

ción de este Anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, a las 12.00 horas en el Palacio Provincial (Avenida de la Estación número 6 de Alicante), al objeto de determinar el orden de actuación de los aspirantes que concurran a las Pruebas Selectivas par ingresos de personal que se celebren durante el año 1999, en aquellas pruebas en que no puedan actuar conjuntamente, insaculando la letra que indicará, por orden alfabético de apellidos, cual será el primer aspirante a actuar en cada convocatoria.

Lo que se hace público para general conocimiento.

Alicante, 22 de febrero de 1999.

El Presidente, Julio de España Moya. El Secretario General, Patricio Valles Muñiz.

05630

SUMA GESTIÓN TRIBUTARIA ALICANTE

EDICTO

Suma. Gestión Tributaria expone al público el Padrón del Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica correspondiente a 1.999 de los municipios que abajo se relacionan, en

base al artículo 106.3 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, por el que se establece la delegación de las competencias en gestión y recaudación del impuesto en la Diputación Provincial de Alicante:

BOLLULLA	NOVELDA
CASTALLA	PEGO
DENIA	SAN JUAN
MURLA	SAX
MURO DE ALCOY	TORREVIEJA
MUTXAMEL	VILLENA

Los sujetos pasivos interesados podrán consultar los datos contenidos en el documento citado que está a su disposición en los Ayuntamientos correspondientes, conforme al art. 124.3 de la Ley General Tributaria, durante el plazo de 30 días.

Contra los actos administrativos de inclusión, exclusión o variación cabe interponer recurso de reposición ante Suma. Gestión Tributaria en el plazo de un mes, de acuerdo con el artículo 14.4 de la Ley 39/1988, contado a partir del último día de la exposición pública.

Alicante, 26 de febrero de 1999.

El Director, José Francisco Trigueros Sellés.

05631

ANUNCIOS OFICIALES

SERVICIO TERRITORIAL DE URBANISMO ALICANTE

ANUNCIO

EXPT. 455/98. PEGO. Plan General de Ordenación Urbana (960223).

La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 16 de Noviembre de 1998, adoptó el siguiente ACUERDO:

"Visto el expediente de referencia y de conformidad con los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. El Ayuntamiento, en sesión plenaria celebrada el día 18 de Diciembre de 1997 acordó su aprobación provisional, tras cumplir los trámites de exposición pública, mediante anuncios aparecidos en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana, de 5 de Mayo de 1997 y en uno de los diarios de mayor difusión provincial el 17 de Abril de 1997, no habiéndose presentado 63 alegaciones, de las que 16 fueron estimadas, 15 estimadas parcialmente y 32 desestimadas.

SEGUNDO. La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 28 de Julio de 1.998 acordó suspender la aprobación definitiva del expediente de referencia hasta que se subsanasen determinadas observaciones que se comunicaron al Ayuntamiento.

El Ayuntamiento presenta nueva documentación, aprobada por el Pleno municipal de 23 de Octubre de 1998, que recoge un documento refundido con el fin de subsanar dichas observaciones.

TERCERO. La documentación está integrada por Memoria informativa y justificativa, Planos de información y ordenación, Normas Urbanísticas, Catálogo, y Estudio de Impacto Ambiental.

CUARTO. El municipio de Pego cuenta en la actualidad con un Plan General de Ordenación Urbana aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo el 16 de Abril de 1979. El tiempo transcurrido y la nueva legislación urbanística entre otras razones, aconsejan la presente revisión.

a) El desarrollo actual del municipio se ha centrado básicamente en dos sectores: el núcleo principal de población y los sectores de segunda residencia ubicados en la

zona del Calvario, Monte Pego y Mustalla. De estos tres núcleos el Calvario se ha desarrollado en base a edificación unifamiliar en suelo no urbanizable, teniendo Monte Pego y Mustalla planeamiento en desarrollo.

La Revisión del PGOU que se propone pretende los siguientes objetivos:

- 1.- Protección del medio rural.
- 2.- Mejorar la calidad de la oferta de suelo.
- 3.- Diseñar y completar la ciudad.
- 4.- Adaptar la oferta de edificabilidad a la demanda existente.
- 5.- Racionalización de los sistemas de servicios y comunicaciones.
- 6.- Calificación de suelo adecuado para equipamientos y servicios públicos.
- 7.- Horizonte temporal de previsiones (10 años).
- 8.- Proteger y potenciar el patrimonio histórico, arquitectónico, arqueológico y paisajístico.

Descripción del Plan General de Ordenación Urbana propuesto:

b.1.- Crecimiento urbano

Casco urbano: En el casco urbano consolidado se potencia la recuperación de la casa tradicional de pb+plso+cambra, reduciéndose al mínimo las zonas en que puedan introducirse tipologías distintas de la anterior, principalmente viviendas plurifamiliares.

Suelo urbanizable pormenorizado: Se ubican zonas urbanizables con diseño pormenorizado para completar el desarrollo y la trama de la ciudad consolidada rellenando vacíos con tipologías de viviendas aisladas con parcelas ajardinadas. Asimismo se regula la actividad de las pequeñas empresas con necesidad de almacenes y talleres.

Estas áreas son Verdales, Benetuba, Clot, Sector 1 industrial, Sector 2 industrial y Calvari I; otra área de suelo ordenado pormenorizadamente pero separada del casco la constituye Monte Pego, junto al área urbana ya consolidada de esta urbanización.

Suelo urbanizable a desarrollar en Planes Parciales: Se delimitan cuatro sectores fundamentalmente con destino de viviendas de segunda residencia. Son los sectores: Calvari II, Sant Joan, Mustalla y Penya Roja.

b.2.- Clasificación del suelo

Datos de la propuesta y del Plan General de Ordenación Urbana vigente.

	Propuesta (m ²)	Plan Vigente (m ²)
Suelo Urbano	2.130.498	2.769.000
Suelo Urbanizable:		
- Pormenorizado	1.315.607	
- No pormenorizado	1.980.088	
Total:	3.295.695	8.067.735
Suelo No Urbanizable	47.921.058	41.663.264
TOTALES	53.347.252	52.499.999

b.3.- Red primaria o estructural de dotaciones públicas
Red Viaria: la red viaria supramunicipal está constituida por la Carretera de Pego a Oliva (CV-715), la de Pego a Denia (CV-700) que enlaza con la CN-332, y hacia el interior la de Pego-Onteniente (CV-700) y la de Pego-Benidorm (CV-715). Esta red de carreteras, así como otros caminos rurales afluyentes se recogen en una ronda perimetral que selecciona las penetraciones hacia el centro, a la vez que facilita el enlace entre las diferentes áreas urbanas.

Parques y jardines públicos:

Existen en el término municipal el parque público de Bodoj (204.558 m²) y el de Miserat (131.003 m²) en total 33'5 Has, con lo que se da cumplimiento a lo dispuesto en el art. 17 de la LRAU.

b.4.- El Suelo No Urbanizable:

Se diferencia entre Suelo No Urbanizable protegido en sus categorías de protección de montes, protección del área del Castillo d'Ambrá, Protección de marjal e Hidrológica y Suelo No Urbanizable Común.

b.5.- Gestión, áreas de reparto y aprovechamiento tipo.

Se establece el área de reparto AR-1, constituida por todas las áreas de Suelo Urbanizable Ordenado Pormenorizadamente lindante al casco histórico, es decir: Verdales, Benetuba, Clot, Sector 1 industrial, Sector 2 industrial y Calvari I; cada una de estas áreas tiene asignado un tramo de la Ronda como sistema estructural adscrito.

El área de reparto AR-2 está constituida por los tres sectores a desarrollar por Planes Parciales: Calvari II, Sant Joan y Mustalla, a los cuales se adscriben la obtención de 69.300 m² de zona verde y dotaciones de la red primaria.

El área de reparto AR-3.- Monte Pego y el área de reparto AR-4.- Penya Roja que no tienen red primaria adscrita.

Hay que decir que, además, tanto en las áreas de suelo ordenado pormenorizadamente como en los sectores a desarrollar con futuros planes parciales, se predeterminan dotaciones del sistema local. Los aprovechamientos son los siguientes AR-1: AT= 0,175782; AR-2: AT= 0,184077; AR-3: AT= 0,222592; AR-4: AT= 0,150000.

CUARTO. Constan en el expediente los siguientes informes sectoriales:

1.- Informes favorables de los municipios colindantes de Rafol de Almúnia, de 16 de Marzo de 1998, y Tormos, de 9 de Junio de 1998.

Se ha solicitado informe asimismo a los municipios de Orba y Vall de Ebo en fecha 13 de Febrero de 1998, sin que hasta la fecha hayan sido emitidos.

2.- Confederación Hidrográfica del Júcar de 26 de Mayo de 1998, señalando la imposibilidad de informar el expediente por la falta de un ejemplar completo del Plan General de Ordenación Urbana. Posteriormente, el Ayuntamiento de Pego con fecha 19 de Agosto de 1998 solicita nuevo informe a dicho organismo, sin que hasta la fecha haya sido emitido.

3.- Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia, de 16 de Abril de 1998, en el que se indica que

"La Reserva Escolar, cuya superficie no está cuantificada, se denomina en los planos Escolar-Deportivo, y por tanto no queda precisado el destino final de ese Suelo calificado de esa forma. Por lo tanto no se puede informar favorablemente la Revisión del Plan ya que se desconoce la Reserva Escolar actual".

Consta en el expediente nuevo informe emitido con fecha 28 de Octubre de 1998 por la Unidad Técnica de Construcción de la Dirección Territorial de Educación en Alicante, en el que se señalan una serie de observaciones que a modo de resumen consisten en:

Debe justificarse la existencia de suficiente planificación de dotación de suelo escolar para la población existente y potencial en suelo urbano, justificando el cumplimiento de los

estándares establecidos en la LOGSE (se adjunta al informe cuadro aclaratorio), teniendo en cuenta las previsiones de habitantes por unidad familiar previstos, su distribución de acuerdo con la pirámide de población proyectada, y la población estimada de derecho o fija.

Debe justificarse la previsión en el plan de un adecuado crecimiento, tamaño y situación de las dotaciones escolares dentro de globalidad y cada uno de los sectores planificados en Suelo Urbanizable, de acuerdo con los estándares previstos en el Reglamento de Planeamiento vigente y en la LOGSE, teniendo en cuenta asimismo la pirámide de población proyectada, las previsiones de habitantes por unidad familiar, y la población fija estimada, así como las adecuadas ordenanzas de edificación y directrices para la correcta planificación, agrupación, accesibilidad, creación de infraestructuras y ubicación de las mismas.

4.- Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia, Patrimonio, de fecha 10 de Marzo de 1998, con las siguientes observaciones:

"Con referencia al catálogo se entiende que el Castillo d'Ambrá está insuficientemente calificado en el nivel 2, pues por su condición de castillo, la Ley del Patrimonio Histórico Español lo considera de manera genérica Bien de Interés Cultural; valor que debe ser reconocido y ha de mantener el presente PGOU; por esta circunstancia debe pasar a nivel de protección nº1.

Por otra parte es sabido de la existencia y conservación de un largo tramo de murallas y cubos; el conjunto se encuentra en la actualidad enmarcado por edificios de viviendas que, a uno y otro lado, aprovechan su existencia a modo de muro medianero, así como para apoyar las nuevas estructuras constructivas.

Estas murallas gozan de la categoría de Bien de Interés Cultural. En el catálogo tan sólo se habla de restos de murallas, está fotografiada la puerta llamada de Santo Domingo, junto a un cabo que sobresale a ella.

Consideramos que la referencia es escasa y no obedece a la realidad, donde la muralla incluida en la actual trama urbana se conserva en mayor longitud. En esas circunstancias se hace preciso que el PGOU considere su realidad, proceda a dibujarlos en los oportunos planos y lo acuse en el catálogo y normativa urbanística, indicando las cautelas precisas para su conservación.

Asimismo en el anexo documental nº1, el apartado destinado a enunciar los restos romanos recoge en el epígrafe III la existencia de arquitectura defensiva en el Tosal de Ballent. Por los mismos preceptos anteriores se hace imprescindible su inclusión en el catálogo urbanístico nivel I, así como reflejar su posición en los planos".

Posteriormente, con fecha de salida del Ayuntamiento de Pego 14 de octubre de 1998 se solicita nuevo informe, sin que hasta la fecha conste se haya emitido.

5.- Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia, Arqueología, de 28 de Abril de 1998, proponiendo lo siguiente:

"Que la Dirección General de Patrimonio Artístico recomiende encarecidamente al Ayuntamiento de Pego la inclusión de los siguientes apartados:

1.- Realización de un catálogo exhaustivo de yacimientos arqueológicos y su inclusión en el PGOU.

2.- Grafiado de las áreas de protección o intervención en base a la delimitación catastral.

3.- Graduación de tipos de intervención arqueológica a realizar en función de las características de los yacimientos.

4.- Catalogación en las áreas no urbanas como "Suelo No Urbanizable de Protección Arqueológica".

5.- Establecimiento de un catálogo de actividades a realizar en este tipo de suelos.

6.- Establecimiento de responsabilidades económicas en las intervenciones arqueológicas.

Recogidas las presentes recomendaciones, el PGOU llevará a la compaginación del patrimonio arqueológico con el desarrollo económico y urbanístico."

Posteriormente, con fecha de salida 14 de octubre de 1998 el Ayuntamiento de Pego solicita nuevo informe a la Conselleria, sin que hasta la fecha nos conste se haya emitido.

8.- Informe favorable de la Conselleria de Sanidad de fecha 5 de noviembre de 1998.

7.- De la Oficina del Plan de Carreteras de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de fecha 1 de octubre de 1998, de carácter favorable aunque con una observación que se refiere a que en el área industrial situada junto a la margen sur de la carretera Pego-El Verger, la zona de protección quedará totalmente exenta, siendo su único uso el de zona verde no computable a efectos del cumplimiento de estándares urbanísticos.

8.- Conselleria de Medio Ambiente. Declaración de Impacto Ambiental de 25 de Julio de 1998, aceptable.

No obstante, de acuerdo con lo manifestado por el representante de la citada Conselleria en la Comisión Territorial de Urbanismo deberán recogerse en el plano de clasificación de suelo las vías pecuarias existentes en el término municipal.

9.- Area de Cooperación y Obras Públicas de la Diputación Provincial de Alicante, emitido con fecha 27 de Julio de 1997, con las siguientes consideraciones:

"Respecto a la CV-678, Carretera de Pego al mar, dado el carácter urbano que el Plan General confiere al arranque de la citada carretera, se propone transferir al Ayuntamiento de Pego los dos primeros tramos:

El que va de la rotonda existente a la proyectada, aprox. 180 ml.

El siguiente que va desde la ronda proyectada al suelo Rústico común X de 120 ml aprox, y que sirve de viario del suelo residencial con ordenación pormenorizada.

De esta forma sería responsabilidad y competencia del Ayuntamiento de Pego la seguridad vial y, por lo tanto, los accesos, los servicios y la ejecución de la urbanización correspondiente.

En tanto esta cesión no se formalice se deberá respetar el Reglamento de Carreteras, y, por lo tanto, los 18 m libres de edificación y solicitar a la Diputación todos y cada uno de los accesos.

En lo que afecta a la CV-718, carretera de Planes a Pego por Vall d'Alcalá y Vall d'Ebo, se proyecta un Suelo Urbanizable sin ordenación pormenorizada que se denomina Residencial Sant Joan. Se hace constar que tanto el Plan Parcial como el proyecto de urbanización deberá recabar el preceptivo informe del Departamento de Vías y Obras Provinciales así como los accesos al Castell y a la zona verde de Sant Joan".

10.- De acuerdo con lo manifestado por el representante de la Conselleria de Industria, Comercio y Turismo en la Comisión Territorial de Urbanismo en el art. 185 de las Normas Urbanísticas, cuando se regula el uso comercial deberá hacer referencia expresa a la Ley 8/86, de 29 de Diciembre, de Ordenación del comercio y superficies comerciales, y Decreto 256/94 de 20 de Diciembre, sobre autorización administrativa de las grandes superficies de venta al detalle.

CONSIDERACIONES TECNICO-JURIDICAS.

PRIMERA. La tramitación efectuada hasta la fecha por el Ayuntamiento se considera en líneas generales correcta, conforme a lo establecido en los arts. 38 y siguientes LRAU.

SEGUNDA. La documentación aportada se considera completa, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 27 y concordantes de la LRAU.

TERCERA. El contenido de la propuesta se considera adecuado y correcto en líneas generales, dando cumplimiento a las previsiones de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística tanto en lo que se refiere al establecimiento, para todo el territorio municipal, de la ordenación urbanística estructural con el contenido del artículo 17 de la Ley, como en lo que respecta a la definición de la ordenación pormenorizada para el suelo urbano y el suelo urbanizable de desarrollo urbanístico prioritario, entre los que se incluye los colindantes con el urbano, de conformidad con el artículo 18 de la Ley.

Igualmente se respetan los límites al ejercicio de la potestad de planeamiento definidos en los artículos 19, 20 y concordantes de la referida Ley.

CUARTA. Las determinaciones contenidas en el presente expediente se considerarán, en líneas generales, correctas desde el punto de vista de las exigencias de la política urbanística y territorial de la Generalitat, tal y como se recoge en el art. 40 de la Ley 6/1994, de 15 de Noviembre, de la Generalidad Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

No obstante lo anterior, en relación con las observaciones señaladas en el anterior acuerdo de la Comisión Territo-

rial de Urbanismo y a la vista de la nueva documentación presentada por el Ayuntamiento, deberá completarse el documento en los siguientes aspectos:

1) "Las áreas de Suelo Urbanizable y los sectores del mismo deben venir delimitados en los planos, cumpliendo con el art. 20 de la LRAU y deberá expresarse la superficie de la parte de la red primaria que a cada área o sector se viene asignando, o aportar justificación al respecto".

No consta en la documentación aportada el plano subsanatorio BC-4, "delimitación de sectores", por lo que la observación no ha sido subsanada en su totalidad; en Memoria, se asignan superficies de red primaria a cada sector.

2) "Las dotaciones locales pertenecientes a cada área de suelo pormenorizado deberán grafarse en los planos, y deberá expresarse en la memoria que se cumple el art. 22 LRAU y justificar en caso contrario la minoración de dotaciones".

No se justifica el cumplimiento de las dotaciones escolares en sectores de suelo urbanizable pormenorizado, según lo previsto en el Reglamento de Planeamiento. Se deberá justificar la ubicación de equipamientos o zonas verdes, de carácter local, alejadas o fuera del propio sector, como, por ejemplo, dotaciones de los sectores Calvari II, Sector I, y Sector II, zona verde sector Verdales y Sector II.

3) "Deberá aportarse plano de la red primaria o estructural de dotaciones públicas, con las determinaciones del art. 17 LRAU justificando en la memoria el cumplimiento del estándar del art. 17 en su punto 2ª."

No consta en la documentación aportada el plano de la Red Estructural correspondiente al Término Municipal (BT3).

Por otro lado, el plano de la Red Estructural no debería incluir la red local, para evitar confusiones. Respecto a las dotaciones existentes, en algunas de ellas no se hace referencia si pertenecen a la Red Primaria o no. Asimismo, el club de tenis y la iglesia no pueden pertenecer a la Red Primaria o Estructural por su carácter privado, según lo dispuesto en el artículo 17.2 de la LRAU.

4) "Respecto al Suelo No Urbanizable, faltan en las Normas las determinaciones reglamentarias de su régimen edificatorio".

5) "Deben incorporarse al expediente las observaciones efectuadas en los informes emitidos por las Consellerias de Medio Ambiente, Cultura Educación y Ciencia (Arqueología, Educación y Patrimonio), Oficina del Plan de Carreteras de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, Servicio de Vías y Obras de la Diputación Provincial, Y Conselleria de Empleo, Industria y Comercio".

QUINTA. En relación al Suelo No Urbanizable, zonas III y V, no se ha aportado estudio detallado de la propuesta que justifique, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 2/1997, la parcela mínima para la construcción de viviendas en Suelo No Urbanizable que se propone de 5.000 y 3.000 m².

SEXTA. La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del Subsecretario de Urbanismo y Ordenación Territorial, es el órgano competente para la emisión de dictámenes resolutorios sobre la aprobación definitiva de Planes Generales de municipios de menos de 50.000 habitantes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 39 de la LRAU, en relación con los artículos 9.1 y 10.a del Decreto 77/1996, de 16 de abril, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana.

Vistos los preceptos legales citados, la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y demás disposiciones de pertinente aplicación, la Comisión Territorial de Urbanismo

ACUERDA:

1) Aprobar definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Pego en lo relativo al Suelo Urbano, Suelo Urbanizable, y Suelo No Urbanizable, excepto en las categorías III y V de este último, aunque supeditando su publicación y, en consecuencia, su eficacia, a que se subsanen las observaciones señaladas en la consideración técnico-jurídica cuarta.

2) Suspender la aprobación definitiva del Suelo No Urbanizable (Categorías III y V) del Plan General del municipio de Pego, hasta que se subsanen las observaciones señaladas en las consideración técnico-jurídica quinta.

El Presidente de la Comisión Territorial de Urbanismo, el día 3 de Febrero de 1999, dictó la siguiente resolución:

"Visto el acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 16 de Noviembre de 1998 por el que se aprobó definitivamente el expediente de referencia, supeditando su publicación al cumplimiento de ciertas condiciones, así como la documentación presentada por el Ayuntamiento con fecha 4 de Enero de 1999, que cumplimenta en todos sus extremos el referido acuerdo de la Comisión

RESUELVO

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

Contra el presente acuerdo, que no agota la vía administrativa, podrá interponerse recurso ordinario ante el Hble. Sr. Conseller de Obres Públiques, Urbanismo y Transportes, en el plazo de un mes, según disponen los artículos 114 a 116 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y 14.2 del Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana, aprobado por Decreto 77/96, de 16 de Abril, del Consell.»

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. PEGO NORMATIVA URBANÍSTICA TÍTULO PRELIMINAR OBJETO, VIGENCIA Y REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1. OBJETO

El Plan General de Ordenación Urbana de Pego, tiene por objeto la ordenación urbanística de la totalidad del término municipal y es el resultado de la revisión y adaptación del planeamiento anterior, teniendo en cuenta la situación urbanística real, las orientaciones político-urbanísticas municipales y los criterios legales vigentes.

ARTÍCULO 2. FUNCIÓN

De acuerdo con la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (Ley de la Generalitat 6/1994, de 15 de Noviembre), el Plan General cumple un doble cometido y tendrá dos tipos de determinaciones:

1. Para todo el término municipal contendrá la ordenación estructural que definirán el modelo territorial, estableciendo una red primaria de infraestructuras y dotaciones.

2. Para todo el suelo urbano y parte del suelo urbanizable, el Plan General contiene una ordenación pormenorizada, con sus alineaciones, su definición de usos y volúmenes, etc. de manera que resulte innecesaria la elaboración de un Plan Parcial para su desarrollo.

ARTÍCULO 3. VIGENCIA

El presente Plan tiene vigencia indefinida en tanto no se proceda a su revisión.

Las previsiones de expansión urbana establecidas en el presente plan son para 10 años, de acuerdo con lo establecido en el punto 5 del artículo 17 de la LRAU.

ARTÍCULO 4. OBLIGATORIEDAD

Los particulares, al igual que la Administración, quedan obligados, en cualquier actuación sobre el territorio, a respetar la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, la Ley del Suelo, sus Reglamentos y las prescripciones de las Normas y Planos del presente Plan General.

ARTÍCULO 5. INTERPETACIÓN

Las prescripciones de estas Normas deben interpretarse de acuerdo con su contenido y con los fines y objetivos del Plan General, expresados en la Memoria y resto del Plan.

Cuando exista un caso de duda por contradicción entre dos documentos, o de estos con la realidad, el Ayuntamiento resolverá, equilibrando en lo posible el mantenimiento de las superficies dotacionales y del aprovechamiento.

En lo que no se haya previsto en el presente Plan, será de aplicación la normativa general.

MODIFICACIÓN Y REVISIÓN DEL PLAN GENERAL

ARTÍCULO 6. REVISIÓN

Definición

Se entiende por Revisión del Plan General, la alteración de su contenido como consecuencia de la adopción de nuevos criterios respecto de:

1. La ordenación estructural definida en el plan por adopción de un nuevo modelo territorial.

2. Circunstancias de carácter demográfico, económico o social que incidan en la ordenación propuesta.

3. Cuando se replanteen clasificaciones de suelo no urbanizable en mayor cuantía a la determinada como límite por el apartado 3 del artículo segundo de la Ley del Suelo no Urbanizable.

ARTÍCULO 7. MODIFICACION

Definición

Se entiende por Modificación del Plan General la alteración singular de alguno o algunos de los elementos que lo integran.

No se considerará modificación del Plan:

1. Los cambios en las previsiones establecidas por este para el suelo urbanizable con ordenación pormenorizada desarrollados por un Plan Parcial siempre que se cumpla lo contenido en el artículo 54.2 de la LRAU.

2. Variaciones en las previsiones que vengan motivadas por cambios de escala planimétricos o por ajuste en las mediciones reales sobre el terreno, que no alteren en o en menos un 5% las cifras establecidas en el plan.

3. La aprobación de ordenanzas municipales para el desarrollo o aclaración interpretativa de determinados aspectos del plan, se hallen o no previstas en estas normas, siempre que no las contradigan o desvirtúen.

Será de aplicación en todo su contenido el artículo 55 de la LRAU.

Serán motivo de modificación, la aparición de yacimientos arqueológicos no protegidos en el presente plan.

DOCUMENTACIÓN

ARTÍCULO 8. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL

Son documentos integrantes del Plan General los siguientes:

I. La Memoria General del Plan que junto con sus documentos anexos contiene:

A. Justificación del modelo territorial

B. Justificación demográfica y sociológica de sus determinaciones

C. Estudio de impacto ambiental

D. Objetivos generales de la ordenación

E. Criterios de planeamiento y descripción de la propuesta

F. Clasificación del suelo

G. Conceptos fundamentales del régimen del suelo y gestión urbanística.

II. Planos de clasificación del suelo.

III. Planos de la red estructural de dotaciones.

IV. Planos de división del territorio en zonas de ordenación urbanística.

V. Planos de régimen urbanístico en los que se definen las alineaciones y demás parámetros de la edificación en el suelo urbano y en los suelos urbanizables desarrollados pormenorizadamente.

VI. Planos de ordenación de los sectores de suelo urbanizable no pormenorizado.

VII. Planos de ordenación del suelo no urbanizable.

VIII. Planos de infraestructuras y servicios

IX. Fichas de planeamiento de los suelos urbanizables.

X. Fichas de desarrollo de las unidades de ejecución de los suelos urbanizables pormenorizados.

XI. El catálogo en el que se contiene la enumeración ordenada de aquellos bienes que por sus especiales características son objeto de específica protección a fin de garantizar su defensa y preservación física.

XII. Las normas urbanísticas que constituyen el cuerpo regulador básico de la ordenación urbanística propuesta.

TÍTULO I

RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 9 RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

El régimen urbanístico de la propiedad del suelo, viene definido en el capítulo primero del título primero del texto refundido de la ley del suelo y en el capítulo primero del título tercero de la LRAU y se define a través de la clasificación del suelo según su régimen jurídico dividiéndolo en zonas sometidas a régimen uniforme.

ARTÍCULO 10 CLASIFICACIÓN

El territorio ordenado por el plan general se clasifica a los efectos del Régimen Jurídico del Suelo en:

Suelo urbano

Tienen la consideración de suelo urbano, los terrenos que el plan clasifica como suelo urbano y que cumplen las condiciones establecidas en el artículo 6.1 de la LRAU.

Su desarrollo se realizará en régimen de Actuación Aislada entendiéndose por tal la que tiene por objeto una sola parcela y supone su edificación, así como, en su caso, la previa o simultánea urbanización precisa para convertirla en solar conectándola con las redes de infraestructuras y servicios existentes e inmediatas.

Suelo urbanizable

Forman el suelo urbanizable los suelos que el plan incluye dentro de unidades de ejecución.

Su desarrollo se realizará en régimen de Actuaciones Integradas, considerando como tal la obra pública de urbanización conjunta de dos o más parcelas, realizada de una sola vez o por fases, conforme a una única programación.

Suelo no urbanizable

Forman parte del suelo no urbanizable aquellas áreas del término municipal que no se destinan por el plan a ser objeto de la actividad urbanizadora, sino a las actividades correspondientes al medio rural.

ARTÍCULO 11 CALIFICACIÓN DEL SUELO

Por su función en la ordenación del territorio, el Plan General califica el suelo en distintas zonas.

Son zonas aquellos suelos sometidos a régimen urbanístico y edificatorio uniforme, para los que el Plan General regula las condiciones a las que habrán de someterse las edificaciones y los usos que albergasen.

ARTÍCULO 12 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Para todo el término municipal, el plan contiene la ordenación estructural o red primaria que está compuesta por las infraestructuras y dotaciones que aún cuando no estén al servicio de toda la población sino de un sector concreto de ella, sin embargo, tienen un papel condicionante de la estructura urbana o de la futura estructura urbana.

La red primaria o estructural de dotaciones públicas del Plan General, de acuerdo con lo contenido en el apartado 2 del artículo 17 de la LRAU, lo constituyen:

1. El parque público en proporción no inferior a media hectárea por millar de habitantes.
2. Equipamientos y redes de transporte con carácter supramunicipal.
3. Infraestructuras, espacios libres, jardines etc. que por su contenido específico, sus dimensiones o su posición estratégica, integran o hayan de integrar la estructura del desarrollo urbanístico de todo el territorio ordenado.
4. Terrenos dotacionales de reserva en suelos urbanizables no pormenorizados.
5. Vías públicas e infraestructuras que presten servicio y comunicación a las dotaciones anteriores.

ARTÍCULO 13 ALCANCE DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN Suelo urbano

En el suelo urbano, el plan precisa la ordenación en forma detallada, mediante el trazado de los espacios viarios y la fijación de las condiciones de la edificación y de los usos, siendo en consecuencia de inmediato y directo cumplimiento.

Suelo urbanizable con ordenación pormenorizada

Es suelo de nueva creación en el que el plan establece de forma pormenorizada una ordenación con sus alineaciones, definición de usos y volúmenes etc. de forma que resulte innecesario, salvo modificación de la ordenación, la elaboración de un plan parcial.

Suelo urbanizable

El plan delimitará sectores de suelo urbanizable, en el que no se establece una ordenación pormenorizada, para que posteriormente se desarrollen mediante la elaboración de planes parciales.

En estos suelos el plan establece la ordenación estructural, y globalmente los aprovechamientos los diferentes usos y niveles de intensidad.

Suelo no urbanizable

En el suelo no urbanizable se establecen las normas mínimas de defensa contra la urbanización y edificación de conformidad con la Ley del Suelo no Urbanizable y se delimitan zonas de protección especial.

RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE**ARTÍCULO 14 FACULTADES**

En los terrenos clasificados por el plan como suelo no urbanizable, no podrán realizarse actos de uso y disposición que los precisos para la utilización o explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga de que sean susceptibles los terrenos conforme a su naturaleza, así como los usos y obras autorizados por el presente plan según las distintas categorías de suelo no urbanizable establecidas.

ARTÍCULO 15 RÉGIMEN DE PROTECCIONES

Además de la calificación como suelos protegidos de determinadas áreas de Suelo no Urbanizable, deberán observarse las siguientes limitaciones establecidas por la legislación sectorial:

- Carreteras
- Vías pecuarias
- Redes de electrificación
- Sistema hidrográfico

RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE**ARTÍCULO 16 FACULTADES**

La clasificación como suelo urbanizable supone la mera aptitud de los terrenos para su urbanización, previa programación de los mismos. Hasta que no se apruebe el Programa para el desarrollo de la correspondiente Actuación Integrada quedarán sujetos al régimen propio del denominado suelo urbanizable no programado, regulado en la Disposición Adicional Segunda de la Ley del Suelo no Urbanizable lo que comporta las siguientes consecuencias:

Solo puede ser edificado con carácter excepcional. Sólo se pueden autorizar en él las siguientes obras:

- Se pueden hacer obras públicas
- Se pueden autorizar las obras imprescindibles para la explotación agraria de la finca correspondiente
- Se pueden autorizar obras de reforma, conservación e, incluso, mejora de edificios ya existentes compatibles con el uso genérico del suelo previsto por el plan.
- Se pueden autorizar determinadas obras para ampliar industrias ya existentes dentro de los límites establecidos en la Disposición Adicional Séptima.

En tanto no se apruebe el programa queda diferida su urbanización aunque cuente con una ordenación pormenorizada y un proyecto de urbanización.

Los actos de segregación de fincas quedan sujetos a las normas del suelo no urbanizable.

No podrán aprobarse planes parciales de iniciativa particular sin que se apruebe antes o simultáneamente un programa promovido por el mismo particular que promueva el plan parcial.

El valor de los terrenos a efectos de la expropiación es el valor inicial, excepto los antiguos solares que dejan de serlo por exigir el plan su reurbanización.

RÉGIMEN DEL SUELO URBANO**ARTÍCULO 17 DERECHOS BÁSICOS**

Se consideran derechos básicos de los propietarios los siguientes:

1. La intervención en el desarrollo del plan general mediante la redacción de los documentos urbanísticos necesarios para la consecución del derecho a la edificación, así como el uso de dicho patrimonio según los usos permitidos en cada caso.

2. Los derechos a urbanizar, al aprovechamiento urbanístico, a edificar y a la edificación siempre que se cumplan los deberes fijados en la legislación de aplicación.

3. La ordenación de los terrenos derivada del presente plan general no conferirá derecho a los propietarios a exigir indemnización por implicar limitaciones y deberes que definen el contenido normal de la propiedad.

ARTÍCULO 18 DEBERES BÁSICOS

Se consideran deberes básicos de los propietarios los siguientes:

1. Las facultades del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de deberes establecidos en la Ley del Suelo y en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística. Si por motivo de la ejecución del plan, se procediera a la expropiación de fincas, sus propietarios tendrán derecho a la indemnización correspondiente.

2. Su incorporación al proceso urbanizador y edificatorio en las condiciones y plazos previstos por el plan.

3. La adquisición de los derechos a urbanizar, el aprovechamiento urbanístico y a edificar mediante el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

4. Destinar los terrenos y construcciones de su propiedad al uso establecido en cada caso por el plan y su planeamiento de desarrollo, manteniéndolos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

5. Los terrenos y construcciones quedan sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos, y sobre rehabilitación urbana.

ARTÍCULO 19 FACULTADES URBANÍSTICAS DE LA PROPIEDAD

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

1. A urbanizar, entendiéndose por tal la facultad de dotar a un terreno de los servicios de infraestructuras fijados por el presente plan y documentos que lo desarrollen.

2. Al aprovechamiento urbanístico consistente en la atribución efectiva al propietario afectado por una actuación urbanística de los usos e intensidades susceptibles de apropiación privada, o su equivalente económico, en los términos fijados en la legislación vigente y en el presente plan.

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

4. A la edificación, consistente en la facultad de incorporar al patrimonio la edificación ejecutada y concluida con sujeción a la licencia urbanística otorgada, siempre que ésta fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

ARTÍCULO 20 ADQUISICIÓN DEL DERECHO A URBANIZAR

El derecho a urbanizar se entiende adquirido:

1. En suelo urbano tras la entrada en vigor del presente plan general

2. En suelo urbanizable tras la aprobación del correspondiente Programa.

3. En suelo no urbanizable por aplicación del artículo 20 de la Ley del Suelo no Urbanizable.

El ejercicio del derecho a urbanizar requiere la aprobación previa de un programa.

ARTÍCULO 21 PLAZOS PARA LA ADQUISICIÓN DEL DERECHO A URBANIZAR

Los propietarios no tienen la obligación de urbanizar terrenos en los que no existe Programa.

ARTÍCULO 22 ADQUISICIÓN DEL DERECHO AL APROVECHAMIENTO

El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de acuerdo con lo establecido en el correspondiente programa.

ARTÍCULO 23 APROVECHAMIENTO SUBJETIVO

El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación o aprovechamiento subjetivo es la cantidad de metros cuadrados que expresan el contenido urbanístico lucrativo del derecho de propiedad de un terreno, al que su dueño tendrá derecho sufragando el coste de las obras de urbanización que le correspondan.

El aprovechamiento subjetivo es el porcentaje del aprovechamiento tipo que, para cada caso, determina el Texto Refundido de la Ley del Suelo y la legislación que sea de aplicación, siendo

En suelo urbano

De acuerdo con lo establecido en el art. 63.3 de la LRAU y en la Disposición Adicional Primera, apartado 3, del TRLS, el presente plan, en suelo urbano establece que el aprovechamiento subjetivo o susceptible de apropiación coincide con el aprovechamiento tipo.

En suelo urbanizable

En el suelo urbanizable, el aprovechamiento subjetivo o susceptible de apropiación será el establecido en cada caso por la legislación vigente.

ARTÍCULO 24 ADQUISICIÓN DEL DERECHO A EDIFICAR

El otorgamiento de la licencia determinará la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

Cuando una iniciativa de programa, en suelo urbano, se refiera tanto a la urbanización como a la edificación, la adquisición de los derechos al aprovechamiento urbanístico y a edificar, queda subordinada al cumplimiento del deber de urbanizar.

En ningún caso podrá entenderse otorgada por silencio administrativo licencia de obras sobre un proyecto que incumpla con el presente plan general o la legislación vigente.

ARTÍCULO 25 PLAZOS PARA LA EDIFICACIÓN

El acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de obras. Si la licencia no fija los plazos, se estará a lo dispuesto en el artículo 85 de la LRAU.

Cuando una iniciativa de Programa, en suelo urbano, se refiera tanto a la urbanización como a la edificación, su promotor deberá acreditar la disponibilidad civil sobre terrenos suficientes para asegurar que edificará la parcela, objeto de la actuación, y que lo hará en plazo inferior a tres años.

ARTÍCULO 26 ADQUISICIÓN DEL DERECHO A LA EDIFICACIÓN

El derecho a la edificación se adquiere por la conclusión de las obras ejecutadas al amparo de la licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanística.

ARTÍCULO 27 EDIFICACIONES NO AJUSTADAS A DERECHO

Se estará a lo dispuesto en los artículos 38, 39, 40 y 41 del TRLS.

ARTÍCULO 28 PUBLICIDAD

Los documentos integrantes del plan serán públicos, quedando en el Ayuntamiento a disposición de los interesados que podrán efectuar en el mismo las consultas pertinentes. Igualmente, los peticionarios de licencia o posibles interesados, podrán solicitar mediante instancia a la Alcaldía, información urbanística, consulta previa o certificación acreditativa del cumplimiento de deberes urbanísticos, con objeto de resolver cualquier duda planteada en la interpretación de los documentos del presente plan.

Serán también públicos los planes o documentos urbanísticos que se aprueben como desarrollo del presente plan.

ARTÍCULO 29 DEFINICIÓN DE SOLAR

De acuerdo con lo establecido en el artículo 6 de la LRAU, son solares las parcelas legalmente divididas o conformadas, que teniendo características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento que les asigne la ordenación urbanística, estén además urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas por el plan. Para que las parcelas tengan la condición de solar se exigirá su dotación, al menos, con estos servicios:

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

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

3. Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado.

4. Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías a las que da frente.

No justifican la dotación del servicio de acceso rodado, ni las rondas perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de dichos núcleos entre sí.

Asimismo, no justifica la dotación del servicio de evacuación de aguas residuales el vertido a acequias o fosas sépticas, salvo los casos excepcionales de edificación en suelo no urbanizable definidos en el presente plan.

Las parcelas sujetas a una Actuación Integrada serán solar cuando, además de contar con los servicios expresados anteriormente, estén ejecutadas las infraestructuras mínimas de integración y conexión de la Actuación con su entorno territorial, estipuladas al programar aquella.

TÍTULO II

VALORACIONES

ARTÍCULO 30 REGLAS Y CRITERIOS DE APLICACIÓN

Se estará a lo dispuesto en los artículos 46 a 57, ambos inclusive y los que sean de aplicación de la legislación de la Comunidad Valenciana.

TÍTULO III**DESARROLLO DEL PLAN GENERAL****DISPOSICIONES GENERALES E INSTRUMENTOS DE DESARROLLO****ARTÍCULO 31 TIPOS DE DOCUMENTOS**

Con objeto de completar las determinaciones del plan general, podrán elaborarse de acuerdo con lo previsto en la LRAU, Planes Parciales, Planes de Reforma Interior, Planes Especiales, Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos, Programas para el Desarrollo de Actuaciones Integradas y Estudios de Detalle.

Cuando no esté prevista para un suelo o sector determinado una de las actuaciones señaladas, las determinaciones del plan general serán de aplicación inmediata y directa.

ARTÍCULO 32 PLANES PARCIALES Y DE REFORMA INTERIOR
Se estará en todo a lo dispuesto en la Sección Tercera del Capítulo Segundo de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

ARTÍCULO 33 DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL

En los sectores de suelo urbanizable en los que el plan general solo ordena las determinaciones de la red primaria o estructural y terrenos de reserva dotacional, los planes parciales las complementarán detallando las alineaciones, rasantes y las reservas dotacionales suplementarias de la red estructural o primaria.

También podrán formularse planes parciales a fin de adaptar o mejorar la ordenación pormenorizada establecida en el plan general.

ARTÍCULO 34 PLANES DE REFORMA INTERIOR

Podrán elaborarse planes de reforma interior al objeto de mejorar la ordenación pormenorizada establecida por el plan general para el suelo urbano.

ARTÍCULO 35 PLANES ESPECIALES

Como complemento, desarrollo o mejora del planeamiento general, podrán formularse, de acuerdo con el artículo 24 de la LRAU, planes especiales cuyo objeto sea satisfacer los fines públicos previstos en el artículo 12.E de la misma ley.

ARTÍCULO 36 CATÁLOGOS DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

Podrán elaborarse catálogos de bienes y espacios protegidos de acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de la LRAU.

ARTÍCULO 37 ESTUDIOS DE DETALLE

Los Estudios de Detalle podrán desarrollar el plan general en el suelo urbano y en el urbanizable pormenorizado, así como en el urbanizable desarrollado por planes parciales, reajustando o estableciendo alineaciones y redistribuyendo la edificabilidad asignada por el plan sin aumentarla en ningún caso.

Se estará en todo a lo dispuesto en el artículo 26 de la LRAU.

DESARROLLO SEGÚN LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO**ARTÍCULO 38 SUELO URBANO****Definición**

El Suelo Urbano lo componen los terrenos que el plan califica como suelo urbano y que cumplen las condiciones establecidas en el artículo 6.1 de la LRAU.

El plan precisa la ordenación física en forma pormenorizada a través de la delimitación de los suelos según su destino.

Documentos de desarrollo

La ordenación en suelo urbano es de aplicación directa y permite la edificación de las parcelas sin necesidad de planeamiento ulterior.

Podrán elaborarse Estudios de Detalle cuando se produzcan casos de imprecisión o sea necesario efectuar ligeras modificaciones de las vigentes alineaciones o rasantes sin que en ningún caso puedan variarse las determinaciones del plan o incrementarse el aprovechamiento urbanístico privado.

ARTÍCULO 39 SUELO URBANIZABLE**Definición**

Forman el suelo urbanizable las áreas de suelo incluídas por el plan dentro de unidades de ejecución.

Documentos de desarrollo

El desarrollo del suelo urbanizable se realizará en función de que su ordenación física este pormenorizada o no por el plan general.

