

MIQUEL ALCANIZ, JOSE MANUEL (1 de 3)
Dades de Signatura : 28/11/2025
HASH: 756b9801a6430ffcae33b5d3a10c3c2



AJUNTAMENT
DE PEGO

JOSE LUIS CAMPS LLOPIS (2 de 3)
Dades de Signatura : 28/11/2025
HASH: 04e14888544145c31c4b492005c7b07d

MARIA ROSARIO SENDRA SASTRE (3 de 3)
Dades de Signatura : 28/11/2025
HASH: 221a880502483acc919a2c4839076d5b

TEXTO CONSOLIDADO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE DE PEGO

Nota: Este documento tiene carácter informativo y no tiene valor jurídico. Habrá que acudir a los documentos de los instrumentos de planeamiento, a través del órgano competente, para obtener información con plena validez jurídica

OCTUBRE 2025



GENERALITAT
VALENCIANA

Conselleria de Medio Ambiente,
Infraestructuras y Territorio

Redacción subvencionada por la Consellería de Medio Ambiente,
Agua, Infraestructuras y Territorio

Codi Validació: AKOMGTHG2WH5P2N7GKPPSSC9G2
Verificació: <https://pego.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 1 de 381



El presente texto consolidado se ajusta a las bases e instrucción para la redacción de textos consolidados de planeamiento urbanístico vigente, incluyendo todos los instrumentos de planeamiento urbanístico en vigor sin introducir ningún cambio respecto a las determinaciones de carácter normativo de los instrumentos de planeamiento consolidados

Equipo redactor

José Manuel Miquel Alcañiz	Ingeniero de Caminos, C y P.
Gloria Caballer Miguel	Ingeniera Agrónoma
Mónica de Sebastián Ferreiro	Ingeniera de Caminos, C y P.

Diligencia para hacer constar que este texto consolidado se ajusta a las bases reguladoras aprobadas por la ORDEN 1/2023, de 13 de septiembre, de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Infraestructuras y Territorio, a la Resolución de convocatoria de 19 de junio de 2024 y a la Instrucción para la redacción de textos consolidados de planeamiento urbanístico vigente 2024, que se han consolidado todos los instrumentos de planeamiento en vigor y que no se ha introducido ningún cambio respecto a las determinaciones de carácter normativo de los documentos consolidados. Este texto consolidado ha sido supervisado por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.

*Pego, fecha al margen
La Secretaria Acctal*

(Documento firmado electrónicamente)



Autem
SOLUCIONES URBANAS
Y MEDIOAMBIENTALES

Avda. Hermanos Machado, 13- 8ª pta 816 46.019 Valencia

Tfno: 963 501 320

C/ Sanchis Albella, 2º-2ª 12.001 Castellón

Tfno: 964 327b612

Email: administracion@autemsl.com



INDICE NORMATIVA URBANISTICA PGOU

NOTAS:

En negrita aparece la normativa inicial aprobada por la CTU el 16/11/1998 y que se publicó en el BOP nº 50 de fecha 2/03/1999

En azul, aparecen los cambios introducidos en las ordenanzas particulares de SUELO NO URBANIZABLE (artículos 287, 288, 289, 290, 291 y 292), por rectificación error. Publicado en el BOP nº 135 de 15/06/1999

En verde aparece el cambio introducido por la Modificación Puntual nº 5 en el artículo 281 (BOP nº 283 de 11/12/2002-Publicación reseña aprobación definitiva en DOGV 4.433 de 5/02/2003)

En rojo aparecen los cambios introducidos por la Modificación Puntual nº 13, aprobada por la CTU el 31/01/2006 y publicado en el BOP nº 272 de 27/11/2006

En violeta aparece la Normativa aprobada por el Ayuntamiento-Pleno el 3/07/2025 y publicación de las Normas en el BOP nº 188 de 02/10/2025 del Plan Parcial Modificado de Penya Roja



TITULO PRELIMINAR : OBJETO, VIGENCIA y REVISIÓN DEL PLAN GENERAL

Disposiciones generales

Artículo	1	Objeto
Artículo	2	Función
Artículo	3	Vigencia
Artículo	4	Obligatoriedad
Artículo	5	Interpretación

Modificación y revisión del Plan General

Artículo	6	Revisión
Artículo	7	Modificación

Documentación

Artículo	8	Documentación del Plan General
----------	---	--------------------------------

TÍTULO I : RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Disposiciones generales

Artículo	9	Régimen urbanístico de la propiedad del suelo
Artículo	10	Clasificación
Artículo	11	Calificación del suelo
Artículo	12	Ordenación estructural
Artículo	13	Alcance de las determinaciones del plan

Régimen del suelo no urbanizable

Artículo	14	Facultades
Artículo	15	Régimen de protecciones

Régimen del suelo urbanizable

Artículo	16	Facultades
----------	----	------------

Régimen del suelo urbano

Artículo	17	Derechos básicos
Artículo	18	Deberes básicos
Artículo	19	Facultades urbanísticas de la propiedad
Artículo	20	Adquisición del derecho a urbanizar
Artículo	21	Plazos para la adquisición del derecho a urbanizar
Artículo	22	Adquisición del derecho al aprovechamiento
Artículo	23	Aprovechamiento subjetivo
Artículo	24	Adquisición del derecho a edificar



Artículo	25	Plazos para la edificación
Artículo	26	Adquisición del derecho a la edificación
Artículo	27	Edificaciones no ajustadas a derecho
Artículo	28	Publicidad
Artículo	29	Definición de solar

TÍTULO II : VALORACIONES

Artículo	30	Reglas y criterios de aplicación
----------	----	----------------------------------

TÍTULO III : DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

Disposiciones generales e instrumentos de desarrollo

Artículo	31	Tipos de documentos
Artículo	32	Planes parciales y de reforma interior
Artículo	33	Determinaciones del plan parcial
Artículo	34	Planes de reforma interior
Artículo	35	Planes Especiales
Artículo	36	Catálogos de bienes y espacios protegidos
Artículo	37	Estudios de detalle

Desarrollo según la clasificación del suelo

Artículo	38	Suelo urbano
Artículo	39	Suelo urbanizable
Artículo	40	Suelo no urbanizable

Áreas de reparto y aprovechamiento

Artículo	41	Área de reparto
Artículo	42	Aprovechamiento objetivo
Artículo	43	Aprovechamiento subjetivo
Artículo	44	Aprovechamiento tipo

Elaboración y aprobación de los planes

Artículo	45	Iniciativa y colaboración en el planeamiento
Artículo	46	El urbanizador
Artículo	47	Planes parciales
Artículo	48	Planes de reforma interior y estudios de detalle
Artículo	49	Programas de actuación
Artículo	50	Proyectos de urbanización
Artículo	51	Cédulas de urbanización



Efectos de la aprobación de los planes

Artículo	52	Disposiciones generales
Artículo	53	Suspensión de licencias y de acuerdos de programación
Artículo	54	Edificios fuera de ordenación

Normas de aplicación directa

Artículo	56	Fomento de la calidad del paisaje urbano
----------	----	--

TÍTULO IV : EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Disposiciones generales

Artículo	57	Regímenes de actuación
Artículo	58	Actuaciones aisladas
Artículo	59	Actuaciones integradas
Artículo	60	Formas de gestión
Artículo	61	Unidades de ejecución

Programas

Artículo	62	Programas para el desarrollo de unidades integradas
Artículo	63	Programas en suelo urbano
Artículo	64	Régimen del suelo urbano en ausencia de programa

Urbanización

Artículo	65	Proyectos de urbanización
Artículo	66	Condiciones mínimas de urbanización

La ejecución de los programas

Artículo	67	Principios generales
Artículo	68	Cargas de urbanización
Artículo	69	Reparcelación forzosa
Artículo	70	Reglas para la adjudicación de parcelas
Artículo	71	Conservación de la urbanización
Artículo	72	Recepción de las obras de urbanización

TÍTULO V INTERVENCIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN . FOMENTO DE LA EDIFICACIÓN Y LA REHABILITACIÓN

Artículo	73	Actos sujetos a licencia
Artículo	74	Sujeción al planeamiento
Artículo	75	Silencio administrativo
Artículo	76	Licencias en suelo urbano



Artículo	77	Cédula de garantía urbanística
Artículo	78	Licencias en suelo urbanizable
Artículo	79	Licencias en suelo no urbanizable
Artículo	80	Licencias de parcelación
Artículo	81	Deber urbanístico de edificar
Artículo	82	Plazos para la edificación
Artículo	83	Deber de conservación y rehabilitación
Artículo	84	Inspección periódica de construcciones
Artículo	85	Límite del deber de conservación y rehabilitación
Artículo	86	Órdenes de ejecución
Artículo	87	Intervención en edificios catalogados
Artículo	88	Pérdida o destrucción de elementos catalogados
Artículo	89	Órdenes de adaptación al ambiente
Artículo	90	Situación legal de ruina
Artículo	91	Amenaza de ruina inminente

TITULO VI ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Condiciones generales

Artículo	92	Ámbito de aplicación
Artículo	93	Clases de edificación residencial
Artículo	94	Condiciones de volumen
Artículo	95	Parcela
Artículo	96	Agregación obligatoria de parcelas
Artículo	97	Parcela mínima
Artículo	98	Ocupación máxima de parcela
Artículo	99	Solar edificable
Artículo	100	Alineación
Artículo	101	Clases de alineaciones
Artículo	102	Lindes
Artículo	103	Distancias a lindes
Artículo	104	Retranqueo
Artículo	105	Rasante
Artículo	106	Superficie ocupable
Artículo	107	Fondo edificable
Artículo	108	Edificabilidad
Artículo	109	Edificabilidad bruta
Artículo	110	Edificabilidad neta
Artículo	111	Superficie y volumen máximo edificable
Artículo	112	Superficie útil
Artículo	113	Altura de la línea de cornisa
Artículo	114	Altura total
Artículo	115	Altura en plantas
Artículo	116	Altura de planta baja
Artículo	117	Altura de planta
Artículo	118	Altura libre
Artículo	119	Medición de alturas y volúmenes edificados



Artículo	120	Tolerancia de alturas
Artículo	121	Enrase de cornisas
Artículo	122	Construcciones por encima de la altura de cornisa <u>(Modificado por M.P. nº 13 del P.G. (BOP 27/11/2006))</u>
Artículo	123	Sótanos
Artículo	124	Semisótanos
Artículo	125	Altijos en planta baja
Artículo	126	Parcelas recayentes a dos calles
Artículo	127	Planta ático <u>(Modificado por M.P. nº 13 del P.G. (BOP 27/11/2006))</u>
Artículo	128	Patio de manzana
Artículo	129	Patio de parcela
Artículo	130	Patio de luces
Artículo	131	Entrantes
Artículo	132	Patio de luces abierto
Artículo	133	Pacios cerrados
Artículo	134	Pacios mancomunados
Artículo	135	Construcciones en patios
Artículo	136	Normas técnicas y vivienda mínima <u>(Modificado por M.P. nº 13 del P.G. (BOP 27/11/2006))</u>
Artículo	137	Supresión de barreras arquitectónicas
Artículo	138	Protección contra incendios
Artículo	139	Chimeneas de ventilación y recogida de humos
Artículo	140	Condiciones estéticas
Artículo	141	Aleros y cornisas
Artículo	142	Cuerpos volados
Artículo	143	Cerramientos de solares
Artículo	144	Cubiertas inclinadas <u>(Modificado por M.P. nº 13 del P.G. (BOP 27/11/2006))</u>

Condiciones ambientales

Artículo	145	Generalidades
Artículo	146	Compatibilidad de actividades
Artículo	147	Lugar de observación del impacto ambiental
Artículo	148	Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos.
Artículo	149	Emisión de radioactividad y perturbaciones eléctricas
Artículo	150	Vallado de parcelas situadas en suelo no urbanizable y urbanizable no programado

TITULO VII NORMAS DE PROTECCIÓN

Del patrimonio construido y del de interés Histórico-Artístico



Artículo	151	Definición
Artículo	152	Clasificación del patrimonio protegido
Artículo	153	Catálogo
Artículo	154	Patrimonio catalogado
Artículo	155	Clasificación de las obras posibles
Artículo	156	Obras de restauración
Artículo	157	Obras de rehabilitación
Artículo	158	Obras de sustitución parcial
Artículo	159	Obras de nueva planta
Artículo	160	Determinación de las obras posibles
Artículo	161	Documentación para la información del edificio
Artículo	162	Obras según categorías de protección
Artículo	163	Obras en edificios de protección general P.I.G.
Artículo	164	Edificios en conjuntos arquitectónicos y ambientales
Artículo	165	Normas de protección del patrimonio no catalogado

Del patrimonio arqueológico

Artículo	166	Definición
Artículo	167	Delimitación
Artículo	168	Intervenciones en yacimientos. Condiciones

De la imagen urbana

Artículo	169	Órdenes de ejecución
Artículo	170	Limitaciones a la publicidad exterior
Artículo	171	Protección del patrimonio arbóreo
Artículo	172	Condiciones y criterios para las obras de urbanización
Artículo	173	Vallados
Artículo	174	Marquesinas
Artículo	175	Toldos, muestras y vallas publicitarias
Artículo	176	Instalaciones en fachada
Artículo	177	Modificaciones en fachada

Del suelo no urbanizable, sistema viario, vías pecuarias, sistemas hidrográficos e infraestructuras

Artículo	178	Normas de protección del suelo no urbanizable
Artículo	179	Carreteras y caminos
Artículo	180	Vías pecuarias
Artículo	181	Protección a sistemas hidrográficos e infraestructuras

De la marjal

Artículo	182	Normas de protección de la marjal
----------	-----	-----------------------------------



TÍTULO VIII USOS

Artículo	183	Alcance y desarrollo
Artículo	184	Clasificación por su adecuación
Artículo	185	Clasificación por su función
Artículo	186	Clasificación por sus usuarios
Artículo	187	Usos fuera de ordenación
Artículo	188	Condiciones de uso residencial
Artículo	189	Condiciones de uso hotelero
Artículo	190	Condiciones de uso residencial móvil
Artículo	191	Condiciones de uso comercial y recreativo
Artículo	192	Condiciones del uso taller y artesanía e industria
Artículo	193	Condiciones de uso garaje y aparcamientos <u>(Modificado por M.P. nº 13 del P.G. (BOP 27/11/2006))</u>
Artículo	194	Condiciones de uso extractivo

TÍTULO IX ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA

Artículo	195	Zonas de ordenanza
----------	-----	--------------------

Suelo urbano

Condiciones generales

Artículo	196	Condiciones generales del uso residencial intensivo <u>(Modificado por M.P. nº 13 del P.G. (BOP 27/11/2006))</u>
Artículo	197	Condiciones generales del uso residencial extensivo <u>(Modificado por M.P. nº 13 del P.G. (BOP 27/11/2006))</u>

Artículo	198	Condiciones generales del uso industrial compatible
----------	-----	---

Casco histórico

Artículo	199	Definición
Artículo	200	Condiciones de volumen
Artículo	201	Condiciones estéticas
Artículo	202	Aparcamientos
Artículo	203	Condiciones de uso

Primer ensanche

Artículo	204	Definición
Artículo	205	Condiciones de volumen <u>(Modificado por M.P. nº 13 del P.G. (BOP 27/11/2006))</u>

Artículo	206	Condiciones estéticas
Artículo	207	Aparcamientos
Artículo	208	Condiciones de uso

Ensanche

Residencial intensiva

Artículo	209	Definición
Artículo	210	Condiciones de volumen <u>(Modificado por M.P. nº 13 del P.G. (BOP 27/11/2006))</u>



Artículo	211	Condiciones estéticas <u>(Modificado por M.P. nº 13 del P.G. (BOP 27/11/2006))</u>
Artículo	212	Aparcamientos
Artículo	213	Condiciones de uso <i>Residencial extensiva</i>
Artículo	214	Definición
Artículo	215	Condiciones de volumen <u>(Modificado por M.P. nº 13 del P.G. (BOP 27/11/2006))</u>
Artículo	216	Condiciones estéticas
Artículo	217	Aparcamientos
Artículo	218	Condiciones de uso <i>Industrial compatible (con tolerancia residencial)</i>
Artículo	219	Definición
Artículo	220	Condiciones de volumen <u>(Modificado por M.P. nº 13 del P.G. (BOP 27/11/2006))</u>
Artículo	221	Condiciones estéticas
Artículo	222	Aparcamientos
Artículo	223	Condiciones de uso <i>Segundas residencias</i>
Artículo	224	Definición
<u>Suelo urbanizable pormenorizado</u>		
Artículo	225	Definición
<i>Verdales</i>		
Artículo	226	Delimitación
Artículo	227	Tipologías
Artículo	228	Condiciones de volumen
Artículo	229	Distancias a lindes <u>(Modificado por M.P. nº 13 del P.G. (BOP 27/11/2006))</u>
Artículo	230	Edificaciones auxiliares
Artículo	231	Cierres de parcela
Artículo	232	Terraplenados de parcela
Artículo	233	Condiciones estéticas <u>(Modificado por M.P. nº 13 del P.G. (BOP 27/11/2006))</u>
Artículo	234	Aparcamientos
Artículo	235	Condiciones de uso
<i>Benetuba</i>		
Artículo	236	Delimitación
Artículo	237	Tipologías
Artículo	238	Condiciones de volumen <u>(Modificado por M.P. nº 13 del P.G. (BOP 27/11/2006))</u>
Artículo	239	Distancias a lindes



Artículo	240	Edificaciones auxiliares
Artículo	241	Cierres de parcela
Artículo	242	Terraplenados de parcela
Artículo	243	Condiciones estéticas <u>(Modificado por M.P. nº 13 del P.G. (BOP 27/11/2006))</u>
Artículo	244	Aparcamientos
Artículo	245	Condiciones de uso
El Clot		
Artículo	246	Delimitación
Artículo	247	Tipologías
Artículo	248	Condiciones de volumen <u>(Modificado por M.P. nº 13 del P.G. (BOP 27/11/2006))</u>
Artículo	249	Distancias a lindes
Artículo	250	Edificaciones auxiliares
Artículo	251	Cierres de parcela
Artículo	252	Terraplenados de parcela
Artículo	253	Condiciones estéticas <u>(Modificado por M.P. nº 13 del P.G. (BOP 27/11/2006))</u>
Artículo	254	Aparcamientos
Artículo	255	Condiciones de uso
Areas I y II		
Artículo	256	Delimitación
Artículo	257	Tipologías
Artículo	258	Condiciones de volumen
Artículo	259	Condiciones estéticas
Artículo	260	Aparcamientos
Artículo	261	Condiciones de uso
Area III		
Artículo	262	Delimitación
Artículo	263	Tipologías
Artículo	264	Condiciones de volumen
Artículo	265	Distancias a lindes
Artículo	266	Edificaciones auxiliares
Artículo	267	Cierres de parcela
Artículo	268	Terraplenados de parcela
Artículo	269	Condiciones estéticas
Artículo	270	Aparcamientos
Artículo	271	Condiciones de uso
Area IV		
Artículo	272	Delimitación
Artículo	273	Tipologías
Artículo	274	Condiciones de volumen
Artículo	275	Condiciones estéticas
Artículo	276	Aparcamientos
Artículo	277	Condiciones de uso



Suelo urbanizable no pormenorizado

Artículo	278	Definición
Artículo	279	Condiciones generales
Artículo	280	Tipología
Artículo	281	Condiciones de volumen <u>(Modificado por M.P. nº 5 del P.G. (BOP 11/12/2002))</u>
Artículo	282	Parcela mínima
Artículo	283	Parcela máxima
Artículo	284	Determinaciones del plan parcial
Artículo	285	Estándares mínimos
Artículo	286	Condiciones de uso

Suelo no urbanizable

Artículo	287	Generalidades <u>(BOP correcciones 15/06/1999)</u>
Artículo	288	Clases de suelo no urbanizable <u>(BOP correcciones 15/06/1999)</u>
Artículo	289	Suelo no urbanizable de protección marjal e hidrológica <u>(BOP correcciones 15/06/1999)</u>
Artículo	290	Suelo no urbanizable de protección montes <u>(BOP correcciones 15/06/1999)</u>
Artículo	291	Suelo no urbanizable de protección arqueológica <u>(BOP correcciones 15/06/1999)</u>
Artículo	292	Suelo no urbanizable común <u>(BOP correcciones 15/06/1999)</u>

TÍTULO X RED PRIMARIA DE DOTACIONES

Artículo	293	Definición y clasificación
Artículo	294	Red primaria de transportes, comunicaciones y servicios
Artículo	295	Red primaria de parques y zonas verdes
Artículo	296	Red de equipamientos y servicios urbanos básicos
Artículo	297	Condiciones generales de la edificación y los usos
Artículo	298	Regulación de los usos
Artículo	299	Infraestructuras básicas

TÍTULO XI EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACION

Artículo	300	Edificios fuera de ordenación
Artículo	301	Catálogo de edificios fuera de ordenación
Artículo	302	Tipos de obra en edificios fuera de ordenación
Artículo	303	Edificios fuera de ordenación en suelo urbanizable y no urbanizable



TÍTULO XII YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

PREAMBULO

Artículo	1	Objetivo general
Artículo	2	Objetivos específicos
Artículo	3	Ámbito territorial de aplicación
Artículo	4	Definición
Artículo	5	Actuaciones arqueológicas
Artículo	6	Autorización de actuaciones
Artículo	7	Ámbito municipal de aplicación
Artículo	8	Actuaciones arqueológica previas a la ejecución de obras
Artículo	9	Actuaciones arqueológicas en obras ya iniciadas
Artículo	10	Financiación de las intervenciones arqueológicas
Artículo	11	Tramitaciones licencias
Artículo	12	Nuevos yacimientos arqueológicos y hallazgos casuales
Artículo	13	Titularidad y destino del producto de las actuaciones arqueológicas
Artículo	14	Colaboración
Artículo	15	Servicio municipal de arqueología
Artículo	16	Cartografía arqueológica del término municipal
Artículo	17	Zonificación arqueológica
Artículo	18	De la infracción administrativa y su sanción

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera

Segunda

Tercera

DISPOSICIÓN FINAL

Primera

TÍTULO XIII VIAS PECUARIAS

PREAMBULO

NORMATIVA



TITULO 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. REVISION

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, al 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 den 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



DISPOCIONES 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 incluidas 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 redactarán 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 artículo 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 permitirlo 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 registrarán 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 registrarán 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 REGÍMENES 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 afección de inmuebles a fines sociales o limitaciones económicas determinadas y otras prestaciones en beneficio de los patrimonios públicos de suelo o de la ejecución de obras públicas.

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 constituyan 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.

URBANIZACIÓN

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 rodadura 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-ISK. 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.

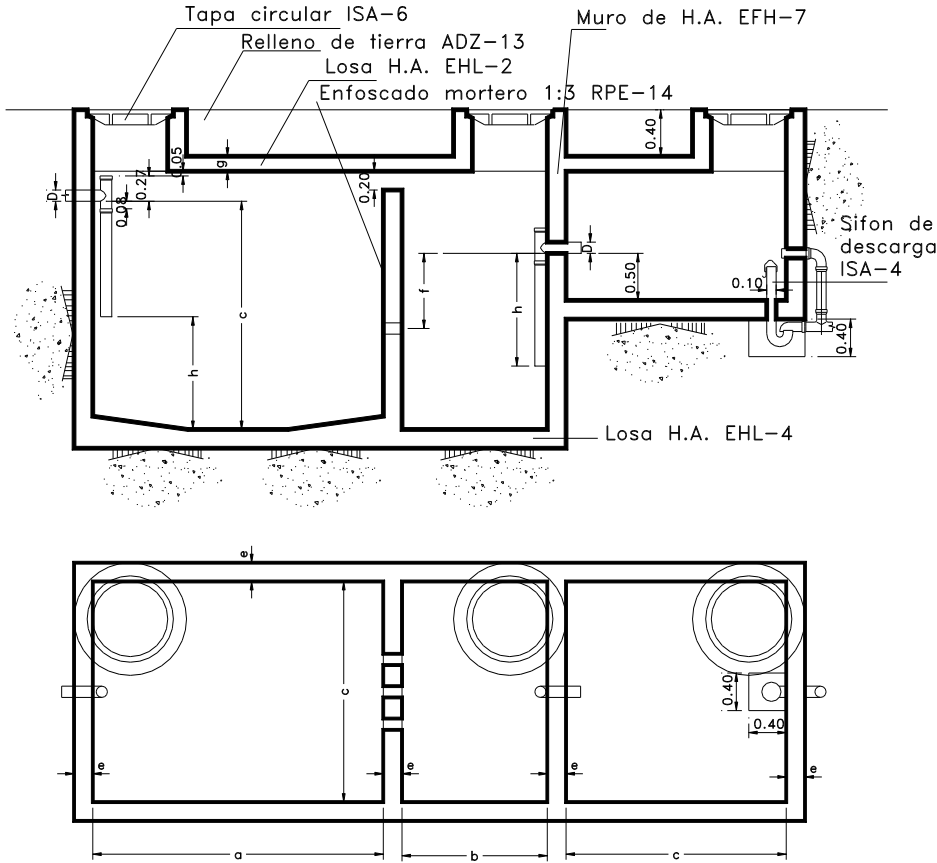
Como mínimo, todo sistema de depuración y vertido constará de:

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-ISK. La solución propuesta podrá sustituirse por una fosa séptica prefabricada que permita obtener los mismos resultados.



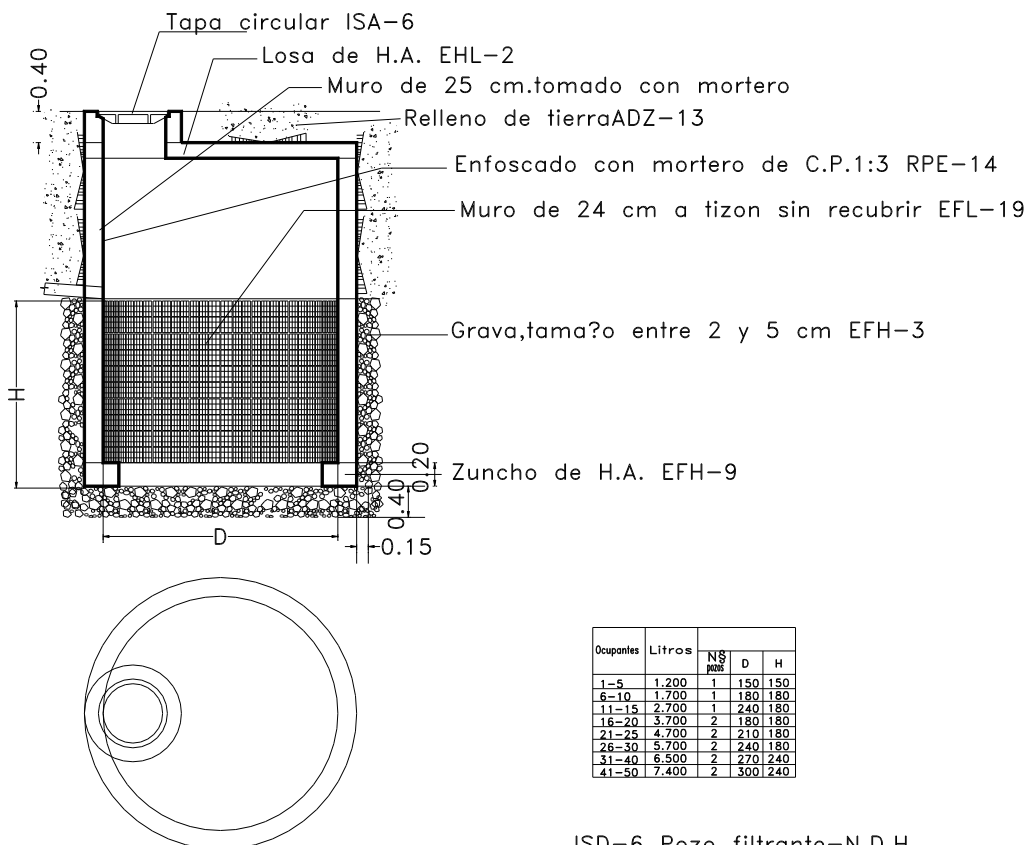
Ocupantes	Litros	Dimens.en cm. FOSA SEPTICA						
		a	b	c	h	f	e	g
1-5	1.200	150	75	110	55	38	15	12
6-10	1.700	180	90	135	70	45	15	12
11-15	2.700	210	105	160	80	53	15	12
16-20	3.700	230	115	175	90	60	15	12
21-25	4.700	250	125	190	95	60	20	16
26-30	5.700	260	130	195	100	65	20	16
31-40	6.500	290	145	220	110	75	20	16
41-50	7.400	310	155	235	120	80	20	16

ISD-4 Fosa septica-D.P



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





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.

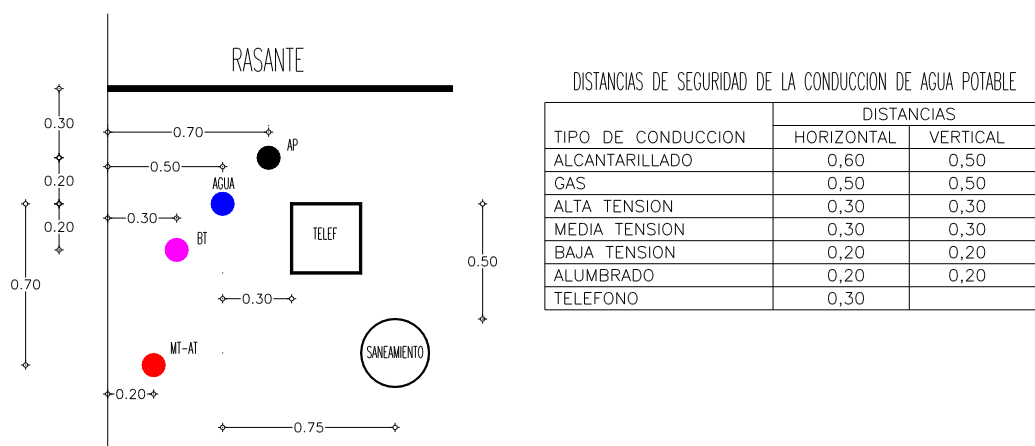


Compatibilidad de redes

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 :



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 cumplir 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 las 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.

Dentro del plazo señalado en la orden de ejecución el propietario afectado debe solicitar las ayudas económicas a las que justifique tener derecho y puede pedir la licencia de demolición, salvo que el edificio esté, catalogado. 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 ésta 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 ADPTACIÓN 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 permitan 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 linderos.

Artículo 96 AGREGACIÓN OBLIGATORIA DE PARCELAS

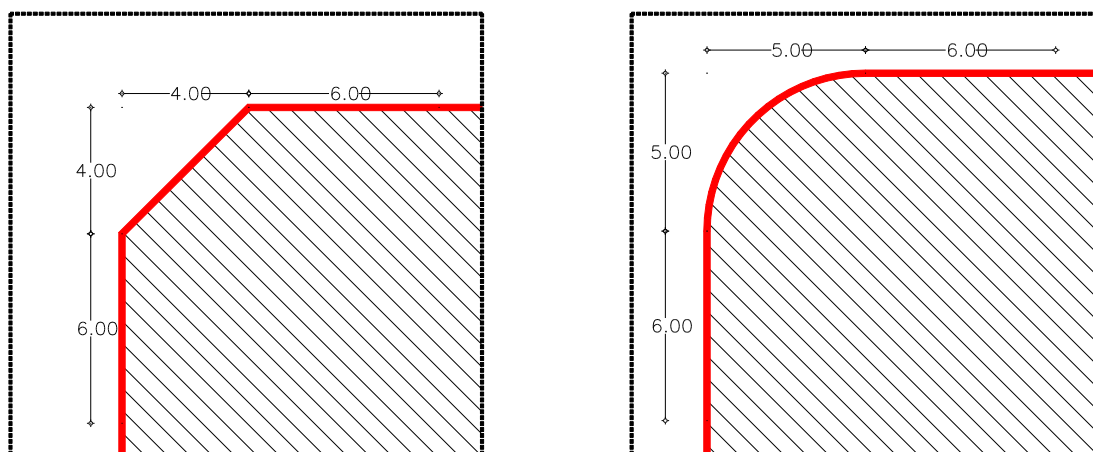
1. Todas las parcelas deberán tener al menos un linde frontal.
2. Aquellas parcelas cuya agregación a las colindantes sea precisa para permitir que éstas tengan linde frontal, no serán edificables en tanto no se produzca dicha agregación. El cumplimiento de esta condición se exigirá ponderando las circunstancias de consolidación de la manzana.
3. No serán edificables las parcelas cuyas colindantes quedarán inedificables por si mismas o sin posible agregación con tercera no consolidada. Si las parcelas colindantes inedificables 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 inedificable. 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

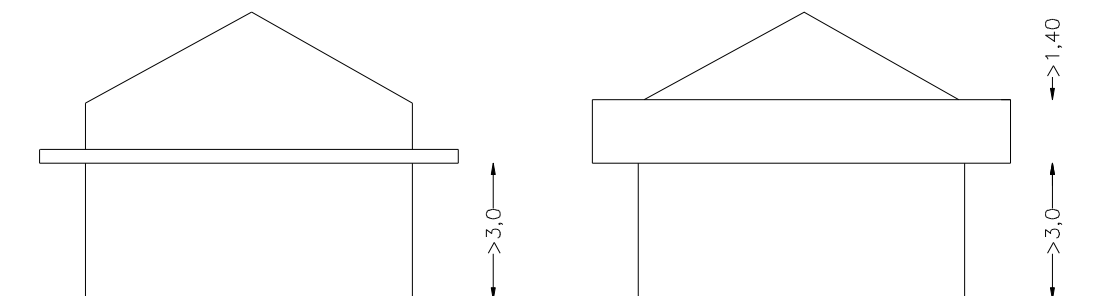
Es la relación máxima, expresada en término porcentuales, entre la superficie que puede ser ocupada en planta por la edificación y la superficie total de la parcela o terreno.

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 EDIFICABLE

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:

<i>Rasante oficial</i>	Es el perfil longitudinal del viario definido por el planeamiento.
<i>Rasante natural</i>	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 m², 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 contruidos 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 conformen.

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.

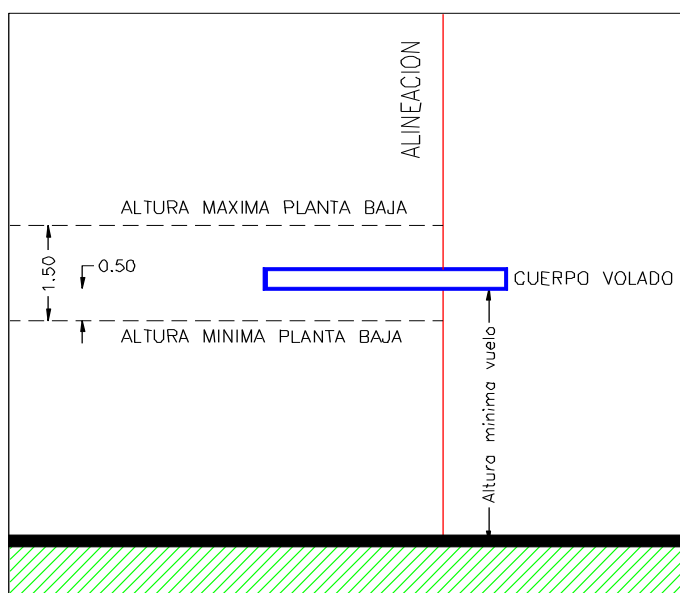
Artículo 115 ALTURA EN PLANTAS

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:

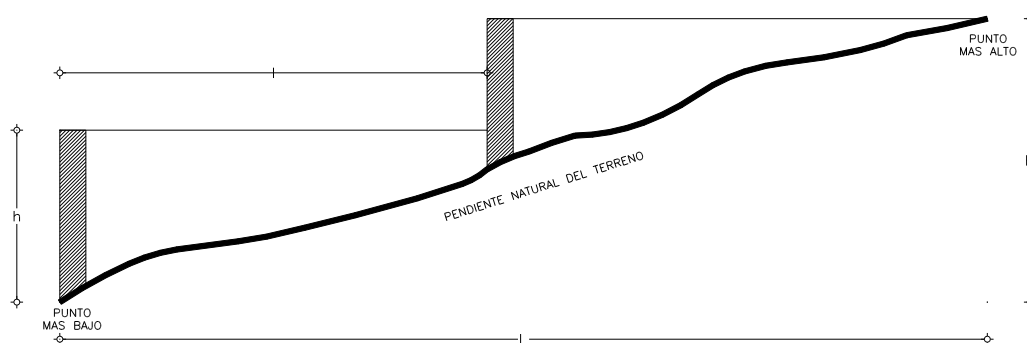
h = altura del paramento vertical de urbanización

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

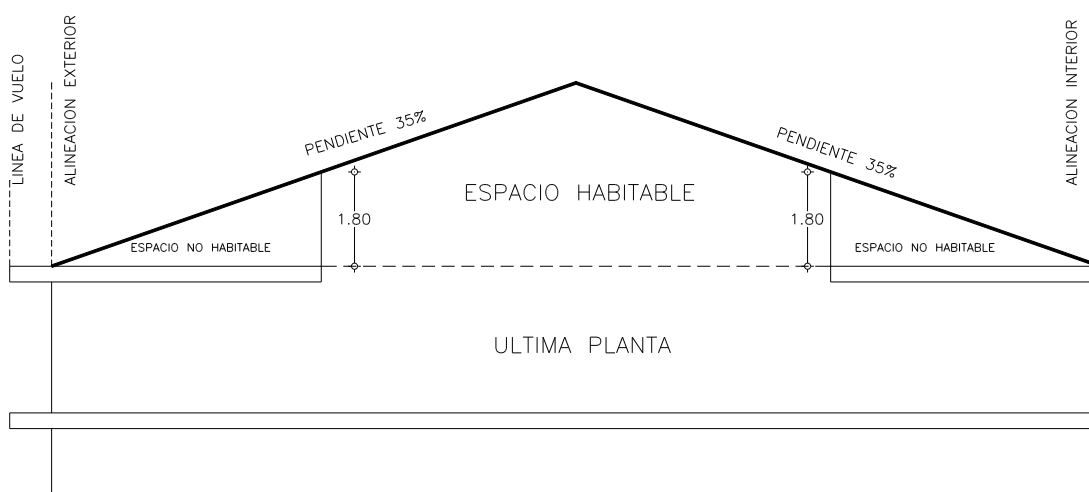
Artículo 121 ENRASE DE CORNISAS

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 (Modificado por M.P. nº 13 del P.G. (BOP 27/11/2006))

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

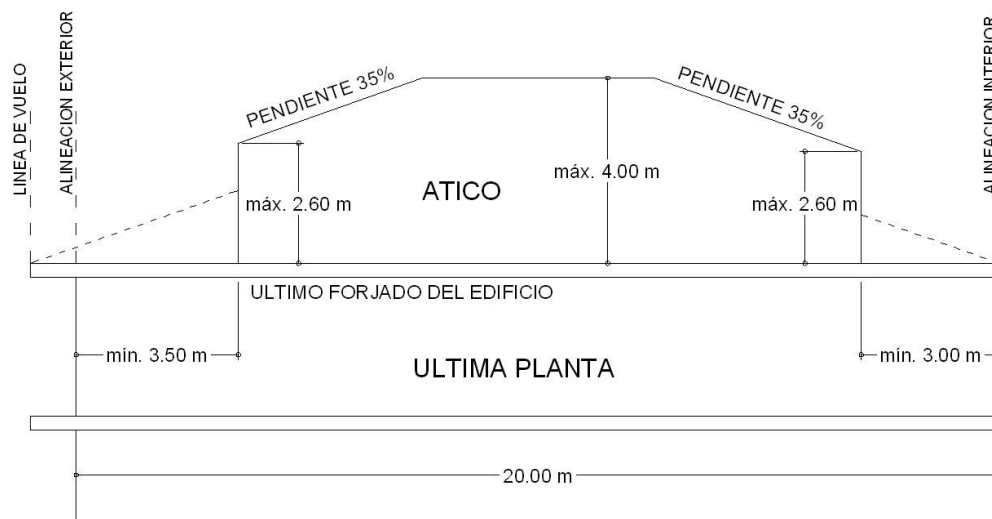
1. La vertiente del tejado, que no podrá rebasar el plano de 19,25° (35%) trazado desde el borde superior del forjado en alineaciones interiores y exteriores. Cuando por las dimensiones de la parcela, la profundidad edificable sea inferior a la permitida, el linde de propiedad será considerado como alineación 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 vivienda ático con acceso propio, en los casos especificados en el artículo 127.

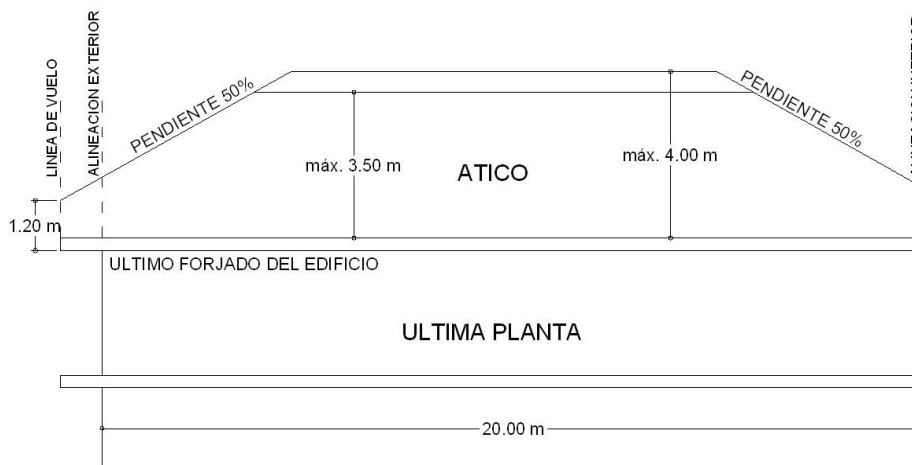


En el caso de vivienda ático la envolvente máxima de los elementos de cubierta está formada por una altura máxima de 4m y por los planos de 19° (35%) de inclinación máxima apoyados en el borde superior del forjado de cubierta de dicho ático, permitiéndose una discontinuidad a 3.50 m mínimo de las alineaciones exteriores y a 3,00 m mínimo de las interiores, con altura máxima de 2.60 m.



2. La desvinculación de los áticos respecto de la vivienda de última planta no supondrá, en ningún caso, un aumento del número de viviendas. Para asegurar el cumplimiento de la normativa relativo a no incrementar el número de viviendas en aquellos proyectos que desvinculen la planta ático de la planta inferior se exigirá un Estudio Prospectivo, que justifique gráficamente que el número de viviendas resultante de desvincular las viviendas de la planta ático es igual o inferior al número de viviendas resultante, de no desvincular las viviendas de la planta ático. 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 pendiente del 50% 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

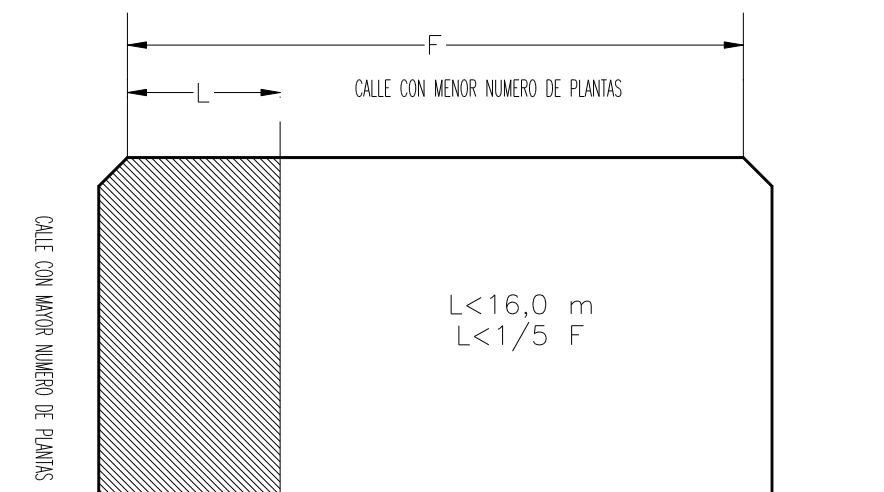
Cuando una parcela recaiga a dos calles con diferentes alturas o zonas de diferentes ordenanzas, se aplicará a cada una de ellas su normativa independientemente, teniendo en cuenta los siguientes criterios:

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 (Modificado por M.P. nº 13 del P.G. (BOP 27/11/2006))

Se permitirá una planta ático en la zona ensanche con tipología de residencial intensivo, excepto en aquellas con protección ambiental. La envolvente máxima de los elementos de cubierta está formada por una altura máxima de 4m y por los planos de 19° (35%) de inclinación máxima apoyados en el borde superior del forjado de cubierta de dicho ático, permitiéndose una discontinuidad a 3.50 m mínimo de las alineaciones exteriores y a 3,00 m mínimo de las interiores, con altura máxima de 2.60 m. Deben quedar integrados en este volumen todos los elementos edificados a los que hace referencia el artículo 122.

La superficie máxima de terraza será del 75% de la superficie en planta de cubierta. En estos casos se respetarán los mismos retranqueos mínimos de 3.50 m y 3.00 m a las alineaciones exterior e interior, respectivamente.



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 las 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 $f \geq 1,50 p$, 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.

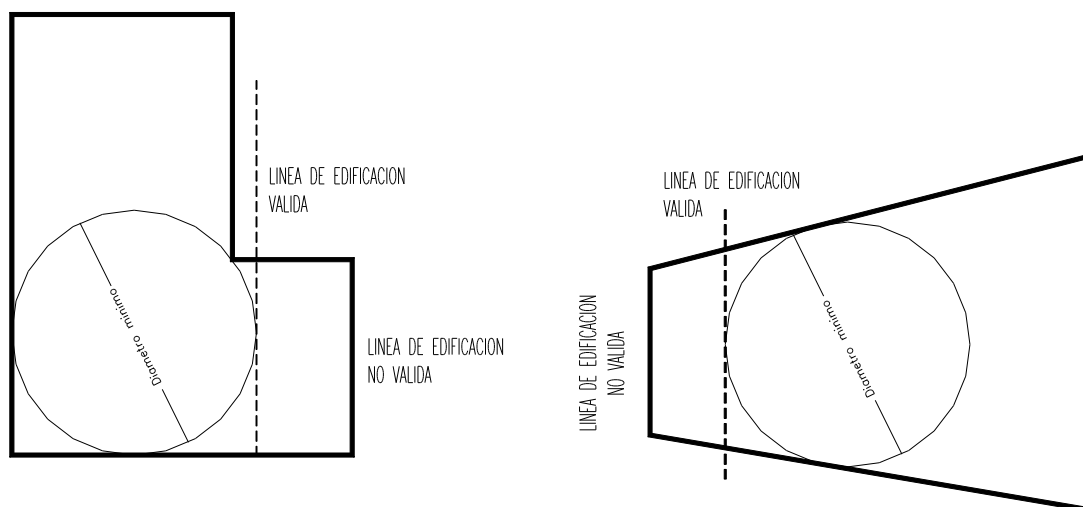
A los efectos del cómputo de diámetros de patios, se considerarán las siguientes alturas de planta:

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.



