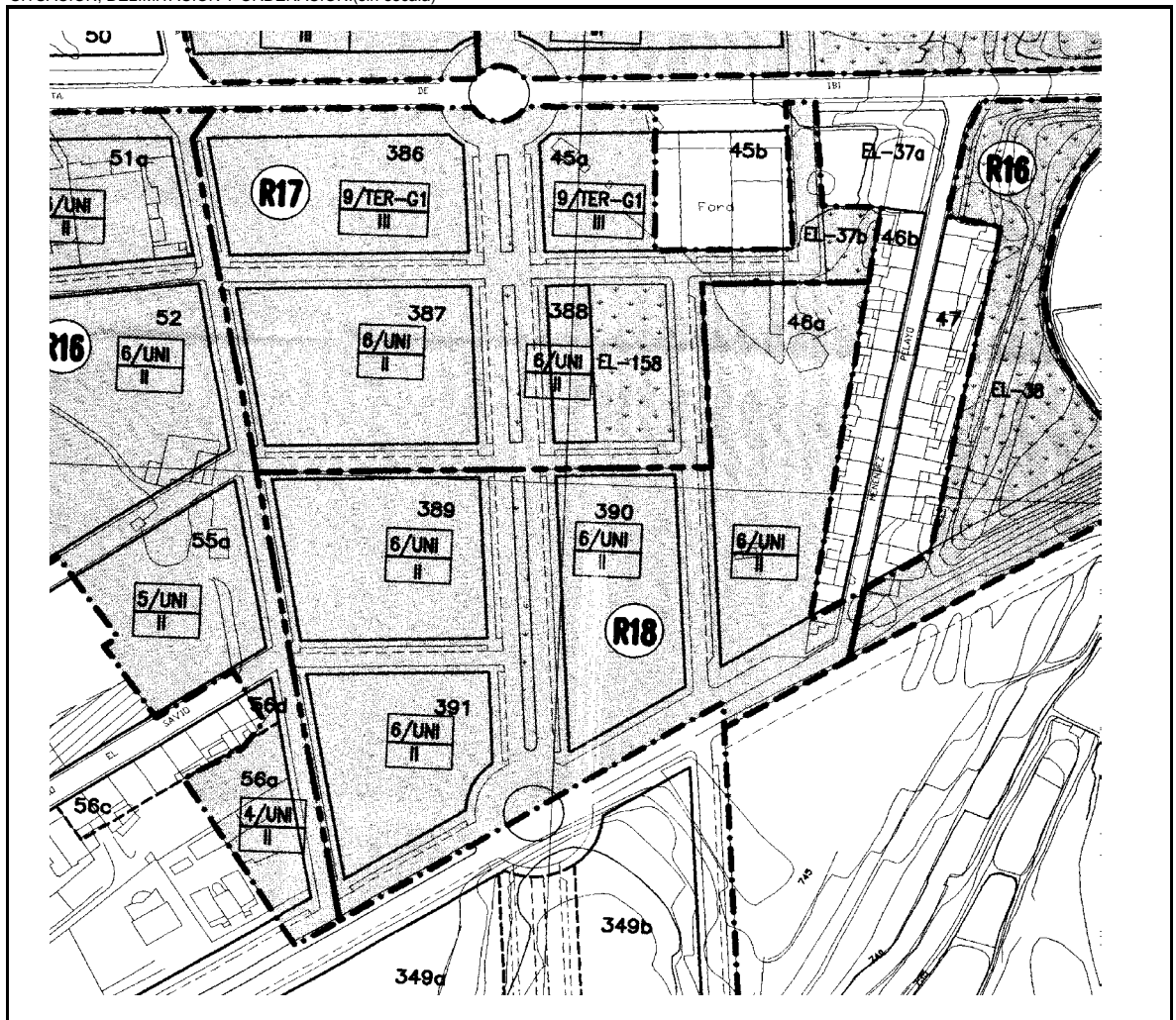
USO DOTACIONAL	RED PRIMARIA	RED SECUND.	% s/C	% s/E
ZONAS VERDES (EL)			0,00%	0,00%
EQUIPAMIENTOS (EQ)		0	0,00%	0,00%
VIARIO	1.817	6.176	36,68%	
TOTAL...	1.817 P	6.176 D	36,68%	0,00%

SISTEMA DE EJECUCIÓN	Programa Desarrollo Actuación Integrada (P.D.A.I.)
CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN	Las indicadas en el artículo 16.2 de las Normas Urbanísticas de Ibi
CONDICIONES DE DELIMITACIÓN	Las indicadas en el artículo 16.1 de las Normas Urbanísticas de Ibi

OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:

Mediante un Estudio de Detalle se podrá, en las Unidades de Ejecución con tipologías 6/UNI, crear calles que el PLAN no prevea, con el objeto de obtener el aprovechamiento permitido. El techo máximo edificable deberá respetar el máximo más exigente obtenido de la aplicación de las condiciones de la edificación de la Norma Zonal correspondiente.

SITUACIÓN, DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN:(sin escala)



SUELO URBANO

UNIDAD DE EJECUCION R 19

U.E. R 19

ZONA DE ORDENANZAS	2/EC
SECTOR = AREA DE REPARTO	R 19
SUPERFICIE TOTAL (S+D+P)	2.581 A
SUPERFICIE COMPUTABLE (S+D)	2.581 C

TIPOLOGIA		EDIFICACION CERRADA	
EDIFICABILIDAD BRUTA (E)		6.324	m2Techo
APROVECHAMIENTO TIPO (E/A)		2,4502	m2/m2
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (E/C)		2,4502	IEB

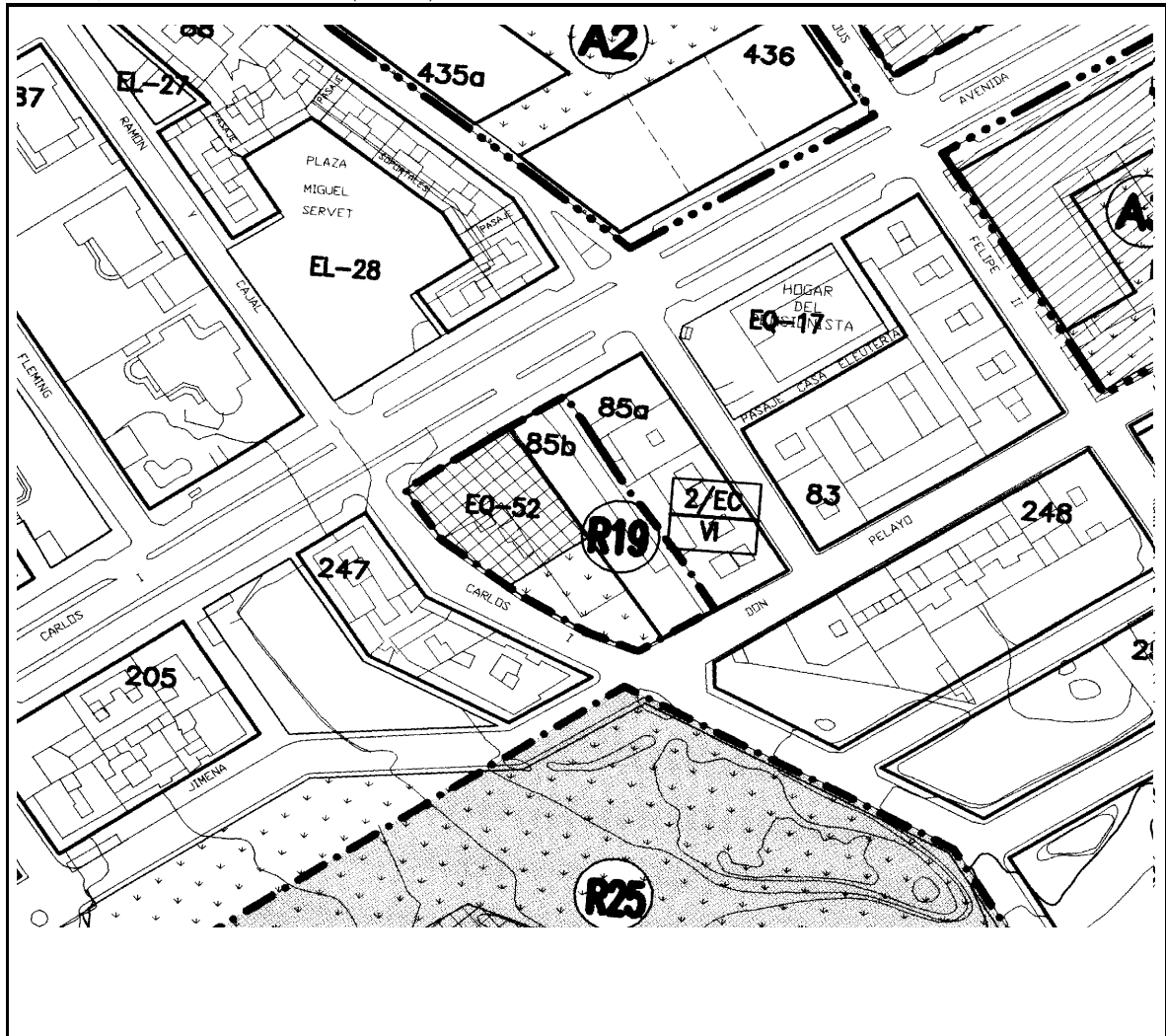
USOS LUCRATIVOS	m2 SUELO	m2 TECHO
RESIDENCIAL	1.054	6.324
INDUSTRIAL		
TERCIARIO		
TOTAL...	1.054 S	6.324 E

USO DOTACIONAL	RED PRIMARIA	RED SECUND.	% s/C	% s/E
ZONAS VERDES (EL)		521	20,19%	8,24%
EQUIPAMIENTOS (EQ)		1.006	38,98%	15,91%
VIARIO		0	0,00%	
TOTAL...	0 P	1.527 D	59,16%	24,15%

SISTEMA DE EJECUCIÓN	Programa Desarrollo Actuación Integrada (P.D.A.I.)
CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN	Las indicadas en el artículo 16.2 de las Normas Urbanísticas de Ibi
CONDICIONES DE DELIMITACIÓN	Las indicadas en el artículo 16.1 de las Normas Urbanísticas de Ibi

OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:

SITUACIÓN, DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN:(sin escala)



SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO

SECTOR P-R 22 U.E. R 22

ZONA DE ORDENANZAS	5/UNI
SECTOR = AREA DE REPARTO	P-R 22
SUPERFICIE TOTAL (S+D+P)	31.769 A
SUPERFICIE COMPUTABLE (S+D)	26.382 C

TIPOLOGIA	UNIFAMILIAR ADOSADA MANZANA CERRADA		
EDIFICABILIDAD BRUTA (E)	18.730	m2Techo	
APROVECHAMIENTO TIPO (E/A)	0,5896	m2/m2	
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (E/C)	0,7100	IEB	

USOS LUCRATIVOS	m2 SUELO	m2 TECHO
RESIDENCIAL	13.409	18730
INDUSTRIAL		
TERCIARIO		
TOTAL...	13.409 S	18.730 E

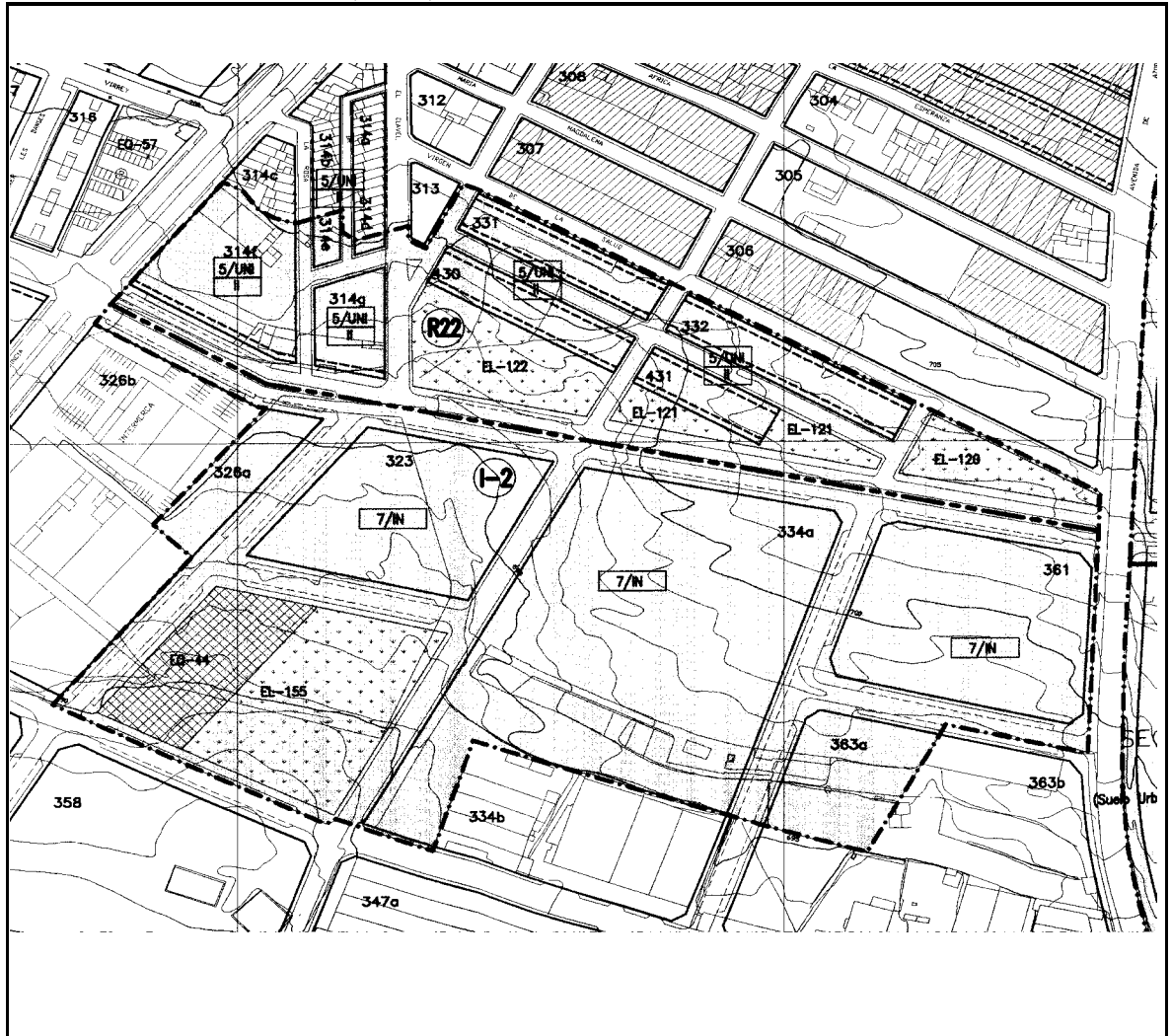
USO DOTACIONAL	RED PRIMARIA	RED SECUND.	% s/C	% s/E
ZONAS VERDES (EL)		6.999	26,53%	37,37%
EQUIPAMIENTOS (EQ)		0	0,00%	0,00%
VIARIO	5.387	5.974	43,06%	
TOTAL...	5.387 P	12.973 D	69,59%	37,37%

SISTEMA DE EJECUCIÓN	Programa Desarrollo Actuación Integrada (P.D.A.I.)
CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN	Las indicadas en el artículo 16.2 de las Normas Urbanísticas de Ibi
CONDICIONES DE DELIMITACIÓN	Las indicadas en el artículo 16.1 de las Normas Urbanísticas de Ibi

OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:

Mediante un Estudio de Detalle se podrá, en las Unidades de Ejecución con tipologías 5/UNI, crear calles que el PLAN no prevea, con el objeto de obtener el aprovechamiento permitido. El techo máximo edificable deberá respetar el máximo más exigente obtenido de la aplicación de las condiciones de la edificación de la Norma Zonal correspondiente.