En caso de estar su ordenación pormenorizada, su desarrollo se realizará mediante Programas para el Desarrollo de Actuaciones Integradas, conforme a lo dispuesto en el artículo 29 y siguientes de la LRAU, siendo las determinaciones del plan de aplicación directa e inmediata.

En caso contrario, se redactaran planes parciales para determinar su ordenación pormenorizada y conjunta o posteriormente su programación.

Podrán elaborarse planes parciales o planes de reforma interior al objeto de mejorar o adaptar la ordenación pormenorizada por el plan general.

ARTÍCULO 40 SUELO NO URBANIZABLE**Definición**

Forman parte del suelo no urbanizable aquellas áreas del término municipal que no se destinan por el plan a ser objeto de la actividad urbanizadora, sino a las actividades correspondientes al medio rural.

Documentos de desarrollo

Las determinaciones del plan que regulan el suelo no urbanizable son de aplicación directa e inmediata, previos los trámites establecidos en la LSNU, en su caso.

No obstante lo anterior, podrán formularse planes especiales que tengan por objeto la ordenación del paisaje, de las vías de comunicación, cultivos, espacios forestales o la mejora del medio rural.

ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO**ARTÍCULO 41 AREA DE REPARTO**

Se estará a lo dispuesto en los artículos 61, 62 y 63 de la LRAU para la delimitación de áreas de reparto.

El presente plan no establece en el suelo urbano áreas de reparto, por ser población de menos de 25.000 habitantes y así permitirle la disposición adicional primera del TRLS.

ARTÍCULO 42 APROVECHAMIENTO OBJETIVO

El aprovechamiento objetivo o aprovechamiento real, es la cantidad de m² de edificación de destino privado cuya materialización permite o exige el planeamiento en un terreno dado.

ARTÍCULO 43 APROVECHAMIENTO SUBJETIVO

El aprovechamiento subjetivo o susceptible de apropiación es la cantidad de m² edificables que expresan el contenido urbanístico lucrativo del derecho de propiedad de un terreno, al que su dueño tendrá derecho sufragando el coste de las obras de urbanización que le correspondan.

En el presente plan, para suelo urbano, el aprovechamiento subjetivo es del 100%, coincidiendo con el aprovechamiento objetivo y en el suelo urbanizable es del 90% del aprovechamiento tipo.

ARTÍCULO 44 APROVECHAMIENTO TIPO

Es la edificabilidad unitaria que el planeamiento establece para todos los terrenos comprendidos en una misma área de reparto, delimitada conforme a lo dispuesto en el artículo 62 de la LRAU.

ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DE LOS PLANES**ARTÍCULO 45 INICIATIVA Y COLABORACIÓN EN EL PLANEAMIENTO**

Las entidades públicas y los particulares podrán redactar y elevar al Ayuntamiento para su tramitación los instrumentos de desarrollo previstos en el presente plan general.

ARTÍCULO 46 EL URBANIZADOR

El urbanizador de acuerdo con el artículo 29.6 de la LRAU, es el agente público responsable de ejecutar la actuación.

ARTÍCULO 47 PLANES PARCIALES

Se estará a lo dispuesto en el artículo 52 de la LRAU.

ARTÍCULO 48 PLANES DE REFORMA INTERIOR Y ESTUDIOS DE DETALLE

Se estará a lo dispuesto en el artículo 52 de la LRAU.

ARTÍCULO 49 PROGRAMAS DE ACTUACION

Se estará a lo dispuesto en los artículos 44 a 51 de la LRAU.

ARTÍCULO 50 PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Los proyectos de urbanización, de acuerdo con el artículo 53 de la LRAU, se someterán al procedimiento de aprobación propio de los programas, salvo en lo relativo a la competencia entre iniciativas que será de aplicación el artículo 52.

ARTÍCULO 51 CÉDULAS DE URBANIZACIÓN

De acuerdo con el artículo 31 de la LRAU, la Cédula de Urbanización es el documento que fija, respecto a cada Actuación Integrada las condiciones mínimas de conexión e integración en su entorno.

Será solicitada y expedida de acuerdo con lo establecido en el citado artículo 31.

EFFECTOS DE LA APROBACIÓN DE LOS PLANES

ARTÍCULO 52 DISPOSICIONES GENERALES

Será de aplicación lo dispuesto en el artículo 58 de la LRAU.

ARTÍCULO 53 SUSPENSIÓN DE LICENCIAS Y DE ACUERDOS DE PROGRAMACIÓN

Se estará a lo dispuesto en el artículo 57 de la LRAU.

ARTÍCULO 54 EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

Se consideran conformes con el presente plan, las siguientes edificaciones:

1. Las que cumplan las condiciones de edificación y usos determinados en los planos y ordenanzas de la zona correspondiente.

2. En suelo urbano aquellos otros edificios existentes que sin ajustarse a todas las condiciones anteriores, cumplan al menos las siguientes:

- Haberse edificado con licencia municipal de obras
- Tener alineaciones (la edificación o la parcela en que se enclave) a vial o espacio libre públicos coincidentes con las definidas en los planos.

- No estar destinadas total o parcialmente a viales o usos dotacionales.

Estos edificios se consideran conformes con el plan hasta el momento de su derribo. En ellos podrán realizarse las obras de restauración y rehabilitación definidas en el plan. Podrán asimismo realizarse obras de consolidación y sustitución parcial que cumplan las condiciones de edificación definida por el plan que deberán coincidir con las condiciones a cumplir por la nueva edificación en caso de derribo.

En este sentido, y de acuerdo con lo establecido en el artículo 58.6 de la LRAU, el plan expresará que construcciones erigidas con anterioridad al mismo han de quedar fuera de ordenación, por manifiesta incompatibilidad con sus determinaciones y en las que sólo se autorizan obras de mera conservación, detalladas en el anejo de edificaciones fuera de ordenación.

Asimismo, en el anejo, se establecerá el régimen transitorio para la realización de obras y actividades en edificios que, aun no quedando en situación de fuera de ordenación, no sean plenamente compatibles con sus determinaciones. En éstos se autorizarán obras de reforma o mejora que permita el planeamiento.

Reglamentariamente se establecerá una regulación supletoria para los casos en los que el plan no haya previsto las anteriores determinaciones.

3. Las edificaciones situadas en suelo urbanizable se regirán por las mismas disposiciones del punto anterior, exceptuándose las afectadas por las protecciones de carreteras y caminos, vías pecuarias, sistemas hidrográficos e infraestructuras, que se consideran fuera de ordenación.

4. Las edificaciones preexistentes, situadas en Suelo no Urbanizable, se regirán por las mismas disposiciones del punto anterior, salvo que en ningún caso podrán ejecutarse obras que supongan sustitución parcial o aumento de volumen.

NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA

ARTÍCULO 56 FOMENTO DE LA CALIDAD DEL PAISAJE URBANO

Se considera de especial relevancia el fomento de la calidad del paisaje urbano. Basándose en tal objetivo, y en un análisis razonado y justificado de los proyectos presentados, el Ayuntamiento podrá condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente o lesiva, para la imagen y función de la ciudad, exigiendo en cualquier caso una justificación explícita de los aspectos compositivos de volúmenes y fachadas del proyecto.

En las proximidades de edificaciones catalogadas por el presente plan general, las nuevas construcciones deberán responder en su composición y diseño, a las características dominantes del espacio urbano en que hayan de emplazarse.

TÍTULO IV

EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 57 RÉGIMENES DE ACTUACIÓN

La actividad urbanística de ejecución del planeamiento, se realizará mediante Actuaciones Aisladas o Actuaciones Integradas.

ARTÍCULO 58 ACTUACIONES AISLADAS

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

ARTÍCULO 59 ACTUACIONES INTEGRADAS

Actuación integrada es la obra pública de urbanización conjunta de dos o más parcelas, realizada de una sola vez o por fases, conforme a una única programación.

ARTÍCULO 60 FORMAS DE GESTIÓN

Actuaciones aisladas

La gestión de las actuaciones aisladas podrá ser pública o privada. Los particulares están habilitados para llevarlas a cabo, salvo prohibición o contravención de la ordenación urbanística.

Actuaciones integradas

La ejecución de las actuaciones integradas será siempre pública, correspondiendo al Ayuntamiento decidir su gestión directa o indirecta.

Se considera ejecución directa cuando la totalidad de las obras e inversiones que comporta son financiadas con fondos públicos y gestionadas por los órganos o empresas de la Administración.

Se considera gestión indirecta cuando la Administración delega la condición de agente urbanizador en favor de una iniciativa empresarial seleccionada en pública competencia.

ARTÍCULO 61 UNIDADES DE EJECUCIÓN

Las unidades de ejecución son superficies acotadas de terrenos que delimitan el ámbito completo de una Actuación Integrada o de una de sus fases.

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

Los criterios para su delimitación así como su finalidad serán los definidos en el artículo 33 de la LRAU.

PROGRAMAS

ARTÍCULO 62 PROGRAMAS PARA DESARROLLO DE ACTUACIONES INTEGRADAS

Función

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

1. La aprobación de una ordenación pormenorizada.
2. La programación para ejecutar esa ordenación pormenorizada.

Objeto

Los programas tienen por objeto identificar el ámbito de una actuación integrada con expresión de las obras que se han de acometer; programar los plazos para su ejecución; establecer las bases técnicas y económicas para su gestión; regular los compromisos y obligaciones que asume el urbanizador designado al aprobar el programa, definiendo conforme a la LRAU sus relaciones con la Administración y con los propietarios afectados; y fijar las garantías de cumplimiento y las sanciones por incumplimiento de dichas obligaciones.

Ámbito

El programa abarcará una o varias unidades de ejecución completas.

Asimismo, y de acuerdo con el contenido del artículo 29 de la LRAU, el programa contendrá lo siguiente:

1. Obras y costes de urbanización a realizar.
2. Plazos de ejecución de las obras de urbanización.
3. Agente urbanizador
4. Responsabilidades del agente urbanizador
5. Garantías del cumplimiento de sus previsiones
6. Relaciones del urbanizador con los propietarios
7. Relaciones entre el adjudicatario particular y la administración

8. Cesión de la adjudicación

9. Excepcionalmente la elaboración de planes complementarios, compromisos de edificación o rehabilitación y de afectación de inmuebles a fines sociales o limitaciones económicas determinadas y otras prestaciones en beneficio de los patrimonios públicos de suelo o de la ejecución de obras públicas.

Objetivos

Según el artículo 30 de la LRAU, el programa deberá siempre cubrir los siguientes objetivos:

1. Conexión e integración adecuada de la nueva urbanización con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes.
2. Suplementar las infraestructuras y espacios públicos o reservas dotacionales.
3. Urbanizar completamente la unidad o unidades de ejecución que constituyen el objeto del programa.
4. Realizar las obras públicas complementarias que se precisen para el cumplimiento de los anteriores objetivos con sujeción a plazos pormenorizados.
5. Obtención gratuita en favor de la Administración de los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación.
6. Obtención gratuita en favor de la Administración del aprovechamiento que exceda del 90 % del tipo.

Documentación

El programa contendrá todos los documentos definidos en el artículo 32 de la LRAU.

Tramitación y aprobación

Se estará en todo a lo dispuesto en la Sección Primera, artículos 44 a 51 del Capítulo Segundo de la LRAU.

ARTÍCULO 63 PROGRAMAS EN SUELO URBANO

Podrán promoverse iniciativas de programa para el desarrollo de actuaciones aisladas, en suelo urbano, cuando éstas requieran la ejecución de obras públicas de urbanización.

Se estará en todo a lo dispuesto en el artículo 74 de la LRAU.

ARTÍCULO 64 RÉGIMEN DEL SUELO URBANO EN AUSENCIA DE PROGRAMA

Se estará en todo a lo dispuesto en el artículo 75 de la LRAU.

ARTÍCULO 65 PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Los proyectos de urbanización definen los detalles técnicos de las obras públicas previstas en los planes.

Toda obra pública de urbanización, ya sea integrada o aislada, exige la elaboración de un proyecto de urbanización, su aprobación administrativa y la previa publicación de esta en el DOGV.

Su elaboración, tramitación y aprobación se realizará de acuerdo con lo contenido en el artículo 53 de la LRAU.

ARTÍCULO 66 CONDICIONES MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN

Encintado de aceras

Las parcelas deberán disponer de encintado de aceras perimetral ejecutado de acuerdo con el proyecto de urbanización.

El ancho y diseño de la acera se ajustará a la planta viaria aprobada por el Ayuntamiento.

El diseño de la planta viaria deberá respetar los anchos totales de los viales que se establecen en los planos.

Pavimentado de calzadas

Las parcelas deberán disponer de calzada pavimentada en todo el frente del solar recayente a vía pública y en toda la anchura del vial.

Se entenderá pavimentada aquella calzada que lo esté de acuerdo con las características previstas en el proyecto de urbanización. Como mínimo deberán contar con una base granular de 20 cm de espesor, subbase granular y doble tratamiento superficial con dotación mínima de ligante de 3,5 kg/m², así como acabado superficial de gravilla 6-12 o capa de foadadura de hormigón asfáltico de 6 cm de espesor, con cajeado correspondiente a las rasantes y espesores indicados.

Acceso rodado y peatonal

Las parcelas dispondrán de conexión mediante acceso rodado desde cualquier otro vial público que cuente con las condiciones de urbanización exigidas a un solar, de forma que se acceda al vial perimetral de la parcela.

Asimismo, deberá contar con conexión mediante comunicación peatonal a través de aceras.

Vías peatonales

En caso de que la vía a la que da frente la parcela tenga carácter peatonal, por estar así previsto en el planeamiento, el cumplimiento de las anteriores condiciones no se exigirá en sus propios términos sino amoldándolo a las peculiaridades que ello comporta.

Alumbrado público

La parcela deberá disponer de alumbrado público ejecutado y en funcionamiento, de acuerdo con el proyecto de urbanización aprobado.

El alumbrado público comprenderá como mínimo, el preciso para el tramo del vial o viales a los que recaiga la parcela. En cualquier caso se asegurará un nivel mínimo de 2 cd/m² con farolas que sean, como mínimo, de las mismas características presentes en las zonas más próximas.

El acceso y conexión de la parcela desde el área urbanizada más cercana deberá disponer, asimismo, de alumbrado público en las mismas condiciones que se prescriben para la propia parcela.

Evacuación de aguas residuales

La parcela dispondrá de evacuación de aguas residuales y conectado a la red de alcantarillado prevista en el proyecto de urbanización.

Como mínimo se asegurará la conexión a la red de evacuación de aguas residuales existentes de acuerdo con las normas y prescripciones oficiales.

No obstante, dicha exigencia no resultará de aplicación en los casos en los que este plan autorice expresamente otro sistema de evacuación descritos en el punto siguiente.

Depuración y vertido

El sistema de depuración y vertido que a continuación se describe, será exigible en todo caso a cualquier edificación existente o de nueva ejecución en suelo no urbanizable, sin perjuicio de la aplicación de lo anteriormente expuesto.

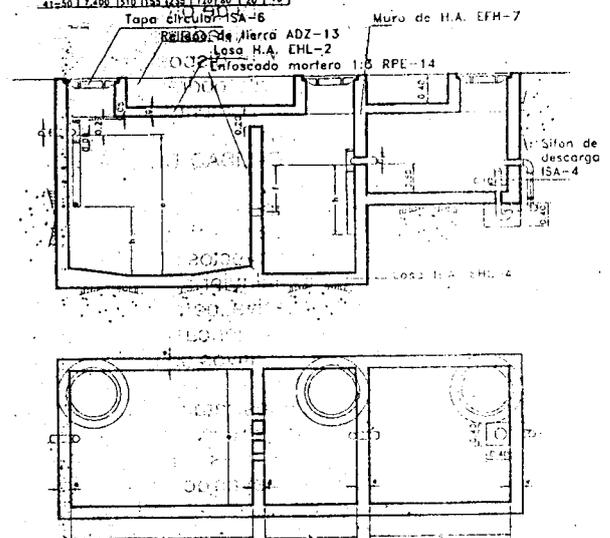
Dicho sistema se adaptará a los criterios generales contenidos en la Norma Tecnológica NTE-ISD. La elección del sistema más adecuado a cada caso se realizará teniendo en cuenta: el número de habitantes a que sirve, dotación de agua, composición del terreno, profundidad del nivel freático, etc.

Como mínimo, todo sistema de depuración y vertido constará de:

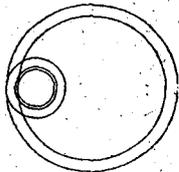
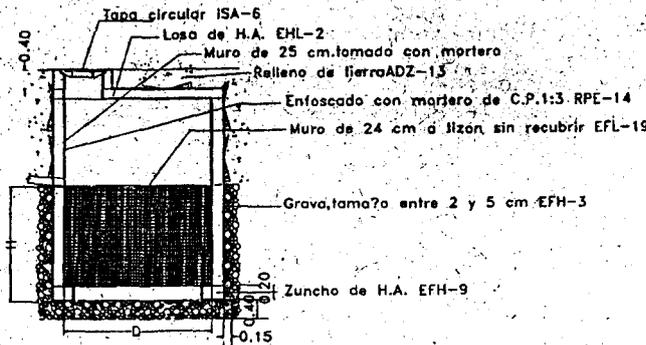
1. Fosa séptica que se situará enterrada con su losa superior a una profundidad de 40 cm con respecto a la superficie del terreno. Dispondrá de tres compartimentos conectados a través de orificios que serán registrables para limpiezas periódicas. Las dimensiones se dispondrán de acuerdo con la NTE-ISD. La solución propuesta podrá sustituirse por una fosa séptica prefabricada que permita obtener los mismos resultados.

Capacidad Litros	Dimensiones en cm. FOSA SÉPTICA					
	a	b	c	d	e	f
1-3	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200
4-10	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500
11-15	2.000	1.800	1.800	1.800	1.800	1.800
16-20	2.500	2.200	2.200	2.200	2.200	2.200
21-25	3.000	2.700	2.700	2.700	2.700	2.700
26-30	3.500	3.200	3.200	3.200	3.200	3.200
31-35	4.000	3.700	3.700	3.700	3.700	3.700
36-40	4.500	4.200	4.200	4.200	4.200	4.200
41-50	5.000	4.700	4.700	4.700	4.700	4.700

ISD-4 Fosa séptica-D.P



2. Pozo filtrante ejecutado según el detalle adjunto y con dimensiones de acuerdo con la NTE-ISD.



Material	Unidad	Q	P	N
ISA-6	m ²	1	1	1
EHL-2	m ²	1	1	1
ADZ-13	m ³	1	1	1
RPE-14	m ²	1	1	1
EFL-19	m ²	1	1	1
EFH-3	m ³	1	1	1
EFH-9	m ²	1	1	1

ISD-6 Pozo filtrante-N.D.H

Suministro de agua

La parcela tendrá suministro directo de agua potable en cantidad suficiente para la actividad a desarrollar en la edificación según los usos e intensidades permitidos. Si se trata de viviendas, la dotación mínima será de 900 litros por vivienda y día.

Suministro de energía eléctrica

Las parcelas dispondrán de conexión directa con la red general de distribución de energía eléctrica, con o sin centro de transformación, en función de la normativa específica aplicable, y con potencial suficiente para las necesidades de la edificación. En el caso de viviendas, la potencia mínima disponible por vivienda será de 3,0 Kw. La conexión y acometida cumplirá la normativa sectorial de aplicación.

Otras redes de suministro

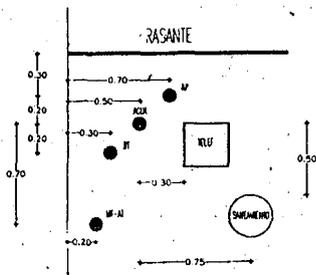
La existencia de ramales de servicio de otras redes de suministro, distintas de las ya mencionadas, sólo será preceptiva, a efectos de la consideración de solar, cuando así lo estipule un instrumento de planeamiento formulado en desarrollo del presente plan. También podrá establecerse dicho requisito, con carácter general a los demás efectos, mediante Ordenanza municipal.

Compatibilidad de redes

A la vista del proyecto de urbanización aprobado, la disposición de las redes de suministro y evacuación de la parcela, para que ésta merezca la consideración de solar, habrá de ser tal que permita la ejecución del alcantarillado general previsto sin necesidad de enmendarlas o destruirlas.

Distancias de seguridad entre redes de servicios

Deberán guardarse distancias de seguridad en las separaciones entre redes de servicios a implantar en las obras de urbanización, en base al siguiente esquema:



DISTANCIAS DE SEGURIDAD DE LA CONDUCCION DE AGUA POTABLE

TIPO DE CONDUCCION	DISTANCIAS	
	HORIZONTAL	VERTICAL
ALCANTARILLADO	0,60	0,50
CAS	0,50	0,50
ALTA TENSION	0,30	0,30
MEDIA TENSION	0,30	0,30
BAJA TENSION	0,20	0,20
ALUMBRADO	0,20	0,20
TELEFONO	0,30	0,20

**LA EJECUCIÓN DE LOS PROGRAMAS
ARTÍCULO 67 PRINCIPIOS GENERALES**

Serán de aplicación las prerrogativas del urbanizador y los derechos de los propietarios afectados establecidas en el artículo 66 de la LRAU.

ARTÍCULO 68 CARGAS DE URBANIZACIÓN

Son cargas de la urbanización que todos los propietarios deben retribuir en común al Urbanizador, de acuerdo con lo establecido en el artículo 67 de la LRAU, las siguientes:

1. El coste de las obras, proyectos e indemnizaciones expresados en los artículos 155.1 y 166.1.d del TRLS respecto de las inversiones necesarias para cubrir los objetivos imprescindibles del programa regulados en el artículo 30.1 de la LRAU.
2. En su caso, las inversiones reguladas en el artículo 30.2 de la LRAU cuando así se disponga en el programa.
3. Las obras de rehabilitación de edificios o elementos constructivos impuestos por el programa, sin perjuicio del reintegro, con cargo a los propietarios de aquéllos, de la parte del coste imputable al contenido del deber normal de conservación.
4. El beneficio empresarial del urbanizador por la promoción de la actuación y sus gastos de gestión por ella.

Además:

1. Los gastos generados por la recaudación ejecutiva de las cuotas de urbanización o derivados de la rescisión de cualesquiera derechos, contratos u obligaciones que graven las fincas o disminuyan su valor en venta, serán soportados por sus correspondientes propietarios.
2. Podrán modificarse las cargas de urbanización estimadas en el programa de acuerdo con lo contemplado en el apartado 3 del artículo 67 de la LRAU.
3. Cuando existan discrepancias entre los afectados y el urbanizador respecto de los costes presupuestados, será de aplicación lo contenido en el artículo 67.4 de la LRAU.

La retribución al urbanizador se realizará según lo estipulado en el artículo 71 de la LRAU.

ARTÍCULO 69 REPARCELACIÓN FORZOSA

La reparcelación es la nueva división de fincas ajustada al planeamiento, previa su agrupación si es preciso, para adjudicarlas entre los afectados según su derecho.

Su objeto, finalidad y supuestos en que procede serán los regulados en el artículo 68 de la LRAU, estando su procedimiento y efectos estipulados en el artículo 69.

ARTÍCULO 70 REGLAS PARA LA ADJUDICACIÓN DE PARCELAS

Son las reguladas en el artículo 70 de la LRAU. Artículo 71 CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN De acuerdo con lo establecido en el artículo 79 de la LRAU, la conservación de las obras públicas municipales es responsabilidad del Ayuntamiento desde su recepción definitiva, siendo antes del urbanizador.

ARTÍCULO 72 RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Las obras de urbanización, realizadas por urbanizador competente y ubicadas en dominio público, se entenderán aceptadas provisionalmente a los tres meses de su ofrecimiento formal al Ayuntamiento sin respuesta administrativa expresa. A los nueve meses desde la aceptación provisional, esta devendrá definitiva, pasando los gastos de conservación a cargo de la Administración, salvo que ésta reclame la reparación de los vicios.

**TÍTULO V
INTERVENCIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN
FOMENTO DE LA EDIFICACIÓN Y LA REHABILITACIÓN
ARTÍCULO 73 ACTOS SUJETOS A LICENCIAS**

Están sujetos a licencia Municipal los actos siguientes:
1. Todos aquellos a los que se refiere el artículo 242.1 y 2 del TRLS y artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística que se realicen dentro del término municipal, en sus aspectos no declarados inconstitucionales por el Tribunal Constitucional.

2. El ejercicio de las facultades otorgadas por el artículo 5.A.2. de la LSNU.

3. Las parcelaciones en cualquier tipo de suelo de conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional Tercera de la LSNU y en el artículo tercero de la Ley 2/1997 de modificación de la LSNU.

También es preciso la obtención de licencia municipal para la apertura de caminos y senderos, movimientos de tierras, talas de árboles y en general cualquier actividad que afecte a las características naturales del terreno.

Será también necesaria la licencia municipal para el vertido de residuos en cualquier lugar o cauce público (alcantarillado, acequias, barrancos etc.)

En ningún caso, la necesidad de obtener autorizaciones o concesiones de otras Administraciones Públicas, dejará sin

efecto la exigencia de Licencia Municipal, de tal modo que sin ella no podrá iniciarse la obra o actividad, aun cuando se cuente con aquellas autorizaciones administrativas.

Sólo podrá otorgarse licencia de demolición para edificios no catalogados y que no sean objeto de un procedimiento tendente a su catalogación.

ARTÍCULO 74 SUJECCIÓN AL PLANEAMIENTO

Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones del plan general y la legislación vigente.

ARTÍCULO 75 SILENCIO ADMINISTRATIVO

En ningún caso se entenderá concedida por silencio administrativo una licencia contraria a la legislación vigente y al presente plan general.

ARTÍCULO 76 LICENCIAS EN SUELO URBANO

Para otorgar licencia de edificación será preciso que la parcela tenga la condición de solar, y haber adquirido el derecho a edificar según lo dispuesto en las presentes normas.

En suelo urbano, podrá otorgarse licencia de obras cuando falte alguno de los elementos de mínimos de urbanización exigidos en el artículo 66 de las presentes normas y se asegure la ejecución simultánea de la urbanización mediante la constitución de garantías en la forma que el Ayuntamiento determine.

Cuando se requieran obras de urbanización, deberá aportarse un Programa para el Desarrollo de Actuaciones Aisladas tal y como se establece en los artículos 74 y 75 de la LRAU y 63 y 64 de las presentes normas.

ARTÍCULO 77 CÉDULA DE GARANTÍA URBANÍSTICA

El Ayuntamiento habrá de expedir, de acuerdo con el artículo 84 de la LRAU, a petición de los interesados y en el plazo de un mes, Cédula de Garantía Urbanística en las condiciones y contenidos especificados en el mencionado artículo.

ARTÍCULO 78 LICENCIAS EN SUELO URBANIZABLE

En suelo urbanizable, no podrán otorgarse licencias de edificación en tanto en cuanto no se apruebe el programa y tengan las parcelas los mínimos urbanizados exigidos en el artículo 66 de las presentes normas.

No obstante lo anterior, podrán otorgarse licencias, cuando faltando alguno de los elementos de mínimos de urbanización exigidos en el artículo 66 de las presentes normas, se asegure la ejecución simultánea de la urbanización mediante la constitución de garantías en la forma que el Ayuntamiento determine.

ARTÍCULO 79 LICENCIAS EN SUELO NO URBANIZABLE

1. Las licencias para construcción de casetas para estaciones de bombeo para riego por goteo y casetas para apeo de labranza se dirigirán al Ayuntamiento.

2. Las solicitudes de licencia para edificar las construcciones o realizar los actos de uso autorizados por el presente plan, salvo aquellas sujetas al procedimiento extraordinario previsto en el artículo 20 de la LSNU, y las indicadas en el punto anterior, se dirigirán al Ayuntamiento, a fin de que, con el preceptivo informe, los remita a las Consellerías competentes, en su caso, de acuerdo con el artículo 8 de la LSNU y con el artículo segundo de la Ley 2/1997 de modificación de la LSNU, o su remisión a la Administración de la Generalitat, caso de tratarse de una edificación o uso para la que fuese necesaria la previa Declaración de Interés Comunitario.

En todo caso será preciso acompañar información de identificación de la finca: extensión, datos catastrales y registrales, acreditación de la propiedad, fincas colindantes indicando sus titulares y documentos justificativos de la edificación, de modo que se demuestre que no existe peligro de formación de núcleo de población.

La eficacia de la licencia o autorización estará condicionada a su inscripción en el Registro de la Propiedad de modo que quede vinculada la parcela a la edificabilidad concedida y donde se expresen las concretas limitaciones a su divisibilidad y edificabilidad impuestas.

3. En los usos y edificaciones sujetas a procedimiento extraordinario, se estará a lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley del Suelo no Urbanizable.

ARTÍCULO 80 LICENCIAS DE PARCELACIÓN

Se estará a lo dispuesto en los artículos 82 y 83 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística y tercero de la Ley 2/1997 de modificación de la Ley del Suelo no Urbanizable.

ARTÍCULO 81 DEBER URBANÍSTICO DE EDIFICAR

El propietario de un terreno tiene el deber de destinarlo al uso y aprovechamiento previsto por el plan de acuerdo con lo especificado en el artículo 85 de la LRAU.

ARTÍCULO 82 PLAZOS PARA LA EDIFICACIÓN

Será de aplicación lo establecido en el artículo 25 de las presentes normas y en el artículo 85 de la LRAU.

ARTÍCULO 83 DEBER DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN

Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisas para conservar o rehabilitar en ellos las condiciones imprescindibles de habitabilidad o uso efectivo que permitirían obtener la licencia administrativa de ocupación para el destino que les sea propio. Será exigible este deber aun cuando no hubiere normas específicamente aplicables sobre protección del medio ambiente, patrimonios arquitectónicos y arqueológicos o sobre rehabilitación urbana. Si las hubiere, se cumplirá con total respeto a las mismas.

ARTÍCULO 84 INSPECCIÓN PERIÓDICA DE CONSTRUCCIONES

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

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

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

ARTÍCULO 85 LÍMITE DEL DEBER DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN

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

Cuando una Administración ordene o imponga al propietario la ejecución de obras de conservación o rehabilitación que excedan dicho límite, el obligado podrá exigir a aquella que sufrague, en lo que respecta al exceso, el coste parcial de la obras constitutivo del mismo.

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

ARTÍCULO 86 ÓRDENES DE EJECUCIÓN

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

Delante del plazo señalado en la orden de ejecución el propietario afectado debe solicitar las ayudas económicas a

las que justifique tener derecho y puede pedir la licencia de demolición, salvo que el edificio esté, catalogado. También puede proponer alternativas técnicas para las obras o solicitar razonadamente una prórroga en su ejecución.

El incumplimiento injustificado de la orden faculta a la Administración para adoptar una de estas medidas:

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

2. Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo de un décimo del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas se destinará preferentemente a cubrir los gastos que genere la ejecución subsidiaria de la orden incumplida.

ARTÍCULO 87 INTERVENCIÓN EN EDIFICIOS CATALOGADOS

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

Las licencias de intervención contemplarán conjuntamente todas las actuaciones que hayan de realizarse en el inmueble y el resultado final de las mismas. Dichas actuaciones sólo excepcionalmente, cuando sea imposible la conservación de lo construido o cuando la catalogación no obedezca a su valor intrínseco sino a su mera importancia ambiental, podrán contemplar la sustitución de la edificación, a ser posible parcial, bajo condiciones especiales. Las obras de intervención se ajustarán a las prescripciones del Catálogo y del plan, pero su autorización podrá concretar otras condiciones adicionales, salvaguardando los valores protegidos.

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

Sólo podrá otorgarse licencia de demolición para edificios no catalogados y que no sean objeto de un procedimiento tendente a su catalogación.

En la aplicación de lo anteriormente dispuesto se facilitará el ejercicio de sus atribuciones a los órganos competentes para la tutela del patrimonio histórico, cuando la intervención afecte a bienes declarados de interés cultural o sujetos a procedimiento para su declaración o inventariado como tales. En ningún caso, la aplicación de esta Ley permitirá exceptuar la plena sujeción de dichos bienes a su normativa reguladora específica.

ARTÍCULO 88 PÉRDIDA O DESTRUCCIÓN DE ELEMENTOS CATALOGADOS

Cuando por cualquier circunstancia resulte destruida una construcción o edificio catalogado, el terreno subyacente permanecerá sujeto al régimen propio de la catalogación. El aprovechamiento subjetivo de su propietario no excederá el preciso para la fiel restitución, que podrá ser ordenada.

Cuando un edificio catalogado resulte destruido, voluntariamente o por incumplimiento del deber de conservación, el terreno subyacente quedará inmediatamente calificado como zona dotacional pública.

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

ARTÍCULO 89 ÓRDENES DE ADAPTACIÓN AL AMBIENTE

El presente plan, de acuerdo con lo establecido en el artículo 56, dispone la obligatoriedad de ejecutar obras de adaptación al ambiente de edificios. Las ordenes de ejecución que se dicten en cumplimiento de esas disposiciones se sujetarán al régimen establecido en los artículos anteriores. Estas ordenes se deberán referir a elementos ornamentales y secundarios del inmueble, pretender la restitución de su aspecto originario o coadyuvar a su mejor conservación.

ARTÍCULO 90 SITUACIÓN LEGAL DE RUINA

Procede declarar la situación legal de ruina cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales a un edificio o construcción, manifiestamente deteriorada, o para restaurar en ella las condiciones mínimas que permi-

tan su uso efectivo, supere el límite del deber normal de conservación calculado conforme al artículo 85 de las presentes normas.

Procederá, asimismo, la declaración de ruina, cuando el propietario acredite haber cumplido puntualmente lo dispuesto en el artículo 84, realizando diligentemente las obras recomendadas, al menos, en los dos últimos certificados de inspección periódica y el coste de éstas, unido al de las que estén pendientes de realizar, con los fines antes expresados, supere el límite enunciado en el párrafo anterior, apreciándose una tendencia constante y progresiva en el tiempo al aumento de las inversiones necesarias para la conservación del edificio.

Corresponderá al Ayuntamiento declarar la situación legal de ruina, incoando el procedimiento de oficio o como consecuencia de denuncia formulada por cualquier interesado. En las actuaciones se citará a los ocupantes legítimos de la construcción y a los titulares de derechos sobre ella que consten en los registros públicos, así como a los órganos competentes cuando resulte afectado el patrimonio histórico.

La declaración de la situación legal de ruina debe disponer las medidas necesarias para evitar eventuales daños físicos y, además, proponer la declaración de incumplimiento por el dueño de su deber urbanístico de conservación o manifestar, razonadamente, la improcedencia de esto último.

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

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

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

Si la situación legal de ruina se declara respecto a edificio catalogado u objeto del procedimiento de catalogación, el propietario deberá adoptar las medidas urgentes e imprescindibles para mantenerlo en condiciones de seguridad. La Administración podrá concertar con el propietario su rehabilitación. En defecto de acuerdo, puede ordenarle que la efectúe otorgándole la correspondiente ayuda u ordenar la inclusión en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar.

ARTÍCULO 91 AMENAZA DE RUINA INMINENTE

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

El Ayuntamiento será responsable de las consecuencias que comporte la adopción injustificada de dichas medidas, sin que ello exima al propietario de la íntegra responsabilidad en la conservación de sus bienes conforme a las exigencias de la seguridad, siéndole repercutibles los gastos realizados por el Ayuntamiento hasta el límite del deber normal de conservación.

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

TÍTULO VI

ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN CONDICIONES GENERALES

ARTÍCULO 92 ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las presentes ordenanzas generales de la edificación resultan de aplicación en el suelo clasificado como urbano y urbanizable por el presente plan general, con la única excepción en el suelo dotacional en el cual se ajustarán a las exigencias de la edificación dotacional.

En los suelos clasificados como urbanizables sin ordenación pormenorizada, podrán establecerse, cuando se redacten los correspondientes planes de desarrollo, sus propias ordenanzas particulares.

ARTÍCULO 93 CLASES DE EDIFICACIÓN RESIDENCIAL

Las tipologías de edificación residencial que se establecen en el presente plan, son las siguientes:

Intensiva

Se considera como toda aquella edificación residencial incluida en zonas de ordenanza donde se autoriza la vivienda colectiva o plurifamiliar, admitiéndose las siguientes tipologías:

1. Tipología de vivienda plurifamiliar entre medianeras

Se entiende como tipología de vivienda plurifamiliar entre medianeras, el tipo edificatorio residencial intensivo con alineación a vial y sin retranqueos a lindes laterales.

2. Tipología de vivienda plurifamiliar abierta

Se entiende como tipología de vivienda plurifamiliar abierta, el tipo edificatorio residencial en bloque con retranqueos respecto de los lindes frontales, laterales y testeros.

Extensiva

Se considera como tal toda aquella edificación residencial incluida en zonas de ordenanza donde no se autoriza la vivienda plurifamiliar, admitiéndose en ellas las siguientes tipologías:

1. Tipología de vivienda unifamiliar tradicional

Se entiende como vivienda tradicional, el tipo de vivienda unifamiliar entre-medianeras, con fachada alineada a vial.

2. Tipología de vivienda unifamiliar adosada o en fila

Se entiende como vivienda adosada o en fila, el tipo de vivienda unifamiliar entre-medianeras pero con posibilidad de retranqueo de su fachada con respecto al vial.

3. Tipología de vivienda unifamiliar pareada

Se entiende como vivienda pareada, el tipo de edificación aislada, con retranqueo a todos los frentes de parcela, basado en la construcción de dos viviendas unifamiliares con una medianera común.

4. Tipología de vivienda unifamiliar aislada

Se entiende como vivienda aislada, el tipo de vivienda unifamiliar con retranqueo a todos los frentes de parcela.

ARTÍCULO 94 CONDICIONES DE VOLUMEN

Las condiciones a que ha de sujetarse la edificación en cada una de las distintas clases de suelo y de sus zonas diferenciadas, son las especificadas en sus normas particulares y son complementarias de estas normas generales.

Se definen y regulan aquellas variables que afecten al volumen y forma de las construcciones, a las condiciones higiénicas del interior de los locales y su calidad funcional y a la imagen o estética de las edificaciones.

ARTÍCULO 95 PARCELA

Se entiende por parcela toda porción de suelo destinada a acoger la edificación, que no será necesariamente coincidente con la unidad de propiedad.

Su superficie se medirá por la proyección horizontal del área comprendida dentro de sus lindes.

ARTÍCULO 96 AGREGACIÓN OBLIGATORIA DE PARCELAS

1. Todas las parcelas deberán tener al menos un linde frontal.

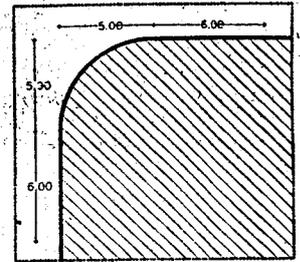
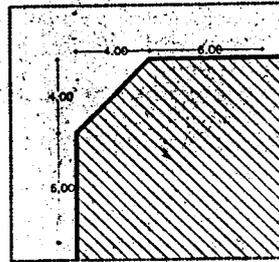
2. Aquellas parcelas cuya agregación a las colindantes sea precisa para permitir que éstas tengan linde frontal, no serán edificables en tanto no se produzca dicha agregación. El cumplimiento de esta condición se exigirá ponderando las circunstancias de consolidación de la manzana.

3. No serán edificables las parcelas cuyas colindantes quedaran ineducables por si mismas o sin posible agregación con tercera no consolidada. Si las parcelas colindantes ineducables fuesen propiedad municipal se estará a lo dispuesto en la Legislación de Régimen Local sobre venta o permuta a colindantes.

ARTÍCULO 97 PARCELA MÍNIMA

Es la establecida por el planeamiento de acuerdo con las características de la edificación y tipologías edificatorias previstas para una zona.

Las parcelas cumplirán la condición de fachada mínima a todas las calles a las que de frente. Las edificaciones en chaflán deberán abarcar la totalidad de estos y prolongarse en cada calle una longitud que como mínimo sea igual o mayor a la fachada mínima exigida. En los casos en que no se establezca fachada mínima, la longitud a considerar para estos casos específicos será de seis metros.



Las parcelas mínimas serán indivisibles, cualidad que obligatoriamente debe reflejarse en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad. No podrán realizarse parcelaciones o reparcelaciones de cuyo resultado se obtengan parcelas inferiores a la mínima.

Cuando una parcela sea de superficie o dimensiones inferiores a la fijada como mínima, será ineducable. No se concederá licencia de edificación sobre parcelas colindantes en tanto no se realice entre ellas una regularización de sus límites. Cuando no exista avenencia entre los propietarios, el Ayuntamiento podrá imponer la reparcelación.

Cuando el grado de consolidación de un área impida la regularización parcelaria y quede alguna parcela inferior a la mínima, podrá, excepcional y justificadamente, concederse licencia de obras siempre que la edificación resultante cumpla las condiciones mínimas del uso al que va a ser destinada.

En los suelos urbano donde el presente plan general modifique la parcela mínima, se podrán conceder licencias de edificación sobre parcelas de dimensiones ajustadas a la normativa del plan anterior siempre que se justifique, a través de inscripciones registradas, que la segregación de la parcela se realizó con anterioridad, con un máximo de cinco años a la aprobación inicial del presente plan general y el solicitante de la licencia de edificación es el mismo adjudicatario de dicha segregación.

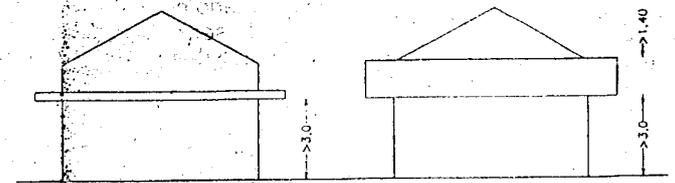
ARTÍCULO 98 OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA

Es la relación máxima, expresada en término porcentuales, entre la superficie que puede ser ocupada en planta por la edificación y la superficie total de la parcela o terreno.

A estos efectos se entenderá por superficie ocupada en planta por una edificación, la superficie cubierta o cerrada en planta baja o arranque de cimientos.

Se entenderá por superficie cubierta aquella sobre la que exista cualquier elemento de cubrición continuo, sea ligero o pesado, y presente carácter permanente.

Se entenderá por superficie cerrada aquella delimitada por elementos verticales de altura superior a 140 cm, independientemente de su ligereza o discontinuidad y que presente carácter permanente.



No se computarán a estos efectos las superficies cubiertas con cuerpos volados, siempre que estén a más de 3,00 m de altura y la superficie no se considere cerrada.

ARTÍCULO 99 SOLAR EDUCABLE

Son solares las parcelas legalmente divididas o conformadas que, teniendo características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento que les asigne la ordenación urbanística, estén además urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas por el Plan. Para que las parcelas tengan la condición de solar se exigirá su dotación, al menos, con estos servicios:

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

No justifican la dotación de éste servicio, ni las rondas perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de

comunicación de dichos núcleos entre sí, salvo en sus tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo urbano, hacia el interior del mismo.

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

3. Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado.

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

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

ARTÍCULO 100 ALINEACIÓN

Se entiende por alineación, la línea establecida por el plan general, u otros planes que lo desarrollen, que separa:

- Los suelos destinados a viales de los adscritos a otros usos, con independencia de su titularidad

- Los suelos destinados a espacios libres de uso público, de las parcelas destinadas a otros usos.

- Las superficies edificables de las libres dentro de la misma parcela.

ARTÍCULO 101 CLASES DE ALINEACIONES

Alineación exterior

Separa la superficie de los viales de la de otros usos o la que marca el límite entre espacios libres públicos y las parcelas edificables, determinado por el plan general.