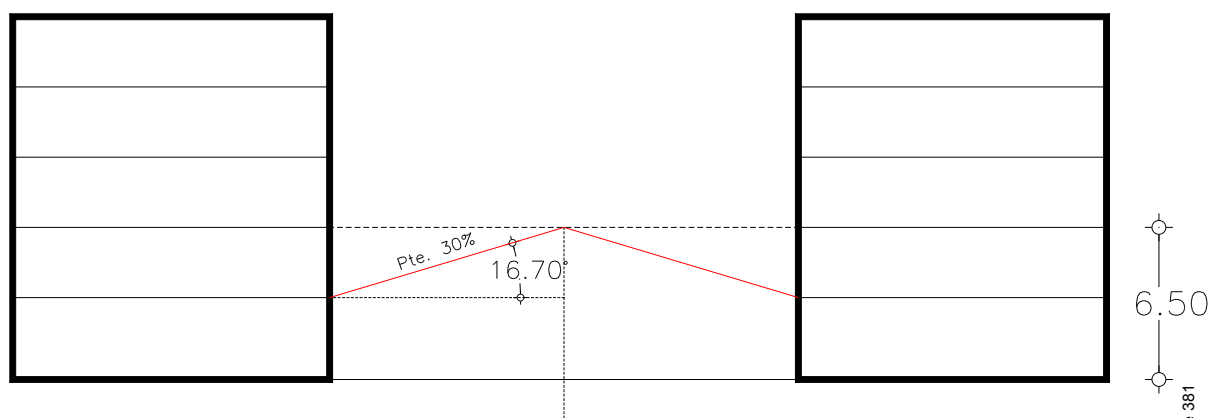
La mancomunidad deberá establecerse constituyendo mediante escritura pública un derecho real de servidumbre sobre los solares e inmuebles, inscrita en el registro de la propiedad.

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 $16,50^\circ$, 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 (Modificado por M.P. nº 13 del P.G. (BOP 27/11/2006))

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 4,00 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 antincendios 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.

Cabrá 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 edificadas, y en particular en los recintos sometidos a protección del patrimonio, las nuevas construcciones deberán responder a su composición y diseño, 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 (Modificado por M.P. nº 13 del P.G. (BOP 27/11/2006))

Las cubiertas inclinadas serán continuas, excepto donde se permita la vivienda ático, 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, PARTÍCULAS 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 reoprismo 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 los 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 preserva 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 estuviese 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 aún es posible, pese a la substitución 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 requerirá informe, previo a la concesión de la licencia.

Cuando las circunstancias así lo aconsejaren, 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 atenderá 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:

1. 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.
2. 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 arrancados.

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 rodaje 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 permitieran 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 VÍAS 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.

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
RIO	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, incorporará 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.

Las 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 estudiantes, 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 Publico

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 excluir la 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 medirán 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 (Modificado por M.P. nº 13 del P.G. (BOP 27/11/2006))

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 casco histórico, primer ensanche y del ensanche con tipología tradicional de vivienda unifamiliar, quedarán exentas de la obligación de reserva de aparcamiento aquellas parcelas que no ejecuten tipologías de vivienda plurifamiliar 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, en cuyo caso se vincularán a otras parcelas admitiendo la posibilidad de reducir en un 10 % como máximo su número.
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 edificación existente en uso y consolidada no se aplica la reserva de aparcamiento.

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 una 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 la presentación de un Plan de Restauración del espacio natural afectado, cuyo contenido, documentación y garantías serán las 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 tradicional
	Primer ensanche	Residencia	Intensiva
			Extensiva tradicional
	Ensanche	Residencial	Intensiva
			Extensiva tradicional
			Extensiva en fila
			Extensiva aislada
Segundas Residencias	Monte Pego	Residencial	Según plan parcial
	Mustalla I	Residencial	Según plan parcial



SUELO URBANIZABLE			
Área	Zona	Uso principal	Tipología
Pormenorizado	Verdales	Residencial	Intensiva
			Extensiva en fila
			Extensiva aislada
	Benituba	Residencial	Intensiva
			Extensiva en fila
			Extensiva aislada
	El Clot	Residencial	Intensiva
			Extensiva en fila
			Extensiva aislada
	Sector 1	Industrial	Industrial compatible
No Pormenorizado	Sector 2	Industrial	Industrial I y II
	Calvari I	Residencial	Extensiva aislada
			Extensiva en fila
	Calvari II	Residencial	Extensiva aislada
	Sant Joan	Residencial	Extensiva aislada
	Mustalla II	Residencial	Extensiva aislada
	Penya Roja	Residencial	Extensiva aislada

SUELO NO URBANIZABLE		
Clase	Area	Zona
Protegido	Marjal	Marjal
	Hidrológica	Cauces y barrancos
	Arqueológica	Castillo de Ambra
	Ecológico Paisajística	Montes, sendas y veredas
Común	Suelo no urbanizable común	Zona X
		Zona V (*)
		Zona III (*)
Extractivo	Suelo no urbanizable extracción de áridos	

(*) Suspendida por acuerdo de CTU de 16/11/1998, aplicándose transitoriamente la normativa correspondiente a la zona X



SUELO URBANO

Condiciones generales

Artículo 196 CONDICIONES GENERALES DEL USO RESIDENCIAL INTENSIVO (Modificado por M.P. nº 13 del P.G. (BOP 27/11/2006))

Definición

Se considera como toda aquella edificación residencial con destino a vivienda colectiva o plurifamiliar, de acuerdo 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, testeros, 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 ordenanza

Condiciones estéticas

Según zonas. En las calles límites de zona se aplicarán a ambos paramentos las condiciones más restrictivas con 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 4,00 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 (Modificado por M.P. nº 13 del P.G. (BOP 27/11/2006))

Definición

Nota: Se ha detectado un error en la numeración de este apartado y se corrige sin que afecte a su contenido

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 con 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 6,00 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 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.

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.

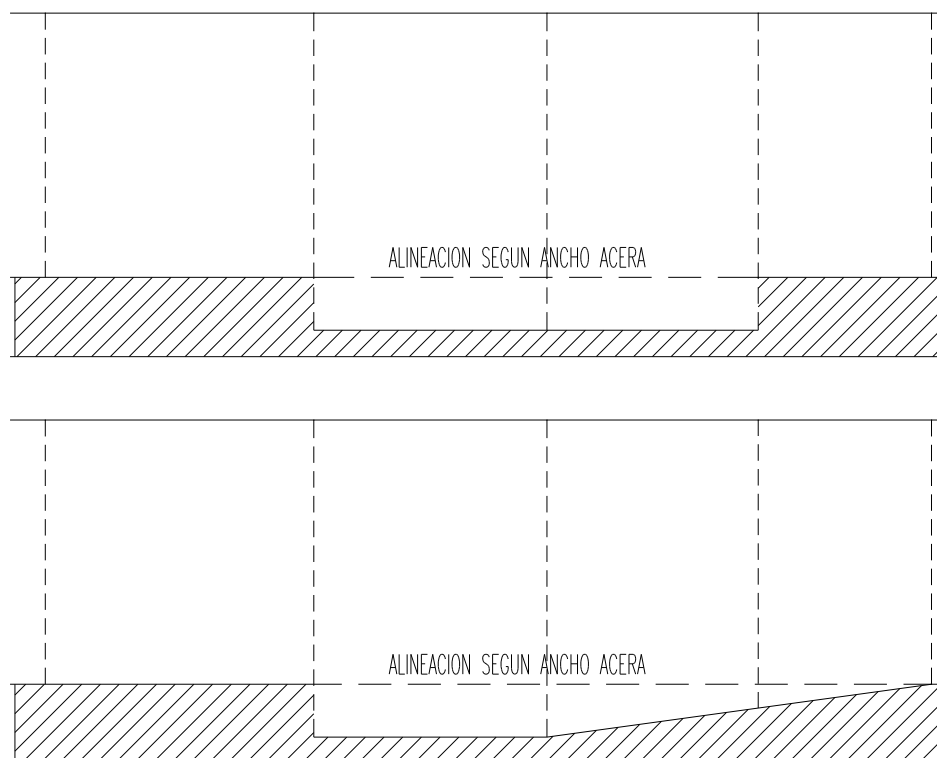
Artículo 200 CONDICIONES DE VOLUMEN

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 y 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 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 y que el 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 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 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.

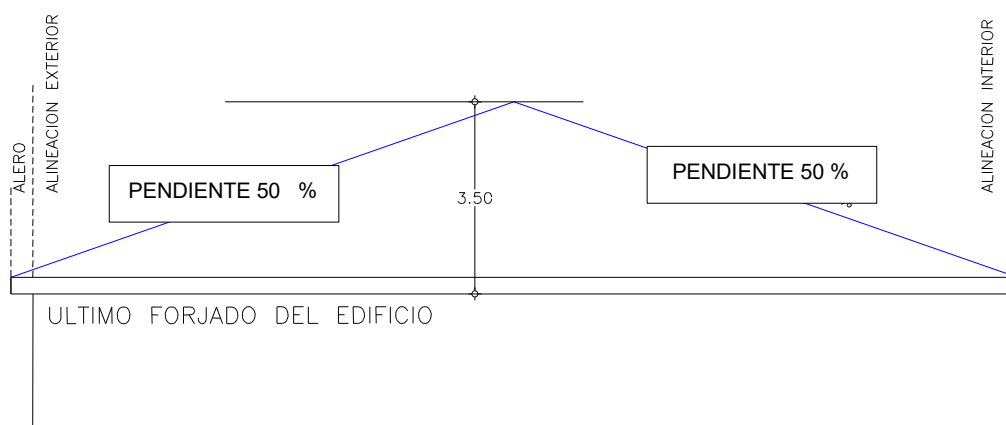
Cubiertas:



Las cubiertas de la última planta serán inclinadas, con pendiente máxima del 50%, de teja árabe y cumbrera paralela a la fachada.

Podrá permitirse la construcción de pequeñas terrazas planas en la cubierta con las siguientes condiciones:

5. La cubierta inclinada ocupará como mínimo los 3 primeros metros a cada fachada de vial público.
6. La superficie máxima de la terraza será del 50% de la superficie en planta de la cubierta.
7. 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.



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 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 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.



Artículo 204 DEFINICIÓN

[illegible]

Codi Validació: AKQMGTHG2WH5P2N7GKPS9G2
Verificació: <https://pego.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 118 de 381

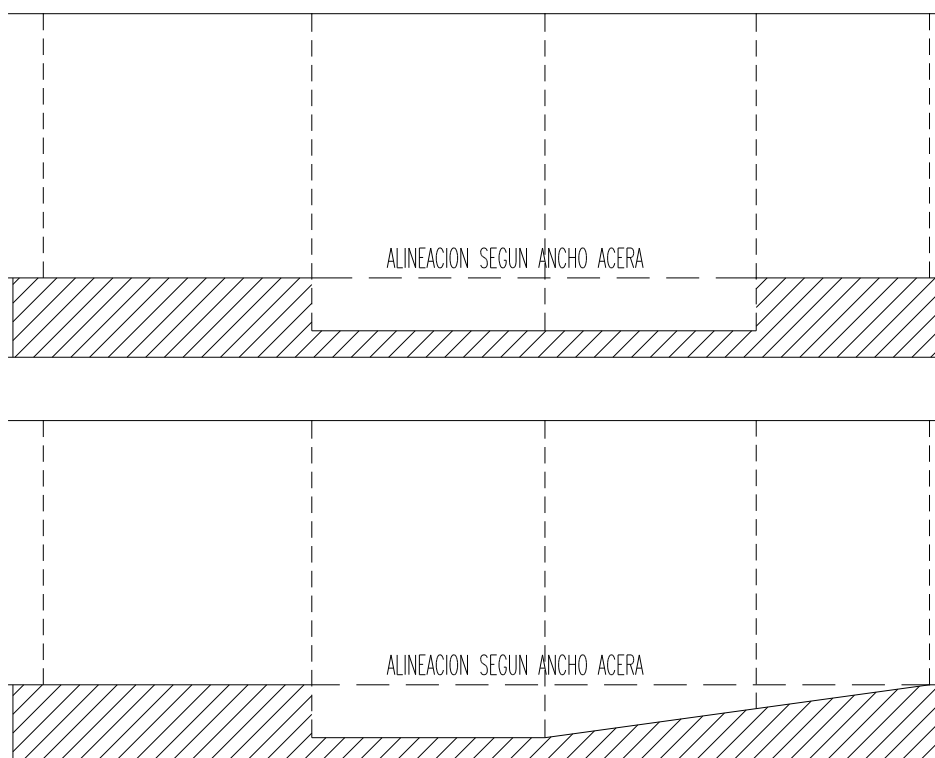


Artículo 205 CONDICIONES DE VOLUMEN (Modificado por M.P. nº 13 del P.G. (BOP 27/11/2006))

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	6 m	120 m ²
	IV-V	12 m	240 m ²
Extensiva tradicional	II-III	6 m	120 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	6 m	120 m2
IV-V	12 m	240 m2

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 acces



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:

3. 50 cm
4. El 10 % del ancho de la calle
5. 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.

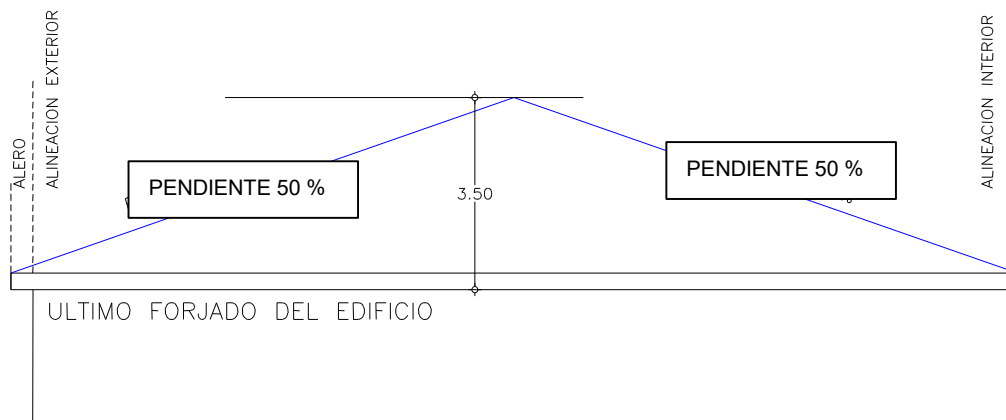
Cubiertas:

Las cubiertas de la última planta serán inclinadas, con pendiente máxima del 50%, de teja árabe y cumbrera paralela a la fachada.

Podrá permitirse la construcción de pequeñas terrazas planas en la cubierta con las siguientes condiciones:



- e) La cubierta inclinada ocupará como mínimo los 3 primeros metros a cada fachada de vial público.
- f) La superficie máxima de la terraza será del 50% de la superficie en planta de la cubierta.
- g) 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.



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.

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 o 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 (Modificado por M.P. nº 13 del P.G. (BOP 27/11/2006))

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	6 m	120 m2
	IV-V	12 m	240 m2

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	6 m	120 m2
IV-V	12 m	240 m2

Parcela máxima

No se considera.

Edificabilidad:

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 (Modificado por M.P. nº 13 del P.G. (BOP 27/11/2006))

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:

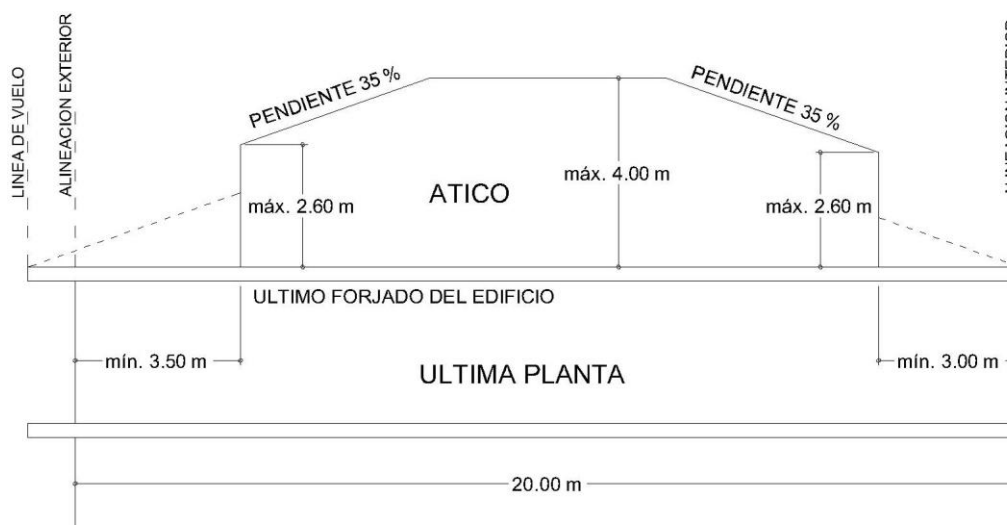
En las calles en las que se admite la construcción de vuelos cerrados, podrán rematarse los edificios con antepechos de terraza o con aleros y cubierta inclinada siempre que se resuelva adecuadamente el encuentro entre los diferentes paramentos.

Donde se permitan los áticos la envolvente de la cubierta estará formada por los planos de 19° (35%) de inclinación máxima apoyados en el borde superior del forjado de cubierta de dicho ático, permitiéndose una discontinuidad a 3.50 m mínimo de las alineaciones exteriores y a 3,00 m mínimo de las interiores, con altura máxima de 2.60 m. El retranqueo mínimo respecto de las alineaciones interiores y exteriores será de 3,00 m y 3,50 m respectivamente.

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.

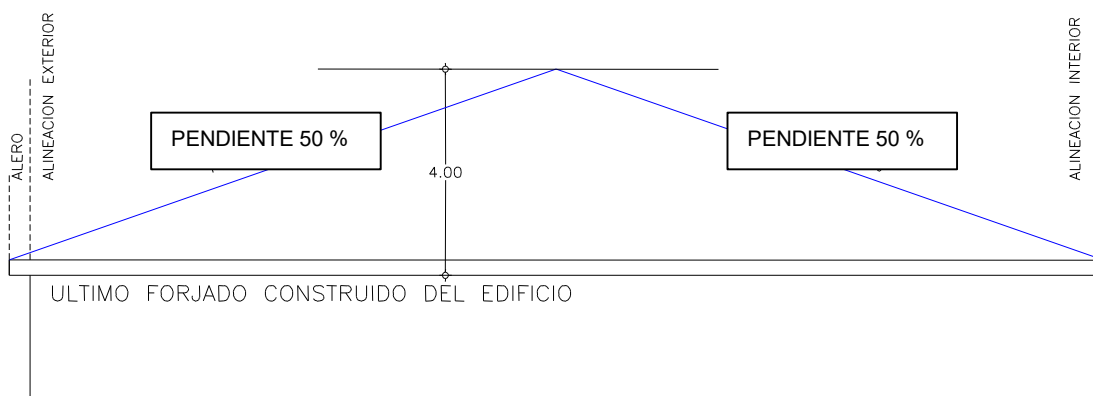


La superficie máxima de la terraza será del 75% de la superficie en planta de la cubierta.



En las zonas de residencial extensivo y con protección ambiental las cubiertas serán inclinadas, con pendiente máxima del 50%, 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 50% de la superficie en planta de la cubierta.



La desvinculación de los áticos respecto de la vivienda de última planta no supondrá, en ningún caso, un aumento del número de viviendas.

Para asegurar el cumplimiento de la normativa relativo a no incrementar el número de viviendas en aquellos proyectos que desvinculen la planta ático de la planta inferior se exigirá un Estudio Prospectivo, que justifique gráficamente que el número de viviendas resultante de desvincular las viviendas de la planta ático es igual o inferior al número de viviendas resultante, de no desvincular las viviendas de la planta ático.

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.

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 (Modificado por M.P. nº 13 del P.G. (BOP 27/11/2006))

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	6 m	120 m2
Tradicional	II-III	6 m	120 m2
Aislada	I-II	12 m	400 m2

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	Coeficiente edificabilidad neto	Ocupación máxima de parcela
En fila	2,00 m ² /m ²	100 %
Aislada	0,35 m ² /m ²	45 %

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 de carácter general.

Artículo 216 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. 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.

5. 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 (Modificado por M.P. nº 13 del P.G. (BOP 27/11/2006))

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 6 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:

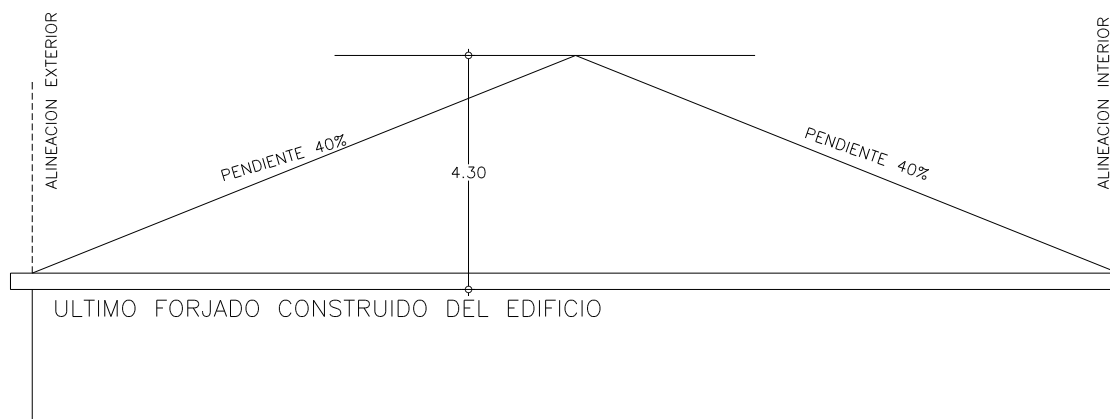
1. 120 cm
2. El 10% del ancho de la calle
3. El ancho de la acera menos 15 cm

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 Montepago 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 (Modificado por M.P. nº 13 del P.G. (BOP 27/11/2006))

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	6 m	120 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.

Áticos

Se admiten en la zona grafiada en los planos de ordenación con las condiciones establecidas con carácter general.

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, 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 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 (Modificado por M.P. nº 13 del P.G. (BOP 27/11/2006))

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 inclinadas, en edificaciones de residencial extensivo, tendrán 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.
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 las edificaciones de residencial intensivo serán de aplicación las consideraciones establecidas para esta tipología en el artículo 211.

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.

5. 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 (Modificado por M.P. nº 13 del P.G. (BOP 27/11/2006))

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	6 m	120 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		Coeficiente 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.

Áticos

Se admiten en la zona grafiada en los planos de ordenación con las condiciones establecidas con carácter general.

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 (Modificado por M.P. nº 13 del P.G. (BOP 27/11/2006))

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 de residencial extensivo, tendrán 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.
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 las edificaciones de residencial intensivo serán de aplicación las consideraciones establecidas para esta tipología en el artículo 211.

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 (Modificado por M.P. nº 13 del P.G. (BOP 27/11/2006))

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	6 m	120 m ²
		IV-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.

Áticos

Se admiten en la zona grafiada en los planos de ordenación con las condiciones establecidas con carácter general.

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 sobrepase la cota de 80 cm, deberán respetarse las separaciones a lindes especificadas para las edificaciones principales.

Artículo 253 CONDICIONES ESTÉTICAS (Modificado por M.P. nº 13 del P.G. (BOP 27/11/2006))

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 de residencial extensivo, tendrán 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.
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 las edificaciones de residencial intensivo serán de aplicación las consideraciones establecidas para esta tipología en el artículo 211.

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		Coeficiente 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 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.

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 %
Coeficiente de edificabilidad máximo	0,60 m ² /m ²

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 (Modificado por M.P. nº 5 del P.G. (BOP 11/12/2002))

Se establece para todos los sectores de suelo urbanizable definidos anteriormente, las siguientes condiciones generales de volumen:

Ocupación máxima de parcela	40 %
Coeficiente de edificabilidad bruta	0,20 m2/m2

Siendo para Penya Roja de 0,15 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 (BOP correcciones 15/06/1999)

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 m2
	Zona V	(-)
	Zona III	(-)
Aridos	Aridos	

(-) Suspendido de aprobación definitiva por acuerdo de la Comisión Territorial de urbanismo de 16 de noviembre de 1998. Transitoriamente se aplicará la normativa correspondiente a la Zona X.

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 (BOP correcciones 15/06/1999)

El presente P.G. establece dos clases de Suelo No Urbanizable:

3. 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 (BOP correcciones 15/06/1999)

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 (BOP correcciones 15/06/1999)

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 cinegéticas que no sean totalmente incompatibles con el medio natural, podrán continuar en uso y explotación.

Artículo 291 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA (BOP correcciones 15/06/1999)

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 (BOP correcciones 15/06/1999)

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 (-)
- Zona III (-)

(-) Suspendido de aprobación definitiva por acuerdo de la Comisión Territorial de urbanismo de 16 de noviembre de 1998. Transitoriamente se aplicará la normativa correspondiente a la Zona X.

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 m2
	Zona V	(-)
	Zona III	(-)
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	

(-) Suspendido de aprobación definitiva por acuerdo de la Comisión Territorial de urbanismo de 16 de noviembre de 1998. Transitoriamente se aplicará la normativa correspondiente a la Zona X.

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:

- *Red primaria de transportes, comunicaciones y servicios.*
- *Red primaria de parques y zonas verdes.*
- *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 :

A. 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:

h) 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

i) 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.

j) De carácter privado:

2. Equipamiento dotacional deportivo Club de Tenis
3. 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 Tennis

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 modifican 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 encargado 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.

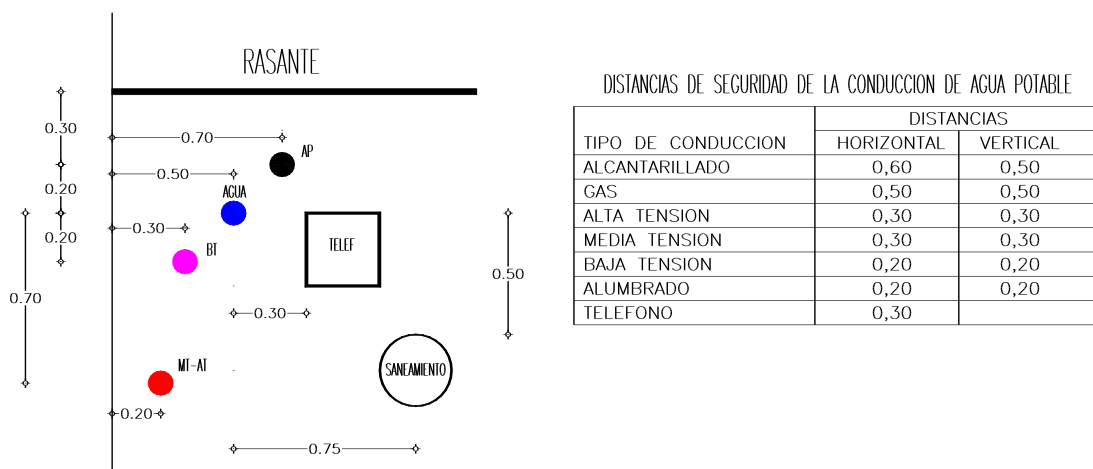
Se completará con conducciones para riego, de dimensión mínima de 80 mm. que no contarán con más de tres bocas por ramal.

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 :



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:

- DBO₅ ≥ 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 realizara 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 tenderán 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.



TÍTULO XI

EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN



Artículo 300 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. Podrán asimismo realizarse obras de ampliación para ajustar la edificación a las nuevas alineaciones.

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 2 modificado 5-8-98.

Y en cualquier caso las edificadas con anterioridad a 1.979 o hubiere prescrito la infracción a tenor de la legislación vigente.

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 Luís 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 Miguel 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 Luís 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 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.

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 Atzahila	Almacén
Nave almacén	Ctra. de Oliva, partida Rombí	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 construcción y prefabricados de 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 segregar 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.



TÍTULO XII ***YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS***



PREÁMBULO

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.

ARTICULADO

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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.



Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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, abancalamiento, perforaciones y todas aquellas actividades que supongan la remoción o alteración del terreno.

Artículo 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 considerara ilegal y le será de aplicación lo dispuesto en el artículo 37 de la mencionada Ley 04/1998.



Artículo 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 mas 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.

Artículo 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 Valenciano, será el promotor de las obras el responsable de la financiación íntegra de los costes técnicos y económicos derivados de la intervención arqueológica.

Artículo 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 revistieren 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.

Artículo 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 *per 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.

Artículo 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.

Artículo 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 publicas 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.



Artículo 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.

Artículo 16. Cartografía arqueológica del termino 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.

Artículo 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° 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 corresponde con aquellas áreas arqueológicas situadas bien en suelo urbano, caso de:

- Atzaneta (Yac. nº 3) (Calles San Francisco Javier, San José, San Antonio Abad, San Juan y Picadora).

- Benituta (Yac. nº 6) (Área comprendida en las futuras calles Benituba nº 3, nº 6, Paseo de Benituba, Fray Fernando Alcina y Camino de Sant Antoni).

Favara II-Avda De Juan Carlos I (Yac. nº 16), donde el uso industrial del suelo se compatibiliza con las viviendas.

bien en Suelo No Urbanizable, caso de Beniganim (Yac. nº 5), Salamona (Yac. nº 23), Sant Sebastià (Yac. nº 24) y Sant Antoni (Yac. nº 25), situados en la zona Rústica Común V;

bien en Suelo Urbanizable No Pormenorizado, caso del Tossal del Moro (Yac. nº 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. nº 2), Benixat (Yac. nº 7) y Gaià (Yac. nº 18), comprendidos en la Zona Rústica Común V; como los yacimientos de Favara (Yac. nº 15), Penyalba (Yac. nº 19), Rupais (Yac. nº 22) y Tossal de Sorell (Yac. nº 29), situados en la Zona Rústica Común X.

Categoría D

Categoría 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, 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. nº 1) y Pujol d 'Ametlla (Yac. nº 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. nº 4), Cova Blanca (Yac. nº 11), Cova de l 'Ase (Yac. nº 12), Cova de Xical (Yac. nº 13), Cova Negra (Yac. nº 14) y Xical (Yac. nº 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'Ambra (Yac. nº 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. nº 8), Muntanyeta Verda (Yac. nº 17) Plà (Yac. nº 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. nº 28) (Zona Rústica Común V) y el Tossal de Bullentó (Yac. nº 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.

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.



TITULO XIII

VÍAS 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 Labranza 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 Consellería 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 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 u 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 discorra 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.

COMPETENCIA SANCIONADORA.

La Conselleria del Medio Ambiente será competente para instruir y resolver los expedientes sancionadores, así como para adoptar las medidas cautelares o provisionales destinadas a asegurar la eficacia de la resolución final que pudiera recaer.



Así pues, se mantiene esta normativa en la aplicación del nuevo Plan General de Ordenación Urbana con las siguientes apreciaciones derivadas de la ampliación del casco urbano hacia dichas vías pecuarias:

DISPOSICION ADICIONAL. REGIMEN DE LAS VIAS PECUARIAS QUE ATRAVIESAN LAS RESERVAS NATURALES Y LOS PARQUES.

1. El uso que se dé a las vías pecuarias o a los tramos de las mismas que atraviesen el terreno ocupado por un Parque o una Reserva Natural estará determinado por el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y, además, en el caso de los Parques, por el Plan Rector de uso y gestión, aunque siempre se asegurará el mantenimiento de la integridad superficial de las vías, la idoneidad de los itinerarios, de los trazados, junto con la continuidad del tránsito ganadero y de los demás usos compatibles y complementarios de aquél.
2. Lo establecido en el apartado anterior será también aplicable a los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales y a los Planes de uso y gestión de los Parques Nacionales incluidos en la Red Estatal.



CAMINS RAMADERS

Núm.	Nom	Longitud(m)	Amplària(m)	
			Legal	Neces.
1	Sendera del camí Vell d'Oliva	3.300	20	10
2	Assagador del Camí del Balat a l'Ombria de Mostalla	3.850	5	5
3	Assagador del Camí de Mostalla al Carritxar	4.000	5	5
4	Assagador de l'Atzúbia	2.100	5	5
5	Assagador de l'Atzúbia a Pego	2.400	5	5
6	Assagador del Pouet de Massil	1.000	5	5
7	Assagador de la Vall d'Alcalà	3.300	5	5
8	Assagador del Pouet de les Coves	1.600	5	5
9	Assagador de la Vall d'Ebo	5.000	5	5
10	Assagador del Camí de Sagra	3.700	5	5
11	Assagador de la Font del Baladrar	700	5	5
12	Assagador de la Font de l'Esbeurada	2.600	5	5
13	Assagador del Camí Vell de les Sèquies	1.700	5	5
14	Assagador del Camí de Dénia	6.200	5	5
15	Assagador del Camí de Sant Antoni	2.100	5	5
16	Assagador del Pouet de Cotes	1.700	5	5
17	Assagador de la Penya Roja	1.100	5	5
18	Assagador Azagador del Ràfol	5.400	5	5
19	Assagador Azagador de la Marjal	5.900	5	5



Num.	Nom	Longitud(m)	Amplària(m)	
			Legal	Neces.
20	Assagador del Camí del Barranc del Batle	200	5	5
21	Assagador del Camí de la Pedrera	850	5	5
22	Assagador del Camí de Benituba	1.000	5	5

ABEURADORS

Abeurador del Pouet de Massil
Abeurador de la Font de l'Esbeurada
Abeurador de la Font de Castelló
Abeurador del Riu Bullent
Abeurador de la Sènia de Sant Antoni

DESCANSADORS I MALLADES

Núm.	Nom	Superfície(m2)	
		Legal	Necessària
I	La Redona de Belldeport	600	600
II	Descansador del Bullent	831	831
III	Descansador de la Sènia de Sant Antoni	150	150





NORMATIVA URBANÍSTICA MONTEPEGO

Artículo	1	Ámbito
Artículo	2	Normativa de aplicación
Artículo	3	Tipologías
Artículo	4	Condiciones de volumen
Artículo	5	Distancias lindes
Artículo	6	Edificaciones auxiliares
Artículo	7	Cierres de parcela
Artículo	8	Muros de cerramientos de patios
Artículo	9	Pérgolas
Artículo	10	Condiciones estéticas
Artículo	11	Carreteras

Nota: En color azul se muestran los cambios introducidos en la normativa por la Modificación puntual nº 1 publicado en el BOP nº 271 de 26/11/2002



Artículo 1 AMBITO

Constituye el sector de suelo urbano Montepago, el delimitado en los planos de ordenación.

Artículo 2 NORMATIVA DE APLICACIÓN

Con carácter general, las derivadas el presente plan parcial, y en especial las contenidas en el Título VI sobre Ordenanzas Generales de la Edificación [del Plan General de Ordenación Urbana de Pego, transcritas a continuación de estas.](#)

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 [del Plan General vigente](#), 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 m2
		SERVICIOS	III	20 m	1.000 m2
		DEPORTIVO	II		Según plan
EXTENSIVA	AISLADA I	II		20 m	1.000 m2
	AISLADA II	II		12 m	500 m2

Parcela máxima

No se considera

Edificabilidad



Tipología		Plantas		Edificabilidad neta	Ocupación máxima
Intensiva	Bloque	Vivienda	III	0,50 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%

(*) Modificado por M.P. nº 1 del P.G. (BOP 26/11/2002)

Alturas:

Tipología		Plantas		Altura máxima
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:

1. 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.

2. 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

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 o en tonalidades claras (*)
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 perfilería de hierro o aluminio con acabados negro o blanco, así como la carpintería exterior (*)
Arcos	Rebajados o de medio punto.

(*) Modificado por M.P. nº 1 del P.G. (BOP 26/11/2002)

Los depósitos de gas no enterrados, dispondrán de un cercado metálico tupido con barrera vegetal.

Artículo 11 CARRETERAS (Modificado por M.P. nº 1 del P.G. (BOP 26/11/2002))

No se accederá a las parcelas directamente desde las carreteras CV-700 y CV-728, debiendo acceder a las mismas desde la red viaria existente en la propia urbanización.

NOTA: De esta normativa sólo se modifica la edificabilidad de la zona intensiva y el artículo 11. El resto de la normativa urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Pego se mantiene incólume para el suelo urbano de Monte Pego afectado por Modificación Puntual nº 1.



NORMATIVA URBANÍSTICA MUSTALLA

Artículo	1	Ámbito
Artículo	2	Normativa de aplicación
Artículo	3	Tipologías
Artículo	4	Condiciones de volumen
Artículo	5	Distancias lindes
Artículo	6	Edificaciones auxiliares
Artículo	7	Cierres de parcela
Artículo	8	Condiciones estéticas



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 II plantas y 7,00 metros, siendo la mínima para todos los casos de I 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:

1. 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.

2. 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.

4. 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.



FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

Calvari I
Calvari II
Sector 1
Sector 2
Sector Benituba
Sector Clot
Sector Mustalla
Sector Sant Joan
Sector Verdales



FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

- Calvari I
- Calvari II
- Sector 1
- Sector 2
- Sector Benituba
- Sector Clot
- Sector Mustalla
- Sector Penya Roja
- Sector Sant Joan
- Sector Verdales



La ficha de planeamiento y gestión del Sector Calvari I modificada por este Plan Parcial es la siguiente:

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE PEGO

MEMORIA

Cálculos

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION DEL CALVARI I (MODIFICADA)

SECTOR	CALVARI I	
AREA DE REPARTO		
USO	Principal	Residencia
	Tolerado servicios.	Comercial, hostelería, administrativo y
TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS	Unifamiliar aislada	
SUPERFICIE TOTAL		148.420,07
DENSIDAD		10,97
NUMERO DE VIVIENDAS		163
APROVECHAMIENTO	Objetivo del Sector	29.298,40
	Subjetivo del Sector	24.097,48
	Tipo del área de Reparto	0,18040000
	Coeficiente aprov. del sector	0,19740185
	Excedente de aprovechamiento	2.523,42
	Red Primaria Ronda	7.484,89
	Campo Futbol	10.472,79
	Tiro y arrastre	0,00
RED PRIMARIA A ABSORBER	Plaga Vallet	0,00
	La Quintana	0,00

CONDICIONES DE DESARROLLO	
Unidades de Ejecución	El Sector Calvari I se desarrollará en una única Unidad de Ejecución.
Conexión a servicios urbanísticos	Todos los servicios urbanísticos se ejecutarán como una prolongación de los servicios urbanísticos existentes.
Otras condiciones	Se deberán desviar las redes aéreas de energía eléctrica existentes a subterráneas. El M.I. Ayuntamiento de Pego aportará los 3969,79 metros cuadrados netos que aumenta la parcela dotacional deportiva asignada a red primaria, superficie edificable que disminuye a fin de no alterar en modo alguno el aprovechamiento asignado en este Sector ni en ningún otro del Plan General de Ordenación Urbana de Pego.

DILIGENCIA.- Que en virtud de lo establecido en el artículo 17.1 del Real Decreto 2031/2000, de 20 de JUNIO de 2000, se ha sometido este documento a la publicidad preceptiva, quedando a disposición del público por acuerdo plenario de 20 de JUNIO de 2000, y aprobado provisionalmente por el Pleno de 11 de AGOSTO de 2000. PEGO, a 11 de AGOSTO de 2000. El Secretario,

Aprobado definitivamente el 13/11/2000 y publicado en el DOGV el 24/01/2001



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEGO

MEMORIA

Cálculos

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION DEL SECTOR CALVARI 2

CALVARI 2		
AREA DE REPARTO	2	
USO	Principal Tolerado	Residencial Compatibles con residencial.
TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS	Unifamiliar aislada y Edificación abierta.	
SUPERFICIE TOTAL		138.618,68
DENSIDAD		8,33
NUMERO DE VIVIENDAS		116
APROVECHAMIENTO	Objetivo del Sector	27.723,74
	Subjetivo del Sector	22.964,88
	Tipo del área de Reparto	0,18407719
	Coefficiente aprov. del sector	0,20000000
	Excedente de aprovechamiento	2.207,20
RED PRIMARIA A ABSORBER	Red primaria Sant Joan	11.990,62

CONDICIONES DE DESARROLLO	
Unidades de Ejecución	El Sector 1 se desarrollará en una única Unidad de Ejecución.
Conexión a servicios urbanísticos	Todos los servicios urbanísticos se ejecutarán como una prolongación de los servicios urbanísticos existentes.
Otras condiciones	Se deberán desviar las redes aéreas de energía eléctrica existentes a subterráneas.

★ Modificado por Plan Parcial modificado Calvari II aprobado definitivamente 23/12/2024

DILIGENCIA.- Que extendo para acreditar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Pegu, con fecha de 30 de Diciembre de 1988, provisionalmente con fecha 30 de Diciembre de 1988.
Pegu, a 30 de Diciembre de 1988
EL SECRETARIO.



Carlos Canet Alemany - José Vicente Gregori Ferrer - Pere-Joan Sapena i Segura - Arquitectos



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEGO

MEMORIA

Cálculos

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION DEL SECTOR 1

SECTOR	SECTOR 1	
AREA DE REPARTO	1	
USO	Principal Tolerado	Industrial compatible
TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS	Alineación a vial	
SUPERFICIE TOTAL	99.230,31	
DENSIDAD	1,11	
NUMERO DE VIVIENDAS	11	
APROVECHAMIENTO	Objetivo del Sector	20.434,60
	Subjetivo del Sector	16.111,03
	Tipo del área de Reparto	0,18040000
	Coefficiente aprov. del sector	0,20593107
	Excedente de aprovechamiento	2.533,46
RED PRIMARIA A ABSORBER	Red Primaria	14.043,55
	Ronda	
	Campo Futbol	0,00
	Tiro y arrastre	0,00
	Plaça Vallet	0,00
	La Quintana	0,00

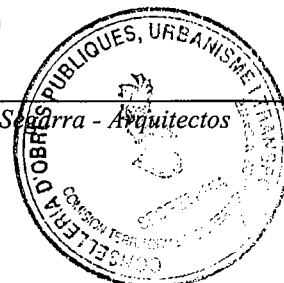
CONDICIONES DE DESARROLLO	
Unidades de Ejecución	El Sector 1 se desarrollará en una única Unidad de Ejecución.
Conexión a servicios urbanísticos	Todos los servicios urbanísticos se ejecutarán como una prolongación de los servicios urbanísticos existentes.
Otras condiciones	Se deberán desviar las redes aéreas de energía eléctrica existentes a subterráneas.

DILIGENCIA.- Que valiendo para expedir este Plan, he acordado para el 30 de diciembre de 1999.

30 de diciembre 1999
30 de diciembre de 1999
El Sr. SECRETARIO



[Handwritten signature]



Carlos Canet Alemany - José Vicente Gregori Ferrer - Pere-Joan Sapena i Sagarra - Arquitectos



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEGO

MEMORIA

Cálculos

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION DEL SECTOR 2

SECTOR		SECTOR 2	
AREA DE REPARTO		1	
USO	Principal	Industrial	
	Tolerado		
TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS		Libre	
SUPERFICIE TOTAL		238.372,02	
DENSIDAD			
NUMERO DE VIVIENDAS			
APROVECHAMIENTO	Objetivo del Sector		44.919,03
	Subjetivo del Sector		38.702,08
	Tipo del área de Reparto		0,18040000
	Coeficiente aprov. del sector		0,18844085
	Excedente de aprovechamiento		1.916,71
RED PRIMARIA A ABSORBER	Red Primaria	Ronda	6.127,42
		Campo Futbol	4.497,39
		Tiro y arrastre	0,00
		Plaça Vallet	0,00
		La Quintana	0,00

CONDICIONES DE DESARROLLO	
Unidades de Ejecución	El Sector 2 se desarrollará en una única Unidad de Ejecución.
Conexión a servicios urbanísticos	Todos los servicios urbanísticos se ejecutarán como una prolongación de los servicios urbanísticos existentes.
Otras condiciones	Se deberán desviar las redes aéreas de energía eléctrica existentes a subterráneas. La zona de protección de la carretera Pego-Vergel quedará totalmente exenta, siendo su único uso el de zona verde no computable a efectos del cumplimiento de estándares urbanísticos.

DILIGENCIA.- Que extiendo para acreditar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Pego, en sesión de fecha de 30 de Diciembre de 1998, y provisionalmente con fecha de 30 de Diciembre de 1998.

Pego, a

EL SECRETARIO,

Carlos Canet Alemany - José Vicente Gregori Ferrer - Pere-Joan Sapena i Segarra



Cálculos

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEGO

MEMORIA

Cálculos

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION DEL SECTOR CLOT

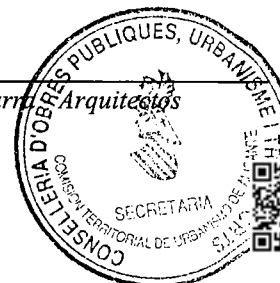
SECTOR	CLOT	
AREA DE REPARTO	1	
USO	Principal Tolerado	Residencial Comercial, hostelería, administrativo y servicios
TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS	Alineación a vial, Unifamiliar aislada y Edificación abierta	
SUPERFICIE TOTAL	130.559,16	
DENSIDAD	26,65	
NUMERO DE VIVIENDAS	348	
APROVECHAMIENTO	Objetivo del Sector	28.375,25
	Subjetivo del Sector	21.197,59
	Tipo del área de Reparto	0,18040000
	Coefficiente aprov. del sector	0,19740185
	Excedente de aprovechamiento	4.822,38
RED PRIMARIA A ABSORBER	Red Primaria	24.422,61
	Ronda	0,00
	Campo Futbol	0,00
	Tiro y Arrastre	0,00
	Plaça Vallet	2.309,00
	La Quintana	0,00

CONDICIONES DE DESARROLLO	
Unidades de Ejecución	El Sector Clot se desarrollará en una única Unidad de Ejecución.
Conexión a servicios urbanísticos	Todos los servicios urbanísticos se ejecutarán como una prolongación de los servicios urbanísticos existentes.
Otras condiciones	Se deberán desviar las redes aéreas de energía eléctrica existentes a subterráneas.