SITUACIÓN, DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN:(sin escala)



SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO

UNIDAD DE EJECUCION U.E. R 23

ZONA DE ORDENANZAS	4/UNI 5/UNI
SECTOR = AREA DE REPARTO	P-R 23/24
SUPERFICIE TOTAL (S+D+P)	34.133 A
SUPERFICIE COMPUTABLE (S+D)	27.456 C

TIPOLOGIA	UNIFAMILIAR AISLADA, UNIF. ADOS, MANZ, CERRADA		
EDIFICABILIDAD BRUTA (E)		16.554	m2Techo
APROVECHAMIENTO TIPO (E/A)		0,4955	m2/m2
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (E/C)		0,6029	IEB

USOS LUCRATIVOS	m2 SUELO	m2 TECHO
RESIDENCIAL	16.343	16.554
INDUSTRIAL		
TERCIARIO		
TOTAL...	16.343 S	16.554 E

USO DOTACIONAL	RED PRIMARIA	RED SECUND.	% s/C	% s/E
ZONAS VERDES (EL)		4.449	16,20%	26,88%
EQUIPAMIENTOS (EQ)		0	0,00%	0,00%
VIARIO	6.677	6.664	48,59%	
TOTAL...	6.677 P	11.113 D	64,79%	26,88%

SISTEMA DE EJECUCIÓN	Programa Desarrollo Actuación Integrada (P.D.A.I.)
CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN	Las indicadas en el artículo 16.2 de las Normas Urbanísticas de Ibi
CONDICIONES DE DELIMITACIÓN	Las indicadas en el artículo 16.1 de las Normas Urbanísticas de Ibi

OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:

Mediante un Estudio de Detalle se podrá, en las Unidades de Ejecución con tipologías 4/UNI 5/UNI, crear calles que el PLAN no prevea, con el objeto de obtener el aprovechamiento permitido.
El techo máximo edificable deberá respetar el máximo más exigente obtenido de la aplicación de las condiciones de la edificación de la Norma Zonal correspondiente.

SITUACIÓN, DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN: (sin escala)



SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO

SECTOR P-R 23/24

ZONA DE ORDENANZAS	4/UNI 5/UNI
SECTOR = AREA DE REPARTO	P-R 23/24
SUPERFICIE TOTAL (S+D+P)	59.836 A
SUPERFICIE COMPUTABLE (S+D)	36.263 C

TIPOLOGIA	UNIF. AISLADA, UNIF. ADOS, MANZ, CERRADA		
EDIFICABILIDAD BRUTA (E)		29.650	m2Techo
APROVECHAMIENTO TIPO (E/A)		0,4955	m2/m2
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (E/C)		0,8176	IEB

USOS LUCRATIVOS	m2 SUELO	m2 TECHO
RESIDENCIAL	24.435	29.650
INDUSTRIAL		
TERCIARIO		
TOTAL...	24.435 S	29.650 E

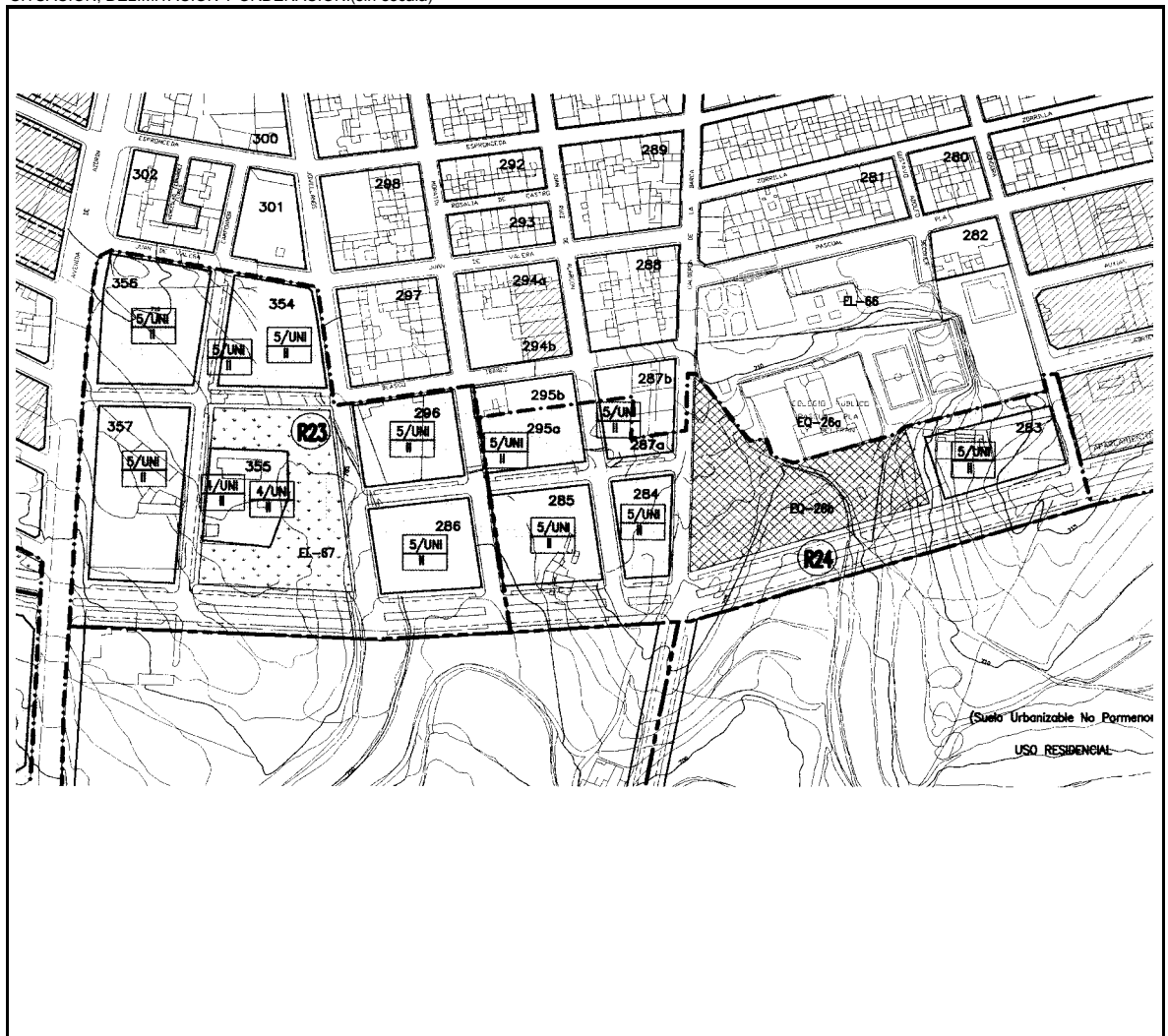
USO DOTACIONAL	RED PRIMARIA	RED SECUND.	% s/C	% s/E
ZONAS VERDES (EL)		4.449	12,27%	15,01%
EQUIPAMIENTOS (EQ)	6.093	0	0,00%	0,00%
VIARIO	17.480	7.379	68,55%	
TOTAL...	23.573 P	11.828 D	80,82%	15,01%

SISTEMA DE EJECUCIÓN	Programa Desarrollo Actuación Integrada (P.D.A.I.)
CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN	Las indicadas en el artículo 16.2 de las Normas Urbanísticas de Ibi
CONDICIONES DE DELIMITACIÓN	Las indicadas en el artículo 16.1 de las Normas Urbanísticas de Ibi

OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:

Mediante un Estudio de Detalle se podrá, en las Unidades de Ejecución con tipologías 4/UNI 5/UNI, crear calles que el PLAN no prevea, con el objeto de obtener el aprovechamiento permitido. El techo máximo edificable deberá respetar el máximo más exigente obtenido de la aplicación de las condiciones de la edificación de la Norma Zonal correspondiente.

SITUACIÓN, DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN:(sin escala)



SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO

SECTOR P-R 25 U.E. R 25

ZONA DE ORDENANZAS	2/EC
SECTOR = AREA DE REPARTO	P-R 25
SUPERFICIE TOTAL (S+D+P)	54.702 A
SUPERFICIE COMPUTABLE (S+D)	35.915 C

TIPOLOGIA		EDIFICACION CERRADA	
EDIFICABILIDAD BRUTA (E)	48.000	m2Techo	
APROVECHAMIENTO TIPO (E/A)	0,8775	m2/m2	
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (E/C)	1,3365	IEB	

USOS LUCRATIVOS	m2 SUELO	m2 TECHO
RESIDENCIAL	10.200	48.000
INDUSTRIAL		
TERCIARIO		
TOTAL...	10.200 S	48.000 E

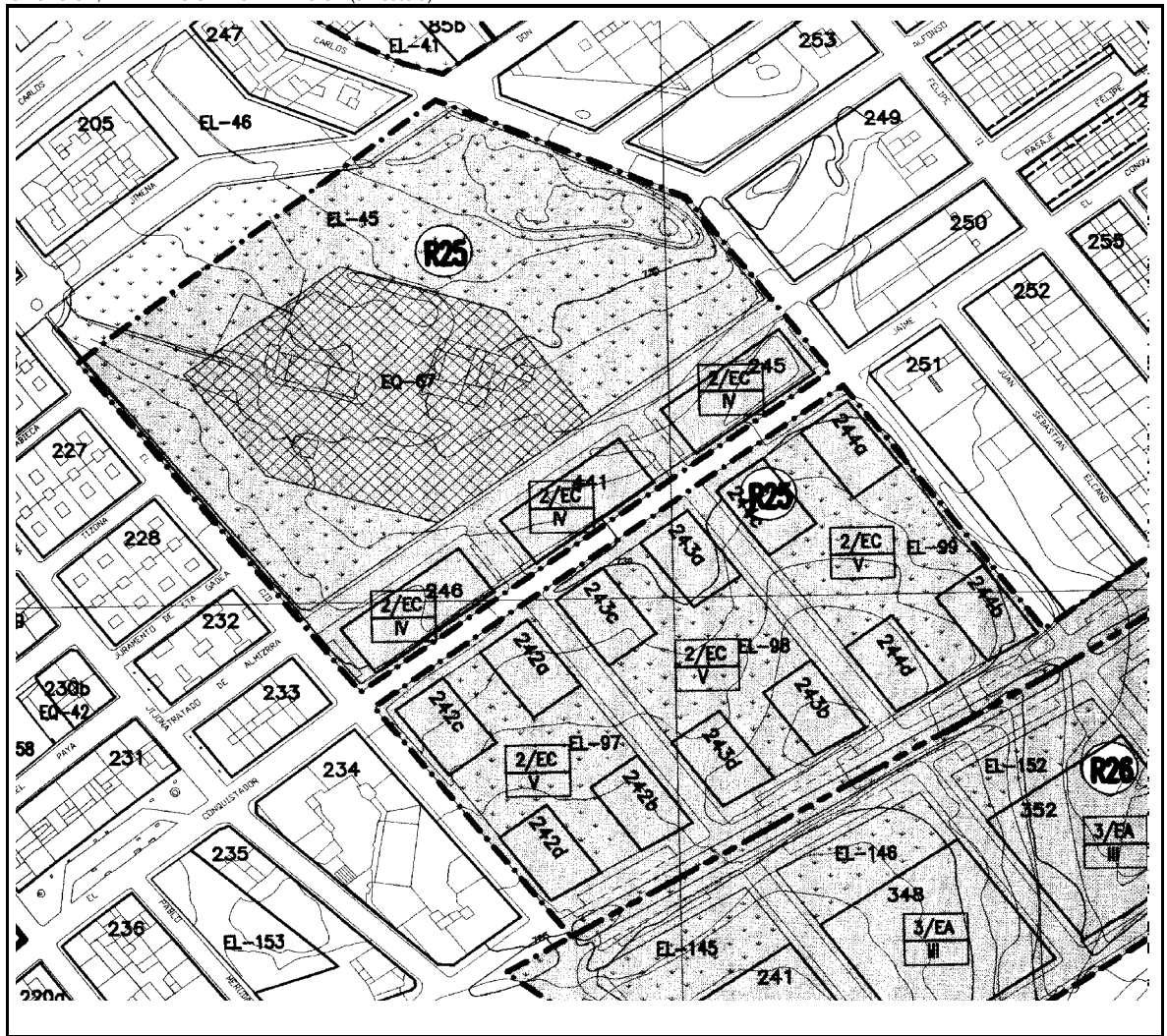
USO DOTACIONAL	RED PRIMARIA	RED SECUND.	% s/C	% s/E
ZONAS VERDES (EL)	14.247	9.119	65,06%	48,68%
EQUIPAMIENTOS (EQ)		7.982	22,22%	16,63%
VIARIO	4.540	8.614	36,63%	
TOTAL...	18.787 P	25.715 D	123,91%	65,31%