Alineación interior

Es la que señala dentro de una parcela o manzana el límite entre la superficie susceptible de edificación de las no susceptibles de edificación y aquella que separa superficies con diferentes edificabilidades.

Alineación de fachada

Es aquella alineación interior o exterior que marca la posición de los planos de fachada de la construcción, a excepción de los vuelos que sean admisibles.

ARTÍCULO 102 LINDES

Lindes son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes, diferenciándose los siguientes tipos:

Frontales: Son los que delimitan la parcela con la vía o el espacio libre público al que de frente.

Testereros: Son los lindes opuestos a los frontales

Laterales: Son los lindes restantes

ARTÍCULO 103 DISTANCIAS A LINDES

Se entiende por distancia a lindes, la que separa un plano de fachada, o en su caso un saliente, del linde de referencia más próximo, medida sobre una recta perpendicular al propio linde.

ARTÍCULO 104 RETRANQUEO

Es la distancia entre la alineación exterior y la línea de la edificación, o en su caso alineación de fachada, medida sobre una recta perpendicular a aquella.

ARTÍCULO 105 RASANTE

Se entiende por rasante la línea que determina la inclinación respecto al plano horizontal, de un terreno o vía, diferenciándose:

Rasante oficial: Es el perfil longitudinal del viario definido por el planeamiento.

Rasante natural: Es la correspondiente al perfil natural del terreno.

ARTÍCULO 106 SUPERFICIE OCUPABLE

Es aquella sobre la que puede asentarse la edificación, definida como una franja de suelo limitada por la alineación exterior y una paralela a ella en el interior de la parcela.

Puede establecerse para cada planta o para el conjunto de ellas. Puede venir definida por coeficientes de ocupación y retiros a lindes de parcela.

ARTÍCULO 107 FONDO EDIFICABLE

Es la dimensión máxima expresada en metros, medida perpendicularmente a la alineación oficial exterior de fachada en cada punto de la misma, que establece la profundidad máxima que puede ser ocupada por la edificación sobre rasante.

ARTÍCULO 108 EDIFICABILIDAD

Es el parámetro que define la cuantía de la edificación que el plan general, o los planes que lo desarrollen, atribuyen

a un sector, una zona de ordenanza, una parcela, parte de parcela o una unidad de ejecución, pudiendo fijarse directamente un coeficiente de edificabilidad máximo, expresado en m^2/m^2 , indirectamente a través de las condiciones de la edificación según las zonas o de los dos modos, tomándose en este caso el menor de los resultantes.

ARTÍCULO 109 EDIFICABILIDAD BRUTA

Expresada por el índice de edificabilidad resultante de dividir los m^2 de superficie edificable por los m^2 de superficie total del área de referencia correspondiente, incluidos viales interiores y suelos de cesión obligatoria.

ARTÍCULO 110 EDIFICABILIDAD NETA

Expresada por el índice de edificabilidad resultante de dividir los m^2 de superficie edificable por los m^2 de superficie neta del área de referencia correspondiente (excluidos viales y suelos de cesión obligatoria con destino y uso públicos).

ARTÍCULO 111 SUPERFICIE Y VOLUMEN MÁXIMO EDIFICABLE

Es el valor máximo total expresado en m^2 , de la edificación que puede realizarse sobre un terreno, resultante de aplicar la edificabilidad que tenga asignada a su superficie. La superficie edificable podrá ser bruta o neta, en función del índice de edificabilidad que se utilice.

Quedan incluidas en el cómputo, a menos que en una zona se establezca lo contrario, las superficies correspondientes a:

1. Todas las plantas transitables del edificio con independencia del uso excluyendo los sótanos que se autoricen.

2. Las terrazas, balcones y cuerpos volados cubiertos con independencia de que dispongan o no de cerramiento.

3. Las construcciones secundarias sobre espacios libres de parcela siempre que de la disposición de su cerramiento y cubierta, y de los materiales empleados, pueda deducirse que se está consolidando un volumen cerrado y de carácter permanente.

Quedan excluidos en el cómputo, las superficies correspondientes a:

1. Patios interiores.

2. Las cubiertas planas aunque sean transitables.

3. Los sopórtales porticados de uso público.

4. Los invernaderos, cobertizos, etc., cuando se resuelvan mediante materiales translúcidos y estructura ligera y desmontable.

5. Los elementos ornamentales de remate de cubierta, siempre que sean abiertos y carezcan de posibilidades de utilización.

6. Los elementos construidos por encima de la altura de cornisa autorizados por el presente Plan General.

ARTÍCULO 112 SUPERFICIE ÚTIL

Es aquella comprendida en el interior de los límites marcados por los muros, tabiques o elementos de división que la conforman.

ARTÍCULO 113 ALTURA DE LA LÍNEA DE CORNISA

Es la distancia vertical medida en metros desde la rasante de la acera en edificación intensiva o del terreno en su estado natural original en edificación extensiva, hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta o bien hasta la parte inferior del arranque de la cubierta inclinada cuando no exista este último. La medición de altura se realizará según criterios del artículo 119. En edificación extensiva, aun cuando por su configuración topográfica sea preciso rellenar el terreno original para el desagüe de aguas pluviales por gravedad a vial, la medición de la altura de cornisa se realizará desde el perfil del terreno original.

ARTÍCULO 114 ALTURA TOTAL

Es la distancia vertical medida en la misma forma que la línea de la cornisa hasta la cumbre más alta de la cubierta.

ARTÍCULO 115 ALTURA EN PLANTAS

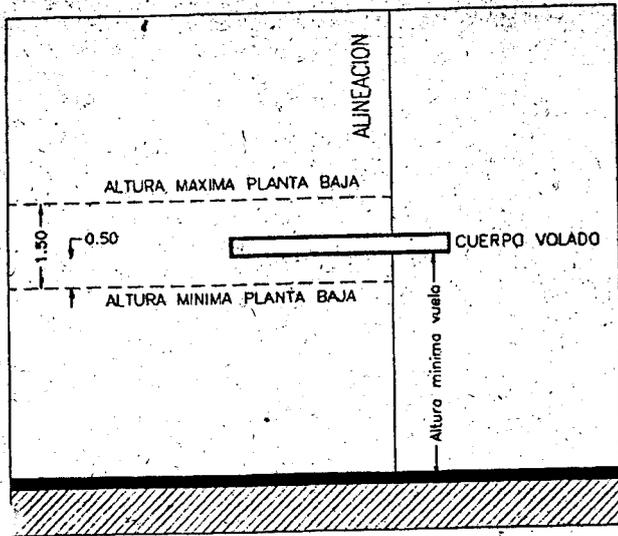
Es la altura del edificio, expresada en número de plantas incluida la baja y excluidos los semisótanos y los espacios situados entre la cubierta inclinada y el forjado que define la línea de cornisa si la hubiere.

ARTÍCULO 116 ALTURA DE PLANTA BAJA A EFECTOS DE CUERPOS VOLADOS

Es la distancia vertical entre la rasante y la cara inferior del forjado que forma el techo de la planta baja.

Cuando en cada una de las zonas de ordenanza, se establezca una altura mínima de cuerpos volados, la altura de

la planta baja, podrá oscilar en un margen de 0,50 metros en más o en menos respecto a la altura para cuerpos volados, de forma tal que nunca podrá existir entre dos edificaciones colindantes diferencias en la altura de la planta baja superiores a 1,50 metros.



Cuando por las características topográficas de la calle, o el programa de la edificación, sea imposible respetar la anterior limitación, se aportará una solución arquitectónica que respete las condiciones del entorno y en todo caso se justificará su adecuación acompañando a la documentación para la solicitud de licencia de obras, un esquema de fachadas del entorno del edificio en el que se pueda apreciar el impacto ocasionado por la solución presentada.

ARTÍCULO 117. ALTURA DE PLANTA

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

ARTÍCULO 118. ALTURA LIBRE

Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del techo de la misma planta. La altura libre de las plantas piso será como mínimo de 2,5 metros. La altura libre de plantas destinadas a uso comercial y hotelero será igual o superior a 2,80 m. La altura libre mínima en instalaciones industriales será de 3,50 metros, y en usos recreativos la determinada en cada caso por el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

ARTÍCULO 119. MEDICIÓN DE ALTURAS Y VOLÚMENES EDIFICADOS

Edificación intensiva:

Cuando en una parcela con un único frente de fachada la diferencia de rasante entre los puntos de fachada a mayor y menor altura no supere 1,40 m., la altura máxima se fijará en el punto de fachada coincidente con la rasante intermedia entre los dos extremos.

Si la diferencia de rasante superara 1,40 m., se dividirá la fachada en los tramos necesarios de modo que la diferencia máxima de cada tramo sea igual o inferior a 1,40 m., aplicando a cada uno la regla precitada.

En el caso de parcelas con fachadas a dos calles formando esquina, se realizará según el apartado primero, desarrollando las fachadas como si fuera una sola.

Edificación extensiva:

Se regulan por separado edificación y urbanización de la parcela:

1. En edificaciones aisladas, la altura máxima de cornisa será la determinada en su correspondiente Ordenanza de Zona. La altura máxima de los elementos sobre cornisa será la determinada en su correspondiente Ordenanza de Zona midiéndose en su proyección sobre la fachada más próxima. Si se encuentran a igual distancia de dos fachadas de altura diferente, la medición se entenderá referida a la más desfavorable.

La altura de cornisa se medirá respecto al terreno en su estado natural, tomando como base de referencia la rasante media de la porción de parcela ocupada en planta por la edificación principal.

2. Los movimientos de tierra precisos para urbanizar la parcela se limitan según el siguiente esquema:

Cualquier muro vertical de contención o de sustentación de terrazas exteriores tendrá una altura h inferior a 2,5 m., separándose del siguiente una distancia l que depende de la pendiente general de la parcela según la siguiente expresión:

$$l = H \frac{L}{H} - 0,6$$

Siendo:

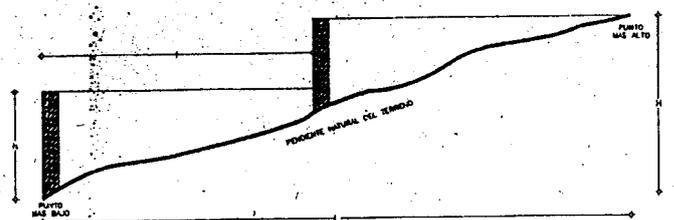
h = altura del paramento vertical de urbanización

L = distancia horizontal entre el punto más alto y el más bajo de la parcela original

H = separación vertical entre el punto más alto y el más bajo de la parcela original

La distancia entre fachadas de la edificación y los muros de contención más próximos será de "l", considerando como altura «h» la del muro de contención

Esta misma distancia «l» se mantendrá en los encuentros de los muros de contención o sustentación de terrazas y los muretes de separación de lindes.



3. El volumen edificado se medirá multiplicando las superficies edificadas definidas por el artículo 111 por las respectivas alturas según las secciones constructivas de proyecto, no pudiéndose superar el máximo expresado en el mismo artículo.

ARTÍCULO 120. TOLERANCIA DE ALTURAS

En parcelas con edificación plurifamiliar, la edificación mínima a considerar será:

En zonas de II plantas: Planta baja

En zonas de III plantas: Planta baja y una planta piso

En zonas de IV plantas: Planta baja y una planta piso

En zonas de V plantas: Planta baja y dos plantas piso

En zonas de VI plantas: Planta baja y dos plantas piso

ARTÍCULO 121. ENRASE DE CORNISAS

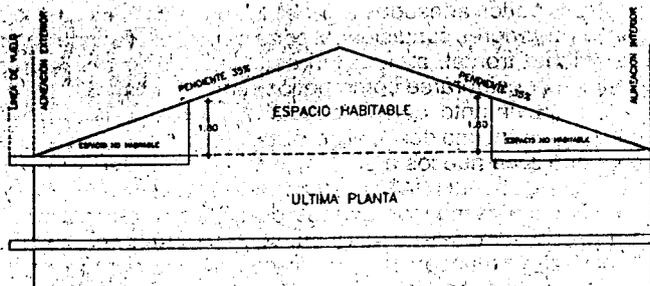
En determinadas zonas se admite una variación de la altura permitida para adaptarse a la edificación del contorno circundante y por razón de tratarse de áreas en las que existen medidas de protección del patrimonio edificado o se tiende a conservar las tipologías existentes. Ello implica un análisis de las tipologías edificatorias históricas en la zona de que se trate y la elaboración de croquis de soluciones alternativas, en las que, reflejándose de modo esquemático el alzado completo del tramo de calle, se determinen las distintas posibilidades de posición de zócalos, entreplantas, cornisa y línea de coronación, en base a las cuales puede adoptarse la solución más idónea.

ARTÍCULO 122. CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA DE CORNISA

Se admiten las siguientes construcciones por encima de la altura de cornisa del edificio permitida:

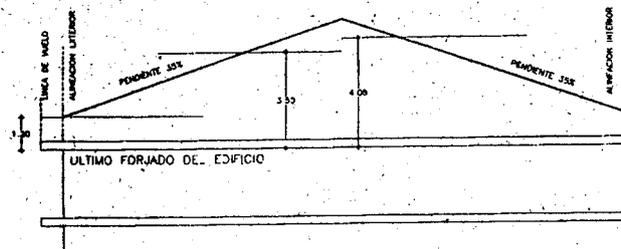
1. La vertiente del tejado, que no podrá rebasar el plano de 19,25° (35%) trazado desde el borde superior del forjado en alineaciones interiores y exteriores. Cuando por las dimensiones de la parcela, la profundidad edificable sea inferior a la permitida, el linde de propiedad será considerado como alineación interior de fachada.

El espacio situado bajo la vertiente de la cubierta inclinada podrá ser utilizado para los fines del apartado 5 del presente artículo o como complemento de las viviendas situadas en la última planta, a través de las cuales tendrá su único acceso. En estos casos se computarán estas superficies a los efectos del artículo 111 de estas Normas, en las zonas cuya altura libre sea superior a 1,80 metros.



2. Los remates ornamentales de protección de cubiertas siempre que no rebasen una altura de 1,20 m. sobre la cual sólo se permitirán ornamentos aislados o elementos de cerrajería.

3. Los remates de cajas de escaleras y ascensores, depósitos y otras instalaciones que en todo caso no podrán rebasar un plano de 45° trazado desde una línea imaginaria situada 1,2 m por encima de la altura máxima de cornisa y según las fachadas exteriores e interiores definidas en el apartado 1, y sin sobrepasar una altura de 3,50 m o 4,00 metros sobre la altura de cornisa del edificio según la zona de ordenanza.



4. Se permiten tendederos cubiertos siempre que se resuelvan en los espacios bajo cubierta si esta fuera inclinada o no rebasen los planos imaginarios que las definen. En todo caso, obedecerán a proyecto conjunto y se integrarán volumétricamente así como estéticamente con la caja de ascensor y fachadas. La ocupación máxima de estos espacios será del 50% respecto a la planta del edificio y tendrán un retranqueo mínimo de 3 m. con respecto a las alineaciones interiores y exteriores.

5. Con las mismas condiciones de los tendederos (punto 4), se permiten cuartos trasteros con un máximo de 1 por vivienda.

ARTÍCULO 123 SÓTANOS

En edificaciones residenciales intensivas, industriales, comerciales hoteleras y de servicios se entiende por planta sótano aquella que tiene la cara inferior del forjado del techo a menos de 1,00 m. por encima de las rasantes de la calle.

En las calles inclinadas la medición de esta altura se realiza con criterios del artículo 113.

La planta sótano no puede destinarse a piezas habitables salvo cuando, por los desniveles de parcela, la cota natural del terreno interior esté enrasada o más baja que el suelo del sótano y el espacio sobrante de parcela cumpla con las dimensiones mínimas exigidas a los patios.

En zonas de edificación extensiva se entenderá por sótano aquellas construcciones situadas en la vertical de lo edificado en plantas superiores que tengan la cara superior del forjado que forma su techo a menos de 1,00 por encima de la rasante natural del terreno. Esta altura se medirá en todos los puntos del perímetro de la construcción.

Los espacios entre arranque de cimiento y primer forjado de la edificación que no puedan considerarse como sótanos según los puntos anteriores, no computarán a efectos del cálculo de la superficie edificable siempre que resulten intransitables. Se considera intransitable toda aquella superficie cubierta con altura libre inferior a 1,80 m.

La planta sótano no computa como superficie edificable. En todo caso la altura libre de la planta sótano no será inferior a 2,25 m.

ARTÍCULO 124 SEMISÓTANOS

En edificaciones residenciales intensivas, industriales, comerciales hoteleras y de servicios se entiende por planta semisótano aquella que tiene la cara inferior del forjado del techo a menos de 1,50 m. por encima de las rasantes de la calle y por encima de 1,00 m.

En las calles inclinadas la medición de esta altura se realiza con criterios del artículo 113.

En zonas de edificación extensiva se entenderá por semisótano aquellas construcciones situadas en la vertical de lo edificado en plantas superiores que tengan la cara superior del forjado que forma su techo a menos de 2,00 m. por encima de la rasante natural del terreno. Esta altura se medirá en todos los puntos del perímetro de la construcción.

La planta semisótano no puede destinarse a piezas habitables de vivienda, ni actividades incluidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, salvo cuando, por los desniveles de parcela, la cota natural del terreno interior esté enrasada o más baja que el suelo del semisótano y el espacio sobrante de parcela cumpla con las dimensiones mínimas exigidas a los patios.

La planta semisótano no computa como superficie edificable.

En todo caso la altura libre de la planta semisótano no será inferior a 2,50 m.

ARTÍCULO 125 ALTILLOS EN PLANTA BAJA

Se admiten altillos en planta baja que reúnan las siguientes condiciones:

- No tengan acceso independiente desde el exterior.
- No ocupar más del 50% del local a que esté adscrito.
- Deje por encima y por debajo del altillo alturas libres no inferiores a 2,50 m en usos residenciales e industriales, y 2,80 m en usos comerciales. En usos recreativos se estará a lo dispuesto en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

En casos de espacios utilizados únicamente como almacenamiento, que no puedan ser considerados habitables, y sin acceso al público, la altura libre podrá reducirse hasta 2,00 metros.

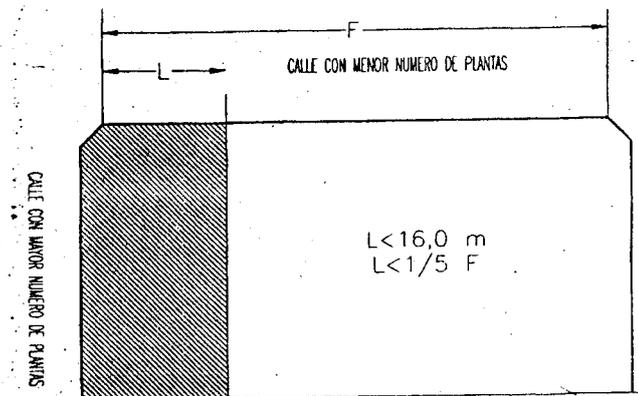
ARTÍCULO 126 PARCELAS RECAYENTES A DOS CALLES

Cuando una parcela recaiga a dos calles con diferentes alturas o zonas de diferentes ordenanzas, se aplicará a cada una de ellas su normativa independientemente, teniendo en cuenta los siguientes criterios:

Calles en esquina

En las edificaciones en esquina, la mayor de las alturas podrá prolongarse en la calle con menor número de alturas permitidas, en una longitud L hasta la menor de las siguientes limitaciones:

1. La profundidad edificable (P) correspondiente a la calle con mayor número de plantas.
2. La quinta parte de la longitud de fachada (F) de la manzana en la calle con menor número de plantas autorizadas.
3. Dieciséis (16) metros.



Calles no convergentes

Cuando en una parcela cambien las condiciones de volumen o la zona de ordenanzas en dos fachadas diferentes, se aplicará a cada una de ellas su normativa independiente. Si la ordenación no previese un patio de parcela o de manzana libre de edificación, se aplicará a cada fachada la normativa correspondiente hasta el punto medio de la distancia entre las alineaciones exteriores de ambas vías.

ARTÍCULO 127 PLANTA ÁTICO

En aquellas zonas en las que expresamente se señala en la zona de ordenanza correspondiente, se permitirá una planta ático de altura libre máxima 2,80 m, retranqueada un

mínimo de 3,50 m respecto de las alineaciones interiores y exteriores. No se permitirá sobre elevación de ningún elemento por encima de los planos de 22º (40%) de inclinación máxima apoyados en el borde superior del forjado de cubierta de dicho ático, debiendo quedar integrados en este volumen todos los elementos edificados a los que hace referencia el artículo 122.

ARTÍCULO 128 PATIO DE MANZANA

Es el patio libre, central a la manzana, definido por los planos interiores de fachada.

Los patios de manzana son los resultantes de aplicar los fondos edificables permitidos según las zonas.

ARTÍCULO 129 PATIO DE PARCELA

Es el patio libre interior de la parcela.

Las dimensiones del patio de parcela pueden establecerse directamente o como resultado de aplicar los fondos edificables permitidos según las zonas.

ARTÍCULO 130 PATIO DE LUCES

Es el espacio no edificado, situado dentro del volumen de la edificación destinado a obtener iluminación y ventilación.

ARTÍCULO 131 ENTRANTES

Se entenderá por entrante cualquier retiro cubierto de parte del plano de fachada coincidente con la línea de edificación y/o con la alineación de la fachada, que cumpla las siguientes condiciones:

1. La profundidad del entrante no será superior a la anchura del mismo medida en el plano de fachada, ni mayor de 1,50 metros en cualquiera de sus puntos. No obstante se admitirán profundidades mayores en los accesos a locales de aparcamiento, pasajes, porticadas, etc.

2. La altura libre será como mínimo igual a la mayor de las alturas libres de las piezas a las que sirva.

ARTÍCULO 132 PATIO DE LUCES ABIERTO

Se consideran patios de luces abiertos, a los entrantes en fachada en la que la relación de forma cumple que $f^3 \geq 1,50 p$, siendo p su profundidad medida desde el plano de fachada y f la longitud del frente que abre a la misma.

Para que el entrante tenga el carácter de patio abierto, el valor de la profundidad en alguno de sus puntos deberá ser mayor o igual a 1,50 m. En este caso el frente mínimo no podrá ser inferior a 3,00 m, si ambos testeros son ciegos, ni a 6,00 m si los testeros cuentan con huecos.

ARTÍCULO 133 PATIOS CERRADOS

Las dimensiones mínimas de patios de luces cerrados se ajustarán a lo establecido por las Normas de Habitabilidad y Diseño vigentes.

A los efectos de la consideración de las dimensiones de patios de luces, la altura H a considerar para la obtención del diámetro mínimo, será la correspondiente al número máximo de plantas que por encima de la proyectada permita el planeamiento.

A los efectos del cómputo de diámetros de patios, se considerarán las siguientes alturas de planta:

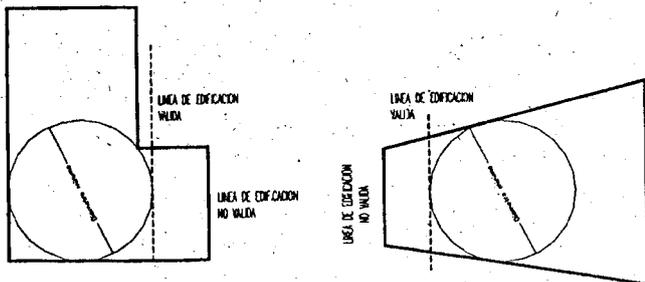
Planta baja: 3,50 metros

Planta piso o ático: 3,00 metros

La distancia entre paramentos se mantendrá uniforme en toda la altura del patio. Las luces mínimas entre paramentos no podrán reducirse con cuerpos salientes.

En el caso de patios no rectangulares, la planta permitirá trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor exigible según las Normas de Habitabilidad y Diseño vigentes. Las luces rectas no podrán ser inferiores a tres metros. A estos efectos se entiende por luz recta la distancia entre el centro del hueco considerado y el paramento frontal.

La circunferencia inscrita deberá poder situarse tangente a todos y cada uno de los paramentos que conformen el patio.



Los patios adosados a linderos con otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose la linde como paramento frontal, aunque no estuviese edificado. Podrán también considerarse como patios mancomunados.

El pavimento del patio estará, como máximo, a 0,5 metros por encima del nivel del suelo de la dependencia más baja que abra huecos a él.

ARTÍCULO 134 PATIOS MANCOMUNADOS

Son patios mancomunados los de luces que sean comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes; y cuando se constituya mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio.

La mancomunidad deberá establecerse constituyendo mediante escritura pública un derecho real de servidumbre sobre los solares e inmuebles, inscrita en el registro de la propiedad.

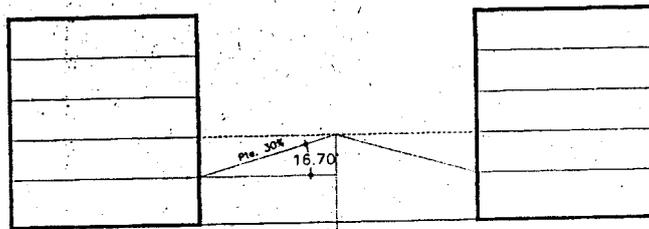
Esa servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento, ni en tanto subsista alguno de los inmuebles cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión mínima.

ARTÍCULO 135 CONSTRUCCIONES EN PATIOS

Podrán autorizarse construcciones en el interior del patio de luces de parcela o manzana, las que cumplan las siguientes condiciones:

1. Deberán quedar inscritas en una línea imaginaria que forme con la horizontal prolongada del techo de la planta baja del edificio un ángulo máximo de 16,50º, lo que equivale a una pendiente del 30%.

2. No rebasarán la altura de 6,50 metros en ningún punto del patio de manzana, y medidos sobre el nivel de la acera.



ARTÍCULO 136 NORMAS TÉCNICAS Y VIVIENDA MÍNIMA

Todos los edificios destinados al uso residencial y en general los destinados a estancia de personas, cumplirán las condiciones mínimas que exigen las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana.

Cualquier vivienda deberá tener como mínimo un frente de fachada no inferior a 5,00 metros.

ARTÍCULO 137 SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

Todas las edificaciones, públicas o privadas, deberán cumplir lo establecido en el Decreto de Supresión de Barreras Arquitectónicas. Las obras de urbanización respetarán las mismas normas de accesibilidad mediante la creación de rampas y otras medidas.

Sin perjuicio de la aplicación de otras disposiciones vigentes se estará a lo dispuesto en:

Normativa Estatal

Ley 13/82 de Integración Social de los Minusválidos.

Real Decreto 556/89 sobre medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios

Normativa Autonómica.

Decreto 183/88 "Normas para la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas."

Decreto 85/89 "Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana".

Orden del 22 de Abril de 1.991, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte por la que se aprueba la modificación y el Texto Refundido que desarrolla las "Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana".

Decreto 153/1993 regulador de los establecimientos hoteleros.

Decreto 61/90 por el que se regulan las condiciones higiénico-sanitarias de las piscinas de uso público.

En orden a la total integración de las personas con movilidad disminuida, la accesibilidad exigida por la anterior

legislación se extenderá no solo a los locales con acceso público, sino, como mínimo al 20% de las dependencias con acceso exclusivo para los trabajadores o empleados de cualquier actividad no residencial.

ARTÍCULO 138 PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

Las nuevas construcciones deberán cumplir las disposiciones establecidas por la Norma Básica de la Edificación, NBE-CPI vigente. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación anti-incendios en la medida en que les resulte de aplicación.

ARTÍCULO 139 CHIMENEAS DE VENTILACIÓN Y RECOGIDA DE HUMOS

Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías, etc.

Se prohíbe la salida directa de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional. Los conductos de recogida de humos se elevarán como mínimo 1 m metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a 8 m. y 2,50 m. sobre el nivel de cualquier azotea pisable situada a distancia no inferior a 4 m. El conducto deberá terminar en un aspirador estático (sombbrero). Estos conductos serán obligatorios en todos los establecimientos comerciales o recreativos con producción de humos.

Podrán excluirse de la norma del apartado anterior aquellas instalaciones con una producción de humos limitada, situadas en edificaciones existentes, siempre que la imposibilidad de cumplir las condiciones exigidas quede suficientemente justificada, debiendo instalar un sistema de filtración que garantice unas condiciones de depuración adecuadas. Se exceptúan aquellas instalaciones cuyas condiciones de regulación específica imponen la conducción de humos.

Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficiente para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.

Cabrán autorizar la ubicación de conductos de evacuación de humos procedentes de locales de planta baja o inferiores a la baja en patios comunes del edificio.

El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.

Por el interior de los patios de luces y/o de ventilación, podrán colocarse huecos de ventilación para chimeneas de evacuación de humos de los locales comerciales, debiendo situarse en las esquinas de los patios, con un número máximo de dos por patio y separadas como mínimo 40 cm de cualquier hueco de ventilación o iluminación y un diámetro máximo de 30 cm.

ARTÍCULO 140 CONDICIONES ESTÉTICAS

Condiciones generales.

Se considera de especial relevancia la conservación y fomento de la calidad del paisaje urbano. Basándose en tal objetivo, y en un análisis razonado y justificado de los proyectos presentados, el Ayuntamiento podrá condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente o lesiva, para la imagen y función de la ciudad, exigiendo en cualquier caso una justificación explícita de los aspectos compositivos de volúmenes y fachadas del proyecto.

Estas exigencias afectarán prioritariamente a aquellos edificios situados en lugares de especial importancia por sus condiciones de configuración y percepción del espacio urbano. En caso necesario podrá recabarse informe sobre la validez del proyecto presentado a organismos o expertos en las materias indicadas (arqueología, arquitectura...) fundamentalmente a los servicios competentes en materia de protección del patrimonio artístico. En caso de condicionamiento de la licencia, las condiciones podrán referirse al uso, dimensiones del edificio, solución de las fachadas, de cubiertas, del ritmo de los huecos, a los materiales empleados, al modo en que se utilicen, a su calidad o color.

En los sectores ya edificados, y en particular en los recintos sometidos a protección del patrimonio, las nuevas construcciones deberán responder a su composición y dise-

ño, a las características dominantes del espacio urbano en que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 95 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística. A tal fin, se pondrá especial cuidado en armonizar sistemas de cubierta, cornisas, niveles de forjado, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos.

Fachadas.

Cuando la edificación de nueva planta se encuentra en ámbitos objeto de protección, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia (cornisas, aleros, impostas, zócalos, etc.) Las soluciones de ritmos y proporción de los huecos y macizos deberán justificarse en función de las características tipológicas de la edificación ambiental del entorno.

En los edificios de nueva construcción la planta baja deberá componer sus huecos y materiales con el resto de la fachada.

Medianeras.

Las nuevas construcciones, si dejan paños medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad estén acordes con un tratamiento de fachada.

Materiales de fachada.

La justificación de los materiales que se propongan se fundamentará en el tipo de fábricas y calidad de los revestimientos en función de los criterios de composición y estéticos de la zona.

Modificación de fachada en planta baja.

La modificación de fachadas en planta baja requerirá la toma en consideración y adecuación al conjunto del edificio, tanto en lo que atañe al diseño, como en materiales y solución constructiva.

ARTÍCULO 141 ALEROS Y CORNISAS

Los salientes de aleros y cornisas quedan regulados para cada zona, estableciéndose un máximo absoluto de 0,20 m sobre el vuelo máximo autorizado para los cuerpos volados.

ARTÍCULO 142 CUERPOS VOLADOS

Se entiende por cuerpos volados, aquellas partes de la edificación que sobresaliendo de las fachadas son de directa utilización por las personas, tales como balcones, miradores y terrazas. Responden a las siguientes definiciones:

Se entiende por balcón el cuerpo saliente totalmente abierto y que es prolongación del forjado de planta.

Se entiende por terraza el cuerpo saliente cerrado por uno o por los dos laterales.

Se entiende por mirador el cuerpo saliente totalmente cerrado mediante obra o acristalamiento.

Para cada Zona de ordenanza se establece el régimen pormenorizado de los cuerpos volados autorizados.

No se permitirá sobresalir de la alineación exterior más que con los vuelos que se fijan en estas ordenanzas para cada zona.

No se permiten vuelos en patios de manzana.

Los vuelos quedan separados de las fincas contiguas, como mínimo una longitud igual al saliente y no inferior a 0,60 m

ARTÍCULO 143 CERRAMIENTOS DE SOLARES

Los solares se cerrarán, según la alineación oficial, mediante cerramientos permanentes de 2,00 metros de altura, hechos con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

ARTÍCULO 144 CUBIERTAS INCLINADAS

Las cubiertas inclinadas serán continuas y de pendiente uniforme en cada vertiente. Podrán construirse ventanas para iluminación y ventilación de los espacios bajo cubierta siempre que queden integrados en el mismo plano de la cubierta.

Asimismo podrán construirse terrazas retranqueadas con un mínimo de separación a alineaciones interiores y exteriores, que quedará fijado para cada una de las zonas, y con un máximo de ocupación en planta de la superficie total de la cubierta que estará fijado para cada una de las zonas.

CONDICIONES AMBIENTALES

ARTÍCULO 145 GENERALIDADES

Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones cualquiera que sea la actividad que albergue y a sus instalaciones para que de su utilización no se

deriven agresiones al medio natural por transmisión de ruidos, vibraciones, emisión de gases nocivos, humos o partículas, vertidos líquidos o sólidos, perturbaciones eléctricas o emisión de radiactividad.

ARTÍCULO 146 COMPATIBILIDAD DE ACTIVIDADES

En los suelos urbanos o urbanizables solamente podrán instalarse actividades inocuas o autorizadas por el vigente Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas o norma equivalente, o que dispongan de las medidas de corrección o prevención necesarias.

Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá cumplir con las condiciones establecidas en las presentes Normas Urbanísticas.

ARTÍCULO 147 LUGAR DE OBSERVACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL

El impacto producido por el funcionamiento de cualquier actividad en el medio urbano estará limitado en sus efectos ambientales por la prescripciones que se señalan en las presentes normas y su cumplimiento se comprobará en los lugares de observación establecidas en la misma.

ARTÍCULO 148 EMISIÓN DE GASES, HUMOS, PARTICULAS Y OTROS CONTAMINANTES ATMOSFÉRICOS

No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases ni otras formas de contaminación que pueden causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal, a los bienes inmuebles, o deterioren las condiciones de limpieza exigibles para el decoro urbano.

En ningún caso se permitirá la manipulación de sustancias que produzcan olores que puedan ser detectados sin necesidad de instrumentos en zonas donde exista suelo calificado como residencial o dotacional a una distancia menor de 500 m.

Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante de la atmósfera, no podrán ser evacuados en ningún caso libremente al exterior, sino que deberán hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a lo que al respecto fuese de aplicación.

ARTÍCULO 149 EMISIÓN DE RADIATIVIDAD Y PERTURBACIONES ELÉCTRICAS.

Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia.

En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquellos que originen las perturbaciones.

ARTÍCULO 150 VALLADO DE PARCELAS SITUADAS EN SUELO NO URBANIZABLE, Y URBANIZABLE.

Los vallados de parcelas situadas en esta clase de suelo limitarán a un vallado con tela metálica con una altura máxima de 2,00 metros.

TÍTULO VII

NORMAS DE PROTECCIÓN

DEL PATRIMONIO CONSTRUIDO Y DEL DE INTERÉS HISTÓRICO-ARTÍSTICO

ARTÍCULO 151 DEFINICIÓN

Forman el patrimonio protegido el conjunto de los edificios, construcciones y elementos aisladamente considerados o en conjuntos identificables, caracterizados por sus valores históricos, artísticos o ambientales, que son testimonio de la evolución e identidad de una sociedad y que deben ser conservados y mejorados.

ARTÍCULO 152 CLASIFICACIÓN DEL PATRIMONIO PROTEGIDO

Se establecen dos niveles de clasificación del patrimonio protegido en función de su interés de conservación individualizada o genérica:

Patrimonio Catalogado.

Patrimonio no Catalogado.

ARTÍCULO 153 CATÁLOGO

Como documento complementario de las determinaciones del Plan General se crea el Catálogo previsto en el artículo 17.3 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística que contiene la relación de edificios y conjuntos de interés histórico-artístico, arquitectónico o ambiental que han de ser

objeto de una singular protección, conservación o mejora, enumerados ordenadamente. En este sentido se incluye el Anexo con el listado de protección, aplicando en cada caso alguno de los siguientes grados de protección:

1. Protección Individual General
2. Protección de Conjunto Arquitectónico
3. Protección Ambiental
4. Protección Arqueológica

El Ayuntamiento podrá realizar un nuevo catálogo de elementos protegidos sin perjuicio de las medidas de protección incluidas en el presente Plan General. En el caso de proceder a su redacción se realizará siguiendo la clasificación y tipo de obras permitidas expresadas para el presente Catálogo.

ARTÍCULO 154 PATRIMONIO CATALOGADO.

El patrimonio catalogado será objeto de protección conforme a los siguientes grados:

Protección Individual General (P.I.G.).

Son aquellos edificios, conjuntos y elementos que por su especial valor artístico, arquitectónico o por conformar el ambiente urbano en el que se hallan, deben ser conservados con tratamientos específicos para mantener sus condiciones volumétricas, estructurales, tipológicas y ambientales, sin perjuicio de obras interiores y exteriores de adaptación, compatibles con el uso pertinente a su estructura y función urbana. Se propugna el mantenimiento de la organización funcional y espacial de los tipos edilicios, siendo las obras a realizar en ellos las tendentes a dotarles de infraestructuras y conseguir los niveles de habitabilidad óptimos en cada caso.

Protección de Conjuntos Arquitectónicos (P.C.A.).

Incluye aquellos conjuntos, áreas o zonas de edificios, cuyas cualidades arquitectónicas, aún cuando no son de suficiente entidad como para concluir su protección individualizada, constituyen, por su repetición o coherencia, parte del paisaje urbano y contribuyen de forma esencial, a través de la homogeneidad del tratamiento arquitectónico, a la definición del espacio urbano.

Protección ambiental (P.A.)

Incluye aquellos conjuntos, áreas o zonas en las que a pesar de la sustitución de muchos de sus elementos, todavía es apreciable un entorno urbano, especialmente a través de la homogeneidad del tratamiento de fachadas, parcelario catastral, etc.

Protección Arqueológica (P.A.R.).

Incluye aquellos elementos aislados que representan fehacientemente el desarrollo histórico del término, y aquellas áreas o zonas en las que o bien existen importantes yacimientos, o bien, siendo urbanas, cabe presuponer la existencia de importantes restos arqueológicos.

ARTÍCULO 155. CLASIFICACIÓN DE LAS OBRAS POSIBLES.

Las obras de que son susceptibles los edificios y construcciones, concebidos en su totalidad, pueden variar en orden creciente de su nivel de intervención transformadora del edificio original, según la siguiente jerarquía:

1. Restauración.
2. Rehabilitación.
3. Sustitución parcial.
4. Obras de nueva planta.
5. Excavaciones con fines arqueológicos.

Aunque las obras posibles, que a continuación se detallan, se refieren a la globalidad del edificio, solar o parcela, para el que dichas obras son necesarias en su conjunto, con el fin de su más adecuada conservación o adaptación, es posible que se requieran intervenciones simultáneas de algunos de los distintos tipos enunciados, según se consideren las obras necesarias sobre cada parte del mismo, tanto actuando en los diversos cuerpos de edificación como en las diferentes partes, pisos, estructuras, alas, etc.; dependiendo del estado variable de cada edificación y de la categoría de protección que el presente Plan le adscribe (o en la inspección definitiva que haya de llevarse a cabo en dicha edificación), para que se determine un tipo u otro de obras dominantes o particularizadas.

ARTÍCULO 156 OBRAS DE RESTAURACIÓN.

Obras cuya finalidad es la de reponer o devolver al edificio sus características originales, científicamente conocidas o supuestas, recuperando su configuración exterior y/

o interior, a partir de una situación actual degradada, impropia o alterada, sin perjuicio de las de estricta conservación, definidas en el artículo anterior, que sean necesarias.

Atendiendo a las particularidades de cada edificio, la restauración puede incluir, el reoprístino de elementos ocultos o alterados, la supresión de elementos impropios, la realización de las superestructuras necesarias que garanticen la máxima conservación del inmueble (siempre que tales obras se hagan reconocibles y se adecuen estéticamente al conjunto del edificio) e incluso reposición de cuerpos, partes o elementos ruinosos, destruidos o desaparecidos, o que, sin haber existido nunca es demostrable o presumible, científicamente, la intención proyectual de haberlos construido según unas características concretas.

La característica que esencialmente define a las obras de restauración es la de una necesaria e ineludible labor previa de investigación que culmina en la formulación de una hipótesis proyectual que debe ser sancionada por la Administración Municipal, así como por aquellos otros organismos o estamentos competentes sobre el edificio o construcción.

ARTÍCULO 157 OBRAS DE REHABILITACIÓN.

Obras cuya finalidad es adecuar las condiciones de habitabilidad del edificio a un uso concreto permitido, sin alterar su configuración exterior ni su esquema tipológico básico, sin menoscabo de las propias de restauración y conservación estricta, definidas en los artículos anteriores, que sean necesarias.

La rehabilitación incluye las siguientes tipos de obras:

1. Modernización: que comprende la implantación de nuevas instalaciones, la sustitución de las existentes, la redistribución horizontal de locales, (por alteración de la tabiquería o particiones interiores), la apertura de huecos de acceso, luces o ventilación a patios escaleras, zaguanes u otros locales, siempre que no afecten al valor arquitectónico de éstos, la sustitución interior de carpinterías, cerrajerías, revestimientos o acabados, con las condiciones que más adelante se especifican, y la sustitución de cubiertas con variación del material de cubrición.

2. Reforma: que además de las precedentes comprende la redistribución vertical de locales (tanto por la ejecución intermedia de nuevos forjados entre los existentes como por la supresión de parte de los existentes para conformar espacios interiores de doble o mayor altura, como por la variación en cota y disposición de los existentes y en general cualquier operación de intercomunicación nueva entre los locales ubicados en distinta planta mediante escaleras, rampas, pozos, etc.) y la modificación de los elementos generales de acceso, circulación, iluminación y ventilación (tales como apertura de nuevos huecos, construcción de nuevos núcleos de escaleras o patios, etc.) con las condiciones que más adelante se especifican, incluso sustitución exterior de carpinterías, cerrajerías, revestimientos o acabados.

En especial se mantendrán las fachadas, así como los elementos generales de acceso, circulación, iluminación y ventilación que revistan interés histórico o arquitectónico, las condiciones de reforma en ellas serán particularmente estrictas y pormenorizadas, limitándose a los casos de imprescindible necesidad, y cuando no cupiesen alternativas para la utilización del edificio.

En cualquier caso se deberán mantener visibles e inalterados los elementos internos que revistan interés histórico, arquitectónico u ornamental (tales como restos de construcciones precedentes con valor arqueológico, elementos estructurales de valor plástico, ornamentaciones, carpintería, cerrajería, mobiliario adosado y revestimientos de interés, etc.) conservando su sintaxis lógica con el subconjunto del edificio, reduciéndose a los casos imprescindibles su traslado del emplazamiento original, optándose por esta solución antes que por su ocultación o destrucción.

En la implantación de nuevas instalaciones se cuidará especialmente la no alteración de la fisonomía exterior de los edificios mediante la adición de volúmenes externos o apertura de huecos (como es el caso de los casetones de ascensor o las tomas de aire para los sistemas de climatización, etc.) Idénticos objetivos se seguirán en los casos de modernización por sustitución de instalaciones cuando éstas

tengan su origen en intervenciones posteriores a la construcción del edificio, y hayan supuesto la incorporación de elementos impropios.