DILIGENCIA: Que certifica para constar que este documento ha sido revisado y aprobado por el Comité de Urbanismo con fecha 30 de Diciembre de 2018 y provisionalmente con fecha 30 de Diciembre de 2018.
Pego, a 30 de Diciembre de 2018
EL SECRETARIO



Carlos Canet Alemany - José Vicente Gregori Ferrer - Pere-Joan Sapena i Segarra Arquitectos



MEMORIA

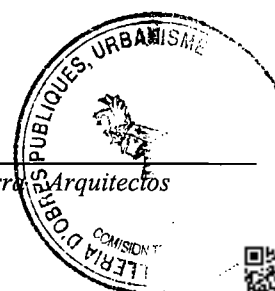
Cálculos

SECTOR	MUSTAILLA	
AREA DE REPARTO	2	
USO	Principal Tolerado	Residencial
TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS	Unifamiliar aislada y Edificación abierta.	
SUPERFICIE TOTAL	284.718,88	
DENSIDAD	5,00	
NUMERO DE VIVIENDAS	142	
APROVECHAMIENTO	Objetivo del Sector Subjetivo del Sector Tipo del área de Reparto Coeficiente aprov. del sector Excedente de aprovechamiento	56.943,78 47.169,23 0,18407719 0,20000000 4.533,53
RED PRIMARIA A ABSORBER	Red primaria Sant Joan	24.628,39

CONDICIONES DE DESARROLLO	
Unidades de Ejecución	El Sector Mustalla se desarrollará en una única Unidad de Ejecución.
Conexión a servicios urbanísticos	Todos los servicios urbanísticos se conectarán a los generales del Municipio, debiendo garantizarse su conexión mediante la emisión de la Cedula de Urbanización.
Otras condiciones	

DIRECCIÓN GENERAL DE ASESORIA JURÍDICA
 LEY 1712 DE 2014 ARTÍCULO 8º
 fecha: 30 de Diciembre de 2019
 ciudad: Bogotá D.C.
 PAGO, A 30 de Diciembre de 1.985
 EL SECRETARIO

Carlos Canet Alemany - José Vicente Gregori Ferrer - Pere-Joan Sapena i Segarra - Arquitectos



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEGO

MEMORIA

Cálculos

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION DEL SECTOR PENYA ROJA

SECTOR		PENYA ROJA
AREA DE REPARTO	4	
USO	Principal	Residencial
	Tolerado	Compatibles con residencial
TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS	Unifamiliar aislada y Edificación abierta.	
SUPERFICIE TOTAL	1.987.981,61	
DENSIDAD	5,00	
NUMERO DE VIVIENDAS	994	
APROVECHAMIENTO	Objetivo del Sector	298.197,24
	Subjetivo del Sector	268.377,52
	Tipo del área de Reparto	0,15000000
	Coefficiente aprov. del sector	0,15000000
	Excedente de aprovechamiento	0,00
	RED PRIMARIA A ABSORBER	

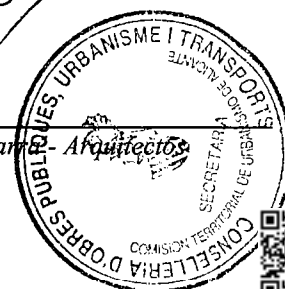
CONDICIONES DE DESARROLLO	
Unidades de Ejecución	El Sector Penya Roja se desarrollará en una única Unidad de Ejecución.
Conexión a servicios urbanísticos	Todos los servicios urbanísticos se conectarán a los generales del Municipio, debiendo garantizarse su conexión mediante la emisión de la Cedula de Urbanización.
Otras condiciones	El Plan General delimita un área de zona dotacional deportiva con carácter local ubicada en la zona delimitada en la documentación gráfica.

★ Modificado por la Modificación Puntual nº 11 aprobada definitivamente el 16/11/2007

DILIGENCIA: - On 10/11/2007, the project was approved by the Council of the Municipality of Pego, with the following conditions:
ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Pego, con las siguientes condiciones:
fecha 30 diciembre 98.
Pego, a 30 diciembre 98.

Carlos Canet Alemany - José Vicente Gregori Ferrer - Pere-Joan Sapena i Segarra - Arquitectos

Página núm. Xc -11



Codi Validació: AKOMGTHG2WH5P2N7GKPS9C9G2
Verificació: https://pego.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 221 de 381



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEGO

MEMORIA

Cálculos

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION DEL SECTOR SANT JOAN

SECTOR	SANT JOAN	
AREA DE REPARTO	2	
USO	Principal Tolerado	Residencial Compatibles con residencial
TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS	Unifamiliar aislada y Edificación abierta	
SUPERFICIE TOTAL		377.819,00
DENSIDAD		5,00
NUMERO DE VIVIENDAS		189
APROVECHAMIENTO	Objetivo del Sector	75.563,79
	Subjetivo del Sector	62.593,07
	Tipo del área de Reparto	0,18407719
	Coefficiente aprov. del sector	0,20000000
	Excedente de aprovechamiento	6.015,94
RED PRIMARIA A ABSORBER	Red primaria Sant Joan	32.681,62

CONDICIONES DE DESARROLLO	
Unidades de Ejecución	El Sector Sant Joan se desarrollará en una única Unidad de Ejecución.
Conexión a servicios urbanísticos	Todos los servicios urbanísticos se conectarán a los generales del Municipio, debiendo garantizarse su conexión mediante la emisión de la Cedula de Urbanización.
Otras condiciones	El Plan General delimita un área de zona dotacional (ZV) con carácter local ubicada en la zona delimitada en la documentación gráfica.

30 de octubre de 1998
Pego, a 30 de octubre de 1998
EL SECRETARIO

Carlos Canet Alemany - José Vicente Gregori Ferrer - Pere Joan Sapena i Segura - Arquitectos



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEGO

MEMORIA

Cálculos

En base a los anteriores cálculos, se obtienen las siguientes resúmenes de cesiones y aprovechamientos de cada uno de los sectores.

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION DEL SECTOR VERDALES

SECTOR	VERDALES	
AREA DE REPARTO	1	
USO	Principal	Residencial
	Tolerado	Comercial, hostelería, administrativo y servicios.
TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS	Alineación a vial, Unifamiliar aislada y Edificación abierta	
SUPERFICIE TOTAL	120.601,28	
DENSIDAD	20,27	
NUMERO DE VIVIENDAS	244	
APROVECHAMIENTO	Objetivo del Sector	24.141,86
	Subjetivo del Sector	19.580,82
	Tipo del área de Reparto	0,18040000
	Coficiente aprov. del sector	0,20017912
	Excedente de aprovechamiento	2.385,39
RED PRIMARIA A ABSORBER	Red Primaria	10.029,17
	Ronda	0,00
	Campo Futbol	0,00
	Tiro y arrastre	0,00
	Plaça del Vallet	0,00
	La Quintana	3.193,60

CONDICIONES DE DESARROLLO	
Unidades de Ejecución	El Sector Verdales se desarrollará en una única Unidad de Ejecución.
Conexión a servicios urbanísticos	Todos los servicios urbanísticos se ejecutarán como una prolongación de los servicios urbanísticos existentes.
Otras condiciones	Se deberán desviar las redes aéreas de energía eléctrica existentes a subterráneas.

DILIGENCIA.- Que extendo para acreditar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pego, tal y figura con fecha de 30 de Diciembre de 1.988, y provisionalmente con fecha de 30 de Diciembre de 1.988.

Pego, a 30 de Diciembre de 1.988

EL SECRETARIO

Carlos Canet Alemany - José Vicente Gregori Ferrer - Pere-Joan Sapena i Segarra Arquitectos

Página num. Xc - 2

CATALOGO

- EDIFICIOS Y CALLES
- YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS



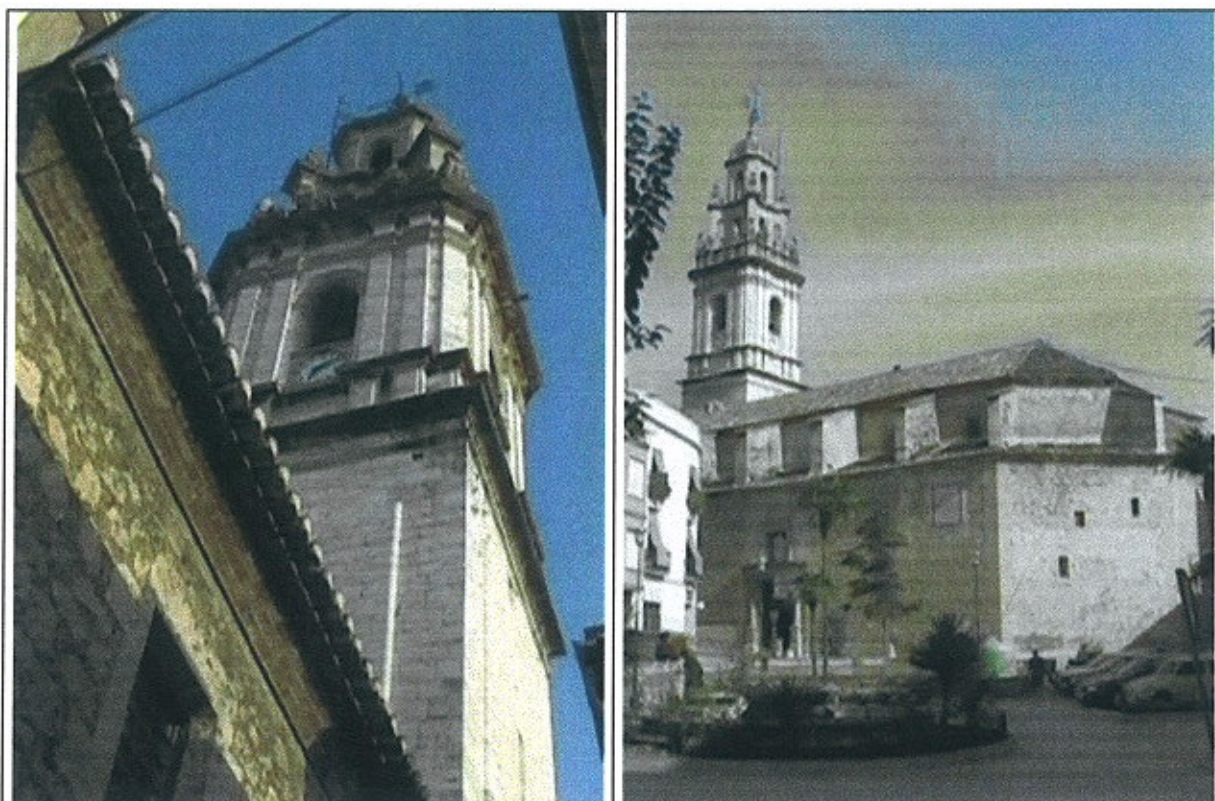
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEGO

CATALOGO

Titulo	IGLESIA DE LA ASUNCION	Conservación	
Emplazamiento	C/ Santo Domingo - Plaza Ayuntamiento - Calle Ecce-Homo	Bueno	x
Zona	Casco Antiguo	Regular	
Fecha	1.599 - 1.614	Malo	

DESCRIPCION

Edificio de una única planta de forma rectangular con una nave central y dos naves laterales de reducidas dimensiones. Posee un campanario adosado y una capilla que datan de principios del siglo XVIII, posteriores al edificio principal.



NIVEL DE PROTECCION

Edificio con protección individual general Nivel 1.
Edificio susceptible de ser declarado bien de interés cultural.
Le corresponde un nivel de conservación que permite únicamente las obras de restauración y conservación

fecha 23 de octubre de 1998
Pego, a 23 de octubre de 1998
EL SECRETARIO,



Carlos Canet Alemany - José Vicente Gregori Ferrer - Pere Joan Sapena i Segarra - Arquitectos



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEGO

CATALOGO

Titulo	IGLESIA DEL ECCE-HOMO	Conservación	
Emplazamiento	Plaza del Ecce-Homo	Bueno	x
Zona	Casco Antiguo	Regular	
Fecha	1.759	Malo	

DESCRIPCION

Edificio de una planta.



NIVEL DE PROTECCION

Edificio con protección individual general Nivel 1.
Edificio susceptible de ser declarado bien de interés cultural.
Le corresponde un nivel de conservación que permite únicamente las obras de restauración y conservación íntegras

DILIGENCIA.- Que extendido y rubricado este documento
ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Pegu, y provisionalmente con
fecha de 23 de Octubre de 1998.

Pegu, a 23 de Octubre de 1998
EL SECRETARIO,

Carlos Canet Alemany - José Vicente Gregori Ferrer - Pere Joan Sapena i Segarra - Arquitectos



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEGO

CATALOGO

Titulo	ALTAR DE SAN LORENZO	Conservación	
Emplazamiento	C/ San Lorenzo	Bueno	x
Zona	Casco Antiguo	Regular	
Fecha		Malo	

DESCRIPCION

Altar adosado a una vivienda particular.



DILIGENCIA.- Que extirpe para permitir que el documento
ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Pego, provisionalmente con
fecha de 23 de octubre de 1998
Pego, a 23 de octubre de 1998
EL SECRETARIO,



NIVEL DE PROTECCION

Elemento con protección individual general Nivel 1, susceptible de ser declarado bien de interés cultural. Le corresponde un nivel de conservación que permite únicamente las obras de restauración y conservación íntegras

Carlos Canet Alemany - José Vicente Gregori Ferrer - Pere Joan Sapena i Segarra Arquitectos



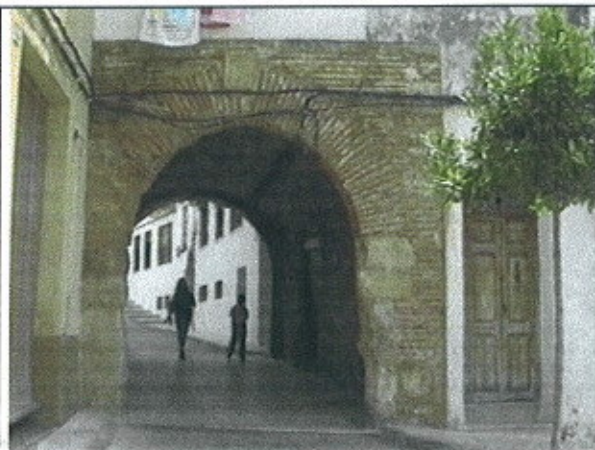
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEGO

CATALOGO

Titulo	PORTAL DE SANTO DOMINGO	Conservación	
Emplazamiento	Calle Santo Domingo	Bueno	x
Zona	Casco Antiguo	Regular	
Fecha	1.268	Malo	

DESCRIPCION

Antigua puerta de acceso al recinto amurallado



DILIGENCIA.- Que exhibe para acreditar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Pego, Valencia, con fecha de 1.9 de 1.9 y provisionalmente con fecha 23 de octubre de 1.9. Pego, a 23 de octubre de 1.9. EL SECRETARIO,

NIVEL DE PROTECCION

Elemento con protección individual general Nivel 1, susceptible de ser declarado bien de interés cultural. Le corresponde un nivel de conservación que permite únicamente las obras de restauración y conservación íntegras.

Carlos Canet Alemany - José Vicente Gregori Ferrer - Pere Joan Sapena i Segarra - Arquitectos



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEGO

CATALOGO

Titulo	PORTAL DE SANTO DOMINGO	Conservación	
Emplazamiento	Junto portal de Santo Domingo	Bueno	
Zona	Casco Antiguo	Regular	x
Fecha	1.568	Malo	

DESCRIPCION

Restos de la fortificación amurallada



NIVEL DE PROTECCION

Elemento con protección individual general Nivel 1, susceptible de ser declarado bien de interés cultural. Le corresponde un nivel de conservación que permite únicamente las obras de restauración y conservación íntegras

DILIGENCIA.- Que extiende para acreditar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Pego, inicialmente con fecha de 23 de octubre de 1998, y provisionalmente con fecha de 23 de octubre de 1998.
Pego, a 23 de octubre de 1998
EL SECRETARIO,



Carlos Canet Alemany - José Vicente Gregori Ferrer - Pere Joan Sapena i Segarra - Arquitectos



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEGO

CATALOGO

Titulo	RESTOS DE MURALLA Y TORREONES	Conservación	
Emplazamiento	Casco Antiguo	Bueno	
Zona	Casco Antiguo	Regular	x
Fecha	Siglo XIV	Malo	

DESCRIPCION

Restos de la fortificación amurallada

NIVEL DE PROTECCION

Elemento con protección individual general Nivel 1, susceptible de ser declarado bien de interés cultural. Le corresponde un nivel de conservación que permite únicamente las obras de restauración y conservación íntegras

DILIGENCIA.- Que extendiendo para acreditar que este documento
ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Pego, en su sesión con
fecha de 23 de octubre de 1998, y provisionalmente con
fecha de 23 de octubre de 1998.

Pego, a 23 de octubre de 1998
EL SECRETARIO,



Carlos Canet Alemany - José Vicente Gregori Ferrer - Pere Joan Sapena i Segarra - Arquitectos



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEGO

CATALOGO

Titulo	TOSALET DE BULLENT	Conservación	
Emplazamiento	Partida Bullent	Bueno	
Zona		Regular	
Fecha	Epoca romana e islámica tardia	Malo	

DESCRIPCION

Restos romanos de arquitectura defensiva.

NIVEL DE PROTECCION

Elemento con protección individual general Nivel 1, susceptible de ser declarado bien de interés cultural. Le corresponde un nivel de conservación que permite únicamente las obras de restauración y conservación íntegras

DILIGENCIA.- Que extiende para acreditar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pego, inicialmente con fecha de 23 de octubre de 1988 y provisionalmente con fecha 23 de octubre de 1988.

Pego, a 23 de octubre de 1988
EL SECRETARIO,



Carlos Canet Alemany - José Vicente Gregori Ferrer - Pere Joan Sapena i Segarra - Arquitectos



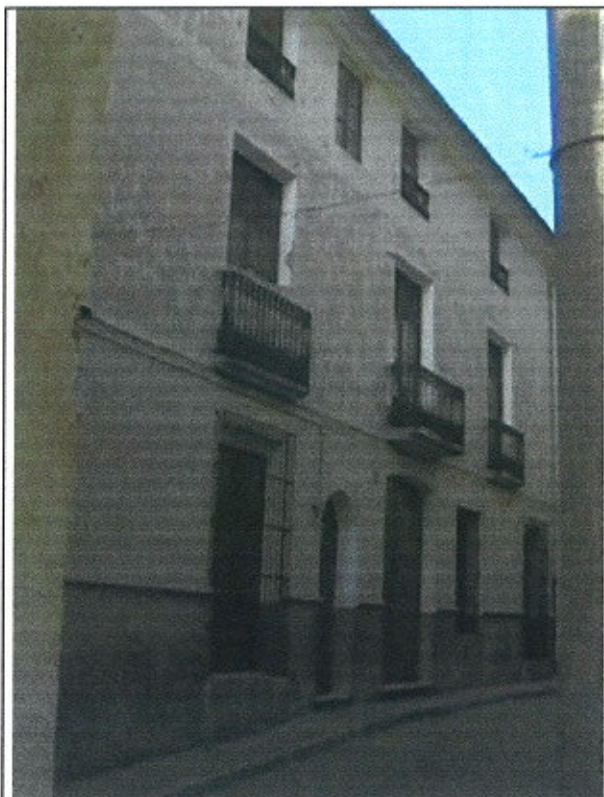
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEGO

CATALOGO

Titulo	Edificio de vivienda	Conservación	
Emplazamiento	C/ Hospital nº 4 cruce con Calle San Cristobal	Bueno	x
Zona	Casco Antiguo	Regular	
Fecha		Malo	

DESCRIPCION

Edificio de vivienda entre medianeras de tres plantas



DILIGENCIA: Que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Pego, el día 23 de octubre de 1998, en sesión extraordinaria de la Junta de Gobierno Local.

fecha 23 de octubre 98
 fecha 23 de octubre 98
 Pego, 23 de octubre de 1998
 EL SECRETARIO,



NIVEL DE PROTECCION

Edificio con protección individual general Nivel B.
 Comporta obras de restauración con saneamiento.
 (Existe la posibilidad de modificar su distribución interior con la finalidad de obtener todos los servicios necesarios).

Carlos Canet Alemany - José Vicente Gregori Ferrer - Pere Joan Sapena i Segarra - Arquitectos



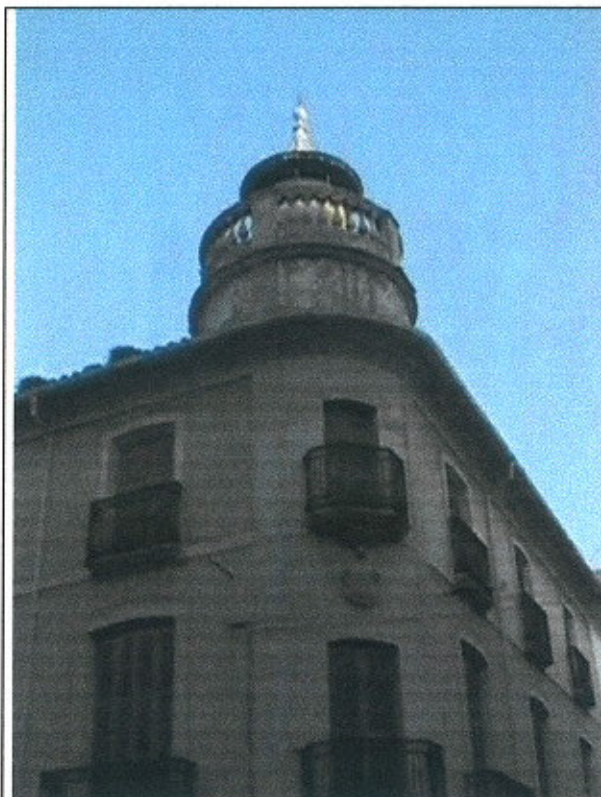
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEGO

CATALOGO

Titulo	Edificio de vivienda	Conservación	
Emplazamiento	C/ Poeta Lorente, 1, esquina Jaime I	Bueno	x
Zona	Ensanche	Regular	
Fecha		Malo	

DESCRIPCION

Edificio entre medianeras en esquina de tres plantas



DILIGENCIA.- Que extiende para acreditar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Pegu, y que el documento fecha de 23 de octubre de 1998, provisionalmente fecha 23 de octubre de 1998, de 1998.
Pegu, a 23 de octubre de 1998
EL SECRETARIO,



NIVEL DE PROTECCION

Edificio con protección individual general Nivel B. —
Comporta obras de restauración con saneamiento .
(Existe la posibilidad de modificar su distribución interior con la finalidad de obtener todos los servicios necesarios).

Carlos Canet Alemany - José Vicente Gregori Ferrer - Pere Joan Sapena i Segarra Arquitectos



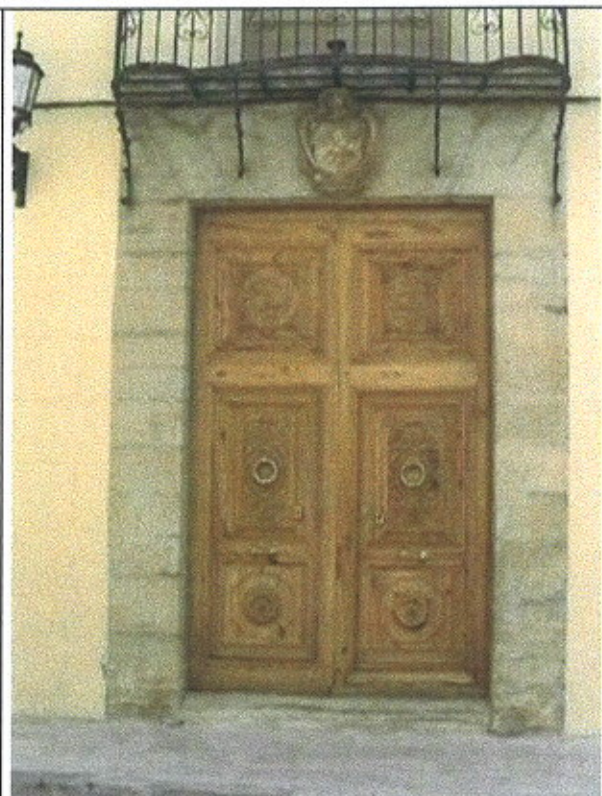
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEGO

CATALOGO

Titulo	Casa de la Cultura	Conservación	
Emplazamiento	Cl. Santo Domingo	Bueno	X
Zona	Casco Antiguo	Regular	
Fecha		Malo	

DESCRIPCION

Edificio de vivienda rehabilitada para Casa de Cultura



NIVEL DE PROTECCION

Edificio con protección individual general. Nivel 1
 Son aquellos susceptibles de ser declarados bienes de interés cultural
 Les corresponde un nivel de conservación que permite únicamente las obras de restauración y conservación íntegra

DILIGENCIA.- Que extiende para acreditar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Pego, inicialmente con fecha de 23 de octubre de 1988, y provisionalmente con fecha de 23 de octubre de 1988.
 Pego, a 23 de octubre de 1988
 EL SECRETARIO

Carlos Canet Alemany - José Vicente Gregori Ferrer - Pere Joan Sapena i Segarra Arquitectos



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEGO

CATALOGO

Titulo	Iglesia de San José	Conservación	
Emplazamiento	C/. Pla de la Font	Bueno	X
Zona	Ensanche	Regular	
Fecha	1677	Malo	

DESCRIPCION

Antigua Ermita transformada en Iglesia



NIVEL DE PROTECCION

Edificio con protección individual general . Nivel 1
Son aquellos susceptibles de ser declarados bienes de interés cultural
Les corresponde un nivel de conservación que permite únicamente las obras de restauración y conservación íntegra

DILIGENCIA.- Que extiende para acreditar que este documento
ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Pego, inicialmente con
fecha de 23 de octubre de 1998, y provisionalmente con
fecha de 23 de octubre de 1998.
Pego, a 23 de octubre de 1998

EL SECRETARIO

Carlos Canet Alemany - José Vicente Gregori Ferrer - Pere Joan Sapena i Segarra - Arquitectos



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEGO

CATALOGO

Titulo	Edificio señalado con el núm. 4 de la Plaza del vallet	Conservación	
Emplazamiento	Plaza del Vallet núm. 4	Bueno	X
Zona	Casco Antiguo	Regular	
Fecha		Malo	

DESCRIPCION

Edificio de casa vivienda tradicional de clase media alta



DILIGENCIA: Que el plan de ordenación urbanística y el presente
ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Pego, el día 23 de octubre
de 1998, y provisionalmente con
fecha 23 de octubre de 1998.
Pego, a 23 de octubre de 1998

EL SECRETARIO,



NIVEL DE PROTECCION

Edificio con protección individual general Nivel B.
Comporta obras de restauración con sancamiento.
(Existe la posibilidad de modificar su distribución interior con la finalidad

Carlos Canet Alemany - José Vicente Gregori Ferrer - Pere Joan Sapena i Segarra - Arquitectos



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEGO

CATALOGO

Titulo	Residencia de Ancianos "San Juan de Dios"	Conservación	
Emplazamiento	Plaza del Mercado "Replaceta"	Buena	
Zona	Ensanche	Regular	X
Fecha	Siglo XIX	Mala	

DESCRIPCION

Antiguo asilo y actual residencia de ancianos



NIVEL DE PROTECCION

Edificio con protección individual general . Nivel 2

Son aquellos de ser susceptibles de ser declarados monumentos locales .Les corresponde un nivel de conservación idéntico al Nivel 1. Su situación no tiene porque corresponder , necesariamente, con la delimitación del núcleo primitivo

DILIGENCIA.- Que existiendo para acreditar que este documento
ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Pego, se declara con
fecha de 23 de octubre de 1998, y provisionalmente con
fecha 23 de octubre de 1998.
Pego, a 23 de octubre de 1998

EL SECRETARIO,



Carlos Canet Alemany - José Vicente Gregori Ferrer - Pere Joan Sapena i Segarra - Arquitectos



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEGO

CATALOGO

Titulo	Restos del "Castell d'Ambra"	Conservación	
Emplazamiento	Castell d'Ambra	Bueno	
Zona	SNU	Regular	
Fecha	Segunda mitad del Siglo XII	Malo	X

DESCRIPCION

Restos de castillo amurallado



NIVEL DE PROTECCION

Edificio con protección individual general . Nivel 1

Son aquellos de ser susceptibles de ser declarados monumentos locales .Les corresponde un nivel de conservación idéntico al Nivel 1. Su situación no tiene porque corresponder , necesariamente, con la delimitación del núcleo primitivo

DILIGENCIA.- Qua extingüe para acreditar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Pego, inicialmente con fecha de 1.9.98, y provisionalmente con fecha 23 de octubre de 1.9.98.

Pego, a 23 de octubre de 1.9.98

EL SECRETARIO,



Carlos Canet Alemany - José Vicente Gregori Ferrer - Pere Joan Sapena i Segarra - Arquitectos



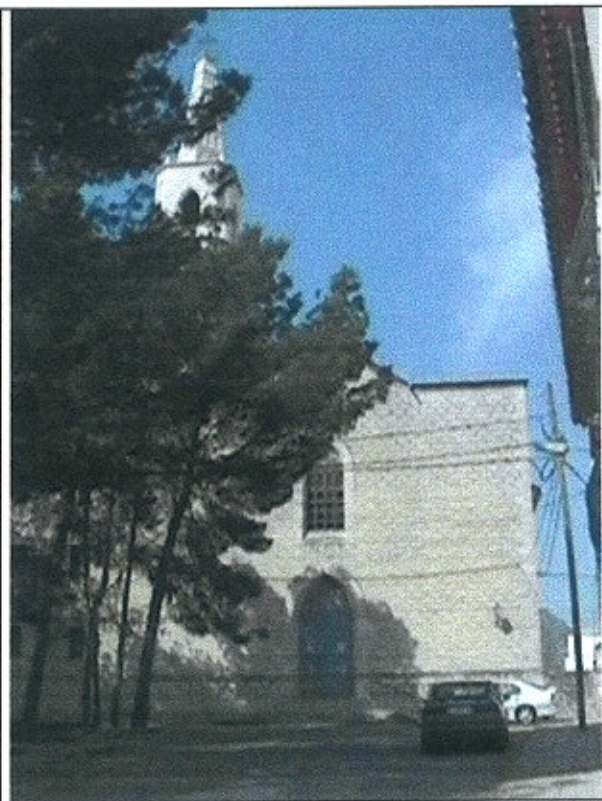
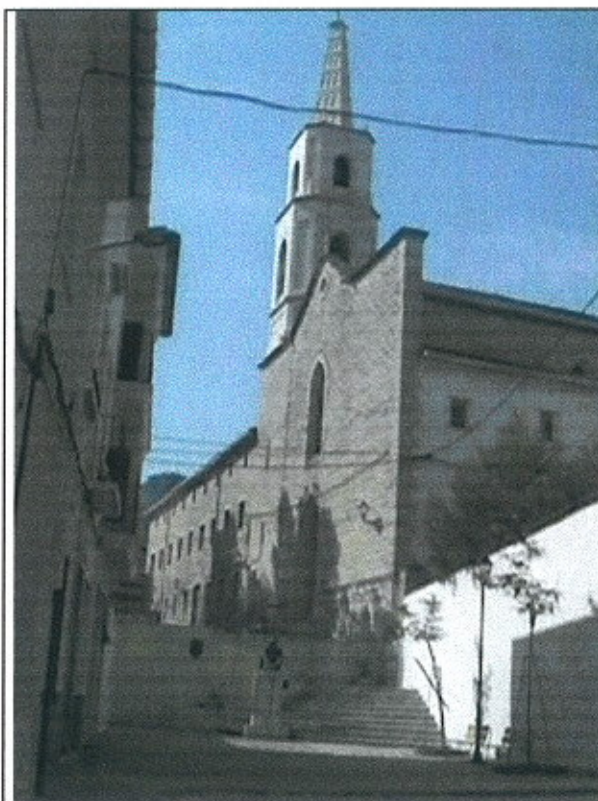
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEGO

CATALOGO

Titulo	Convento e Iglesia de San Antonio (P.P. Franciscanos)	Conservación	
Emplazamiento	Plaza del Convento	Bueno	X
Zona	Ensancha	Regular	
Fecha	1901	Malo	

DESCRIPCION

Edificio destinado a convento de la orden Terciaria Franciscana, con Iglesia adosada
El edificio destinado a convento se organiza alrededor de un gran patio central rodeado de claustro de distribución



NIVEL DE PROTECCION

Edificio con protección individual general . Nivel 2
Son aquellos de ser susceptibles de ser declarados monumentos locales .Les corresponde un nivel de conservación idéntico al Nivel 1. Su situación no tiene porque corresponder , necesariamente, con la delimitación del núcleo primitivo

DILIGENCIA.- Qua. entiendo para acreditar que este documento
ha sido aprobado por el 23o. Ayuntamiento Pleno, inicialmente con
fecha de 23 de octubre de 1988, y provisionalmente con
fecha 23 de octubre de 1988.
Pego, a 23 de octubre de 1988
EL SECRETARIO,

Carlos Canet Alemany - José Vicente Gregori Ferrer - Pere Joan Sapena i Segarra Arquitectos



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEGO

CATALOGO

Titulo	Grupo Escolar " Cervantes"	Conservación	
Emplazamiento	Paseo "Cervantes"	Buono	
Zona	Ensanche	Regular	X
Fecha	1.950	Malo	

DESCRIPCION

Edificio escolar característico de los años cincuenta



NIVEL DE PROTECCION

Edificio con protección individual general . Nivel 2

Son aquellos de ser susceptibles de ser declarados monumentos locales .Les corresponde un nivel de conservación idéntico al Nivel 1. Su situación no tiene porque corresponder , necesariamente, con la delimitación del núcleo primitivo

DILIGENCIA.- Que extiendo para constar que este documento ha sido revisado por el Sr. Secretario de Urbanismo, Inscripción con fecha de 23 de octubre de 1998, y provisionalmente con fecha 23 de octubre de 1998.

Pego, a 23 de octubre de 1998
EL SECRETARIO,



[Handwritten signature]

Carlos Canet Alemany - José Vicente Gregori Ferrer - Pere Joan Sapena i Segarra - Arquitectos

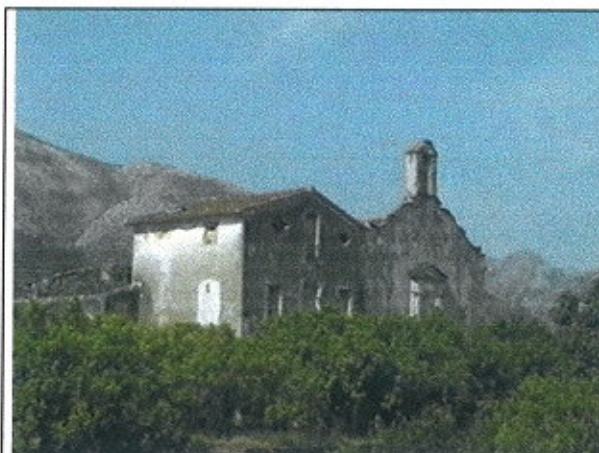


PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEGO

CATALOGO

Titulo	Ermita de San Sebastián	Conservación	
Emplazamiento	Partida	Bueno	
Zona	SNU	Regular	
Fecha	1.779 ?	Malo	X

DESCRIPCION



NIVEL DE PROTECCION

Edificio con protección individual general . Nivel 2
Son aquellos de ser susceptibles de ser declarados monumentos locales .Les corresponde un nivel de conservación idéntico al Nivel 1. Su situación no tiene porque corresponder , necesariamente, con la delimitación del núcleo primitivo

DILIGENCIA.- Que extiendo para acreditar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Pegu, con fecha de 23 de octubre de 1998, y provisionalmente con fecha de 23 de octubre de 1998.

Pegu, a 23 de octubre de 1998
EL SECRETARIO

Carlos Canet Alemany - José Vicente Gregori Ferrer - Pere Joan Sapena i Segarra - Arquitectos



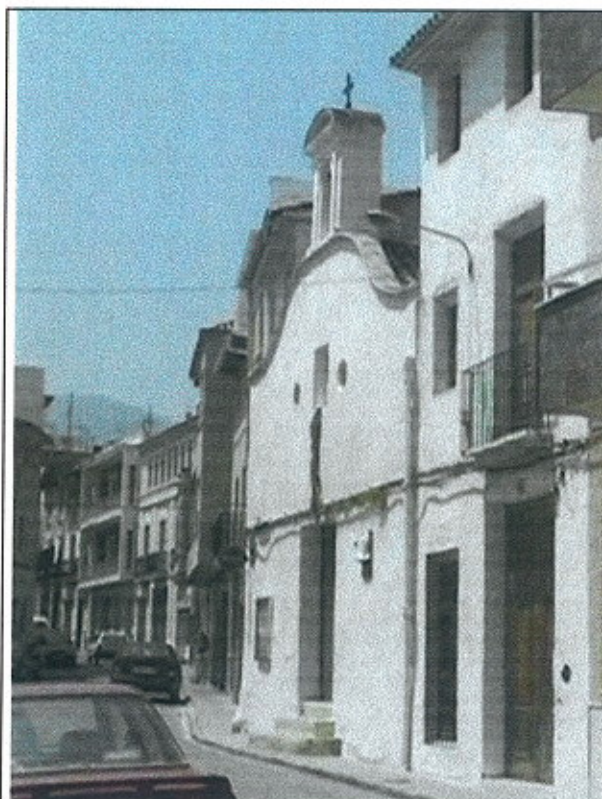
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEGO

CATALOGO

Titulo	Ermita de San Miguel	Conservación	
Emplazamiento	C/. San Miguel	Bueno	X
Zona	Ensanche	Regular	
Fecha	1.566	Malo	

DESCRIPCION

Ermita destinada a culto en casco urbano



DILIGENCIA.- Que extiende para acreditar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Pego, inicialmente con fecha de 23 de octubre de 1998 y provisionalmente con fecha de 23 de octubre de 1998.
Pego, a 23 de octubre de 1998
EL SECRETARIO,



NIVEL DE PROTECCION

Edificio con protección individual general . Nivel 2

Son aquellos de ser susceptibles de ser declarados monumentos locales .Les corresponde un nivel de conservación idéntico al Nivel 1. Su situación no tiene porque corresponder , necesariamente, con la delimitación del núcleo primitivo

Carlos Canet Alemany - José Vicente Gregori Ferrer - Pere Joan Sapena i Segarra - Arquitectos



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEGO

CATALOGO

Titulo	Ermita de Sant Antoni	Conservación	
Emplazamiento	Partida de Sant Antoni	Bueno	X
Zona	SNU	Regular	
Fecha	1.570-1.571	Malo	

DESCRIPCION

Ermita destinada a culto en suelo no urbanizable (Término)
Recientemente adquirida y rehabilitada por el Excmo. Ayuntamiento de Pego



NIVEL DE PROTECCION

Edificio con protección individual general . Nivel 2
Son aquellos de ser susceptibles de ser declarados monumentos locales .Les corresponde un nivel de conservación idéntico al Nivel 1. Su situación no tiene porque corresponder , necesariamente, con la delimitación del núcleo primitivo

DILIGENCIA.- Que extiende para acreditar que este documento
ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Pego, definitivamente con
fecha de 23 de octubre de 1998 y provisionalmente con
fecha de 23 de octubre de 1998

Pego, a 23 de octubre de 1998
EL SECRETARIO,



Carlos Canet Alemany - José Vicente Gregori Ferrer - Pere Joan Sapena i Segarra - Arquitectos



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEGO

CATALOGO

Titulo	Font del Xorros	Conservación	
Emplazamiento	Pla de la Font	Bueno	X
Zona	Ensanche	Regular	
Fecha	Principios del S.XIX	Malo	

DESCRIPCION

Fuente pública de principios del Siglo XIX
En dos ocasiones se ha reubicado dentro de la misma zona
Elemento ornamental de piedra de cantería con caños de salida de latón

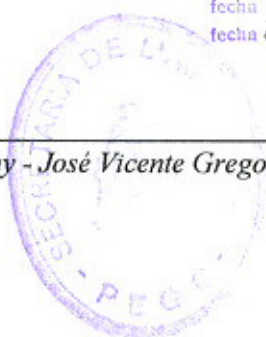


NIVEL DE PROTECCION

Edificio con protección individual general . Nivel 2
Son aquellos de ser susceptibles de ser declarados monumentos locales .Les corresponde un nivel de conservación idéntico al Nivel 1. Su situación no tiene porque corresponder , necesariamente, con la delimitación del núcleo primitivo

DILIGENCIA.- Que extiende para acreditar que este documento
ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Pegu, tal y como consta
fecha de 23 de octubre de 1998
Pegu, a 23 de octubre de 1998
EL SECRETARIO,

Carlos Canet Alemany - José Vicente Gregori Ferrer - Pere Joan Sapena i Segarra - Arquitectos



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEGO

CATALOGO

Titulo	Edificios de viviendas	Conservación	
Emplazamiento	Adosados a ambos lados del Portal de Sto. Domingo, en la parte de la bajada de la misma calle hacia el Portal	Bueno	
Zona	Casco Antiguo-Núcleo Primitivo	Regular	X
Fecha	Mitad del XIX	Malo	

DESCRIPCION

Edificios de viviendas particulares construidas sobre la antigua muralla y adosadas a ella



NIVEL DE PROTECCION

Mantenimiento de alturas, esquema compositivo y retranqueos actuales únicamente se admitirán obras de saneamiento y rehabilitación controlada

DILIGENCIA.- Que extienda para acreditar que este documento ha sido revisado por el Secretario de Pego, inicialmente con fecha de 23 de octubre de 1998, y provisionalmente con fecha de 23 de octubre de 1998.
Pego, a 23 de octubre de 1998
EL SECRETARIO



Carlos Canet Alemany - José Vicente Gregori Ferrer - Pere Joan Sapena i Segarra Arquitectos



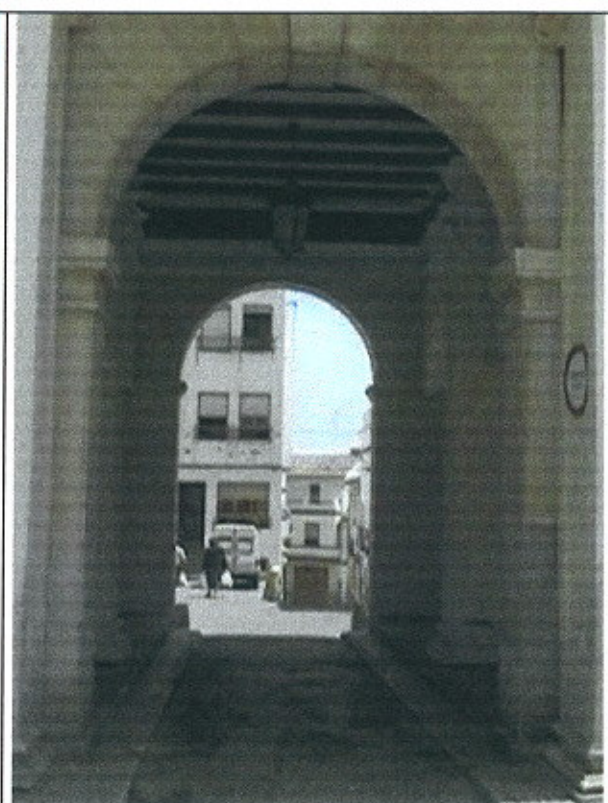
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEGO

CATALOGO

Titulo	Edificio Singular : Casa Ayuntamiento de la Villa de Pego	Conservación	
Emplazamiento	Plaza del Ayuntamiento	Bueno	X
Zona	Primer Ensanche	Regular	
Fecha	1.850	Malo	

DESCRIPCION

Edificio destinada a Ayuntamiento
Se desarrolla en cuatro plantas que albergan los servicios propios de administración
Cabe destacar la importancia de sus fachadas a la Plaza del Ayuntamiento y la sobriedad de la recayente a la plaza del Vallet. Recientemente ha sido rehabilitado con la anexión de un pequeño edificio colindante



NIVEL DE PROTECCION

Le corresponde un Nivel de conservación :B
Este nivel comporta obras de restauración con saneamiento
(Posibilidad de modificar su distribución interior con la finalidad de obtener todos los servicios necesarios)

DILIGENCIA.- Que existiendo para acreditar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Pego, hecho consta con fecha de 23 de octubre de 1998 y previosamente con fecha 23 de octubre de 1998
Pego, a 23 de octubre de 1998
EL SECRETARIO,

Carlos Canet Alemany - José Vicente Gregori Ferrer - Pere Joan Sapena i Segarra - Arquitectos



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEGO

CATALOGO

Titulo	Edificio Singular : "Casino de Cazadores"	Conservación	
Emplazamiento	Poeta Lorente	Bueno	X
Zona	Ensanche	Regular	
Fecha		Malo	

DESCRIPCION

Edificio Social de la Sociedad de Cazadores
Típica construcción de finales del XIX, con estructura de pilares de hierro colado, que albergaba los servicios de administración y reunión de los miembros de la sociedad. Se utilizó como local de bailes y reuniones y actualmente distribuye un local social con bar y dependencias anejas



DILIGENCIA.- Que extiende para acreditar que este documento
ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Pego, inicialmente con
fecha de 12 de octubre de 1998, y provisionalmente con
fecha 23 de octubre de 1998.-
Pego, a 23 de octubre de 1998
EL SECRETARIO,



NIVEL DE PROTECCION

Le corresponde un Nivel de conservación :B
Este nivel comporta obras de restauración con saneamiento
(Posibilidad de modificar su distribución interior con la finalidad de obtener todos los servicios necesarios)

Carlos Canet Alemany - José Vicente Gregori Ferrer - Pere Joan Sapena i Segarra - Arquitectos



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEGO

CATALOGO

Titulo	Edificaciones Singulares : "Capillas Via Crucis" del Calvario	Conservación	
Emplazamiento	Subida al Calvario	Buena	X
Zona	Ensanche	Regular	
Fecha	S.XIX	Mala	

DESCRIPCION

Capillas de estaciones del Vía Crucis del Calvario
Típicas construcciones que rememoran las diferentes partes del camino de Cristo a la Cruz.
Ejecutadas a base de azulejos de cerámica valenciana con tejas vidriadas de cubrición



NIVEL DE PROTECCION

Le corresponde un Nivel de conservación :B
Comporta obras de restauración con saneamiento exclusivamente

DILIGENCIA.- Que extendo para acreditar que este documento
ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Pego, Indulgencia con
fecha de 23 de octubre de 1998, y provisionalmente con
fecha 23 de octubre de 1998.
Pego, a 23 de octubre de 1998
EL SECRETARIO,

Carlos Canet Alemany - José Vicente Gregori Ferrer - Pere Joan Sapena i Segarra - Arquitectos



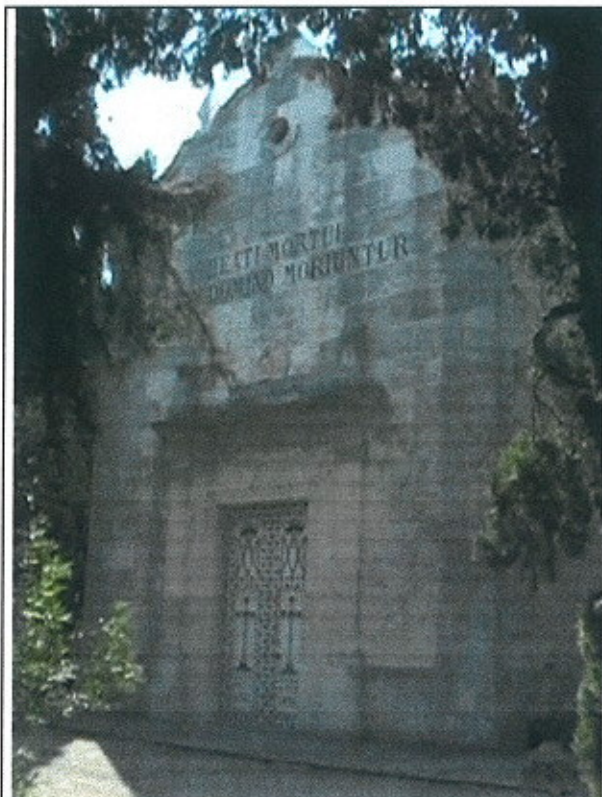
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEGO

CATALOGO

Titulo	Edificio Singular "Panteón de la Familia Sala"	Conservación	
Emplazamiento	Calvario	Buena	X
Zona	SNU	Regular	
Fecha		Mala	

DESCRIPCION

Edificio destinado a panteón familiar, ejecutado con piedra de sillería y cubiertas de teja árabe



NIVEL DE PROTECCION

Le corresponde un Nivel de conservación :B
Comporta obras de restauración con saneamiento exclusivamente

DILIGENCIA.- Que extiende para acreditar que este documento
ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Pego, inicialmente con
fecha de 23 de octubre de 1998 y provisionalmente con
fecha de 23 de octubre de 1998.