SISTEMA DE EJECUCIÓN	Programa Desarrollo Actuación Integrada (P.D.A.I.)
CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN	Las indicadas en el artículo 16.2 de las Normas Urbanísticas de Ibi
CONDICIONES DE DELIMITACIÓN	Las indicadas en el artículo 16.1 de las Normas Urbanísticas de Ibi

OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:

LA ZONA VERDE EL-45 COMPUTA A LOS EFECTOS DEL CALCULO DE LOS ESTANDARES DOTACIONALES DE LA RED SECUNDARIA, YA QUE NO ES PRECISO PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES DE LA RED PRIMARIA

SITUACIÓN, DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN:(sin escala)



SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO

SECTOR P-R 26 U.E. R 26

ZONA DE ORDENANZAS	3/EA
SECTOR = AREA DE REPARTO	P-R 26
SUPERFICIE TOTAL (S+D+P)	30.912 A
SUPERFICIE COMPUTABLE (S+D)	26.361 C

TIPOLOGIA		EDIFICACION ABIERTA	
EDIFICABILIDAD BRUTA (E)		15.126	m2Techo
APROVECHAMIENTO TIPO (E/A)		0,4893	m2/m2
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (E/C)		0,5738	IEB

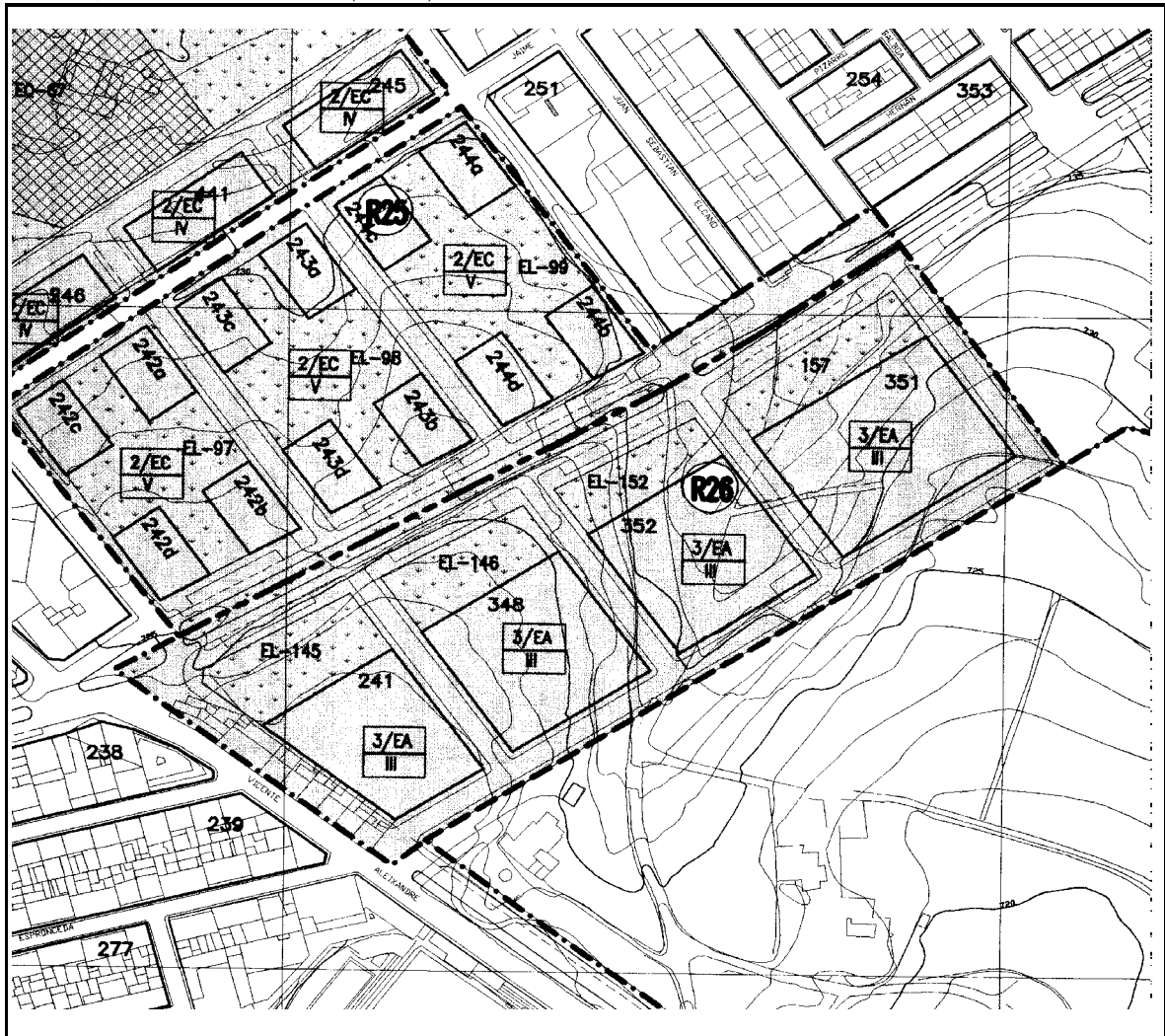
USOS LUCRATIVOS	m2 SUELO	m2 TECHO
RESIDENCIAL	12.606	15.126
INDUSTRIAL		
TERCIARIO		
TOTAL...	12.606 S	15.126 E

USO DOTACIONAL	RED PRIMARIA	RED SECUND.	% s/C	% s/E
ZONAS VERDES (EL)		5.360	20,33%	35,44%
EQUIPAMIENTOS (EQ)		0	0,00%	0,00%
VIARIO	4.551	8.395	49,11%	
TOTAL...	4.551 P	13.755 D	69,44%	35,44%

SISTEMA DE EJECUCIÓN	Programa Desarrollo Actuación Integrada (P.D.A.I.)
CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN	Las indicadas en el artículo 16.2 de las Normas Urbanísticas de Ibi
CONDICIONES DE DELIMITACIÓN	Las indicadas en el artículo 16.1 de las Normas Urbanísticas de Ibi

OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:

SITUACIÓN, DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN:(sin escala)



SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO

UNIDAD DE EJECUCION U.E. R 27

ZONA DE ORDENANZAS	3/EA 6/UNI
SECTOR = AREA DE REPARTO	P-R 27/28/29/30
SUPERFICIE TOTAL (S+D+P)	69.995 A
SUPERFICIE COMPUTABLE (S+D)	66.632 C

TIPOLOGIA	EDIFICACION ABIERTA/UNIFAMILIAR ADOSADA MANZ. ABIERTA		
EDIFICABILIDAD BRUTA (E)	27.070	m2Techo	
APROVECHAMIENTO TIPO (E/A)	0,3274	m2/m2	
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (E/C)	0,4063	IEB	

USOS LUCRATIVOS	m2 SUELO	m2 TECHO
RESIDENCIAL	26.610	27.070
INDUSTRIAL		
TERCIARIO		
TOTAL...	26.610 S	27.070 E

USO DOTACIONAL	RED PRIMARIA	RED SECUND.	% s/C	% s/E
ZONAS VERDES (EL)		10.526	15,80%	38,88%
EQUIPAMIENTOS (EQ)		9.332	14,01%	34,47%
VIARIO	3.363	20.164	35,31%	
TOTAL...	3.363 P	40.022 D	65,11%	73,36%

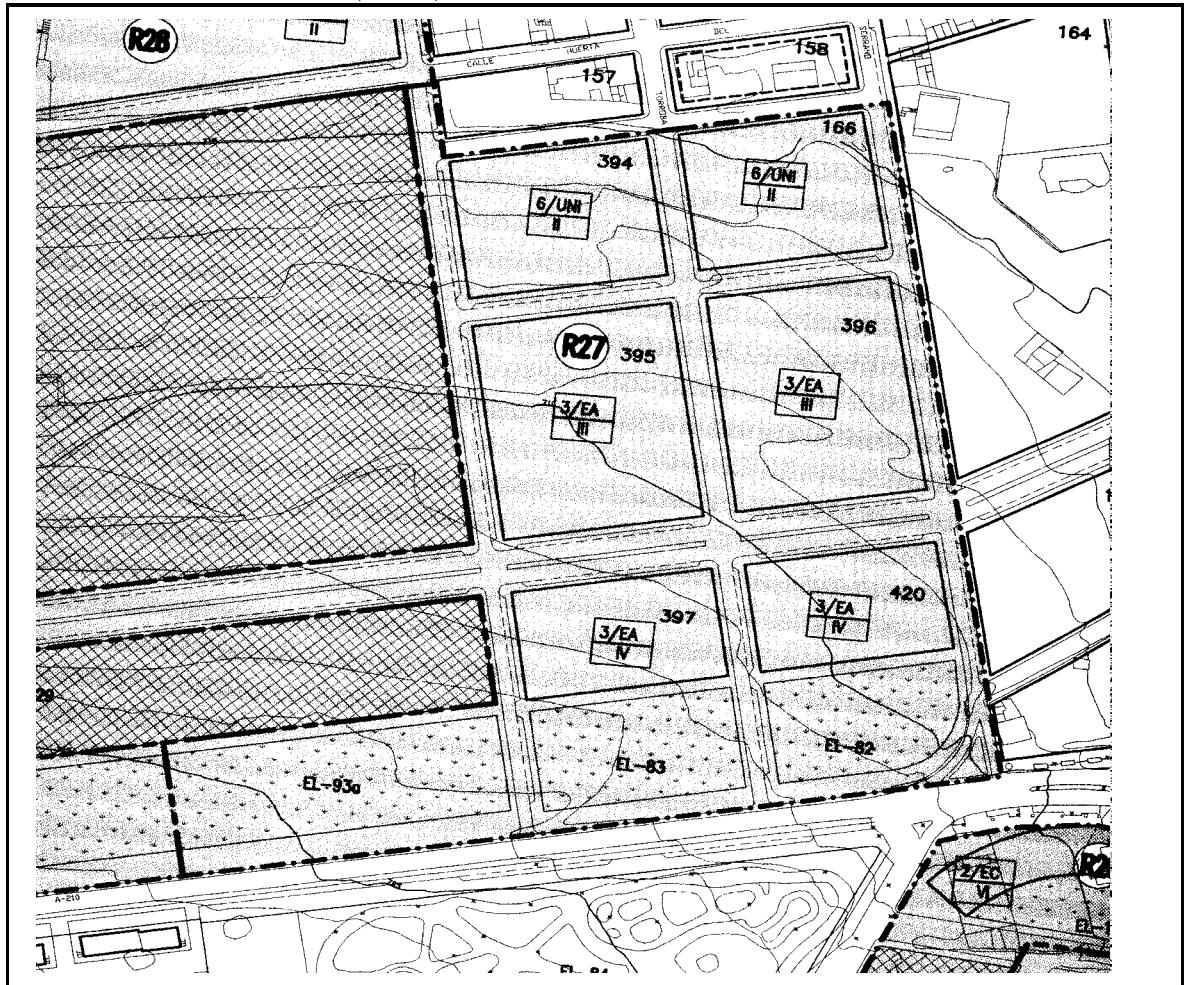
SISTEMA DE EJECUCIÓN	Programa Desarrollo Actuación Integrada (P.D.A.I.)
CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN	Las indicadas en el artículo 16.2 de las Normas Urbanísticas de Ibi
CONDICIONES DE DELIMITACIÓN	Las indicadas en el artículo 16.1 de las Normas Urbanísticas de Ibi

OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:

Mediante un Estudio de Detalle se podrá, en las Unidades de Ejecución con tipologías 6/UNI, crear calles que el PLAN no prevea, con el objeto de obtener el aprovechamiento permitido. El techo máximo edificable deberá respetar el máximo más exigente obtenido de la aplicación de las condiciones de la edificación de la Norma Zonal correspondiente.

EQUIPAMIENTOS PUBLICOS.....CONTIENE EL 60,50% DEL EQ-29

SITUACIÓN, DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN:(sin escala)



SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO

SECTOR P-R 27/28/29/30

ZONA DE ORDENANZAS	3/EA 6/UNI	
SECTOR = AREA DE REPARTO	P-R 27/28/29/30	
SUPERFICIE TOTAL (S+D+P)	380.973	A
SUPERFICIE COMPUTABLE (S+D)	353.757	C

TIPOLOGIA	UNIF. AISLADA, UNIF. ADOS, MANZ, CERRADA		
EDIFICABILIDAD BRUTA (E)	124.731	m2	Techo
APROVECHAMIENTO TIPO (E/A)	0,3274	m2/m2	
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (E/C)	0,3526	IEB	