ARTÍCULO 158 OBRAS DE SUBSTITUCIÓN PARCIAL.

Obras cuya finalidad es la construcción de nuevas edificaciones en el lugar ocupado por otras precedentes, de cuya demolición se preserve alguna parte o elemento por estar expresamente protegido por el Plan, sin perjuicio de las de conservación, restauración y/o rehabilitación que fuesen necesarias en las partes o elementos que se preserven de la demolición.

Se admite la demolición de las partes o elementos no protegidos del edificio y la construcción en su lugar de otros nuevos según las alineaciones definidas por el Plan y con una altura máxima definida por los propios elementos homónimos de las partes o cuerpos preservados de la demolición (es decir, las nuevas fachadas, en su caso, tendrán una altura máxima igual a la fachada de la parte protegida, y dentro de ellas las cornisas, remates, torreones, miradores, etc. seguirán igual criterio, la cubierta tendrá una altura máxima definida por la inclinación del plano de la que se conserva sin rebasar la mitad de la profundidad edificable).

En ningún caso, se considerarán los elementos impropios existentes en las partes o cuerpos reservados de la demolición ni podrán utilizarse como referencia a los elementos descritos en el párrafo anterior, sino al contrario, deberán ser suprimidos tal como se contempla en las obras de restauración.

ARTÍCULO 159 OBRAS DE NUEVA PLANTA.

Obras cuya finalidad es la construcción de edificios íntegramente nuevos, a partir de suelo completamente exento de persistencias arquitectónicas de interés y que por tanto, son obras de exclusiva renovación edilicia ajenas a la conservación material del patrimonio arquitectónico.

Las licencias de demolición de las edificaciones existentes exigirán la presentación del correspondiente proyecto de derribo y se concederán simultáneamente a las de construcción de los edificios que las sustituyan, a fin de no provocar vacíos duraderos en la edificación. Se exceptúan de esta Norma los edificios con declaración de ruina inminente.

ARTÍCULO 160 DETERMINACIÓN DE LAS OBRAS POSIBLES.

Las obras que se podrán o habrán de realizarse en cada edificio o elemento concreto dependerán de:

a) Que esté o no incluido en el Catálogo y dentro de éste, del grado de protección asignado.

b) La documentación aportada del inmueble y su inspección previa.

c) La necesidad o admisibilidad de las obras propuestas y sus alternativas, en su caso, según la información anterior.

d) Las ordenanzas aplicables.

Las obras en todos los edificios, elementos, solares y parcelas sometidas a protección, se sujetarán al siguiente procedimiento:

1. Presentación de la documentación e información completa del inmueble, y el destino que se pretende darle, con las obras o intervenciones propuestas que se pretenda realizar.

2. Examinada la información aportada e inspeccionado el edificio o solar en cuestión, la Administración Municipal podrá o bien proceder al informe de la letra siguiente o bien, con carácter previo si el caso lo requiere, recabar del peticionario informes técnicos de especialistas, o la realización de obras de inspección, excavación o examen científico del inmueble o solar, para que se aprecie su interés histórico o tipológico y se propongan las obras, recomendaciones o determinaciones que procedan.

3. La Administración municipal emitirá informe sobre las obras admisibles.

4. Con estos informes y determinaciones se podrá proceder a la formulación del proyecto de las obras o intervenciones que se conservan y las que se modifican, sustituyen o crean de nueva planta, para la solicitud de licencia y su tramitación.

ARTÍCULO 161 DOCUMENTACIÓN PARA LA INFORMACIÓN DEL EDIFICIO.

Para una más perfecta información de cada edificio o solar referida en el artículo anterior, a efectos de la fundamentación científica del informe municipal que haya de

determinar las obras admisibles en cada categoría o grado de los inmuebles catalogados, o para las condiciones de intervención en los demás casos del patrimonio arquitectónico no catalogado, los documentos que podrán exigirse variarán con arreglo al siguiente listado, en función de la envergadura del proyecto, tipo de protección, situación relevante o carácter ambiental de la calle o edificios colindantes:

Planos de información del estado actual, que constarán de:

1. Plantas de los distintos niveles, incluyendo planta de cubiertas y sótanos a escala 1/50.

2. Planos de fachadas, alzados interiores y traseros a escala 1/50.

3. Secciones indicativas longitudinales y transversales a escala 1/50.

4. Planos en las zonas libres, jardines, o patios interiores, con indicación de todos sus elementos de fábrica (muros, exedras, fuentes, tipo y aparejo de la pavimentación, etc.) y vegetales (especies arbóreas, porte y ubicación exacta de cada árbol, clases de arbusto, setos, etc.) a escala 1/100 o 1/50.

5. Detalles de acabados interiores del edificio con indicaciones de pavimentación, revestimientos, ventanas, barandillas, escaleras, alféizares, etc. a escalas 1/50 a 1/20.

6. Estudio de volúmenes y cuerpos del edificio y sus relaciones morfológicas o compositivas, a escalas 1/200 a 1/100.

7. Señalamiento sobre planos anteriores de las partes, elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación, sustitución u otras intervenciones.

8. Planos de su evolución y transformaciones, identificación de añadidos y ampliaciones con sus fechas y evolución de los usos posteriores.

Documentación topográfica del edificio en su conjunto y del estado actual de las estructuras, de los detalles interiores, fachadas, patios, colores, decoraciones, molduras, etc. así como del alzado de los edificios contiguos a la misma manzana y perspectivas de la calle en que se encuentre; y en su caso dibujos expresivos del análisis formal y efectos de su perspectiva urbana (ritmo de huecos, luces, colores, etc.)

A los planos y documentos técnicos preceptivos del proyecto básico o del proyecto de obra propuesto se acompañarán las fotografías y fotomontajes, dibujos, estudios ambientales del conjunto urbano, perspectivas y croquis de análisis de las edificaciones existentes en todo el frente de la manzana en que se halla el edificio para el que se solicita la licencia, incorporando en el conjunto el nuevo edificio o la reforma propuesta que muestre su adecuación, escala y armonización con el ambiente urbano, de conformidad con el artículo 95 de la LRAU

ARTÍCULO 162 OBRAS SEGÚN CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN.

1. En los artículos siguientes de estas normas se recogen con carácter indicativo, los tipos de obras posibles en cada grado de protección, según las diferentes partes o elementos afectados de la edificación.

2. La Administración Municipal determinará el tipo de obra aplicable a cada parte del edificio.

3. En todo edificio y en todos los casos será necesario y obligatorio como mínimo, realizar las obras oportunas de mantenimiento y consolidación.

4. En todo edificio catalogado en cualquier grado, será posible realizar las obras apropiadas al Grado o categoría precedente en el orden de mayor a menor conservación y, en ciertos casos justificados por la inspección, imponerse obras necesarias propias del Grado precedente, incluso impedirse, razonadamente ciertas obras degradantes de sus condiciones, que fuesen autorizables o posibles en el mismo grado en que estuviere catalogado.

ARTÍCULO 163 OBRAS EN EDIFICIOS DE PROTECCIÓN GENERAL, P.I.G.

1. El nivel máximo de las obras posibles entendido sobre la globalidad del edificio o construcción será el de Rehabilitación.

2. El nivel de rehabilitación admisible para cada cuerpo o parte de la edificación dependerá fundamentalmente de sus condiciones de habitabilidad, adecuación a los usos permitidos y afección al valor arquitectónico del edificio, así como de su adecuación al ambiente.

3. Sobre el ámbito para el que se planteen las obras de rehabilitación, la Administración Municipal podrá imponer las de restauración que estime necesarias, para garantizar la recuperación de los valores arquitectónicos del edificio.

4. Excepcionalmente, podrán autorizarse obras de sustitución parcial sobre cuerpos, partes o elementos de la edificación escasamente trascendentes en la configuración tipológica y estilística del edificio en su conjunto y de escasa entidad métrica sobre el conjunto total del edificio, cuando lo aconsejasen las malas condiciones de estabilidad o habitabilidad.

ARTÍCULO 164 EDIFICIOS EN CONJUNTOS ARQUITECTÓNICOS Y AMBIENTALES.

Definición.

Se denominan conjuntos arquitectónicos aquellos que son ordenados según un proyecto único y edificados de acuerdo con él de modo simultáneo o por fases, con parcelación regular y edificación con repetición de determinadas soluciones arquitectónicas, y aquellos otros que resultan del desarrollo a largo plazo de zonas con parcelación histórica y tipologías asociadas a la misma.

La protección ambiental, comprende zonas en las que aun es posible, pese a la sustitución de edificios, detectar un ambiente de homogeneidad arquitectónica.

Los conjuntos arquitectónicos a considerar en Pego son los siguientes:

Recinto Urbano del Casco Histórico.

Los límites de esta zona, coinciden con el antiguo recinto amurallado.

Queda considerada recinto sometido a protección del patrimonio.

Las operaciones de transformación de alguno de los elementos del conjunto arquitectónico, deberán mantener sus características esenciales (parcelación, altura total, volumen, colores dominantes, distribución de huecos, etc.) En las obras de nueva planta se reproducirán los ritmos y proporciones del edificio original o, en caso de desconocimiento o inadecuación, se propondrán soluciones al espacio o ambiente dominantes.

No se dispondrá de mayor discrecionalidad para la demolición de sus elementos que en el patrimonio catalogado.

Son zonas con protección ambiental:

1. La zona definida en el presente plan como Primer Ensanche y que constituye el casco antiguo de Pego que queda extramuros.

2. El eje definido por la C/ San Miguel desde el cruce con la C/ Aduanes, la C/ Ecce-Homo, C/ Mayor y la C/ Jaime I.

Con el fin de obtener una mejor integración de lo nuevo con lo existente, podrán variarse, en ambas zonas, hasta un 20% las alturas de planta baja y de cornisa y total definidas en las ordenanzas de zona, siempre que se justifique que no se aumenta la edificabilidad ni el número de plantas. Esta variación puede ser impuesta por el Ayuntamiento y será en todo caso debidamente justificada.

A los planos y documentos técnicos preceptivos del proyecto básico o de obra propuesto se acompañarán:

1. Para las edificaciones en el casco histórico, esquemas y topografías de las edificaciones existentes en todo el frente de manzana, incorporando su adecuación, escala y armonización con el ambiente urbano.

2. Para las edificaciones de nueva planta en las zonas de protección ambiental, planos de fachada que abarquen al menos las dos edificaciones colindantes, a fin de determinar el nivel de adecuación a la tipología dominante.

Obras en conjuntos arquitectónicos.

Es objetivo del Plan General el mantenimiento de la homogeneidad en el tratamiento arquitectónico del casco histórico, siendo posibles las obras de conservación, reforma y modernización que fueran necesarias para el buen uso de los edificios, sin que ello suponga modificación de los elementos compositivos de fachada y cubierta.

En caso de sustitución parcial o total de algún edificio, la nueva edificación deberá mantener estrictamente las condiciones del resto de edificios del conjunto.

Cuando por razones de aumento de volumetría o acciones puntuales se pretenda modificar alguna de sus características formales, el proyecto debe responder a una propuesta global de intervención que deberá ser tramitado ante el Ayuntamiento en la forma de Estudio de Detalle.

En su documentación se deben contener cuantas precisiones sean necesarias para asegurar que las distintas intervenciones sobre el volumen general o sobre las fachadas tengan la necesaria unidad con el edificio preexistente.

Obras en zonas de protección ambiental.

En caso de sustitución parcial o total de algún edificio, la nueva edificación deberá mantener las características principales de los edificios del entorno.

ARTÍCULO 165 NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO NO CATALOGADO.

Son de aplicación sobre los edificios que, sin estar catalogados, forman parte de un conjunto de interés arquitectónico o ambiental o forman parte de un proyecto arquitectónico único en los que la parcelación es regular y la edificación repite una determinada solución arquitectónica.

DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

ARTÍCULO 166 DEFINICIÓN.

Los yacimientos y áreas o zonas arqueológicas constituyen parte integrante del Patrimonio cultural de la comunidad, que nos posibilita conocer, aunque sea parcialmente, el desarrollo cultural, social y material en otras épocas históricas, razón que justifica su protección y las limitaciones a la acción urbanizadora que pueda degradarlos.

ARTÍCULO 167 DELIMITACIÓN.

La situación y extensión superficial de los yacimientos quedarán reflejadas en los Planos de Ordenación. Las áreas y zonas sometidas a protección se reseñan en el Catálogo Anexo.

ARTÍCULO 168 INTERVENCIONES EN YACIMIENTOS. CONDICIONES.

Generalidades.

En los yacimientos las operaciones de movimiento de tierras, desarrollo, edificación y urbanización estarán condicionada al establecimiento de la posibilidad de investigación arqueológica previa a la iniciativa municipal. En el caso de existencia de restos de interés, se procederá a la paralización de las obras, con arreglo a las medidas de protección establecidas por la vigente Ley de Excavaciones Arqueológicas.

Tramites previos a las licencias de obras.

En las áreas o zonas sometidas a protección arqueológica cualquier obra municipal o sujeta a licencia municipal, que se pretenda realizar dentro de los límites de las zonas de interés arqueológico eliminado párrafo Anexo 5-8-98 requerirá informe, previo a la concesión de la licencia.

Cuando las circunstancias así lo aconsejen, el Ayuntamiento podrá disponer de un plazo de seis meses para realizar las excavaciones o reconocimientos previos que se consideren necesarios. Por ello la concesión de la licencia se condicionará a no poder iniciar la ejecución de las obras antes del transcurso de seis meses o de informe favorable al inicio de las mismas antes de dicho plazo.

Cuando la importancia de los hallazgos lo requiera, la Corporación podrá prorrogar por otros seis meses el plazo para el inicio de las obras concedidas según la licencia.

Dichos hallazgos podrán ser declarados de interés Arqueológico cuando merezcan una protección especial, lo que dará lugar a que se pueda convertir en zona de utilidad pública a todos los efectos y a que se apliquen las medidas necesarias para asegurar su conservación, incluida la Modificación de Planeamiento.

Los solares o parcelas en los que es preceptiva la intervención arqueológica han de estar correctamente vallados, libres de basuras y permitir el fácil acceso de personas y vehículos a su interior.

Hallazgos y responsabilidad penal.

Los restos arqueológicos de cualquier índole encontrados como consecuencia de cualquier tipo de excavaciones, movimientos de tierras, etc., así como los hallazgos casuales efectuados en el término municipal de Pego deberán depositarse en el Museo Municipal, para su conservación y exposición.

El descubridor o conocedor de la existencia de restos arqueológicos aparecidos en el término municipal (se trate o no de zonas de interés arqueológico), está obligado a comunicarlo inmediatamente a la Corporación Municipal. El incumplimiento de esta obligación entraña la consideración de apropiación indebida a efectos penales.

Cualquier deterioro, negligencia o abandono del Patrimonio Arqueológico del término municipal, sin perjuicio de

exigir la reparación del daño, será sancionado con arreglo a los preceptos del Código Penal tal como estipula el artículo 46 de la Constitución.

Propiedad.

En las solicitudes de licencia el propietario y el solicitante harán constar su renuncia a todos los derechos que les pudieran corresponder a ellos o al personal por ellos contratado o a sus ordenes por el hallazgo de cualquier resto arqueológico localizado en el solar o parcela objeto de la solicitud de licencia.

DE LA IMAGEN URBANA

ARTÍCULO 169 ÓRDENES DE EJECUCIÓN

El Ayuntamiento, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 92 de la LRAU, podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma, aunque no estuvieran previamente incluidas en Plan alguno, en los siguientes casos:

a) Fachadas visibles desde la vía pública, tanto por su mal estado de conservación como por haberse transformado el uso de un predio colindante a espacio libre, o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultaren medianeras al descubierto.

b) Jardines o espacios libres particulares o privados comunitarios, que por ser visibles desde la vía pública se exigiese su adecentamiento, ornato o higiene.

ARTÍCULO 170 LIMITACIONES A LA PUBLICIDAD EXTERIOR.

En general, la publicidad exterior se atendrá a lo dispuesto en el decreto sobre Regulación de la Publicidad Exterior y en la Ley del Patrimonio Artístico Nacional, estando sujeta a previa licencia municipal.

Además de las condiciones establecidas en las distintas Zonas, se estará a lo siguiente:

a) En edificios sometidos a protección general se prohíbe la instalación de carteles, anuncios, soportes, bastidores o pinturas publicitarias, permitiéndose en su interior de pequeño tamaño, no luminosos y adecuadamente integrados en la edificación y su entorno.

b) En todos los edificios situados en la Zona de ordenanzas de casco histórico, sólo se permitirán rótulos comerciales situados en el plano de fachada, de pequeño tamaño, e integrados adecuadamente en la edificación y su entorno.

ARTÍCULO 171 PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARBÓREO.

El arbolado deberá conservarse, cuidarse, protegerse de las plagas y deterioros que pudiesen acarrear su destrucción parcial o total, siendo precisa para la transformación de cultivos arbóreos, talas o replantaciones, la previa solicitud de licencia al Ayuntamiento, quien podrá recabar asesoramiento de los organismos competentes.

El Ayuntamiento a la vista de las circunstancias del solar, edificación proyectada y características singulares del arbolado, podrá exigir previamente determinadas condiciones compatibles con la concesión de licencia, tales como replantar los árboles que hubiesen de ser atrancados.

ARTÍCULO 172 CONDICIONES Y CRITERIOS PARA LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

En los proyectos de obras ordinarias y de urbanización que se realicen para pavimentación de calles y plazas, deberán observarse las siguientes condiciones de urbanización:

Restringir la calzada destinada a rodamiento al mínimo imprescindible, dejando todo el resto de la calle con aceras. En este sentido debe considerarse que las aceras deberán contar con un ancho mínimo libre de todo obstáculo de 1,30 m, por lo que deberá considerarse la restricción a un solo sentido de circulación en las calles de anchura menor a 7,50 m. O en todo caso la conveniencia de su peatonalización en calles de anchura menor a 5 m.

Hacer o dejar alcorques para plantar árboles en aceras y calzadas de calles anchas y peatonales.

Los bordillos de las aceras en todos los pasos de peatones irán necesariamente rebajados, con pavimento antideslizante, para permitir el paso de personas con movilidad disminuida.

Las señalizaciones de tráfico, postes de alumbrado o teléfonos, buzones, cabinas telefónicas, casetas, kioscos y demás elementos que dificulten el paso peatonal, deberán ser retirados, dichos elementos no podrán, en ningún caso, invadir la anchura mínima de las aceras antes señalada (1,30 m).

Para la colocación por las empresas concesionarias de postes, cabinas telefónicas, buzones y casetas, se presentará proyecto justificativo de su ubicación urbana y cumplimiento de las condiciones anteriores, siendo preceptiva la previa aprobación municipal mediante la oportuna licencia de obra exigida a las compañías.

Se procurará concentrar en lo físicamente posible todos los elementos de señalización urbana en postes o soportes únicos por cada esquina o centro de plaza, disminuyendo la dispersión de obstáculos al peatón.

En zonas verdes y áreas peatonales, se podrán establecer pasos restringidos para vehículos residentes que en ningún caso crearán circuitos de entrada y salida que permitan su utilización por el tráfico de paso. Su pavimento estará de acuerdo con el tratamiento dado al conjunto del espacio urbano donde se incluyen.

Todas las conducciones de alumbrado, eléctricas y telefónicas serán subterráneas, según los criterios y características técnicas de las empresas instaladoras y las expresadas en las presentes normas.

ARTÍCULO 173 VALLADOS.

Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga deberán cerrarse mediante vallas permanentes de dos metros de altura, realizadas con materiales estables y con acabado de cara vista o enlucidos y pintados según el ornato requerido. Estas condiciones deberán ser modificadas cuando las ordenanzas de zona así lo indiquen. Los cerramientos se situarán en la alineación oficial.

ARTÍCULO 174 MARQUESINAS.

Son aquellos elementos sobresalientes a fachada con finalidades decorativas y sin acceso sobre los mismos. Tendrán un saliente máximo inferior en 50 cm. al de la acera y nunca superior a 1,50 m. Su altura sobre la rasante de la acera será superior a 3 m. Su canto no podrá superar los 60 cm. y su parte superior no podrá sobrepasar en más de 10 cm. la cota del forjado del suelo del primer piso.

ARTÍCULO 175 TOLDOS, MUESTRAS Y VALLAS PUBLICITARIAS.

Los toldos se regularán por las mismas disposiciones anteriores con una altura mínima sobre la rasante de la acera de 2,20 m

Los carteles y rótulos perpendiculares a fachada tendrán un saliente menor en 20 o más cm. a la anchura de la acera y no superior a 1 m. Se situarán a una altura mínima de 2,50 m. sobre la rasante de la acera y tendrán una altura no superior a 1 m. Todos los anuncios y rótulos comerciales deberán respetar, en su situación y dimensiones, los elementos ornamentales y compositivos del edificio y del entorno.

La publicidad en soporte permanente (vallas publicitarias) limitará su localización a las vallas de los solares.

La separación mínima a lindes de parcela será de 60 cm. en todos los casos.

ARTÍCULO 176 INSTALACIONES EN FACHADA.

Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire o evacuación de humos podrá sobrepasar el plano exterior de la fachada. Si se instalaran, no deben perjudicar la estética de la fachada ni producir goteo o molestias a los viandantes. En caso de fachada exterior la salida estará como mínimo a 3 m. sobre la rasante de la acera.

ARTÍCULO 177 MODIFICACIONES EN FACHADA.

Podrá procederse a la modificación de las características de las fachadas existentes de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico. Las modificaciones en plantas bajas, como las realizadas en otras partes del edificio, deberán respetar y adecuarse al conjunto del edificio, tanto en su diseño como en los materiales y soluciones constructivas.

DEL SUELO NO URBANIZABLE, SISTEMA VIARIO, VIAS PECUARIAS, SISTEMAS HIDROGRÁFICOS E INFRAESTRUCTURAS

ARTÍCULO 178 NORMAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

El suelo clasificado de no Urbanizable queda sometido a protección debido a sus valores intrínsecos (agrícola, forestal, ecológico, paisajístico) ya que no son necesarios para el crecimiento urbano del municipio, debiendo interpretarse las dudas que se suscitasen en el sentido de defensa y mantenimiento del uso y carácter de los mismos.

La normativa específica de los distintos tipos (subcategorías) del suelo no urbanizable se contienen en las presentes normas, estando su extensión territorial reflejada en los Planos de Ordenación.

ARTÍCULO 179 CARRETERAS Y CAMINOS.

En zonas calificadas como suelo no urbanizable, las limitaciones a la edificación serán las establecidas en los planos y en las presentes normas, excepción hecha de las protecciones relativas a las líneas de electrificación, no señaladas en dichos planos y que se regirán por las disposiciones sectoriales vigentes.

En el resto de suelos se estará a lo dispuesto por las disposiciones sectoriales vigentes.

Dentro de las áreas de dominio y servidumbre, se prohíbe cualquier actuación que implique su urbanización, dentro del área de afección, para la obtención de licencia municipal de acciones urbanizadoras, será precisa la previa autorización del organismo con jurisdicción sobre la vía de que se trate.

La edificación se permitirá de acuerdo con la zonificación de que se trate y según dichas disposiciones sectoriales.

En caminos rurales los vallados y muros de contención se situarán a 4 m. del eje.

ARTÍCULO 180 VIAS PECUARIAS.

Las vías pecuarias son bienes de dominio público destinados históricamente al tránsito de ganados, no son susceptibles de prescripción ni de enajenación, ni podrán alegarse para su apropiación el tiempo transcurrido desde su ocupación, ni legitimarse usurpaciones de que hayan sido objeto.

En cuanto se refiere a vías pecuarias se estará a lo previsto en la legislación vigente.

Se respetarán las normas de la Consellería de Medi Ambient y en todo caso en edificaciones se respetará una distancia mínima de 5 m. del borde.

Su descripción aparece en el anejo IV del Estudio de Impacto Ambiental que forma parte del presente plan.

Incluir la tabla del Anejo IV del Estudio de Impacto Ambiental

ARTÍCULO 181 PROTECCIÓN A SISTEMAS HIDROGRÁFICOS E INFRAESTRUCTURAS

El suelo que limita con los distintos sistemas hidrográficos y de infraestructura (ríos, torrentes, barrancos, acequias, conducciones de agua, conducciones eléctricas y ferrocarril), definidos por bandas colaterales limitadas por líneas paralelas a los sistemas indicados, deberán quedar libres de toda edificación con las anchuras siguientes:

ELEMENTO	DISTANCIA
RIÓ	La que en cada caso indique la Confederación Hidrográfica
TORRENTES y BARRANCOS	Una franja de 40 metros de anchura centrada en el lecho del curso del agua. Podrá reducirse esta distancia mínima cuando lo permitan los desniveles actuales del terreno provocados por taludes naturales o elementos de contención ejecutados con autorización previa de la Comisaría de Aguas del Júcar, Dirección General de Obras Hidráulicas del MOPU, justificándose la estabilidad de muros y taludes. En cualquier caso, la edificación se retirará una distancia mínima de 5 m. del borde superior de los taludes o muros antes citados
ACEQUIAS	Cinco metros a cada lado de la acequia
CAPTACIONES DE AGUA POTABLE	Un círculo de 60 m de radio centrado en el pozo o manantial.

DE LA MARJAL

ARTÍCULO 182 NORMAS DE PROTECCIÓN DE LA MARJAL
Será obligatorio respetar el espacio de la marjal Pego-Oliva en los términos que establece el Decreto del Consell de la GV por el que se declara Paraje Natural de la Comunidad Valenciana la Marjal Pego-Oliva.

En especial será de aplicación la disposición transitoria primera del citado decreto en el que se establece:

El planeamiento urbanístico que se elabore hasta la aprobación del Plan Rector de Uso y Gestión, y que afecte a terrenos incluidos en el ámbito del Paraje Natural, incorpora-

rá las disposiciones de protección establecidas en el presente decreto y preverá, en su ámbito afectado, la futura redacción del mencionado Plan.

TÍTULO VIII

USOS

ARTÍCULO 183 ALCANCE Y DESARROLLO

El Plan General regula los usos dominantes, compatibles y prohibidos en terrenos calificados como Suelo Urbano y en el suelo Urbanizable desarrollado pormenorizadamente, establece los usos globales correspondientes a cada sector del Suelo Urbanizable no Pormenorizado y define los usos permitidos y prohibidos en el Suelo no Urbanizable.

Los Planes Parciales, Especiales y/o Estudios de Detalle que desarrollen el presente Plan General detallarán el alcance de cada uno de los usos permitidos en cada sector, pudiendo restringir la localización y características de los mismos, incluso prohibir aquellos que se estime perjudiciales. Asimismo mediante Ordenanza específica podrán limitarse los usos posibles y las condiciones de implantación en cualquier zona del territorio municipal.

ARTÍCULO 184 CLASIFICACIÓN POR SU ADECUACIÓN.

En función de su adecuación a las zonas del territorio, los usos se clasifican en:

Uso dominante o global

Es aquel que define el destino genérico de cada zona o sector de planeamiento.

Uso permitido o compatible.

Es aquel cuya implantación es admitida por el Plan al no ser contradictoria con el uso global.

Uso prohibido

Es aquel cuya implantación no es permitida por el Plan, al no tratarse del uso global ni compatible en la zona.

Usos transitorios

Son aquellos establecidos por un plazo de tiempo determinado, revocable a voluntad de la Administración (usos temporales) o que por no necesitar obras e instalaciones permanentes y no dificultar la ejecución de los planes pueden autorizarse.

El procedimiento de autorización cuando el carácter de los usos lo requiera, es el que se indica en las presentes Normas.

ARTÍCULO 185 CLASIFICACIÓN POR SU FUNCIÓN.

Por razón de su función, se distinguen los usos siguientes:

Residencial

Referidos a edificios destinados al alojamiento familiar.

Unifamiliar: vivienda en parcela independiente, en edificación aislada, adosada o en fila y con acceso independiente y exclusivo.

Plurifamiliar: alojamientos correspondientes a varias unidades familiares, situadas en un mismo edificio con acceso y elementos comunes.

Residencial comunitario: residencias estudiantiles, ancianos, conventos, etc.

Hotelero

Edificios destinados al alojamiento temporal para transeúntes como hoteles, moteles, pensiones y en general establecimientos de hostelería.

Residencial móvil

Espacios no edificados en los que se realizan funciones de alojamiento y acomodo temporal o permanente, como campings, aparcamientos de caravanas, etc.

Comercial

Comprende los locales destinados a prestar servicios personales de venta al por menor, excluyendo las grandes instalaciones.

Comercial concentrado

Comprende las grandes instalaciones de venta, almacenistas y asentadores. Se estará a lo dispuesto en la Ley 8/86 y al Decreto 256/94.

Oficinas

Comprende las actividades administrativas o burocráticas de gestión privada, relacionadas con las actividades de oficinas y despachos.

Docente

Comprende los edificios destinados a la enseñanza en todos los grados y modalidades.

Sanitario-Asistencial

Comprende los edificios y actividades de tratamiento y alojamiento de enfermos y en general, los relacionados con la sanidad, higiene, asistencia y geriátricas.

Socio-Cultural

Comprende las actividades culturales y de relación social, como museos, bibliotecas, agrupaciones políticas y sindicales, así como religiosos.

Deportivo

Comprende la enseñanza y práctica de la educación física y deportes en general.

Defensa y Fuerzas de Seguridad.

Comprende las actividades, realizadas en los recintos que les son propios, de los cuerpos y fuerzas de seguridad de ámbito supramunicipal.

Recreativo

Comprende las actividades relacionadas con el ocio, el tiempo libre y el esparcimiento, incluyendo bares, discotecas y espectáculos de cualquier naturaleza.

Taller y Artesanía

Comprende las actividades productivas y de almacenamiento desarrolladas en el marco familiar o de pequeñas empresas, que utilicen métodos preferentemente manuales.

Industria

Actividades orientadas a la transformación mecánica de los productos, a su obtención o a su transporte, asimismo los almacenes destinados a la distribución al por mayor de productos, talleres de reparación y planchistería, estaciones de servicio y garajes y en general aquellas que por los materiales o métodos utilizados puedan ocasionar molestias o peligros para la salubridad o seguridad de las personas o bienes.

Garajes y Aparcamientos

Comprende los aparcamientos particulares, colectivos o públicos de vehículos de motor.

Público-Administrativo

Comprende los centros o edificios al servicio de la administración pública, servicios de seguridad, bomberos, etc.

Agrícola y Forestal

Comprende las actividades de cultivo así como las derivadas de estas.

Extractivo

Comprende la explotación de minas y canteras.

Ganadero

Comprende las granjas animales y resto de instalaciones pecuarias.

ARTÍCULO 186 CLASIFICACIÓN POR SUS USUARIOS.

Por razón de sus usuarios los usos se dividen en:

Uso Público

Referidos a usos y servicios públicos realizados por la Administración pública o encomendados a la gestión privada en terrenos de dominio público o privado mediante arrendamiento u otro tipo de ocupación.

Ningún uso público podrá ser sustituido por otro privado salvo autorización expresa del planeamiento.

Usos Colectivos

Aquellos de propiedad privada pero destinados a uso público o semipúblico y a los que se accede por la pertenencia a una asociación, club u organización similar, o por el abono de una cuota, entrada, precio o contraprestación análoga. El mantenimiento de cualquier uso colectivo existente se considera de interés público y utilidad social. La supresión de un uso colectivo o su sustitución exigirá la autorización municipal, que podrá ser denegada por razón de la importancia de su utilidad pública.

Usos privados

Aquellos desarrollados por particulares en bienes de propiedad privada y que no están incluidos dentro de los colectivos.

ARTÍCULO 187 USOS FUERA DE ORDENACIÓN.

Se consideran fuera de ordenación los usos existentes que cumplan alguna de las condiciones siguientes:

1. Tener declaración de fuera de ordenación por este Plan General o alguno de los Planes que en desarrollo del mismo puedan redactarse.

2. Estar afectados por un uso dotacional según el planeamiento y no ser compatibles con él.

3. Estar afectados por el trazado de viales.

4. Estar situados en un edificio fuera de ordenación.

5. Para los usos no residenciales, estar en situación de incompatibilidad en cuanto a la repercusión ambiental de la actividad en relación con las normas de regulación de la zona correspondiente o cualquier disposición legal de aplicación por razones de salubridad, seguridad o tranquilidad, sin que exista posibilidad de implantar medidas correctoras o modificaciones que permitan excluirla actividad de la situación de fuera de ordenación. En caso de que esta corrección sea posible, la condición de fuera de ordenación tendrá un carácter transitorio, pudiendo ser establecido un plazo para la adaptación del uso.

No quedarán fuera de ordenación los usos existentes incluidos en edificios protegidos, salvo que lo estuvieren por los supuestos de los apartados 1), 3) o 5) del apartado anterior.

La consideración de fuera de ordenación transitoria o definitiva de un uso impide la autorización de obras de consolidación, aumento de volumen, ampliación, modificación o incremento del valor de expropiación de la instalación, pero sí podrán realizarse las pequeñas reparaciones que exigiera la higiene, ornato y conservación.

Los usos fuera de ordenación por tener asignado un uso propuesto de carácter dotacional, además de lo expuesto anteriormente, afectan y dejan fuera de ordenación al edificio o parte del edificio que los contiene.

Los usos fuera de ordenación podrán mantener su actividad hasta su regulación, expropiación o extinción. La creación o modificación de actividades en las instalaciones existentes y los cambios de titularidad de la propiedad o de la actividad exigirán la eliminación previa de la condición de fuera de «ordenación».

ARTÍCULO 188 CONDICIONES DE USO RESIDENCIAL.

Se estará a lo dispuesto por la Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana.

ARTÍCULO 189 CONDICIONES DE USO HOTELERO.

Se aplicarán las condiciones establecidas para uso residencial complementariamente con las disposiciones oficiales en materia hotelera.

ARTÍCULO 190 CONDICIONES DE USO RESIDENCIAL MÓVIL.

El uso residencial móvil solo podrá establecerse a través de un Plan que cumpla las determinaciones vigentes sobre campamentos de turismo. Este Plan respetará la normativa del Plan General, especialmente la contenida en este artículo.

Se podrán establecer campamentos de turismo que respeten lo dispuesto por la legislación específica en cuanto a dimensiones, características y dotaciones.

Los campamentos de turismo sólo podrán situarse en suelos clasificados como urbanizables no pormenorizados o suelo no urbanizable sin protección específica según las determinaciones de la LSNU de la Generalitat Valenciana. Si la realización de un Plan estuviera en desacuerdo con el Plan General será preceptiva la tramitación de una modificación de éste. En este caso, se establece un orden de prioridades para su localización, sin perjuicio de lo establecido en la legislación específica.

Los Planes que desarrollen este tipo de implantaciones tendrán consideración de Plan Parcial a todos los efectos de requisitos, cesiones de suelo y aprovechamiento, garantías, contenido y documentación. Para las dotaciones de infraestructuras, servicios mínimos, aparcamiento y condiciones de urbanización serán los exigidos por su normativa específica.

Los terrenos destinados a este uso no podrán ser objeto de parcelación de ningún tipo, permaneciendo bajo una sola titularidad mientras perdura el uso.

Los campamentos, albergues, colonias y marchas juveniles acogidas al Decreto 2253/1974 (BOE 15-8-74) pueden localizarse en cualquier tipo de suelo siempre que se cumplan las condiciones establecidas en el art. 8 del mismo decreto, especialmente en los suelos declarados como parque público y en los suelos de protección ecológico-paisajística.

No podrán establecerse este tipo de campamentos juveniles:

1. En terrenos situados en ramblas, lechos secos de ríos y en los susceptibles de ser inundados, así como en aquellos que por cualquier causa resulten insalubres o peligrosos.

2. En un radio inferior a ciento cincuenta metros de los lugares de captación de aguas potables para abastecimiento.

3. En las proximidades de industrias nocivas, insalubres o peligrosas.

4. Y, en general, en aquellos lugares que, por exigencias del interés público, estén afectados por prohibiciones o limitaciones o por servidumbres públicas establecidas expresamente mediante disposiciones legales reglamentarias.

ARTÍCULO 191 CONDICIONES DE USO COMERCIAL Y RECREATIVO.

Los usos comerciales y recreativos que por sus características originen molestias o generen riesgos, se regirán por lo establecido para el uso taller y artesanía y en su caso para el uso industrial.

Las características especiales, dotaciones necesarias y condiciones de higiene y seguridad de los locales comerciales y recreativos cumplirán la normativa establecida con carácter general por la legislación.

Los establecimientos tendrán acceso directo desde la vía pública.

Los edificios para uso comercial concentrado, tendrán un número máximo de dos plantas con una altura de cornisa de 8,00 metros y una dotación mínima de aparcamiento de 1 plaza por cada 100 m² de techo.

Los edificios de uso exclusivo comercial u hotelero ubicados en suelo residencial extensivo, respetarán la normativa específica de la zona.

Los edificios de uso exclusivo comercial u hotelero dispondrán asimismo de una dotación de aparcamiento de 5 plazas por cada 100 m² de edificación.

En edificios destinados a uso exclusivo recreativo calificado y locales recreativos de actividades calificadas se dispondrá de una dotación de aparcamiento de 10 plazas por cada 100 m² de edificación.

En edificios destinados a uso exclusivo recreativo no calificado se dispondrá de una dotación de aparcamiento de 5 plazas por los primeros 500 m² de edificación, más una plaza por cada 25 m² para los restantes.

En locales recreativos de actividades no calificadas se dispondrá de una dotación de aparcamiento de 5 plazas por los primeros 500 m² de edificación, más una plaza por cada 25 m² para los restantes.

ARTÍCULO 192 CONDICIONES DEL USO TALLER Y ARTESANÍA E INDUSTRIAL.

Uso «taller y artesanía» es el que corresponde a locales destinados a la realización de actividades de arte u oficios que puedan situarse en edificios destinados a uso de viviendas o inmediatos a ellos, por no entrañar molestias. Asimismo se incluyen actividades de revisión, conservación y reparación de productos.

El uso industrial corresponde a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte y distribución. Se establecen las siguientes clases:

Industria compatible: es aquella que, por no ofrecer riesgos ni causar molestias a las viviendas, puede ubicarse junto a áreas residenciales, en las zonas que en el presente plan admite el uso Industrial con tolerancia de residencia.

Industria en polígono: es aquella que puede instalarse en áreas exclusivas y en edificios aislados. Se subdivide en dos tipos, de acuerdo con los parámetros del que se especifican en este artículo, tipo I y tipo II.

Los edificios destinados al uso de taller y artesanía e industria cumplirán las disposiciones vigentes sobre la materia y actividad además de las establecidas por estas normas.

En todo caso, las actividades deberán estar autorizadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y cumplirán la Ordenanza General de la Seguridad e Higiene en el Trabajo.

El Ayuntamiento, en desarrollo de las presentes Normas podrá redactar y aprobar unas ordenanzas reguladoras de los usos taller y artesanía e industrial que concreten y pormenoricen los distintos parámetros ambientales: aguas residuales, contaminación atmosférica, olores, incendios y ruidos y peligros de explosión, así como lo referente a dimensiones y potencias máximas permisibles.

En cuanto al adecuado control de los efectos ambientales se tendrán en cuenta los siguientes criterios básicos:

1. La superficie de referencia viene fijada por la suma de superficies de todos los locales destinados a la actividad con exclusión de la superficie de oficinas y zonas de exposición y venta si cuentan con acceso independiente.

2. La potencia instalada se refiere a la potencia electromecánica y está determinada por la suma de los motores que accionan las máquinas expresadas en kilovatios (KW) excluyendo las relativas a instalaciones de iluminación, ventilación y en general las no electromecánicas siempre y cuando no formen parte sustantiva del proceso productivo.

3. El ruido se medirá en decibelios A concretados para los siguientes supuestos: día, de 8 h. a 22 h.; noche de 22 h. a 8 h.; interior, a 1,5 m. de cualquier motor; y exterior, en los límites de la propiedad o domicilio del vecino más afectado.

4. La vibración se medirá en Pals según la fórmula $DIN 10 \log_{10} 3200A^2 N^2$, en la que A es la amplitud en cm. y N la frecuencia en hertzios.

5. La emisión de gases y humos no podrá exceder los límites recogidos en el cuadro adjunto, expresados en los siguientes índices: índice de ennegrecimiento de Ringlemann, en funcionamiento y en arranque y de emisión de polvo en kg./hora. En ningún caso se superarán las concentraciones máximas admisibles para los contaminantes determinados en la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico y las órdenes que la desarrollan.

6. Las aguas residuales se decantarán y depurarán en primera instancia si fuera necesario para que los vertidos puedan ser depurados mediante una simple depuradora biológica.

El cuadro adjunto fija los diferentes parámetros en función de las distintas clases establecidas para los usos taller y artesanía e industrial; si no se especifica otra cosa en la ordenanza de zona.

USO	Ruido dba Máximo día noche	Vibración Máxima (Pals)	Emisión Máxima de Gases y Humos
Taller y artesanía	40	0	5 0/1/1,5
	55	0	
Industria Compatible	40	0	5 0/1/1,5
	60	0	
En Polígono TIPO I	45	35	15 1/2/5
	65	55	
TIPO II	50	50	25 1,5/2,5/15

ARTÍCULO 193 CONDICIONES DE USO GARAJE Y APARCAMIENTOS.

Las reservas de aparcamiento en la propia parcela cuando no sean fijadas por las ordenanzas particulares de zona, será como mínima de una plaza por vivienda y de una plaza por cada 100 m² edificados destinados a otros usos.

En las zonas residenciales del ensanche con tipología tradicional de vivienda, quedarán exentas de la obligación de reserva de aparcamiento aquellas parcelas que no ejecuten tipologías de vivienda intensiva, quedando además eximidas de la obligación de reserva de aparcamientos aquellas parcelas que cumplan alguna de las siguientes condiciones:

1. Tener una superficie inferior a 120 m².

2. Demostrar la imposibilidad de establecer la reserva obligatoria a causa de las características de la parcela.

3. Estar situadas en zonas en que a causa de las condiciones viarias, de la tipología arquitectónica o de las condiciones de accesibilidad, la realización de aparcamiento pueda suponer lesión para las características del medio ambiente e imagen urbana, a juicio del Ayuntamiento.

En este caso solo podrán ejecutarse por parcela un número máximo de dos viviendas independientes.

En todo caso los aparcamientos cumplirán las siguientes condiciones:

1. Las dimensiones de la plaza de aparcamiento será como mínimo de 2,20/4,50 m. libres de obstáculos, pudiendo hasta un 20% de las plazas tener dimensiones no inferiores a 2,20/4,00 m.

2. Al menos un 2% de las plazas tendrán como dimensiones mínimas 3,50/4,50 m.

3. La altura mínima del local será de 2,25 m.

4. La rampa mínima será de 2,80 m. de anchura y pendiente no superior al 16% disponiendo de una meseta horizontal junto al exterior de 5 m. de fondo.

5. Las calles de circulación y los radios de giro asegurarán la maniobrabilidad de los vehículos según el sistema de distribución de plazas adoptado. Todo vehículo deberá poder acceder a su plaza sin que sea necesario desplazar ningún otro vehículo.

Las condiciones de los aparcamientos establecidas en los puntos anteriores podrán hacerse menos restrictivas para viviendas unifamiliares, pudiendo llegarse a rampas con un pendiente máxima del 20% y mesetas de espera con pendientes superiores al 5%.

Asimismo podrá autorizarse la instalación de aparatos montacoches para el acceso de los vehículos a los garajes que cumplan las condiciones establecidas en la normativa de viviendas de protección oficial.