Pego, a 23 de octubre de 1998
EL SECRETARIO,



Carlos Canet Alemany - José Vicente Gregori Ferrer - Pere Joan Sapena i Segarra Arquitectos



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEGO

CATALOGO

Titulo	Edificio de viviendas	Conservación	
Emplazamiento	Calle Ecce Homo , núm. 6	Bueno	X
Zona	Casco Antiguo	Regular	
Fecha		Malo	

DESCRIPCION

Edificio de vivienda unifamiliar típico de la zona de finales del XIX , principios del XX

NIVEL DE PROTECCION

Le corresponde un Nivel de conservación : C
Conservación parcial con respecto a su organización tipológica que comporta la conservación de fachadas ,
cubiertas, patios, y esquema compositivo y tipológico básico

DILIGENCIA.- Que extendiéndose para acreditar que este documento
ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Pego, ha sido aprobado con
fecha de 23 de Octubre de 1998 y provisionalmente con
fecha de 23 de Octubre de 1998

Pego, a 23 de Octubre de 1998
EL SECRETARIO,



EL SECRETARIO,

Carlos Canet Alemany - José Vicente Gregori Ferrer - Pere Joan Sapena i Segarra - Arquitectos



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEGO

CATALOGO

Titulo	Edificio de viviendas	Conservación	
Emplazamiento	Calle Ecce Homo , núm. 7	Bueno	X
Zona	Casco Antiguo	Regular	
Fecha		Malo	

DESCRIPCION

Edificio de vivienda unifamiliar típico de la zona de finales del XIX , principios del XX

NIVEL DE PROTECCION

Le corresponde un Nivel de conservación : C
Conservación parcial con respecto a su organización tipológica que comporta la conservación de fachadas ,
cubiertas, patios, y esquema compositivo y tipológico básico

DILIGENCIA.- Que extienda para acreditar que este documento
ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Pego, definitivamente con
fecha 23 de octubre de 1998
fecha 23 de octubre de 1998

Pego, a 23 de octubre de 1998
EL SECRETARIO,



Carlos Canet Alemany - José Vicente Gregori Ferrer - Pere Joan Sapena i Segarra - Arquitectos



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEGO

CATALOGO

Titulo	Edificio de viviendas	Conservación	
Emplazamiento	Plaza Ecce-Homo núm. 10	Bueno	X
Zona	Casco Antiguo	Regular	
Fecha		Malo	

DESCRIPCION

Edificio de vivienda unifamiliar típico de la zona de finales del XIX , principios del XX



DILIGENCIA.- Que extendiendo para acreditar con este documento
ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Pego, en sesión de
fecha de 23 de octubre de 1998, con el número de expediente con
fecha de 23 de octubre de 1998.

Pego, a 23 de octubre de 1998

EL SECRETARIO,



NIVEL DE PROTECCION

Le corresponde un Nivel de conservación : C
Conservación parcial con respecto a su organización tipológica que comporta la conservación de fachadas ,
cubiertas, patios, y esquema compositivo y tipológico básico

Carlos Canet Alemany - José Vicente Gregori Ferrer - Pere Joan Sapena i Segarra - Arquitectos



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEGO

CATALOGO

Titulo	Edificio de viviendas	Conservación	
Emplazamiento	Plaza Ecce-Homo núm. 13	Bueno	X
Zona	Casco Antiguo	Regular	
Fecha		Malo	

DESCRIPCION

Edificio de vivienda unifamiliar típico de la zona de finales del XIX , principios del XX

NIVEL DE PROTECCION

Le corresponde un Nivel de conservación : C
Conservación parcial con respecto a su organización tipológica que comporta la conservación de fachadas ,
cubiertas, patios, y esquema compositivo y tipológico básico

DILIGENCIA.- Que extiendo para acreditar que este documento
ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Pego, en sesión con
fecha de 23 de octubre de 1998, y por el Ayuntamiento de Sagunto, con
fecha de 23 de octubre de 1998.

Pego, a 23 de octubre de 1998
EL SECRETARIO,



Carlos Canet Alemany - José Vicente Gregori Ferrer - Pere Joan Sapena i Segarra - Arquitectos



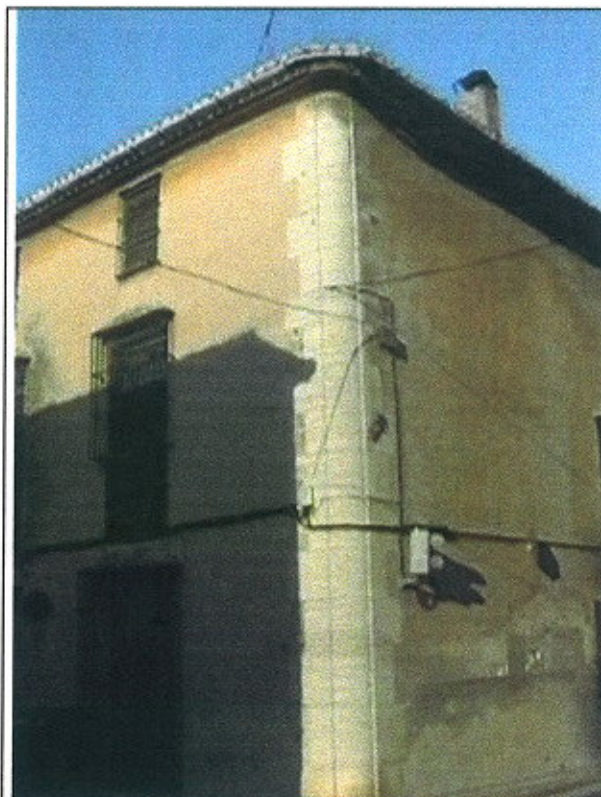
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEGO

CATALOGO

Titulo	Piedras Sillería Chaflanes Curvos	Conservación	
Emplazamiento	San Miguel C/V a Maestro Blasco C/V a Ecce-Homo	Bueno	X
Zona	Primer ensanche	Regular	
Fecha		Malo	

DESCRIPCION

Piedras de sillería de desarrollo curvo colocadas en ángulos de edificios



DILIGENCIA.- Que extiende para acreditar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno, inicialmente con fecha de 23 de octubre de 1998, y provisionalmente con fecha 23 de octubre de 1998.
Pego, a 23 de octubre de 1998
EL SECRETARIO,



NIVEL DE PROTECCION

Les corresponde un Nivel de Conservación : C

Comporta la conservación parcial del elemento y su restablecimiento en caso de rehabilitación

Carlos Canet Alemany - José Vicente Gregori Ferrer - Pere Joan Sapena i Segarra - Arquitectos



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEGO

CATALOGO

Titulo	Edificio de viviendas	Conservación	
Emplazamiento	San Cristobal núm. 22	Bueno	X
Zona	primer ensanche	Regular	
Fecha		Malo	

DESCRIPCION

Portal , composición de fachada, rejas y balcones

NIVEL DE PROTECCION

Le corresponde un Nivel de conservación : C
Conservación parcial con respecto a su organización tipológica que comporta la conservación de fachadas ,
cubiertas, patios, y esquema compositivo y tipológico básico

DILIGENCIA.- Que extiende para acreditar que este documento
ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Pego, en la sesión de
fecha de 23 de octubre de 1998, provisionalmente con
fecha 23 de octubre de 1998.

Pego, a 23 de octubre de 1998
EL SECRETARIO,



Carlos Canet Alemany - José Vicente Gregori Ferrer - Pere Joan Sapena i Segarra Arquitectos



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEGO

CATALOGO

Titulo	Edificio de viviendas	Conservación	
Emplazamiento	Santo Domingo núm. 21	Bueno	
Zona	Casco Antiguo	Regular	
Fecha		Malo	X

DESCRIPCION

Casa tradicional de dos plantas

NIVEL DE PROTECCION

Le corresponde un Nivel de conservación : C
Conservación parcial con respecto a su organización tipológica que comporta la conservación de fachadas ,
cubiertas, patios, y esquema compositivo y tipológico básico

DILIGENCIA.- Que extiende para acreditar que este documento
ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Pego, inicialmente con
fecha de 23 de octubre de 1988, y provisionalmente con
fecha de 23 de octubre de 1988.
Pego, a 23 de octubre de 1988
EL SECRETARIO,



EL SECRETARIO,

Carlos Canet Alemany - José Vicente Gregori Ferrer - Pere Joan Sapena i Segarra - Arquitectos



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEGO

CATALOGO

NIVEL DE PROTECCION			
Titulo	Fachadas ámbito de la Plaza Ecce-Homo	Conservación	
Emplazamiento	Plaza del Ecce-Homo	Bueno	
Zona	Casco Antiguo	Regular	
Fecha		Malo	

DESCRIPCION	
Fachadas ordenadas	

NIVEL DE PROTECCION	
Todos los edificios de nueva planta o de rehabilitación que contemplen obras de actuación en fachadas, en el ámbito de la plaza del Ecce-Homo , deberán seguir el esquema compositivo de los edificios señalados con los números 10 y 13	

DILIGENCIA.- Que extiende para acreditar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Pego, con fecha de 23 de octubre de 1998, y así mismo con fecha 23 de octubre de 1998.

Pego, a 23 de octubre de 1998
EL SECRETARIO,



Carlos Canet Alemany - José Vicente Gregori Ferrer - Pere Joan Sapena i Segarra - Arquitectos



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEGO

CATALOGO

Titulo	Portal y Puerta principal	Conservación	
Emplazamiento	Bar L'Om	Bueno	X
Zona	Primer ensanche	Regular	
Fecha		Malo	

DESCRIPCION

Portal de sillería y puerta de madera



DILIGENCIA.- Que el/los plan/s de Pego, en su totalidad, ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Pego, con fecha 23 de octubre de 1998, y provisionalmente con fecha 23 de octubre de 1998.

Pego, a 23 de octubre de 1998

EL SECRETARIO,



NIVEL DE PROTECCION

Mantenimiento de estos elementos

Carlos Canet Alemany - José Vicente Gregori Ferrer - Pere Joan Sapena i Segarra Arquitectos



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEGO

CATALOGO

Titulo	Portal y Puerta principal	Conservación	
Emplazamiento	Edificio señalado con el núm 12 de Ramón y Cajal	Bueno	X
Zona	Primer ensanche	Regular	
Fecha		Malo	

DESCRIPCION

Portal de sillería y puerta de madera

NIVEL DE PROTECCION

Mantenimiento de estos elementos

DILIGENCIA.- Que extiende para acreditar que este documento
ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Pego, el día 23 de octubre de 1998.
fecha 23 de octubre de 1998
fecha 23 de octubre de 1998

Pego, a 23 de octubre de 1998

EL SECRETARIO



[Handwritten signature]

Carlos Canet Alemany - José Vicente Gregori Ferrer - Pere Joan Sapena i Segarra - Arquitectos



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEGO

CATALOGO

Titulo	Portal y Puerta principal	Conservación	
Emplazamiento	Edificio señalado con el núm 8 de Santos Médicos	Bueno	X
Zona	Primer ensanche	Regular	
Fecha		Malo	

DESCRIPCION

Portal de sillería y puerta de madera

NIVEL DE PROTECCION

Mantenimiento de estos elementos

DILIGENCIA.- Que exhibida para acreditar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Pego, a 23 de octubre de 1998.



EL SECRETARIO,

Carlos Canet Alemany - José Vicente Gregori Ferrer - Pere Joan Sapena i Segarra, Arquitectos



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEGO

CATÁLOGO DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

DATOS ADMINISTRATIVOS		
Yacimiento: Alter de Pau		Nº: 1 / 30
Localización: Casco Urbano	Calles: Reina Sofía, La Pau y Proyecto N-18	
Coordenadas U.T.M.: 30 S YJ 506'5 034'7		Altitud s.n.m.: 70 m.
Propietarios (1998):		

DATOS TÉCNICOS	
Tipo de yacimiento: Necrópolis, Instalaciones "industriales" (Horno)	
Adscripción cultural: Romano.	Cronología: ss. I-IV d.C.
Estado de conservación: Transformado y arrasado prácticamente en su totalidad. Por la expansión del casco urbano desde los años 50 hasta la actualidad.	
Peligro de destrucción: Alto. Construcción de viviendas y usos dotacionales.	
Régimen de protección: Categoría D de la Normativa Arqueológica Municipal. También acogido al grado de "Protección Arqueológica" establecido en la revisión del P.G.O.U. (1998).	

DOCUMENTACIÓN CARTOGRÁFICA



Cartografía: : Mapa Topográfico Nacional de España. Hoja nº 796-III. (Oliva)
Instituto Geográfico Nacional. Escala 1: 25.000

Paisaje:

Suelo urbano, recientemente urbanizado y en proceso de edificación, tanto de zona de equipamiento como de viviendas.

DILIGENCIA.- Que extiendo para acreditar que este documento
ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Denia, con
fecha de 23 de octubre de 1998.
Pego, a 23 de octubre de 1998
EL SECRETARIO,

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

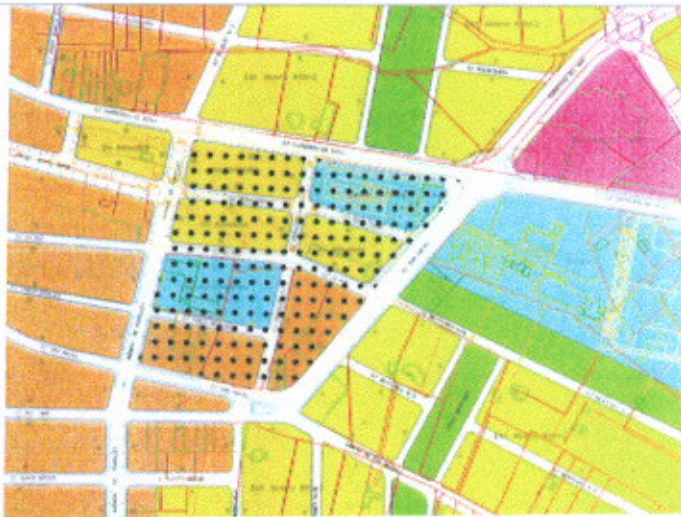


Descripción:

Suelo urbano, situado al Este de la población, en la ladera de una ligera elevación del terreno sobre las tierras llanas.

Recientemente se ha procedido a la apertura y acondicionado de viales públicos, que han delimitado las manzanas.

DOCUMENTACIÓN CATASTRAL



Acceso y delimitación:

Desde la carretera de Denia (C-3311), el área con restos arqueológicos se encuentra delimitada por las calles Sant Rafel, Pau Miralles, Avda de Fontilles y la propia carretera de Denia.

Actividades arqueológicas realizadas:

- * Hallazgos antiguos (1963)
- * Excavación arqueológica de salvamento. J.A. Gisbert Santonja. 1993.

Depósito de materiales:

- * Museo Arqueológico de Denia.

Bibliografía:

- * Herreros Hernández, T. (1994). "Itinerari arqueologic del poblament històric de la Vall de Pego". Revista "Festes a Pego", s/p. Pego.
- * (1965). "Pego (Alicante)". *Noticiario Arqueológico Hispánico*, VII, pp. 263. Madrid.



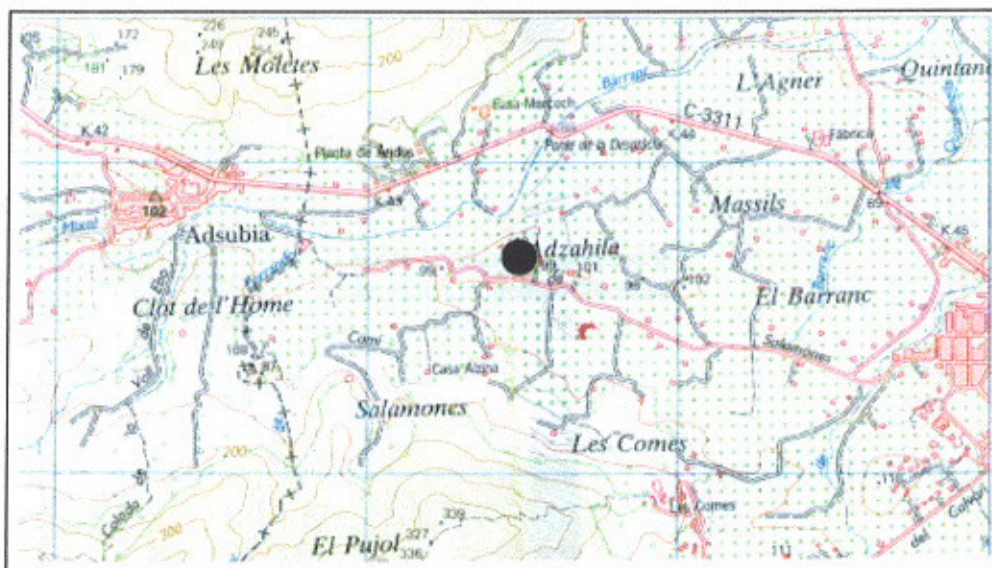
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEGO

CATÁLOGO DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

DATOS ADMINISTRATIVOS			
Yacimiento: Atzahila			Nº : 2 / 30
Localización: Ptdas. de Mitjanes y de Pujol		Polígono nº: 14	Parcelas nº: 161, 162, 163, 164, 165, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323
Coordenadas U.T.M.: 30S YJ 485 036'5			Altitud s.n.m.: 100 m.
Propietario (1998): <u>161.</u> José Carrió Peretó; <u>162.</u> Bautista Ortolá Bordes; <u>163.</u> Camilo Mengual Bisbal; <u>164.</u> Mª Aurora Sendra Sala; <u>165.</u> Dolores Pastor Pascual; <u>317</u> y <u>318.</u> Joaquín Ortolá Bordes; <u>319.</u> Rosa Ortolá Bordes; <u>320.</u> José Ortolá Bordes; <u>321.</u> Fernando Ortolá Bordes; <u>322.</u> Joaquín Ortolá Bordes.			

DATOS TÉCNICOS	
Tipo de yacimiento: Poblado, villa y alquería.	
Adscripción cultural: Romana, Ibérico, Islámica, Medieval.	Cronología: ss. II-I a.C. / ss. I-IV d.C. / ss. XI-XIII / ss. XIV-XVII
Estado de conservación: Alterado por las transformaciones agrarias sufridas como consecuencia del cambio del cultivo de secano al de regadío.	
Peligro de destrucción: Medio. Suelo no urbanizable de uso agrícola. Posibles transformaciones agrícolas futuras.	
Régimen de protección: Categoría C de la Normativa Arqueológica Municipal.. También acogido al grado de "Protección Arqueológica" establecido en la revisión del P.G.O.U. (1998).	

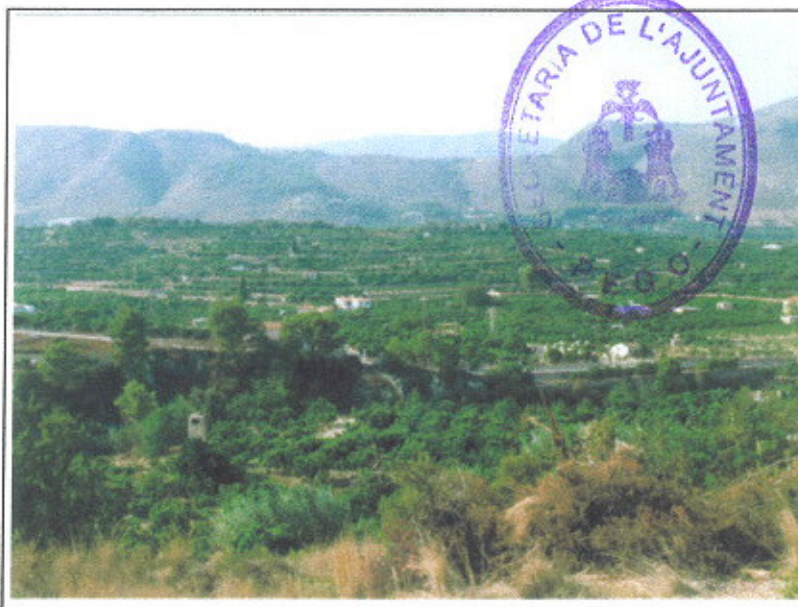
DOCUMENTACIÓN CARTOGRÁFICA



Cartografía: Mapa Topográfico Nacional de España. Hoja nº 796-III (Oliva).
Instituto Geográfico Nacional. Escala 1: 25.000

Pego, a 23 de octubre de 1998
EL SECRETARIO,

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

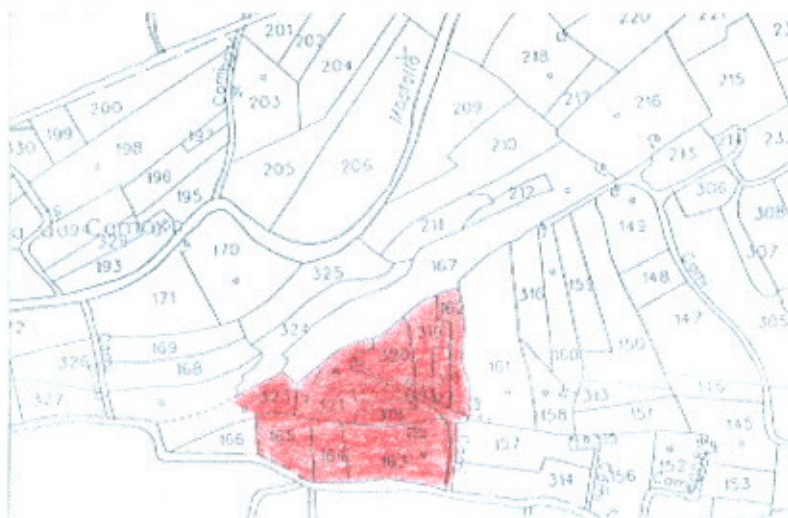


Descripción:

Al Oeste del núcleo urbano de Pego, en la parte superior del extremo occidental de un alargado tossal o pujol que se levanta junto al camino viejo de Adsubia o camino de la Salamona, se encuentran restos arqueológicos entre los bancales de cítricos y aquellos testimoniales de secano.

Paisaje: Monocultivo de cítricos (naranja) sobre margas blancas (Tap), con bancales aislados de secano (algarrobos, olivos y almendros).

DOCUMENTACIÓN CATASTRAL



Acceso:

Por el camino viejo de Adsubia o camino de la Salamona, a escasos 1'8 km. del centro histórico de Pego.

Actividades arqueológicas realizadas:

* Prospección arqueológica sistemática. J. Torró i Abad. 1991-1996.

Depósito de materiales:

* Museo Arqueológico Provincial de Alicante.

Bibliografía:

* Giner Bolufer, C. (1979). "Topografía histórica de los valles de Pego". *Pego (Miscelánea)*, pag. 149. Caja de Ahorros Provincial de Alicante. Alicante.



DILIGENCIA: Que extiende para acreditar que este documento ha sido otorgado por el Sr. Secretario de Urbanismo y Medio Ambiente de la Corporación Municipal de Pegu, en fecha 23 de octubre de 1998.

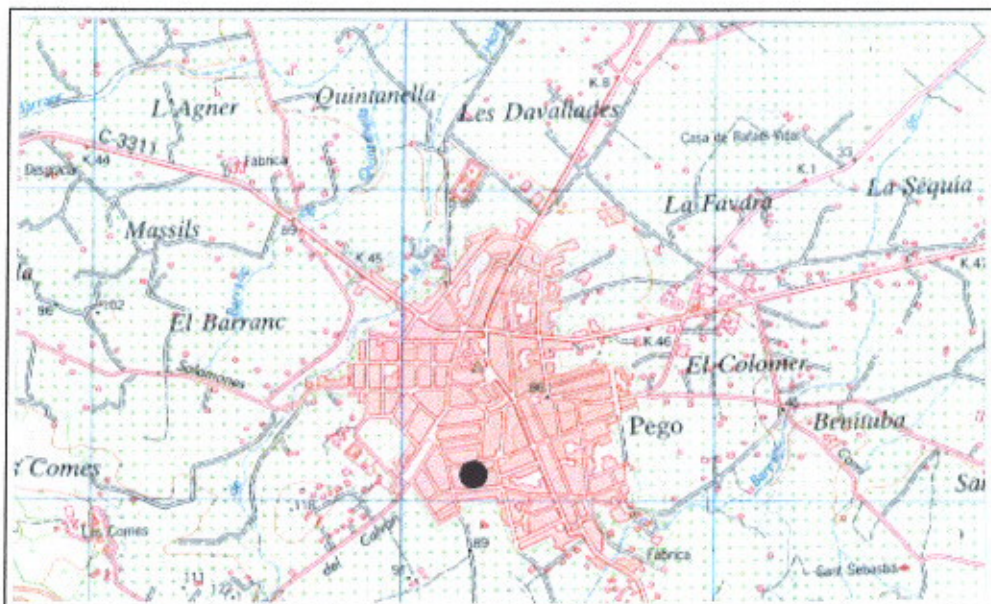
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEGO

CATÁLOGO DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

DATOS ADMINISTRATIVOS		
Yacimiento: Atzaneta		Nº: 3 / 30
Localización: Casco urbano	Calles: San Francisco Javier, San Antonio Abad.	
Coordenadas U.T.M.: 30 S YJ 502 031		Altitud s.n.m.: 85 m.
Propietarios (1998):		

DATOS TÉCNICOS	
Tipo de yacimiento: Alquería	
Adscripción cultural: Islámica, Bajomedieval y Moderna	Cronología: ss. XI-XIX
Estado de conservación: Subsuelo del casco urbano consolidado	
Peligro de destrucción: Alto. Por reformas urbanas de las viviendas y viales públicos	
Régimen de protección: Categoría B de la Normativa Arqueológica Municipal. También acogido al grado de "Protección Arqueológica" establecido en la revisión del P.G.O.U. (1998).	

DOCUMENTACIÓN CARTOGRÁFICA



Cartografía: Mapa Topográfico Nacional de España. Hoja nº 796-III. (Oliva)
Instituto Geográfico Nacional. Escala 1: 25.000

Paisaje: Casco urbano, con inmuebles entre 2 y 3 alturas.

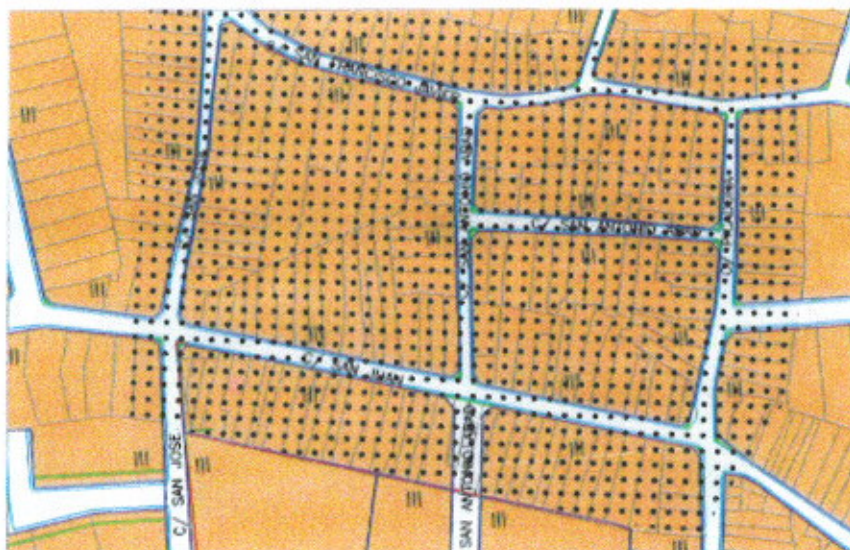
DILIGENCIA: Que existe para acreditar que el documento
ha sido aprobado por el órgano competente de la
fecha 23 de octubre de 1988
Pego, a 23 de octubre de 1988
EL SECRETARIO,

DOCUMENTACIÓN

Comentario y Delimitación:

La alquería islámica de Atzaneta, próxima al núcleo amurallado de la villa de Pego, ha quedado registrada tanto en la documentación escrita conservada en el Archivo Histórico de Pego como en los topónimos urbanos de "Atzaneta la Vella" y "Atzaneta la Nova", correspondientes a las actuales calles de San Francisco Javier y del Mar-Camilo Pérez, respectivamente. Términos que indican la ubicación aproximada de este primitivo núcleo de asentamiento rural andalusí, hoy absorbido por el casco urbano de Pego, entorno a las calles San Francisco Javier, San Antonio Abad, y del Mar. Su delimitación precisa solo puede venir dada por la realización de intervenciones arqueológicas tendentes a su localización exacta. Aunque por topografía urbana se puede considerar probable su ubicación en el interior del perímetro marcado por las calles San Francisco Javier, San José, San Juan y Picadora, así como en el parcelario urbano situado a ambos lados de las referidas calles.

DOCUMENTACIÓN CATASTRAL



Acceso:

Situada al Sur de la primitiva villa murada de Pego, hoy en día el acceso a las mencionadas calles se realiza desde cualquier punto del casco urbano sin ningún tipo de problema, siendo las calles San José, Mestre Esteve y Camilo Pérez, las que ponen en comunicación directa el centro histórico de Pego con el solar de la antigua alquería.

Actividades arqueológicas realizadas:

Yacimiento arqueológico inédito.

Depósito de materiales:

Bibliografía:

* Giner Bolufer, C. (1979). "Topografía histórica de los valles de Pego", Pego (Miscelánea). pag. 150. Caja de Ahorros Provincial de Alicante. Alicante.



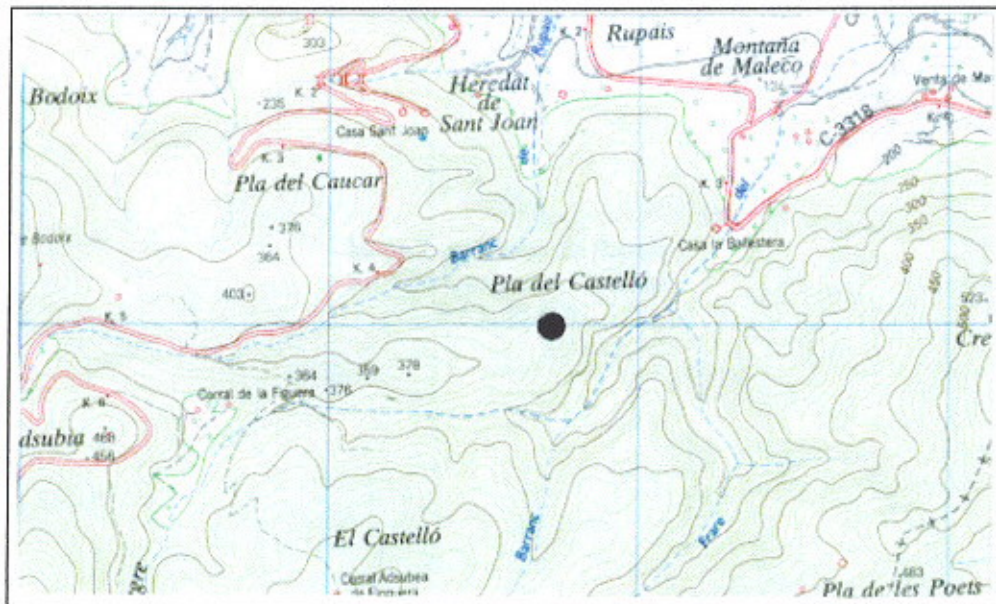
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEGO

CATÁLOGO DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

DATOS ADMINISTRATIVOS		
Yacimiento: Bastida		Nº: 4 / 30
Localización: Ptda. de Rupais	Polígono nº: 11	Parcela nº: 70
Coordenadas U.T.M.: 30S YJ 517 010		Altitud s.n.m.: 345 m.
Propietario (1998): Promociones Atzaneta S.A.		

DATOS TÉCNICOS	
Tipo de yacimiento: Albacar. Redil fortificado de ganado.	
Adscripción cultural: Bajomedieval y Postmedieval	Cronología: ss. XV-XVII
Estado de conservación: Bueno. Ruinas consolidadas.	
Peligro de destrucción: Bajo. Suelo no urbanizable. Zona de protección medioambiental.	
Régimen de protección: Categoría E de la Normativa Arqueológica Municipal. También acogido al grado de "Protección Arqueológica" establecido en la revisión del P.G.O.U. (1998).	

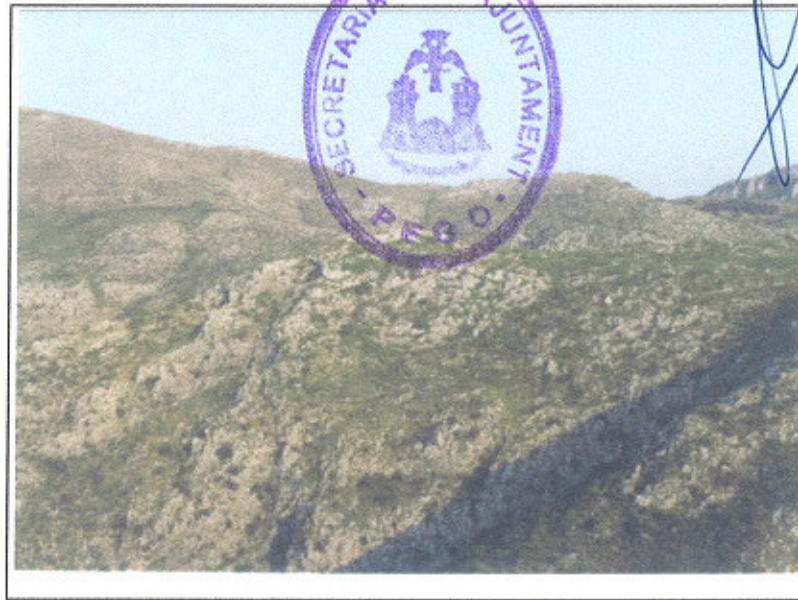
DOCUMENTACIÓN CARTOGRÁFICA



Cartografía:	Mapa Topográfico Nacional de España. Hoja 822-I. (Orba) Instituto Geográfico Nacional. Escala 1:25.000
Paisaje:	Monte con matorral de romero.



DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



Descripción:

Al Sur del casco urbano de Pego, en lo alto de la estribación montañosa situada entre los barrancos de la Caña o de Rupais y de Castelló, se encuentra un gran murallón de piedra en seco, parcialmente desmoronado, de grandes dimensiones, dispuesto de modo transversal a las curvas de nivel, en cuyo interior se observan oquedades excavadas.

DOCUMENTACIÓN CATASTRAL



Acceso:

En el kilómetro 4'5 de la carretera CV-712 (Pego-Vall d'Ebo) se coge el camino de Jubea, que lleva hasta la cima del Castelló desde donde se accede a la cumbre secundaria donde se encuentra el yacimiento.

Actividades arqueológicas realizadas:

- * Prospección arqueológica sistemática. J. Torro i Abad. 1991-1996.

Depósito de materiales:

- * Museo Arqueológico Provincial de Alicante.

Bibliografía:

- * Giner Bolufer, C. (1979). "Topografía histórica de los valles de Pego". *Pego (Miscelánea)*. Caja de Ahorros Provincial de Alicante, pag. 150. Alicante.
- * Sastre Ferrando, B. *et alii* (1979). "Historia de la villa de Pego". *Pego (Miscelánea)*. Caja de Ahorros Provincial de Alicante, pag. 42. Alicante.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEGO

CATÁLOGO DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

DATOS ADMINISTRATIVOS		
Yacimiento: Beniganim		Nº: 5 / 30
Localización: Pda. de Beniganim	Polígono nº: 27	Parcelas nº: 200 - 203 (Casa) - 204 - 207 - 208 - 209 - 210 - 211 - 212-213-220-221-222
Coordenadas U.T.M.: 30S YJ 525'5 037'5		Altitud s.n.m.: 60 m.
Propietarios (1998): 200. Amparo Sentí Esteve; 203. Pascual Esteve, Hermanos; 204. Ignacio Pascual Esteve; 207. Mª Pilar Maestro-Arena Zulet; 208. Ignacio Pascual Esteve; 209 y 210. Leocricio Pascual Esteve; 211. Joaquín Ferrando Pinto; 212. Juan Bta. Sastre Moll; 213. García Folqués, Hermanos; 220. Silverio Pascual Esteve; 221. Ignacio Pascual Esteve; 222. María Pastor Esteve.		

DATOS TÉCNICOS	
Tipo de yacimiento: Poblado, villa, casona rural y espacio cáltico	
Adscripción cultural: Ibérico, romano y moderno	Cronología: ss. IV-III a.C. / ss. I-V d.C. ss. XVII-XVIII d.C.
Estado de conservación: Alterado por las transformaciones agrarias sufridas como consecuencia del cambio del cultivo de secano al de regadío. Ermita en estado ruinoso.	
Peligro de destrucción: Medio. Suelo no urbanizable de uso agrícola. Posibles transformaciones agrícolas futuras.	
Régimen de protección: Incluido en la revisión del P.G.O.U. (1998) como suelo no urbanizable de protección histórica. Categoría B de la Normativa Arqueológica Municipal. También acogido al grado de "Protección Arqueológica" establecido en la revisión del P.G.O.U. (1998).	

DOCUMENTACIÓN CARTOGRÁFICA



Cartografía: Mapa Topográfico Nacional de España. Hoja nº 796-III (Oliva).
Instituto Geográfico Nacional. Escala 1: 25.000

Pego, a 23 de octubre de 1998

EL SECRETARIO,

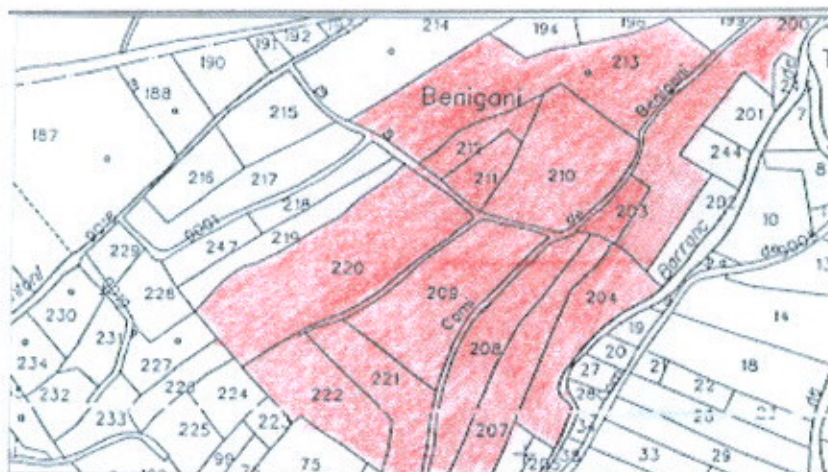
DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



Descripción:

Sobre una elevación del terreno, se asienta una casona del siglo XVIII (1737), con ermita adosada. Alrededor de ella se encuentran varios bancales con abundantes restos cerámicos (ibéricas pintadas, sigillatas hispánicas, claras africanas, etc.)

DOCUMENTACIÓN CATASTRAL



Paisaje: Monocultivo de cítricos (naranja) sobre margas blancas (Tap).

Acceso:

Desde la carretera C-3311 (Albaida-Denia), a la altura del km. 48'5, en el cruce con la carretera CV-727. Un camino de tierra conduce a la casona, situada a escasos 350 metros de la carretera.

Actividades arqueológicas realizadas:

* Prospección arqueológica sistemática. J. Torró i Abad. 1991-1996.

Depósito de materiales:

* Museo Arqueológico Provincial de Alicante.

Bibliografía:

* Giner Bolufer, C. (1979). "Topografía histórica de los valles de Pego". Pego. (Miscelánea), pag. 150. Caja de Ahorros Provincial de Alicante. Alicante.



Pego, a 23 de octubre de 1998

EL SECRETARIO,

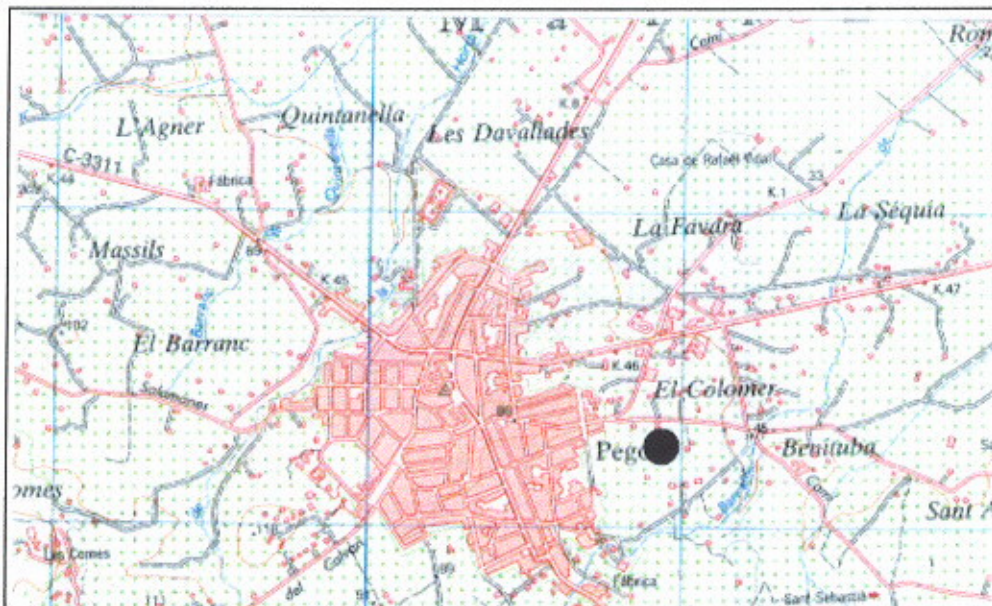
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEGO

CATÁLOGO DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

DATOS ADMINISTRATIVOS	
Yacimiento: Benituba	Nº: 6 / 30
Localización: Casco Urbano	Calles: Fray Ferrando Alcina, Benitubes N-2 y N-6, Paseo de Benitubes y Camino de S. Antoni
Coordenadas U.T.M.: 30S YJ 508'5 032'5	Altitud s.n.m.: 62 m.
Propietarios (1998):	

DATOS TÉCNICOS	
Tipo de yacimiento: Alquería	
Adscripción cultural: Islámica, Bajomedieval y Moderno	Cronología: ss. XI-XVI
Estado de conservación: Alterado por las labores agrícolas de transformación del cultivo de secano en regadío.	
Peligro de destrucción: Muy alto. Clasificación como suelo urbano y zona de expansión en edificación abierta de 400 m ² .	
Régimen de protección: Categoría B de la Normativa Arqueológica Municipal. También acogido al grado de "Protección Arqueológica" establecido en la revisión del P.G.O.U. (1998).	

DOCUMENTACIÓN CARTOGRÁFICA



Cartografía: : Mapa Topográfico Nacional de España. Hoja nº 796-III (Oliva).
Instituto Geográfico Nacional. Escala 1: 25.000

Paisaje: Cultivos de secano centenarios (algarrobos) y bancales de cítricos (naranja)

Gabriel Segura Herrero. Arqueólogo

fecha 23 de octubre de 1998
Pego 23 de octubre de 1998
EL SECRETARIO,

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



Descripción:

Al Este del casco urbano de Pego, situado en una zona de expansión urbana, y entre los caminos de Sant Antoni y Benituba, se encuentran unos bancales tanto de secano (algarrobos) como de regadío (naranjos) donde se detectan abundantes fragmentos cerámicos.

DOCUMENTACIÓN CATASTRAL



Acceso y Delimitación:

Bien desde la avenida de Fontilles se coge el camino de Benituba, y a escasos 160 m, se encuentran los bancales plantados de algarrobos centenarios; bien desde la avenida de Sant Rafel se coge el camino de Sant Antoni, y a escasos 100 m. se encuentran los bancales de naranjo. El area con restos arqueológicos queda delimitada por las futuras calles Benitubes N-3, Benitubes N-6, Paseo de Benitubes, y Fray Ferrando Alcina.

Actividades arqueológicas realizadas:

* Prospección arqueológica sistemática. J. Torró i Abad. 1991-1996.

Depósito de materiales:

* Museo Arqueológico Provincial de Alicante.

Bibliografía:

* Giner Bolufer, C. (1979). "Topografía histórica de los valles de Pego" Pego (Miscelánea), pag. 149. Caja de Ahorros Provincial de Alicante. Alicante.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEGO

CATÁLOGO DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

DATOS ADMINISTRATIVOS		
Yacimiento: Benixat		Nº: 7 / 30
Localización: Ptda. de Benixat	Polígonos nº: 24 y 28	Parcelas nº: Pol. 28: 4 - 5 - 6 - 7 - 8. Pol. 24: 76 - 77 - 81 - 82 - 83 - 84
Coordenadas U.T.M.: 30S YJ 513 031'5		Altitud s.n.m.: 65 m.
Propietario (1998): Pol. 24: 76. Josefa Ortolá Sendra; 77. Carlos Siscar Sendra; 81. M ^a Teresa Siscar Cots; 82. Joaquín Sendra Sendra; 83. José Sendra Sendra; 84. Remedios de los A. Escrivá García. Pol. 28: 4. Valeriano Sendra Mas; 5. Loreto García Sastre; 6. José Sendra Canet; 7. Rosario Bay Pascual; 8. Juana Server García.		