USOS LUCRATIVOS	m2 SUELO	m2 TECHO
RESIDENCIAL	162.424	124.731
INDUSTRIAL		
TERCIARIO		
TOTAL...	162.424	124.731

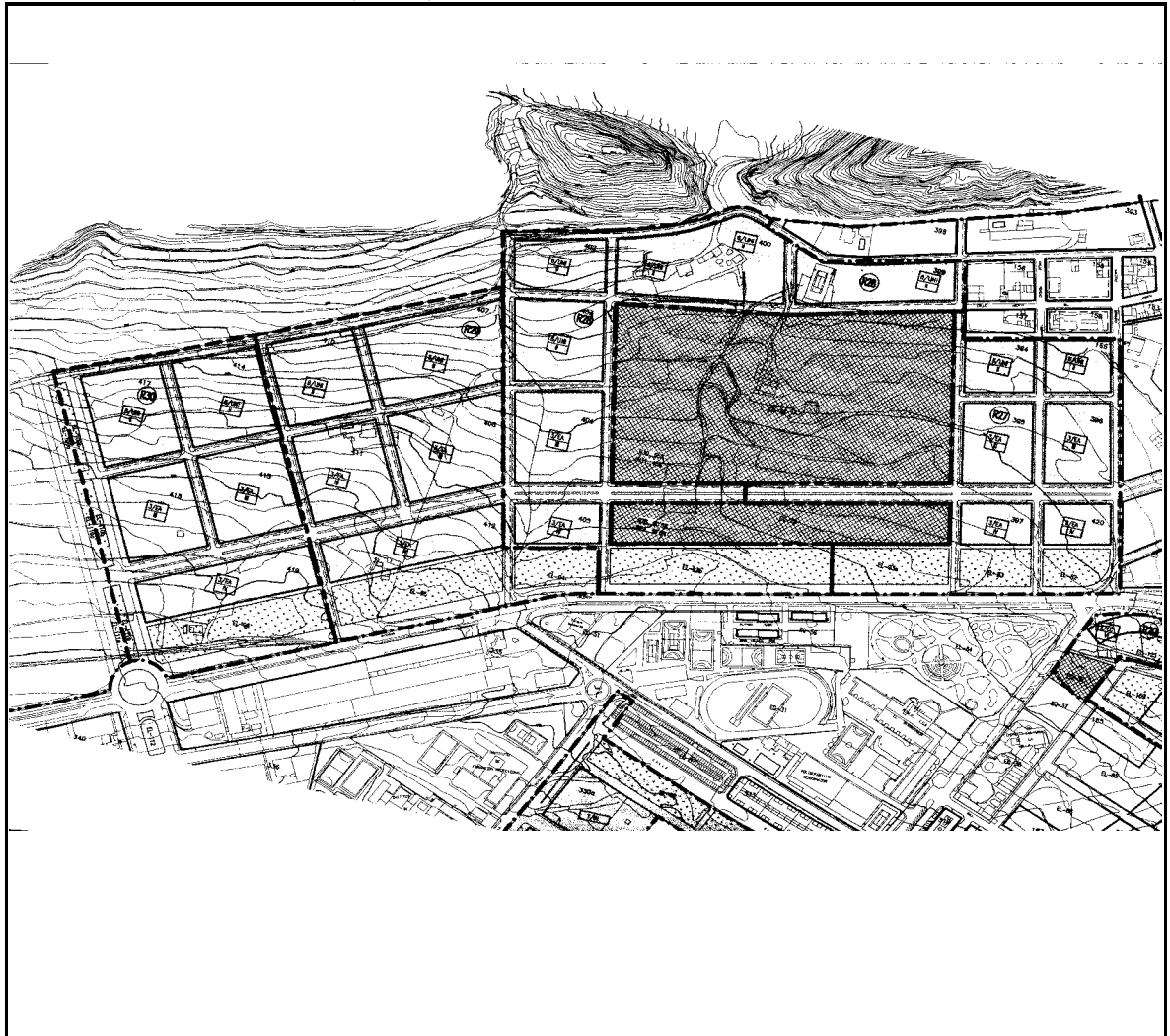
USO DOTACIONAL	RED PRIMARIA	RED SECUND.	% s/C	% s/E
ZONAS VERDES (EL)		41.525	11,74%	33,29%
EQUIPAMIENTOS (EQ)		81.447	23,02%	65,30%
VIARIO	27.216	68.361	27,02%	
TOTAL...	27.216	191.333	61,78%	98,59%

SISTEMA DE EJECUCIÓN	Programa Desarrollo Actuación Integrada (P.D.A.I.)
CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN	Las indicadas en el artículo 16.2 de las Normas Urbanísticas de Ibi
CONDICIONES DE DELIMITACIÓN	Las indicadas en el artículo 16.1 de las Normas Urbanísticas de Ibi

OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:

Mediante un Estudio de Detalle se podrá, en las Unidades de Ejecución con tipologías 6/UNI, crear calles que el PLAN no prevea, con el objeto de obtener el aprovechamiento permitido. El techo máximo edificable deberá respetar el máximo más exigente obtenido de la aplicación de las condiciones de la edificación de la Norma Zonal correspondiente.

SITUACIÓN, DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN:(sin escala)



SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO

UNIDAD DE EJECUCION U.E. R 28

ZONA DE ORDENANZAS	3/EA 6/UNI
SECTOR = AREA DE REPARTO	P-R 27/28/29/30
SUPERFICIE TOTAL (S+D+P)	90.378 A
SUPERFICIE COMPUTABLE (S+D)	82.934 C

TIPOLOGIA	EDIFICACION ABIERTA/UNIFAMILIAR ADOSADA MANZ. ABIERTA		
EDIFICABILIDAD BRUTA (E)		32.528	m2Techo
APROVECHAMIENTO TIPO (E/A)		0,3274	m2/m2
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (E/C)		0,3922	IEB

USOS LUCRATIVOS	m2 SUELO	m2 TECHO
RESIDENCIAL	46.419	32.528
INDUSTRIAL		
TERCIARIO		
TOTAL...	46.419 S	32.528 E

USO DOTACIONAL	RED PRIMARIA	RED SECUND.	% s/C	% s/E
ZONAS VERDES (EL)		9.060	10,92%	27,85%
EQUIPAMIENTOS (EQ)		6.093	7,35%	18,73%
VIARIO	7.444	21.362	34,73%	
TOTAL...	7.444 P	36.515 D	53,00%	46,58%

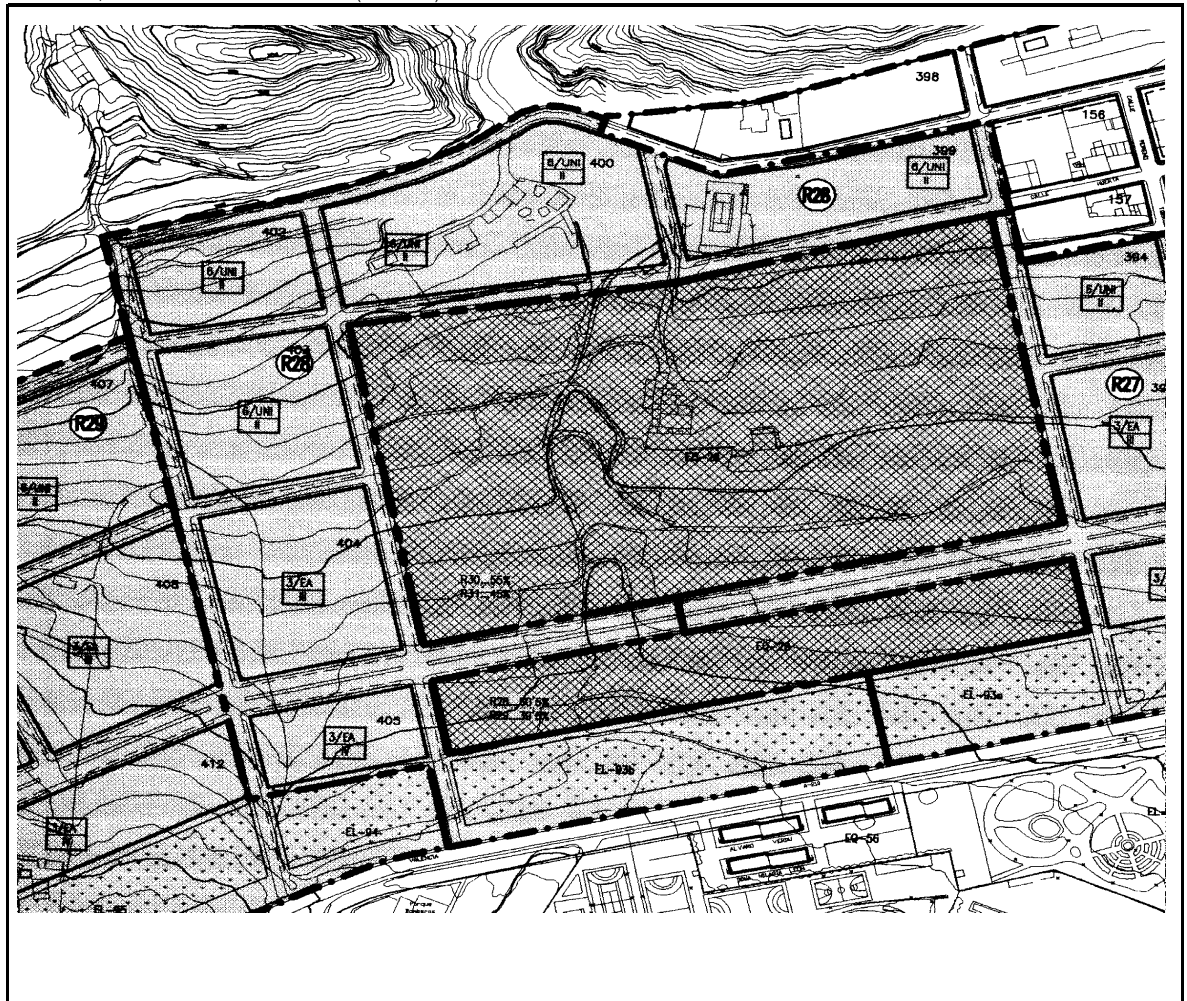
SISTEMA DE EJECUCIÓN	Programa Desarrollo Actuación Integrada (P.D.A.I.)
CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN	Las indicadas en el artículo 16.2 de las Normas Urbanísticas de Ibi
CONDICIONES DE DELIMITACIÓN	Las indicadas en el artículo 16.1 de las Normas Urbanísticas de Ibi

OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:

Mediante un Estudio de Detalle se podrá, en las Unidades de Ejecución con tipologías 6/UNI, crear calles que el PLAN no prevea, con el objeto de obtener el aprovechamiento permitido. El techo máximo edificable deberá respetar el máximo más exigente obtenido de la aplicación de las condiciones de la edificación de la Norma Zonal correspondiente.

EQUIPAMIENTOS PUBLICOS.....CONTIENE EL 39,50% DEL EQ-29

SITUACIÓN, DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN:(sin escala)



SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO

UNIDAD DE EJECUCION U.E. R 29

ZONA DE ORDENANZAS	3/EA 6/UNI
SECTOR = AREA DE REPARTO	P-R 27/28/29/30
SUPERFICIE TOTAL (S+D+P)	117.488 A
SUPERFICIE COMPUTABLE (S+D)	109.187 C

TIPOLOGIA	EDIFICACION ABIERTA/UNIFAMILIAR ADOSADA MANZ. ABIERTA		
EDIFICABILIDAD BRUTA (E)	44.426	m2	Techo
APROVECHAMIENTO TIPO (E/A)	0,3274	m2/m2	
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (E/C)	0,4069	IEB	

USOS LUCRATIVOS	m2 SUELO	m2 TECHO
RESIDENCIAL	48.201	44.426
INDUSTRIAL		
TERCIARIO		
TOTAL...	48.201 S	44.426 E

USO DOTACIONAL	RED PRIMARIA	RED SECUND.	% s/C	% s/E
ZONAS VERDES (EL)		11.240	10,29%	25,30%
EQUIPAMIENTOS (EQ)		36.312	33,26%	81,74%
VIARIO	8.301	13.434	19,91%	
TOTAL...	8.301 P	60.986 D	63,46%	107,04%

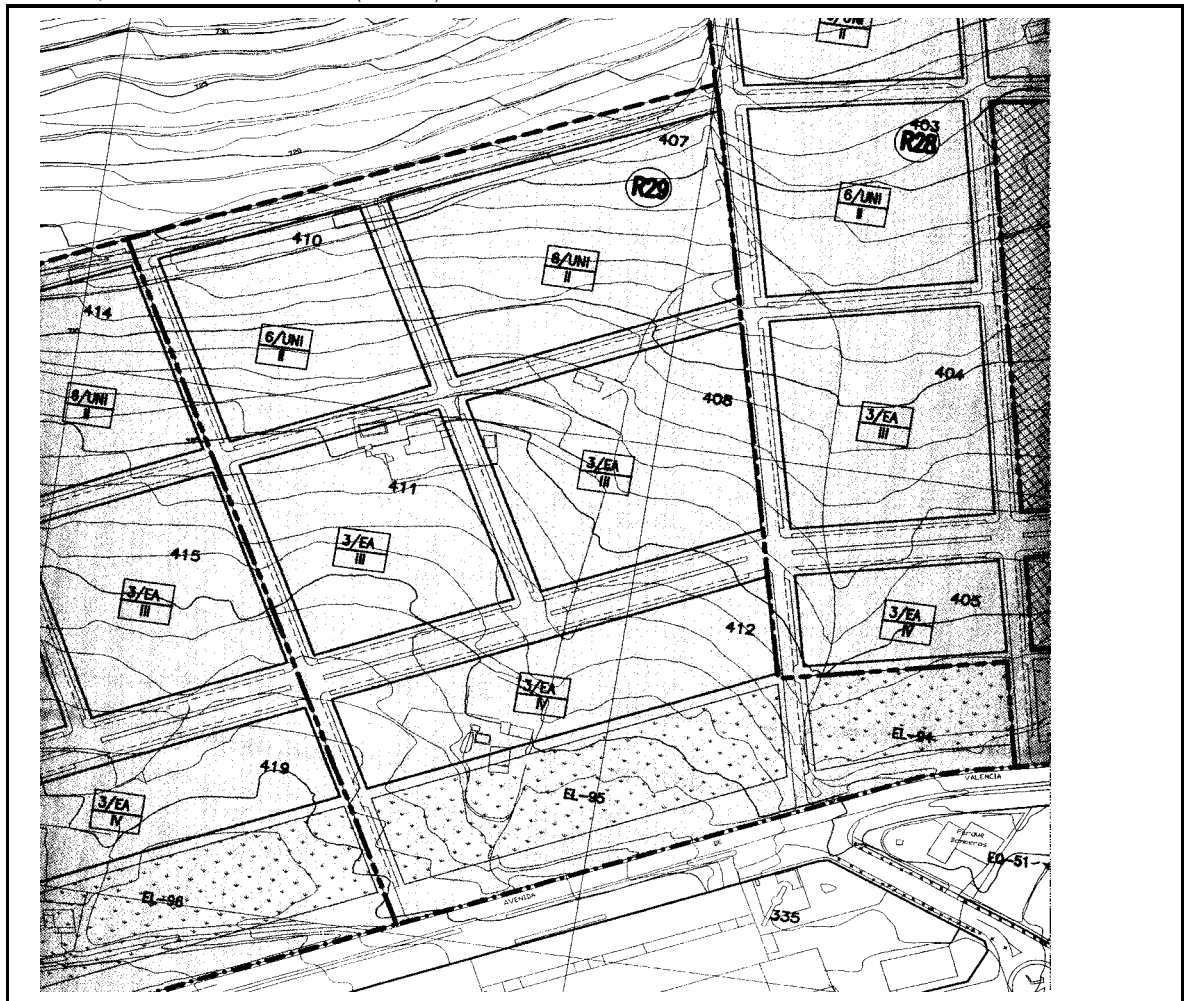
SISTEMA DE EJECUCIÓN	Programa Desarrollo Actuación Integrada (P.D.A.I.)
CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN	Las indicadas en el artículo 16.2 de las Normas Urbanísticas de Ibi
CONDICIONES DE DELIMITACIÓN	Las indicadas en el artículo 16.1 de las Normas Urbanísticas de Ibi

OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:

Mediante un Estudio de Detalle se podrá, en las Unidades de Ejecución con tipologías 6/UNI, crear calles que el PLAN no prevea, con el objeto de obtener el aprovechamiento permitido. El techo máximo edificable deberá respetar el máximo más exigente obtenido de la aplicación de las condiciones de la edificación de la Norma Zonal correspondiente.