ARTÍCULO 194 CONDICIONES DE USO EXTRACTIVO.

Las actividades extractivas de cualquier tipo están sujetas a previa licencia municipal sin perjuicio de la necesidad de recabar autorización de otros organismos.

El otorgamiento de licencia estará condicionado a presentación de un Plan de Restauración del espacio natural afectado, cuyo contenido, documentación y garantías serán reguladas por la legislación sectorial específica.

**TÍTULO IX
ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA**

ARTÍCULO 195 ZONAS DE ORDENANZA

Definición

Se entiende a efectos de la aplicación de las presentes normas, como zona de ordenanza aquellas áreas de suelo delimitadas en los planos de ordenación, en las que las condiciones de tipología, volumen, usos y estéticas son idénticas.

Zonas definidas

SUELO URBANO Área	Zona	Uso principal	Tipología
Núcleo Población	Casco Histórico	Residencial	Extensiva tradicion
	Primer ensanche	Residencia	Intensiva
	Ensanche	Residencial	Extensiva tradicion Intensiva
Segundas Residencias	Monte Pego	Residencial	Extensiva tradicion
	Mustalla I	Residencial	Extensiva en fila Extensiva aislada Industrial compatib
SUELO URBANIZABLE Área	Zona	Uso principal	Tipología
	Pormenorizado	Verdales	Residencial
Benituba		Residencial	Intensiva Extensiva en fila Extensiva aislada
El Clot		Residencial Extensiva en fila Extensiva aislada	Intensiva
No Pormenorizado	Sector 1	Industrial	Industrial compatib
	Sector 2	Industrial	Industrial I y II
	Calvari I	Residencial	Extensiva en fila Extensiva aislada
Mustalla II	Calvari II	Residencial	Extensiva en fila Extensiva aislada
	Sant Joan	Residencial	Extensiva aislada
	Penya Roja	Residencial	Extensiva aislada
SUELO NO URBANIZABLE Clase	Área	Zona	
	Protegido	Marjal	Marjal
Hidroológica		Cauces y barrancos	
Arqueológica		Castillo de Ambra	
Común	Ecológico Paisajística	Montes, sendas y veredas	
	Suelo no urbanizable común	Zona X Zona V Zona III	
Extractivo	Suelo no urbanizable extracción de áridos		

**SUELO URBANO
CONDICIONES GENERALES**

ARTÍCULO 196 CONDICIONES GENERALES DEL USO RESIDENCIAL INTENSIVO

Definición

Se considera como toda aquella edificación residencial con destino a vivienda colectiva o plurifamiliar, de acu-

con las tipologías residenciales de alineación de vial o en bloque exento definidas en el artículo 93 de las presentes normas.

Condiciones de volumen

1. Alineaciones

Son las establecidas por los planos de ordenación. La edificación podrá disponerse según la tipología edificatoria:

1. Según alineación de vial, no admitiéndose retranqueos en ninguna de las plantas con excepción de los casos de construcción de áticos autorizados en estas normas y señalados en los planos de ordenación.

2. En bloque exento en el que la edificación será exenta dentro de la parcela, estableciéndose unas distancias mínimas a lindes frontales, laterales y entre bloque en función de las alturas edificables.

En los casos de sustitución de edificios con objeto de integrar lo nuevo con lo existente, y mejorar las características viales, podrán imponerse pequeñas correcciones sobre la alineación de la edificación que se sustituye.

2. Superficie ocupable

Para tipologías edificatorias según alineación de vial:

Planta baja: Edificable en su totalidad

Plantas superiores: 20 m de profundidad

Semisótanos: Se admiten

Sótano: Se admite

Áticos: Según zona de ordenanzas

Condiciones estéticas

Según zonas. En las calles límites de zona se aplicarán a ambos paramentos las condiciones más restrictivas en relación a vuelos, marquesinas, toldos, cubiertas etc.

Condiciones higiénicas y de calidad

Será de aplicación lo contenido en las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana, no admitiéndose viviendas con una fachada a vía o espacio público inferior a 5,00 metros.

Condiciones de uso

1. Uso dominante

Residencial.

2. Usos compatibles

Serán compatibles los siguientes: Comercial en sótano, planta baja y primera. Hotelero, oficinas en planta baja y primera. Socio-cultural, taller, artesanía, garajes, aparcamientos, docente, sanitario, asistencial y recreativo sólo en planta baja con superficie inferior a 250 m² y siempre que no se trate de actividades calificadas.

Podrá autorizarse la instalación de bares, cafeterías, restaurantes y similares en cualquiera de sus categorías, incluso con ambiente musical y espectáculos, siempre que se dispongan las medidas oportunas para reducir el impacto ambiental de los mismos.

También serán compatibles los usos público administrativo y los dotacionales.

3. Usos prohibidos

Los no dominantes ni compatibles para cada caso.

ARTÍCULO 197 CONDICIONES GENERALES DEL USO RESIDENCIAL EXTENSIVO

Definición

Se considera como tal toda aquella edificación residencial con destino a vivienda unifamiliar, admitiéndose en ellas las siguientes tipologías:

1. Tipología de vivienda unifamiliar tradicional

Se entiende como vivienda tradicional, el tipo de vivienda unifamiliar entre-medianeras, con fachada alineada a vial, desarrollada en dos o tres plantas, siendo en este último caso, la última planta de cambra o almacén y promocionada en unidades edificatorias independientes.

2. Tipología de vivienda unifamiliar adosada o en fila

Se entiende como vivienda adosada o en fila, el tipo de vivienda unifamiliar entre-medianeras pero con posibilidad de retranqueo de su fachada con respecto al vial, promocionada en unidades edificatorias de más de una vivienda.

3. Tipología de vivienda unifamiliar pareada

Se entiende como vivienda pareada, el tipo de edificación aislada, con retranqueo a todos los frentes de parcela, basado en la construcción de dos viviendas unifamiliares con una medianera común.

4. Tipología de vivienda unifamiliar aislada

Se entiende como vivienda aislada, el tipo de vivienda unifamiliar con retranqueo a todos los frentes de parcela.

Condiciones de volumen

1. Alineaciones

Son las establecidas por los planos de ordenación. La edificación se dispondrá según la alineación del vial, admitiendo los retranqueos establecidos para cada zona de ordenanza.

En los casos de sustitución de edificios con objeto de integrar lo nuevo con lo existente, y mejorar las características viales, podrán imponerse pequeñas correcciones sobre la alineación de la edificación que se sustituye.

2. Superficie ocupable

Según cada zona de ordenanza.

Condiciones estéticas

Según zonas. En las calles límites de zona se aplicarán a ambos paramentos las condiciones más restrictivas en relación a vuelos, marquesinas, toldos, cubiertas etc.

Condiciones higiénicas y de calidad

Será de aplicación lo contenido en las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana, no admitiéndose viviendas con una fachada a vía o espacio público inferior a 5,00 metros.

Condiciones de uso

1. Uso dominante

Residencial.

2. Usos compatibles

Serán compatibles los siguientes: Comercial en sótano, planta baja y primera. Hotelero, oficinas en planta baja y primera. Socio-cultural, taller, artesanía, garajes, aparcamientos, docente, sanitario, asistencial y recreativo sólo en planta baja con superficie inferior a 250 m² y siempre que no se trate de actividades calificadas.

Podrá autorizarse la instalación de bares, cafeterías, restaurantes y similares en cualquiera de sus categorías, incluso con ambiente musical y espectáculos, siempre que se dispongan las medidas oportunas para reducir el impacto ambiental de los mismos.

También serán compatibles los usos público administrativo y los dotacionales.

3. Usos prohibidos

Los no dominantes ni compatibles para cada caso.

ARTÍCULO 198 CONDICIONES GENERALES DEL USO INDUSTRIAL COMPATIBLE

Definición

Industria compatible es aquella que de acuerdo con lo establecido en el artículo 192 de las presentes normas no ofrece riesgos ni causa molestias a las viviendas. Puede ubicarse junto a áreas residenciales, en las zonas que en el presente plan admite el uso industrial con tolerancia de residencia.

Condiciones de volumen

1. Alineaciones

Son las establecidas por los planos de ordenación. La edificación se dispondrá según la alineación del vial, no admitiéndose retranqueos.

En los casos de sustitución de edificios con objeto de integrar lo nuevo con lo existente, y mejorar las características viales, podrán imponerse pequeñas correcciones sobre la alineación de la edificación que se sustituye.

2. Superficie ocupable

Planta baja: Edificable en su totalidad

Plantas superiores: 20 m de profundidad

Semisótanos: No se admiten

Sótano: Se admite

3. Número de plantas y altura máxima de cornisa

A los efectos de las condiciones de volumen se entiende que la edificación industrial con tolerancia residencial, tiene dos plantas con una altura de cornisa máxima de 8,00 metros, siendo la altura mínima de la planta baja de 4,50 metros.

La planta baja no puede destinarse a vivienda.

4. Condiciones de la edificación de vivienda

Podrán construirse viviendas en la zona de tolerancia industrial con las siguientes limitaciones:

1. No podrán situarse en la planta baja.

2. Podrán tener acceso independiente desde la vía o espacio público, pero integrado dentro del tratamiento de la planta baja.

Condiciones estéticas

En las calles límites de zona se aplicarán a ambos paramentos las condiciones más restrictivas en relación a vuelos, marquesinas, toldos, cubiertas etc.

Condiciones de uso

1. Uso dominante

Taller, almacenes y artesanía.

2. Usos compatibles

Serán compatibles los siguientes: Comercial en sótano, planta baja y primera, oficinas ligadas a la actividad en planta primera y garajes, aparcamientos y recreativo en todo el edificio.

Podrá autorizarse la instalación de bares, cafeterías, restaurantes y similares de cualquiera de sus categorías, incluso con ambiente musical y espectáculos, siempre que se dispongan las medidas oportunas para reducir el impacto ambiental de los mismos.

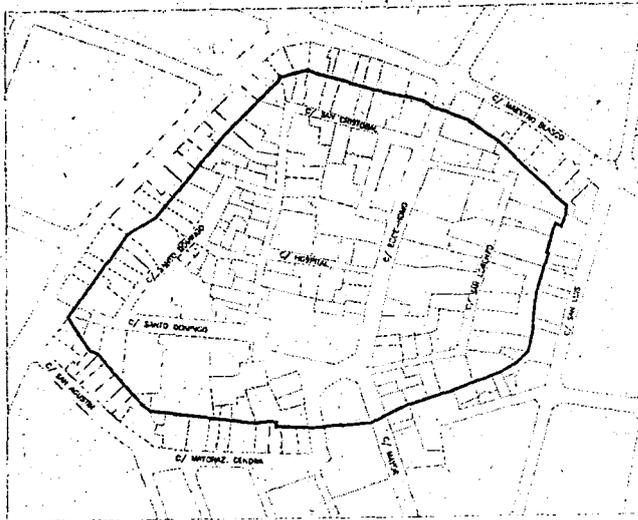
3. Usos prohibidos

Los no dominantes ni compatibles para cada caso.

CASCO HISTÓRICO

ARTÍCULO 199 DEFINICIÓN

Constituye la zona de ordenanza del Casco Histórico la delimitada en el plano de ordenación y que coincide en su trazado con el del histórico recinto amurallado.



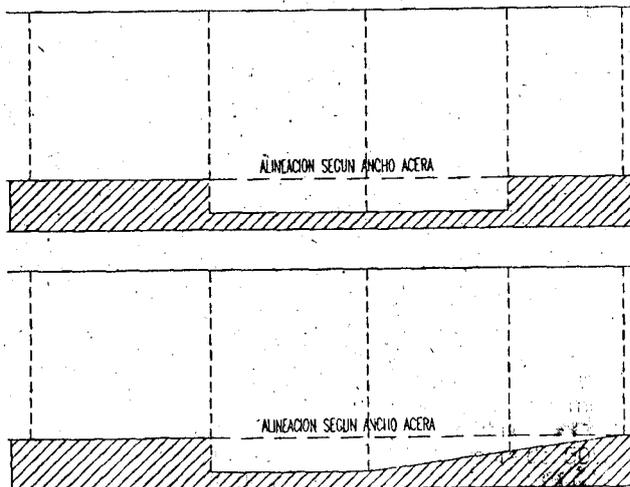
A los efectos de protección y de obras realizables, el casco histórico delimitado, tiene la calificación de conjunto arquitectónico.

ARTÍCULO 200 CONDICIONES DE VOLUMEN

Alineaciones

Según las condiciones establecidas con carácter general. En ningún caso se autorizan patios ni entrantes en fachada.

Cuando en una misma calle existan diferencias en la dimensión de la acera, las alineaciones de la edificación respetarán la dimensión máxima de la acera.



Parcela mínima

Se considerará parcela inferior a la mínima y por tanto inedificable, aquella que no pueda abordar de modo autónomo la edificación, es decir, que no pueda albergar la vivienda definida como mínima por las Normas de Habitabilidad Diseño de la Comunidad Valenciana, respetando las condiciones higiénicas y computando como máximo dos plantas de la edificación.

Parcela máxima

Las que resulte de la agrupación de más de dos parcelas del parcelario catastral actual.

Edificabilidad:

La planta baja se considera edificable en su totalidad. En plantas superiores se establece un fondo máximo edificable de 25 m.

Alturas:

El número máximo de plantas autorizado para el casco histórico es de III, siendo el mínimo de II.

La altura máxima permitida en función del número de plantas es la siguiente:

Número de plantas	Altura máxima de cornisa
II	7,50 metros
III	10,50 metros

Con objeto de mejorar la integración de lo nuevo con edificios existentes, será posible variar la altura de cornisa. Dicha variación podrá ser impuesta por el Ayuntamiento y será en todo caso justificada.

La altura mínima de la planta baja a efectos de cuerpos volados será la dominante en cada calle, siendo de aplicación lo establecido en el artículo 116 de las presentes normas respecto de la altura mínima y máxima de la planta baja.

Sótanos:

Se admite una planta sótano situada dentro de la superficie ocupable, siempre que se tomen las medidas necesarias para que la edificación vecina no quede afectada y que acceso al mismo se produzca desde el interior de la edificación, nunca desde la vía o espacio público.

Semisótanos y áticos:

No se admiten.

ARTÍCULO 201 CONDICIONES ESTÉTICAS.

Condiciones generales.

Se considera todo el Casco Histórico delimitado como conjunto arquitectónico, le son de aplicación las condiciones establecidas en el artículo 164 y si el edificio formase parte del patrimonio protegido, le será de aplicación lo especificado en el artículo 163.

Será siempre de aplicación lo especificado en el artículo 165.

Aleros y cornisas:

Se admiten aleros y cornisas cuyo saliente no exceda de 40 cm. ni del mayor de los existentes en la calle.

Cuerpos volados:

Únicamente se admiten balcones abiertos, paralelos a la alineación de fachada. La suma de longitudes de balcones no superará el 70% de la suma de longitudes de fachada en plantas superiores a la baja. El espesor total del balcón no excederá de 15 cm. y el saliente máximo no excederá del menor de:

1. 50 cm
2. 10% del ancho de la calle
3. Ancho de la acera menos 15 cm

La altura mínima de la planta baja a efectos de cuerpos volados será la dominante en cada calle, siendo de aplicación lo establecido en el artículo 116 de las presentes normas respecto de la altura mínima y máxima de la planta baja.

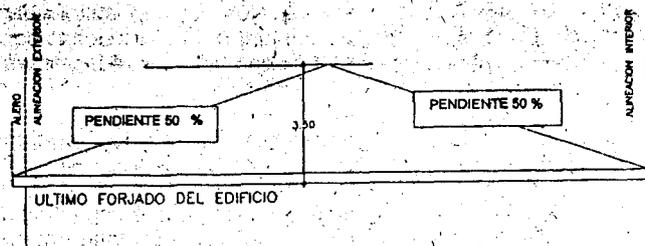
Cubiertas:

Las cubiertas de la última planta serán inclinadas, con pendiente máxima del 50%, de teja árabe y cumbre para a la fachada.

Podrá permitirse la construcción de pequeñas terrazas planas en la cubierta con las siguientes condiciones:

1. La cubierta inclinada ocupará como mínimo 1 primeros metros a cada fachada de vial público.
2. La superficie máxima de la terraza será del 50% de la superficie en planta de la cubierta.

3. No podrá construirse ningún elemento edificado por encima de los planos que definen la cubierta inclinada, cuya cumbre estará como máximo a 3,50 metros de altura respecto de la línea de cornisa realmente ejecutada.



Revestimientos de fachada
Se admitirán los siguientes:

1. Revestimientos a base de estucos de cal de colores a tono con los existentes.

2. Revestimientos a base de enfoscados de mortero y posterior pintado mediante pinturas pétreas, a la cal o plásticas mate en tonos acorde con el entorno.

3. Aplacados uniformes y completos de piedra caliza o arenisca natural apomazada en zócalos igualando con los existentes en el entorno.

Quedan prohibidos los no definidos anteriormente y especialmente revestimientos a base de materiales cerámicos caravista o similar y alicatados de azulejo.

Carpintería exterior y defensas

La carpintería exterior será a base de madera con tratamiento superficial de lacas o barnices o de aluminio lacado en blanco. Las dimensiones y proporciones mantendrán las existentes en el edificio y su entorno.

Las rejas serán de hierro similares a las existentes en la zona, pintadas con esmaltes de color a tono con el entorno. Queda expresamente prohibida la utilización de elementos prefabricados de hormigón o mortero para formación de balaustradas o celosías.

Podrá autorizarse el uso de protecciones exteriores a base de persianas siempre que no alteren las condiciones ambientales y estéticas del entorno.

Marquesinas.

No se autorizan.

Toldos, muestras y vallas publicitarias.

Según el régimen general y las especificaciones establecidas para los edificios protegidos y los conjuntos arquitectónicos.

Otros.

Los huecos, tanto los de nueva creación, como las alteraciones de los existentes deberán respetar en lo posible sus dimensiones originales, y en todos los casos mantener los ejes de ordenación y simetría, las separaciones y las proporciones existentes.

Se deberán mantener los balcones existentes, con las limitaciones de vuelo y anchura habituales en la zona o indicadas en las ordenanzas. No podrán cerrarse con antepechos de fábrica, carpinterías o celosías que formen miradores.

Las cubiertas serán de tejas curvas, en su color natural, preferentemente viejas y evitando los tonos rojos y marrones. Los aleros podrán ser moldurados o de canchillos, según las características tradicionales del tipo y el espacio urbano.

En cualquier caso la presente norma cesará en su aplicación cuando las características a proteger de los edificios o de su entorno sean contradictorias con su contenido.

ARTÍCULO 202 APARCAMIENTOS:

Serán de aplicación las condiciones generales del uso de aparcamiento establecidas en el artículo 193 de las presentes normas.

ARTÍCULO 203 CONDICIONES DE USO.

1. Uso dominante

Residencial.

2. Usos compatibles

Serán compatibles los siguientes: Comercial en sótano, planta baja y primera. Hotelero, oficinas en planta baja y primera. Socio-cultural, taller, artesanía, garajes, aparcamientos, docente, sanitario, asistencial y recreativo sólo en planta baja con superficie inferior a 250 m² y siempre que no se trate de actividades calificadas.

Podrá autorizarse la instalación de bares, cafeterías, restaurantes y similares en cualquiera de sus categorías, incluso con ambiente musical y espectáculos, siempre que se dispongan las medidas oportunas para reducir el impacto ambiental de los mismos.

También serán compatibles los usos público administrativo y los dotacionales.

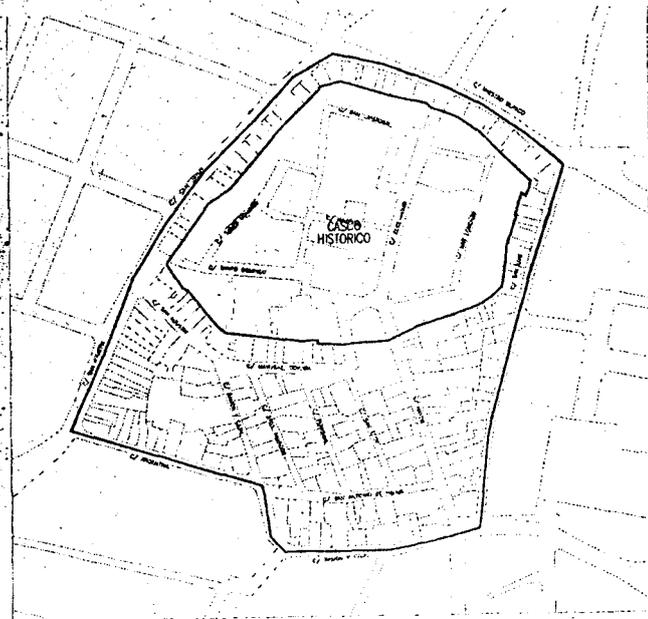
3. Usos prohibidos

Los no dominantes ni compatibles para cada caso.

PRIMER ENSANCHE

ARTÍCULO 204 DEFINICIÓN

Constituye la zona de ordenanza del Primer Ensanche la delimitada en el plano de ordenación y que coincide con el casco histórico situado extramuros.



A los efectos de protección y de obras realizables, el primer ensanche delimitado, tiene la calificación de nivel ambiental según lo establecido en el artículo 164 de las presentes normas.

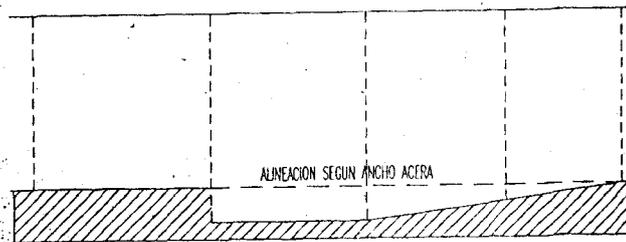
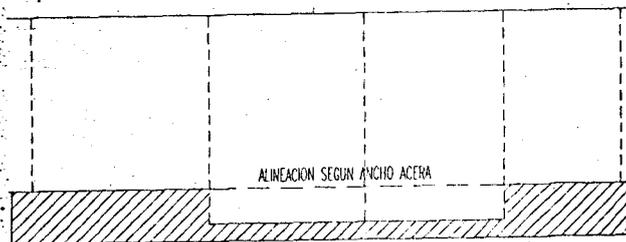
ARTÍCULO 205 CONDICIONES DE VOLUMEN

ALINEACIONES

Según las condiciones establecidas con carácter general.

En ningún caso se autorizan patios ni entrantes en fachada.

Cuando en una misma calle existan diferencias en la dimensión de la acera, las alineaciones de la edificación respetarán la dimensión máxima de la acera.



Deberán resolverse en chaflán, con una longitud de 3,0 metros, las esquinas señaladas en el plano de alineaciones.

Parcela mínima

Para ser edificables, según la tipología residencial, se establecen las siguientes condiciones de parcela mínima:

Tipología	Nº de plantas	Ancho de fachada	Superficie solar
Intensiva	III	7 m	140 m ²
	IV-V	12 m	240 m ²
Extensiva tradicional	II-III	5 m	100 m ²

Para otros usos compatibles, en función del número de plantas edificadas la parcela mínima será la siguiente:

Nº de plantas	Ancho de fachada	Superficie solar
II-III	5 m	100 m ²
IV-V	12 m	240 m ²

Cuando existan parcelas inferiores a la mínima podrán ser de aplicación las condiciones establecidas para el casco histórico siempre que la edificación se destine a vivienda unifamiliar tradicional o para uso dotacional.

Parcela máxima

No se considera en la zona de alta densidad (V plantas) y en el resto la que resulte de la agrupación de dos parcelas catastrales del parcelario actual.

Edificabilidad:

La planta baja se considera edificable en su totalidad.

En plantas superiores se establece un fondo máximo edificable de 25 metros, para edificaciones con tipología residencial extensiva tradicional y de 20 metros para las edificaciones con tipología intensiva cualquiera que sea el número de plantas.

Alturas:

Según zonas:

Zona	Nº de plantas		Altura	
	Máximo	Mínimo	Máximo	Mínimo
Intensiva	V	II	16,50 m	9,50 m
Extensiva	III	II	10,50 m	7,50 m

Siendo las alturas de cornisa para cada grupo de plantas en la zona intensiva las siguientes:

Nº de plantas	Altura
III	10,50
IV	13,40
V	16,50

Con objeto de mejorar la integración de lo nuevo con los edificios existentes, será posible variar la altura de cornisa. Dicha variación podrá ser impuesta por el Ayuntamiento y será en todo caso justificada.

La altura mínima de la planta baja a efectos de cuerpos volados será la dominante en cada calle, siendo de aplicación lo establecido en el artículo 116 de las presentes normas respecto de la altura mínima y máxima de la planta baja.

Sótanos:

Se admite una planta sótano situada dentro de la superficie ocupable, siempre que se tomen las medidas necesarias para que la edificación vecina no quede afectada, con acceso independiente desde la vía o espacio público únicamente en las edificaciones con fachada a la C/ Maestro Blasco desde el cruce con C/ Ecce Homo, C/ San Jaime y C/ San Agustín, en el resto de la zona se admite una planta sótano situada dentro de la superficie ocupable con acceso desde el interior de la edificación, nunca desde la vía o espacio público.

Semisótanos y áticos:

No se admiten.

ARTÍCULO 206 CONDICIONES ESTÉTICAS.

Condiciones generales.

Cuando se trate de edificaciones en el entorno del conjunto arquitectónico del casco histórico, serán de aplicación las normas del artículo 164.

Si el edificio formase parte del patrimonio protegido, le será de aplicación lo especificado en el artículo 163.

Será siempre de aplicación lo especificado en el artículo 165.

En las calles límites de zona se aplicarán a ambos paramentos las condiciones más restrictivas en relación a vuelos, marquesinas, toldos, cubiertas etc.

Aleros y cornisas:

Se admiten aleros y cornisas cuyo saliente no exceda de 40 cm. ni del mayor de los existentes en la calle.

Cuerpos volados:

Únicamente se admiten balcones abiertos paralelos a la alineación de fachada. La suma de longitudes de los balcones no superará el 70% de la suma de longitudes de fachada en plantas superiores a la baja. El espesor total del balcón no excederá de 15 cm y el saliente máximo no excederá el mínimo de:

1. 50 cm
2. El 10 % del ancho de la calle
3. El ancho de la acera menos 15 cm

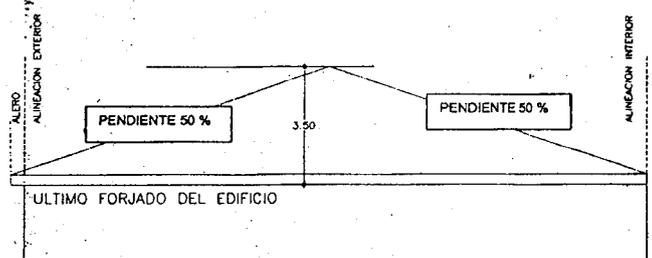
La altura mínima de la planta baja a efectos de cuerpos volados será la dominante en cada calle, siendo de aplicación lo establecido en el artículo 116 de las presentes normas respecto de la altura mínima y máxima de la planta baja.

Cubiertas:

Las cubiertas de la última planta serán inclinadas, con pendiente máxima del 50%, de teja árabe y cumbre paralela a la fachada.

Podrá permitirse la construcción de pequeñas terrazas planas en la cubierta con las siguientes condiciones:

1. La cubierta inclinada ocupará como mínimo los 3 primeros metros a cada fachada de vial público.
2. La superficie máxima de la terraza será del 50% de la superficie en planta de la cubierta.
3. No podrá construirse ningún elemento edificado por encima de los planos que definen la cubierta inclinada, cuya cumbre estará como máximo a 3,50 metros de altura respecto de la línea de cornisa realmente ejecutada.



Revestimientos de fachada

Se admitirán los siguientes:

1. Revestimientos a base de estucos de cal de colores a tono con los existentes.
2. Revestimientos a base de enfoscados de mortero y posterior pintado mediante pinturas pétreas, a la cal o plásticas mate en tonos acorde con el entorno.
3. Aplacados uniformes y completos de piedra caliza o arenisca natural apomazada en zócalos igualando con los existentes en el entorno.

Quedan prohibidos los no definidos anteriormente y especialmente revestimientos a base de materiales cerámicos caravista o similar y alicatados de azulejo.

Carpintería exterior y defensas

La carpintería exterior será a base de madera con tratamiento superficial de lacas o barnices o de aluminio lacado en blanco. Las dimensiones y proporciones mantendrán las existentes en el edificio y su entorno.

Las rejas serán de hierro similares a las existentes en la zona, pintadas con esmaltes de color a tono con el entorno. Queda expresamente prohibida la utilización de elementos prefabricados de hormigón o mortero para formación de balastradas o celosías.

Las persianas podrán ser de PVC o aluminio que en todo caso no desentonen con el entorno del edificio.

Marquesinas.

No se autorizan.

Toldos, muestras y vallas publicitarias.

Según el régimen general.

Otros.

Los huecos, tanto los de nueva creación, como las alteraciones de los existentes deberán respetar en lo posible sus dimensiones originales, y en todos los casos mantener los ejes de ordenación y simetría, las separaciones y las proporciones existentes.

Se deberán mantener los balcones existentes, con las limitaciones de vuelo y anchura habituales en la zona o indicadas en las ordenanzas. No podrán cerrarse con antepechos de fábrica, carpinterías o celosías que formen miradores.

Las cubiertas serán de tejas curvas, en su color natural, preferentemente viejas y evitando los tonos rojos y marrones. Los aleros podrán ser moldurados o de canecillos, según las características tradicionales del tipo y el espacio urbano.

En cualquier caso la presente norma cesará en su aplicación cuando las características a proteger de los edificios de su entorno sean contradictorias con su contenido.

ARTÍCULO 207 APARCAMIENTOS:

Serán de aplicación las condiciones generales del uso de aparcamiento establecidas en el artículo 193 de las presentes normas.

ARTÍCULO 208 CONDICIONES DE USO.

1. Uso dominante Residencial.
2. Usos compatibles

Serán compatibles los siguientes: Comercial en planta baja y primera, hotelero, oficinas en planta baja y primera, socio-cultural, taller y artesanía en planta baja, docente, sanitario asistencial, garaje y aparcamiento en sótano y planta baja, recreativo sólo en planta baja con superficie inferior a 250 m² y siempre que no se trate de actividades calificadas.

Podrá autorizarse la instalación de bares, cafeterías, restaurantes y similares en cualquiera de sus categorías, incluso con ambiente musical y espectáculos, siempre que se dispongan las medidas oportunas para reducir el impacto ambiental de los mismos.

También serán compatibles los usos público administrativo y los dotacionales.

3. Usos prohibidos

Los no dominantes ni compatibles para cada caso.

ENSANCHE RESIDENCIAL INTENSIVA

ARTÍCULO 209 DEFINICIÓN

Constituye la zona de ordenanza de ensanche la delimitada en el plano de ordenación.

ARTÍCULO 210 CONDICIONES DE VOLUMEN

Alineaciones

Según las condiciones establecidas con carácter general para el tipo de edificación residencial intensiva según alineación de vial.

Deberán resolverse en chaflán, con una longitud de 3,0 metros, las esquinas señaladas en el plano de alineaciones.

Parcela mínima

Para ser edificables, según la tipología residencial, se establecen las siguientes condiciones de parcela mínima:

Tipología	Nº de plantas	Ancho de fachada	Superficie solar
Alineación vial	II-III	7 m	140 m ²
	IV-V	12 m	240 m ²

Para otros usos compatibles, en función del número de plantas edificadas la parcela mínima será la siguiente:

Nº de plantas	Ancho de fachada	Superficie solar
II-III	5 m	100 m ²
IV-V	12 m	240 m ²

Parcela máxima

No se considera.

Edificabilidad:

1. Intensiva según alineación de vial

La planta baja se considera edificable en su totalidad.

En plantas superiores se establece un fondo máximo edificable de 20 metros.

Alturas:

Zona	Nº de plantas		Altura	
	Máximo	Mínimo	Máximo	Mínimo
Intensiva alineación vial	V	II	16,50 m	7,50 m

Siendo las alturas de cornisa para cada grupo de plantas en la zona intensiva las siguientes:

Nº de plantas	Altura
III	10,50
IV	13,40
V	16,50

Con objeto de mejorar la integración de lo nuevo con los edificios existentes, será posible variar la altura de cornisa. Dicha variación podrá ser impuesta por el Ayuntamiento y será en todo caso justificada.

La altura mínima de la planta baja a efectos de cuerpos volados será la dominante en cada calle, siendo de aplicación lo establecido en el artículo 116 de las presentes normas respecto de la altura mínima y máxima de la planta baja.

Por encima de la altura edificable se permiten las construcciones definidas en el artículo 122 de las presentes normas.

Sótanos:

Se admite una planta sótano situada dentro de la superficie ocupable, siempre que se tomen las medidas necesarias para que la edificación vecina no quede afectada.

Semisótanos:

Se admiten de acuerdo con las condiciones generales.

Áticos:

Se admiten en la zona grafiada en los planos de ordenación con las condiciones establecidas con carácter general.

ARTÍCULO 211 CONDICIONES ESTÉTICAS.

Condiciones generales.

Cuando se trate de edificaciones en el entorno del conjunto arquitectónico del casco histórico, serán de aplicación las normas del artículo 164.

Si el edificio formase parte del patrimonio protegido, le será de aplicación lo especificado en el artículo 163.

Será siempre de aplicación lo especificado en el artículo 165.

En las calles límites de zona se aplicarán a ambos paramentos las condiciones más restrictivas en relación con vuelos, marquesinas, toldos, cubiertas etc.

Aleros y cornisas:

Se admiten aleros y cornisas cuyo saliente no exceda de 40 cm ni del mayor de los existentes en la calle.

Cuerpos volados:

En toda la zona se admiten balcones abiertos salientes paralelos a la alineación de fachada. La suma de longitudes de los balcones no superará el 70% de la suma de longitudes de fachada en plantas superiores a la baja. El espesor total del balcón no excederá de 15 cm, y el saliente máximo no excederá de:

1. 120 cm
2. El 10% del ancho de la calle
3. El ancho de la acera menos 15 cm

La altura mínima de la planta baja a efectos de cuerpos volados será la dominante en cada calle, siendo de aplicación lo establecido en el artículo 116 de las presentes normas respecto de la altura mínima y máxima de la planta baja.

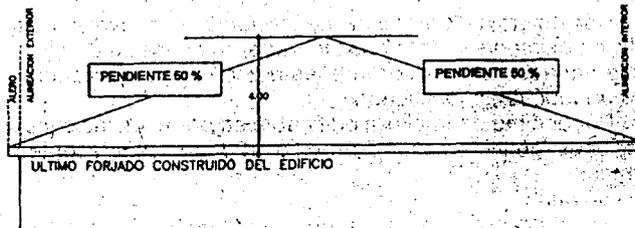
En toda la zona, se admite la construcción de terrazas y cuerpos volados cerrados paralelos a la alineación de vial, a una altura superior a 3,50 metros y cuyo saliente no excederá las dimensiones establecidas para balcones y cuya superficie no podrá superar el 50% de la superficie máxima teórica ocupable en toda la fachada, en función del número de plantas proyectadas.

El párrafo anterior no será de aplicación en las zonas de ensanche de protección ambiental y en calles con ancho inferior a 6,00 metros.

Cubiertas:

En las calles en las que se admite la construcción de vuelos cerrados, podrán rematarse los edificios con antepechos de terraza o con aleros y cubierta inclinada siempre que se resuelva adecuadamente el encuentro entre los diferentes paramentos.

No podrá construirse ningún elemento edificado por encima de los planos que definen la cubierta inclinada, cuya cumbre estará como máximo a 4,00 metros de altura respecto de la línea de cornisa realmente ejecutada, salvo casos de justificada necesidad.



En el resto, las cubiertas serán inclinadas, con pendiente máxima del 50%, de teja árabe y con cumbre paralela a la fachada y en las que podrá permitirse la construcción de terrazas planas en la cubierta con las siguientes condiciones:

1. La cubierta inclinada ocupará como mínimo los 2 primeros metros a cada fachada de vial público.
2. La superficie máxima de la terraza será del 75% de la superficie en planta de la cubierta.

Marquesinas.

Según régimen general.

Toldos, muestras y vallas publicitarias.

Según el régimen general.

La presente norma cesará en su aplicación cuando las características a proteger de los edificios o de su entorno sean contradictorias con su contenido.

ARTÍCULO 212 APARCAMIENTOS:

Serán de aplicación las condiciones generales del uso de aparcamiento establecidas en el artículo 193 de las presentes normas.

ARTÍCULO 213 CONDICIONES DE USO.

1. Uso dominante

Residencial.

2. Usos compatibles

Serán compatibles los siguientes: Comercial en sótano, planta baja y primera. Hotelero en todas las plantas. Oficinas en planta baja y primera. Socio-cultural, taller, artesanía, garajes, aparcamientos, docente, sanitario, asistencial y recreativo sólo en planta baja y siempre que no se trate de actividades calificadas.

Podrá autorizarse la instalación de bares, cafeterías, restaurantes y similares en cualquiera de sus categorías, incluso con ambiente musical y espectáculos, siempre que se dispongan las medidas oportunas para reducir el impacto ambiental de los mismos.

También serán compatibles los usos público administrativo y los dotacionales.

3. Usos prohibidos

Los no dominantes ni compatibles para cada caso.

A. Residencial extensiva

ARTÍCULO 214 DEFINICIÓN

Constituye la zona de ordenanza de ensanche delimitada en el plano de ordenación y que comprende los tipos de edificación residencial unifamiliar tradicional, unifamiliar en edificación aislada, pareada y adosada o en hilera.

ARTÍCULO 215 CONDICIONES DE VOLUMEN

Alineaciones

Según la tipología podrán diferenciarse:

Residencial extensiva en fila o tradicional: Alineación a vial sin retranqueos

Residencial extensiva aislada: Con retranqueos mínimos a lindes

Los retranqueos mínimos a lindes para edificación extensiva aislada son los siguientes:

Retranqueo a linde frontal: 4 metros

Retranqueo a linde testero: 3 metros

Retranqueo a lindes laterales: 3 metros

Deberán resolverse en chaflán, con una longitud de 3,0 metros, las esquinas señaladas en el plano de alineaciones.

Parcela mínima

Para ser edificables, según la tipología residencial, se establecen las siguientes condiciones de parcela mínima:

Tipología	Nº de plantas	Ancho de fachada	Superficie solar
En fila	II-III	5 m	100 m ²
Tradicional	II-III	5 m	100 m ²
Aislada	I-II	12 m	400 m ²

Parcela máxima

No se considera.

Edificabilidad:

En edificación tradicional:

- La planta baja se considera edificable en su totalidad.
- En plantas superiores se establece un fondo máximo edificable de 25 metros.

En edificación en fila:

- La planta baja se considera edificable en su totalidad.
- En plantas superiores se establece un fondo máximo edificable de 20 metros.

En edificación extensiva en fila o aislada, los parámetros que definen la edificabilidad son los siguientes:

Tipo de edificación	Coefficiente edificabilidad neto	Ocupación máxima de parcela
En fila	2,00 m ² /m ²	100 %
Aislada	0,35 m ² /m ²	35 %

Alturas:

Zona	Nº de plantas		Altura	
	Máximo	Mínimo	Máximo	Mínimo
Extensiva tradicional	III	II	10,50 m	7,50 m
Extensiva adosada en fila	III	II	10,00 m	6,50 m
Extensiva aislada	II	I	7,00 m	3,00 m

Con objeto de mejorar la integración de lo nuevo con los edificios existentes, será posible variar la altura de cornisa. Dicha variación podrá ser impuesta por el Ayuntamiento y será en todo caso justificada.

La altura mínima de la planta baja a efectos de cuerpos volados será la dominante en cada calle, siendo de aplicación lo establecido en el artículo 116 de las presentes normas respecto de la altura mínima y máxima de la planta baja.

Por encima de la altura edificable se permiten las construcciones definidas en el artículo 122 de las presentes normas.

Sótanos:

Se admite una planta sótano situada dentro de la superficie ocupable, siempre que se tomen las medidas necesarias para que la edificación vecina no quede afectada.

Semisótanos:

Se admiten de acuerdo con las condiciones generales.

Áticos:

Se admiten en la zona grafiada en los planos de ordenación con las condiciones establecidas con carácter general.

ARTÍCULO 216 CONDICIONES ESTÉTICAS.

Condiciones generales.

Quando se trate de edificaciones en el entorno del conjunto arquitectónico del casco histórico, serán de aplicación las normas del artículo 164.

Si el edificio formase parte del patrimonio protegido, le será de aplicación lo especificado en el artículo 163.

Será siempre de aplicación lo especificado en el artículo 165.

En las calles límites de zona se aplicarán a ambos paramentos las condiciones más restrictivas en relación con vuelos, marquesinas, toldos, cubiertas etc.

Aleros y cornisas:

Se admiten aleros y cornisas cuyo saliente no exceda de 40 cm. ni del mayor de los existentes en la calle.

Cuerpos volados:

En toda la zona se admiten balcones abiertos salientes. La suma de longitudes de los balcones no superará el 70% de la suma de longitudes de fachada en plantas superiores a la baja. El espesor total del balcón no excederá de 15 cm. y el saliente máximo no excederá de:

1. 120 cm
2. El 10% del ancho de la calle
3. En ancho de la acera menos 15 cm

Los cuerpos volados deberán situarse como mínimo a 3,50 m por encima de la rasante oficial, siendo de aplicación lo establecido en el artículo 116 de las presentes normas respecto de la altura mínima y máxima de la planta baja.

En toda la zona, se admite la construcción de terrazas y cuerpos volados cerrados paralelos a la alineación de vial, cuyo saliente no excederá las dimensiones establecidas para balcones y cuya superficie no podrá superar el 50% de la superficie máxima teórica ocupable en toda la fachada, en función del número de plantas proyectadas.

Cubiertas:

En las calles en las que se admite la construcción de vuelos cerrados, podrán rematarse los edificios con antepechos de terraza o con aleros y cubierta inclinada siempre que se resuelva adecuadamente el encuentro entre los diferentes paramentos. No podrá construirse ningún elemento edificado por encima de los planos que definen la cubierta inclinada, cuya cumbrera estará como máximo a 4,00 metros de altura respecto de la línea de cornisa realmente ejecutada, salvo casos de justificada necesidad.

En el resto, las cubiertas serán inclinadas, con pendiente máxima del 35%, de teja árabe y con cumbrera paralela a la fachada y en las que podrá permitirse la construcción de terrazas planas en la cubierta con las siguientes condiciones:

1. La cubierta inclinada ocupará como mínimo los 2 primeros metros a cada fachada de vial público.
2. La superficie máxima de la terraza será del 75% de la superficie en planta de la cubierta.

Marquesinas.

Según régimen general.

Toldos, muestras y vallas publicitarias.

Según el régimen general.

La presente norma cesará en su aplicación cuando las características a proteger de los edificios o de su entorno sean contradictorias con su contenido.

ARTÍCULO 217 APARCAMIENTOS:

Serán de aplicación las condiciones generales del uso de aparcamiento establecidas en el artículo 193 de las presentes normas.

ARTÍCULO 218 CONDICIONES DE USO.

1. Uso dominante Residencial.
2. Usos compatibles

Serán compatibles los siguientes: Comercial en sótano, planta baja y primera. Hotelero en todas las plantas. Oficinas en planta baja y primera. Socio-cultural, taller, artesanía, garajes, aparcamientos, docente, sanitario, asistencial y recreativo sólo en planta baja y siempre que no se trate de actividades calificadas.