DATOS TÉCNICOS	
Tipo de yacimiento: Villa y Alquería.	
Adscripción cultural: Romana e Islámica	Cronología: ss. I-II d.C. / ss. XI-XVII
Estado de conservación: Alterado por las transformaciones agrarias sufridas como consecuencia del cambio del cultivo de secano al de regadío.	
Peligro de destrucción: Medio. Suelo no urbanizable de uso agrícola. Posibles transformaciones agrícolas futuras.	
Régimen de protección: Categoría C de la Normativa Arqueológica Municipal. También acogido al grado de "Protección Arqueológica" establecido en la revisión del P.G.O.U. (1998).	

DOCUMENTACIÓN CARTOGRÁFICA

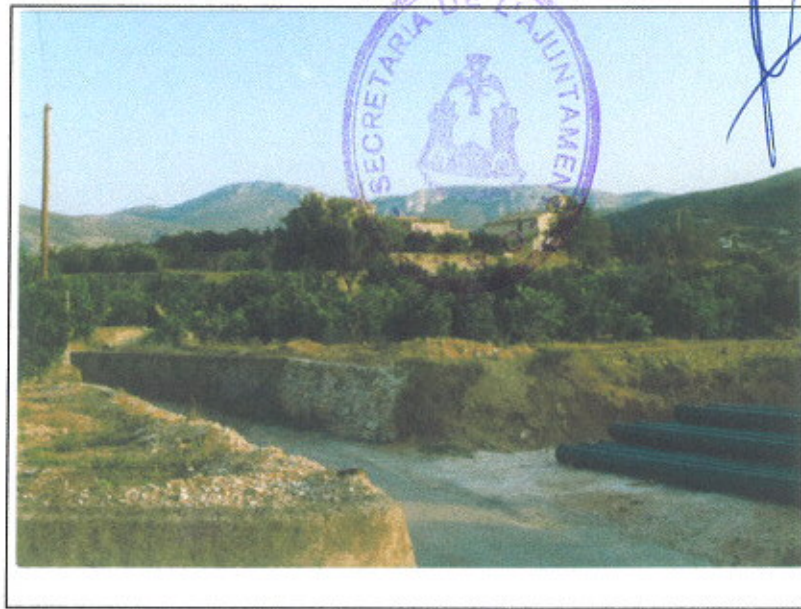


Cartografía: : Mapa Topográfico Nacional de España. Hoja nº 796-III (Oliva).
Instituto Geográfico Nacional. Escala 1: 25.000

Paisaje: Monocultivo de cítricos (naranja) y edificaciones de segunda vivienda sobre margas blancas (Tap).

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

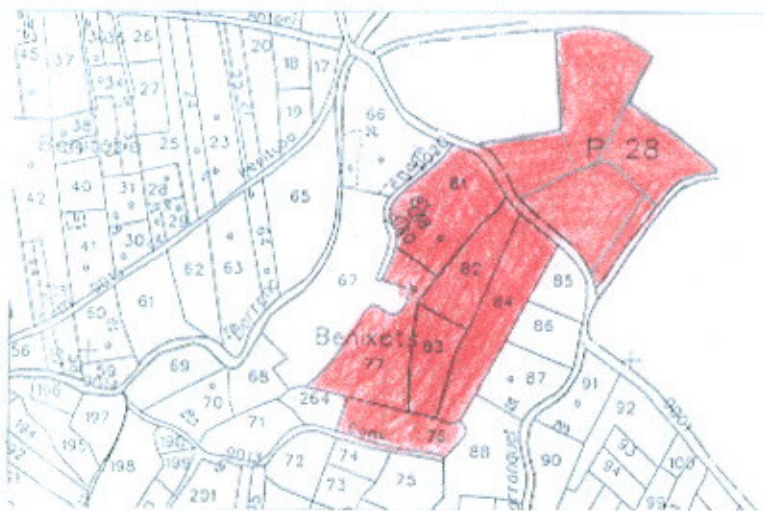
EL SECRETARIO,



Descripción:

Al Este del casco urbano de Pego, sobre una lengua de terreno que se eleva varios metros sobre el resto de tierras llanas, y entre los barrancos de Benituba y de Beniganim, se observan abundantes restos arqueológicos en los bancales de naranjos.

DOCUMENTACIÓN CATASTRAL



Acceso:

Desde el núcleo urbano de Pego, por el camino de Sant Antoni, y una vez cruzada la rambla de Benituba se coge el camino de Benumeia, encontrándose el yacimiento a escasos metros de dicha rambla.

Actividades arqueológicas realizadas:

* Prospección arqueológica sistemática. J. Torró i Abad. 1991-1996.

Depósito de materiales:

* Museo Arqueológico Provincial de Alicante.

Bibliografía:

* Giner Bolufer, C. (1979). "Topografía histórica de los valles de Pego". Pego. (Miscelánea), pag. 150. Caja de Ahorros Provincial de Alicante. Alicante.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEGO

CATÁLOGO DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

DATOS ADMINISTRATIVOS			
Nombre: Bullentó			Nº: 8 / 30
Localización: Ptda. de Bullentó	Polígono nº: 2	Parcelas nº: 65a	
Coordenadas U.T.M.: 30S YJ 522 062'5		Altitud s.n.m.: 7 m.	
Propietario (1998): Fernando Bolufer Pastor			

DATOS TÉCNICOS	
Tipo de yacimiento: Lugar de hábitat	
Adscripción cultural: Islámica	Cronología: ss. XII-XIII
Estado de conservación: Intacto. Alterado parcialmente por la instalación de una torre de tendido eléctrico.	
Peligro de destrucción: Medio. Suelo no urbanizable de uso agrícola. Posibles transformaciones agrícolas futuras.	
Régimen de protección: Categoría E de la Normativa Arqueológica Municipal. También acogido al grado de "Protección Arqueológica" establecido en la revisión del P.G.O.U. (1998).	

DOCUMENTACIÓN CARTOGRÁFICA



Cartografía: Mapa Topográfico Nacional de España. Hoja nº 796-III (Oliva)
Instituto Geográfico Nacional. Escala 1: 25.000

Paisaje: Monte con matorral de romero y monocultivo de cítricos sobre aluviones cuaternarios con gravas.

Gabriel Segura Herrero. Arqueólogo

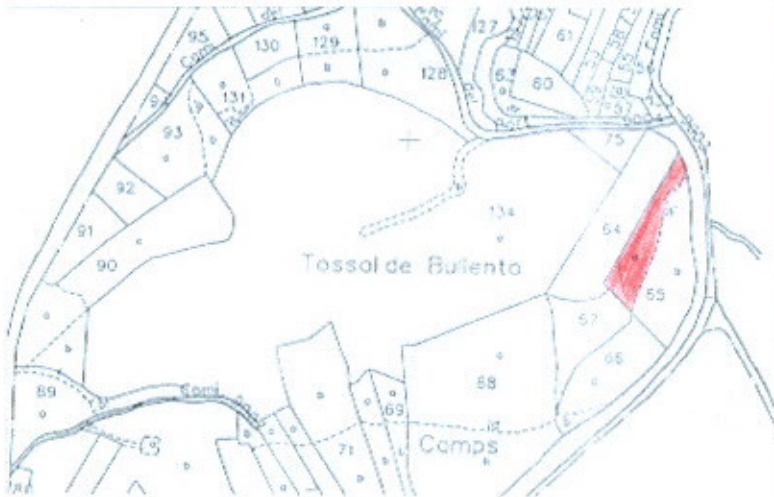
DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



Descripción:

Pequeño montículo ubicado en la ladera Este del tossal del Bullentó, entre el piedemonte de éste y los bancales de cítricos plantados en el antiguo cauce de la rambla de Mostalla que pasa a sus pies. Semioculto por la vegetación arbustiva que crece al borde de la antigua rambla, en su centro hay plantada una torreta de tendido eléctrico.

DOCUMENTACIÓN CATASTRAL



Acceso:

Por el km. 6'200 de la carretera C-3318 (entre Oliva y Pego) se accede al camino del Bullentó. Situado enfrente del cruce entre el camino del Bullentó y la carretera AV-712 a Ràfol de Almunia.

Actividades arqueológicas realizadas:

* Yacimiento arqueológico inédito.

Depósito de materiales:

Bibliografía:

* Yacimiento arqueológico inédito.



fecha 23 de octubre de 1998

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEGO

CATÁLOGO DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

DATOS ADMINISTRATIVOS

Yacimiento: Casco Antiguo de la villa de Pego (ant. alquería de Uxola) **Nº:** 9 / 30

Localización: Subsuelo del Núcleo urbano / Casco Histórico

Coordenadas U.T.M.: 30S YJ 502 034

Altitud s.n.m.: 84 m.

Delimitación: Tendrá la consideración de Casco Histórico de Pego, a los efectos previstos en el planeamiento vigente, el entramado urbano, bienes y edificaciones públicas y privadas, comprendidas en el interior de la delimitación señalada en el plano núm. CC3. y que se corresponde con los fondos de manzana delimitados por las calles: San Jaime, Capitán Cendra, Maestro Blasco, San Luis, Vallet, Mayorazgo Cendra y San Agustín (Memoria de la Revisión del P.G.O.U.).

DATOS TÉCNICOS

Tipo de yacimiento: Villa amurallada.

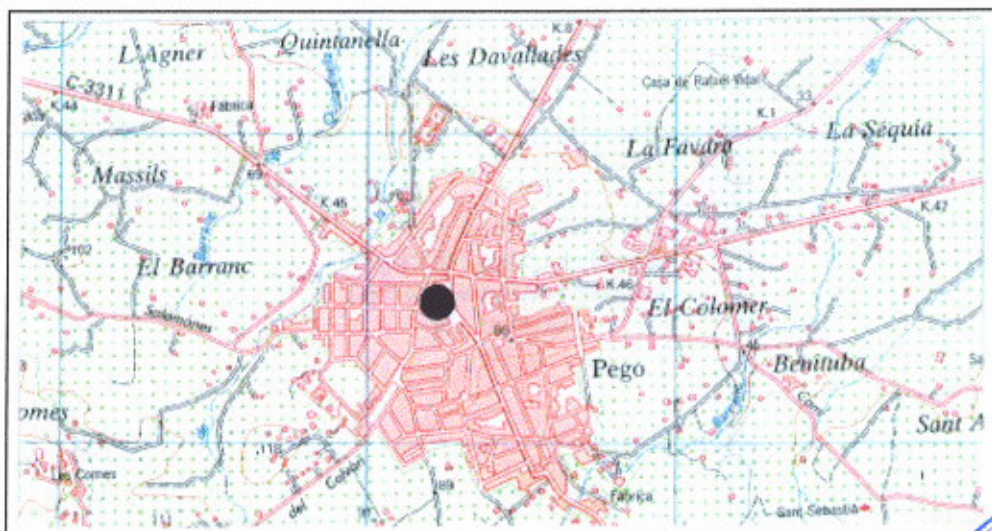
Adscripción cultural: Islámico, Medieval y Moderno **Cronología:** ss. XII-XX d.C.

Estado de conservación: Subsuelo del casco urbano consolidado

Peligro de destrucción: Muy alto. Por obras y reformas urbanas de los inmuebles públicos y privados, y de los viales públicos.

Régimen de protección. Categoría A. Diversos inmuebles incluidos en el Catálogo de edificios de Interés, con diversos niveles de protección. Acogido también a los grados de "Protección de Conjunto Arquitectónico" y de "Protección Arqueológica" establecidos en el art. 154 de la revisión del P.G.O.U. (1998), y al artículo 155 donde se contempla la posibilidad de acometer excavaciones arqueológicas en los mismos.

DOCUMENTACIÓN CARTOGRÁFICA



Cartografía: Mapa Topográfico Nacional de España. Hoja nº 796-III. (Oliva)
Instituto Geográfico Nacional. Escala 1: 25.000

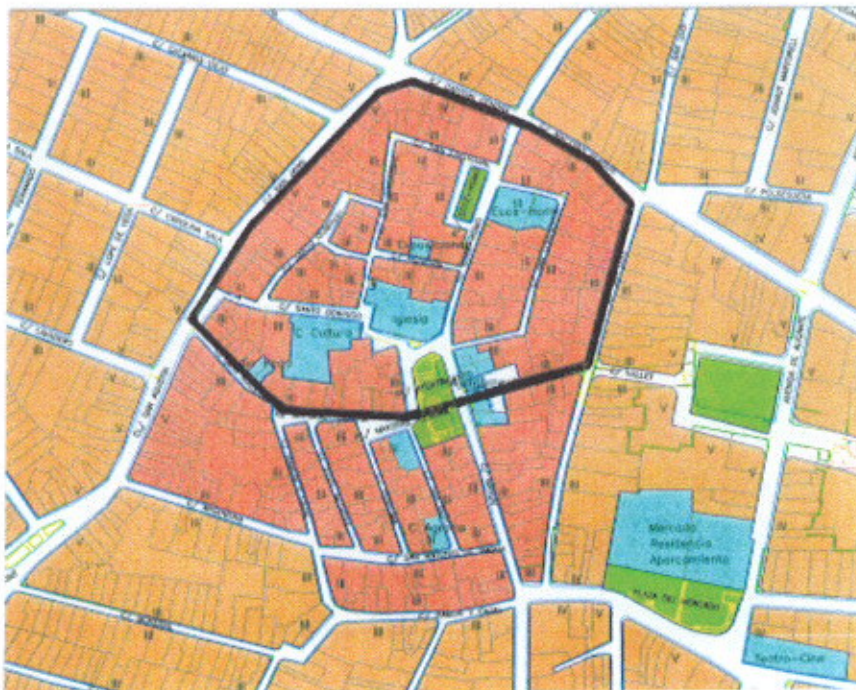
Pego, a 23 de octubre de 1998

EL SECRETARIO,

Descripción:

Edificada sobre la antigua alquería islámica de Uxola, la villa medieval de Pego se levantó sobre una pequeña elevación del terreno, rodeada de murallas, de las que se conservan importantes restos tanto en planta como en alzado. Conservándose en el subsuelo del recinto murado, en calidad de testimonios arqueológicos, todo el proceso histórico y evolutivo de la población de Pego desde el siglo XII hasta la actualidad.

DOCUMENTACIÓN CATASTRAL



Acceso:

En el centro de la actual ciudad, al que se accede fácilmente desde cualquier punto de la misma, tanto de forma peatonal como con vehículo, por encontrarse en él los principales centros de administración civil y religiosa de la ciudad.

Actividades arqueológicas realizadas:

Depósito de materiales:

Bibliografía:

- * Martí Oltrá, J. (1994). "El recinto amurallado de la Villa de Pego (Alicante)". *Revista Castells*, nº 4: 15-19. Alicante.
- * Sastre Ferrando, B. et alii (1979). "Historia de la villa de Pego". Pego (Miscelánea). Caja de Ahorros Provincial de Alicante. Alicante.
- * Torró, J. y Segura, J.Mª. (1991). "Asentamientos cristianos fortificados (ss. XIII-XIV): una aproximación tipológica para el sur del País Valenciano". *Fortificaciones y castillos de Alicante*. Alicante.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEGO

CATÁLOGO DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

DATOS ADMINISTRATIVOS

Yacimiento: Castell d' Ambra

Nº: 10 / 30

Localización:
Pda. de Ambra

Polígono nº: 12

Parcelas nº: 193 - 194 - 241 - 242
- 243 - 244 - 245 - 258

Coordenadas U.T.M.: 30S YJ 509 019

Altitud s.n.m.: 264 m.

Propietarios (1998): 193. Promociones Atzaneta S.A; 194. Ayto. Pego;
241. Remedios Sendra Ortolá; 242. Ayto Pego (?); 243. Rafael Bañuls Sastre; 244.
Carmen Rocher Sendra; 245. Juan Bta. Sendra Rocher; 258. María Esplugues Bañuls.

DATOS TÉCNICOS

Tipo de yacimiento: Castillo, Poblado.

Adscripción cultural: Ibérica, Romana e Islámica.

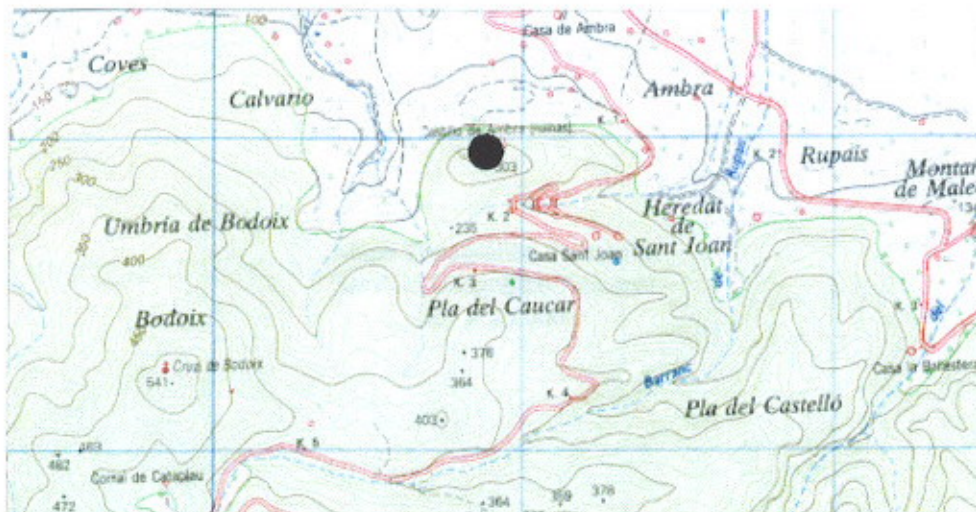
Cronología: ss. III-II a.C.
ss. XII-XIII d.C.

Estado de conservación: En ruina consolidada.

Peligro de destrucción: Ninguno. Suelo no urbanizable protegido.

Régimen de protección: Declarado B.I.C. por la Dispos. Adic. 2ª Ley 16 /1985. Falta delimitación de entorno de B.I.C. Incluido en el grupo de edificios con Protección Individual General de Nivel 1. Categoría E de la Normativa Arqueológica Municipal. Incluido en la revisión del P.G.O.U. como suelo no urbanizable de protección histórica.

DOCUMENTACIÓN CARTOGRÁFICA



Cartografía: Mapa Topográfico Nacional de España. Hoja 822-I. (Orba)
Instituto Geográfico Nacional. Escala 1:25.000

Paisaje: Dominio montañoso, marcado por las calizas microcristalinas y por el Triás. Restos de antiguos cultivos de almendro y algarrobo. Laderas abancaladas.

fecha 23 de octubre de 1998
 fecha 23 de octubre de 1998
 fecha 23 de octubre de 1998
 EL SECRETARIO,

Poblado fortificado almohade construido encima de un cerro, que se eleva sobre las tierras llanas del valle de Pego. Presenta numerosos cubos y lienzos de muralla entre ellos. El recinto amurallado cierra toda la cumbre del cerro.

Por la carretera C-3318 (Benidorm a Gandía por Pego) de Pego a Vall d' Ebo, se coge el desvío hacia Vall d' Ebo (Carretera CV-712) , desde donde por una pista de tierra se accede al castillo.

* Excavaciones arqueológicas. R. Azuar Ruiz. Campañas: 1994, 1995, 1996 y 1997

* Museo Arqueológico de Denia y * Museo Arqueológico Provincial de Alicante.

- * Azuar Ruiz, R. (1989). *Denia islámica. Arqueología y poblamiento*. Instituto de Estudios "Juan Gil-Albert". Alicante.
- * Azuar, R. y Navarro, F.J. (1995). *Castillos de Alicante*. Ed. Lancia. León.
- * Giner Bolufer, C. (1979). "Topografía histórica de los valles de Pego". *Pego. Miscelánea*. Caja de Ahorros Provincial de Alicante. Alicante.
- * Gisbert Santonja, J.A. (1986). "El castell d'Ambra, Pego. Un conjunt monumental per evaluar". *Libre de Festes, s/p*. Pego.
- * Lozano Olivares, F.J. (1994). "El castell d'Ambra: arquitectura militar de un hisn rural islámico de los siglos XII-XIII". *Llibre de Festes, s/p*. Pego.



fecha 23 de octubre de 1998
Pego, a 23 de octubre de 1998

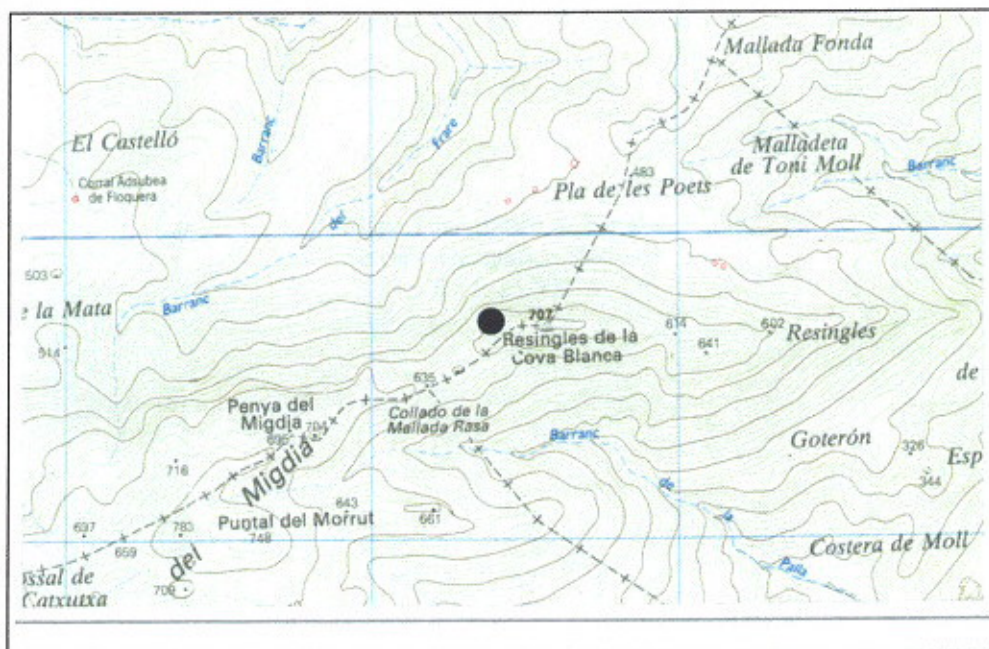
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEGO

CATÁLOGO DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

DATOS ADMINISTRATIVOS		
Yacimiento: Cova Blanca		Nº: 11 / 30
Localización: Ptda. Port de Sagra	Polígono nº: 11	Parcela nº: 150
Coordenadas U.T.M.: 30S YJ 524 997		Altitud s.n.m.: 650 m.
Propietario (1998): Ilmo. Ayuntamiento de Pego. (?)		

DATOS TÉCNICOS	
Tipo de yacimiento: Hábitat en cueva	
Adscripción cultural: Edad del Bronce e Ibérico	Cronología: II milenio a.C. ss. IV-III a.C.
Estado de conservación: Intacto. No alterado.	
Peligro de destrucción: Bajo. Suelo no urbanizable. Zona protección medioambiental	
Régimen de protección: Categoría E de la Normativa Arqueológica Municipal. También acogido al grado de "Protección Arqueológica" establecido en la revisión del P.G.O.U. (1998).	

DOCUMENTACIÓN CARTOGRÁFICA



Cartografía: Mapa Topográfico Nacional de España. Hoja 822-I. (Orba)
Instituto Geográfico Nacional. Escala 1: 25.000

Paisaje:
Monte con matorral de romero

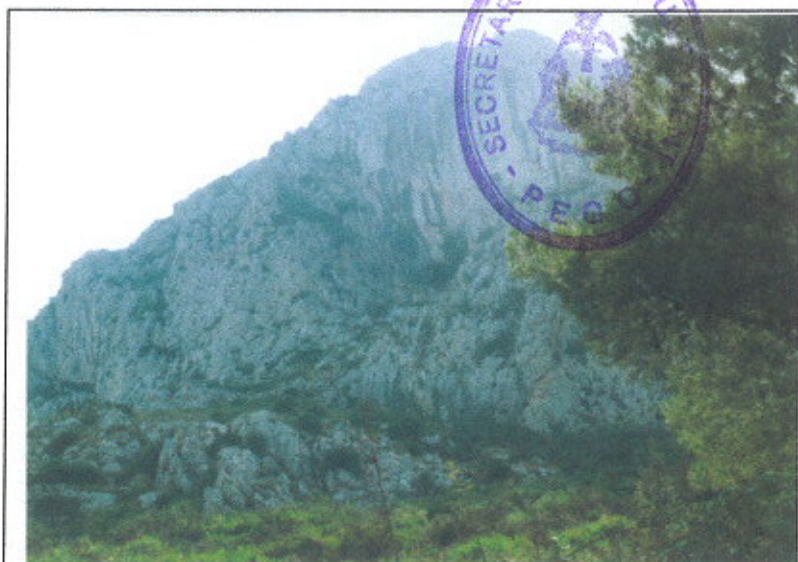
DILIGENCIA.- Que estende para averiguar que este documento ha sido expedido por el Sr. Jefe de la Policía Judicial, con fecha de 07 de Mayo de 1968, y se encuentra con

fecha 23 de octubre 98

Pego, a 23 de Outubro de 1998

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

EL SECRETARIO,

**Descripción:**

Gran abrigo de origen karstico abierto en la base del farallón rocoso de la ladera septentrional de les Resingles de la Cova Blanca. En su interior se aprecia un relleno sedimentario cubierto de vegetación, observándose restos arqueológicos ladera abajo.

DOCUMENTACIÓN CATASTRAL

**Accesso:**

Sobre el km. 4'7 de la carretera CV-712 (Pego-Vall d' Ebo) se coge una senda de montaña que conduce al Plà del Poets. Sendero que corre paralelo a la Serra del Migdia, donde se sitúa el yacimiento.

Actividades arqueológicas realizadas:

* Yacimiento arqueológico inédito.

Depósito de materiales:

Bibliografía:

* Yacimiento arqueológico inédito.



DILIGENCIA.- Que extiende para acreditar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Pego, a fecha de 23 de octubre de 1998.

Pego, a 23 de octubre de 1998

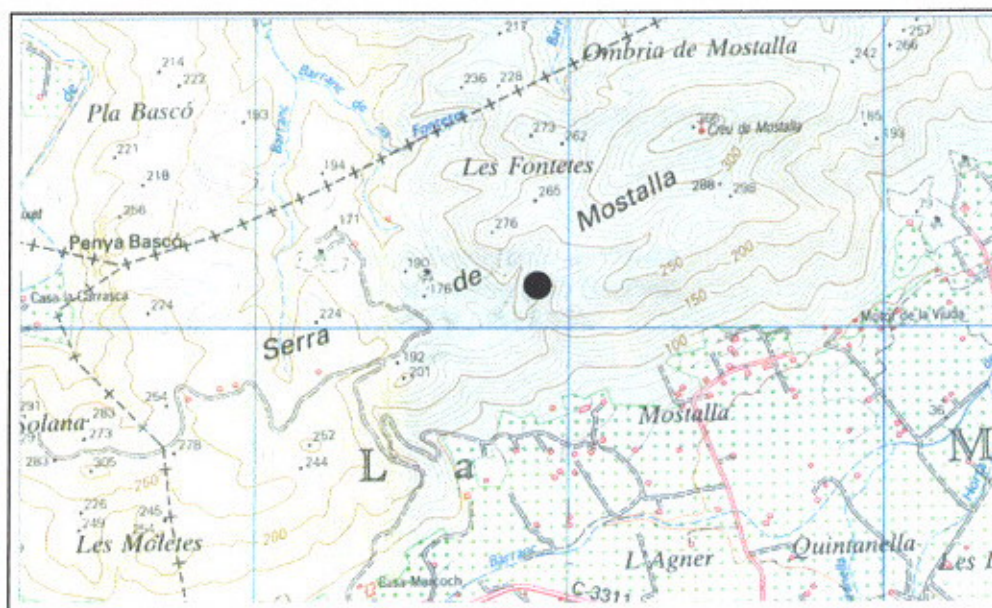
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEGO

CATÁLOGO DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

DATOS ADMINISTRATIVOS			
Yacimiento: Cova de l'Ase			Nº: 12 / 30
Localización: Ptda. de Mostalla	Polígono nº: 1	Parcela nº: 259	
Coordenadas U.T.M.: 30S YJ 489 051		Altitud s.n.m.: 220 m.	
Propietario (1998): Ilmo. Ayuntamiento de Pego (?)			

DATOS TÉCNICOS	
Tipo de yacimiento: Hábitat en cueva y Cueva de enterramiento.	
Adscripción cultural: Neolítica y Calcolítica.	Cronología: V- III milenio a.C.
Estado de conservación: Afectada por excavaciones clandestinas.	
Peligro de destrucción: Bajo. Suelo no urbanizable. Zona de protección medioambiental	
Régimen de protección: Categoría E de la Normativa Arqueológica Municipal. También acogido al grado de "Protección Arqueológica" establecido en la revisión del P.G.O.U. (1998).	

DOCUMENTACIÓN CARTOGRÁFICA



Cartografía: Mapa Topográfico Nacional de España. Hoja nº 796-III (Oliva). Instituto Geográfico Nacional. Escala 1: 25.000	
Paisaje: Monte con matorral de romero	

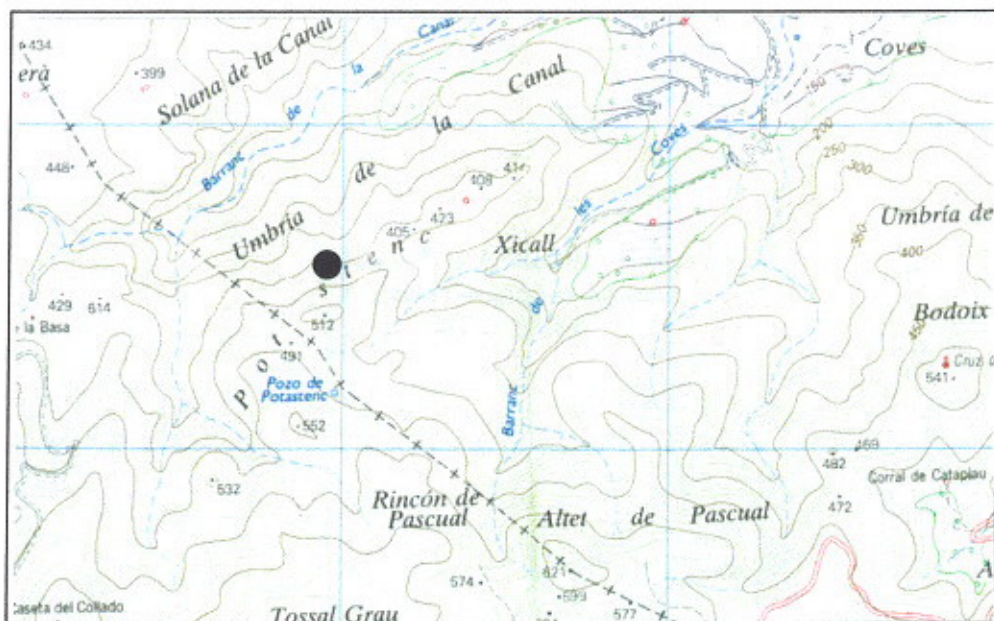
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEGO

CATÁLOGO DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

DATOS ADMINISTRATIVOS		
Yacimiento: Cova de Xical o de Potastenc		Nº: 13 / 30
Localización: Ptda. Xical	Polígono nº: 12	Parcela nº: 387
Coordenadas U.T.M.: 30S YJ 479'5 016'5		Altitud s.n.m.: 390 m.
Propietario (1998): Carlos Mengual Domenech		

DATOS TÉCNICOS	
Tipo de yacimiento: Hábitat en cueva	
Adscripción cultural: Paleolítico y Neolítico	Cronología: V-III milenio a.C.
Estado de conservación: Intacto. No alterado.	
Peligro de destrucción: Bajo. Suelo no urbanizable. Zona de protección medioambiental.	
Régimen de protección: Categoría E de la Normativa Arqueológica Municipal. También acogido al grado de "Protección Arqueológica" establecido en la revisión del P.G.O.U. (1998).	

DOCUMENTACIÓN CARTOGRÁFICA



Cartografía: : Mapa Topográfico Nacional de España. Hoja 822-I. (Orba)
Instituto Geográfico Nacional. Escala 1:25.000

Paisaje: Monte con matorral de romero y abancalamientos de secano abandonados.



Pego, a 23 de octubre de 1998
EL SECRETARIO,

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



Descripción:

Abrigo rocoso de grandes dimensiones y de gran desarrollo interno, situado en lo alto de una ladera N.O del Xical y al pie de un escarpe rocoso en la cumbre. Su boca, orientada hacia el Este, se encuentra delimitada por un muro de piedra. Construcción que contiene el sedimento interior, cubierto de abundante vegetación.

DOCUMENTACIÓN CATASTRAL



Acceso:

Desde el casco urbano y por el camino del Calvario se llega hasta los pies de la estribación montañosa del Xical, a cuya cima se accede a través de una senda, que pasa por debajo de la cueva.

Actividades arqueológicas realizadas:

* Yacimiento arqueológico inédito.

Depósito de materiales:

Bibliografía:

* Yacimiento arqueológico inédito.



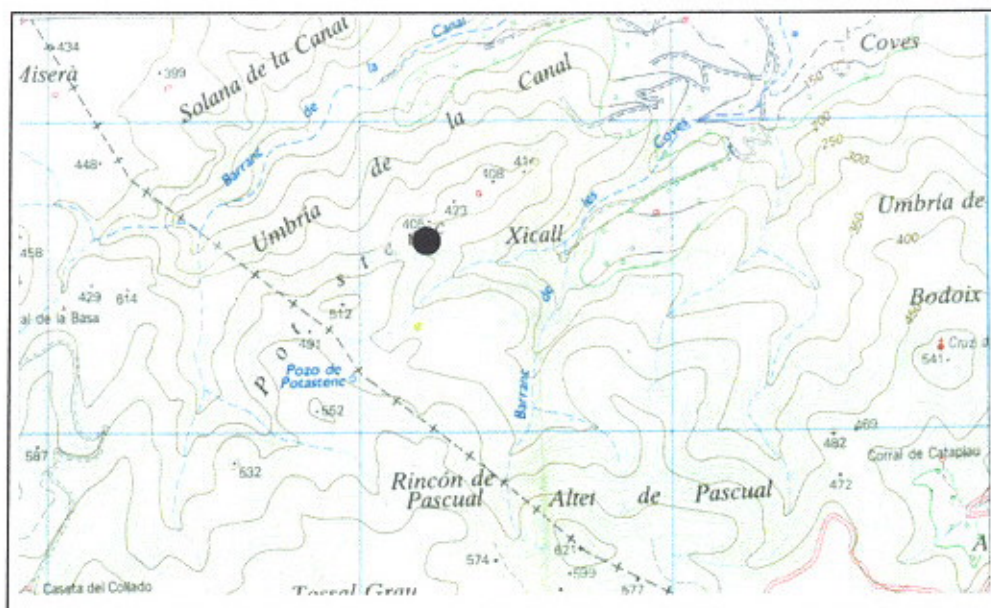
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEGO

CATÁLOGO DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

DATOS ADMINISTRATIVOS			
Yacimiento: Cova Negra			Nº: 14 / 30
Localización: Ptda. de Xical	Poligono nº: 12	Parcela nº: 383	
Coordenadas U.T.M.: 30S YJ 482 016		Altitud s.n.m.: 390 m.	
Propietarios (1998): Rosario Bordes Sastre			

DATOS TÉCNICOS	
Tipo de yacimiento: Hábitat en cueva	
Adscripción cultural: Paleolítica y Neolítica	Cronología: V-IV milenio a.C.
Estado de conservación: Intacto. No alterado.	
Peligro de destrucción: Bajo. Suelo no urbanizable. Zona de protección medioambiental.	
Régimen de protección: Categoría E de la Normativa Arqueológica Municipal. También acogido al grado de "Protección Arqueológica" establecido en la revisión del P.G.O.U. (1998).	

DOCUMENTACIÓN CARTOGRÁFICA



Cartografía: : Mapa Topográfico Nacional de España. Hoja 822-I. (Orba)
Instituto Geográfico Nacional. Escala 1: 25.000

Paisaje:
Monte con matorral de romero y abancalamientos de secano abandonados.

DELIGENCIA: Que este documento ha sido verificado con fecha 23 de octubre de 1998. Pego, a 23 de octubre de 1998. EL SECRETARIO,

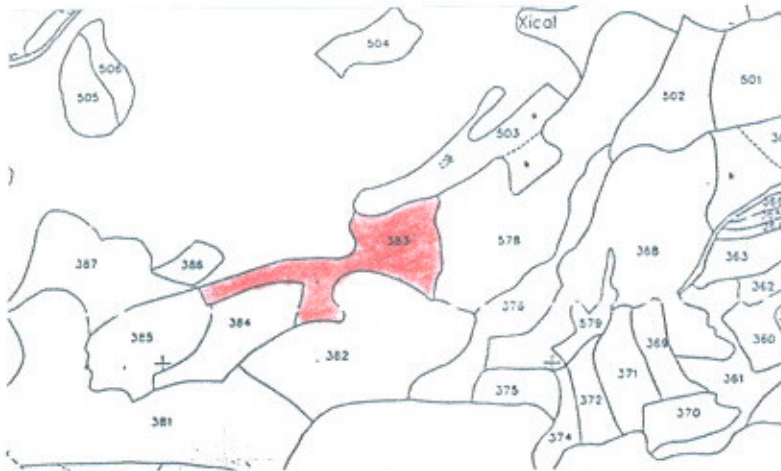
DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



Descripción:

Gran cavidad de disolución kárstica, situada en la cabecera de un barranco subsidiario del barranco de les Coves, en el monte conocido como Xical. Presenta una gran boca de entrada, orientada hacia el Este, y con un considerable desarrollo interior. Su interior presenta un potente e inalterado relleno arqueológico de diversos momentos, tapizado de vegetación.

DOCUMENTACIÓN CATASTRAL



Acceso:

Desde el casco urbano y por el camino del Calvario se llega hasta los pies de la estribación montañosa del Xical, a cuya cima se accede por medio de una senda. Desde la cima se divisa la boca de la cueva.

Actividades arqueológicas realizadas:

Yacimiento arqueológico inédito.

Depósito de materiales:

Bibliografía:

* Sastre Ferrando, B. (1979). "Historia de la villa de Pego". *Pego (Miscelánea)*, pag. 42. Caja de Ahorros Provincial de Alicante. Alicante.



DELEGACIÓN.- Que expedido para constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Pego, inicialmente con fecha 23 de octubre de 1998, y posteriormente con fecha 23 de octubre de 1998.

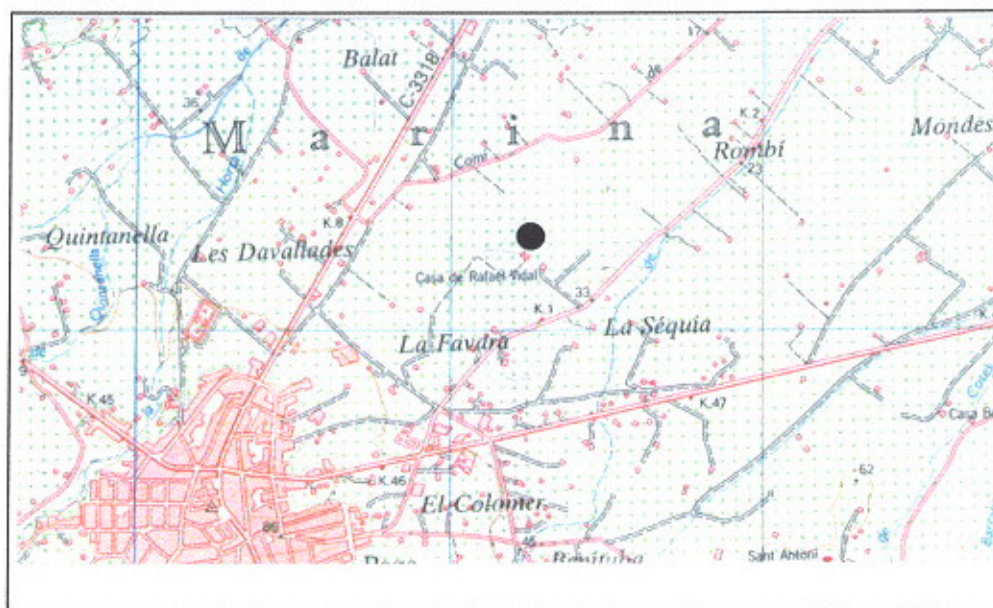
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEGO

CATÁLOGO DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

DATOS ADMINISTRATIVOS			
Yacimiento: Favara			Nº: 15 / 30
Localización: Ptda. de Favara	Polígono nº: 25	Parcelas nº: 132 - 133 - 134 - 135 - 192	
Coordenadas U.T.M.: 30S YJ 513 042		Altitud s.n.m.: 30 m.	
Propietarios (1998): <u>132.</u> Rafael Ortiz Vidal; <u>133.</u> Remedios Alcina Morera; <u>134.</u> Francisco Moll Mas; <u>135.</u> José L. Ortolá Gómez; <u>192.</u> Amparo Ortiz Vidal.			

DATOS TÉCNICOS	
Tipo de yacimiento: Necrópolis	
Adscripción cultural: Romana y Medieval	Cronología: ss. I-II d.C. y XIV-XV
Estado de conservación: Alterado por las transformaciones agrarias sufridas como consecuencia del cambio del cultivo de secano al de regadío.	
Peligro de destrucción: Medio. Suelo no urbanizable de uso agrícola. Posibles transformaciones agrícolas futuras.	
Régimen de protección: Categoría C de la Normativa Arqueológica Municipal. También acogido al grado de "Protección Arqueológica" establecido en la revisión del P.G.O.U. (1998).	

DOCUMENTACIÓN CARTOGRÁFICA



Cartografía: Mapa Topográfico Nacional de España. Hoja nº 796-III. (Oliva)
Instituto Geográfico Nacional. Escala 1: 25.000

Paisaje: Monocultivo de cítricos (naranja) sobre tierras aluviales.

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

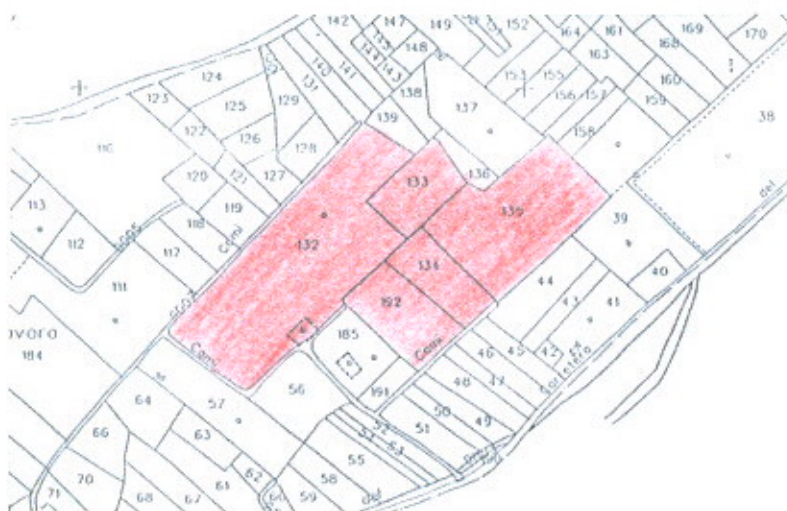
EL SECRETARIO,



Descripción:

Al Noreste del casco urbano de Pego, el yacimiento se ubica en la antigua finca de D. Rafael Vidal (hoy de sus herederos), sobre aluviones y depósitos sedimentarios de origen cuaternario, hoy totalmente transformados para el cultivo agrícola.

DOCUMENTACIÓN CATASTRAL



Acceso:

Desde la carretera local de Pego al mar, a la altura del km. 1'100 se accede a la antigua casa y finca de D. Rafael Vidal.

Actividades arqueológicas realizadas:

- * Descubierta en 1952 por C. Giner Bolufer durante los trabajos agrícolas de desfonde.
- * Prospección superficial. J.A. Gisbert Santonja. 8 y 9 de diciembre de 1979.
- * Prospección arqueológica sistemática. J. Torró i Abad. 1991-1996.

Depósito de materiales:

- * Servicio de Investigación Prehistórica (Excma. Diputación de Valencia): documentación y ajueros de las tumbas.
- * Colección particular de D. Antonio López (Pego).
- * Colección particular de D. Vicente Pons (Oliva)
- * Museo Arqueológico Provincial de Alicante.

Bibliografía:

- * Gisbert Santonja, J.A. (1981). "Notes d'arqueologia romana i medieval: la partida de Favara". Revista "Festes a Pego". Pego, s./p.



EL SECRETO

DECLARACIÓN DE AUTENTICIDAD
DOCUMENTOS ARQUITECTONICOS
Carlos I

DATOS ADMINISTRATIVOS		
Yacimiento: Favara II - Avda. Juan Carlos I		Nº: 16 / 30
Localización: Casco urbano y Zona rústica	Calles: Avda. Juan Carlos I, Nou d' Octubre, Vall de Laguart, El Clot N-4 Polígono nº: 25	Parcelas rústica nº: 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 98, 162, 154, 193
Coordenadas U.T.M.: 30S YJ 505 039		Altitud s.n.m.: 50-60 m.
Propietario (1998): <u>85</u> . José y Rosa Sanchís Andrés; <u>86</u> . Club de Tennis Pego; <u>87</u> . Consuelo Pérez Escrivá; <u>88</u> . Rosa Naya Píera; <u>89</u> . Isabel Ferrer Sendra; <u>90</u> . Ayuntamiento de Pego; <u>91</u> . Simeón Salva Torrés; <u>92</u> . Rosa ? ?; <u>154</u> , Rosa Pérez Escrivá; 162. Salvador Naya Morera; 193. Severo Morera Millares.		

DATOS TÉCNICOS	
Tipo de yacimiento: Villa	
Adscripción cultural: Romana	Cronología: ss. I-V d.C.
Estado de conservación: Alterado por las transformaciones agrarias sufridas como consecuencia del cambio del cultivo de secano al de regadío y del proceso de urbanización de la Avenida de Juan Carlos I.	
Peligro de destrucción: Muy alto. Suelo urbanizable de uso industrial con tolerancia de vivienda.	
Régimen de protección: Categoría B de la Normativa Arqueológica Municipal. También acogido al grado de “Protección Arqueológica” establecido en la revisión del P.G.O.U. (1998).	