EQUIPAMIENTOS PUBLICOS.....CONTIENE EL 55,00% DEL EQ-28

SITUACIÓN, DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN:(sin escala)



SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO

UNIDAD DE EJECUCION U.E. R 30

ZONA DE ORDENANZAS	3/EA 6/UNI
SECTOR = AREA DE REPARTO	P-R 27/28/29/30
SUPERFICIE TOTAL (S+D+P)	103.112 A
SUPERFICIE COMPUTABLE (S+D)	95.004 C

TIPOLOGIA	EDIFICACION ABIERTA/UNIFAMILIAR ADOSADA MANZ. ABIERTA		
EDIFICABILIDAD BRUTA (E)	38.707	m2Techo	
APROVECHAMIENTO TIPO (E/A)	0,3274	m2/m2	
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (E/C)	0,4074	IEB	

USOS LUCRATIVOS	m2 SUELO	m2 TECHO
RESIDENCIAL	41.194	38.707
INDUSTRIAL		
TERCIARIO		
TOTAL...	41.194 S	38.707 E

USO DOTACIONAL	RED PRIMARIA	RED SECUND.	% s/C	% s/E
ZONAS VERDES (EL)		10.699	11,26%	27,64%
EQUIPAMIENTOS (EQ)		29.710	31,27%	76,76%
VIARIO	8.108	13.401	22,64%	
TOTAL...	8.108 P	53.810 D	65,17%	104,40%

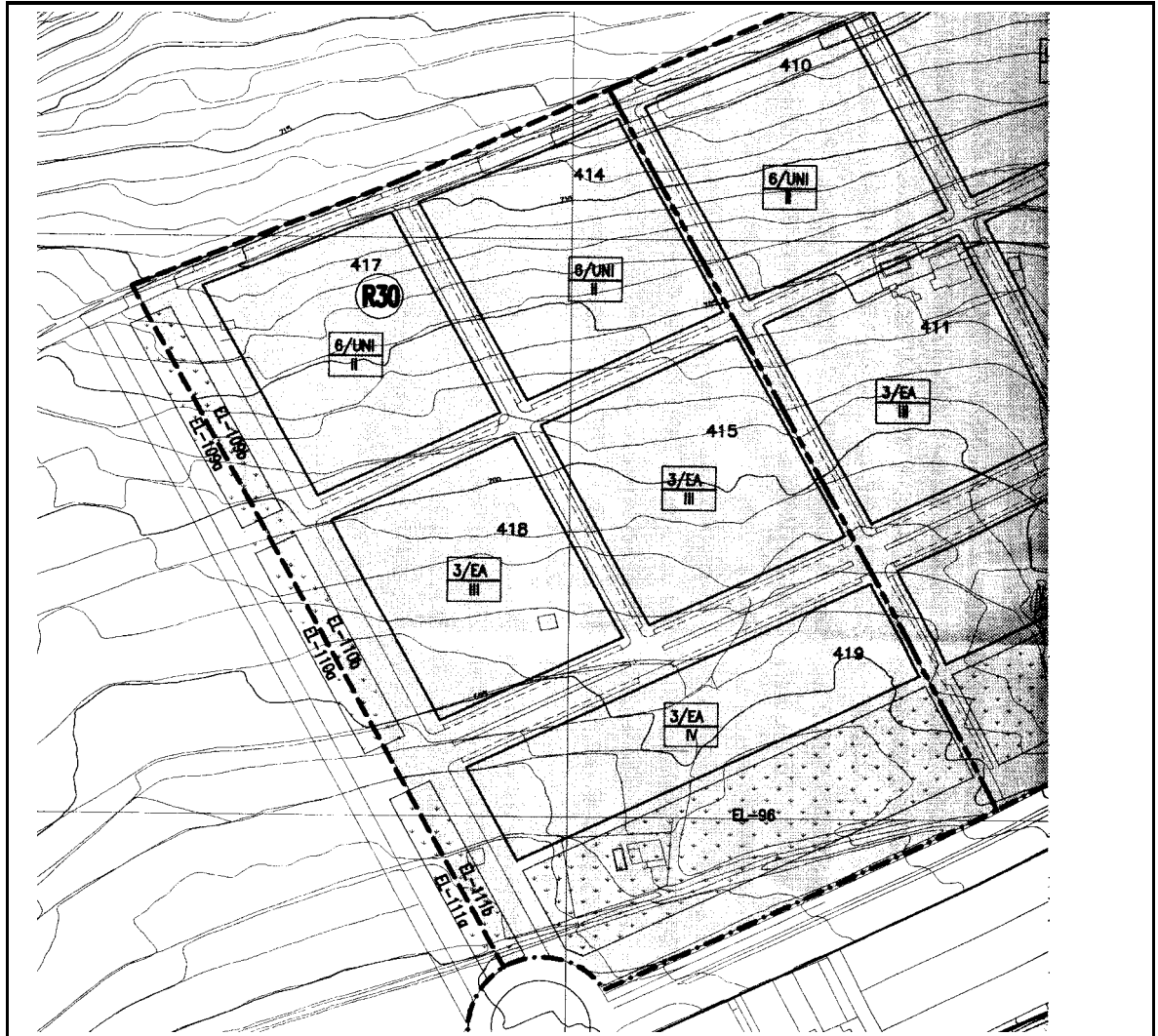
SISTEMA DE EJECUCIÓN	Programa Desarrollo Actuación Integrada (P.D.A.I.)
CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN	Las indicadas en el artículo 16.2 de las Normas Urbanísticas de Ibi
CONDICIONES DE DELIMITACIÓN	Las indicadas en el artículo 16.1 de las Normas Urbanísticas de Ibi

OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:

Mediante un Estudio de Detalle se podrá, en las Unidades de Ejecución con tipologías 6/UNI, crear calles que el PLAN no prevea, con el objeto de obtener el aprovechamiento permitido. El techo máximo edificable deberá respetar el máximo más exigente obtenido de la aplicación de las condiciones de la edificación de la Norma Zonal correspondiente.

EQUIPAMIENTOS PUBLICOS.....CONTIENE EL 45,00% DEL EQ-28

SITUACIÓN, DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN:(sin escala)



SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO

SECTOR P-I 1

U.E. I 1

ZONA DE ORDENANZAS	7/IN
SECTOR = AREA DE REPARTO	P-I 1
SUPERFICIE TOTAL (S+D+P)	65.774 A
SUPERFICIE COMPUTABLE (S+D)	65.774 C

TIPOLOGIA		INDUSTRIAL
EDIFICABILIDAD BRUTA (E)	39.428	m2Techo
APROVECHAMIENTO TIPO (E/A)	0,5994	m2/m2
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (E/C)	0,5994	IEB

USOS LUCRATIVOS	m2 SUELO	m2 TECHO
RESIDENCIAL		
INDUSTRIAL	39.428	39.428
TERCIARIO		
TOTAL...	39.428 S	39.428 E

USO DOTACIONAL	RED PRIMARIA	RED SECUND.	% s/C	% s/E
ZONAS VERDES (EL)		9.199	13,99%	
EQUIPAMIENTOS (EQ)		0	0,00%	
VIARIO		17.147	26,07%	
TOTAL...	0 P	26.346 D	40,06%	

SISTEMA DE EJECUCIÓN	Programa Desarrollo Actuación Integrada (P.D.A.I.)
CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN	Las indicadas en el artículo 16.2 de las Normas Urbanísticas de Ibi
CONDICIONES DE DELIMITACIÓN	Las indicadas en el artículo 16.1 de las Normas Urbanísticas de Ibi

OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:

SITUACIÓN, DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN:(sin escala)



SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO

SECTOR P-I 2

U.E. I 2

ZONA DE ORDENANZAS	7/N
SECTOR = AREA DE REPARTO	P-I 2
SUPERFICIE TOTAL (S+D+P)	73.307 A
SUPERFICIE COMPUTABLE (S+D)	63.605 C

TIPOLOGIA		INDUSTRIAL
EDIFICABILIDAD BRUTA (E)	43.034	m2Techo
APROVECHAMIENTO TIPO (E/A)	0,5870	m2/m2
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (E/C)	0,6766	IEB

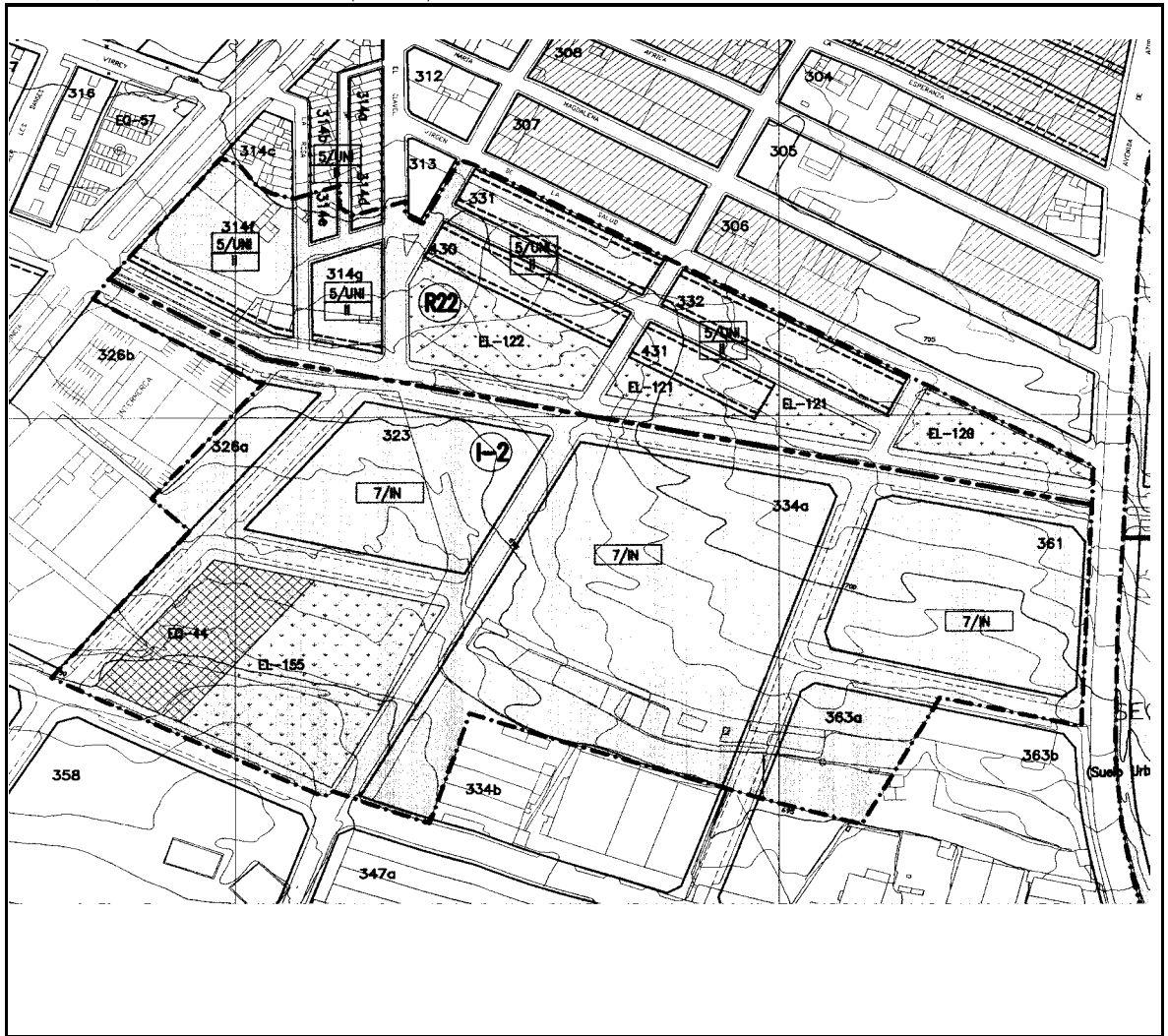
USOS LUCRATIVOS	m2 SUELO	m2 TECHO
RESIDENCIAL		
INDUSTRIAL	43.034	43.034
TERCIARIO		
TOTAL...	43.034 S	43.034 E

USO DOTACIONAL	RED PRIMARIA	RED SECUND.	% s/C	% s/E
ZONAS VERDES (EL)		6.505	10,23%	
EQUIPAMIENTOS (EQ)	3.662	0	0,00%	
VIARIO	6.040	14.066	31,61%	
TOTAL...	9.702 P	20.571 D	41,84%	

SISTEMA DE EJECUCIÓN	Programa Desarrollo Actuación Integrada (P.D.A.I.)
CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN	Las indicadas en el artículo 16.2 de las Normas Urbanísticas de Ibi
CONDICIONES DE DELIMITACIÓN	Las indicadas en el artículo 16.1 de las Normas Urbanísticas de Ibi

OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:

SITUACIÓN, DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN:(sin escala)



SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO SECTOR P-ALFAÇ-III U.E. ALFAÇ-III

ZONA DE ORDENANZAS	7/IN 9/TER-G1
SECTOR = AREA DE REPARTO	P-I 3
SUPERFICIE TOTAL (S+D+P)	617.944 A
SUPERFICIE COMPUTABLE (S+D)	564.017 C