Podrá autorizarse la instalación de bares, cafeterías, restaurantes y similares en cualquiera de sus categorías, incluso con ambiente musical y espectáculos, siempre que se dispongan las medidas oportunas para reducir el impacto ambiental de los mismos.

También serán compatibles los usos público administrativo y los dotacionales.

3. Usos prohibidos

Los no dominantes ni compatibles para cada caso.

Industrial compatible (con tolerancia residencial)

ARTÍCULO 219 DEFINICIÓN

Constituye la zona de ordenanza de ensanche delimitada en el plano de ordenación.

ARTÍCULO 220 CONDICIONES DE VOLUMEN

Alineaciones

Según las condiciones generales.

Deberán resolverse en chaflán, con una longitud de 3,0 metros, las esquinas señaladas en el plano de alineaciones.

Parcela mínima

Para ser edificables, las parcelas tendrán un frente de fachada a la calle no inferior a 7 metros.

Parcela máxima

No se considera.

Edificabilidad:

Según régimen general, se admite:

Superficie ocupable en planta baja: Edificable en la totalidad del solar

Profundidad edificable en planta piso: 20 m de profundidad

Alturas:

Según condiciones generales del artículo 198.3.

Con objeto de mejorar la integración de lo nuevo con los edificios existentes, será posible variar la altura de cornisa. Dicha variación podrá ser impuesta por el Ayuntamiento y será en todo caso justificada.

Por encima de la altura edificable se permiten las construcciones definidas en el artículo 122 de las presentes normas.

Sótanos:

Se admite una planta sótano situada dentro de la superficie ocupable, siempre que se tomen las medidas necesarias para que la edificación vecina no quede afectada.

Semisótanos:

No se admiten.

Áticos:

No se admiten.

ARTÍCULO 221 CONDICIONES ESTÉTICAS.

Condiciones generales.

Cuando se trate de edificaciones en el entorno del conjunto arquitectónico del casco histórico, serán de aplicación las normas del artículo 164.

Si el edificio formase parte del patrimonio protegido, le será de aplicación lo especificado en el artículo 163.

Será siempre de aplicación lo especificado en el artículo 165.

En las calles límites de zona se aplicarán a ambos paramentos las condiciones más restrictivas en relación con vuelos, marquesinas, toldos, cubiertas etc.

Aleros y cornisas:

Se admiten aleros y cornisas cuyo saliente no exceda de 40 cm. ni del mayor de los existentes en la calle.

Cuerpos volados:

En toda la zona se admiten balcones abiertos, así como la construcción de terrazas y cuerpos volados cerrados paralelos a la alineación del vial, cuyo saliente no excederá las dimensiones establecidas para balcones y cuya superficie no podrá superar el 50% de la superficie máxima teórica ocupable en toda la fachada.

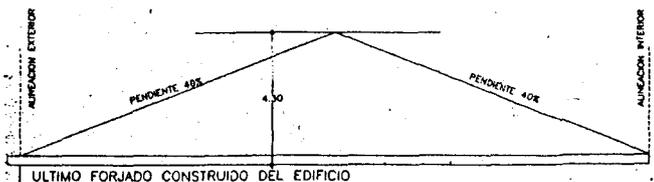
El saliente máximo no excederá de:

1. 120 cm
2. El 10% del ancho de la calle
3. El ancho de la acera menos 15 cm

Los cuerpos volados deberán situarse como mínimo a 4,50 m por encima de la rasante oficial, siendo de aplicación lo especificado en el artículo 116 de las presentes normas.

Cubiertas:

Se ajustarán a la necesidad concreta de la actividad a instalar, no superando nunca una pendiente superior al 40%, no sobrepasando la cornisa la altura máxima de 4,30 metros según el esquema siguiente:



Marquesinas.

Según régimen general.

Toldos, muestras y vallas publicitarias.

Según el régimen general.

La presente norma cesará en su aplicación cuando las características a proteger de los edificios o de su entorno sean contradictorias con su contenido.

ARTÍCULO 222 APARCAMIENTOS:

Serán de aplicación las condiciones generales del uso de aparcamiento establecidos en el artículo 193 de las presentes normas.

ARTÍCULO 223 CONDICIONES DE USO.

Según régimen general establecido en el artículo 198 y 192.

Segundas residencias

ARTÍCULO 224 DEFINICIÓN

Son las zonas urbanas con planeamiento de desarrollo aprobado y en fase de ejecución y comprende las urbanizaciones de segunda residencia de Monte Pego y el Sector 1 de Mustalla.

Serán de aplicación las normas contenidas en los anejos de ordenanzas de Montepego y Mustalla 1.

SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO

ARTÍCULO 225 DEFINICIÓN

Constituyen los sectores de suelo urbanizable pormenorizado en el presente plan, los delimitados en los planos de ordenación, diferenciándose los siguientes:

1. Verdales
2. Benituba
3. El Clot
4. Sector 1
5. Sector 2
6. Calvari 1

ARTÍCULO 226 PARCELACIONES Y SEGREGACIONES

Hasta que no este aprobado el correspondiente programa, podrán concederse licencias de parcelación y segregación siempre que se respete la parcela mínima, que se establece para todo el suelo urbanizable en 2.000 m².

Verdales

ARTÍCULO 227 DELIMITACIÓN

Constituye el sector de suelo urbanizable pormenorizado Verdales, el delimitado en los planos de ordenación.

ARTÍCULO 228 TIPOLOGÍAS

En el sector Verdales, se admite la tipología de edificación extensiva con los siguientes tipos residenciales:

- a) Tipología de vivienda unifamiliar adosada o en hilera
- b) Tipología de vivienda unifamiliar aislada
- c) Tipología de vivienda plurifamiliar en edificación abierta, según la definición establecida en el artículo 93 de las presentes normas.

ARTÍCULO 229 CONDICIONES DE VOLUMEN

Alineaciones

Son las definidas en los planos de ordenación.

Parcela mínima

En función de la tipología edificatoria, se definen las siguientes parcelas mínimas:

Tipología	Nº de plantas	Ancho de fachada	Superficie solar
En fila	II-III	5 m	100 m ²
Aislada	I-II	12 m	400 m ²
En bloque	I-II	12 m	800 m ²

Parcela máxima

No se considera

Edificabilidad

En edificación en fila, se considera la planta baja edificable en su totalidad y en las plantas piso una profundidad edificable de 20 metros.

Tipo de edificación	Coefficiente edificabilidad neto	Ocupación máxima de parcela
En fila	2,00 m ² /m ²	100 %
Aislada	0,35 m ² /m ²	45 %
En bloque	0,35 m ² /m ²	45 %

Alturas:

Zona	Nº de plantas		Altura	
	Máximo	Mínimo	Máximo	Mínimo
Extensiva adosada en fila	III	II	10,00 m	6,50 m
Extensiva aislada o bloque	II	I	7,00 m	3,00 m

Con objeto de mejorar la integración de lo nuevo con los edificios existentes, será posible variar la altura de cornisa. Dicha variación podrá ser impuesta por el Ayuntamiento y será en todo caso justificada.

Por encima de la altura edificable se permiten las construcciones definidas en el artículo 122 de las presentes normas.

Sótanos

Se admiten según las condiciones establecidas en el artículo 123.

Semisótanos

Se admiten según las condiciones establecidas en el artículo 124.

ARTÍCULO 230 DISTANCIAS A LINDES

En edificaciones unifamiliares aisladas o pareadas, cualquier elemento de obra que sobresalga de la rasante más de 80 cm, deberá respetar las siguientes distancias a lindes de parcela:

Linde frontal: 4,00 metros

Linde lateral: 3,00 metros

Linde testero: 3,00 metros

Según las definiciones de lindes establecidas en el artículo 102 y 103 de las presentes normas.

Del cumplimiento de esta norma quedan exentos los elementos auxiliares definidos según el artículo siguiente.

ARTÍCULO 231 EDIFICACIONES AUXILIARES

A los efectos de la consideración de las distancias a lindes, se entienden como edificaciones auxiliares, los elementos constructivos al servicio de la edificación principal, diferenciándose:

1. Edificaciones por encima de la rasante

Son las edificaciones auxiliares destinadas a depósitos de herramientas, maquinarias de piscinas, paelleros, pérgolas, etc.

Podrán adosarse a lindes laterales y testeros siempre que su altura no supere los 2,00 metros respecto de la rasante.

Respecto del linde frontal, la separación será la misma que la de la edificación principal.

2. Piscinas o balsas de riego

Deberán separarse de los lindes frontales, laterales y testeros al menos 2,00 metros, siempre que la línea de coronación no sobrepase los 80 cm.

Cuando la altura de coronación supere los 80 cm respecto de la rasante, deberán respetarse las distancias a lindes de la edificación principal.

ARTÍCULO 232 CIERRES DE PARCELA Y TERRAPLENADOS

Deberán disponerse siguiendo las alineaciones de viales, con una altura máxima de 2,00 metros permitiéndose como máximo una altura de 1,20 metros opaco y el resto macizo.

Se permitirá la construcción de portales de entrada a la parcela, que podrán tener una altura máxima de 3,50 metros y ocupar como máximo un 25% del linde frontal de parcela, con posibilidad de retranqueo respecto a la alineación oficial.

Las puertas podrán ser batientes o correderas pero nunca invadirán el espacio de la acera.

Podrán realizarse terraplenados de parcelas para la construcción de jardines o terrazas con pavimento, pudiendo ocupar la totalidad de la parcela siempre que no sobrepasen la cota de 60 cm por encima de la rasante de la acera y siempre que se aporten soluciones de drenaje del mismo y se impermeabilicen adecuadamente los cerramientos de la parcela.

Cuando se sobrepase la cota de 80 cm, deberán respetarse las separaciones a lindes especificadas para las edificaciones principales.

ARTÍCULO 233 CONDICIONES ESTÉTICAS

Aleros y cornisas

Para el tipo de edificación unifamiliar en fila, se admitirán aleros y cornisas cuyo saliente no exceda de 40 cm.

En edificaciones unifamiliares aisladas o adosadas, se admiten aleros y cornisas cuyo saliente no exceda de 80 cm, pudiendo estos sobresalir de las distancias a lindes observadas para la edificación principal.

Cuerpos volados

Para el tipo de edificación unifamiliar en fila, se admiten balcones abiertos salientes. La suma de longitudes de los balcones no superará el 70% de la suma de longitudes de fachada en plantas superiores a la baja. El espesor total del balcón no excederá de 15 cm, y el saliente máximo no excederá de:

1. 120 cm
 2. El 10% del ancho de la calle
 3. En ancho de la acera menos 15 cm
- Los cuerpos volados deberán situarse como mínimo a 3,50 m por encima de la rasante oficial, siendo de aplicación lo establecido en el artículo 116 de las presentes normas respecto de la altura mínima y máxima de la planta baja.

Asimismo, para este tipo de edificación, se admite la construcción de terrazas y cuerpos volados cerrados paralelos a la alineación de vial, cuyo saliente no excederá las dimensiones establecidas para balcones y cuya superficie no podrá superar el 50% de la superficie máxima teórica ocupable en toda la fachada, en función del número de plantas proyectadas.

Cubiertas:

Las cubiertas serán inclinadas, con pendiente máxima del 35%, de teja árabe y con cumbre paralela a la fachada y en las que podrá permitirse la construcción de terrazas planas en la cubierta con las siguientes condiciones:

1. La cubierta inclinada ocupará como mínimo los 2 primeros metros a cada fachada de vial público.

2. La superficie máxima de la terraza será del 75% de la superficie en planta de la cubierta.

3. No podrá construirse ningún elemento edificado por encima de los planos que definen la cubierta inclinada, cuya cumbrera estará como máximo a 3,50 metros de altura respecto de la línea de cornisa realmente ejecutada.

Marquesinas.

Según régimen general.

Toldos, muestras y vallas publicitarias.

Según el régimen general.

La presente norma cesará en su aplicación cuando las características a proteger de los edificios o de su entorno sean contradictorias con su contenido.

ARTÍCULO 234 APARCAMIENTOS:

Serán de aplicación las condiciones generales del uso de aparcamiento establecidas en el artículo 193 de las presentes normas.

ARTÍCULO 235 CONDICIONES DE USO.

1. Uso dominante

Residencial.

2. Usos compatibles

Serán compatibles los siguientes: Comercial en planta baja y primera, hotelero, oficinas, socio-cultural, taller y artesanía en planta baja, docente, sanitario asistencial, garaje y aparcamiento, recreativo sólo en planta baja y siempre que no se trate de actividades calificadas.

Podrá autorizarse la instalación de bares, cafeterías, restaurantes y similares en cualquiera de sus categorías, incluso con ambiente musical y espectáculos, siempre que se dispongan las medidas oportunas para reducir el impacto ambiental de los mismos.

También serán compatibles los usos público administrativo y los dotacionales.

3. Usos prohibidos

Los no dominantes ni compatibles para cada caso.

BENITUBA

ARTÍCULO 236 DELIMITACIÓN

Constituye el sector de suelo urbanizable pormenorizado Benituba, el delimitado en los planos de ordenación.

ARTÍCULO 237 TIPOLOGÍAS

En el sector Benituba, se admite la tipología de edificación intensiva y extensiva con los siguientes tipos residenciales:

Intensiva: Alineación a vial

Extensiva: Unifamiliar aislada. En bloque

Según la definición establecida en el artículo 93 de las presentes normas.

ARTÍCULO 238 CONDICIONES DE VOLUMEN

Alineaciones

Son las definidas en los planos de ordenación.

Parcela mínima

En función de la tipología edificatoria, se definen las siguientes parcelas mínimas:

Tipología	Plantas	Fachada	Solar
Intensiva			
Alineación vial	III-IV	7 m	140 m ²
Extensiva			
Aislada	I-II	12 m	400 m ²
En bloque	I-II	12 m	800 m ²

Parcela máxima

No se considera

Edificabilidad

En edificación intensiva según alineación de vial, se considera la planta baja edificable en su totalidad y en las plantas piso una profundidad edificable de 20 metros.

Tipo de edificación	Coefficiente edificabilidad neto	Ocupación máxima de parcela
Extensiva		
Aislada	0,35 m ² /m ²	45 %
En bloque	0,35 m ² /m ²	45 %

Alturas:

Zona	Nº de plantas		Altura	
	Máximo	Mínimo	Máximo	Mínimo
Intensiva				
Alineación vial	V	II	16,50 m	7,50 m
Extensiva				
Aislada o en bloque	II	I	7,00 m	3,00 m

Con objeto de mejorar la integración de lo nuevo con los edificios existentes, será posible variar la altura de cornisa. Dicha variación podrá ser impuesta por el Ayuntamiento y será en todo caso justificada.

Por encima de la altura edificable se permiten las construcciones definidas en el artículo 122 de las presentes normas.

Sótanos

Se admiten según las condiciones establecidas en el artículo 123.

Semisótanos

Se admiten según las condiciones establecidas en el artículo 124.

ARTÍCULO 239 DISTANCIAS A LINDES

Para el tipo de edificaciones aisladas o en bloque exento, cualquier elemento de obra que sobresalga de la rasante más de 80 cm, deberá respetar las siguientes distancias a lindes de parcela:

Linde frontal: 4,00 metros

Linde lateral: 3,00 metros

Linde testero: 3,00 metros

Según las definiciones de lindes establecidas en el artículo 102 y 103 de las presentes normas.

Del cumplimiento de esta norma quedan exentos los elementos auxiliares definidos según el artículo siguiente.

ARTÍCULO 240 EDIFICACIONES AUXILIARES

A los efectos de la consideración de las distancias a lindes, se entienden como edificaciones auxiliares, los elementos constructivos al servicio de la edificación principal, diferenciándose:

1. Edificaciones por encima de la rasante.

Son las edificaciones auxiliares destinadas a depósitos de herramientas, maquinarias de piscinas, paellers, pérgolas, etc.

Podrán adosarse a lindes laterales y testeros siempre que su altura no supere los 2,00 metros respecto de la rasante.

Respecto del linde frontal, la separación será la misma que la de la edificación principal.

2. Piscinas o balsas de riego

Deberán separarse de los lindes frontales, laterales y testeros al menos 2,00 metros, siempre que la línea de coronación no sobrepase los 80 cm.

Cuando la altura de coronación supere los 80 cm respecto de la rasante, deberán respetarse las distancias a lindes de la edificación principal.

ARTÍCULO 241 CIERRES DE PARCELA

Deberán disponerse siguiendo las alineaciones de viales, con una altura máxima de 2,00 metros permitiéndose como máximo una altura de 1,20 metros opaco y el resto macizo.

Se permitirá la construcción de portales de entrada a la parcela, que podrán tener una altura máxima de 3,50 metros y ocupar como máximo un 25% del linde frontal de parcela, con posibilidad de retranqueo respecto a la alineación oficial. Las puertas podrán ser batientes o correderas pero nunca invadirán el espacio de la acera.

ARTÍCULO 242 TERRAPLENADOS DE PARCELA

Podrán realizarse terraplenados de parcelas para la construcción de jardines o terrazas con pavimento, pudiendo ocupar la totalidad de la parcela siempre que no sobrepasen la cota de 60 cm por encima de la rasante de la acera y siempre que se aporten soluciones de drenaje del mismo y se impermeabilicen adecuadamente los cerramientos de la parcela.

Cuando se sobrepase la cota de 80 cm, deberán respetarse las separaciones a lindes especificadas para las edificaciones principales.

ARTÍCULO 243 CONDICIONES ESTÉTICAS

Aleros y cornisas

En edificaciones unifamiliares aisladas o en bloque exento, se admiten aleros y cornisas cuyo saliente no exceda de 80 cm, pudiendo estos sobresalir de las distancias a lindes observadas para la edificación principal.

Cuerpos volados

Para el tipo de edificación según alineación de vial, se admiten balcones abiertos salientes. La suma de longitudes de los balcones no superará el 70% de la suma de longitudes de fachada en plantas superiores a la baja. El espesor total del balcón no excederá de 15 cm. y el saliente máximo no excederá de...

1. 120 cm
2. El 10% del ancho de la calle
3. En ancho de la acera menos 15 cm

Los cuerpos volados deberán situarse como mínimo a 3,50 m por encima de la rasante oficial, siendo de aplicación lo establecido en el artículo 116 de las presentes normas respecto de la altura mínima y máxima de la planta baja.

Se admite la construcción de terrazas y cuerpos volados cerrados paralelos a la alineación de vial, cuyo saliente no excederá las dimensiones establecidas para balcones y cuya superficie no podrá superar el 50% de la superficie máxima teórica ocupable en toda la fachada, en función del número de plantas proyectadas.

Cubiertas:

Las cubiertas inclinadas, en edificaciones unifamiliares, tendrán una pendiente máxima del 35%, serán de teja árabe y con cumbrera paralela a la fachada y en las que podrá permitirse la construcción de terrazas planas en la cubierta con las siguientes condiciones:

1. La cubierta inclinada ocupará como mínimo los 2 primeros metros a cada fachada de vial público.
2. La superficie máxima de la terraza será del 75% de la superficie en planta de la cubierta.
3. No podrá construirse ningún elemento edificado por encima de los planos que definen la cubierta inclinada, cuya cumbrera estará como máximo a 3,50 metros de altura respecto de la línea de cornisa realmente ejecutada.

En la edificación intensiva, serán de aplicación las consideraciones anteriores, pero los planos que definen la cubierta, podrán elevarse hasta 4,00 metros respecto de la línea de cornisa realmente ejecutada.

Marquesinas.

- Según régimen general.
- Toldos, muestras y vallas publicitarias.
- Según el régimen general.

La presente norma cesará en su aplicación cuando las características a proteger de los edificios o de su entorno sean contradictorias con su contenido.

ARTÍCULO 244 APARCAMIENTOS:

Serán de aplicación las condiciones generales del uso de aparcamiento establecidas en el artículo 193 de las presentes normas.

ARTÍCULO 245 CONDICIONES DE USO.

1. Uso dominante Residencial.
2. Usos compatibles

Serán compatibles los siguientes: Comercial en sótano, planta baja y primera. Hotelero y oficinas en todo el edificio. Socio-cultural, taller, artesanía, garajes, aparcamientos, docente, sanitario, asistencial y recreativo sólo en planta baja y siempre que no se trate de actividades calificadas.

Podrá autorizarse la instalación de bares, cafeterías, restaurantes y similares en cualquiera de sus categorías, incluso con ambiente musical y espectáculos, siempre que se dispongan las medidas oportunas para reducir el impacto ambiental de los mismos.

También serán compatibles los usos público administrativo y los dotacionales.

3. Usos prohibidos
- Los no dominantes ni compatibles para cada caso.

El Clot

ARTÍCULO 246 DELIMITACIÓN

Constituye el sector de suelo urbanizable pormenorizado El Clot, el delimitado en los planos de ordenación.

ARTÍCULO 247 TIPOLOGÍAS

En el sector El Clot, se admite la tipología de edificación intensiva y extensiva con los siguientes tipos residenciales:

- Intensiva: Alineación a vial
- Extensiva: Unifamiliar aislada. En bloque

Según la definición establecida en el artículo 93 de las presentes normas.

ARTÍCULO 248 CONDICIONES DE VOLUMEN

- Alineaciones
- Son las definidas en los planos de ordenación.
- Parcela mínima

En función de la tipología edificatoria, se definen las siguientes parcelas mínimas:

Tipología	Plantas	Fachada	Solar
Intensiva			
Alineación vial	III	7 m	140 m ²
	V	12 m	240 m ²
Extensiva			
Aislada	I-II	12 m	400 m ²
En bloque	I-II	12 m	400 m ²

**Parcela máxima
No se considera
Edificabilidad**

En edificación intensiva según alineación de vial, se considera la planta baja edificable en su totalidad y en las plantas piso una profundidad edificable de 20 metros.

Tipo de edificación	Coefficiente edificabilidad neto	Ocupación máxima de parcela
---------------------	----------------------------------	-----------------------------

Extensiva		
Aislada o en bloque	0,35 m ² /m ²	45 %

Alturas:

Zona	Nº de plantas		Altura	
	Máximo	Mínimo	Máximo	Mínimo
Intensiva				
Alineación vial	V	II	16,50 m	7,50 m
Extensiva				
Aislada o bloque	II	I	7,00 m	3,00 m

Con objeto de mejorar la integración de lo nuevo con los edificios existentes, será posible variar la altura de cornisa. Dicha variación podrá ser impuesta por el Ayuntamiento y será en todo caso justificada.

Por encima de la altura edificable se permiten las construcciones definidas en el artículo 122 de las presentes normas.

Sótanos

Se admiten según las condiciones establecidas en el artículo 123.

Semisótanos

Se admiten según las condiciones establecidas en el artículo 124.

ARTÍCULO 249 DISTANCIAS A LINDES

Para el tipo de edificaciones aisladas o en bloque exento, cualquier elemento de obra que sobresalga de la rasante más de 80 cm, deberá respetar las siguientes distancias a lindes de parcela:

- Linde frontal: 4,00 metros
- Linde lateral: 3,00 metros
- Linde testero: 3,00 metros

Según las definiciones de lindes establecidas en el artículo 102 y 103 de las presentes normas.

Del cumplimiento de esta norma quedan exentos los elementos auxiliares definidos según el artículo siguiente.

ARTÍCULO 250 EDIFICACIONES AUXILIARES

A los efectos de la consideración de las distancias a lindes, se entienden como edificaciones auxiliares, los elementos constructivos al servicio de la edificación principal, diferenciándose:

1. Edificaciones por encima de la rasante

Son las edificaciones auxiliares destinadas a depósitos de herramientas, maquinarias de piscinas, paellers, pérgolas, etc.

Podrán adosarse a lindes laterales y testeros siempre que su altura no supere los 2,00 metros respecto de la rasante.

Respecto del linde frontal, la separación será la misma que la de la edificación principal.

2. Piscinas o balsas de riego

Deberán separarse de los lindes frontales, laterales y testeros al menos 2,00 metros, siempre que la línea de coronación no sobrepase los 80 cm.

Cuando la altura de coronación supere los 80 cm respecto de la rasante, deberán respetarse las distancias a lindes de la edificación principal.

ARTÍCULO 251 CIERRES DE PARCELA

Deberán disponerse siguiendo las alineaciones de viales, con una altura máxima de 2,00 metros permitiéndose como máximo una altura de 1,20 metros opaco y el resto macizo.

Se permitirá la construcción de portales de entrada a la parcela, que podrán tener una altura máxima de 3,50 metros y ocupar como máximo un 25% del linde frontal de parcela, con posibilidad de retranqueo respecto a la alineación oficial. Las puertas podrán ser batientes o correderas pero nunca invadirán el espacio de la acera.

ARTÍCULO 252 TERRAPLENADOS DE PARCELA

Podrán realizarse terraplenados de parcelas para la construcción de jardines o terrazas con pavimento, pudiendo ocupar la totalidad de la parcela siempre que no sobrepasen la cota de 60 cm por encima de la rasante de la acera y siempre que se aporten soluciones de drenaje del mismo y se impermeabilicen adecuadamente los cerramientos de la parcela.

Cuando se sobrepasé la cota de 80 cm, deberán respetarse las separaciones a lindes especificadas para las edificaciones principales.

ARTÍCULO 253 CONDICIONES ESTÉTICAS

Aleros y cornisas

En edificaciones unifamiliares aisladas y en edificación en bloque exento, se admiten aleros y cornisas cuyo saliente no exceda de 80 cm, pudiendo estos sobresalir de las distancias a lindes observadas para la edificación principal.

Cuerpos volados

Para el tipo de edificación según alineación de vial, se admiten balcones abiertos salientes. La suma de longitudes de los balcones no superará el 70% de la suma de longitudes de fachada en plantas superiores a la baja. El espesor total del balcón no excederá de 15 cm, y el saliente máximo no excederá de:

1. 120 cm
2. El 10% del ancho de la calle
3. En ancho de la acera menos 15 cm

Los cuerpos volados deberán situarse como mínimo a 3,50 m por encima de la rasante oficial, siendo de aplicación lo establecido en el artículo 116 de las presentes normas respecto de la altura mínima y máxima de la planta baja.

Se admite la construcción de terrazas y cuerpos volados cerrados paralelos a la alineación de vial, cuyo saliente no excederá las dimensiones establecidas para balcones y cuya superficie no podrá superar el 50% de la superficie máxima teórica ocupable en toda la fachada, en función del número de plantas proyectadas.

Cubiertas:

Las cubiertas inclinadas, en edificaciones unifamiliares, tendrán una pendiente máxima del 35%, serán de teja árabe y con cumbrera paralela a la fachada y en las que podrá permitirse la construcción de terrazas planas en la cubierta con las siguientes condiciones:

1. La cubierta inclinada ocupará como mínimo los 2 primeros metros a cada fachada de vial público.
2. La superficie máxima de la terraza será del 75% de la superficie en planta de la cubierta.
3. No podrá construirse ningún elemento edificado por encima de los planos que definen la cubierta inclinada, cuya cumbrera estará como máximo a 3,50 metros de altura respecto de la línea de cornisa realmente ejecutada.

En la edificación intensiva, serán de aplicación las consideraciones anteriores, pero los planos que definen la cubierta, podrán elevarse hasta 4,00 metros respecto de la línea de cornisa realmente ejecutada.

Marquesinas.

Según régimen general.

Toldos, muestras y vallas publicitarias.

Según el régimen general.

La presente norma cesará en su aplicación cuando las características a proteger de los edificios o de su entorno sean contradictorias con su contenido.

ARTÍCULO 254 APARCAMIENTOS:

Serán de aplicación las condiciones generales del uso de aparcamiento establecidas en el artículo 193 de las presentes normas.

ARTÍCULO 255 CONDICIONES DE USO.

1. Uso dominante

Residencial.

2. Usos compatibles

Serán compatibles los siguientes: Comercial en sótano, planta baja y primera. Hotelero y oficinas en todo el edificio.

Socio-cultural, taller, artesanía, garajes, aparcamientos, docente, sanitario, asistencial y recreativo sólo en planta y siempre que no se trate de actividades calificadas.

Podrá autorizarse la instalación de bares, cafeterías, restaurantes y similares en cualquiera de sus categorías, incluso con ambiente musical y espectáculos, siempre que se dispongan las medidas oportunas para reducir el impacto ambiental de los mismos.

También serán compatibles los usos público administrativo y los dotacionales.

3. Usos prohibidos

Los no dominantes ni compatibles para cada caso.

Sector 1

ARTÍCULO 256 DELIMITACIÓN

Constituye el sector de suelo urbanizable pormenorizado 1, el delimitado en los planos de ordenación.

ARTÍCULO 257 TIPOLOGÍAS

En el sector 1, se admite la tipología de edificación entre medianeras o según alineación de vial con edificaciones destinadas a uso industrial compatible de acuerdo con lo definido en el artículo 192 y 198 de las presentes normas.

ARTÍCULO 258 CONDICIONES DE VOLUMEN

Alineaciones

Son de aplicación las condiciones generales establecidas en el artículo 198.

Parcela mínima

Se establece como parcela mínima aquella con un frente de fachada no menor de 7,00 metros y una superficie mínima de 140 m².

Parcela máxima

No se considera

Edificabilidad

La planta baja es edificable en su totalidad y las plantas superiores con una profundidad edificable de 20 metros.

Alturas:

Se admite un máximo de 11 plantas, con una altura máxima de cornisa de 8,00 metros, siendo la altura mínima de la planta baja de 4,50 metros.

Con objeto de mejorar la integración de lo nuevo con los edificios existentes, será posible variar la altura de cornisa. Dicha variación podrá ser impuesta por el Ayuntamiento y será en todo caso justificada.

Por encima de la altura edificable se permiten las construcciones definidas en el artículo 122 de las presentes normas.

Sótanos

Se admiten según las condiciones establecidas en el artículo 123.

Semisótanos

No se admiten.

ARTÍCULO 259 CONDICIONES ESTÉTICAS

Aleros y cornisas

Se admitirán aleros y cornisas cuyo saliente no exceda de 40 cm.

Cuerpos volados

Los cuerpos volados deberán situarse como mínimo a 4,50 m por encima de la rasante oficial, siendo de aplicación lo establecido en el artículo 116 de las presentes normas respecto de la altura mínima y máxima de la planta baja.

Se admite la construcción de terrazas y cuerpos volados cerrados paralelos a la alineación de vial, cuyo saliente no excederán de:

1. 120 cm
2. El 10% del ancho de la calle
3. En ancho de la acera menos 15 cm

y cuya superficie no podrá superar el 50% de la superficie máxima teórica ocupable.

Cubiertas:

Tendrá una pendiente máxima del 40% y podrán ser de chapa galvanizada, fibrocemento o teja.

Podrán tener cumbreras perpendiculares a fachada, siempre que se garantice la correcta evacuación de aguas por la medianera. En este caso la cumbrera no podrá sobrepasar de 3,00 metros.

Marquesinas.

Según régimen general.

Toldos, muestras y vallas publicitarias.

Según el régimen general.

La presente norma cesará en su aplicación cuando las características a proteger de los edificios o de su entorno sean contradictorias con su contenido.

ARTÍCULO 260 APARCAMIENTOS:

Serán de aplicación las condiciones generales del uso de aparcamiento establecidas en el artículo 193 de las presentes normas.

ARTÍCULO 261 CONDICIONES DE USO:

Según régimen general para la zona industrial compatible establecida en el artículo 198.

Calvari 1

ARTÍCULO 262 DELIMITACIÓN

Constituye el sector de suelo urbanizable pormenorizado delimitado en los planos de ordenación.

ARTÍCULO 263 TIPOLOGÍAS

Se admite la tipología de edificación extensiva unifamiliar aislada.

ARTÍCULO 264 CONDICIONES DE VOLUMEN

Alineaciones:

Son las definidas en los planos de ordenación.

Parcela mínima:

En función de la tipología edificatoria, se definen las siguientes parcelas mínimas:

Tipología	Plantas	Fachada	Solar
Extensiva Aislada	I-II	12 m.	600 m ²

Parcela máxima:

No se considera

Edificabilidad:

Tipo de edificación	Coefficiente edificabilidad neto	Ocupación máxima de parcela
Extensiva Aislada	0,30 m ² /m ²	40 %

Alturas:

Zona	Nº de plantas		Altura	
	Máximo	Mínimo	Máximo	Mínimo
Extensiva Aislada	II	I	7,00 m	3,00 m

Por encima de la altura edificable se permiten las construcciones definidas en el artículo 122 de las presentes normas.

Sótanos

Se admiten según las condiciones establecidas en el artículo 123.

Semisótanos

Se admiten según las condiciones establecidas en el artículo 124.

ARTÍCULO 265 DISTANCIAS A LINDES

Para el tipo de edificación aislada, deberán mantenerse las siguientes distancias a lindes:

Linde frontal: 4,00 metros

Linde lateral: 3,00 metros

Linde testero: 3,00 metros

Según las definiciones de lindes establecidas en el artículo 102 y 103 de las presentes normas.

Del cumplimiento de esta norma quedan exentos los elementos auxiliares definidos según el artículo siguiente.

ARTÍCULO 266 EDIFICACIONES AUXILIARES

A los efectos de la consideración de las distancias a lindes, se entienden como edificaciones auxiliares, los elementos constructivos al servicio de la edificación principal, diferenciándose:

1. Edificaciones por encima de la rasante

Son las edificaciones auxiliares destinadas a depósitos de herramientas, maquinarias de piscinas, paellers, pérgolas, etc. Podrán adosarse a lindes laterales y testeros siempre que su altura no supere los 2,00 metros respecto de la rasante.

Respecto del linde frontal, la separación será la misma que la de la edificación principal.

2. Piscinas o balsas de riego

Deberán separarse de los lindes frontales, laterales y testeros al menos 2,00 metros, siempre que la línea de coronación no sobrepase los 80 cm.

Cuando la altura de coronación supere los 80 cm respecto de la rasante, deberán respetarse las distancias a lindes de la edificación principal.

ARTÍCULO 267 CIERRES DE PARCELA

Deberán disponerse siguiendo las alineaciones de viales, con una altura máxima de 2,00 metros permitiéndose como máximo una altura de 1,20 metros opaco y el resto macizo.

Se permitirá la construcción de portales de entrada a la parcela, que podrán tener una altura máxima de 3,50 metros y ocupar como máximo un 25% del linde frontal de parcela, con posibilidad de retranqueo respecto a la alineación oficial. Las puertas podrán ser batientes o correderas pero nunca invadirán el espacio de la acera.

ARTÍCULO 268 TERRAPLENADOS DE PARCELA

Podrán realizarse terraplenados de parcelas para la construcción de jardines o terrazas con pavimento, pudiendo ocupar la totalidad de la parcela siempre que no sobrepasen la cota de 60 cm por encima de la rasante de la acera y siempre que se aporten soluciones de drenaje del mismo y se impermeabilicen adecuadamente los cerramientos de la parcela.

Cuando se sobrepase la cota de 80 cm, deberán respetarse las separaciones a lindes especificadas para las edificaciones principales.

ARTÍCULO 269 CONDICIONES ESTÉTICAS

Aleros y cornisas

Se admiten aleros y cornisas cuyo saliente no exceda de 80 cm, pudiendo estos sobresalir de las distancias a lindes observadas para la edificación principal.

Cubiertas:

Las cubiertas inclinadas, tendrán una pendiente máxima del 35%, serán de teja árabe y con cumbre paralela a la fachada y en las que podrá permitirse la construcción de terrazas planas en la cubierta con las siguientes condiciones:

1. La cubierta inclinada ocupará como mínimo los 2 primeros metros a cada fachada de vial público.

2. La superficie máxima de la terraza será del 75% de la superficie en planta de la cubierta.

3. No podrá construirse ningún elemento edificado por encima de los planos que definen la cubierta inclinada, cuya cumbre estará como máximo a 3,50 metros de altura respecto de la línea de cornisa realmente ejecutada.

Marquesinas.

Según régimen general.

Toldos, muestras y vallas publicitarias.

Según el régimen general.

La presente norma cesará en su aplicación cuando las características a proteger de los edificios o de su entorno sean contradictorias con su contenido.

ARTÍCULO 270 APARCAMIENTOS:

Serán de aplicación las condiciones generales del uso de aparcamiento establecidas en el artículo 193 de las presentes normas.

ARTÍCULO 271 CONDICIONES DE USO.

1. Uso dominante

Residencial.

2. Usos compatibles

Serán compatibles los siguientes: Comercial en sótano, planta baja y primera. Hotelero y oficinas en todo el edificio. Socio-cultural, taller, artesanía, garajes, aparcamientos, docente, sanitario, asistencial y recreativo sólo en planta y siempre que no se trate de actividades calificadas.

Podrá autorizarse la instalación de bares, cafeterías, restaurantes y similares en cualquiera de sus categorías, incluso con ambiente musical y espectáculos, siempre que se dispongan las medidas oportunas para reducir el impacto ambiental de los mismos.

También serán compatibles los usos público administrativo y los dotacionales.

3. Usos prohibidos

Los no dominantes ni compatibles para cada caso.

Sector 2

ARTÍCULO 272 DELIMITACIÓN

Constituye el sector de suelo urbanizable pormenorizado destinado a polígono industrial según delimitación definida en los planos de ordenación.

ARTÍCULO 273 TIPOLOGÍAS

Salvo la manzana en la que se admite la tipología industrial compatible para la que será de aplicación lo dispuesto para el Sector 1, en el resto del sector no se establece una tipología edificatoria concreta, ya que cada construcción deberá ajustarse a las características funcionales de la actividad industrial que contenga.

ARTÍCULO 274 CONDICIONES DE VOLUMEN

Alineaciones

Son de aplicación las condiciones generales establecidas en el artículo 198.

Parcela mínima

Se establece como parcela mínima aquella con un frente de fachada no menor de 10,00 metros y una superficie mínima de 500 m².

Parcela máxima

No se considera

Edificabilidad

Ocupación máxima de parcela: 80 %

Coefficiente de edificabilidad máximo: 0,60 m²/m²

Distancias a lindes

Linde frontal: 5,00 metros

Lindes laterales: 0,00 metros

Lindes testeros: 0,00 metros

Alturas:

Se admite un máximo planta baja y una planta primera con destino a oficinas.

Sótanos

Se admiten según las condiciones establecidas en el artículo 123.

Semisótanos

Se admiten según las condiciones establecidas en el artículo 124.

ARTÍCULO 275 CONDICIONES ESTÉTICAS

Aleros y cornisas

Se admitirán aleros y cornisas cuyo saliente no exceda de 40 cm.

Cuerpos volados

No se admiten cuerpos volados que no mantengan las distancias a lindes antes definidas.

Cubiertas:

Tendrán las características que exija la actividad a desarrollar.

Marquesinas.

Según régimen general.

Toldos, muestras y vallas publicitarias.

Según el régimen general.

La presente norma cesará en su aplicación cuando las características a proteger de los edificios o de su entorno sean contradictorias con su contenido.

ARTÍCULO 276 APARCAMIENTOS

Serán de aplicación las condiciones generales del uso de aparcamiento establecidas en el artículo 193 de las presentes normas.

ARTÍCULO 277 CONDICIONES DE USO.

1. Uso dominante

Industrial compatible y del tipo I y II.

2. Usos compatibles

Serán compatibles los siguientes: Oficinas, comercial, garaje y aparcamiento en planta baja y primera.

Podrá autorizarse la instalación de bares, cafeterías, restaurantes y similares en cualquiera de sus categorías, incluso con ambiente musical y espectáculos, siempre que se dispongan las medidas oportunas para reducir el impacto ambiental de los mismos.

También serán compatibles los usos público administrativo y los dotacionales.

3. Usos prohibidos

Los no dominantes ni compatibles para cada caso.

SUELO URBANIZABLE NO PORMENORIZADO

ARTÍCULO 278 DEFINICIÓN

Constituyen los sectores de suelo urbanizable no pormenorizado, los delimitados en los planos de ordenación del término municipal y denominados como:

1. Calvari II
2. Sant Joan
3. Mustalla II
4. Penya Roja

ARTÍCULO 279 CONDICIONES GENERALES

Serán de aplicación las condiciones generales contenidas en el título VI de las presentes normas.

ARTÍCULO 280 TIPOLOGÍA

Para todos los sectores definidos en el artículo 278, la tipología edificatoria será la residencial extensiva con tipologías de vivienda unifamiliar aislada o en bloque o intensiva en bloque exento según definiciones establecidas en el artículo 93 y condiciones de los artículos 196 y 197 de las presentes normas.

ARTÍCULO 281 CONDICIONES DE VOLUMEN

Se establece para todos los sectores de suelo urbanizable definidos anteriormente, las siguientes condiciones generales de volumen:

Ocupación máxima de parcela: 40 %

Coefficiente de edificabilidad bruta: 0,20 m²/m²

Siendo para Penya Roja de 0,25 m²/m².

ARTÍCULO 282 PARCELA MÍNIMA

La establecerá el plan parcial que desarrolle cada área. Hasta que no este aprobado el correspondiente programa, podrán concederse licencias de parcelación y segregación siempre que se respete la parcela mínima, que se establece para todo el suelo urbanizable en 2.000 m².

Artículo 283 PARCELA MÁXIMA

La establecerá el plan parcial que desarrolle cada sector.

ARTÍCULO 284 DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL

Será de aplicación el artículo 21 de la LRAU.

ARTÍCULO 285 ESTÁNDARES MÍNIMOS

Será de aplicación lo contenido en el artículo 22 de la LRAU. En los Sectores sin pormenorizar en los que las dotaciones locales indicadas en el Plan General no cumplan con los estándares del artículo 22, el plan parcial completará las dotaciones hasta alcanzar el estándar establecido.

ARTÍCULO 286 CONDICIONES DE USO

Uso dominante

Residencial.

Usos prohibidos

Recreativos calificados (salvo bares sin ambiente musical) e industrial en todas sus categorías.

SUELO NO URBANIZABLE

ARTÍCULO 287 GENERALIDADES

En el Suelo No Urbanizable las edificaciones se atenderán a lo dispuesto en la Ley 4/1992 del Suelo No Urbanizable.

Respecto del régimen de parcelación y construcción de viviendas aisladas en el medio rural, se estará a lo dispuesto en la Ley 2/1997 de modificación de la Ley 4/1992 del suelo no urbanizable.

La parcela mínima se establece en función del área de suelo urbanizable, definiéndose las siguientes:

Tipo de suelo	Area	Parcela mínima
No urbanizable protegido	Marjal	
	Montes	
	Arqueológica	
No urbanizable común	Zona X	10.000 m ²
	Zona V	5.000 m ²
	Zona III	3.000 m ²
Aridos	Aridos	

En la zona de extracción de áridos se permite la extracción de áridos.

Estarán exentas del cumplimiento de la anterior norma las obras e instalaciones relacionadas con el mantenimiento y entretenimiento de las obras públicas, las relativas a infraestructuras (eléctricas, gas, telefonía, etc.) en las que se estará a la legislación sectorial vigente.

La ocupación máxima a considerar, en los casos en que se autorizan edificaciones, salvo especificación en contrario, será del 2% y el número máximo de plantas de II, con una altura máxima de cornisa de 7,00 metros sobre el nivel natural del terreno, debiendo mantenerse una distancia a lindes de 5 metros y a vía pública o camino de acceso de 10 metros.

Podrán construirse edificaciones auxiliares a la edificación principal destinadas a piscinas, paelleros etc que no contabilizarán a efectos de ocupación pero que deberán mantener las distancias a lindes fijadas para la edificación principal si sobresalen más de 1,50 metros de la rasante natural del terreno o reducirse a la mitad, salvo en el linde a vial o camino, si sobresalen menos de 1,50 m de la rasante natural del terreno.

Podrán concederse licencias de parcelación y segregación siempre que se respeten las normas del artículo 3 de la Ley 2/97.