DOCUMENTACIÓN CARTOGRÁFICA



Cartografía: Mapa Topográfico Nacional de España. Hoja nº 796-III. (Oliva)
Instituto Geográfico Nacional. Escala 1: 25.000

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

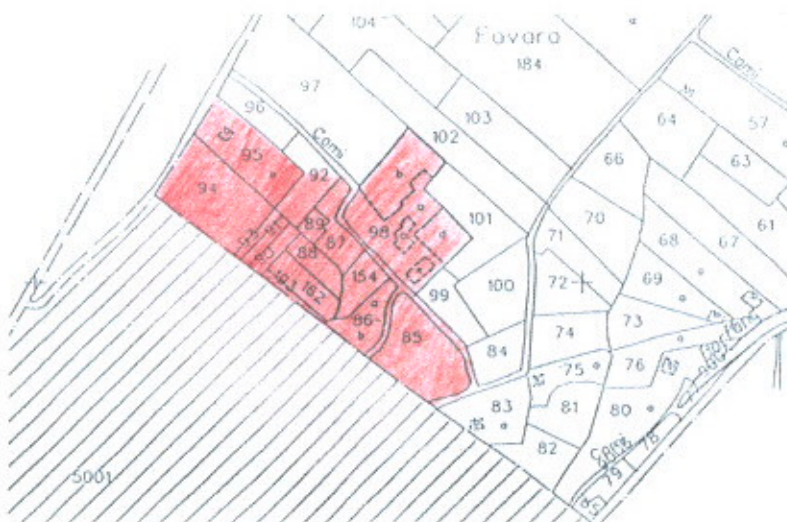


Descripción:

En el Noreste del casco urbano de Pego, entre la carretera C-3318 y el camino del Mar, donde en una zona periurbana de tierra llana articulada por la Avda. Juan Carlos I, se ubican naves industriales junto a bancales de cítricos en proceso de urbanización.

Paisaje: Monocultivo de cítricos (naranjos) sobre tierras aluviales y polígono industrial.

DOCUMENTACIÓN CATASTRAL



Acceso:

Desde la carretera C-3318, a la entrada al núcleo urbano desde Oliva, la primera avenida a la izquierda es la de Juan Carlos I, donde se observan los arranques de las futuras calles proyectadas.

Actividades arqueológicas realizadas:

* Prospección arqueológica sistemática. J. Torró i Abad. 1991-1996.

Depósito de materiales:

* Museo Arqueológico Provincial de Alicante.

Bibliografía:

* Yacimiento arqueológico inédito.



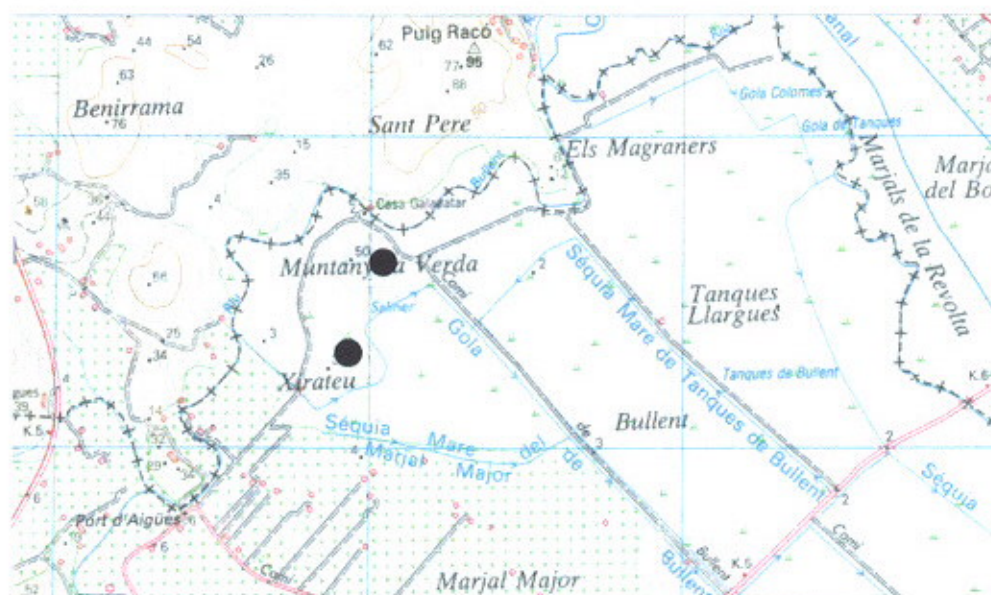
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEGO

CATÁLOGO DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

DATOS ADMINISTRATIVOS		
Yacimiento: Muntanyeta Verda		Nº: 17 / 30
Localización: La Marjal	Polígono nº: 5	Parcelas nº: 73 - 82
Coordenadas U.T.M.: 30 S YJ 529 073 30 S YJ 530 075'5		Altitud s.n.m.: 30 - 40 m.
Propietarios (1998): 73. Juan Sendra Dominguis o Generalitat Valenciana; 82. Josefa García Ferrando o Generalitat Valenciana.		

DATOS TÉCNICOS	
Tipo de yacimiento: Poblado	
Adscripción cultural: Edad del Bronce, Ibérico, Islámico	Cronología: II milenio a.C. ss. VII-III a.C., ss. IX-X d.C.
Estado de conservación: Afectado por la acción antrópica (camino de acceso, canalizaciones, observatorio, pastoreo, etc.)	
Peligro de destrucción: Bajo. Suelo no urbanizable. Zona de protección medioambiental y arqueológica (no incluido todo el yacimiento en ésta última)	
Régimen de protección: Incluido parcialmente como área de protección arqueológica en la zonificación de suelo del Marjal de Pego. Categoría E de la Normativa Arqueológica Municipal. También acogido al grado de "Protección Arqueológica" establecido en la revisión del P.G.O.U. (1998).	

DOCUMENTACIÓN CARTOGRÁFICA



Cartografía:	Mapa Topográfico Nacional de España. Hoja nº 796-III. (Oлива)
	Instituto Geográfico Nacional. Escala 1: 25.000.
Paisaje:	Cultivo abandonado de algarrobo. Abundantes paleras o nopales.



fecha 23 de octubre de 1998
Pego, a 13 de octubre de 1998

EL SECRETARIO.



Pequeña elevación montañosa (50 m.) al Norte del Marjal de Pego, entre el río Bullent y el propio marjal, formada por la unión de dos pequeños cerros. En las laderas de ambos se encuentran restos arqueológicos de diversa cronología repartidos por su superficie.

Por el km. 6'200 de la carretera C-3318 (Gandía-Benidorm por Pego) se accede al camino del Bullentó, que llega hasta el pie de la propia Muntanyeta Verda, a la cuya parte superior se puede acceder por camino asfaltado.

* Excavaciones clandestinas. S. Climent Mañó. Agosto, 1981.
* Prospección arqueológica. P. Costa, M. Senti y M. Maya. 16-08-1993.
* Prospección arqueológica sistemática. J. Torró i Abad. 1991-1996.

- * Museo Arqueológico de Oliva.
- * Museo Arqueológico de Denia.
- * Museo Arqueológico Provincial de Alicante.

* Aparicio, Pérez J. et alii (1983). "Muntanyeta Verda, Pego". Varia II, pag. 422-424. Serie Arqueológica nº 9. Dpto. de Historia Antigua. Valencia.

* Bazzana, A. (1990). *Archeologie de l'habitat medieval dans l'ancien Sharq Al-Andalus*. Université de Lyon.

* Bazzana, A. (1991). *Maison d' Al-Andalus. Habitat medieval et structures du peuplement dans l' Espagne Orientale*. Casa Velázquez. Madrid.



DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



Descripción:

Al Este del núcleo urbano de Pego, junto al barranco de Castelló, entre éste y el camino de Cotes, que comunica los caminos de Sant Antoni y de Benumeia.

DOCUMENTACIÓN CATASTRAL



Acceso:

Desde el casco urbano de Pego, por el camino de Benumeia se coge el camino de Cotes y desde el pozo homónimo se accede al paraje o partida de Gaià, junto al barranco de Castelló.

Actividades arqueológicas realizadas:

- * Descubierta en febrero de 1944 y marzo de 1945.
- * Prospección superficial. J.A. Gisbert Santonja. 1981.

Depósito de materiales:

- * Servicio de Investigación Prehistórica de la Excm. Diputación Provincial de Valencia.
- * Familia y herederos de D. Antonio Pérez Ramos (Pego).

Bibliografía:

- * Gisbert Santonja, J.A. (1982). "La necrópolis romana tardana de la partida de Gaià". Revista "Festes a Pego", s/p.
- * Gisbert Santonja, J.A. (1983). "La necrópolis romana tardía de la partida de Gaià (Pego, Alacant). Puntualizaciones sobre su ajuar y su cronología". *Revista del Instituto de Estudios Alicantinos*, nº 39, 157-175. Alicante.
- * Gisbert Santonja, J.A. (1986). "Las cerámicas de cronología visigoda en las necrópolis del País Valenciano". *II Congreso de Cerámica Medieval del Mediterráneo Occidental*, 207-215. Madrid.
- * Pérez, A. y Giner, C. (1945). "Descubrimiento de una necrópolis árabe". *Anales del Centro de Cultura Valenciana*, XIII, 32-42. Valencia.

D/LIGENCIA: Que extendido para ser visto y rubricado por el Sr. Secretario, ha sido rubricado por el Sr. Secretario, fecha 23 de octubre de 1998, Pego, a 23 de octubre de 1998, SECRETARIO,

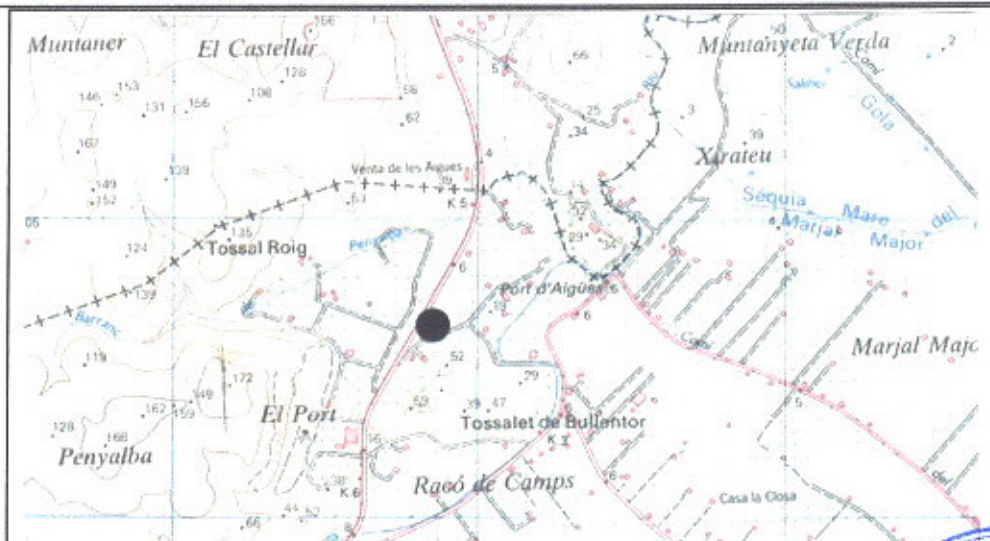
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEGO

CATÁLOGO DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

DATOS ADMINISTRATIVOS		
Yacimiento: Penyalba		Nº: 19 / 30
Localización: Ptda. de Penyalba	Polígono nº: 2	Parcelas nº: 95 - 96 - 97 - 99 - 100-101 - 103 - 104 - 105 - 106 - 121 - 122 - 123
Coordenadas U.T.M.: 30S YJ 518 066		Altitud s.n.m.: 6 m.
Propietarios (1998): 95. M ^a Amparo Ferrando Ferrando; 96. Fernando Gil Escrivá; 97. Carmen Sendra Lucas; 99. Josefa Gil Escrivá; 100. Eduardo Gil Escrivá; 103 y 104. Carmen Saez Peretó; 105. Fernando Pastor Arbona; 106. Rosario Server Saez; 121. Ricardo Salvador Ferrando; 122. José Sendra Llambies; 123. Carmen Saez Peretó		

DATOS TÉCNICOS	
Tipo de yacimiento: Necrópolis	
Adscripción cultural: Romana. Alto imperial.	Cronología: ss. II-III d.C.
Estado de conservación: Alterado por las transformaciones agrarias sufridas como consecuencia del cambio del cultivo de secano al de regadío.	
Peligro de destrucción: Medio. Suelo no urbanizable de uso agrícola. Posibles transformaciones agrícolas futuras.	
Régimen de protección: Categoría C de la Normativa Arqueológica Municipal. También acogido al grado de "Protección Arqueológica" establecido en la revisión del P.G.O.U. (1998).	

DOCUMENTACIÓN CARTOGRÁFICA



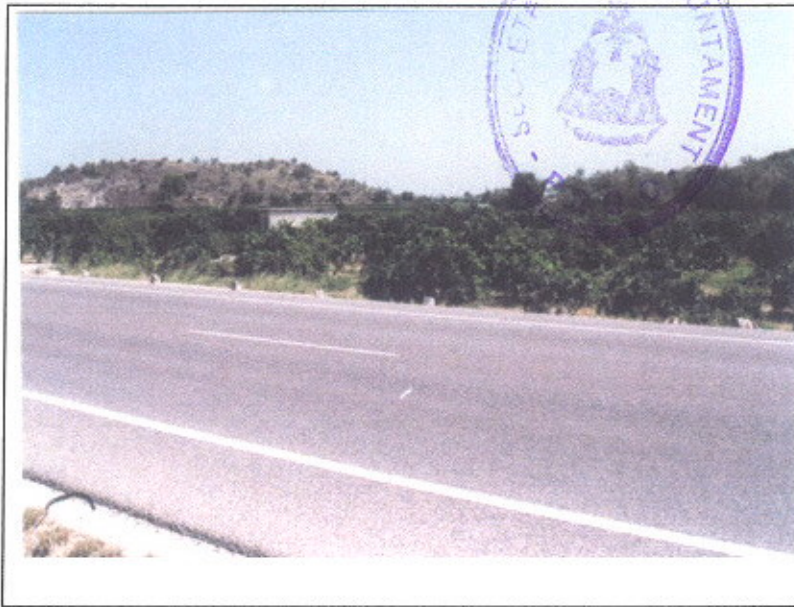
Cartografía:	Mapa Topográfico Nacional de España. Hoja nº 796-III (Oliva). Instituto Geográfico Nacional. Escala 1: 25.000
Paisaje:	En la actualidad se encuentra en explotación agrícola, cultivada de naranjo.

Gabriel Segura Herrero. Arqueólogo



fecha de 23 de octubre de 2008
a 23 de octubre de 2008
EL SECRETARIO,

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



Descripción:

Al Noroeste del casco urbano de Pego, en el piedemonte de los "tossals de Bullentó", junto a la carretera C-3318 (Benidorm a Gandía por Pego), en el punto kilométrico 5'450.

DOCUMENTACIÓN CATASTRAL



Acceso:

El yacimiento se sitúa en el borde de la carretera C-3318 (Benidorm a Gandía por Pego)

Actividades arqueológicas realizadas:

- * Descubierta en 1966 por C. Giner Bolufer durante los trabajos agrícolas de desfonde.
- * Prospección superficial de J.A. Gisbert Santonja (09-11-1979) (16-03-1980).
- * Prospección arqueológica sistemática. J. Torró i Abad. 1991-1996.

Depósito de materiales:

- * Servicio de Investigación Prehistórica. Excm. Diputación Provincial de Valencia.
- * Museo Arqueológico de Denia.
- * Museo Arqueológico Provincial de Alicante.

Bibliografía:

- * Gisbert Santonja, J.A. (1980). "Notes d' arqueologia romana". Revista "Festes a Pego". Pego s./p.



fecha 23 de octubre 98
fecha 23 de octubre 98
EL SECRETARIO,

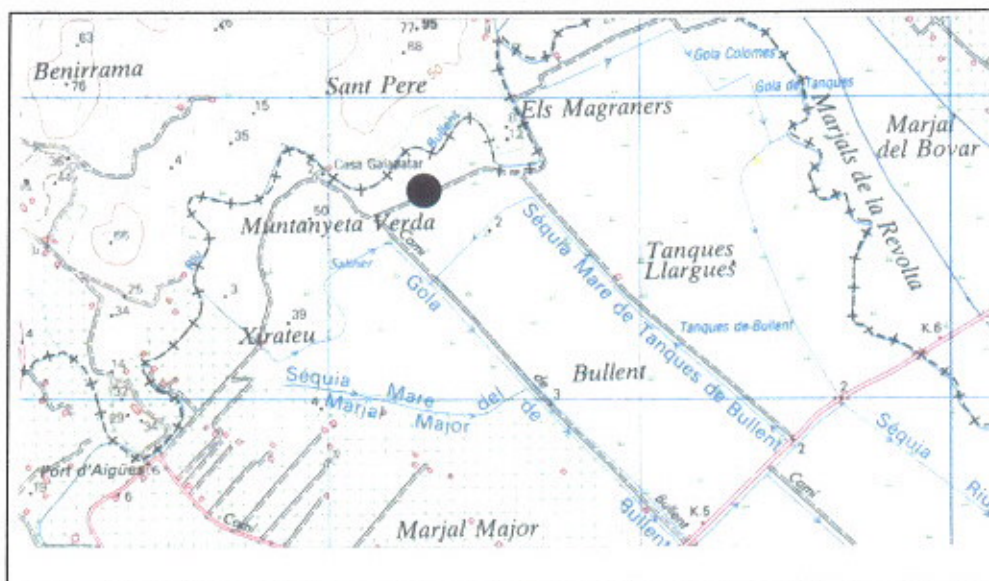
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEGO

CATÁLOGO DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

DATOS ADMINISTRATIVOS		
Yacimiento: Plà		Nº: 20 / 30
Localización: Ptda. del Mangranar	Polígono nº: 5	Parcelas nº: 165 - 167 - 170 - 172 - 173 - 174 - 176 - 177
Coordenadas U.T.M.: 30 S YJ 534 077		Altitud s.n.m.: 2 m.
Propietarios (1998): 165. Mª Milagros Pérez García; 167. Vicente Riera Llopis; 170. Pascual Hermanos, S.A.; 172. Vipei S.A.; 173. José Agrasot Mengual; 174. MªCarmen Pastor Sala; 176. Inter Regional Agrícola, S.A.; 177. Joaquín Ferrando Server.		

DATOS TÉCNICOS	
Tipo de yacimiento: Poblado lacustre	
Adscripción cultural: Edad del Bronce	Cronología: II milenio a.C.
Estado de conservación: Bueno. Inundado gran parte del año por cultivo de arroz.	
Peligro de destrucción: Medio. Zona de protección medioambiental y área agrícola con cultivo de arroz	
Régimen de protección: En la zonificación de suelos del Marjal queda incluido parcialmente en una de las zonas arqueológicas establecidas. Categoría E de la Normativa Arqueológica Municipal. También acogido al grado de "Protección Arqueológica" establecido en la revisión del P.G.O.U. (1998).	

DOCUMENTACIÓN CARTOGRÁFICA



Cartografía:	Mapa Topográfico Nacional de España. Hoja nº 796-III. (Oliva)
	Instituto Geográfico Nacional. Escala 1: 25.000
Paisaje:	Todo el yacimiento se encuentra en tierras agrícolas, unas hoy en día abandonadas y cubiertas de cañizo, y otras cultivadas de arroz.

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



Descripción:

Situado en el extremo Norte del Marjal de Pego, entre la Muntanyeta Verda y una estribación del cerro de Sant Pere (Oliva), queda dividido en dos partes por el llamado camino de Mangraners. En la acequia que corre paralela a éste se pueden observar piedras de muros.

DOCUMENTACIÓN CATASTRAL



Acceso:

Por el km. 6'200 de la carretera C-3318 (Gandia-Benidorm por Pego) se accede al camino del Bullentó, que rodeando por detrás la Muntanyeta Verda permite acceder al yacimiento.

Actividades arqueológicas realizadas:

- * Excavación arqueológica salvamento. J. Aparicio. Del 03 al 30 de Agosto de 1984.
- * Prospección sistemática. J.A. Gisbert Santonja. Noviembre, 1984.
- * Prospección sistemática. M.A. Senti y P. Costa. Agosto, 1993.

Depósito de materiales:

- * Museo Arqueológico de Denia. Prospección de J.A. Gisbert Santonja (1984).
- * Museo Arqueológico de Oliva. Prospecciones 1987.

Bibliografía:

- * Aparicio, J. y Climent, S. (1985). "Sobre la pesca en la Edad del Bronce". *Arse*, n° 20 (Boletín del Centro Arqueológico Saguntino). Sagunto.
- * Aparicio, J. (1990). "El Plà (Pego, la Marina Alta)". *Excavacions Arqueològiques de Salvament a la Comunitat Valenciana, 1984-1988, vol. II*: 79-81. Valencia.
- * Simón García, J.L. (1990). "Catálogo y estudio de los fondos prehistóricos (del V al II milenio a.C.) de los museos de la Marina Alta." *Ayudas a la Investigación 1986-1987, vol. III*, 105-122. Instituto de Cultura "Juan Gil-Albert". Alicante.



fecha 23 de octubre 98
Pego, a 23 de octubre de 1998

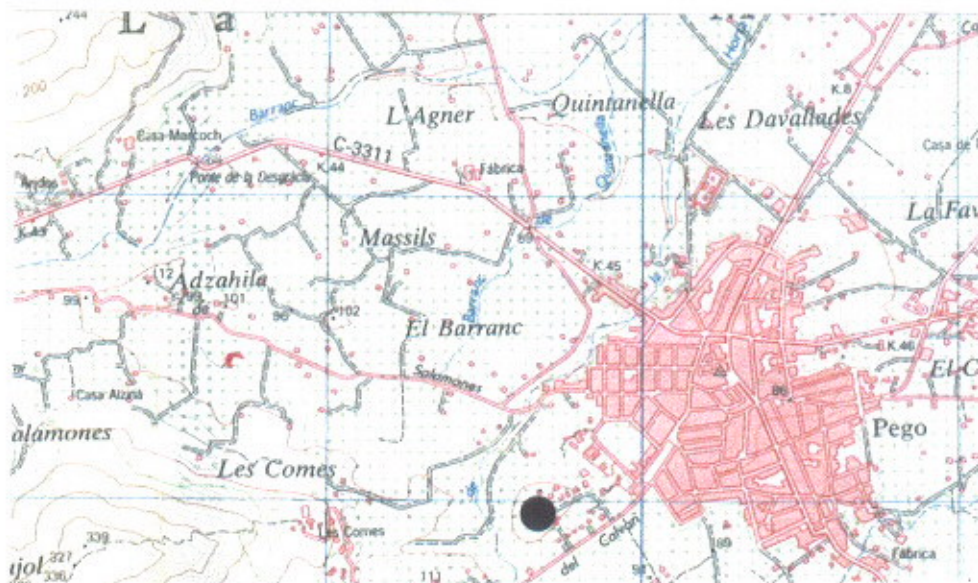
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEGO

CATÁLOGO DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

DATOS ADMINISTRATIVOS	
Yacimiento: Pujol d' Ametla	Nº: 21 / 30
Localización: Casco Urbano	Calles: Calvario N-5, N-6, N-7 y N-8
Coordenadas U.T.M.: 30S YJ 496'5 029'5	Altitud s.n.m.: 110-118 m.
Propietario (1998):	

DATOS TÉCNICOS	
Tipo de yacimiento: Asentamiento y Necrópolis	
Adscripción cultural: Romano	Cronología: ss. I - IV d.C.
Estado de conservación: Transformado y arrasado por completo por la sustitución del cultivo de secano por el regadío de cítricos y la edificación de segundas viviendas.	
Peligro de destrucción: Alto. Clasificación como suelo urbano y zona de expansión en vivienda aislada de 600 m ² . En proceso de urbanización.	
Régimen de protección: Categoría D de la Normativa Arqueológica Municipal. También acogido al grado de "Protección Arqueológica" establecido en la revisión del P.G.O.U. (1998).	

DOCUMENTACIÓN CARTOGRÁFICA



Cartografía: : Mapa Topográfico Nacional de España. Hoja nº 796-III. (Oliva)
Instituto Geográfico Nacional. Escala 1: 25.000

Paisaje: Abancalamientos de secano en proceso de transformación para su urbanización como zona de viviendas aisladas. Las laderas del cerro se encuentran ocupadas por casas de campo con cultivos de cítricos.

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



Descripción:

Pequeño cerro situado al Suroeste del núcleo urbano de Pegó, y en la actualidad en proceso de integración urbana. Aterrazado por cultivos de secano, en la actualidad se procede a su transformación para su urbanización como zona de vivienda aislada.

DOCUMENTACIÓN CATASTRAL



Acceso y delimitación

Desde el casco urbano de Pegó, por el Pla de la Font, el paseo Cervantes y el camino del Calvario se llega al cerro, a través de numerosas viviendas destinadas a segunda residencia. El yacimiento queda delimitado entre la calles N-5 y N-8 / N-4 y N-11

Actividades arqueológicas realizadas:

- * Hallazgos antiguos (B. Sastre Ferrando).

Depósito de materiales:

Bibliografía:

- * Giner Bolufer, C. (1979). "Topografía histórica de los valles de Pegó". *Pegó (Miscelánea)*. Pag. 152. Caja de Ahorros Provincial de Alicante. Alicante.
- * Herreros Hernández, T. (1994). "Itinerari arqueologic del poblament històric de la Vall de Pegó". *Revista "Festes a Pegó"*, s/p. Pegó.
- * Sastre Ferrando, B. et alii (1979). "Historia de la villa de Pegó". *Pegó (Miscelánea)*. Pag. 43. Caja de Ahorros Provincial de Alicante. Alicante.



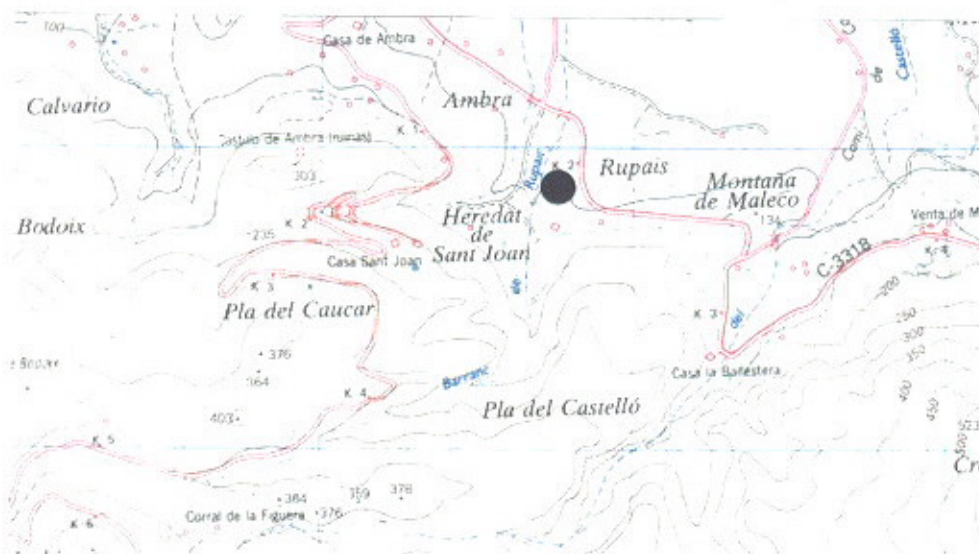
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEGO

CATÁLOGO DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

DATOS ADMINISTRATIVOS		
Yacimiento: Rupais		Nº: 22 / 30
Localización: Ptdas. de Rupais y Benumeia	Polígonos nº: 11 y 23	Parcelas nº: Pol. 11: 81- 82 - 83 - 84 - 86 - 88 Pol. 23: 177 - 179
Coordenadas U.T.M.: 30S YJ 517'5 018'5		Altitud s.n.m.: 100 m.
Propietarios (1998): Pol. 11: 81. Augusto Ferrandis Pastor; 82. Jaime Domenech Mestre; 83 y 88. Enrique Moll Pacheco; 84. Rosario Ferrandis Pastor; 86. José Sendra Canet; Pol. 23: 177. Salvador Escrivá Pastor; 179. José Sendra Canet.		

DATOS TÉCNICOS	
Tipo de yacimiento: Villa. Alquería.	
Adscripción cultural: Romano, Islámico	Cronología: ss. I-IV d.C / ss. XI-
Estado de conservación: Alterado por las transformaciones agrarias sufridas como consecuencia del cambio del cultivo de secano al de regadío.	
Peligro de destrucción: Medio. Suelo no urbanizable de uso agrícola. Posibles transformaciones agrícolas futuras.	
Régimen de protección: Categoría C de la Normativa Arqueológica Municipal. También acogido al grado de "Protección Arqueológica" establecido en la revisión del P.G.O.U. (1998).	

DOCUMENTACIÓN CARTOGRÁFICA



Cartografía: : Mapa Topográfico Nacional de España. Hoja 822-I. (Orba)
Instituto Geográfico Nacional. Escala 1:25.000

Paisaje: Monocultivo de cítricos (naranja) sobre margas blancas (Tap) y bancales con cultivo testimonial de secano (olivo y algarrobo)

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



Descripción:

Al Sur del casco urbano de Pego, sobre una pequeña elevación a modo de lengua de tierra existente junto a la rambla de Rupais, y a escasos metros del corral homónimo, los bancales con restos arqueológicos se encuentran divididos por la carretera C-3318.

DOCUMENTACIÓN CATASTRAL



Acceso:

A la altura del km. 2 de la carretera C-3318 (Benidorm a Gandía por Pego) los bancales con restos arqueológicos son atravesados por la misma.

Actividades arqueológicas realizadas:

* Prospección arqueológica sistemática. J. Torró i Abad. 1991-1996.

Depósito de materiales:

* Museo Arqueológico Provincial de Alicante.

Bibliografía:

* Giner Bolufer, C. (1979). "Topografía histórica de los valles de Pego". Pego (Miscelánea), pag. 152. Caja de Ahorros Provincial de Alicante. Alicante.



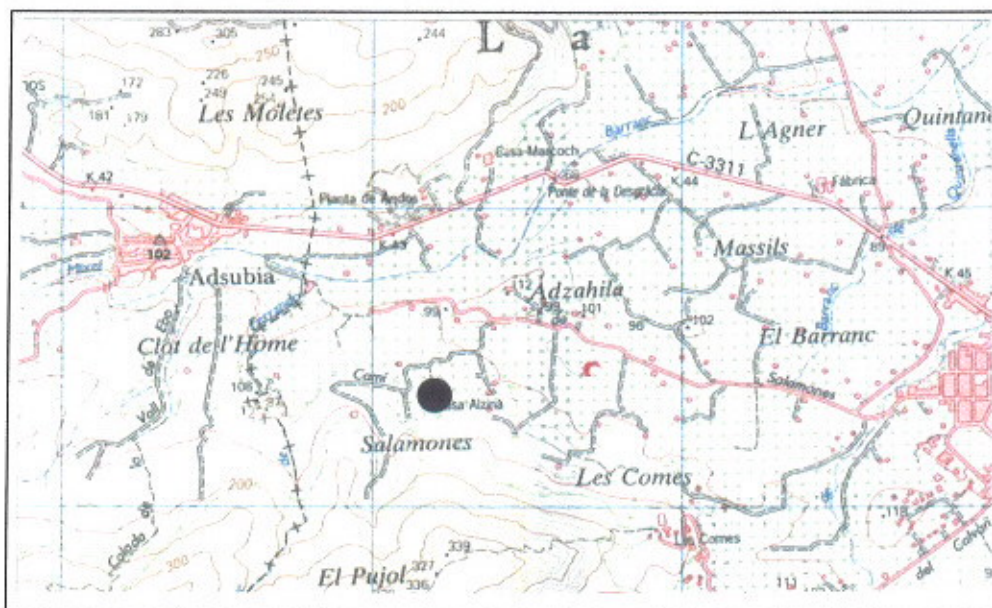
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEGO

CATÁLOGO DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

DATOS ADMINISTRATIVOS		
Yacimiento: Salamona		Nº: 23 / 30
Localización: Ptda. de la Salamona	Polígono nº: 13	Parcelas nº: 272 - 274 - 275 - 277 278 - 426
Coordenadas U.T.M.: 30S YJ 482 034		Altitud s.n.m.: 210-220 m.
Propietario (1998): <u>272</u> . María Mengual Bañuls; <u>274</u> . Milagros Bañuls Sala; <u>275</u> . Manuel Bañuls Camps; <u>277</u> . José Orihuel Ferrando; <u>278</u> . Fernando Vicens Masanet; <u>426</u> . Leocricio Pascual Sastre.		

DATOS TÉCNICOS	
Tipo de yacimiento: Villa y Alquería	
Adscripción cultural: Romano e Islámico	Cronología: ss. I-IV d.C. / ss. XII-XVII
Estado de conservación: Alterado por las transformaciones agrarias sufridas como consecuencia del cambio del cultivo de secano al de regadío.	
Peligro de destrucción: Medio. Suelo no urbanizable de uso agrícola. Posibles transformaciones agrícolas futuras.	
Régimen de protección: Categoría B de la Normativa Arqueológica Municipal. También acogido al grado de "Protección Arqueológica" establecido en la revisión del P.G.O.U. (1998).	

DOCUMENTACIÓN CARTOGRÁFICA



Cartografía: Mapa Topográfico Nacional de España. Hoja nº 796-III. (Oliva)
Instituto Geográfico Nacional. Escala 1: 25.000

Paisaje: Monocultivo de cítricos sobre margas blancas (Tap).

DILIGENCIA.- Que existiendo por el presente el documento ha sido aprobado por el...
fecha 23 de octubre de 1998
Pego, 23 de octubre de 1998
EL SECRETARIO,

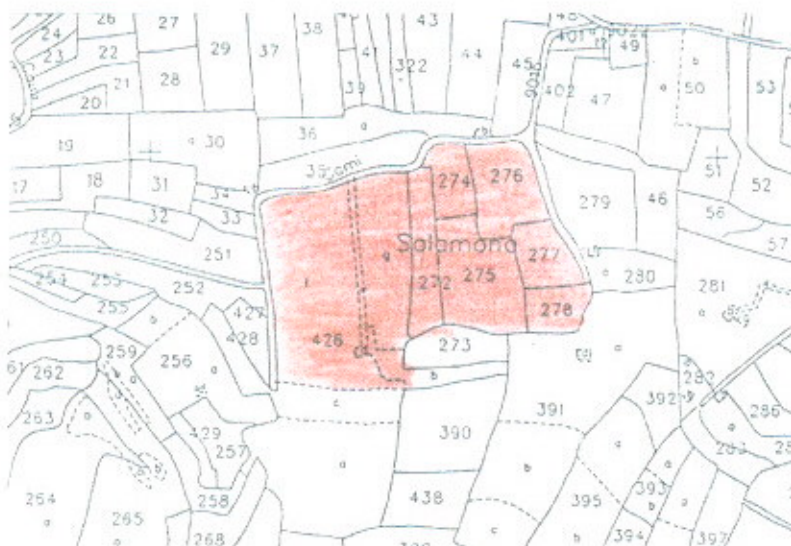
DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



Descripción:

Al Oeste del casco urbano de Pego, en el piedemonte de las estribaciones del Miserat, y junto a una antiguo manantial de agua, recogida en una balsa existente en la actualidad, se encuentran los bancales donde se observan los restos arqueológicos.

DOCUMENTACIÓN CATASTRAL



Acceso:

Desde el núcleo urbano de Pego, por el camino viejo de Adsubia o también llamado camino de la Salamona, se llega al yacimiento situado en los bancales alrededor de la llamada Casa de Alzina.

Actividades arqueológicas realizadas:

* Prospección arqueológica sistemática. J. Torró i Abad. 1991-1996.

Depósito de materiales:

* Museo Arqueológico Provincial de Alicante.

Bibliografía:

* Giner Bolufer, C. (1979). "Topografía histórica de los valles de Pego" Pego (Miscelánea). pag. 150. Caja de Ahorros Provincial de Alicante. Alicante.



23 de octubre 98
23 de octubre 98
EL SECRETARIO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEGO

CATÁLOGO DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

DATOS ADMINISTRATIVOS		
Yacimiento: San Sebastián (antigua alquería de Benumeia)		Nº: 24 / 30
Localización: Pda. de Benixats	Polígono nº: 24	Parcelas nº: 102, 103, 108, 109, 111, 112, 114, 115, 116
Coordenadas U.T.M.: 30S YJ 516'25 028		Altitud s.n.m.: 61 m.
Propietario (1998): <u>102</u> . Rosa Sendra Mas; <u>103</u> . Carlos Gil; <u>108</u> . Fernando Camarena Milvaques; <u>109</u> . Fernando Lloret Sendra; <u>111</u> . Carlos Oltrá Bañuls; <u>112</u> . Rafael Ortí Vidal; <u>114</u> . Fernando Sendra Sendra; <u>115</u> . Fernando Ferrando Giner; <u>116</u> . Carlos Bañuls Ferrando.		

DATOS TÉCNICOS
Tipo de yacimiento: Alquería, ermita y espacio cúltico
Adscripción cultural: Islámica, Medieval y Postmedieval. Cronología: ss. XI-XVIII
Estado de conservación: Alterado por las transformaciones agrarias sufridas como consecuencia del cambio del cultivo de secano al de regadío. Ermita en ruinas.
Peligro de destrucción: Medio. Suelo no urbanizable de uso agrícola. Posibles transformaciones agrícolas futuras.
Régimen de protección: Categoría B de la Normativa Arqueológica Municipal. Incluido en la revisión del P.G.O.U. (1998) como suelo no urbanizable de protección histórica. También acogido al grado de "Protección Arqueológica" establecido en la revisión del P.G.O.U. (1998).

DOCUMENTACIÓN CARTOGRÁFICA



Cartografía: Mapa Topográfico Nacional de España. Hoja nº 796-III (Oliva).
Instituto Geográfico Nacional. Escala 1: 25.000

fecha 23 de octubre 98
Pego, a 23 de octubre de 1998
EL SECRETARIO,

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

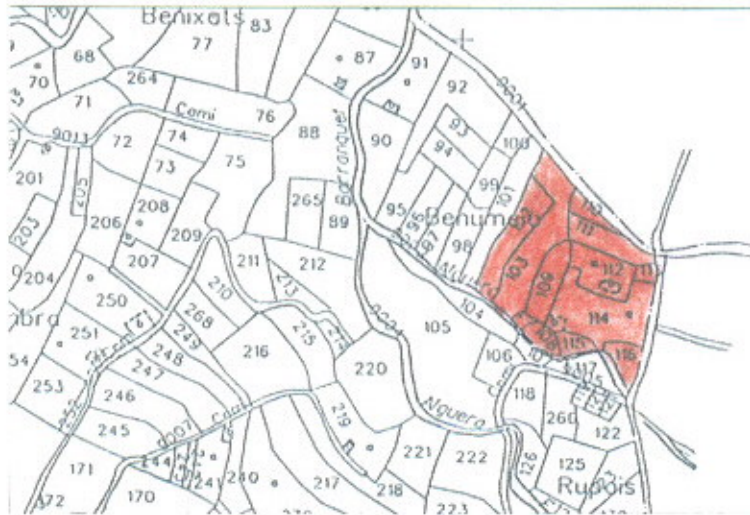


Descripción:

Al Sudeste del casco urbano, sobre una pequeña elevación del terreno, hoy en día totalmente alterada por los cultivos de cítricos, se levanta la ermita de San Sebastián, sobre el lugar ocupado por la antigua alquería islámica de Benumeia.

Paisaje: Monocultivo de cítricos (naranjos) sobre antiguos bancales de secano.

DOCUMENTACIÓN CATASTRAL



Acceso:

Desde el núcleo urbano de Pego por el camino rural de Benixats hasta el cruce con los caminos de Cotes y de Benumeia. Desde el mismo cruce se divisa la ermita, a escasos 50 m.

Actividades arqueológicas realizadas:

* Prospección arqueológica sistemática. J. Torró i Abad. 1991-1996.

Depósito de materiales:

* Museo Arqueológico Provincial de Alicante.

Bibliografía:

- * Giner Bolufer, C. (1979). "Topografía histórica de los valles de Pego" Pego. (Miscelánea), pag. 150-151. Caja de Ahorros Provincial de Alicante. Alicante
- * Martínez Rondán, J. (1979). "Triptic pegolí". Revista "Festes a Pego", s/p. Pego.



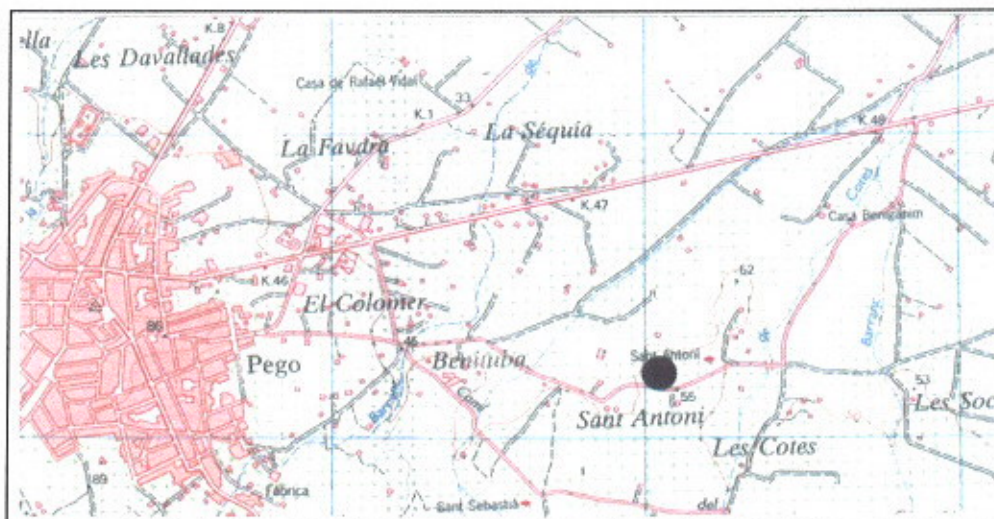
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEGO

CATÁLOGO DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

DATOS ADMINISTRATIVOS		
Yacimiento: Sant Antoni		Nº: 25 / 30
Localización: Ptda. Sant Antoni	Polígono nº: 27	Parcelas nº: 85a - 86 - 87 - 88 - 90b - 91 - 93b
Coordenadas U.T.M.: 30S YJ 521 032		Altitud s.n.m.: 59 m.
Propietarios (1998): 85. Salvador Mengual Pastor; 86. Fernando Sendra Sendra; 87 y 88. Ayto. de Pego; 90. Salvador García Trillo; 91. Mª Rosario Sala Sendra; 93. María Bolta Rovira.		

DATOS TÉCNICOS	
Tipo de yacimiento: Villa y espacio cáltico (ermita rural)	
Adscripción cultural: Romana y Postmedieval	Cronología: ss. I-V d.C. ss. XVI-XVIII
Estado de conservación: Alterado por las transformaciones agrarias sufridas como consecuencia del cambio del cultivo de secano al de regadío. Ermita restaurada.	
Peligro de destrucción: Medio. Suelo no urbanizable de uso agrícola. Posibles transformaciones agrícolas futuras.	
Régimen de protección: Categoría B de la Normativa Arqueológica Municipal. Incluido en la revisión del P.G.O.U. (1998) como suelo no urbanizable de protección histórica. También acogido al grado de "Protección Arqueológica" establecido en la revisión del P.G.O.U. (1998).	

DOCUMENTACIÓN CARTOGRÁFICA



Cartografía: Mapa Topográfico Nacional de España. Hoja nº 796-III. (Oliva)
Instituto Geográfico Nacional. Escala 1: 25.000

Paisaje: Monocultivo de cítricos (naranjos) sobre margas blancas (Tap)

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

Gabriel Segura Herrero. Arqueólogo

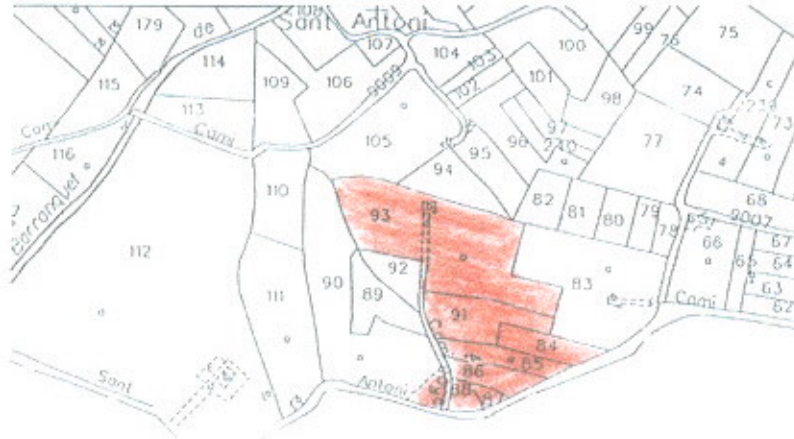
fecha 23 de octubre de 1998
a 23 de octubre de 1998
EL SECRETARIO,



Descripción:

Al Este del casco urbano de Pego y sobre una pequeña loma hoy transformada por los cultivos, se encuentra la ermita con espacio anexo plantado de algarrobos y olivos. A espaldas de la ermita se encuentran los bancales donde se detectan restos arqueológicos.

DOCUMENTACIÓN CATASTRAL



Acceso:

Desde el núcleo urbano de Pego, por el llamado camino de Sant Antoni. Se encuentra junto al camino

Actividades arqueológicas realizadas:

- * Prospecciones arqueológicas. J.A. Gisbert Santonja. 26-10-1979 al 26-12-1979.
- * Prospección sistemática. J.A. Gisbert, M. Rafet y M^a.M. Martínez. 01 al 06-10-1987
- * Prospección sistemática. J.A. Gisbert y S. Cloquell. 12-02-1989 y 17-08-1991.
- * Prospección arqueológica sistemática. J. Torró i Abad. 1991-1996.

Depósito de materiales:

- * Museo Arqueológico de Denia. Prospecciones diversas 1979-1982. Depósito de Salvador Estruch.
- * Museo del Servicio de Investigación Prehistórica. Excma. Diputación de Valencia. Donación de C. Giner Bolufer. Octubre, 1952.
- * Museo Arqueológico Provincial de Alicante.

Bibliografía:

- * Giner Bolufer, C. (1953). "La antigüedad de Pego". Revista de Fiestas. Pego. (1955). "La arqueología de Pego y su comarca". *Saitabi*, nº 23-24, 64-67. Universidad de Valencia. Valencia.
- * Gisbert Santonja, J.A. (1983). "La vil.la romana de la partida de Sant Antoni, (Pego, Alacant)". *Llibre de Festes*. Pego.
- * Pérez Ramos, A. y Giner Bolufer, C. (1945). "Descubrimiento de una necrópolis árabe". *Anales del Centro de Cultura Valenciana*, XIII, 33-42. Valencia.