TIPOLOGIA		INDUSTRIAL/TERCIARIO
EDIFICABILIDAD BRUTA (E)		386.640 m2Techo
APROVECHAMIENTO TIPO (E/A)		0,6257 m2/m2
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (E/C)		0,6855 IEB

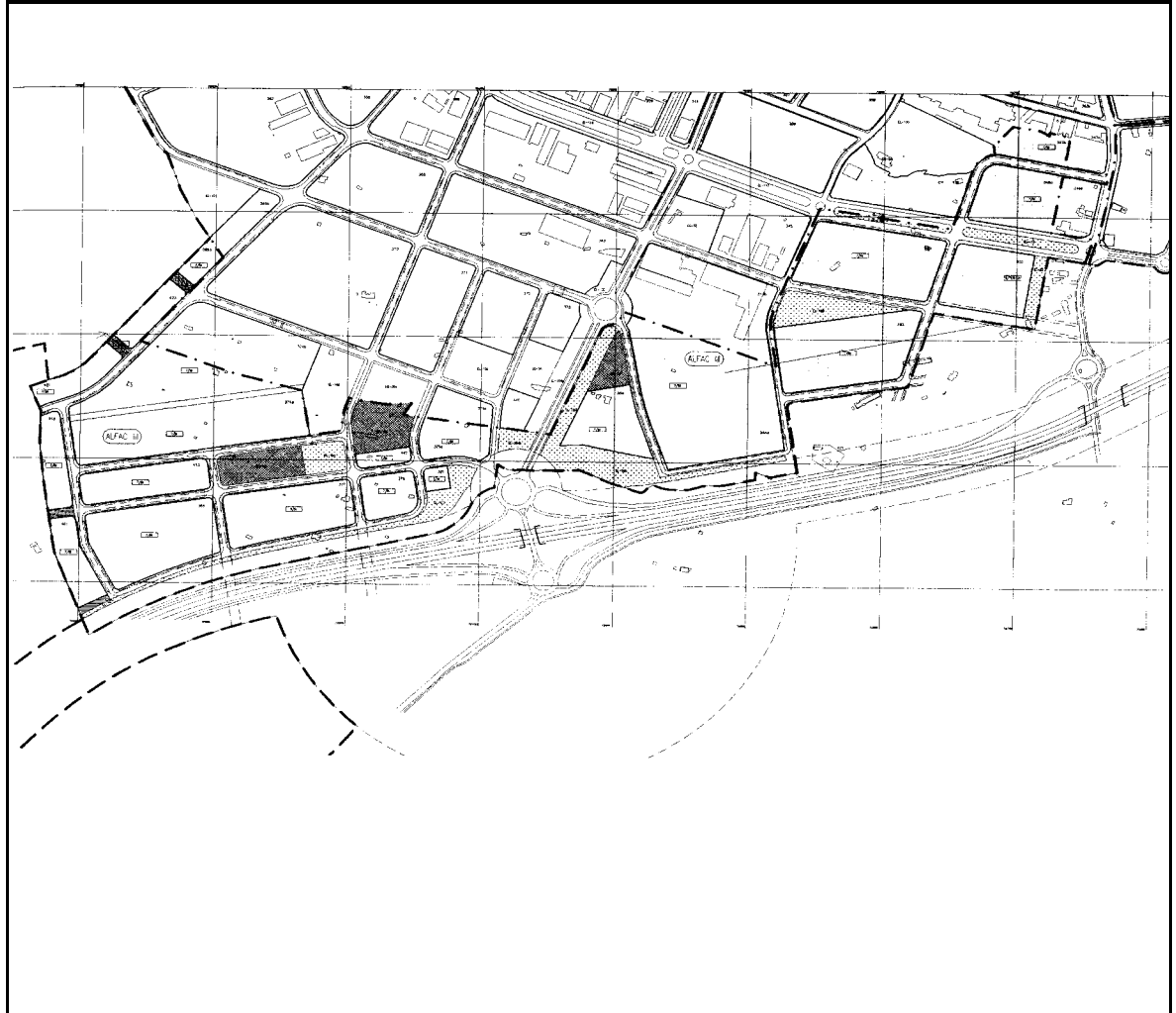
USOS LUCRATIVOS	m2 SUELO	m2 TECHO
RESIDENCIAL		
INDUSTRIAL	366.876	366.876
TERCIARIO	19.764	19.764
TOTAL...	386.640 S	386.640 E

USO DOTACIONAL	RED PRIMARIA	RED SECUND.	% s/C	% s/E
ZONAS VERDES (EL)		58.421	10,36%	
EQUIPAMIENTOS (EQ)		24.587	4,36%	
VIARIO	53.927	94.369	26,29%	
			41,01%	
TOTAL...	53.927 P	177.377 D		

SISTEMA DE EJECUCIÓN	Programa Desarrollo Actuación Integrada (P.D.A.I.)
CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN	Las indicadas en el artículo 16.2 de las Normas Urbanísticas de Ibi
CONDICIONES DE DELIMITACIÓN	Las indicadas en el artículo 16.1 de las Normas Urbanísticas de Ibi

OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:

SITUACIÓN, DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN:(sin escala)



SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO

SECTOR P-T 1

U.E. T 1

ZONA DE ORDENANZAS	9/TER
SECTOR = AREA DE REPARTO	P-T 1
SUPERFICIE TOTAL (S+D+P)	16.510 A
SUPERFICIE COMPUTABLE (S+D)	16.510 C

TIPOLOGIA		EDIFICACION CERRADA	
EDIFICABILIDAD BRUTA (E)		4.115	m2Techo
APROVECHAMIENTO TIPO (E/A)		0,2492	m2/m2
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (E/C)		0,2492	IEB

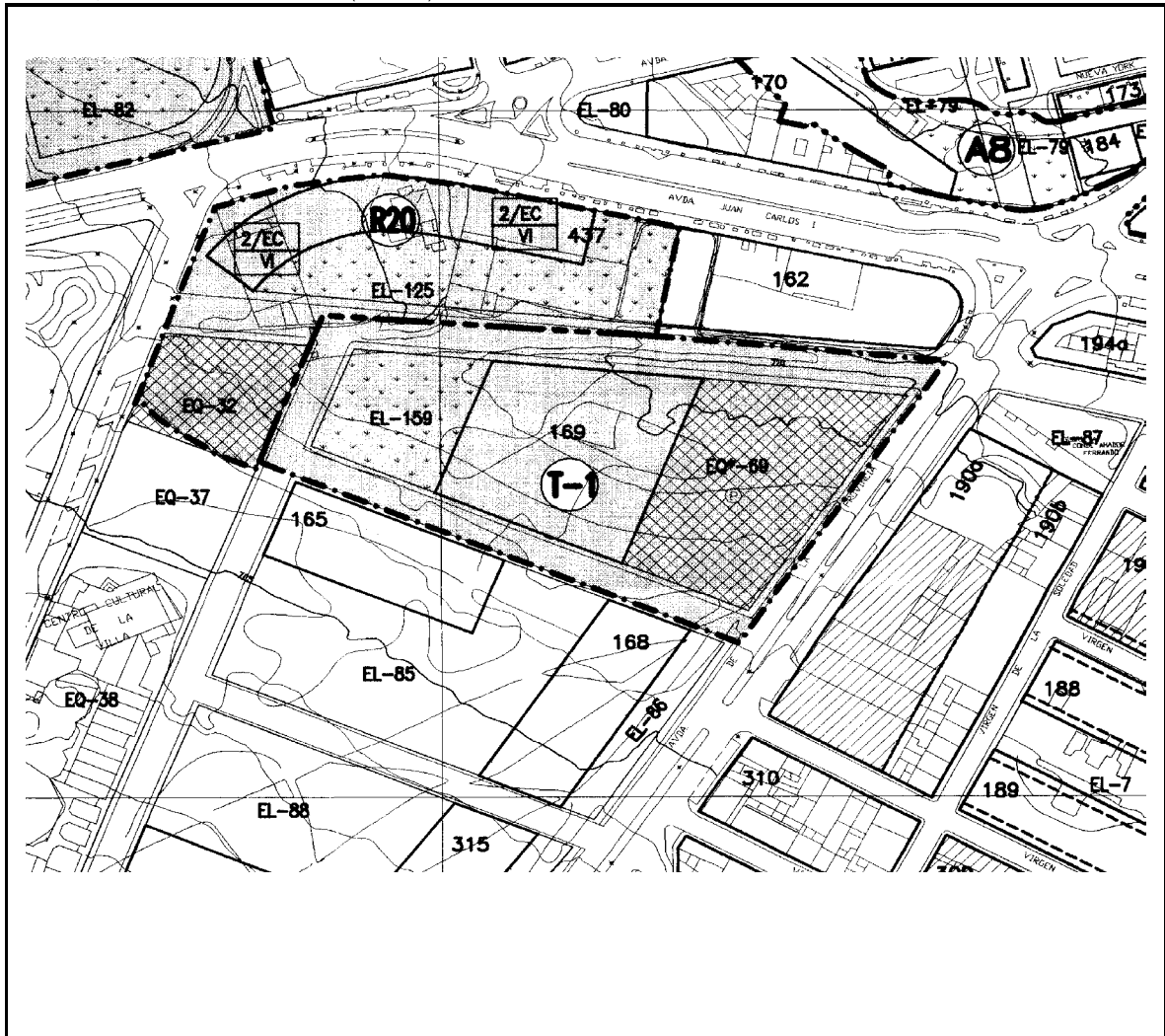
USOS LUCRATIVOS	m2 SUELO	m2 TECHO
RESIDENCIAL		
INDUSTRIAL		
TERCIARIO	4.115	4.115
TOTAL...	4.115 S	4.115 E

USO DOTACIONAL	RED PRIMARIA	RED SECUND.	% s/C	% s/E
ZONAS VERDES (EL)		2.016	12,21%	48,99%
EQUIPAMIENTOS (EQ)		4.532	27,45%	110,13%
VIARIO		5.847	35,41%	
TOTAL...	0 P	12.395 D	75,08%	159,13%

SISTEMA DE EJECUCIÓN	Programa Desarrollo Actuación Integrada (P.D.A.I.)
CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN	Las indicadas en el artículo 16.2 de las Normas Urbanísticas de Ibi
CONDICIONES DE DELIMITACIÓN	Las indicadas en el artículo 16.1 de las Normas Urbanísticas de Ibi

OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:

SITUACIÓN, DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN:(sin escala)



SUELO URBANIZABLE NO PORMENORIZADO

SECTOR NP-I 1

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION

SUELO:		URBANIZABLE SECTORIAL	
USO GLOBAL:	INDUSTRIAL (debe destinarse a este uso un mínimo del 75% del suelo edificable)	7/IN	
USOS COMPATIBLES:	Los definidos en el art.9.7.2 de las Normas Urbanísticas (Se podrá destinar a estos usos un máximo del 25% del suelo edificable)		
USOS INCOMPATIBLES:	RESIDENCIAL		
ÁREA DE REPARTO:		SECTOR NP-I 1	
APROVECHAMIENTO TIPO:		0,65	m2/m2
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA		0,65	IEB
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:		42.095	m2t
SUPERFICIE TOTAL m2 :		64.761	A
SUPERFICIE COMPUTABLE m2 :		64.761	B

FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	Plan Parcial
SISTEMA DE EJECUCIÓN:	Programa De Actuación Integrada (P.D.A.I.)

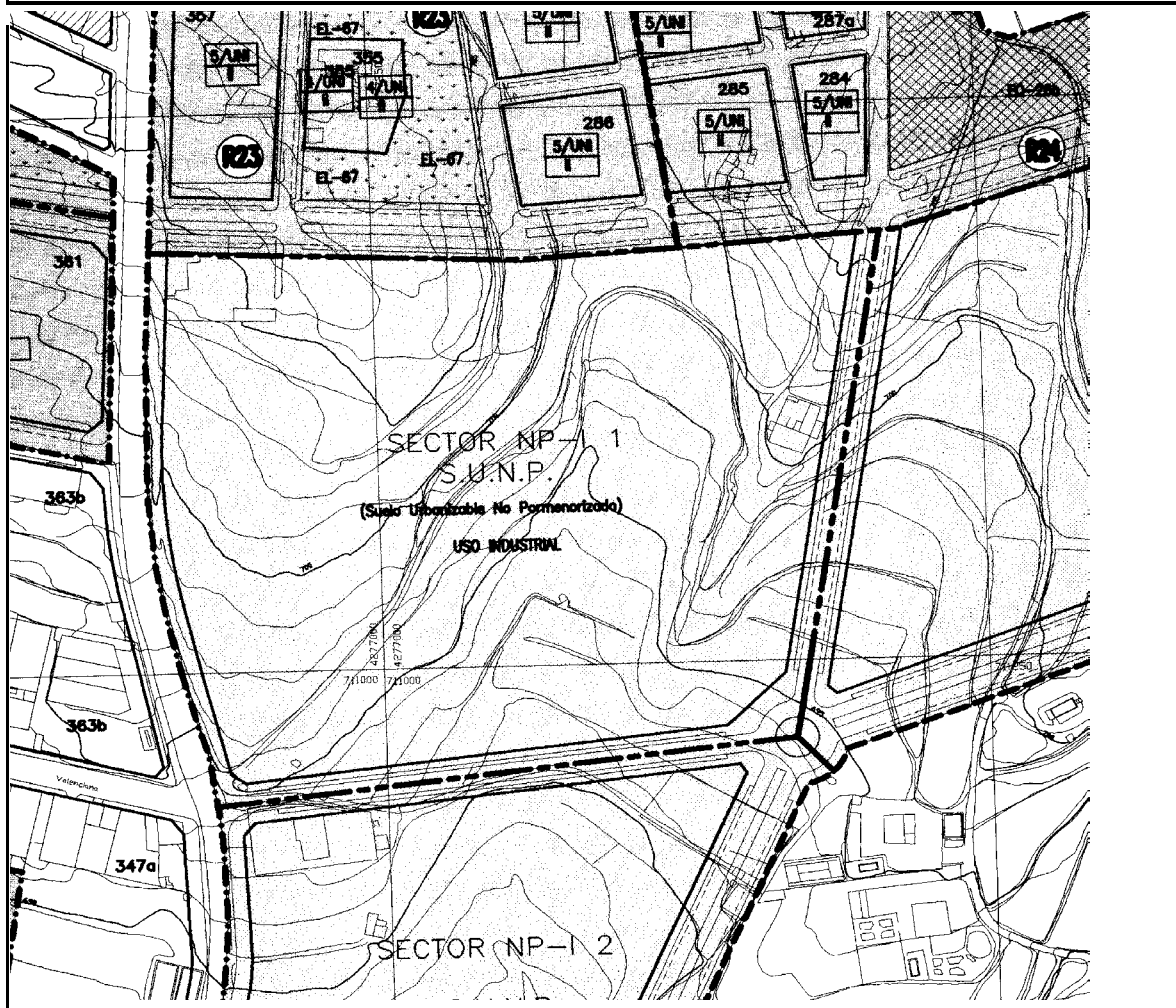
OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:

Los espacios libres resultantes de la aplicación de los estandares previstos en el art. 22 de la L.R.A.U., deberán situarse preferentemente formando una franja que separe el uso industrial del sector de suelo de uso residencial colindante

Condiciones no modificables por planeamiento posterior:

- Uso global e incompatibles
- Aprovechamiento Tipo
- Número de plantas

DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN:(sin escala)



SUELO URBANIZABLE NO PORMENORIZADO

SECTOR NP-I 2

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION

SUELO:		URBANIZABLE SECTORIAL	
USO GLOBAL:	INDUSTRIAL (debe destinarse a este uso un mínimo del 75% del suelo edificable)		7/IN
USOS COMPATIBLES:	Los definidos en el art.9.7.2 de las Normas Urbanísticas (Se podrá destinar a estos usos un máximo del 25% del suelo edificable)		
USOS INCOMPATIBLES:	RESIDENCIAL		
ÁREA DE REPARTO:		SECTOR NP-I 2	
APROVECHAMIENTO TIPO:		0,65	m2/m2
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA		0,65	IEB
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:		36.934	m2t.
SUPERFICIE TOTAL m2 :		56.821	A
SUPERFICIE COMPUTABLE m2 :		56.821	B

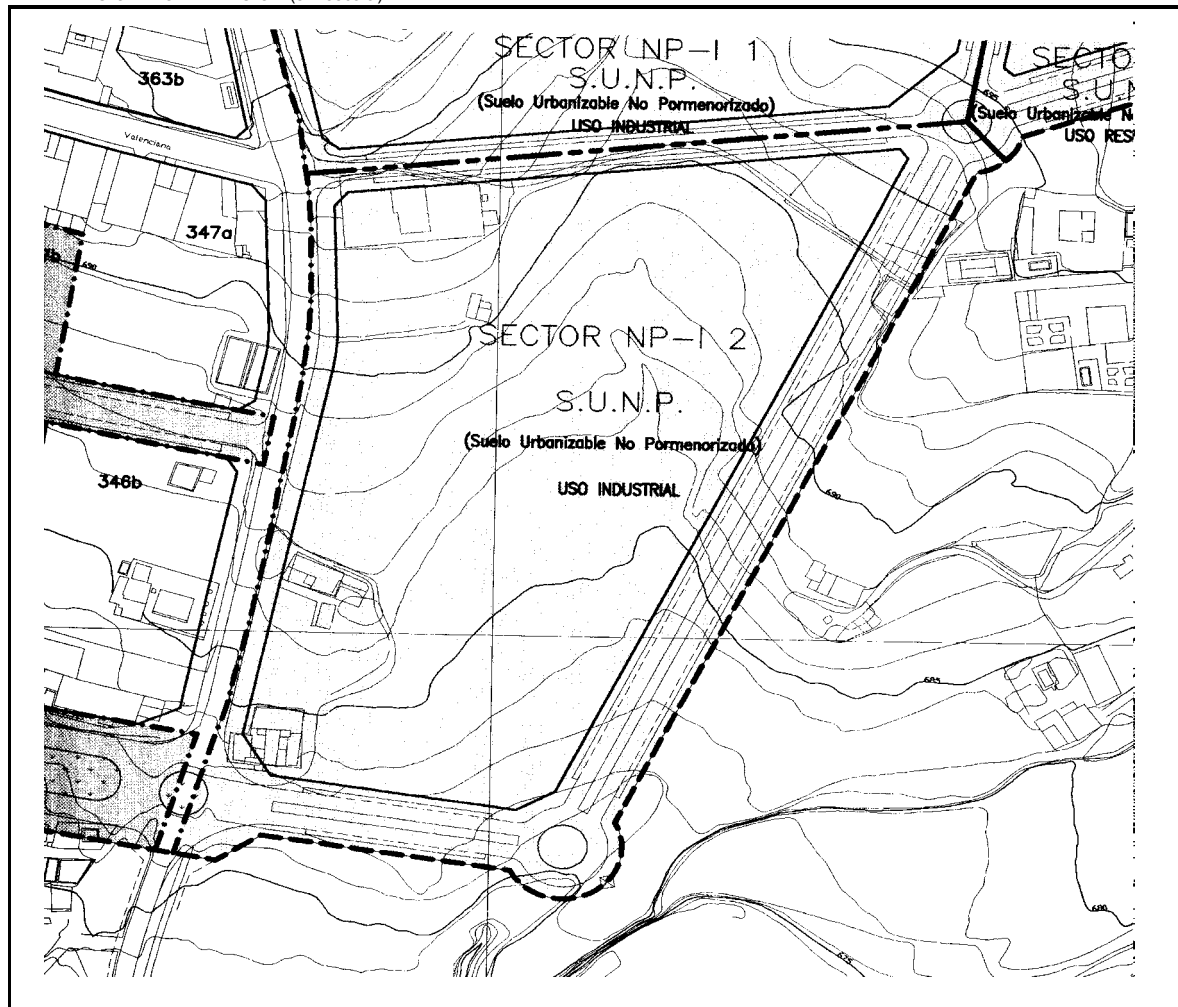
FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	Plan Parcial
SISTEMA DE EJECUCIÓN:	Programa De Actuación Integrada (P.D.A.I.)

OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:

Condiciones no modificables por planeamiento posterior:

- Uso global e incompatible
- Aprovechamiento Tipo
- Número de plantas

DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN:(sin escala)



SUELO URBANIZABLE NO PORMENORIZADO

SECTOR NP-R 3

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION

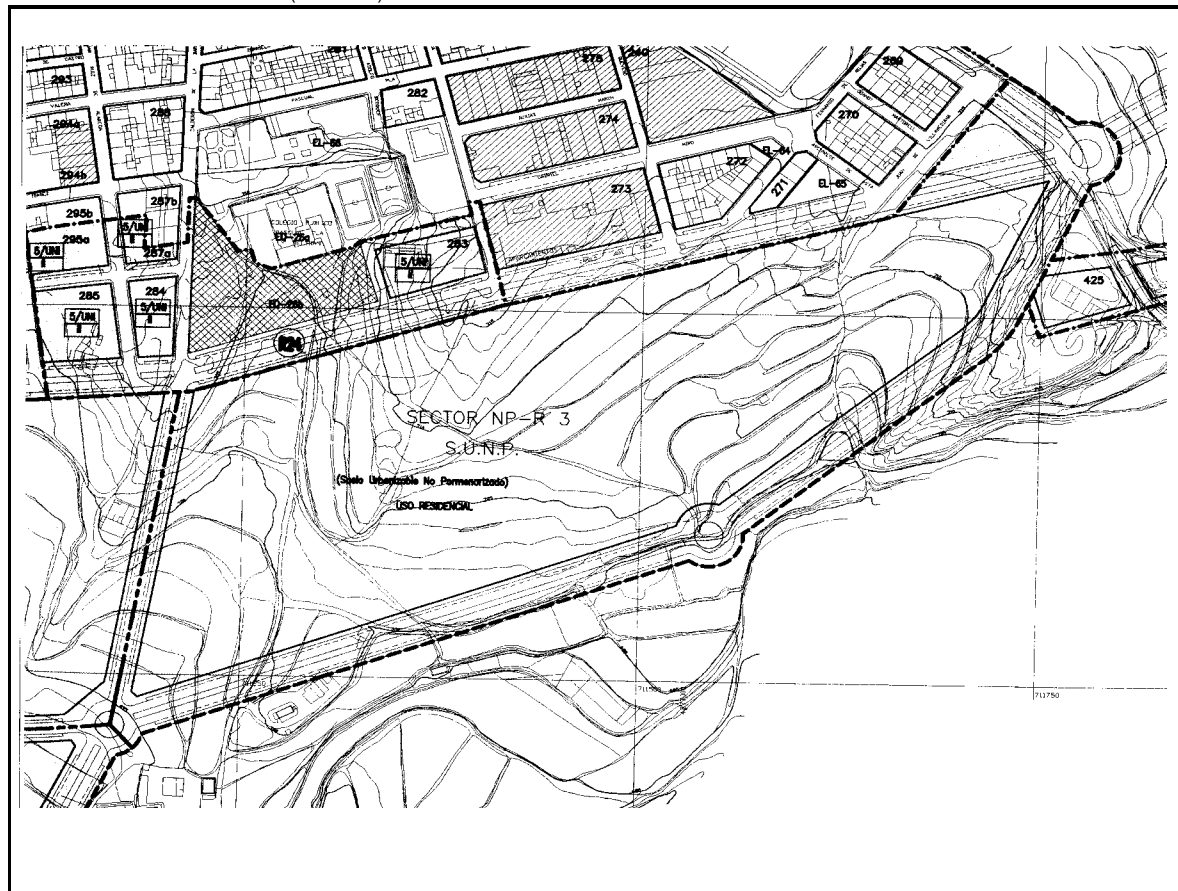
SUELO:		URBANIZABLE SECTORIAL	
USO GLOBAL:	RESIDENCIAL (debe destinarse a este uso un mínimo del 75% del suelo edificable)	RESIDENCIAL	
USOS COMPATIBLES:	TERCIARIO (Se podrá destinar a estos usos un máximo del 25% del suelo edificable, excepto Categoría 3ª)		
	DOTACIONAL (Se podrá destinar a estos usos un máximo del 25% del suelo edificable, excepto Categoría 3ª)		
	INDUSTRIAL (Categoría 1ª en planta baja)		
USOS INCOMPATIBLES:	Los demás		
ÁREA DE REPARTO:		SECTOR NP-R 3	
APROVECHAMIENTO TIPO:		0,35	m2/m2
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA		0,35	IEB
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:		40.049	m2t.
SUPERFICIE TOTAL m2 :		114.426	A
SUPERFICIE COMPUTABLE m2 :		114.426	B

FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	Plan Parcial
SISTEMA DE EJECUCIÓN:	Programa De Actuación Integrada (P.D.A.I.)

OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:

TIPOLOGIAS PERMITIDAS:	
3/EA	EDIFICACION ABIERTA
6/UNI	VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA EN MANZANA ABIERTA
4/UNI	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA
Condiciones no modificables por planeamiento posterior:	
	-Uso global -Aprovechamiento Tipo -Número de plantas

DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN:(sin escala)



SUELO URBANIZABLE NO PORMENORIZADO

SECTOR NP-R 4

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION

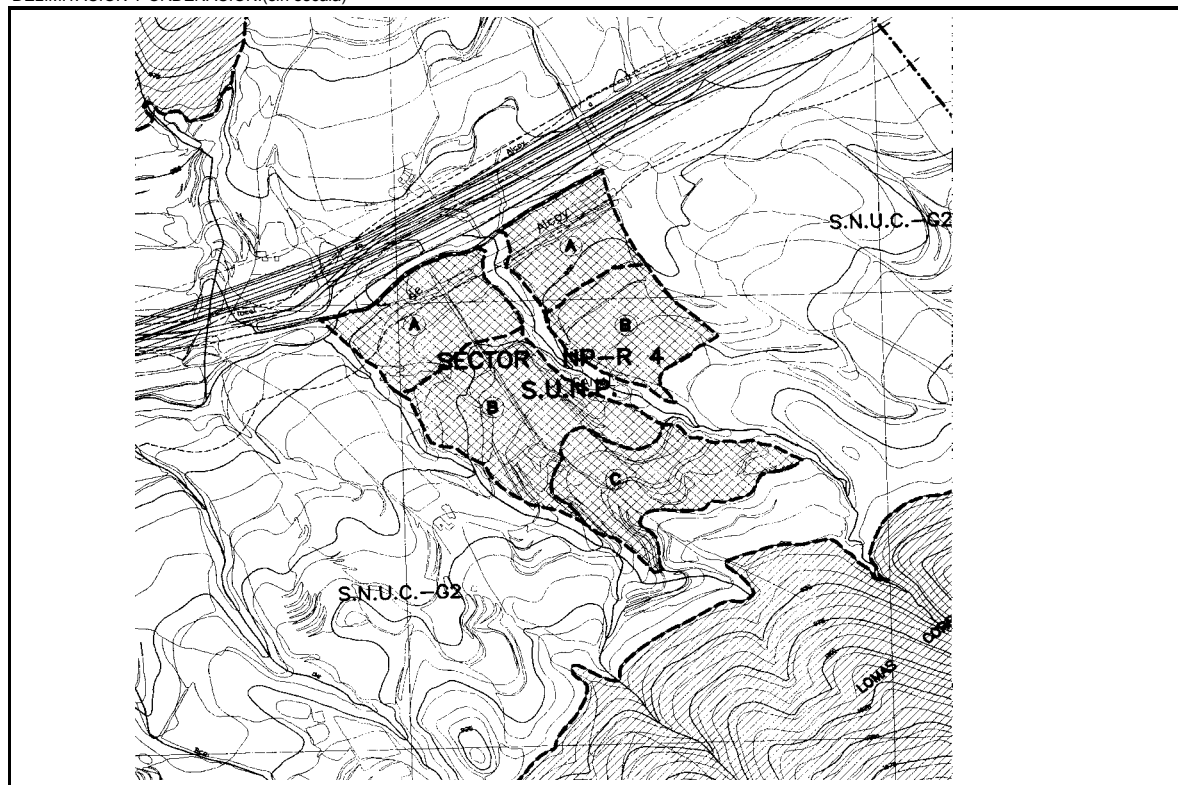
SUELO:		URBANIZABLE SECTORIAL	
USO GLOBAL:	RESIDENCIAL (Mínimo un 80% del suelo edificable)	RESIDENCIAL	
USOS COMPATIBLES:	TERCIARIO (Se podrá destinar a estos usos un máximo del 20% del suelo edificable) DOTACIONAL (Se podrá destinar a estos usos un máximo del 20% del suelo edificable)		
USOS INCOMPATIBLES:	INDUSTRIAL		
ÁREA DE REPARTO:		SECTOR NP-R 4	
APROVECHAMIENTO TIPO:		0,2	m2/m2
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA		0,2	IEB
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:		70.714	m2t
SUPERFICIE TOTAL m2 :		353.569	A
SUPERFICIE COMPUTABLE m2 :		353.569	B

FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	Plan Parcial
SISTEMA DE EJECUCIÓN:	Programa De Actuación Integrada (P.D.A.I.)

OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:

<p>El acceso al Sector 4 se realizará desde la carretera CV-8061 mediante un nudo en T con via de almacenamiento intermedia. La ejecución de la Autovia respetará este acceso dejando este tramo de la CV-8061 como via de servicio desde el nudo que conecta la autovia con Ibi, siendo de 10 metros de anchura.</p> <p>En el desarrollo del Sector 4 se velará especialmente por el mantenimiento del estado natural de los terrenos de dominio público hidráulico y las áreas naturales colindantes calificadas como S.N.U. COMÚN. Se colocará una barrera de protección acústica contra el ruido de la autovia.</p>	
Condiciones no modificables por planeamiento posterior:	<ul style="list-style-type: none"> -Uso global e incompatibles -Aprovechamiento Tipo -Número de plantas
TIPOLOGIAS DE VIVIENDAS PERMITIDAS	DENSIDAD MAXIMA 10 VIV/Ha
ZONA A	<p>4/UNI UNIFAMILIAR AISLADA PARCELA MINIMA 500m2</p> <p>6/UNI UNIFAMILIARA ADOSADA MANZ. ABIERTA PARCELA MINIMA POR VIVIENDA 150m2</p> <p>AGRUPACIONES DE MAXIMO 6 VIVIENDAS</p> <p>SEPARACIÓN ENTRE GRUPOS DE 8m</p>
ZONA B	4/UNI UNIFAMILIAR AISLADA PARCELA MINIMA 500m2
ZONA C	4/UNI UNIFAMILIAR AISLADA PARCELA MINIMA 1000m2

DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN:(sin escala)



SUELO URBANIZABLE NO PORMENORIZADO

SECTOR NP-I 5

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION

SUELO:		URBANIZABLE SECTORIAL	
USO GLOBAL:	INDUSTRIAL (debe destinarse a este uso un mínimo del 75% del suelo edificable)	7/IN	
USOS COMPATIBLES:	Los definidos en el art.9.7.2 de las Normas Urbanísticas (Se podrá destinar a estos usos un máximo del 25% del suelo edificable)		
USOS INCOMPATIBLES:	RESIDENCIAL		
ÁREA DE REPARTO:		SECTOR NP-I 5	
APROVECHAMIENTO TIPO:		0,65	m2/m2
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA		0,65	IEB
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:		705.931	m2t
SUPERFICIE TOTAL m2 :		1.086.048	A
SUPERFICIE COMPUTABLE m2 :		1.086.048	B

FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	Plan Parcial
SISTEMA DE EJECUCIÓN:	Programa De Actuación Integrada (P.D.A.I.)

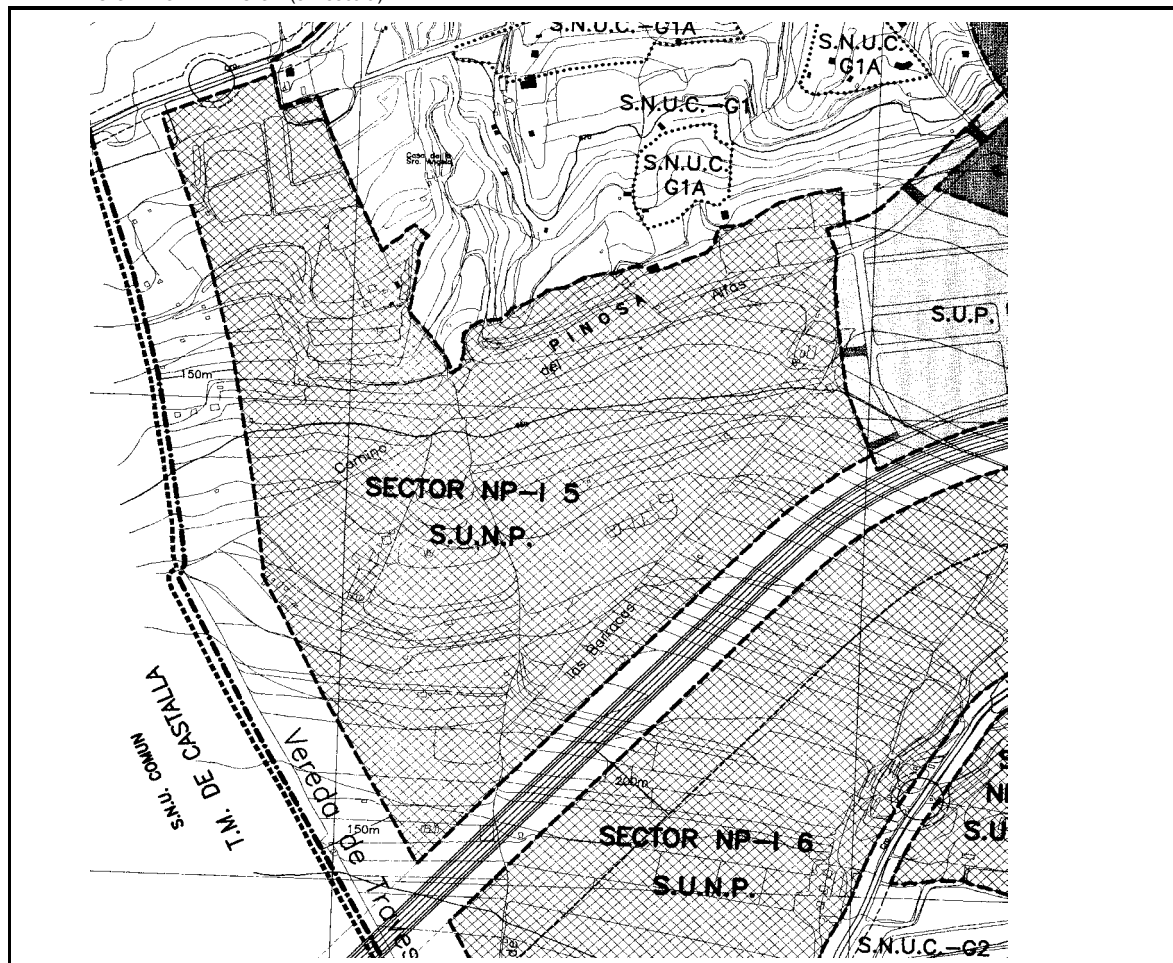
OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:

La conexión del sector 5 con el sistema general viario será posible a través del límite con la Unidad de Ejecución Alfaç III y por medio de un nudo de conexión situado en la carretera de Villena. Se deberá solicitar la preceptiva autorización al Ministerio de Fomento en el momento de la tramitación del Plan Parcial del Sector, por estar en la zona de afección de la autovía.

Condiciones no modificables por planeamiento posterior:

- Uso global e incompatibles
- Aprovechamiento Tipo
- Número de plantas

DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN:(sin escala)



SUELO URBANIZABLE NO PORMENORIZADO

SECTOR NP-I 6

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION

SUELO:		URBANIZABLE SECTORIAL	
USO GLOBAL:	INDUSTRIAL (debe destinarse a este uso un mínimo del 75% del suelo edificable)	7/IN	
USOS COMPATIBLES:	Los definidos en el art.9.7.2 de las Normas Urbanísticas (Se podrá destinar a estos usos un máximo del 25% del suelo edificable)		
USOS INCOMPATIBLES:	RESIDENCIAL		
ÁREA DE REPARTO:		SECTOR NP-I 6	
APROVECHAMIENTO TIPO:		0,65	m2/m2
INDICE EDIFICABILIDAD BRUTA		0,65	IEB
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:		547.312	m2t
SUPERFICIE TOTAL m2 :		842.019	A
SUPERFICIE COMPUTABLE m2 :		842.019	B

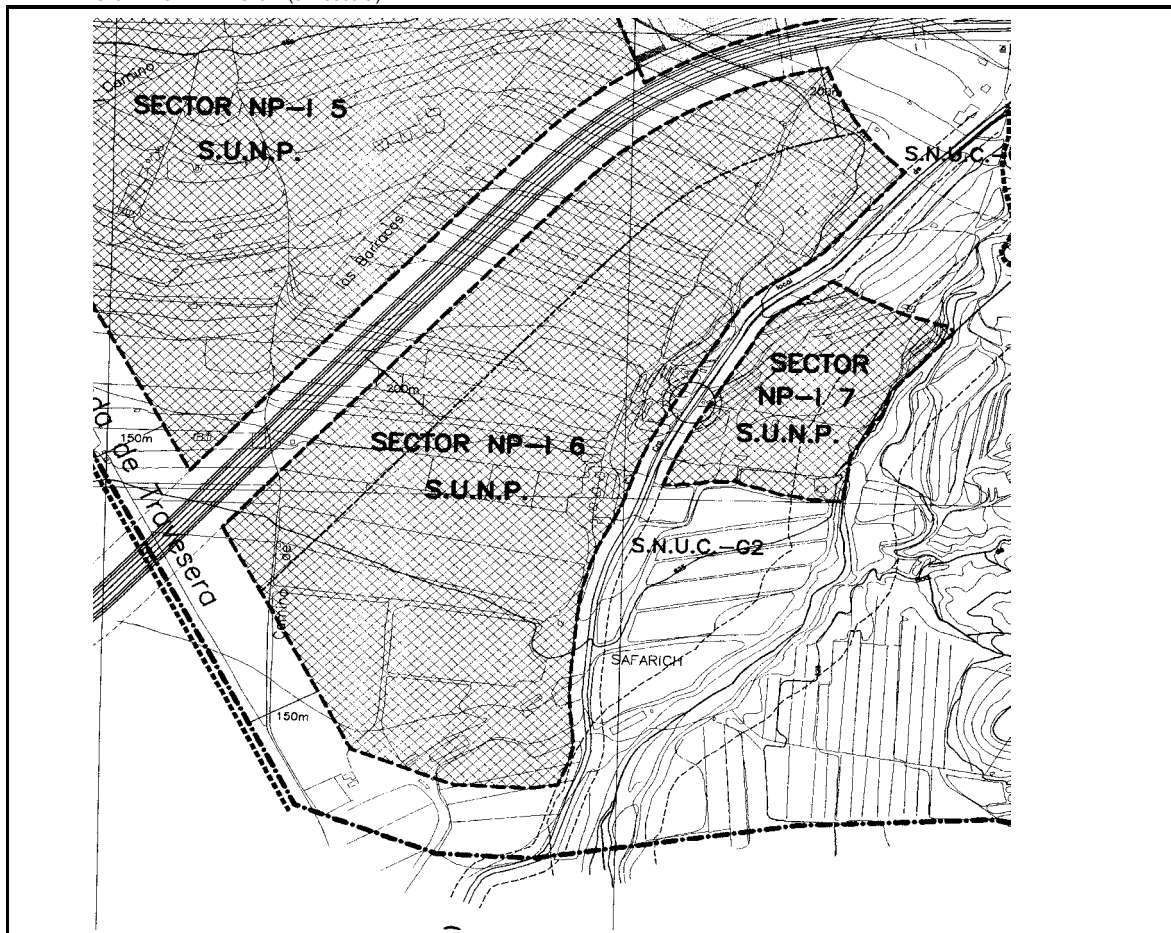
FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	Plan Parcial
SISTEMA DE EJECUCIÓN:	Programa De Actuación Integrada (P.D.A.I.)

OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:

La conexión del sector 6 con el sistema general viario se hará necesariamente desde la carretera de Alicante.
 Se establece de modo provisional una franja de protección de autovía 200mts reduciéndose en el momento en que esta este ejecutada a los límites establecidos por la ley de carreteras de la Comunidad Valenciana
 Se deberá solicitar la preceptiva autorización al Ministerio de Fomento en el momento de la tramitación del Plan Parcial del Sector, por estar en la zona de afección de la autovía.
 Condiciones no modificables por planeamiento posterior:

- Uso global e incompatibles
- Aprovechamiento Tipo
- Número de plantas

DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN:(sin escala)



SUELO URBANIZABLE NO PORMENORIZADO

SECTOR NP-I 7

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION

SUELO:		URBANIZABLE SECTORIAL	
USO GLOBAL:	INDUSTRIAL (Mínimo el 75% del suelo edificable)	7/IN	
USOS COMPATIBLES:	INDUSTRIAL AGROALIMENTARIO (puede destinarse a este uso un máximo del 35% de suelo edificable)		
	TERCIARIO (Máximo del 25% del suelo edificable)		
USOS INCOMPATIBLES:	RESIDENCIAL		
ÁREA DE REPARTO:		SECTOR NP-I 7	
APROVECHAMIENTO TIPO:		0,65	m2/m2
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA		0,65	IEB
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:		89.381	m2t
SUPERFICIE TOTAL m2 :		137.509	A
SUPERFICIE COMPUTABLE m2 :		137.509	B

FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	Plan Parcial
SISTEMA DE EJECUCIÓN:	Programa De Actuación Integrada (P.D.A.I.)

OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:

La conexión del sector 7 con el sistema general viario se hará necesariamente desde la carretera de Alicante.
Se deberá solicitar la preceptiva autorización al Ministerio de Fomento en el momento de la tramitación del Plan Parcial del Sector, por estar en la zona de afección de la autovía.

Condiciones no modificables por planeamiento posterior:

- Uso global e incompatibles
- Aprovechamiento Tipo
- Número de plantas

DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN:(sin escala)