ARTÍCULO 288 CLASES DE SUELO NO URBANIZABLE

El presente P.G. establece dos clases de Suelo No Urbanizable:

1. Suelo No Urbanizable Protegido:

Es aquel que en virtud de sus características debe ser preservado de cualquier tipo de actuación distinta a la de su propia naturaleza, de forma tal que se restringe incluso la posibilidad de su transformación agraria.

2. Suelo No Urbanizable Común:

Es aquel que, no disponiendo de características naturales que recomienden su protección, resultan innecesarios para el desarrollo urbano a corto o medio plazo.

ARTÍCULO 289 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN MARJAL E HIDROLÓGICA

Será obligatorio respetar el espacio de la marjal Pego-Oliva en los términos que establece el Decreto del Consell de la GV por el que se declara Paraje Natural de la Comunidad Valenciana la Marjal Pego-Oliva.

En especial será de aplicación la disposición transitoria primera del citado decreto en el que se establece lo siguiente:

El planeamiento urbanístico que se elabore hasta la aprobación del Plan Rector de Uso y Gestión, y que afecte a terrenos incluidos en el ámbito del Paraje Natural, incorporará las disposiciones de protección establecidas en el presente decreto y preverá, en su ámbito afectado, la futura redacción del mencionado Plan.

El suelo no urbanizable de protección hidrológica corresponde con las áreas de protección de los cauces y barrancos, no autorizándose otros usos u obras que los relacionados con la conservación, mantenimiento y mejora de sus correspondientes cauces, y siempre según las disposiciones vigentes en la materia y previa autorización de la Confederación Hidrográfica.

ARTÍCULO 290 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN MONTES

No se autorizan otros usos u obras que los relacionados con la conservación, mantenimiento y mejora del medio natural. (Reforestación, cortafuegos, zonas de vigilancia, etc.)

No obstante lo anterior podrán autorizarse obras e instalaciones destinadas a dotar de accesibilidad a estos parajes, así como pequeñas áreas de estancia o permanencia, debiendo limitarse en todo caso a apertura de caminos (sin urbanización). Asimismo podrán autorizarse, en casos suficiente justificados, obras e instalaciones destinados a la transmisión de telecomunicaciones

En las zonas de protección de montes en las que actualmente existan explotaciones agrícolas, ganaderas o pecuarias que no sean totalmente incompatibles con el medio natural, podrán continuar en uso y explotación.

ARTÍCULO 291 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

Se autorizan los siguientes usos y obras:

1. Los relacionados con la conservación, mantenimiento y mejora del medio agrícola.

2. Los autorizados por los artículos 11 y 12 de la LSNU con una altura máxima de cornisa de 7,00 metros.

3. En cualquier caso y además de las autorizaciones necesarias de conformidad con la LSNU, se estará a lo dispuesto en el Título VII de las presentes normas.

ARTÍCULO 292 SUELO NO URBANIZABLE COMÚN

Es aquel que, no disponiendo de características naturales que recomienden su protección, resultan innecesarios para el desarrollo urbano a corto o medio plazo.

Se autorizan los siguientes usos y obras:

1. Los relacionados con la conservación, mantenimiento y mejora del medio agrícola, así como las edificaciones auxiliares de riego y almacenamiento, tales como casetas para estaciones de bombeo para riego por goteo de hasta 9,00 m² y casetas para aperos de labranza de hasta 30 m² con distancias a lindes de 5,00 metros y una altura máxima de 3,50 m. y con la tipología siguiente:

Casetas para goteo:

La superficie en planta será de 9 m² construidos (3,00 x 3,00 m) con una altura de cornisa máxima de 2,50 metros, con cubierta a dos aguas con pendientes del 30%.

Cobertizos para aperos agrícolas:

La superficie máxima en planta será de 30 m² construidos (6,00 x 5,00 m) con una altura de cornisa máxima de 2,50 metros, con cubierta a dos aguas con pendientes del 30%.

En ambos casos, las construcciones se ubicarán a una distancia mínima de lindes y caminos de 5,00 metros siempre y cuando el camino de acceso ya posea los 5,00 metros de anchura. En caso contrario deberá separarse la distancia necesaria que permita una ampliación del camino a 5,00 metros de anchura.

El sistema constructivo será a base de muros de carga con revestimiento exterior mediante enfoscado de mortero de cemento y pintura blanca, con cobertura de teja árabe.

Se colocará una puerta de acceso en uno de los laterales, permitiéndose en el resto la ubicación de ventanas.

La parcela mínima para estos usos será la existente en el catastro.

2. Los autorizados por los artículos 11 y 12 de la LSNU.

3. La vivienda familiar, según lo establecido en el artículo primero de la Ley 2/1997 de modificación de la Ley 4/1992 del Suelo no Urbanizable.

A los efectos de la construcción de viviendas familiares en el medio rural, se diferencian las siguientes áreas:

- Zona X con parcela mínima de 10.000 m²

- Zona V con parcela mínima de 5.000 m²

- Zona III con parcela mínima de 3.000 m²

4. Los autorizados según el artículo 14 de la LSNU, con una parcela mínima de 3.000 m² y fijando las condiciones de la edificación en la previa declaración de interés comunitario, así como las instalaciones de Estaciones de Servicio con más usos que los estrictamente de suministro de carburantes, tales como auto-lavado, taller, comercio por menor, cafetería, y en general los vinculados al uso de la carretera.

5. Los autorizados por el artículo 18 de la LSNU, con una parcela mínima de 10.000 m² y fijando las condiciones de la edificación en la previa declaración de interés comunitario.

6. Los autorizados por el artículo 19 de la LSNU, con una parcela mínima de 10.000 m² y fijando las condiciones de la edificación en la previa declaración de interés comunitario.

7. Los autorizados por el artículo 20 de la LSNU, con una parcela mínima de 10.000 m² fijando las condiciones de la edificación en la previa declaración de interés comunitario.

8. Las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social.

Las construcciones actualmente existentes en suelo no urbanizable, indicadas en la documentación gráfica e incluidas en el catálogo de edificaciones fuera de ordenación se atenderán a lo dispuesto en el artículo 303 de las presentes normas.

Determinaciones reglamentarias del régimen edificatorio
Serán de aplicación las Normas Generales de la Edificación contenidas en el Título VI de las presentes normas, siendo el régimen particular el siguiente:

Parcela mínima edificable	Según la zona en que se emplace:
	Zona X: 10.000 m ²
	Zona V: 5.000 m ²
	Zona III: 3.000 m ²
Ocupación máxima:	2 % de la superficie de la parcela
Número de plantas:	II
Altura máxima de cornisa:	7,00 metros
Tipo de edificación:	Aislada
Separación mínima a lindes:	5,00 metros

Todos los edificios destinados al uso residencial y en general los destinados a estancia de personas, cumplirán las condiciones mínimas que exigen las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana.

Deberá garantizarse el que posean acceso, energía eléctrica y abastecimiento de agua, siendo de aplicación las normas sobre vertidos de aguas residuales recogidas en el artículo 66 de las presentes normas.

Será de aplicación el artículo 56 sobre normas de fomento de calidad del paisaje.

Podrán concederse licencias de parcelación y segregación siempre que se respeten las normas del artículo 3 de la Ley 2/97.

ARTÍCULO 288 CLASES DE SUELO NO URBANIZABLE

El presente P.G. establece dos clases de Suelo No Urbanizable:

1. Suelo No Urbanizable Protegido:

Es aquel que en virtud de sus características debe ser preservado de cualquier tipo de actuación distinta a la de su propia naturaleza, de forma tal que se restringe incluso la posibilidad de su transformación agraria.

2. Suelo No Urbanizable Común:

Es aquel que, no disponiendo de características naturales que recomienden su protección, resultan innecesarios para el desarrollo urbano a corto o medio plazo.

ARTÍCULO 289 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN MARJAL E HIDROLÓGICA

Será obligatorio respetar el espacio de la marjal Pegu-Oliva en los términos que establece el Decreto del Consell de la GV por el que se declara Paraje Natural de la Comunidad Valenciana la Marjal Pegu-Oliva.

En especial será de aplicación la disposición transitoria primera del citado decreto en el que se establece lo siguiente:

El planeamiento urbanístico que se elabore hasta la aprobación del Plan Rector de Uso y Gestión, y que afecte a terrenos incluidos en el ámbito del Paraje Natural, incorporará las disposiciones de protección establecidas en el presente decreto y preverá, en su ámbito afectado, la futura redacción del mencionado Plan.

El suelo no urbanizable de protección hidrológica corresponde con las áreas de protección de los cauces y barrancos, no autorizándose otros usos u obras que los relacionados con la conservación, mantenimiento y mejora de sus correspondientes cauces, y siempre según las disposiciones vigentes en la materia y previa autorización de la Confederación Hidrográfica.

ARTÍCULO 290 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN MONTES

No se autorizan otros usos u obras que los relacionados con la conservación, mantenimiento y mejora del medio natural. (Reforestación, cortafuegos, zonas de vigilancia, etc.)

No obstante lo anterior podrán autorizarse obras e instalaciones destinadas a dotar de accesibilidad a estos parajes, así como pequeñas áreas de estancia o permanencia, debiendo limitarse en todo caso a apertura de caminos (sin urbanización). Asimismo podrán autorizarse, en casos suficiente justificados, obras e instalaciones destinados a la transmisión de telecomunicaciones

En las zonas de protección de montes en las que actualmente existan explotaciones agrícolas, ganaderas o negéticas que no sean totalmente incompatibles con el medio natural, podrán continuar en uso y explotación.

ARTÍCULO 291 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

Se autorizan los siguientes usos y obras:

1. Los relacionados con la conservación, mantenimiento y mejora del medio agrícola.

2. Los autorizados por los artículos 11 y 12 de la LSNU con una altura máxima de cornisa de 7,00 metros.

3. En cualquier caso y además de las autorizaciones necesarias de conformidad con la LSNU, se estará a lo dispuesto en el Título VII de las presentes normas.

ARTÍCULO 292 SUELO NO URBANIZABLE COMÚN

Es aquel que, no disponiendo de características naturales que recomienden su protección, resultan innecesarios para el desarrollo urbano a corto o medio plazo.

Se autorizan los siguientes usos y obras:

1. Los relacionados con la conservación, mantenimiento y mejora del medio agrícola, así como las edificaciones auxiliares de riego y almacenamiento, tales como casetas para estaciones de bombeo para riego por goteo de hasta 9,00 m² y casetas para aperos de labranza de hasta 30 m² con distancias a lindes de 5,00 metros y una altura máxima de 3,50 m. y con la tipología siguiente:

Casetas para goteo:

La superficie en planta será de 9 m² construidos (3,00 x 3,00 m) con una altura de cornisa máxima de 2,50 metros, con cubierta a dos aguas con pendientes del 30%.

Cobertizos para apeos agrícolas:

La superficie máxima en planta será de 30 m² construidos (6,00 x 5,00 m) con una altura de cornisa máxima de 2,50 metros, con cubierta a dos aguas con pendientes del 30%.

En ambos casos, las construcciones se ubicarán a una distancia mínima de lindes y caminos de 5,00 metros siempre y cuando el camino de acceso ya posea los 5,00 metros de anchura. En caso contrario deberá separarse la distancia necesaria que permita una ampliación del camino a 5,00 metros de anchura.

El sistema constructivo será a base de muros de carga con revestimiento exterior mediante enfoscado de mortero de cemento y pintura blanca, con cobertura de teja árabe.

Se colocará una puerta de acceso en uno de los laterales, permitiéndose en el resto la ubicación de ventanas.

La parcela mínima para estos usos será la existente en el catastro.

2. Los autorizados por los artículos 11 y 12 de la LSNU.

3. La vivienda familiar, según lo establecido en el artículo primero de la Ley 2/1997 de modificación de la Ley 4/1992 del Suelo no Urbanizable.

A los efectos de la construcción de viviendas familiares en el medio rural, se diferencian las siguientes áreas:

- Zona X con parcela mínima de 10.000 m²

- Zona V con parcela mínima de 5.000 m²

- Zona III con parcela mínima de 3.000 m²

4. Los autorizados según el artículo 14 de la LSNU, con una parcela mínima de 3.000 m² y fijando las condiciones de la edificación en la previa declaración de interés comunitario, así como las instalaciones de Estaciones de Servicio con más usos que los estrictamente de suministro de carburantes, tales como auto-lavado, taller, comercio por menor, cafetería, y en general los vinculados al uso de la carretera.

5. Los autorizados por el artículo 18 de la LSNU, con una parcela mínima de 10.000 m² y fijando las condiciones de la edificación en la previa declaración de interés comunitario.

6. Los autorizados por el artículo 19 de la LSNU, con una parcela mínima de 10.000 m² y fijando las condiciones de la edificación en la previa declaración de interés comunitario.

7. Los autorizados por el artículo 20 de la LSNU, con una parcela mínima de 10.000 m² fijando las condiciones de la edificación en la previa declaración de interés comunitario.

8. Las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social.

Las construcciones actualmente existentes en suelo no urbanizable, indicadas en la documentación gráfica e incluidas en el catálogo de edificaciones fuera de ordenación se atenderán a lo dispuesto en el artículo 303 de las presentes normas.

Determinaciones reglamentarias del régimen edificatorio

Serán de aplicación las Normas Generales de la Edificación contenidas en el Título VI de las presentes normas, siendo el régimen particular el siguiente:

Parcela mínima edificable	Según la zona en que se emplace:
	Zona X: 10.000 m ²
	Zona V: 5.000 m ²
	Zona III: 3.000 m ²
Ocupación máxima:	2 % de la superficie de la parcela
Número de plantas:	II
Altura máxima de cornisa:	7,00 metros
Tipo de edificación:	Aislada
Separación mínima a lindes:	5,00 metros

Todos los edificios destinados al uso residencial y en general los destinados a estancia de personas, cumplirán las condiciones mínimas que exigen las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana.

Deberá garantizarse el que posean acceso, energía eléctrica y abastecimiento de agua, siendo de aplicación las normas sobre vertidos de aguas residuales recogidas en el artículo 66 de las presentes normas.

Será de aplicación el artículo 56 sobre normas de fomento de calidad del paisaje.

TÍTULO X**RED PRIMARIA DE DOTACIONES****ARTÍCULO 293 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN**

De acuerdo con lo establecido en el artículo 17 de la LRAU, la red primaria o estructural de dotaciones, comprende la reserva de espacios dotacionales públicos, que en base a la función estructural que desarrollan dentro del territorio podemos clasificarlas en:

1. Red primaria de transportes, comunicaciones y servicios.
2. Red primaria de parques y zonas verdes.
3. Red primaria de equipamientos, servicios urbanos e infraestructuras básicas.

ARTÍCULO 294 RED PRIMARIA DE TRANSPORTES, COMUNICACIONES Y SERVICIOS

Se trata de las redes de carácter o titularidad supramunicipal, excluyéndose las redes locales en suelos consolidados.

En el presente plan, esta red está compuesta por las siguientes dotaciones:

Carreteras comarcales

- Carretera de la Red Básica Oliva-Pego-Benidorm
- Carretera de la Red Local Denia-Pego-Cocentaina
- Carretera de la Red Local Pego-Rafol d'Almunia
- Carretera de la Red Local Pego-Vall d'Ebo

B. Línea de alta tensión**C. Cuartel de la Guardia Civil****ARTÍCULO 295 RED PRIMARIA DE PARQUES Y ZONAS VERDES**

Se incluyen en esta clasificación de espacios dotacionales estructurales, las dotaciones con destino a zonas verdes o espacios libres públicos de carácter general como local. Diferenciándose los siguientes:

1. De carácter general:

- Parque público Bodoj
- Dotacional Pla del Miserat
- Dotacional Penya Roja
- Zona verde Sant Joan
- Equipamiento dotacional CP Cervantes
- Equipamiento dotacional CP Ambra
- Equipamiento dotacional CP Rosalía Bondía
- Equipamiento dotacional CP Carolina Sala
- Cementerio
- Centro de Salud
- Cuartel Guardia Civil
- Mercado - Residencia
- Equipamiento dotacional municipal tenis.
- Ronda

2. De carácter local:

- Zonas verdes sectores Benituba, Verdales, El Clot y Sectores 1y 2 y Calvari 1

- Zonas verdes sectores Calvari II.
- Zonas verdes suelo urbanizable Montepego
- Dotacional panteón y ermita Calvari II
- Equipamiento deportivo-escolar Ambra
- Equipamiento deportivo Trilladora
- Equipamiento Rosalía Bondía.
- Equipamiento dotacional Verdales.
- Equipamiento dotacional Tenis.
- Red viaria local Calvari II.
- Equipamiento dotacional Sector 1.

3. De carácter privado:

- Equipamiento dotacional deportivo Club de Tenis
- Equipamiento dotacional escolar-deportivo San Antonio de Padua.

ARTÍCULO 296 RED DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS URBANOS BÁSICOS

Esta constituido por el sistema dotacional y de espacios libres privados o públicos que estructuran el desarrollo urbanístico municipal y que lo constituyen:

A. Red de servicios públicos y administrativos

- Ayuntamiento
- Mercado
- Cementerio

B. Red de centros docentes

- Centro de Enseñanza Primaria Carolina Sala
- Centro de Enseñanza Primaria Rosalía Bondía

- Centro de Enseñanza Primaria Ambra
- Centro de Enseñanza Primaria San Antonio
- Centro de Enseñanza Secundaria Cervantes
- Guardería Infantil Municipal

C. Red de complejos e instalaciones deportivas

- Zona deportiva del Calvari
- Zona deportiva del Clot
- Zona deportiva de la Trilladora
- Zona deportiva del Club de Tenis

D. Red dotacional Sanitario-Asistencial

- Residencia de ancianos
- Centro de Salud

E. Red de plazas y espacios libres del casco urbano

- Plaza del Ecce Homo
- Plaza del Ayuntamiento
- Paseo Cervantes
- Plaza C/ San Blas
- Plaza del Mercat
- Pla de la Font
- Plaza Reina Sofía
- Plaza de la Constitución
- Plaza de San Antonio
- Plaza de la Quintana
- Plaza d'Alacant
- Plaza del Calvari Vell

F. Red de dotaciones religiosas

- Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción
- Iglesia del Ecce Homo
- Iglesia de San José
- Iglesia de la Sagrada Familia
- Ermita de San Miguel
- Ermita de San Antonio
- Ermita de San Sebastián
- Salón del Reino de los Testigos de Jehová
- Espacio dotacional del Calvari

G. Red de equipamientos socio-culturales

- Casa de cultura
- Casa de la Radio Municipal de Pego
- Museo Municipal
- Cine-Teatro Victoria
- Centro Social Juvenil
- Cámara Agraria
- Museo Etnológico y lavadero municipal

H. Red de infraestructuras básicas

- Servicios y redes de abastecimiento de agua potable
- Centrales receptoras y distribuidoras de energía eléctrica
- Red de suministro de energía eléctrica
- Red de saneamiento
- Estación depuradora

I. Red de aparcamientos**ARTÍCULO 297 CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS**

La edificación en las áreas de equipamiento y servicios se ajustará, en general, a sus necesidades funcionales, al paisaje y a las condiciones ambientales, garantizando la integración en la zona en que se halle.

La ejecución de equipamientos de titularidad pública se realizará a través de planes especiales o proyectos conjuntos.

Para equipamientos de titularidad privada las condiciones de edificación son las contenidas en el punto anterior, con las siguientes precisiones:

1. Para parcelas en casco consolidado entre medianeras serán de aplicación las determinaciones de zona de ordenanza y altura de plantas que caractericen la mayoría de las parcelas recayentes a la misma calle. En caso de realizarse un proyecto parcial deberá acompañarse de un Estudio de Detalle que abarque el conjunto de la dotación en que se integra el proyecto.

2. En caso de duda en la interpretación, se podrá solicitar información urbanística al Ayuntamiento.

3. Si el equipamiento a desarrollar exigiera soluciones que modifiquen las ordenanzas de cada zona, se someterá a la aprobación del Ayuntamiento, justificándose su necesidad, que no se aumenta la edificabilidad máxima de la parcela y que no se perjudica a terceros.

4. La tramitación se realizará con el procedimiento de Plan Especial o Estudio de Detalle según el alcance de la modificación.

5. El diseño y localización de los elementos singulares deberá tener en cuenta las características del trazado urbano para establecer fondos de perspectiva y elementos simbólicos de referencia.

ARTÍCULO 298 REGULACIÓN DE LOS USOS

1. La regulación de los usos en las zonas dotacionales de la red primaria y en equipamientos en suelo urbano es la siguiente:

- Uso Global: usos públicos de carácter docente, deportivo, Socio-Cultural, Sanitario-Asistencial, servicios públicos, administrativos y aparcamientos.

- Usos compatibles: usos colectivos existentes, de carácter docente, deportivo, Socio-Cultural y Sanitario-Asistencial mientras no se varíe el uso y destino de los terrenos.

- Usos públicos o colectivos de tipo recreativo existentes, mientras no se varíe el uso y destino de los terrenos.

- Usos públicos o colectivos complementarios de los usos globales, en los plazos que se establezcan y mientras no se varíe el uso y destino de los terrenos.

- Usos residenciales comunitarios existentes.

- Usos de residencia unifamiliar limitada a una vivienda de superficie máxima de 125 m², únicamente destinada al encargo de la vigilancia o mantenimiento de la edificación.

2. A los efectos del contenido de este artículo, en caso de interrupción temporal de los usos de un edificio, podrá entenderse como uso existente, el provisionalmente interrumpido, siempre que se justifique la necesidad de la interrupción habida y que no existan razones de utilidad pública que aconsejen el paso de la edificación al dominio público.

ARTÍCULO 299 INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

El desarrollo de las infraestructuras básicas de servicios y el destino de las reservas de suelo necesarias se concretarán de acuerdo con los organismos pertinentes mediante la redacción de Planes Especiales o Proyectos, fijando la situación, trazado y características de sus elementos.

Los Planes Especiales y Proyectos de Urbanización que desarrollen los esquemas de estructura general y las indicaciones contenidas en el Plan General, así como los de los Planes Parciales que desarrollen el suelo urbanizable, deberán seguir los criterios de diseño y los límites dimensionales siguientes:

Abastecimiento de agua potable:

- La red de distribución será mallada con llaves de paso para poder aislar los diversos anillos de la trama para reparaciones y mantenimiento.

- Se completará con conducciones para riego, de dimensión mínima de 80 mm. que no contarán con más de tres bocas por ramal.

- La dotación de agua se calculará con los siguientes indicadores:

- 500 l/vivienda y día.

- Equivalencia con otros según NTE.IFA.

- Estimación de caudal global aproximado de 200 l/habitante y día.

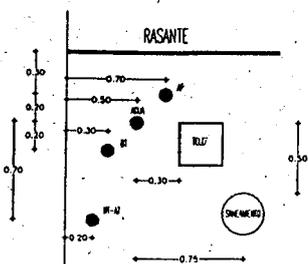
- El margen de presiones en la red:

- Presión máxima: 6 Kg./cm².

- Presión residual para tomas de edificios de cuatro plantas 3,5 Atm.

- Presión admisible en tuberías: 15 Kg./m².

- Para la conservación de la potabilidad del agua, se cumplirá lo dispuesto en el R.D. 1423/82 de 18 de Junio sobre Reglamentación Técnico-Sanitaria para el abastecimiento y control de calidad de las aguas potables de consumo público (BOE 29 de Junio) y las separaciones verticales y horizontales con otras redes deberán cumplir las distancias siguientes:



DISTANCIAS DE SEGURIDAD DE LA CONDUCCION DE AGUA POTABLE

TIPO DE CONDUCCION	DISTANCIAS	
	HORIZONTAL	VERTICAL
ALCANTARILLADO	0,60	0,30
GAS	0,30	0,30
ALTA TENSION	0,30	0,30
MEDIA TENSION	0,30	0,30
BAJA TENSION	0,20	0,20
ALUMBRADO	0,20	0,20
TELEFONO	0,30	

Estableciendo un tiempo máximo de renovación de agua en depósito: 2 días.

Saneamiento:

Se aplicará la siguiente regulación para todos los suelos edificables, excepto para aquellos en los que no se prevea su conexión a la EDAR.

La velocidad de los fluidos será:

- Máxima 5 m/s.

- Mínima 0,30 m/s.

- De cálculo 3 m/s.

Los vertidos se ajustarán a las condiciones establecidas en la Reglamentación del vertido de aguas residuales vigente, estando totalmente prohibidos los pozos ciegos o balsas de sedimentación, autorizándose, en los casos previstos en estas Normas la ejecución de fosas sépticas y pozos filtrantes.

Se solicitará licencia municipal para efectuar las obras de vertido.

Los vertidos se ajustarán a la capacidad de depuración de la EDAR y de los colectores generales. Esta capacidad queda establecida por los siguientes parámetros:

- DBOS £ 349 mg/l (Demanda Biológica de Oxígeno)

- DQO £ 600 mg/l (Demanda Química de Oxígeno)

- SS £ 422 mg/l (Sólidos en Suspensión)

Se controlará la naturaleza de los vertidos, y en caso de que se realice algún vertido que supere los parámetros anteriores, se realizará un tratamiento previo, a cargo de la propiedad.

Las aguas pluviales podrán verter a cauces públicos.

Energía Eléctrica y Telefonía.

Los coeficientes básicos para el cálculo de la carga serán:

- 5.000 W/Vivienda.

- 100 W/m² comercial.

- 16 W/ml. de vial o espacio libre iluminado.

- Coeficiente de simultaneidad: 0,45

- Factor de potencia: 0,85.

La conducción será subterránea en todas las zonas sujetas a planes de ordenación y deben seguir las indicaciones del Plan General. Se cumplirá la normativa técnica de carácter general y la propia de la compañía instaladora.

Los transformadores en zonas intensivas tendrán a colocarse integrados en las edificaciones. Cuando se sitúen aislados en parcelas particulares se respetarán las siguientes condiciones: 2 m. de distancia a lindes en edificación intensiva y 5 m. en extensiva. En terrenos en pendiente se ubicarán con respecto al vial en la zona de desmonte y nunca en la zona de terraplén.

Otras consideraciones.

Tanto las infraestructuras de la Red Primaria o Estructural, como cualquier otra incluida en Proyectos de Urbanización en Suelo Urbano o que desarrollen Planes Parciales en Suelo Urbanizable, requerirán autorización previa del Ayuntamiento, independiente de las correspondientes a otros organismos competentes.

La solicitud de licencia será acompañada por un proyecto técnico con indicación de características del trazado y localización, objetivos, planos a escala adecuada y estimación de presupuesto.

Las obras permitidas no podrán destinarse a servir edificaciones o usos disconformes con el planeamiento vigente, debiendo las instalaciones adaptarse a los trazados previstos en el Plan de Ordenación correspondiente, estableciéndose en canalizaciones subterráneas, salvo cuando se demuestre su imposibilidad o inconveniencia por motivos de interés público en que podrán efectuarse excepcionalmente según otras modalidades de tendido o en trazados provisionales.

Para conceder autorización a instalaciones provisionales se exigirá un compromiso previo por parte de la Empresa solicitante para su adaptación a las alineaciones futuras o su modificación a solicitud del Ayuntamiento, en base a los Planes de Ordenación, renunciando expresamente a cualquier tipo de indemnización por las obras provisionalmente efectuadas.

El Ayuntamiento podrá aprobar la correspondiente normativa complementaria para regular pormenorizadamente las características a las que deberán ceñirse los proyectos de urbanización tanto de iniciativa pública como privada.

**TITULO XI
EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN**

ARTÍCULO 300 EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

Se consideran conformes con el presente plan, las siguientes edificaciones:

3. Las que cumplan las condiciones de edificación y usos determinados en los planos y ordenanzas de la zona correspondiente.

4. En suelo urbano aquellos otros edificios existentes que sin ajustarse a todas las condiciones anteriores, cumplan al menos las siguientes:

- Haberse edificado con licencia municipal de obras
- Tener alineaciones (la edificación o la parcela en que se enclave) a vial o espacio libre públicos coincidentes con las definidas en los planos.

- No estar destinadas total o parcialmente a viales o usos dotacionales.

Estos edificios se consideran conformes con el plan hasta el momento de su derribo. En ellos podrán realizarse las obras de restauración y rehabilitación definidas en el plan. Podrán asimismo realizarse obras de consolidación y sustitución parcial que cumplan las condiciones de edificación definida por el plan que deberán coincidir con las condiciones a cumplir por la nueva edificación en caso de derribo. Podrán asimismo realizarse obras de ampliación para ajustar la edificación a las nuevas alineaciones.

4. Las edificaciones situadas en suelo urbanizable se regirán por las mismas disposiciones del punto anterior, exceptuándose las afectadas por las protecciones de carreteras y caminos, vías pecuarias, sistemas hidrográficos e infraestructuras, que se considerarán fuera de ordenación.

5. Las edificaciones preexistentes, situadas en Suelo no Urbanizable, se regirán por las mismas disposiciones del punto 2 modificado 5-8-98.

Y en cualquier caso las edificados con anterioridad a 1.979 o hubiere prescrito la infracción a tenor de la legislación vigente, modificado 5-8-98

ARTÍCULO 301 CATÁLOGO DE EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

Se establecen dos niveles de edificaciones fuera de ordenación:

1. Edificaciones incompatibles con las determinaciones del Plan General.

2. Edificaciones con incompatibilidad parcial.

Edificaciones incompatibles con la ordenación del Plan General

En casco de población

- Edificación aislada en Calle Verdales N-1
- Edificación aislada en Calle Blasco Ibáñez s/n
- Matadero municipal en C/ Calvario Viejo
- Edificación aislada en C/ Calvario Viejo esquina Rafol de Almunia

- Edificio en C/ Capitán Cendra nº 81

- Edificios en Avenida de Alcoi números 25 y 27.

- Edificios en C/ Camino Cementerio números 11, 13, 15, 17, 19 y 25.

- Traseras de edificios en Avenida de Valencia números 22 y 26

- Edificio en Avenida de Alicante números 7 y 14.

- Edificación aislada en Calle Valle de Laguart

- Edificación aislada en Calle del Clot - 1

- Edificaciones aisladas en Paseo Benitubes

- Edificación aislada en Calle Benitubes N-2

- Edificación aislada en Calle Circunvalación

- Edificación aislada en Calle Benitubes 5

- Edificación en Calle Sagra s/n

- Edificios en Calle Sant Joan números 29, 31 y 33

- Edificio en Calle San Luis números 24 y 26

- Edificaciones en Calle Avenida de Valencia números 4 y 6

Edificaciones con incompatibilidad parcial con la ordenación del Plan General

En casco de población

Identificación	Obras posibles
Edificio de viviendas en Calle San Rafael 60	Obras del tipo I, III y IV.
Edificio en Calle del Mar nº 44	Obras del tipo III y IV
Edificio en Avenida de Alicante nº 5	Obras del tipo III y IV

Identificación	Obras posibles
Edificio en Calle San Miguel nº 109	Obras del tipo III y IV
Edificio en Calle Aguanes núm. 2, 4, 6 y 9	Obras del tipo III y IV
Edificio en Calle San Lázaro nº 88	Obras del tipo III y IV
Edificios en Calle San Blas del 1 al 115 inclusive	Obras del tipo III y IV
Edificio en Pla de la Font nº 26	Obras del tipo I, III y IV.
Edificio en Calle de la Paz nº 1	Obras del tipo III y IV
Edificios en Calle Santa Bárbara números 2, 4, 6 y 8	Obras del tipo III y IV

ARTÍCULO 302 TIPO DE OBRAS EN EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

Se distinguen los siguientes tipos de obra posibles:

1. Obras de consolidación (tipo I)

Son aquellas obras destinadas a la consolidación estructural o funcional del edificio sin alterar su configuración, y consecuentemente alargar la vida útil del mismo.

2. Obras de aumento de volumen (tipo II)

Son aquellas obras que suponen un incremento de la superficie del edificio.

3. Obras de reforma interior (tipo III)

Son obras cuya finalidad es adecuar las condiciones de habitabilidad del edificio a un uso concreto permitido, sin alterar su configuración exterior.

4. Obras de pequeñas reparaciones que exigen la higiene, ornato y conservación del inmueble. (tipo IV)

Son obras reducidas de reforma interior para adecuar la edificación a los estándares mínimos de habitabilidad o encaminadas a reducir el impacto de la actividad.

ARTÍCULO 303 EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANIZABLE Y NO URBANIZABLE

En el suelo no urbanizable común, existen las siguientes edificaciones:

Edificación	Emplazamiento	Uso
Nave Cultifort	Carretera de l'Atzuvia, partida Carritxar	Almacén de abonos
Nave almacén	Carretera de l'Atzuvia, partida Atzahilla	Almacén
Nave almacén	Ctra. de Oliva, partida Rombi	Almacén
Nave industrial	Ctra. de Oliva, partida Peñaiba	Embotelladora
Nave almacén	Ctra. de Oliva, partida Favara	Almacén
Nave	Ctra. de Denia, partida Estepar	Almacén materiales construc.
Nave industrial	Ctra. de Sagra, partida Ambra	Materiales de construcción y prefabricados hormigón.
Nave almacén	Ctra. al Mar, partida Favara	Almacén de bebidas

La parcela mínima para estas edificaciones se corresponderá con la que actualmente posean, no pudiendo segregarse parcelas independientes si no se superan los 10.000 m².

Podrá mantenerse el uso actualmente existente, pudiendo autorizarse obras del tipo I, del tipo II con un incremento máximo del 10% de la superficie actualmente ocupada por la edificación, del tipo III y del tipo IV.

Quedan fuera de ordenación, todas aquellas edificaciones que tengan una ocupación superior a la máxima establecida por la legislación vigente y no estén incluidas en el catálogo de edificaciones en régimen transitorio, no pudiendo realizar obras de aumento de volumen.

**TITULO XII
YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS
PREAMBULO**

El patrimonio cultural pegolino es una de las principales señas de identidad del pueblo de Pego como comunidad humana con una dilatada proyección tanto en el tiempo histórico como en un espacio físico definido y el testimonio de su contribución a la cultura de la Comunidad Valenciana. Los bienes que lo integran constituyen un legado patrimonial de inapreciable valor, cuya conservación y enriquecimiento corresponde a todos los pegolinos y especialmente a las instituciones y poderes públicos que lo representan.

La Ley 04/1998, de 11 de junio, de la Generalitat Valenciana, del Patrimonio Cultural Valenciano, en su artículo 4.2 atribuye a las entidades locales la obligación de proteger y dar a conocer los valores del patrimonio cultural existente en su respectivo ámbito territorial, correspondiéndoles especialmente tanto adoptar las medidas cautelares necesarias para evitar el deterioro, pérdida o destrucción de los bienes del patrimonio cultural como ejercer las demás funciones que expresamente les atribuye esta Ley, sin perjuicio de cuanto establece la legislación urbanística, medioambiental y demás que resulten de aplicación en materia de protección del patrimonio cultural.

Así, tanto la ya mencionada Ley 04/1998 como la Ley 06/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, inciden de modo especial en la necesidad del inventariado y catalogación de bienes y espacios protegidos, como instrumentos de ordenación en los actos de uso y transformación del suelo. Instrumentos legales que vienen a definir la política pública emanada de las Consellerías de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte y de la de Cultura Educación y Ciencia, tendente a la conservación y protección, coordinada entre ambas instituciones, de los bienes inmuebles o de los espacios de interés. Entendiendo por tales todos aquellos bienes que se consideren de interés artístico, histórico, paleontológico, arqueológico, etnológico, arquitectónico o botánico y los que integren un ambiente característico o tradicional, así como los que se pretendan conservar por su representatividad del acervo cultural común o por razones paisajísticas.

Del ministerio emanado de ambas leyes autonómicas queda suficientemente explicitado que los bienes de naturaleza arqueológica tienen cabida per se dentro de éstos catálogos. En esta tesitura, y ante la necesidad de proteger y reglamentar las intervenciones en los yacimientos o áreas arqueológicas del término municipal de Pego en consonancia con toda la normativa urbanística especificada en la presente revisión del Plan General de Ordenación Urbana, además de cumplir los requerimientos de los Servicios Técnicos de Patrimonio Artístico de la Dirección Territorial de Cultura y Educación de Alicante en su escrito de fecha 12 de mayo de 1998, el Ilmo. Ayuntamiento de Pego viene a dotarse de la presente Normativa Arqueológica que aspira a velar por la conservación y gestión ponderada de los bienes arqueológicos, en compatible equilibrio con el desarrollo económico, urbanístico y cultural del pueblo de Pego.

II. Ante el creciente ritmo de urbanización y la densidad e intensidad de la puesta en explotación agrícola de gran parte del término municipal de Pego se corre el riesgo de desaparición de numerosos yacimientos arqueológicos, con el consiguiente perjuicio cultural para la comunidad. Solo llenando el vacío que supone la carencia de una Normativa Municipal específica en estas cuestiones, se puede preservar con total garantía y transmitir a las generaciones futuras el testimonio arqueológico de épocas pretéritas, como valor histórico y cultural fundamental para la comprensión de las circunstancias históricas, sociales y políticas del Pego de hoy. Del mismo modo esta normativa, ajustándose en todo momento, al principio del menor perjuicio para los particulares, aspira a servir de marco de referencia que permita prever las intervenciones a realizar con la suficiente antelación como para evitar conflictos de intereses entre las instancias autonómicas y municipales competentes y las personas físicas o jurídicas titulares de los terrenos donde se encuentren situados los yacimientos o restos arqueológicos conocidos o descubiertos casualmente.

ARTICULO 1. OBJETIVO GENERAL

La presente Normativa Arqueológica tiene por objeto la gestión, la protección, la conservación, la difusión, el fomento, la investigación y el acrecentamiento de los bienes de naturaleza arqueológica y paleontológica de Pego.

ARTICULO 2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Constituyen objetivos específicos de esta ordenanza:

1. La documentación sistemática de las áreas consideradas arqueológicas. Documentación a realizar, mediante técnicas específicas de la Arqueología, previamente a la concesión de la correspondiente licencia municipal de obras, en un plazo no superior a 30 días naturales.

2. La recuperación y conservación adecuada de los bienes muebles obtenidos en las excavaciones arqueológicas, mediante su depósito en el museo o centro de investigación designado a tal efecto por el organismo autonómico competente, en este caso, la Dirección General de Patrimonio Artístico de la Conselleria de Cultura y Educación de la Generalitat Valenciana.

3. La valoración de la importancia arqueológica de los hallazgos, que permita bien la prosecución normal de las obras, una vez aplicado el contenido de los puntos 1 y 2 del presente artículo, bien la conservación in situ, si de forma

excepcional las estructuras y restos aparecidos fueran considerado de interés extraordinario, mediante la aplicación de soluciones adecuadas a cada caso.

ARTICULO 3. ÁMBITO TERRITORIAL DE APLICACIÓN.

El ámbito de aplicación de la presente normativa será, en su integridad, el comprendido en el término municipal de Pego, indistintamente a la clasificación del suelo estipulada en el instrumento de planeamiento vigente en el tiempo o en el espacio.

ARTICULO 4. DEFINICIÓN

1. Forman parte del patrimonio arqueológico pegolino los yacimientos, bienes inmuebles, objetos, vestigios, y cualesquiera otras señales de manifestaciones humanas que tengan los valores propios del patrimonio cultural y cuyo conocimiento requiera la aplicación de métodos arqueológicos, tanto se encuentran en la superficie como en el subsuelo o bajo las aguas y hayan sido o no extraídos. También forman parte del patrimonio arqueológico los elementos geológicos relacionados con la historia del ser humano, sus orígenes y antecedentes.

2. De conformidad con lo preceptuado en la Ley 04/1998, de la Generalitat Valenciana, del Patrimonio Cultural Valenciano, los yacimientos arqueológicos, considerados como espacios de protección arqueológica, gozarán de la calificación de Bienes de Relevancia Local, debiendo ser incluidos como tales en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, inscribiéndose en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano. Pudiendo asimismo ser declarados Bien de Interés Cultural, como Zona Arqueológica.

3. Los yacimientos arqueológicos contenidos en el Catálogo de Yacimientos Arqueológicos de Pego (Documento Anexo a la Revisión del P.G.O.U. 1997-1998) podrán gozar del status legal de «Áreas de Protección Histórica», tras su aprobación por la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia. En caso de ser aprobadas, pasarán a ser consideradas como tales, pasando a incluirse en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del municipio.

ARTICULO 5. ACTUACIONES ARQUEOLÓGICAS

A efectos de la legislación autonómica y municipal se consideran actuaciones arqueológicas:

a) Las prospecciones arqueológicas, entendiéndose por tales las exploraciones superficiales, subterráneas o subacuáticas, sin remoción del terreno, dirigidas al descubrimiento, estudio e investigación de toda clase de restos históricos, así como de los elementos geológicos con ellos relacionados.

b) Las excavaciones arqueológicas, es decir las remociones en la superficie, en el subsuelo o en los medios subacuáticos realizadas con los fines señalados en el apartado anterior.

c) Los estudios directos de arte rupestre, constituidos por los trabajos de campo orientados al descubrimiento, estudio, documentación gráfica y reproducción de esta clase de vestigios humanos, así como otras manifestaciones como la musivaria o la epigrafía.

ARTICULO 6. AUTORIZACIÓN DE ACTUACIONES

1. Toda actuación arqueológica deberá ser autorizada expresamente por la Dirección General de Patrimonio Artístico de la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia de la Generalitat Valenciana, previo cumplimiento de los requisitos técnicos y administrativos establecidos en el artículo 60 de la Ley 04/1988 de Patrimonio Cultural Valenciano.

2. Las autorizaciones concedidas para desarrollar cualquier tipo de actuación arqueológica en el término municipal de Pego deberán ser comunicadas al Ayuntamiento de forma inmediata.

3. Será ilícita toda actuación arqueológica que se realice sin la correspondiente autorización, o sin sujeción a los términos de ésta, así como las obras de remoción de tierra, de demolición o cualesquiera otras realizadas con posterioridad en el lugar donde se haya producido un hallazgo casual de bienes arqueológicos que no hubiere sido comunicado inmediatamente a la Administración competente.

ARTICULO 7. ÁMBITO MUNICIPAL DE APLICACIÓN

Quedan sujetas a informe arqueológico previo todas aquellas actuaciones realizadas en los yacimientos o áreas

arqueológicas conocidas e incluidas en el Catálogo de Bienes y Espacio Protegidos, o en su defecto, en el Catálogo Arqueológico vigente y que supongan la realización de excavaciones, transformaciones agrícolas, labores de urbanización, desmonte, reparcelación, repoblación forestal, apertura y ampliación de viales, tendido de canalizaciones y conducciones, ajardinamiento, abanalamiento, perforaciones y todas aquellas actividades que supongan la remoción o alteración del terreno.

ARTICULO 8. ACTUACIONES ARQUEOLÓGICA PREVIAS A LA EJECUCIÓN DE OBRAS

1. Para la realización de obras, públicas o privadas, en inmuebles comprendidos en zonas o áreas de protección arqueológica, así como, en general, en todos aquellos en los que se conozca o presuma fundadamente la existencia de restos arqueológicos de interés relevante, la Oficina Municipal de Obras y Urbanismo del Ayuntamiento de Pego, o en su defecto, el promotor de las obras deberá aportar al correspondiente expediente un estudio previo, suscrito por un arqueólogo, sobre el tipo de yacimiento arqueológico y la intervención necesaria según las condiciones de conservación del mismo.