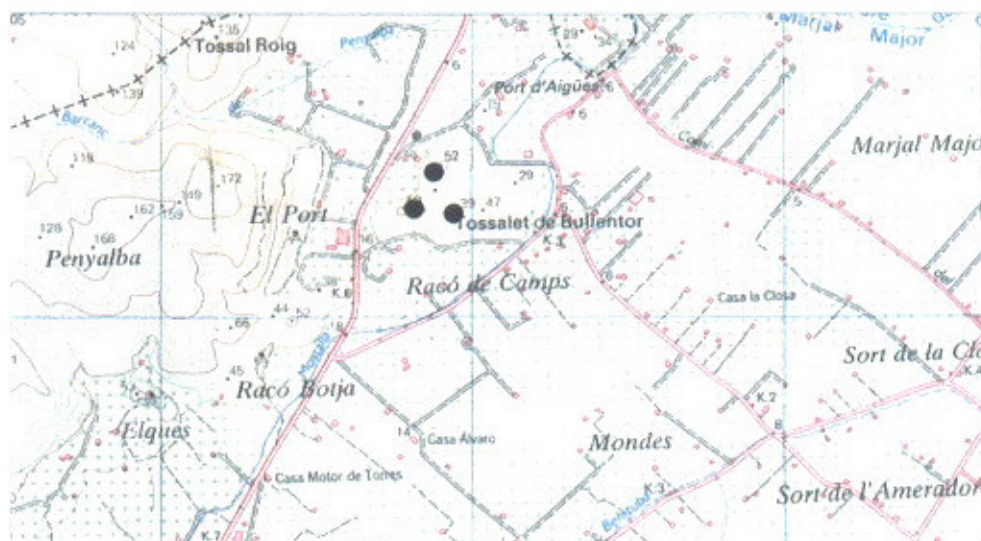
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE PEGO

CATÁLOGO DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

DATOS ADMINISTRATIVOS		
Yacimiento: Tossals de Bullentó		Nº: 26 / 30
Localización: Ptda. de Camps	Polígono nº: 2	Parcela nº: 134
Coordenadas U.T.M.: 30 S YJ 518 064 / 519 065		Altitud s.n.m.: 40 m.
Propietario (1998): Carolina Bañuls Montaner		

DATOS TÉCNICOS	
Tipo de yacimiento: Poblado	
Adscripción cultural: Edad del Bronce, Romano e Islámico	Cronología: II milenio a.C. / ss. I-II d.C./ ss. IX-X
Estado de conservación: Afectado parcialmente por las extracciones de la cantera, hoy en día no explotada.	
Peligro de destrucción: Bajo. Suelo no urbanizable. Zona de protección medioambiental y arqueológica (no incluido todo el yacimiento en ésta última)	
Régimen de protección: Categoría E de la Normativa Arqueológica Municipal. También acogido al grado de “Protección Arqueológica” establecido en la revisión del P.G.O.U. (1998) e incluido parcialmente como área de protección arqueológica en la zonificación de suelo del Marjal de Pego.	

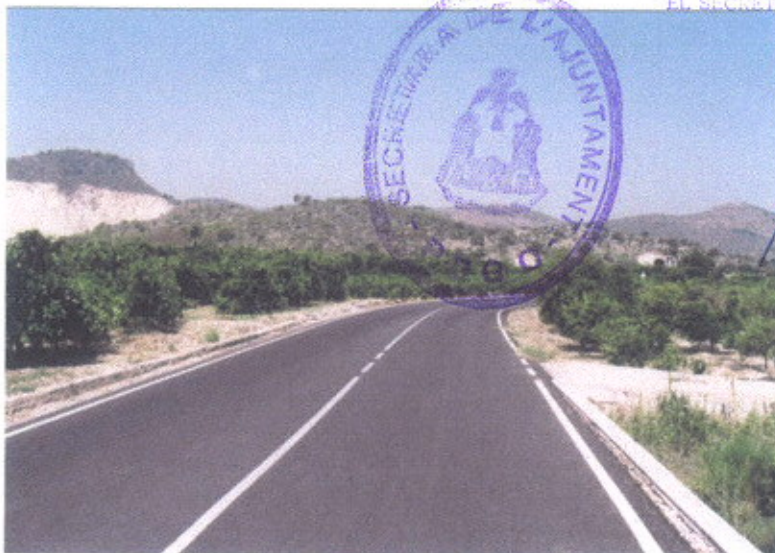
DOCUMENTACIÓN CARTOGRÁFICA



Cartografía: Mapa Topográfico Nacional de España. Hoja nº 796-III. (Oliva)
Instituto Geográfico Nacional. Escala 1: 25.000

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA





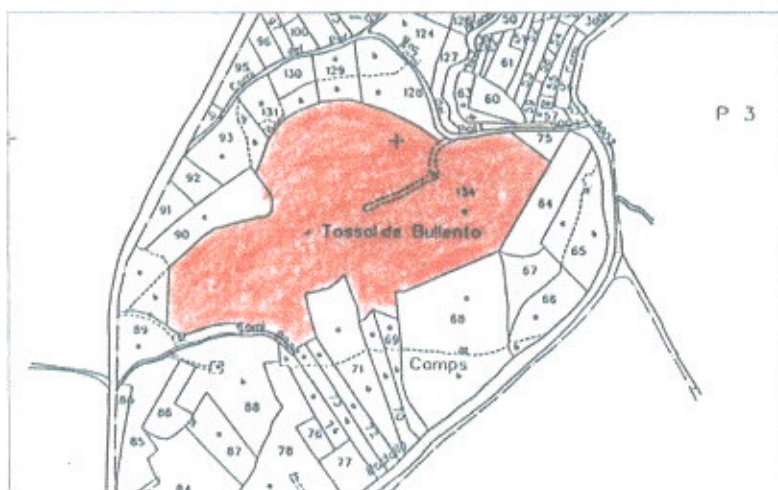
Descripción:

Cerro de medianas dimensiones al Norte del término municipal, junto a la carretera C-3318. Formado por tres cimas unidas por vaguadas, que dejan en medio de ellas una gran vaguada central.

El yacimiento se encuentra tanto en las cimas como en las vaguadas entre ellas.

Paisaje: Monte con matorral de romero.

DOCUMENTACIÓN CATASTRAL



Acceso:

Por el km. 6'200 de la carretera C-3318 (Gandía-Benidorm por Pego) se accede al camino del Bullentó, que desde el primer momento va rodeando a los "tossals" de Bullentó, pudiendo acceder a las cimas de los cerros por la gran vaguada central.

Actividades arqueológicas realizadas:

- * Prospección. J.A. Gisbert Santonja. 4-02-1984.
- * Prospección arqueológica sistemática. J. Torró i Abad. 1991-1996

Depósito de materiales:

- * Museo Arqueológico de Denia.
- * Museo Arqueológico Provincial de Alicante.

Bibliografía:

- * Giner Bolufer, C. (1979). "Topografía histórica de los valles de Pego". *Pego (Miscelánea)*, pag. 151. Caja de Ahorros Provincial de Alicante. Alicante.
- * Gisbert Santonja, J.A. (1984). "Els tossals de Bullentó". *Revista "Festes a Pego"*, p. 21. Pego.
- * Sastre Ferrando, B. et alii (1979). "Historia de la villa de Pego". *Pego (Miscelánea)*, pag. 40. Caja de Ahorros Provincial de Alicante. Alicante.



fecha 23 de octubre 98
Pego, a 23 de octubre de 1998

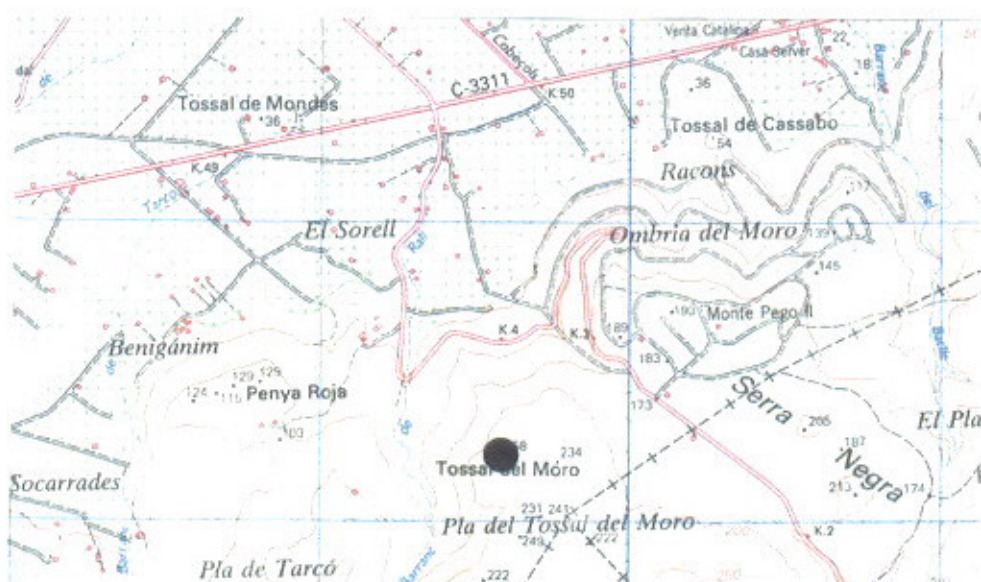
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEGO

CATÁLOGO DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

DATOS ADMINISTRATIVOS		
Yacimiento: Tossal del Moro		Nº: 27 / 30
Localización: Pda. de Cotes	Polígono nº: 10	Parcela nº: 104
Coordenadas U.T.M.: 30S YJ 546 032		Altitud s.n.m.: 250 m.
Propietario (1998): Carlos García García (?)		

DATOS TÉCNICOS	
Tipo de yacimiento: Albacar. Redil fortificado de ganado.	
Adscripción cultural: Bajomedieval y Postmedieval	Cronología: ss. XV-XVII
Estado de conservación: Bueno. Ruinas consolidadas.	
Peligro de destrucción: Alto. Suelo urbanizable no pormenorizado.	
Régimen de protección: Categoría B de la Normativa Arqueológica Municipal. También acogido al grado de "Protección Arqueológica" establecido en la revisión del P.G.O.U. (1998).	

DOCUMENTACIÓN CARTOGRÁFICA



Cartografía: Mapa Topográfico Nacional de España. Hoja nº 796-III (Oliva).
Instituto Geográfico Nacional. Escala 1: 25.000

Paisaje: Matorral de romero.

Gabriel Segura Herrero. Arqueólogo



Codi Validació: AKQMGTHG2WH5P2N7GKPS5C9G2
Verificació: <https://pego.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 313 de 381

DILIGENCIA: - Que existiendo para estos efectos el expediente
ha sido aprobado por el Sr. Secretario de la Junta Municipal de Pego, a
fecha 23 de octubre de 1998.
Pego, a 23 de octubre de 1998
EL SECRETARIO,

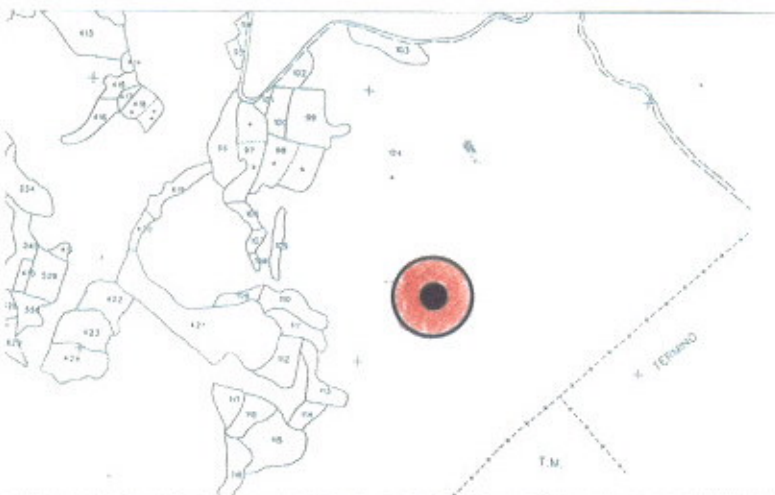
DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



Descripción:

En la cumbre del llamado Tossal del Moro (258 m.s.n.m.), y a lo largo de casi 200 m de la ladera S.E, un grueso murallón de mampostería en seco cierra todo el recinto superior del monte, que por la ladera opuesta se encuentra delimitada por un gran escarpe rocoso.

DOCUMENTACIÓN CATASTRAL



Acceso:

Desde la carretera C-3311 (Albaida-Denia) se coge la carretera CV-728 a Ráfol de Almunia que conduce a la urbanización Monte Pegó, desde donde se accede.

Actividades arqueológicas realizadas:

* Visitas ocasionales de aficionados y prospección selectiva.

Depósito de materiales:

Bibliografía:

- * Giner Bolufer, C. (1979). "Topografía histórica de los valles de Pegó". *Pegó (Miscelánea)*. pag. 153. Caja de Ahorros Provincial de Alicante. Alicante.
- * Sastre Ferrando, B. et alii (1979). "Historia de la villa de Pegó". *Pegó (Miscelánea)*. pag. 41. Caja de Ahorros Provincial de Alicante. Alicante.



DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

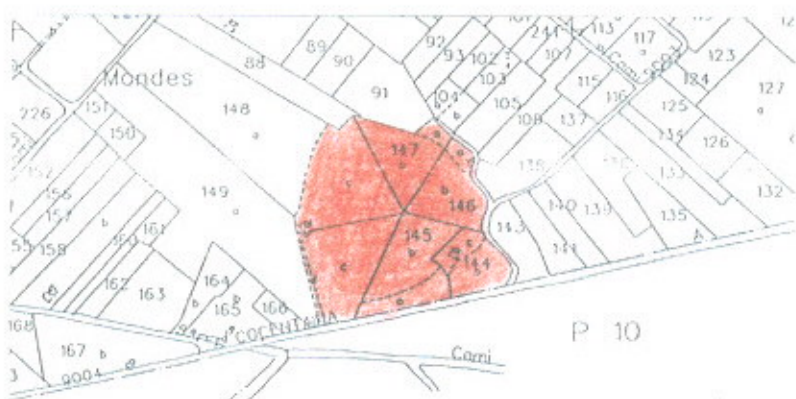


Descripción:

Pequeño montículo situado al Noreste del casco urbano, de perímetro circular y sección cónica, que se eleva unos 16 m. sobre el resto de tierras llanas cultivadas de cítricos.

Paisaje: El tossalet presenta bancales abandonados plantados de algarrobos, oliveras y chumberas, rodeados en el llano por el cultivo de cítricos (naranjos).

DOCUMENTACIÓN CATASTRAL



Acceso:

Situado junto al km. 49'150 de la carretera C-3311 (Albaida-Denia).

Actividades arqueológicas realizadas:

- * Prospecciones sistemáticas. J.A. Gisbert Santonja y Domenech Morell. 01-12-1979 y 15-04-1981
- * Excavación arqueológica de salvamento, C. Mata Parreño y J.A. Gisbert Santonja, abril y mayo de 1988.
- * Excavación arqueológica de salvamento por ampliación de la carretera. J.A. Gisbert Santonja, 1994.
- * Prospección arqueológica sistemática. J. Torró i Abad. 1991-1996.

Depósito de materiales:

- * Museo Arqueológico de Denia y * Museo Arqueológico Provincial de Alicante.

Bibliografía:

- * Giner Bolufer, C. (1947). "La arqueología de Pegó y su comarca". *Saitabi*, nº 23-24, 64-67. Universidad de Valencia. Valencia.
- * Gisbert Santonja, J.A. (1980). "El yacimiento romano del Tossalet de les Mondes. Contribución al conocimiento de los inicios del poblamiento rural romano". *Saguntum*, nº 15, 207-231. Valencia.



23 de octubre 98
23 de octubre 98

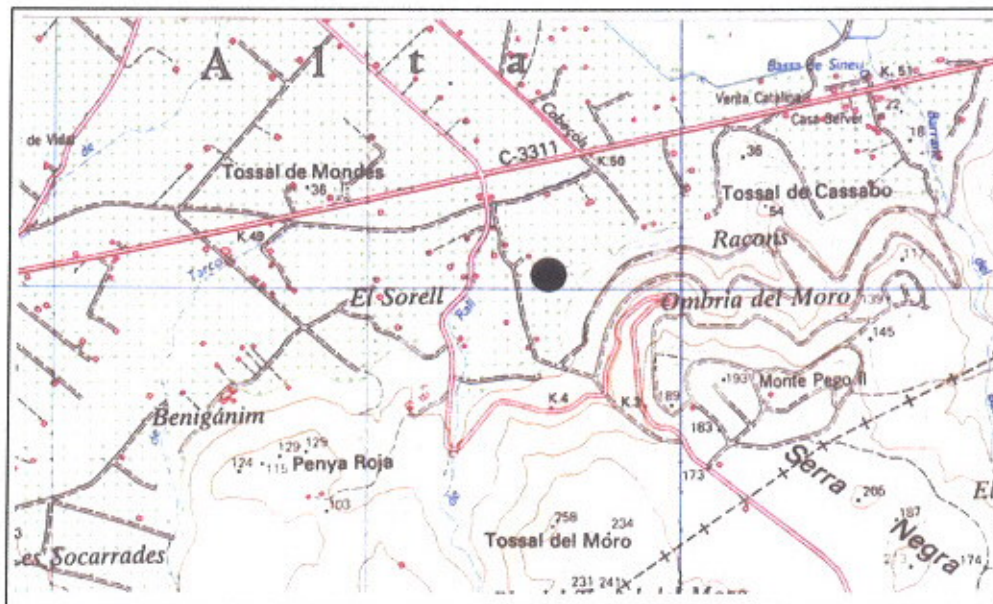
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEGO

CATÁLOGO DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

DATOS ADMINISTRATIVOS		
Yacimiento: Tossal de Sorell	Nº: 29 / 30	
Localización: Pda. de Sorell	Polígono nº: 9	Parcelas nº: 66 - 67 - 68 - 69 - 70 - 71
Coordenadas U.T.M.: 30S YJ 546 040'5		Altitud s.n.m.: 26 m.
Propietarios (1998): 66. Vicente Miralles Sastre; 67. María Guitart Guitart; 68 y 71. Carlos Bolta Ortolá; 69. José Piera Bolta; 70. Bautista Rocher Ferrando.		

DATOS TÉCNICOS	
Tipo de yacimiento: Poblado	
Adscripción cultural: Ibérica, Romano, Islámico.	Cronología: ss. IV- I a.C.
Estado de conservación: Alterado por las transformaciones agrarias sufridas como consecuencia del cambio del cultivo de secano al de regadío.	
Peligro de destrucción: Medio. Suelo no urbanizable de uso agrícola. Posibles transformaciones agrícolas futuras.	
Régimen de protección: Categoría C de la Normativa Arqueológica Municipal. También acogido al grado de "Protección Arqueológica" establecido en la revisión del P.G.O.U. (1998).	

DOCUMENTACIÓN CARTOGRÁFICA



Cartografía: Mapa Topográfico Nacional de España. Hoja nº 796-III (Oliva). Instituto Geográfico Nacional. Escala 1: 25.000
Paisaje: Monocultivo de cítricos (naranja) sobre tierras rojas de disolución kárstica.

DELIGENCIA.- Que existiendo en el expediente el documento
ha sido revisado y se ha visto que el contenido es correcto
fecha 23 de octubre de 1998
Pego, a 23 de octubre de 1998

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

EL SECRETARIO,



Descripción:

Al Este del casco urbano de Pego, en los bancales de naranjos situados a la parte Norte del llamado tossalet de Sorell, en cuya superficie se observan restos arqueológicos. El tossalet carece de horizonte edáfico, aflorando la roca en toda su superficie.

DOCUMENTACIÓN CATASTRAL



Acceso:

Desde la carretera C-3311 (Albaida-Denia), en el km. 49'7 se coge la carretera CV-728 en dirección a Ráfol de Almunia. En la Casa Motor de Sorell se coge un camino secundario que conduce hasta los bancales alrededor del tossalet de Sorell.

Actividades arqueológicas realizadas:

* Prospección arqueológica sistemática. J. Torró i Abad. 1991-1996.

Depósito de materiales:

* Museo Arqueológico Provincial de Alicante.

Bibliografía:

* Giner Bolufer, C. (1979). "Topografía histórica de los valles de Pego". Pego (Miscelánea). pag. 153. Caja de Ahorros Provincial de Alicante. Alicante.



fecha 23 de octubre de 1998
 fecha 23 de octubre de 1998
 Pego, a 23 de octubre de 1998

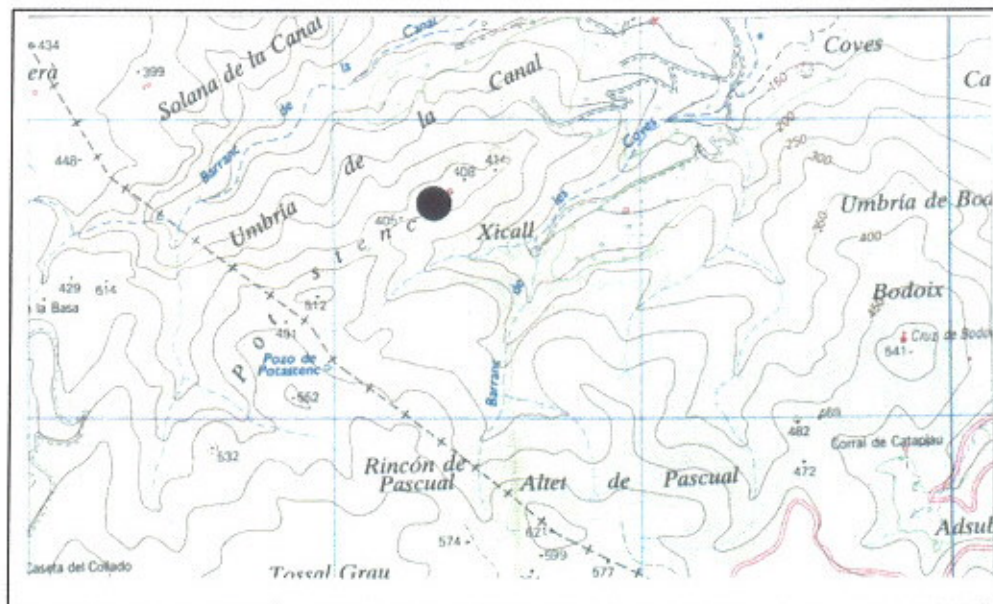
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEGO

CATÁLOGO DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

DATOS ADMINISTRATIVOS		
Yacimiento: Xical		Nº: 30 / 30
Localización: Ptda. Xical	Polígono nº: 12	Parcelas nº: 383 - 503 - 578
Coordenadas U.T.M.: 30S YJ 484 017		Altitud s.n.m.: 400 - 420 m.
Propietarios (1998): 383. Rosario Bordes Sastre; 503. Josefa Sendra Nadal; 578. Ilmo. Ayto de Pego.		

DATOS TÉCNICOS	
Tipo de yacimiento: Casa rural de montaña y terrazas agrícolas de secano.	
Adscripción cultural: Medieval y Moderna	Cronología: ss. XVI-XIX
Estado de conservación: Buena. Ruinas consolidadas.	
Peligro de destrucción: Bajo. Suelo no urbanizable. Zona de protección medioambie.	
Régimen de protección: Categoría E de la Normativa Arqueológica Municipal. También acogido al grado de "Protección Arqueológica" establecido en la revisión del P.G.O.U. (1998).	

DOCUMENTACIÓN CARTOGRÁFICA



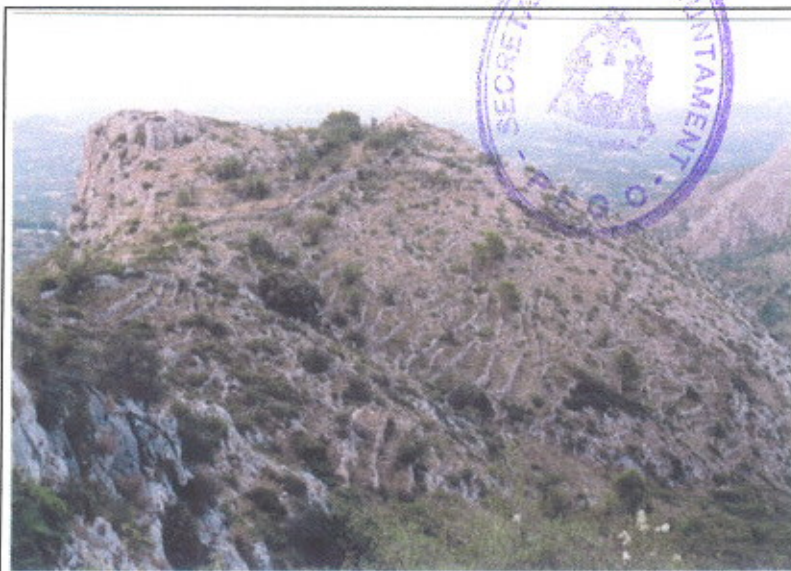
Cartografía: :	Mapa Topográfico Nacional de España. Hoja 822-I. (Orba)
	Instituto Geográfico Nacional. Escala 1:25.000

Paisaje:	Monte con matorral claro de romero
----------	------------------------------------

Gabriel Segura Herrero. Arqueólogo



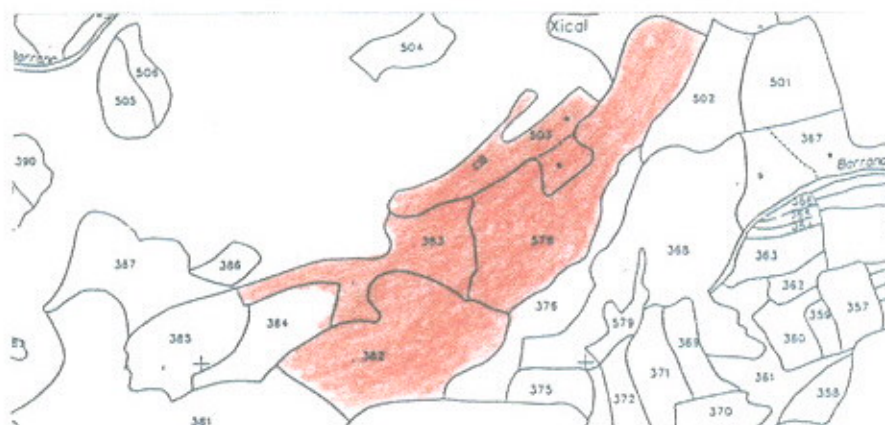
DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



Descripción:

Entre el barranco de la Canal y el de les Coves se alza la estribación montañosa de Xical, en cuya cima y vertiente meridional se encuentra un antiguo asentamiento rural de montaña, con su zona de hábitat, su cisterna, redil de ganado, bancales de cultivo de secano.

DOCUMENTACIÓN CATASTRAL



Acceso:

Desde el casco urbano y por el camino del Calvario se llega hasta los pies de la estribación montañosa del Xical, a cuya cima se accede por medio de una senda.

Actividades arqueológicas realizadas:

Yacimiento arqueológico inédito.

Depósito de materiales:

Bibliografía:

Yacimiento arqueológico inédito.



ANEXOS NORMATIVA PROPIA DE DESARROLLO PGOU

PLANES PARCIALES

- CALVARI II
- PENYA ROJA
 - NOTA: INCLUYE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 11
- PEGO GOLF

BIENES DE INTERES CULTURAL

- BIE entorno de protección del Castillo de El Castellar de Oliva
- BIE entorno de protección del Recinto Amurallado de Pego (Alicante)



NORMATIVA URBANÍSTICA CALVARI II

Artículo	1	Delimitación
Artículo	2	Tipologías
Artículo	3	Condiciones de volumen
Artículo	4	Distancias lindes
Artículo	5	Edificaciones auxiliares
Artículo	6	Cierres de parcela
Artículo	7	Terraplenados de parcela
Artículo	8	Condiciones estéticas
Artículo	9	Aparcamientos
Artículo	10	Condiciones de uso
Artículo	11	Condiciones generales de la edificación y los usos en áreas de equipamiento y servicios
Artículo	12	Infraestructuras básicas
Artículo	13	Edificaciones existentes
Artículo	14	Suelo no sellado en parcela privada y exigencia de implantación de arbolado

Nota: Normativa inicial aprobada por el Ayuntamiento-Pleno el 23/12/2024. Publicación en el BOP nº 53 de las Normas el 18/03/2025



Artículo1. Delimitación

Constituye el sector de suelo urbanizable no pormenorizado delimitado en los planos de ordenación.

Artículo 2. Tipologías (Modificado por PP Mod BOP 18/03/2025)

En el sector Calvari II, se admite las siguientes tipologías de edificación, según la definición establecida en el artículo 93 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. vigente:

a) Tipología de vivienda en bloque abierto

Se definen tres subzonas de ordenación con esta tipología: EDA.a, EDA.b y EDA.c

b) Tipología de vivienda unifamiliar aislada. Se admitirá en las subzonas EDA.a y EDA.c. No se admitirá en la subzona EDA.b.

c) Tipología de terciario en bloque abierto

Se definen dos subzonas de ordenación con esta tipología: TBE.a y TBE.b

Se entiende como tipología en bloque abierto el tipo edificatorio en el cual la edificación se retranquea de manera reglada, cuanto menos, con respecto a la alineación, siendo ésta la línea que delimita el espacio destinado por la ordenación urbana a viales del destinado a otros usos urbanos públicos y privados.

En caso de que se desarrolle el tipo de vivienda unifamiliar aislada en la subzona de ordenación EDA.a y/o EDA.c, ésta será extensiva a toda la unidad de manzana.

Artículo 3. Condiciones de volumen (Modificado por PP Mod BOP 18/03/2025)

Alineaciones

Son las definidas en los planos de ordenación

Parcela mínima

En función de la subzona de ordenación, se definen las siguientes parcelas mínimas :



Zona	Tipo de edificación	Subzona	Plantas	Fachada	Solar
Intensiva	En bloque	EDA a	I-III	12 m	800 m ²
		EDA b	I-III	12 m	800 m ²
		EDA c	I-II	12 m	800 m ²
Extensiva	Vivienda unifamiliar aislada	EDA a	I-II	12 m	800 m ²
		EDA c	I-II	12 m	800 m ²
Intensiva	En bloque	TBE a	I-III	12 m	800 m ²
		TBE b	I-III	12 m	800 m ²

Parcela máxima

No se considera

Edificabilidad

En función de la subzona de ordenación, se definen los siguientes coeficientes de edificabilidad netos y ocupaciones máximas de parcela:

Zona	Tipo de edificación	Subzona	Coefficiente edificabilidad neto	Ocupación máxima de parcela
Intensiva	En bloque	EDA.a	0,5500 m ² t/m ²	45 %
		EDA.b	1,6000 m ² t/m ²	55 %
		EDA.c	0,3000 m ² t/m ²	45 %

Zona	Tipo de edificación	Subzona	Coefficiente edificabilidad neto	Ocupación máxima de parcela
Extensiva	Vivienda unifamiliar aislada	EDA.a	0,5500 m ² t/m ²	45 %
		EDA.c	0,3000 m ² t/m ²	45 %
Intensiva	En bloque	TBE.a	0,3915 m ² t/m ²	45 %
		TBE.b	0,4515 m ² t/m ²	45 %



Alturas

En función de la subzona de ordenación, se definen las siguientes alturas máximas y mínimas de la edificación:

Zona	Tipo de edificación	Subzona	Nº de plantas		Alturas	
			Máx.	Mín.	Máx.	Mín.
Intensiva	En bloque	EDA a	III	I	10,00 m	3,00 m
		EDA b	III	II	10,00 m	6,50 m
		EDA c	II	I	7,00 m	3,00 m
Extensiva	Vivienda unifamiliar aislada	EDA a	II	I	7,00 m	3,00 m
		EDA c	II	I	7,00 m	3,00 m
Intensiva	En bloque	TBE a	III	I	10,00 m	3,00 m
		TBE b	III	I	10,00 m	3,00 m

Sótanos

Se admiten según las condiciones establecidas en el artículo 123 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Pego.

Semisótanos

Se admiten según las condiciones establecidas en el artículo 124 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Pego.

Artículo 4. Distancias a lindes (Modificado por PP Mod BOP 18/03/2025)

Para los tipos de edificación residencial y terciario en bloque abierto 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 Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Pego.

En el caso particular y excepcional de la zona destinada a edificación abierta EDA b, que es colindante con medianeras ciegas de bloques de edificación, estas edificaciones podrán adosarse únicamente a estos lindes, manteniendo en todo caso la correspondencia volumétrica con la geometría de la medianera existente, ajustándose a las alineaciones frontales y testeros del bloque colindante, todo ello con el fin de dar una respuesta unitaria al frente de fachada del espacio urbano al que recaen las dos edificaciones situadas a ambos lados de la medianera.

Del cumplimiento de esta norma quedan exentos los elementos auxiliares definidos según el artículo siguiente.

Artículo 5. Edificaciones auxiliares (Modificado por PP Mod BOP 18/03/2025)

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 y siempre con autorización expresa del colindante.

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 6. 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 permeable.



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 7. Terraplenados de parcela (Modificado por PP Mod BOP 18/03/2025)

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 60 cm, deberán respetarse las separaciones a lindes especificadas para las edificaciones principales.

En todo caso, los movimientos de tierra precisos para urbanizar la parcela se limitan según el esquema especificado en el artículo 119.2 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

Artículo 8. Condiciones estéticas (Modificado por PP Mod BOP 18/03/2025)

A) SUBZONA RESIDENCIAL EN BLOQUE ABIERTO -EDA.a- y -EDA.b-

Condiciones generales.

Será siempre de aplicación lo especificado en el artículo 165 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Pego.

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 admitirán aleros y cornisas cuyo saliente no exceda de 40 cm.

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. 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 Normas Urbanísticas



del P.G.O.U. de Pego 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:

En la subzona de ordenación EDA.a se admite las cubiertas planas, pudiéndose rematar los edificios con antepechos de terraza siempre que se resuelva adecuadamente el encuentro entre los diferentes paramentos.

En la subzona de ordenación EDA.b la cubierta deberá ser necesariamente inclinada. Las cubiertas inclinadas, 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 4,00 metros de altura en la subzona de ordenación EDA.a y a 3,50 metros de altura en la subzona de ordenación EDA.b, respecto de la línea de cornisa realmente ejecutada.

Marquesinas:

Se admiten según las condiciones establecidas en el artículo 174 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Pego.

Toldos, muestras y vallas publicitarias:

Se admiten según las condiciones establecidas en el artículo 175 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Pego.

B) SUBZONA RESIDENCIAL EN BLOQUE ABIERTO -EDA.c-

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:

Se admite las cubiertas planas, pudiéndose rematar los edificios con antepechos de terraza siempre que se resuelva adecuadamente el encuentro entre los diferentes paramentos.

En caso de cubiertas inclinadas, éstas 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

Marquesinas:

Se admiten según las condiciones establecidas en el artículo 174 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Pego.

Toldos, muestras y vallas publicitarias:

Se admiten según las condiciones establecidas en el artículo 175 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Pego.

C) SUBZONA TERCIARIO EN BLOQUE ABIERTO -TBE.a- y -TBE.b-

Condiciones generales.

Si el edificio formase parte del patrimonio protegido, le será de aplicación lo especificado en el artículo 163 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Pego.

Será siempre de aplicación lo especificado en el artículo 165 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Pego.

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 admitirán aleros y cornisas cuyo saliente no exceda de 40 cm. Cubiertas: Se admite las cubiertas planas, pudiéndose rematar los edificios con antepechos de terraza siempre que se resuelva adecuadamente el encuentro entre los diferentes paramentos.

Las cubiertas inclinadas, 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 4,00 metros de altura respecto de la línea de cornisa realmente ejecutada.

Marquesinas:

Se admiten según las condiciones establecidas en el artículo 174 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Pego.

Toldos, muestras y vallas publicitarias:

Se admiten según las condiciones establecidas en el artículo 175 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Pego.

Artículo 9. Aparcamientos (Modificado por PP Mod BOP 18/03/2025)

Serán de aplicación las condiciones generales del uso de aparcamiento establecidas en el artículo 193 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Pego; así como los dispuesto al efecto en el Anexo IV del T.R.L.O.T.U.P.

En los usos residenciales; por cada 100 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad residencial se exigirá, como mínimo, 1 plaza de aparcamiento privada.

En usos terciarios, la reserva de plazas de aparcamiento en parcela privada estará en función del uso concreto al que, en desarrollo del Plan, se destinen las parcelas, conforme a los siguientes estándares:

- a) Para usos comerciales o recreativos, 1 plaza por cada 25 metros cuadrados construidos.



- b) Para usos hosteleros y similares, 1 plaza por cada 50 metros cuadrados construidos.
- c) Para otros usos terciarios distintos a los anteriormente regulados, 1 plaza por cada 100 metros cuadrados.
- d) En complejos terciarios que ocupen manzanas completas, en los que no sea posible determinar de modo exacto las diferentes proporciones de usos por tratarse de locales polivalentes, la reserva exigible será de una plaza de aparcamiento por cada 40 metros cuadrados construidos.

Artículo 10. Condiciones de uso (Modificado por PP Mod BOP 18/03/2025)

A) SUBZONA RESIDENCIAL EN BLOQUE ABIERTO -EDA.a- y -EDA.b-

1. El uso global o dominante de esta zona es el Residencial.
2. Serán usos compatibles los siguientes: comercial y oficinas en planta baja y primera y hostelero, viviendas de uso turístico, socio-cultural, taller y artesanía, docente, sanitario asistencial, deportivo, garaje y aparcamiento, 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. Se prohíben expresamente los usos no dominantes ni compatibles.
4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):

a) Terciario.

- Oficinas. Se admite en planta baja o primera.

b) Aparcamientos de uso privado.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja e inferiores a la baja.
- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre.

c) Bloques, conjuntos y viviendas de uso turístico.



Los bloques de viviendas turísticos se admiten en edificio de uso exclusivo bajo las condiciones reguladas por el Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell o disposición que la sustituya.

Los conjuntos de viviendas turísticos, por no constituirse como la totalidad del bloque pero sí superar el cincuenta por ciento del total de los alojamientos del edificio, se admiten en edificio de uso mixto bajo las condiciones reguladas por el Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, o disposición que la sustituya. En este caso, las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales.

Las viviendas turísticas que no constituyan conjuntos o bloques, por no superar el cincuenta por ciento del total de los alojamientos del edificio, se admiten en edificio de uso mixto bajo las condiciones reguladas por el Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, o disposición que la sustituya. En este caso, las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales.

B) SUBZONA RESIDENCIAL EN BLOQUE ABIERTO -EDA.c-

1. El uso global o dominante de esta zona es el Residencial unifamiliar.
2. Serán usos compatibles los siguientes: oficinas, viviendas de uso turístico y aparcamientos de uso privado.
3. Se prohíben expresamente los usos no dominantes ni compatibles.
4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):

a) Terciario.

- Oficinas. Se admite en planta baja o primera.

b) Aparcamientos de uso privado.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja e inferiores a la baja.
- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre.

c) Viviendas de uso turístico.

Se admiten bajo las condiciones reguladas por el Título II, Capítulo III del Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell o disposición que la sustituya.



C) SUBZONA TERCIARIO EN BLOQUE ABIERTO -TBE.a- y -TBE.b-

1. El uso global o dominante en esta Zona es el Terciario.
2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Residenciales:

- Residencial Plurifamiliar y Residencial Unifamiliar, salvo en la subzona TBE.a, que se admitirá en cumplimiento del artículo 33 del TRLOTUP, como previsión de suelo para promoción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública con destino, preferentemente, al alquiler o al régimen de derecho de superficie y a la venta.

b) Terciarios:

- Residencial móvil (cámping, campamentos, almacén de caravanas, etc.)
 - Comercial concentrado (grandes instalaciones de venta, almacenistas y asentadores) con superficies de venta superiores a 1500 m².
 - Recreativos, cuando el aforo exceda 300 personas y cuando se trate de actividades calificadas con un índice medio o alto de molestia por ruidos y vibraciones, según el Nomenclátor de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, que correspondería a:

-Actividades que, para transmitir menos de 35 db(A) a las viviendas colindantes tengan que aislar acústicamente los cerramientos que limitan la actividad, además de dotar de sistemas antivibratorios

-Actividades que, aunque se aislaran acústicamente, sean incompatibles con viviendas y otras actividades por ruidos, por transmitir más de 35 db(A)

-Actividades incompatibles no sólo por ruidos sino por vibraciones.

d) Dotacionales:

- Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a Defensa y fuerzas de seguridad.

e) Industriales.

- Edificios, locales e instalaciones industriales.

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante Terciario asignado a esta zona.



4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):

- Bloques, conjuntos y viviendas de uso turístico.

Los bloques de viviendas turísticos se admiten en edificio de uso exclusivo bajo las condiciones reguladas por el Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell o disposición que la sustituya.

Los conjuntos de viviendas turísticos, por no constituirse como la totalidad del bloque pero sí superar el cincuenta por ciento del total de los alojamientos del edificio, se admiten en edificio de uso mixto bajo las condiciones reguladas por el Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, o disposición que la sustituya. En este caso, las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales.

Las viviendas turísticas que no constituyan conjuntos o bloques, por no superar el cincuenta por ciento del total de los alojamientos del edificio, se admiten en edificio de uso mixto bajo las condiciones reguladas por el Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, o disposición que la sustituya. En este caso, las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales.

La edificabilidad destinada a alojamientos turísticos será como máximo del 40% de la edificabilidad prevista para cada subzona de terciario.

- Terciario.

- Hotelero.

Se admite en edificio de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales. La edificabilidad destinada a alojamientos turísticos será como máximo del 40% de la edificabilidad prevista para cada subzona de terciario.

- Comercial.

Se admite en edificio de uso exclusivo, siempre que no se trate de uso comercial concentrado con superficies de venta superiores a 1500 m². Si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública.

- Oficinas.

Se admiten en edificio de uso exclusivo de oficinas entendiendo como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a locales de oficina (pudiendo también ubicarse en planta baja, pero, en ningún caso, en plantas de sótano). Si se ubican en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán en planta baja y superiores, y siempre por



debajo de las destinadas a usos hoteleros, y por encima de las destinadas al resto de usos terciarios.

- Recreativos.

Se admiten cuando el aforo no supere 300 personas y cuando se trate de actividades calificadas con un índice bajo de molestia por ruidos y vibraciones, según el Nomenclátor de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas (para transmitir menos de 35 db(A) a los espacios habitables colindantes será suficiente emplear como única medida correctora contra ruidos la simple absorción del mismo por sus paramentos y cubierta, o bien, adoptar algún sistema localizado de insonorización y antivibratorio para elementos o instalaciones de la actividad). Se admiten en edificio de uso exclusivo. Si se ubican en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán en planta baja y siempre por debajo de las destinadas a usos hoteleros u otros terciarios. Deberán contar con accesos desde la vía pública.

Las distintas agregaciones de los usos terciarios descritos en el presente párrafo 4.b) podrán, con las limitaciones establecidas, situarse en edificio de uso exclusivo terciario.

• Dotacionales.

Se admiten en planta baja y plantas superiores. Se admiten asimismo en edificio de uso exclusivo.

• Taller y Artesanía.

Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales, en cuyo caso no será admisible). Deberán contar con accesos desde la vía pública diferenciados de los de los usos terciarios o residenciales. No podrán superar los 200 m² de superficie construida.

• Aparcamientos de uso público o privado.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja.
- Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos.
- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre. Se admitirá tan sólo en parcelas y/o edificios no protegidos, y no podrán tener el carácter de estacionamiento de acceso público.



Artículo 11. Condiciones generales de la edificación y los usos en áreas de equipamiento y servicios (Modificado por PP Mod BOP 18/03/2025)

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.

Artículo 12. Infraestructuras básicas (Modificado por PP Mod BOP 18/03/2025)

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 las Indicaciones contenidas en el Plan Parcial, 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.

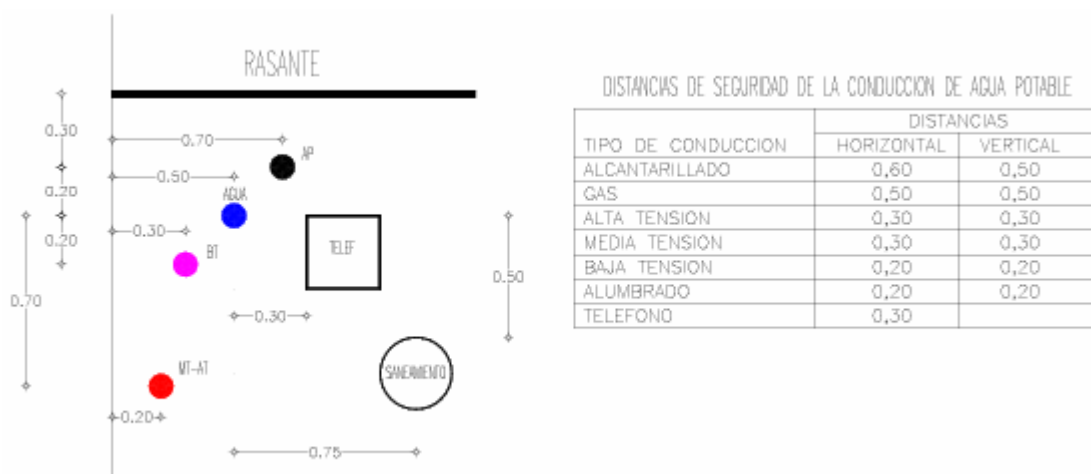
Se completará con conducciones para riego, de dimensión mínima de 80 mm. Que no contarán con más de tres bocas por ramal.

- 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 RD. 1423/82 de 18 de junio sobre Reglamentación Técnico-Sanitaria para el abastecimiento y control de calidad de las aguas potables de consumo público (B.O.E. 29 de junio) y las



separaciones verticales y horizontales con otras redes deberán cumplir las distancias siguientes:



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.

Decálculo 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, balsas de sedimentación, 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:

- 9.200 W/Vivienda.
- 100 W/m² comercial.
- 16W/ml. de vial o espacio libre iluminado.
- Coeficiente de simultaneidad: 0,55.
- 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 tenderán 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.

Las infraestructuras desarrolladas en el presente Plan Parcial, 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, 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 al Plan, 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 deberá ceñirse el proyecto de urbanización tanto de iniciativa pública como privada.

Art.13. Edificaciones existentes (Modificado por PP Mod BOP 18/03/2025)



En los edificios existentes se admiten las obras de conservación, consolidación, reparación, modernización y mejora. Las obras de mejora se ajustarán a las disposiciones alusivas a la edificabilidad contenidas en el presente documento.

Se permite las obras de demolición en todos aquellos edificios existentes que no estén afectados de ningún nivel de protección. Asimismo, en los restantes, se permitirá la demolición de los elementos constructivos que no sean definitorios de dicho nivel de protección

Art.14. Suelo no sellado en parcela privada y exigencia de implantación de arbolado
(Modificado por PP Mod BOP 18/03/2025)

Se mantendrá el estado natural de los terrenos o, alternatively, se introducirá la plantación de arbolado o especies vegetales, en todo caso mediante soluciones que impidan el sellado del suelo en, al menos, la cuarta parte de la superficie no ocupada de las parcelas de titularidad privada.