2. El Ayuntamiento, previo al otorgamiento de la licencia municipal correspondiente remitirá un ejemplar del estudio mencionado en el apartado anterior a la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia, que, a la vista del mismo, determinará la necesidad o no de una actuación arqueológica, a cargo bien del Ayuntamiento de Pego, o en su defecto del promotor de las obras, a la que será de aplicación lo dispuesto en los artículos 60 y 64 de esta Ley.

3. El Ayuntamiento no concederá licencia para actuaciones urbanísticas en los terrenos y edificaciones mencionados en el apartado primero de este artículo sin que previamente se haya aportado el estudio arqueológico previsto en el mismo apartado y, en su caso, se haya realizado la actuación a que hace referencia el apartado segundo.

4. Todo acto de edificación y uso del suelo realizado contraviniendo lo dispuesto en este artículo se considerará ilegal y le será de aplicación lo dispuesto en el artículo 37 de la mencionada Ley 04/1998.

ARTICULO 9. ACTUACIONES ARQUEOLÓGICAS EN OBRAS YA INICIADAS

1. Si con motivo de la realización de reformas, demoliciones, transformaciones o excavaciones en inmuebles y suelo no comprendidos en zonas o áreas de protección arqueológicas aparecieran restos de esta naturaleza o indicios de su existencia, el promotor, el constructor y el técnico director de las obras estarán obligados a suspender de inmediato los trabajos y a comunicar el hallazgo en los términos preceptuados en el artículo 65 de la Ley 04/1988 del Patrimonio Cultural Valenciano, cuyo régimen se aplicará íntegramente.

2. La suspensión no podrá durar más del tiempo imprescindible para la realización de las mencionadas actuaciones. Serán de aplicación las normas generales sobre responsabilidad de las Administraciones Públicas para la indemnización, en su caso, de los perjuicios que la prórroga de la suspensión pudiera ocasionar.

3. Al amparo del artículo 63.3 de la Ley 04/1988 del Patrimonio Cultural Valenciano, la Generalitat Valenciana participará en la financiación de las actuaciones arqueológicas, de acuerdo a los créditos que al efecto se consignen anualmente en la Ley de Presupuestos de la Generalitat Valenciana.

ARTICULO 10. FINANCIACIÓN DE LAS INTERVENCIONES ARQUEOLÓGICAS

El Ayuntamiento de Pego, a través de la gestión municipal por parte de la Oficina Técnica de Obras y Urbanismo, dispondrá total o parcialmente de los medios técnicos, humanos y materiales necesarios para la ejecución de la intervención arqueológica previa a la ejecución de las obras, corriendo a cargo de la corporación municipal los costes económicos ocasionados por la misma. En su defecto, y por aprobación expresa del equipo de gobierno municipal a no seguir sufragando las intervenciones arqueológicas, y de acuerdo con lo estipulado por la ley 04/1998, de Patrimonio Cultural Valen-

ciano, será el promotor de las obras el responsable de la financiación íntegra de los costes técnicos y económicos derivados de la intervención arqueológica.

ARTICULO 11. TRAMITACIÓN DE LICENCIAS

1. A la presentación en el departamento municipal de Urbanismo u Obras de cualquier proyecto que implique una de las acciones recogidas en el artículo 7 de la presente normativa, y que suponga la afección, aunque sea muy leve, sobre las zonas arqueológicas delimitadas previamente en el Catálogo Bienes y Espacios Protegidos, o en su defecto en el Catálogo de Yacimientos Arqueológicos, anexo al P.G.O.U., y previamente a la concesión de la licencia correspondiente, el Ayuntamiento pondrá este hecho en conocimiento de la Inspección de Arqueológica de los Servicios Territoriales de Patrimonio Artístico de la Consellería de Cultura, o a un técnico delegado por la misma, quien procederá a la valoración del posible riesgo que pudiera ocasionar a los restos arqueológicos existentes. De estimarse que tal riesgo existe, se determinará la actuación que correspondiere de acuerdo con la clasificación propuesta en el plano.

2. Una vez concluida la intervención de salvamento, cuya duración no deberá sobrepasar de ordinario, los 30 días naturales, si procediere la Dirección General de Patrimonio Artístico estimará la necesidad o no de conservar in situ las estructuras exhumadas, siempre que estas revistieran una importancia notable, y de acuerdo con los titulares de los terrenos, tal como se ha expuesto más arriba.

3. En caso negativo, dejará de existir impedimento legal alguno de índole arqueológica que condicione la concesión de la correspondiente licencia de obras.

ARTICULO 12. NUEVOS YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS Y HALLAZGOS CASUALES

1. En el supuesto del descubrimiento de restos arqueológicos por azar, excavaciones, remociones de tierra u otras obras de cualquier índole en zonas situadas fuera de las contempladas en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos y en el Plano o Catálogo Arqueológico vigente, deberá ponerse en conocimiento de la autoridad municipal o autonómica competente por parte del descubridor en un plazo máximo de cuarenta y ocho horas, y entregar los objetos hallados a la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia o al Ayuntamiento, tal como prescribe el artículo 65.3 de la Ley 04/1998 del Patrimonio Cultural Valenciano. El Ayuntamiento, por su parte, dará cuenta del hallazgo a los Servicios Territoriales de la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia dentro de los dos días hábiles siguientes, que adoptarán las medidas oportunas para su protección y conservación. Una vez comunicado el descubrimiento, y hasta que los objetos sean entregados al centro o museo que designe la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia, el descubridor quedará sujeto a las normas del depósito necesario, conforme a lo dispuesto en el Código Civil, salvo que los entregue a un museo público.

Si para entonces hubieren dado comienzo de forma legal las obras autorizadas que supusieren la remoción del terreno, se procurará llegar a un acuerdo amistoso con el propietario o titular del mismo para proceder a la documentación de los restos arqueológicos y, si procediere, a la realización de una excavación arqueológica de salvamento, evitando en lo posible la paralización de las obras por la vía legal.

2. En cualquier caso, deberá facilitarse la recogida de la totalidad de los restos arqueológicos exhumados por parte de un arqueólogo, que los depositará en el Museo o centro de investigación designado al efecto por el organismo autonómico competente.

3. Se exceptúan de la obligación de entrega por parte de los descubridores de aquellos objetos cuya extracción requiera remoción de tierras y los restos subacuáticos, que quedarán en el lugar donde se hallen hasta que la Consellería acuerde lo procedente.

4. El descubrimiento de un nuevo yacimiento arqueológico conllevará por se la adquisición, por el mismo, del rango de Bien de Relevancia Local, procediendo a su inclusión en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, o en su defecto al Catálogo de Yacimientos Arqueológicos, según los mecanismos establecidos al efecto.

Instrumentos de planificación que deberán mantenerse actualizados mediante la incorporación de los nuevos descubrimientos, que serán catalogados mediante el correspondiente informe técnico.

ARTICULO 13. TITULARIDAD Y DESTINO DEL PRODUCTO DE LAS ACTUACIONES ARQUEOLÓGICAS

1. Los bienes que de acuerdo con el artículo 44 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español tienen la consideración de dominio público y son descubiertos en la Comunidad Valenciana se integran en el patrimonio de la Generalitat.

2. La autorización de cualquier clase de actuaciones arqueológicas o paleontológicas determinará para los beneficiarios la obligación de comunicar sus descubrimientos a la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia en el plazo de treinta días y a entregar los objetos obtenidos al museo o institución que señale la propia Consellería, de conformidad con lo que reglamentariamente se establezca. Para la determinación del centro donde hayan de quedar los objetos, se tendrán en cuenta las condiciones para su mejor conservación, así como su proximidad al lugar del hallazgo. Tratándose del descubrimiento de manifestaciones de arte rupestre, deberá ser éste comunicado a la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia o al Ayuntamiento correspondiente en los mismos plazos y con igual obligación de reserva que los establecidos en el artículo 65.3 para los hallazgos casuales.

3. No se aplicará a los descubrimientos a que se refiere el apartado anterior lo establecido en el artículo 65.4 de esta Ley.

ARTICULO 14. COLABORACIÓN

1. Al amparo de los artículos 4 y 5 de la Ley 04/1998 de Patrimonio Cultural Valenciano, se recabará colaboración de entidades públicas y privadas, especialmente de la Consellería de Cultura y Educación de la Generalitat Valenciana, tanto en lo que respecta al sufragio de los costes de los trabajos a realizar como a la provisión de medios humanos y materiales.

2. El Ayuntamiento se compromete, por su parte, y en el caso de actuaciones arqueológicas ejecutadas por la Administración a aportar la mano de obra no especializada suficiente, dotada del material de trabajo necesario, para la rápida ejecución de los trabajos arqueológicos. Para ello se recabará la colaboración de otras entidades públicas como el Instituto Nacional de Empleo (I.N.E.M.).

3. Igualmente, quedan abiertas otras posibilidades de colaboración entre el Ilmo. Ayuntamiento de Pego y las entidades citadas, con fines tales la eventual compra de material, el vallado y vigilancia de las excavaciones, etc.

4. Queda abierta la posibilidad de colaboración de las empresas o particulares titulares de los terrenos en la aportación temporal de material y mano de obra, con el fin de agilizar los trabajos arqueológicos.

ARTICULO 15. SERVICIO MUNICIPAL DE ARQUEOLOGÍA

La Corporación municipal, por aprobación plenaria, tiene la facultad de crear y constituir un Servicio Municipal de Arqueología, integrado en el departamento municipal de urbanismo u obras. Al frente del cual debe figurar un arqueólogo titulado, encargándose de la ejecución y supervisión técnica de las intervenciones arqueológicas o paleontológicas que se lleven a cabo en el término municipal. Reglamentariamente se determinará sus competencias y funciones.

ARTICULO 16. CARTOGRAFÍA ARQUEOLÓGICA DEL TÉRMINO MUNICIPAL

Adjunto a esta normativa específica, y para su complemento, es necesario la existencia de un plano del término municipal de Pego, a escala 1:10.000, en el que se indique la ubicación de los distintos yacimientos arqueológicos y zonas arqueológicas establecidas. Periódicamente, y de acuerdo con el progreso de las investigaciones al respecto, se procederá a su actualización mediante la emisión de un informe arqueológico por parte de un técnico cualificado donde se recojan todas las variables técnicas y administrativas contempladas en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, o en su defecto, en el Catálogo de Yacimientos Arqueológicos.

ARTICULO 17. ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA

El conocimiento que en la actualidad se posee de la realidad arqueológica del término municipal de Pego queda recogido, en gran medida, en el Catálogo de Yacimientos Arqueológicos. Instrumento concebido como documento anexo al texto de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, donde se señala, establece y delimita un total de treinta yacimientos o áreas arqueológicas, repartidos a lo largo del término municipal, en diverso estado de conservación y asociados a diferentes usos urbanísticos del suelo, propuestos por la revisión del planeamiento general. Ambas variables han sido consideradas a la hora de proceder a la zonificación arqueológica de los yacimientos de cara a definir las actuaciones permitidas en dichas áreas y el grado de protección de que gozan cada uno de ellos, así como a establecer el tipo de intervención arqueológica a realizar a priori en cada una de ellas.

Las zonas arqueológicas reflejadas en el Plano Arqueológico a escala 1:10.000 del término municipal de Pego se agrupan en cinco categorías, de acuerdo con los tipos de intervención procedente en cada una de ellas:

Categoría A

Zona de suelo urbano en las que necesariamente habrá de realizarse excavaciones arqueológicas por ser yacimiento arqueológico perfectamente definido y donde es segura la aparición de restos arqueológicos.

Esta zona se corresponde con el Casco Histórico de Pego (Yac. n.º 9), definido como el área ocupada por el Casco Antiguo, entendido como el área urbana cercada por el antiguo recinto amurallado, así como la zona extramuros inmediata al antiguo trazado de las murallas. Espacio que se viene a corresponder con los fondos de manzana delimitados por las calles San Jaime, Capitán Cendra, Maestro Blasco, San Luis, Vallet, Mayorazgo Cendra y San Agustín.

Categoría B

Zonas en las que habrá de realizarse sondeos arqueológicos para constatar la presencia de yacimientos, procediendo a la excavación arqueológica en caso positivo.

Estas zonas se corresponden con aquellas áreas arqueológicas situadas bien en suelo urbano, caso de:

- Atzaneta (Yac. n.º 3) (Calles San Francisco Javier, San José, San Antonio Abad, San Juan y Picadora).

- Benituba (Yac. n.º 6) (Área comprendida en las futuras calles Benituba n.º 3, n.º 6, Paseo de Benituba, Fray Fernando Alcina y Camino de Sant Antoni).

Favara II-Avda De Juan Carlos I (Yac. n.º 16), donde el uso industrial del suelo se compatibiliza con las viviendas.

bien en Suelo No Urbanizable, caso de Beniganim (Yac. n.º 5), Salamona (Yac. n.º 23), Sant Sebastià (Yac. n.º 24) y Sant Antoni (Yac. n.º 25), situados en la zona Rústica Común V;

bien en Suelo Urbanizable No Pormenorizado, caso del Tossal del Moro (Yac. n.º 27)

Categoría C

Zonas en las que únicamente será preceptiva la notificación de la fecha de comienzo de las obras al técnico arqueológico designado para su inspección. En ellas se concederá el permiso de obras condicionado a la aparición de restos arqueológicos, en cuyo caso la Dirección General de Patrimonio Artístico de la Generalitat Valenciana determinará la actuación pertinente, que deberá llevarse a cabo en un plazo no superior a 30 días naturales, a partir de la fecha de comunicación del hecho a la Inspección Territorial de la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia.

Quedan incluidos en esta categoría tanto los yacimientos de Atzahila (Yac. n.º 2), Benixat (Yac. n.º 7) y Gaià (Yac. n.º 18), comprendidos en la Zona Rústica Común V; como los yacimientos de Favara (Yac. n.º 15), Penyalba (Yac. n.º 19), Rupais (Yac. n.º 22) y Tossal de Sorell (Yac. n.º 29), situados en la Zona Rústica Común X.

Categoría D

Categoría D donde quedan incluidos aquellos yacimientos arqueológicos de los que se tiene constancia documental bien a través de la bibliografía, bien de las intervenciones arqueológicas en ellos realizadas, pero que en la actualidad presentan un estado de conservación muy degradado, pudiéndoseles considerar arrasados, e incluso desaparecidos.

dos, por los procesos de urbanización propios de los ciclos vitales de la ciudad. Tal estado de conservación aconseja considerar innecesaria la intervención arqueológica previa a cualquier tipo de obras o actividad de remoción de tierras contempladas en el artículo 7 de la presente normativa.

Consideración que en caso de aparición de restos arqueológicos durante la ejecución de obras, queda supeditada a lo estipulado en el artículo 9 de la presente normativa.

Quedan, por tanto, acogidos a esta categoría los yacimientos de:

- Alter de Pau (Yac. n.º 1) y Pujol d'Ametlla (Yac. n.º 21) Categoría E

En esta categoría quedan comprendidas aquellas áreas de interés arqueológico que deben conservarse, en base tanto a la importancia de los yacimientos arqueológicos como a la protección dispensada a los mismo por encontrarse en su mayor parte en Suelo No Urbanizable Protegido.

a) En Suelo No Urbanizable de Protección de Montes quedan incluidos los yacimientos de la Bastida (Yac. n.º 4), Cova Blanca (Yac. n.º 11), Cova de l'Ase (Yac. n.º 12), Cova de Xical (Yac. n.º 13), Cova Negra (Yac. n.º 14) y Xical (Yac. n.º 30).

No autorizándose en este tipo de suelo otros usos u obras que los relacionados con la conservación, mantenimiento y mejora del medio natural (reforestación, cortafuegos, etc.). En caso de acometerse, proyectarse o planearse las obras e instalaciones permitidas en el planeamiento general, deberán de ir acompañadas de un informe arqueológico previo que evalúe el impacto de las mismas sobre los yacimientos arqueológicos y que condicione la ejecución de las mismas.

b) Suelo No Urbanizable de protección del área del Castillo d'Ambrà (Yac. n.º 10). Establecido al amparo de la calificación de este yacimiento arqueológico como Bien de Interés Cultural, que precisa la delimitación de un entorno protegido. Se autorizan los usos establecidos en el planeamiento general, siempre que no contravengan las normas de protección estipuladas para los B.I.C. por la Ley 16/1985, del Patrimonio Histórico Español y por la Ley 04/1998, del Patrimonio Cultural Valenciano.

c) Suelo No Urbanizable de Protección del Marjal de Pego-Oliva. Declarado Paraje Natural de la Comunidad Valenciana por decreto del Consell de la Generalitat Valenciana, la delimitación del mismo incluye los yacimientos arqueológicos del Bullentó (Yac. n.º 8), Muntanyeta Verda (Yac. n.º 17) Plà (Yac. n.º 20). Un futuro Plan Rector de Uso y Gestión del Paraje Natural establecerá los usos del suelo, debiendo incorporar las disposiciones de protección arqueológica oportunas para los mismos.

d) Suelo No Urbanizable Común, donde quedan encuadrados los yacimientos del Tossal de les Mondes (Yac. n.º 28) (Zona Rústica Común V) y el Tossal de Bullentó (Yac. n.º 26) (Zona Rústica Común X). Ambos yacimientos gozarán de una protección arqueológica que impida su transformación por los usos permitidos en las normas de planeamiento general específicas para este tipo de suelo.

B. Artículo 18. De la infracción administrativa y su sanción

1. Serán consideradas infracciones administrativas en materia de patrimonio arqueológico todos los supuestos expresados en el artículo 97 de la Ley 04/1998 de Patrimonio Cultural Valenciano. Infracciones sancionadas con arreglo a lo establecido en el artículo 99 de la misma Ley; sin perjuicio de las responsabilidades personales a que hubiere lugar, según lo estipulado en el artículo 98 de la misma Ley.

2. Del mismo modo, el incumplimiento de la presente normativa conllevará las oportunas sanciones por infracción urbanística, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiere lugar.

DISPOSICIONES ADICIONALES

PRIMERA

Por estricta jerarquía jurídica, la presente Normativa Arqueológica Municipal queda supeditada en todos sus aspectos a lo dispuesto en la Ley 04/1998, de 11 de junio, de la Generalitat Valenciana, del Patrimonio Cultural Valenciano.

SEGUNDA

A efectos legales, y por el magisterio de la Ley 04/1998 de Patrimonio Cultural Valenciano, de la Generalitat Valenciana, la presente normativa municipal tendrá aplicación en su totalidad al patrimonio paleontológico comprendido en el término municipal de Pego.

TERCERA

La presente normativa, así como la cartografía arqueológica en relación con la clasificación y usos del suelo estipulados en el planeamiento general del suelo vigente, constituyen un documento público que debe estar permanentemente a disposición de quien la solicite, bien en la Secretaría de la Corporación, bien en el departamento municipal de urbanismo u obras.

DISPOSICIÓN FINAL

Primera

Esta normativa entrará en vigor tras la aprobación definitiva de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana por los organismos competentes, pudiendo ser aplicada antes de la misma si se considera oportuno.

TÍTULO XIII

VIAS PECUARIAS

PREAMBULO

La red de vías pecuarias —con sus elementos culturales anexos— es un legado histórico de interés capital que sigue prestando un servicio a la cabaña ganadera nacional, regional y local que se explota en régimen extensivo, con favorables repercusiones para el aprovechamiento de los recursos pastables infrautilizados; para la preservación de razas autóctonas; también han de ser consideradas las vías pecuarias como auténticos <corredores ecológicos>, esenciales para la migración, la distribución geográfica y el intercambio genético de las especies silvestres. Finalmente, y atendiendo a una demanda social creciente, las vías pecuarias pueden constituir un instrumento favorecedor del contacto del hombre con la naturaleza y de la ordenación del entorno medioambiental.

La normativa vigente emana principalmente de la Ley de Vías Pecuarias de 23 de Marzo de 1.995, de la ley 6/1.991 de la Generalitat Valenciana, de 27 de marzo, de Carreteras de la Comunidad Valenciana, de la ley 6/1.994, de 15-XI de la Generalitat Valenciana, reguladora de la Actividad Urbanística (DOGV. Núm. 2.394, de 24-XI-94) y de la Ordenanza Municipal Reguladora sobre Casetas para Goteos y Cobertizos de Labranzá de 9-XI-1.995.

NORMATIVA

La Ley de Vías Pecuarias de 23-III-95 es la que se toma como referencia para el establecimiento de las vías pecuarias del Término Municipal de Pego y su normativa, en la que:

- se recogen las disposiciones generales, se define a las vías pecuarias en:

a) Las cañadas son aquellas vías cuya anchura no exceda de los 75 m. (no hay en el Término Municipal).

b) Son cordeles, cuando su anchura no sobrepase los 37,5 m. (no hay en el Término Municipal).

c) Veredas son las vías que tienen una anchura no superior a los 20 m.. En el Término Municipal tenemos la Vereda del Camino Viejo de Oliva, con una longitud de 3.300 m. y una anchura necesaria de 10 m.

d) Coladas, son las vías de anchura indeterminada y a este rango pertenecen las 21 restantes.

- se establece la naturaleza demanial de estas vías, cuya titularidad se atribuye a las Comunidades Autónomas (en nuestro caso las competencias se atribuyen a la Dirección General de Conservación del Medio Natural, de la Conselleria de Medio Ambiente de la Generalitat Valenciana),

- se establecen las potestades administrativas sobre aquéllas, atribuidas a la Conselleria de Medio Ambiente.

- se trata de la clasificación, deslinde y amojonamiento de las vías pecuarias, y establece que la resolución aprobatoria del deslinde será título suficiente para rectificar las situaciones jurídicas registrales contradictorias con dicho deslinde, así como para las inmatriculación de los bienes de dominio público deslindados en los casos en que se estime conveniente. En este sentido cabe resaltar que la clasificación de las vías pecuarias del Término Municipal de Pego fue realizada

da el 15 de mayo de 1.992 por Don Felipe Gil Polo, Ingeniero Técnico Forestal y aprobadas por la Conselleria del Medi Ambient el 8-4-1.993 (DOGV; Núm 2.001 pág. 3785),

- se trata sobre desafectaciones y modificaciones del trazado de vías pecuarias, que competen a la Conselleria del Medio Ambiente.

- regula las ocupaciones temporales que por razones de interés público y, excepcionalmente y de forma motivada, por razones de interés particular, se podrán autorizar ocupaciones de carácter temporal, siempre que tales ocupaciones no alteren el tránsito ganadero, ni impidan los demás usos compatibles o complementarios con aquél. En cualquier caso, dichas ocupaciones no podrán tener una duración superior a los diez años, sin perjuicio de su ulterior renovación. Serán sometidas a información pública por espacio de un mes y habrán de contar con el informe del Ayuntamiento.

- Regula los aprovechamientos sobrantes de las vías pecuarias en el normal tránsito ganadero. Los aprovechamientos tendrán carácter temporal y plazo no superior a diez años. Su otorgamiento se realizará con sometimiento a los principios de publicidad y concurrencia. Los aprovechamientos podrán ser revisados: a) Cuando se hayan modificado los supuestos determinantes de su otorgamiento, b) En caso de fuerza mayor a petición de los beneficiarios.

- El importe del precio público que se perciba, en su caso, por los frutos y aprovechamientos de las vías pecuarias se destinará a la conservación, vigilancia y la mejora de las mismas.

- Define los usos compatibles con la actividad pecuaria los usos tradicionales que, siendo de carácter agrícola y no teniendo la naturaleza jurídica de la ocupación, puedan ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero. El desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola deberán respetar la prioridad del paso de los ganados, evitando el desvío de éstos o la interrupción prolongada de su marcha. Con carácter excepcional y para uso específico y concreto, la Conselleria del Medio Ambiente podrá autorizar la circulación de vehículos motorizados que no sean de carácter agrícola, quedando excluidas de dicha autorización las vías pecuarias en el momento de transitar el ganado y aquellas otras que revistan interés ecológico y cultural.

- Serán también compatibles las plantaciones lineales, cortavientos y ornamentales, cuando permitan el tránsito normal de los ganados.

- Define los usos complementarios de las vías pecuarias el paseo, la práctica del senderismo, la cabalgada y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados siempre que respeten la prioridad del tránsito ganadero.

- Podrán establecerse sobre terrenos de vías pecuarias instalaciones desmontables que sean necesarias para el ejercicio de estas actividades, para ello será preciso informe del Ayuntamiento y autorización de la Conselleria del Medio Ambiente.

- Cuando algunos usos en terrenos de vías pecuarias puedan suponer incompatibilidad con la protección de ecosistemas sensibles, masas forestales con alto riesgo de incendio, especies protegidas y prácticas deportivas tradicionales, las Administraciones competentes podrán establecer determinadas restricciones temporales a los usos complementarios.

- se crea la Red Nacional de Vías Pecuarias, siempre que su itinerario discurra entre dos o más Comunidades Autónomas.

- se dedica de forma minuciosa a enumerar las infracciones administrativas y a determinar las respectivas sanciones.

CLASIFICACION DE INFRACCIONES:

1. Las infracciones se clasificarán en muy graves, graves y leves.

2. Son infracciones muy graves:

a) La alteración de hitos, mojones o indicadores de cualquier clase, destinados al señalamiento de los límites de las vías pecuarias.

b) La edificación o ejecución no autorizada de cualquier tipo de obras en terrenos de vías pecuarias. Cabe resaltar que las Ordenanzas Municipales impiden la construcción de casetas o aperos de labranza a distancias inferiores a 5 m. de la vía pecuaria.

c) La instalación de obstáculos o la realización de cualquier tipo de acto que impida totalmente el tránsito de ganado o previsto para los demás usos compatibles o complementarios.

d) Las acciones u omisiones que causen daño o menoscabo en las vías pecuarias o impidan su uso, así como la ocupación de las mismas sin el debido título administrativo.

3. Son infracciones graves:

a) La roturación o plantación no autorizada que se realice en cualquier vía pecuaria.

b) La realización de vertidos o el derrame de residuos en el ámbito delimitado de una vía pecuaria.

c) La corta o tala no autorizada de los árboles existentes en las vías pecuarias.

d) El aprovechamiento no autorizado de los frutos o productos de las vías pecuarias no utilizables por el ganado.

e) La realización de obras o instalaciones no autorizadas de naturaleza provisional en las vías pecuarias.

f) La obstrucción del ejercicio de las funciones de policía, inspección o vigilancia previstas en la presente Ley.

g) Haber sido sancionado, por resolución firme, por la comisión de dos faltas leves en un período de seis meses.

4. Son infracciones leves:

a) Las acciones u omisiones que causen daño o menoscabo en las vías pecuarias, sin que impidan el tránsito de ganado o demás usos compatibles o complementarios.

b) El incumplimiento de las condiciones establecidas en los correspondientes títulos administrativos.

c) El incumplimiento total o parcial de las prohibiciones establecidas en la presente Ley y la omisión de actuaciones que fueran obligatorias conforme a ellas.

SANCIONES.

1. Las infracciones tipificadas en la clasificación serán sancionadas con las siguientes multas:

a) Infracciones leves, multa de 10.000 a 100.000 pesetas.

b) Infracciones graves, multa de 100.001 a 5.000.000 de pesetas.

c) Infracciones muy graves, multa de 5.000.001 a 25.000.000 de pesetas.

2. Las sanciones se impondrán atendiendo a su repercusión o su trascendencia por lo que respecta a la seguridad de las personas y bienes, así como al impacto ambiental y a las circunstancias del responsable, su grado de culpa, reincidencia, participación y beneficios que hubiesen obtenido y demás criterios previstos en el artículo 131.3 de la Ley 30/1.992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3. Las sanciones impuestas por infracciones muy graves, una vez firmes, serán publicadas en la forma que se determine reglamentariamente.

RESPONSABILIDAD PENAL.

Cuando la infracción pudiera ser constitutiva de delito o falta, se dará traslado del tanto de culpa al Ministerio Fiscal, suspendiéndose la tramitación del procedimiento sancionador mientras la autoridad judicial no hubiera dictado sentencia firme o resolución que ponga fin al proceso.

La sanción penal excluirá la imposición de sanción administrativa en los casos en que se aprecie la identidad del sujeto, del hecho y del fundamento. De no haberse estimado la existencia de delito o falta, el órgano competente continuará, en su caso, el expediente sancionador teniendo en cuenta los hechos declarados probados en la resolución firme del órgano judicial competente.

PRESCRIPCION DE INFRACCIONES Y SANCIONES.

1. Las infracciones administrativas contra lo dispuesto en la presente Ley prescribirán: en el plazo de cinco años las muy graves, en el de tres años las graves y en el de un año las leves.

2. Las sanciones impuestas por la comisión de faltas muy graves prescribirán a los tres años, en tanto que las impuestas por faltas graves o leves lo harán a los dos años o al año, respectivamente.

El plazo de prescripción de las infracciones comenzará a contarse desde el día en que la infracción se hubiera cometido o desde el día en que finalice la acción.

**NORMATIVA URBANÍSTICA
MONTEPEGO**

ARTÍCULO 1 AMBITO

Constituye el sector de suelo urbano Montepego, el delimitado en los planos de ordenación.

ARTÍCULO 2 NORMATIVA DE APLICACIÓN

Con carácter general, las derivadas el presente plan general, y en especial las contenidas en el Título VI sobre Ordenanzas Generales de la Edificación.

Con carácter particular, aquellas que se refieren a edificaciones en suelo urbano con tipologías de edificación extensiva e intensiva.

Los usos serán los definidos en el título VIII de la normativa urbanística, siendo compatibles los definidos en el artículo 197.

ARTÍCULO 3 TIPOLOGIAS

Se admiten las tipologías de edificación intensiva en bloque exento y extensiva unifamiliar aislada.

ARTÍCULO 4 CONDICIONES DE VOLUMEN

Alineaciones

Son las definidas en los planos de ordenación.

Parcela mínima

En función de la tipología edificatoria, se definen las siguientes parcelas mínimas:

TIPOLOGIA	PLANTAS		FACHADA	PARCELA MINIMA
INTENSIVA	BLOQUE	VIVIENDA III	20 m	1.000 m ²
		SERVICIOS III	20 m	1.000 m ²
		DEPORTIVO II		Según plan
EXTENSIVA	AISLADA I II		20 m	1.000 m ²
	AISLADA II II		12 m	500 m ²

Parcela máxima
No se considera

Edificabilidad

TIPOLOGIA	PLANTAS		EDIFICAB. NETA	OCUPACION MAXIMA
Intensiva	Bloque	Vivienda III	0,75 m ² /m ²	40%
		Servicios III	0,50 m ² /m ²	30%
		Deportivo II	0,05 m ² /m ²	10%
Extensiva	Aislada I II		0,25 m ² /m ²	30%
	Aislada II II		0,35 m ² /m ²	40%

Alturas:

TIPOLOGIA	PLANTAS		ALTURA MAXIMA
Intensiva	Bloque	Vivienda III	10 m
		Servicios III	10 m
		Deportivo II	7 m
Extensiva	Aislada I II		7 m
	Aislada II II		7 m

Siendo la mínima para todos los casos de 1 planta edificada y 3,00 metros de altura.

Por encima de la altura edificable se permiten las construcciones definidas en el artículo 122 de las presentes normas.

Sótanos

Se admiten según las condiciones establecidas en el artículo 123.

Semisótanos

Se admiten según las condiciones establecidas en el artículo 124.

ARTÍCULO 5 DISTANCIAS A LINDES

Cualquier elemento de obra que sobresalga de la rasante más de 80 cm en edificaciones intensivas deberá retirarse una distancia mínima a frentes de parcela y lindes de 5,00 metros, en edificación extensiva con 1.000 m² de parcela de 4,00 metros y en edificación extensiva con parcela de 500 m² a frente de parcela 4,00 metros y a lindes 3,00 metros, según las definiciones de lindes establecidas en el artículo 102 y 103 de las presentes normas.

Del cumplimiento de esta norma quedan exentos los elementos auxiliares definidos según el artículo siguiente.

ARTÍCULO 6 EDIFICACIONES AUXILIARES

A los efectos de la consideración de las distancias a lindes, se entienden como edificaciones auxiliares, los elementos constructivos al servicio de la edificación principal, diferenciándose:

2. Edificaciones por encima de la rasante

Son las edificaciones auxiliares destinadas a depósitos de herramientas, maquinarias de piscinas, paellers, etc. que deberán respetar una distancia mínima a frentes de parcela de 4,00 metros y a lindes y testeros de 2,00 metros.

3. Piscinas o balsas de riego

La separación mínima a frentes de parcela será de 4,00 metros y de 2,00 metros a los lindes laterales y testeros.

3. Garajes

En parcelas con pendientes superiores al 20% y con acceso por la parte inferior, podrán edificarse a 1,00 del linde frontal.

No podrá superarse entre la edificación principal y la edificación auxiliar el coeficiente de ocupación máximo de parcela establecido para cada tipo de edificación.

ARTÍCULO 7 CIERRES DE PARCELA

Los muros de cerramiento de parcela (excepto si se trata de muros de contención de tierra) serán de piedra natural del terreno, con un grosor mínimo de 40 cm y una altura máxima de 60 cm, pudiéndose superar esta altura en los casos de disposición en talud. Los muros serán continuos de mampostería no careada, pudiendo dejar aperturas para el acceso peatonal o rodado a cada parcela.

No se podrán realizar muros de bloque chapados de piedra natural por una o dos caras imitando los de mampostería en los casos antedichos.

Sobre los muros se permite la colocación de verjas de hierro forjado en color negro o de mallas de hierro galvanizado, no admitiéndose la colocación de celosías de aglomerados artificiales.

ARTÍCULO 8 MUROS DE CERRAMIENTO DE PATIOS

La separación mínima a lindes será de 2,00 metros y su alzado formará ondulaciones con altura mínima de 1,50 m y máxima de 2,50 metros, rematado con teja árabe.

En su cara exterior se colocará un zócalo de piedra natural de 60 cm de altura.

ARTÍCULO 9 PERGOLAS

Podrán realizarse a lindes de parcelas y serán de soportes de hormigón o ladrillo enfoscado y pintado en blanco, con cubrición de vigas de madera y remate tipo pecho de paloma. No se permite la cubrición del entramado de la pérgola.

ARTÍCULO 10 CONDICIONES ESTÉTICAS

Se respetarán las condiciones estéticas del conjunto edificado actualmente, principalmente las que hacen referencia a:

Fachadas: Se realizarán enfoscadas con mortero de cemento y pintadas de blanco.

Cubiertas: Serán de teja árabe color paja o envejecidas, con alero formado por "canets" o vigas de madera acabadas en pecho de paloma o continuo a base de ladrillo cerámico macizo.

Rejas y barandillas: De hierro forjado pintadas en color negro. No se permiten balaustres.

Carpintería: Será de madera barnizada color natural. Los arcos acristalados podrán disponer de una perfilera de hierro o aluminio con acabados negro o blanco.

Arcos: Rebajados o de medio punto.

Los depósitos de gas no enterrados, dispondrán de un cercado metálico tupido con barrera vegetal.

**NORMATIVA URBANÍSTICA
MUSTALLA**

MUSTALLA

ARTÍCULO 1 AMBITO

Constituye el sector de suelo urbano Mustalla, el delimitado en los planos de ordenación.

Artículo 2 NORMATIVA DE APLICACIÓN

Con carácter general, las derivadas el presente plan general, y en especial las contenidas en el Título VI sobre Ordenanzas Generales de la Edificación.

Con carácter particular, aquellas que se refieren a edificaciones en suelo urbano con tipologías de edificación extensiva.

Los usos serán los definidos en el título VIII de la normativa urbanística, siendo compatibles los definidos en el artículo 197.

ARTÍCULO 3 TIPOLOGIAS

Solo se admite la tipología de edificación extensiva unifamiliar aislada.

ARTÍCULO 4 CONDICIONES DE VOLUMEN

Alineaciones

Son las definidas en los planos de ordenación.

Parcela mínima

Tendrá una superficie mínima de 1.000 m².

Parcela máxima

No se considera

Edificabilidad

En uso de vivienda 0,30 m²/m² y en edificaciones en zonas de espacios libres y de uso público 0,05 m²/m².

Alturas

La altura máxima será de 11 plantas y 7,00 metros, siendo la mínima para todos los casos de 1 planta edificada y 3,00 metros de altura.

Por encima de la altura edificable se permiten las construcciones definidas en el artículo 122 de las presentes normas.

Sótanos

Se admiten según las condiciones establecidas en el artículo 123.

Semisótanos

Se admiten según las condiciones establecidas en el artículo 124.

ARTÍCULO 5 DISTANCIAS A LINDES

Cualquier elemento de obra que sobresalga de la rasante más de 80 cm en edificaciones intensivas deberá retirarse una distancia mínima a frentes de parcela y lindes de 5,00 metros.

Del cumplimiento de esta norma quedan exentos los elementos auxiliares definidos según el artículo siguiente y aquellas parcelas con fachada inferior a 20,00 metros en que podrán ser de 4,00 metros.

ARTÍCULO 6 EDIFICACIONES AUXILIARES

A los efectos de la consideración de las distancias a lindes, se entienden como edificaciones auxiliares, los elementos constructivos al servicio de la edificación principal, diferenciándose:

3. Edificaciones por encima de la rasante

Son las edificaciones auxiliares destinadas a depósitos de herramientas, maquinarias de piscinas, paelleros, etc. que deberán respetar una distancia mínima a frentes de parcela de 4,00 metros y a lindes y testeros de 2,00 metros.

4. Piscinas o balsas de riego

La separación mínima a frentes de parcela será de 4,00 metros y de 2,00 metros a los lindes laterales y testeros.

4. Garajes

En parcelas con pendientes superiores al 20% y con acceso por la parte inferior, podrán edificarse a 1,00 del linder frontal.

5. Pérgolas y terrazas descubiertas

Las pérgolas y terrazas descubiertas podrán situarse a 2,00 metros de los lindes laterales.

No podrá superarse entre la edificación principal y la edificación auxiliar el coeficiente de ocupación máximo de parcela establecido para cada tipo de edificación.

ARTÍCULO 7 CIERRES DE PARCELA

Las vallas de cerramiento de la parcela tendrán una altura máxima de 1,50 metros con un muro de cerramiento ciego de 1,00 metros y el resto hasta la altura total se resolverá mediante celosía o reja metálica.

ARTÍCULO 8 CONDICIONES ESTÉTICAS

Los edificios se ajustarán al estilo tradicional de la población, protegiendo de vistas los elementos auxiliares de la vivienda, tales como patios de servicio, tendederos etc.

Se utilizarán preferentemente las cubiertas de teja, prohibiéndose las de fibrocemento, aluminio, plástico u otros materiales que desentonen con el conjunto.

EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

Respecto de la regulación de las edificaciones fuera de ordenación, el presente plan establece en primer lugar una diferenciación entre el nivel de incompatibilidad de las edificaciones con las determinaciones del plan general, en segundo lugar la definición del tipo de obras posibles y en tercer lugar el tipo de obra que es posible realizar en las edificaciones en función del nivel de fuera de ordenación en que se encuentren.

En el presente plan se establecen dos niveles de edificaciones fuera de ordenación:

3. Edificaciones incompatibles con las determinaciones del Plan General.

4. Edificaciones con incompatibilidad parcial.

Se distinguen en el presente plan los siguientes tipos de obra posibles:

5. Obras de consolidación (tipo I)

Son aquellas obras destinadas a la consolidación estructural o funcional del edificio sin alterar su configuración, y consecuentemente alargar la vida útil del mismo.

6. Obras de aumento de volumen (tipo II)

Son aquellas obras que suponen un incremento de la superficie del edificio.

7. Obras de reforma interior (tipo III)

Son obras cuya finalidad es adecuar las condiciones de habitabilidad del edificio a un uso concreto permitido, sin alterar su configuración exterior.

8. Obras de pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble. (tipo IV)

Son obras reducidas de reforma interior para adecuar la edificación a los estándares mínimos de habitabilidad o encaminadas a reducir el impacto de la actividad.

Se identifican a continuación los edificios fuera de ordenación en aplicación de las determinaciones del Plan General, así como su nivel de incompatibilidad y las obras que no pueden realizarse sobre estos.

Edificaciones incompatibles con la ordenación del Plan General

En casco de población

- Edificación aislada en Calle Verdales N-1
- Edificación aislada en Calle Blasco Ibáñez s/n
- Matadero municipal en C/ Calvario Viejo
- Edificación aislada en C/ Calvario Viejo esquina Ráfol de Almúnia
- Edificio en C/ Capitán Cendra nº 81
- Edificios en Avenida de Alcoi números 25 y 27.
- Edificios en C/ Camino Cementerio números 11, 13, 15, 17, 19 y 25.

- Traseras de edificios en Avenida de Valencia números 22 y 26

- Edificio en Avenida de Alicante números 7 y 14.

- Edificación aislada en Calle Valle de Laguart
- Edificación aislada en Calle del Clot - 1
- Edificaciones aisladas en Paseo Benitubes
- Edificación aislada en Calle Benitubes N-2
- Edificación aislada en Calle Circunvalación
- Edificación aislada en Calle Benitubes 5
- Edificación en Calle Sagra s/n
- Edificios en Calle Sant Joan números 29, 31 y 33
- Edificio en Calle San Luis números 24 y 26
- Edificaciones en Calle Avenida de Valencia números 4 y 6

Edificaciones con incompatibilidad parcial con la ordenación del Plan General

En casco de población

Identificación	Obras posibles
Edificio de viviendas en Calle San Rafael 60	Obras del tipo I, III y IV.
Edificio en Calle del Mar nº 44	Obras del tipo III y IV
Edificio en Avenida de Alicante nº 5	Obras del tipo III y IV
Edificio en Calle San Miquel nº 109	Obras del tipo III y IV
Edificio en Calle Aduanes núm. 2, 4, 6 y 9	Obras del tipo III y IV
Edificio en Calle San Luis nº 88	Obras del tipo III y IV
Edificios en Calle San Blas del 1 al 115 inclusive	Obras del tipo III y IV
Edificio en Pla de la Font nº 26	Obras del tipo I, III y IV
Edificio en Calle de la Paz nº 1	Obras del tipo III y IV
Edificios en Calle Santa Bárbara números 2, 4, 6 y 8	Obras del tipo III y IV

Edificios fuera de ordenación en el Suelo no urbanizable
En el suelo no urbanizable común, existen las siguientes edificaciones:

Edificación	Emplazamiento	Uso
Nave Cultifort	Carretera de l'Atzuvia, partida Carritxar	Almacén de abonos
Nave almacén	Carretera de l'Atzuvia, partida Atzahilla	Almacén
Nave almacén	Ctra. de Oliva, partida Romá A	Almacén
Nave industrial	Ctra. de Oliva, partida Peñalba Embotelladora	
Nave almacén	Ctra. de Oliva, partida Favara Almacén	
Nave	Ctra. de Denia, partida Estepar	Almacén de materiales de construcción.
Nave industrial	Ctra. de Sagra, partida Ambra	Materiales de construcc. prefabricados hormigón.
Nave almacén	Ctra. al Mar, partida Favara	Almacén de bebidas

La parcela mínima para estas edificaciones se corresponderá con la que actualmente posean, no pudiendo segregarse parcelas independientes si no se superan los 10.000 m².

Podrá mantenerse el uso actualmente existente, pudiendo autorizarse obras del tipo I, del tipo II con un incremento máximo del 10% de la superficie actualmente ocupada por la edificación, del tipo III y del tipo IV.

Quedan fuera de ordenación, todas aquellas edificaciones que tengan una ocupación superior a la máxima establecida por la legislación vigente y no estén incluidas en el catálogo de edificaciones en régimen transitorio, no pudiendo realizar obras de aumento de volumen.

Alicante, 17 de febrero de 1998.

El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo.
Rosario Berjón Ayuso.