En el nuevo desarrollo residencial se tenderá a alcanzar una proporción de, al menos, un árbol por cada 100 m² de techo edificable. En todo caso, la ejecución de estas previsiones deberá ajustarse a las características paisajísticas y climáticas del medio urbano, la permeabilidad del suelo y el confort acústico, entre otros.



NORMATIVA URBANÍSTICA PENYA ROJA DEROGADA

Artículo	1	Ámbito
Artículo	2	Normativa de aplicación
Artículo	3	Tipologías
Artículo	4	Condiciones de volumen
Artículo	5	Distancias lindes
Artículo	6	Edificaciones auxiliares
Artículo	7	Cierres de parcela
Artículo	8	Muros de cerramiento de patios
Artículo	9	Pérgolas
Artículo	10	Condiciones estéticas

Nota: Normativa aprobada por el Ayuntamiento-Pleno el 4/11/2002. Publicación de las Normas en el BOP nº 20 de 26/01/2005.

En azul aparece los cambios introducidos por la Modificación Puntual nº 11



Artículo 1 Ámbito

~~Constituye el sector de suelo urbanizable Peña Roja, el delimitado en los planos de ordenación.~~

Artículo 2 Normativa de aplicación

~~Con carácter general, las derivadas el presente plan parcial, y en especial las contenidas en el Título VI sobre Ordenanzas Generales de la Edificación del Plan General de Ordenación Urbana de Pego, transcritas a continuación de estas.~~

~~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 del Plan General vigente, siendo compatibles los definidos en el artículo 197.~~

Artículo 3 Tipologías

- ~~1. Se admiten las tipologías de edificación intensiva y edificación extensiva.~~
- ~~2. La edificación intensiva será vivienda colectiva y la edificación extensiva será vivienda unifamiliar pudiendo esta realizarse en tipología aislada o pareada.~~
- ~~3. Con independencia de las tipologías residenciales de cada parcela, el número máximo de viviendas en cada parcela será el que se fija en el cuadro pormenorizado contenido en el apartado B).2.3 de la Memoria Justificativa.~~

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	3.500 M ²
		SERVICIOS	III	20 M	1.000 M ²
		DEPORTIVO	II		SEGÚN PLAN
EXTENSIVA	AISLADA I		II	20 M	1.000 M ²
UNIFAMILIAR	AISLADA II		II	12 M	500 M ²
AISLADA O PAREADA	AISLADA III		II	20 M	1.000 M ²

Parcela máxima

~~No se considera~~



Condiciones de ajardinamiento en parcelas.

En las parcelas con tipología intensiva se realizarán elementos vegetales que minimizarán el posible impacto visual de las zonas con mayor edificabilidad.

En las parcelas con tipología extensiva se ajardinará como mínimo el 30% de las parcelas, se plantará un árbol a razón de un ejemplar cada 100 m² de parcela y en las parcelas con pendiente estas se aterrizarán disminuyendo la pendiente con muros de piedra natural de cómo máximo 1,5 mts de altura.

Edificabilidad

TIPOLOGÍA		PLANTAS		EDIFICABILIDAD NETA	OCUPACIÓN MÁXIMA
INTENSIVA	BLOQUE	VIVIENDA	III	0,5M ² /M ²	40%
		SERVICIOS	III	0,472M ² /M ²	50%
		DEPORTIVO	II	0,097-0,16-0,2352M ² /M ²	10%
EXTENSIVA	AISLADA I	II		0,1-0,2352M ² /M ²	30%
	AISLADA II	II		0,2352M ² /M ²	40%
	AISLADA III	II		0,2352M ² /M ²	40%

Alturas

TIPOLOGÍA		PLANTAS		ALTURA MÁXIMA
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
	AISLADA III	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:~~

1. 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.~~

2. 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

~~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 Pérgolas

~~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 o en tonalidades claras.~~

~~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.~~

~~Carpintería: será de madera barnizada color natural. Los arcos acristalados podrán disponer de una perfilarla de hierro o aluminio con acabados negro o blanco, así como la carpintería exterior.~~

~~Arcos: rebajados o de medio punto.~~

~~Los depósitos de gas no enterrados, dispondrán de un cercado metálico tupido con barrera vegetal.~~



NORMATIVA URBANÍSTICA PENYA ROJA

Artículo	1	Ámbito de aplicación
Artículo	2	Normativa de aplicación
Artículo	3	Zonas de ordenación urbanística previstas en el plan
Artículo	4	Alineaciones y rasantes. Pendiente longitudinal de los viales
Artículo	5	Acceso rodado. Especificidades de la condición de solar en el Sector
Artículo	6	Estudios de detalle
Artículo	7	Regulación de los aspectos compositivos y estéticos de la edificación
Artículo	8	Sótanos y semisótanos
Artículo	9	Cierres de parcela
Artículo	10	Transformación del terreno en parcela privada. Muros de contención
Artículo	11	Superficie mínima de suelo no sellado en parcela privada. Exigencia mínima de implantación de arbolado.
Artículo	12	Parcelaciones y segregaciones. Parcela y fachada mínimas
Artículo	13	Regulación de las actuaciones en suelo dotacional.
Artículo	14	Normas de la edificación en la zona de uso terciario (ZUR-TR).
Artículo	15	Régimen de usos en la zona de uso terciario (ZUR-TR).
Artículo	16	Normas de la edificación en la zona residencial intensiva (ZUR-RE1).
Artículo	17	Régimen de usos en la zona residencial intensiva (ZUR-RE1).
Artículo	18	Normas de edificación en las zonas residencial extensiva (ZUR-RE2)
Artículo	19	Régimen de usos en la zona residencial extensiva (ZUR-RE2)
Artículo	20	Reserva de plazas de aparcamiento en parcela privada.
Artículo	21	Construcciones autorizadas sobre la altura máxima.
Artículo	22	Regulación de la edificación auxiliar.
Artículo	23	Regulación de elementos singulares de la edificación. Porches y voladizos.
Artículo	24	Condiciones derivadas del Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA).
Artículo	25	Condiciones derivadas de las vías pecuarias que inciden en el Sector.
Artículo	26	Condiciones derivadas del Plan Local de Prevención de Incendios Forestales de Pego (PLPIF).
Artículo	27	Condiciones derivadas del yacimiento arqueológico “Tossal del Moro”.



Artículo	28	Edificios en situación de fuera de ordenación. Actuaciones autorizadas.
Artículo	29	Edificios no ajustados al planeamiento. Actuaciones autorizadas.

Nota: Normativa aprobada por el Ayuntamiento-Pleno el 3/07/2025. Publicación de las Normas en el BOP nº 188 de 02/10/2025



Artículo 1 Ámbito de aplicación

Las presentes normas urbanísticas son de aplicación en el Sector “Penya Roja”

Artículo 2 Normativa de aplicación

Con carácter general, las derivadas del presente plan parcial y las contenidas en el Título VI sobre Ordenanzas Generales de la Edificación del PGOU de Pego.

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 del PGOU.

Artículo 3 Zonas de ordenación urbanística previstas en el plan.

1. La delimitación de las diferentes zonas y subzonas de ordenación urbanística se contiene en el plano de ordenación del presente documento.

2. Las zonas previstas en suelo dotacional son las siguientes:

- a) Zonas verdes y espacios libres (SVP)
- b) Equipamientos: b1: Zonas deportivas (SQD)
b2: Equipamiento educativo (SQE)
b3: Infraestructuras urbanas (SQI)
b4: Dotacional múltiple (SQM)
- c) Comunicaciones: c1: Aparcamientos (SCA)
c2: Viales de tránsito (SCVT)
c3: Viales de prioridad peatonal (SCVP)
c4: Zona de protección de la CV-728

3. Las zonas de ordenación urbanística delimitadas en suelo lucrativo son las siguientes:

- a) Zona de servicios ó terciaria (ZUR-TR)
- b) Zona residencial intensiva (ZUR-RE1)
- c) Zona residencial extensiva Nivel 1 (ZUR-RE2-1)
- d) Zona residencial extensiva Nivel 2 (ZUR-RE2-2)
- e) Zona residencial extensiva Nivel 3 (ZUR-RE2-3)

Artículo 4 Alineaciones y rasantes. Pendiente longitudinal de los viales.

1. Las alineaciones viarias se señalan con una línea de color rojo en los planos de ordenación del presente documento.

2. Las características geométricas de los viales ejecutados de acuerdo a la anchura establecida en la ordenación aplicable son las siguientes:



a) Viario principal:

Viales de tráfico rodado con dos sentidos de circulación. Anchura total: 10m.
Descripción de su sección tipo: Dos aceras de 1,50 m de anchura y dos calzadas de 3,50m de anchura.

Formado por los siguientes viales: C/Penya Roja 33 (hasta intersección con C/Penya Roja 9), C/Penya Roja 9 (hasta intersección con C/Penya Roja 14), C/Penya Roja 14, C/Penya Roja 15 (hasta intersección con C/Penya Roja 16), C/Penya Roja 16 y C/Penya Roja 1b.

b) Viales secundarios (resto de viales de tráfico rodado):

Viales de tráfico rodado con dos sentidos de circulación. Anchura total: 8m.
Descripción de su sección tipo: Dos aceras de 1,25 m de anchura y dos calzadas de 2,75m de anchura.

Los viales C/. Penya Roja 22a y C/. Penya Roja 22b incorporan porciones de zona ajardinada de anchura irregular situada entre el borde exterior de la acera y el límite del Sector.

c) Viales de prioridad peatonal VPP21 y VPP22:

Viales de prioridad peatonal con tráfico rodado con sentido único de circulación.

Descripción de su sección tipo: Plataforma única de 5,00 m de anchura.

d) Viales peatonales (C/ Peatonal 1 y C/. Peatonal 2):

Descripción de su sección tipo: Escalera de 2,50 m de anchura.

e) Viales peatonales (C/ Peatonal 3 y C/. Peatonal 4):

Descripción de su sección tipo: Anchura total de 8m, con escalera central de 2,50 m y sendas explanaciones a cada lado de 2,75 m de anchura.

3. Los nuevos viales creados en la presente modificación son viales de 5 m de anchura en plataforma única y de prioridad peatonal, con circulación de vehículos a motor restringida a residentes, carga y descarga, y servicios de emergencia.

Incorporarán señalización con dichas limitaciones y la que limite la velocidad máxima de los vehículos a 10 km/h.

Se identifican en los planos de ordenación con la leyenda “VPP” (VPP1 a VPP20).

Los VPP-9 y VPP-17 incorporan porciones de zona ajardinada de anchura irregular situada entre el borde de la plataforma y el límite del Sector.

4. Las rasantes en el eje y las secciones de los viales indicados en el punto 2 de este artículo son las consolidadas por la obra de urbanización ejecutada.

Las rasantes de los viales indicados en el punto 3 de este artículo se detallan en las secciones longitudinales del plano de ordenación nº5b.



5. El proyecto de urbanización que defina la obra civil necesaria para la ejecución de los viales pendientes se redactará con una base cartográfica de mayor precisión que la que se utilizó para la redacción del Plan Parcial. En consecuencia, dicho proyecto podrá adaptar las rasantes establecidas.

6. No se limita expresamente la pendiente máxima de los viales del Sector, si bien sus pendientes no deberán resultar excesivas para el uso que le es propio, buscándose un equilibrio entre los trazados viarios (perfiles longitudinales y transversales) y el relieve natural de los terrenos, de modo que no se produzcan movimientos de tierra exagerados que den lugar a desmontes y terraplenes inadecuados por su impacto paisajístico.

Artículo 5 Acceso rodado. Especificidades de la condición de solar en el Sector.

1. Los desniveles que existan entre la rasante viaria y la cota del terreno en cada parcela privada no provocan que éstas puedan carecer de la condición jurídica de solar.

El acceso físico a cada parcela se realiza por la propiedad mediante las obras necesarias de acondicionamiento del terreno en el interior de la parcela. Alternativamente, la propiedad podrá ejecutar viales adicionales que mejoren las condiciones de acceso a las parcelas mediante la tramitación de un Estudio de Detalle para el supuesto previsto en el artículo 6.1 de las presentes Normas Urbanísticas.

2. No se autoriza el acceso rodado directo a las parcelas desde las vías de titularidad supramunicipal colindantes con el Sector: CV-728 y CV-715.

Artículo 6 Estudios de detalle.

1. Los supuestos de formulación de estudios de detalle en el Sector son los siguientes:

a. Implantación de nuevo viario.

Se podrá ejecutar nuevos viales para mejorar las condiciones de acceso a las parcelas, sin que ello suponga la reducción del aprovechamiento subjetivo.

Dichos viales se ejecutarán con cargo al solicitante de la tramitación del Estudio de Detalle.

El Estudio de Detalle incorporará la siguiente documentación: propuesta de alineaciones y rasantes del nuevo vial, trazadas sobre plano topográfico; delimitación de parcelas afectadas por la actuación; propuesta del nuevo IEN que corresponderá a cada una de las parcelas afectadas, al objeto de no disminuir sus aprovechamientos subjetivos; y régimen aplicable de retranqueo mínimo de la edificación al nuevo vial.

No podrán otorgarse licencias urbanísticas en las parcelas afectadas por la actuación mientras no se haya producido la recepción de la obra de urbanización de los nuevos viales, sin perjuicio de los supuestos legalmente previstos de urbanización simultánea a la edificación.

b. Transferencia de edificabilidad entre parcelas.



Se podrá remodelar el volumen de la edificación mediante la transferencia de edificabilidad entre parcelas que pertenezcan a las zonas de ordenación “ZUR-RE2.1”, “ZUR-RE2.2” y “ZUR-RE2.3”, y se sitúen en la misma manzana.

El Estudio de Detalle mantendrá la edificabilidad total precedente. El nuevo IEN que resulte para cada parcela afectada no podrá ser superior al que corresponde a la zona “ZUR-RE2.1”, es decir, 0,2352 m²t/m²s.

La aprobación del Estudio de Detalle requiere la conformidad expresa de los titulares de las parcelas afectadas.

c. Implantación de la tipología residencial unifamiliar agrupada, pareada ó en hilera.

Se podrá remodelar el volumen de la edificación en parcelas que pertenezcan a la zona de ordenación “ZUR-RE2-1”, “ZUR-RE2-2” y “ZUR-RE2-3” y se sitúen en la misma manzana, mediante la agrupación del volumen edificable en zonas concretas de la parcela ó parcelas afectadas.

Con dicho fin, resulta autorizable la sustitución de la tipología de vivienda unifamiliar aislada por la pareada, agrupada o en hilera, sin que ello suponga un mayor aprovechamiento, ni la ejecución de un mayor número de viviendas.

Por ello, en caso de que se agrupen parcelas con dicho fin, el aprovechamiento objetivo que corresponderá a la parcela resultante coincidirá con la suma de los de las parcelas iniciales. Adicionalmente, el número máximo de viviendas que se podrá implantar en la nueva parcela será el número de parcelas individuales que se haya agrupado.

La documentación del Estudio de Detalle concretará la zona de la parcela ó parcelas afectadas en que se propone la agrupación de viviendas; y la justificación del IEN aplicable a la parcela resultante, en caso de ésta proceda de la agrupación de parcelas pertenecientes a diferentes zonas de ordenación

2. Se podrá tramitar estudios de detalle que incorporen, simultáneamente, varios de los supuestos previstos.

Artículo 7 Regulación de los aspectos compositivos y estéticos de la edificación.

La composición estética de la edificación es libre.

Se evitará los materiales que puedan provocar reflejos o reflexiones. Se usará colores, tonos, materialidades y formas que promuevan la integración en el paisaje.

La pendiente de las cubiertas, cuando sean inclinadas, no superará el 35%.

Pese a las indicaciones anteriores, se podrá realizar excepciones siempre y cuando se justifique suficientemente mediante un estudio de integración paisajística.

Artículo 8 Sótanos y semisótanos.

Se autoriza la construcción de sótanos y semisótanos, que se encuentran definidos en los artículos 123 y 124 de las Normas Urbanísticas del PGOU definen los sótanos y semisótanos.



Están sometidos a idéntico régimen de retranqueos que los aplicables al edificio en el que se ubiquen. Computa en ocupación la parte de su planta cuya extensión rebase la de las plantas sobre rasante.

No podrán destinarse a piezas habitables para usos residenciales salvo cuando, por los desniveles de parcela, la cota del terreno adyacente a la edificación no supere la del sótano o semisótano y/o cumpla las condiciones de iluminación natural y ventilación de la normativa vigente. Además, la distancia hasta el linde cumplirá con las dimensiones mínimas exigidas a los patios.

La ocupación de los sótanos o semisótanos no podrá exceder la ocupación de la planta baja en más del 50% de la superficie de ésta.

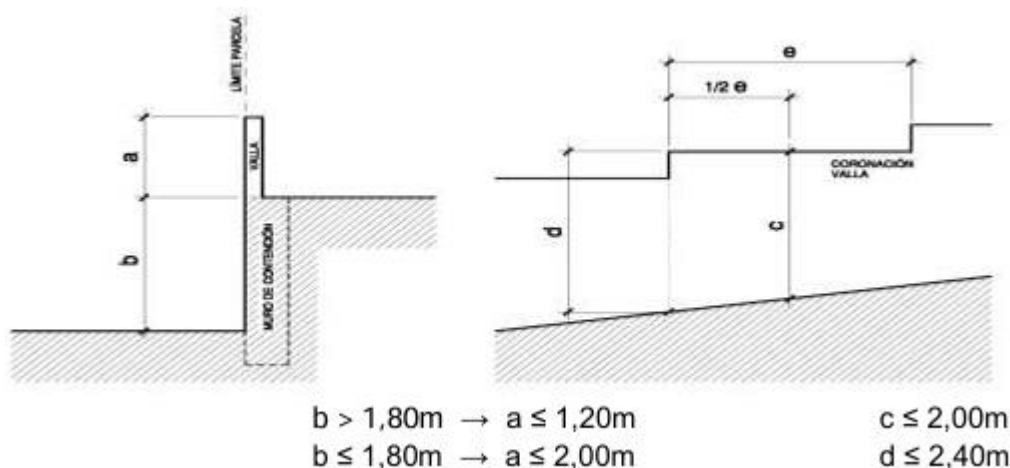
Computará en edificabilidad la parte de los sótanos y semisótanos que se destine a piezas habitables.

Artículo 9 Cierres de parcela.

Las vallas de cierre ó delimitación de parcela tendrán una altura vista máxima de 2,00 m. en todos sus lindes.

Su altura sólo será de 1,20 m en caso de que se implanten en la coronación de muros de contención cuya altura supere 1,80 m. Si se implantan sobre suelo en pendiente y la coronación de la valla es horizontal, la altura media de cada tramo horizontal no podrá superar 2,00 m y la altura del punto alto no podrá exceder de 2,40 m.

Las vallas de cierre o delimitación serán opacas hasta 1,20 de altura; y serán vegetales, transparente, traslúcidas ó huecas por encima de ellas.



Artículo 10 Transformación del terreno en parcela privada. Muros de contención.

1. Los movimientos de tierra que se ejecute para la urbanización interna de las parcelas quedan limitados de modo que cualquier muro vertical de contención para la formación de abanalamientos tendrá una altura vista ("h") que no podrá exceder de 4 metros, separándose del siguiente muro una distancia mínima ("d") que depende de la pendiente general de la parcela según la siguiente expresión: $d = h * L/H * 0,40$ en la que "L" es la distancia horizontal entre el punto más alto y más bajo de la parcela original; y en la que "H" es la distancia vertical entre dichos puntos.



2. La altura de cornisa de cada paramento de la edificación se medirá desde la rasante de los abancalamientos realizados del modo indicado en el punto precedente.
En caso de que no se realice dichos abancalamientos, la altura se medirá desde el terreno natural.

3. Los muros de contención cuya altura exceda de 2 m deberán realizarse mediante escollera concertada; piezas prefabricadas específicas para ese fin, cuyo cromatismo provoque su integración paisajística; gaviones; ó fábrica irregular de piedra caliza careada tomada en seco, al modo del “marge” tradicional. Los muros de contención cuya altura no exceda de 2 m podrán realizarse de fábrica enfoscada de muro de bloque hueco de hormigón.

Artículo 11. Superficie mínima de suelo no sellado en parcela privada.
Exigencia mínima de implantación de arbolado.

1. El tratamiento que se dé a las parcelas privadas de uso residencial será tal que la superficie que no podrá quedar sellada por las construcciones o el pavimento no será inferior al porcentaje de su superficie que se indica en la tabla siguiente:

Zona de ordenación	ZUR-RE1	ZUR-RE2.1	ZUR-RE2.2	ZUR-RE2.3
Porcentaje mínimo de suelo no sellado	25%	30%	35%	40%

2. Los elementos vegetales tendrán la vocación de minimizar el posible impacto visual de las edificaciones y se priorizará especies adaptadas al entorno. En las zonas ZUR-RE2, SQM y SCA, con la edificación de la parcela, se implantará un árbol por cada 100 m² de parcela. El porte de dichos árboles será tal que el perímetro de su tronco, medido a un metro de altura, no podrá ser inferior a 14 cm.

Artículo 12. Parcelaciones y segregaciones. Parcela y fachada mínimas.

1. La superficie mínima de parcela es:

- a) En zona ZUR-TR: $S_{MIN} = 1.000 \text{ m}^2$ s
- b) En zona ZUR-RE1: $S_{MIN} = 3.000 \text{ m}^2$ s
- c) En zona ZUR-RE2-1: $S_{MIN} = 800 \text{ m}^2$ s
- d) En zona ZUR-RE2-2: $S_{MIN} = 1.500 \text{ m}^2$ s
- e) En zona ZUR-RE2-3: $S_{MIN} = 3.000 \text{ m}^2$ s

2. La anchura mínima de fachada es:

- a) En zona ZUR-TR: $A_{MIN} = 20 \text{ m}$
- b) En zona ZUR-RE1: $A_{MIN} = 20 \text{ m}$



c) En las zonas ZUR-RE2: $A_{MIN} = 12 \text{ m}$

3. En la zona de uso residencial extensivo “ZUR-RE2-1” se autoriza una parcela de superficie inferior a la mínima, dada la configuración geométrica de la submanzana RE2-1.05.

4. En la zona de uso residencial extensivo “ZUR-RE2-2” se autoriza cuatro parcelas de superficie no inferior a 1.000m²s, dado que en la reparcelación aprobada se adjudicó cuatro parcelas con dicho rango de cabida en la submanzana RE2-2.08.

5. Las segregaciones y parcelaciones cumplirán las siguientes condiciones:

a) No se podrá reducir la superficie o ancho de fachada de las parcelas que no alcancen las magnitudes mínimas.

b) No se podrá reducir la superficie o ancho de fachada a magnitudes inferiores a las mínimas en aquellas parcelas que las igualen o superen.

c) Las modificaciones de la parcelación que afecten a parcelas edificadas no podrán suponer que las edificaciones existentes resulten no ajustadas al planeamiento ó que se agrave dicho régimen.

Artículo 13. Regulación de las actuaciones en suelo dotacional.

1. Las actuaciones en los espacios dotacionales se ajustarán a su legislación reguladora.

2. La edificación para implantación de servicios y equipamientos en zonas deportivas, zonas verdes y espacios libres no podrá suponer una ocupación superior al 5% de la parcela y sólo podrán tener una planta de altura.

3. La edificación para la implantación de equipamientos educativos ó sanitarios se ajustará a las necesidades que éstos deban satisfacer.

4. La implantación de instalaciones como depósitos reguladores, centros de transformación y otros se ajustará a las necesidades que éstas deban satisfacer.

5. Las edificaciones que se implante en equipamientos distintos de los anteriores se ajustará a los parámetros edificatorios correspondientes a la zona ZUR-RE2.1.

6. Se autoriza la construcción de sótanos y semisótanos.

Artículo 14. Normas de la edificación en la zona de uso terciario (ZUR-TR).

1. Índice de edificabilidad neta máxima: $IEN = 0,472 \text{ m}^2\text{t/m}^2\text{s}$

2. Porcentaje máximo de ocupación de parcela: $Ocup. \leq 50\%$



3. Número máximo de plantas sobre rasante: $NP \leq 3$
4. Número mínimo de plantas sobre rasante: $NP \geq 1$
5. Altura máxima de cornisa: $H \leq 11$ m
6. Retranqueo mínimo a todos los linderos: $D \geq 5$ m
7. Tipología edificatoria autorizada: Bloque exento.

Artículo 15. Régimen de usos en la zona de uso terciario (ZUR-TR).

1. El uso global o dominante es el Terciario.

Adicionalmente, se autoriza los usos dotacionales y los usos terciarios que no estén prohibidos en virtud de lo establecido en el último apartado de este artículo.

2. Los usos terciarios autorizados que se relaciona estarán sujetos a las condiciones de compatibilidad indicadas (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):

- a) Alojamiento turístico (Bloques, conjuntos y viviendas turísticas.

Los bloques de viviendas turísticas se admiten en edificio de uso exclusivo bajo las condiciones reguladas por el Decreto 10/2021 del Consell, de aprobación del Reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana, o disposición que la sustituya.

La edificabilidad destinada a alojamientos turísticos será como máximo del 40% de la edificabilidad de terciario. En este cómputo cabe incluir tanto el uso terciario de bloques turísticos como el terciario hotelero.

- b) Hotelero.

Se admite en edificio de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales. La edificabilidad destinada a alojamientos turísticos será como máximo del 40% de la edificabilidad de terciario. En este cómputo cabe incluir tanto el uso terciario hotelero como el terciario de bloques turísticos.

- c) Comercial.

Se admite en edificio de uso exclusivo, siempre que no se trate de uso comercial concentrado con superficies de venta superiores a 1500 m².

Si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública.

- d) Oficinas.

Se admiten en edificio de uso exclusivo de oficinas entendiendo como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a locales de oficina (pudiendo también ubicarse en planta baja, pero, en ningún caso, en plantas



de sótano). Si se ubican en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán en planta baja y superiores, y siempre por debajo de las destinadas a usos hoteleros, y por encima de las destinadas al resto de usos terciarios.

e) Recreativos.

Se admiten cuando el aforo no supere 300 personas y cuando se trate de actividades calificadas con un índice bajo de molestia por ruidos y vibraciones, según el Nomenclátor de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas (para transmitir menos de 35 db(A) a los espacios habitables colindantes será suficiente emplear como única medida correctora contra ruidos la simple absorción del mismo por sus paramentos y cubierta, o bien, adoptar algún sistema localizado de insonorización y antivibratorio para elementos o instalaciones de la actividad).

Se admiten en edificio de uso exclusivo. Si se ubican en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán en planta baja y siempre por debajo de las destinadas a usos hoteleros u otros terciarios. Deberán contar con accesos desde la vía pública.

Las distintas agregaciones de los usos terciarios descritos podrán, con las limitaciones establecidas, situarse en edificio de uso exclusivo terciario.

f) Taller y Artesanía.

Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales, en cuyo caso no será admisible). Deberán contar con accesos desde la vía pública diferenciados de los de los usos terciarios o residenciales. No podrán superar los 200 m² de superficie construida.

3. Se prohíben los usos residenciales, los usos industriales y los siguientes usos terciarios:

Comercial concentrado (grandes instalaciones de venta, almacenistas y asentadores) con superficie de venta superior a 1.500 m².

Recreativos, cuando el aforo exceda 300 personas y cuando se trate de actividades calificadas con un índice medio o alto de molestia por ruidos y vibraciones, según el Nomenclátor de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, que correspondería a: actividades que, para transmitir menos de 35 db(A) a las viviendas colindantes tengan que aislar acústicamente los cerramientos que limitan la actividad, además de dotar de sistemas antivibratorios; actividades que, aunque se aislaran acústicamente, sean incompatibles con viviendas y otras actividades por ruidos, por transmitir más de 35 db(A); y actividades incompatibles no sólo por ruidos sino por vibraciones.

Artículo 16. Normas de la edificación en la zona residencial intensiva (ZUR-RE1).

1. Índice de edificabilidad neta máxima: $IEN = 0,5 \text{ m}^2\text{t/m}^2\text{s}$
2. Porcentaje máximo de ocupación de parcela: $Ocup \leq 40\%$
3. Número máximo de plantas sobre rasante: $NP \leq 3$
4. Número mínimo de plantas sobre rasante: $NP \geq 1$



5. Altura máxima de cornisa: $H \leq 11 \text{ m}$
6. Retranqueo mínimo a todos los linderos: $D \geq 5 \text{ m}$
7. Número máximo de viviendas (NV) por parcela: $NV \leq 0,005003 \times SN$
(Siendo "SN" la superficie neta de la parcela)
8. Tipología edificatoria autorizada: Plurifamiliar abierta

Artículo 17. Régimen de usos en la zona residencial intensiva (ZUR-RE1).

1. El uso global o dominante de esta zona es el Residencial.
2. Serán usos compatibles, con las condiciones de compatibilidad que se indique, los siguientes:
comercial y oficinas (sólo en planta baja y/o primera);
socio-cultural, taller y artesanía, docente, sanitario, asistencial, deportivo y (siempre que no se trate de actividades calificadas);
aparcamiento (siempre que no se trate de actividad calificada);
alojamiento turístico;
hostelero y recreativo (sólo en planta baja; 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).
3. Se prohíben expresamente los usos no dominantes ni compatibles.

Artículo 18. Normas de edificación en las zonas residencial extensiva (ZUR-RE2)

1. Índice de edificabilidad neta máxima:
 - a) Zona ZUR-RE2-1: $IEN = 0,2352 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$
 - b) Zona ZUR-RE2-2: $IEN = 0,1600 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$
 - c) Zona ZUR-RE2-3: $IEN = 0,0970 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$
2. Porcentaje máximo de ocupación de parcela:
 - a) Zona ZUR-RE2-1: $Ocup \leq 25\%$
 - b) Zona ZUR-RE2-2: $Ocup \leq 20\%$
 - c) Zona ZUR-RE2-3: $Ocup \leq 15\%$
3. Número máximo de plantas sobre rasante: $NP \leq 2$
4. Altura máxima de cornisa: $H \leq 8,00 \text{ m}$
5. Retranqueos mínimos: a) A parcelas vecinas: $D \geq 4 \text{ m}$
b) Al cauce del Barranc del Rall: $D \geq 5 \text{ m}$



- c) Al margen de la carretera CV-715: $D \geq 18$ m
- d) A viales de tráfico rodado: $D \geq 4$ m
- e) A viales de prioridad peatonal: $D \geq 2$ m

6. Se autoriza la tipología edificatoria vivienda unifamiliar aislada.

Las tipologías “vivienda unifamiliar agrupada”, “vivienda unifamiliar pareada” o “vivienda unifamiliar en fila” también se podrán implantar en caso de que se apruebe un Estudio de Detalle para el supuesto previsto en el apartado 3 del artículo 6 de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 19. Régimen de usos en la zona residencial extensiva (ZUR-RE2)

1. El uso global o dominante de esta zona es el Residencial unifamiliar.
2. Son usos compatibles: oficinas, alojamiento turístico y aparcamientos de uso privado.
3. Se prohíben expresamente los usos no dominantes ni compatibles.

Artículo 20. Reserva de plazas de aparcamiento en parcela privada.

1. La reserva mínima de plazas de aparcamiento en las parcelas pertenecientes a la zona de ordenación residencial intensiva (ZUR-RE1) es de una plaza por cada vivienda y por cada 100 m2 construidos destinados a otros usos.
2. La reserva mínima de plazas de aparcamiento en las parcelas pertenecientes a la zona de ordenación residencial extensiva (ZUR-RE2) es de dos plazas por cada parcela.
3. La reserva mínima de plazas de aparcamiento en las parcelas pertenecientes a la zona de ordenación de uso terciario (ZUR-TER) depende del uso terciario concreto que se implante, de acuerdo al siguiente criterio:
 - a) Usos comerciales o recreativos: una plaza por cada 25 m2 construidos.
 - b) Usos hosteleros y similares: una plaza por cada 50 m2 construidos. En el caso de establecimientos hoteleros, la reserva de plazas de aparcamiento no podrá ser inferior al número de habitaciones del establecimiento.
 - c) Usos terciarios distintos a los anteriores: una plaza por cada 100 m2 construidos.

Artículo 21. Construcciones autorizadas sobre la altura máxima.

Sobre la última planta de las edificaciones no se autoriza la construcción de áticos, autorizándose únicamente la implantación de los siguientes elementos:

- a) Cubiertas inclinadas, con una pendiente máxima del 30%.
- b) Casetones de escalera de 3,00 de altura máxima.
- c) Casetones de ascensor.
- d) Antepechos de 1,20 m de altura máxima.



- e) Instalaciones de telecomunicación.
 - f) Pérgolas de 2,50 m de altura máxima, con todos sus lados abiertos ó que sólo estén cerrados por su colindancia con casetones de escalera y/o ascensor.
 - g) Instalaciones de climatización y de producción de energía fotovoltaica, cuya altura no superará la del peto de cubierta.
- Las placas fotovoltaicas formarán conjuntos rectangulares y su inclinación no superará los 10º, salvo que una inclinación mayor sea exigida para el cumplimiento estricto del CTE, lo cual tendrá que acreditarse en el proyecto técnico.

Artículo 22. Regulación de la edificación auxiliar.

1. Piscinas y sus cuartos de instalaciones.

Las piscinas no computan en edificabilidad ni en ocupación.
Su altura máxima respecto del terreno modificado será de 5 m.
Se retranquearán respecto de todos los linderos una distancia no inferior al 50% de su altura, con un mínimo de 2 m.
Las casetas destinadas a albergar los equipos de bombeo y depuración no computarán siempre que su superficie útil no exceda de 10 m².
Se podrá implantar en dicho recinto la sala de máquinas de la vivienda.

2. Terrazas descubiertas.

Las terrazas descubiertas no computarán en edificabilidad ni en ocupación.
Se retranquearán respecto de todos los linderos una distancia no inferior al 50% de su altura, con un mínimo de 2 m.
El espacio o superficie residual que resulte bajo el forjado que forme dichas terrazas no computará edificabilidad ni ocupación, siempre que no esté habilitado para su uso.

3. Pérgolas y cenadores.

Las pérgolas no computan en edificabilidad ni en ocupación si no tienen más de dos lados cerrados; en caso contrario, computarán al 100% Su régimen de retranqueos es idéntico al de la edificación en la que se integren.
En caso de pérgolas exentas, separadas de la edificación principal una distancia no inferior a la altura de la pérgola, su régimen de retranqueo será de 1 m a todos los linderos. Su altura libre no excederá de 3 m.

4. Barbacoas y paellers.

No computan en caso de que su superficie construida no exceda de 6 m² y podrán situarse junto a los linderos en caso de disponer de autorización del colindante. Su altura máxima será de 3 m respecto del plano sobre el que se implanten Si exceden de 6 m² de ocupación, computarán en ese parámetro y en edificabilidad, estando sometidas a idéntico régimen de retranqueos que la edificación principal.

5. Aljibes y depósitos de compensación.



Los aljibes y depósitos de compensación no computarán en edificabilidad ni en ocupación.

Su altura máxima sobre el terreno será de 3 m.

Si son exentos se retranquearán de los linderos 2 m; y si están integrados en la edificación principal se retranquearán de modo idéntico a ésta.

6. Portales de acceso a las parcelas.

Los portales o accesos a las parcelas tendrán una altura máxima de 3 metros.

Computarán en edificabilidad y ocupación si su superficie cubierta excede de 10 m².

Artículo 23. Regulación de elementos singulares de la edificación. Porches y voladizos.

Los porches computarán en ocupación y, en cuanto a edificabilidad, computarán el 50% de su superficie.

Los voladizos no computarán en ocupación ni en edificabilidad siempre que estén a más de 3,00 m de altura, la superficie no se considere cerrada y no superen una longitud de vuelo de 2,00 m medida perpendicularmente al paramento.

Ni los porches ni los voladizos podrán situarse en la zona de retranqueo mínimo establecida como separación mínima entre la edificación y los lindes de la parcela.

Artículo 24. Condiciones derivadas del Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA).

1. El Ayuntamiento impondrá las condiciones previstas en el “Anexo I” del PATRICOVA en las actuaciones de urbanización o edificación que permitan la puesta en servicio de del equipamiento SQM.2.

2. El Ayuntamiento podrá imponer condiciones previstas en el “Anexo I” del PATRICOVA en la licencia que legitime la edificación en la parcela de uso terciario TR.01.

Artículo 25. Condiciones derivadas de las vías pecuarias que inciden en el Sector.

1. En el Proyecto de Urbanización del Sector se incluirá la actuación de adecuación de la zona verde SVP.3 que incluirá la formación del tramo del “Assagador de Rafol” que la cruza, en los términos que exija la administración autonómica competente en materia de vías pecuarias.

2. En el Proyecto de Urbanización del Sector se incluirá la actuación que compatibilice el vial “C/. Peña Roja 22” con la vía pecuaria “Assagador de la Peña Roja”, en el tramo en que ambas se intersectan. Dicha actuación se ajustará a los términos que exija la administración autonómica competente en materia de vías pecuarias.

3. Las actuaciones de urbanización o edificación que permitan la puesta en servicio del aparcamiento SCA.1 atenderán a que en dicha zona se encuentra el punto extremo del



“Assagador de la Penya Roja”. Por ello, mientras no se desafecte dicha zona de esa servidumbre legal, las actuaciones deberán realizarse en los términos que exija la administración autonómica competente en materia de vías pecuarias.

Artículo 26. Condiciones derivadas del Plan Local de Prevención de Incendios Forestales de Pego (PLPIF).

1. La actuación que permita la puesta en servicio del aparcamiento SCA.5 incluirá la habilitación de un punto de agua de uso múltiple para autobomba y helicóptero.
2. El Proyecto de Urbanización del Sector incluirá la actuación que ejecute el tramo del cortafuegos de primer orden previsto en el PLPIF que se sitúa dentro de la zona verde SVP.3. Así mismo, se contemplará la ejecución en esa zona de las actuaciones previstas en la ficha P.A.XT.5 del PLPIF.
3. El ajardinamiento y tratamiento de vegetación en las zonas RE2-1.19, RE2-1.20, RE2-2.05 y RE2-2.06 se realizará de acuerdo a lo indicado en la ficha P.A.XT.4 del PLPIF.

Artículo 27. Condiciones derivadas del yacimiento arqueológico “Tossal del Moro”.

En la zona colindante entre las zona residencial RE1.14 y la zona verde SVP.1 se sitúa el yacimiento arqueológico denominado “Tossal del Moro”, descrito en la ficha 27 del Catálogo Arqueológico del vigente PGOU de Pego.

Con carácter previo a la autorización de cualquier actuación en las zonas afectadas por la presencia de dicho yacimiento arqueológico, se deberá realizar las actuaciones previstas en la Ley 4/1998 de Patrimonio Cultural Valenciano y en el “Reglamento de regulación de las actuaciones arqueológicas en la Comunitat Valenciana”, aprobado por Decreto 107/2017 del Consell, ó normas que las sustituyan.

Artículo 28. Edificios en situación de fuera de ordenación. Actuaciones autorizadas.

1. Son edificaciones en situación de fuera de ordenación aquellas que ocupen espacios libres ó viario público previstos en el plan.
2. En el ámbito del Sector no existe edificios en situación de fuera de ordenación.
3. En los edificios que, por causas sobrevenidas, puedan llegar a encontrarse en situación de fuera de ordenación sólo se podrá autorizar obras de mera conservación



Artículo 29. Edificios no ajustados al planeamiento. Actuaciones autorizadas.

En los edificios que, sin encontrarse en situación de fuera de ordenación, no sean plenamente compatibles con las determinaciones del planeamiento se pueden admitir las actuaciones que no supongan el agravamiento de su inadecuación al planeamiento vigente, ni supongan la completa reconstrucción de elementos disconformes con él.”

Se publica el mismo para su general conocimiento y en cumplimientos del artículo 61.2 del Texto Refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio del Consell.



NORMATIVA URBANÍSTICA PEGO GOLF

Artículo	1	Ámbito
Artículo	2	Normativa de aplicación
Artículo	3	Tipologías
Artículo	4	Condiciones de volumen
Artículo	5	Distancias lindes
Artículo	6	Edificaciones auxiliares
Artículo	7	Cierres de parcela a vial público
Artículo	8	Muros de cerramiento entre parcelas
Artículo	9	Pérgolas
Artículo	10	Condiciones estéticas
Artículo	11	Condiciones generales de la edificación

Nota: Normativa aprobada por la CTU el 6/11/2012 y publicado en el BOP nº 64 de 5/04/2013



Artículo 1 AMBITO

Constituye el sector de suelo «Pego-Golf», el delimitado en los planos de ordenación.

Artículo 2 NORMATIVA DE APLICACIÓN

Con carácter general, las derivadas el presente plan parcial, y en especial las contenidas en el Título VI sobre Ordenanzas Generales de la Edificación del Plan General de Ordenación Urbana de Pego, transcritas a continuación de estas.

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 del Plan General vigente, siendo compatibles los definidos en el artículo 197 en los puntos 2, 3 y 4.

Artículo 3 TIPOLOGIAS

Se admiten las tipologías de edificación extensiva unifamiliar en fila y unifamiliar aislada, y la edificación intensiva plurifamiliar abierta, definidas en el artículo 93 del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Pego.

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
RESIDENCIAL	UNIF. AISLADA	II	16 M	400 M2
	PLURIF. ABIERTA	II	20 M	600 M2
	PLURIF. ABIERTA (VPP)	II	20 M	600 M2
TERCIARIO	DEP.-SOCIAL	II	—	—
	TUR-HOTEL.	III	20 M	5.000 M2
	DEP.-GOLF	II	—	—
	DEP.-EQUIT.	II	—	—
	COMERCIAL	II	20 M	1.000 M2



Parcela máxima

No se considera

Edificabilidad

EDIFICABILIDAD TIPOLOGIA		PLANTAS	EDIFICABILIDAD NETA	OCUPACIÓN MÁXIMA
RESIDENCIAL	UNIF. AISLADA	II	0,2824 M2T/M2S	30 ‰
	PLURIF. ABIERTA	II	0,5500 M2T/M2S	40 ‰
	PLURIF. ABIERTA (VPP)	II	1,6560 M2T/M2S	80 ‰
TERCIARIO	DEP.-SOCIAL	II	0,1050 M2T/M2S	20 ‰
	TUR-HOTEL.	III	0,6032 M2T/M2S	40 ‰
	DEP.-GOLF	II	0,0050 M2T/M2S	20 ‰
	DEP.-EQUIT.	II	0,1050 M2T/M2S	20 ‰
	COMERCIAL	II	0,6032 M2T/M2S	50 ‰

En el uso hotelero, tanto en la zona destinada a uso terciario como en la residencial, se establecerá para el cómputo de la edificabilidad, únicamente la superficie construida de las unidades de habitación. Los elementos comunes no computarán a efectos de edificabilidad hasta un máximo de 1/3 de la superficie destinada a unidades de habitación (en virtud de lo establecido en el art. 65 de la LRAU)

Alturas

ALTURAS: TIPOLOGIA		PLANTAS	ALTURAS	BAJO CUBIERTA
RESIDENCIAL	UNIF. AISLADA	II	7 M	SI
	PLURIF. ABIERTA	II	7 M	SI
	PLURIF. ABIERTA (VPP)	II	7 M	SI
TERCIARIO	DEP.-SOCIAL	II	7 M	SI
	TUR-HOTEL.	III	11 M	SI
	DEP.-GOLF	II	7 M	SI
	DEP.-EQUIT.	II	7 M	SI
	COMERCIAL	II	9 M	SI

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 Normas del vigente Plan General de Ordenación Urbana.

Sótanos

Se admiten según las condiciones establecidas en el artículo 123 de las Normas del vigente Plan General de Ordenación Urbana.



Semisótanos

Se admiten según las condiciones establecidas en el artículo 124 de las Normas del vigente Plan General de Ordenación Urbana.

Artículo 5 DISTANCIAS A LINDES

Cualquier elemento de obra que sobresalga de la rasante más de 80 cm deberá retirarse una distancia mínima a frentes y a lindes igual a la establecida en las fichas de zona, según las definiciones de lindes establecidas en el artículo 102 y 103 de las Normas del vigente Plan General de Ordenación Urbana.

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:

1. 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 linde frontal de parcela de 4,00 metros pudiéndose adosar al resto de lindes. Estas edificaciones podrán tener una superficie máxima de 10 m² y no computarán a efectos de edificabilidad. La altura máxima de la edificación será de 3'00 m.

2. Piscinas o balsas de riego

La separación mínima tanto a linde frontal como a lindes laterales de la parcela será de 2,00 metros.

En caso de que por motivos de la orografía del terreno, la construcción del vaso de piscina supere en más de 80 cms la rasante final del terreno, ésta deberá mantener una distancia, tanto a linde frontal como a lindes laterales de al menos ½ de su altura.

3. Garajes

No podrá superarse entre la edificación principal y la edificación auxiliar el coeficiente de ocupación máximo de parcela establecido para cada tipo de edificación. Los parámetros urbanísticos de aplicación serán los mismos que para las viviendas, pudiéndose este tipo de construcciones adosarse al linde frontal de la parcela.

Artículo 7 CIERRES DE PARCELA A VIAL PUBLICO

Los muros de cerramiento de parcela serán de piedra natural del terreno, con un grosor mínimo de 40 cm y una altura 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, no admitiéndose la colocación de celosías de aglomerados artificiales.

Artículo 8 MUROS DE CERRAMIENTO ENTRE PARCELAS

La separación entre parcelas se especificará en el correspondiente estudio de detalle que acompañará al proyecto de Reparcelación.

Artículo 9 PERGOLAS

Podrán realizarse pegadas a linde de parcela, tanto frontales como laterales, y serán de soportes de hormigón o metálicos, piedra natural o ladrillo caravista o enfoscado y pintado en los colores establecidos en el artículo 10, con cubrición de vigas de madera u hormigón. No se permite la cubrición del entramado de la pérgola.

Artículo 10 CONDICIONES ESTÉTICAS

Se respetarán las condiciones estéticas del conjunto a edificar, principalmente las que hacen referencia a:

Fachadas: Se realizarán enfoscadas con mortero de cemento y pintadas de blanco o en colores ocres, paja y tierra en tonalidades claras, o mediante aplacado.

Cubiertas: En caso de hacerse de teja, ésta será de teja árabe envejecida, quedando terminantemente prohibidas las tejas de color rojo.

Carpintería: Será de madera barnizada color natural o, aluminio o PVC.

Arcos: Rebajados o de medio punto.

Los depósitos de gas no enterrados, dispondrán de un cercado metálico tupido con barrera vegetal.

Artículo 11 CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

A continuación se detallan los artículos del vigente Plan General en el que se establecen las condiciones generales de la edificación:

Artículo	92	Ámbito de aplicación
Artículo	93	Clases de edificación residencial
Artículo	94	Condiciones de volumen
Artículo	95	Parcela
Artículo	96	Agregación obligatoria de parcelas
Artículo	97	Parcela mínima
Artículo	98	Ocupación máxima de parcela
Artículo	99	Solar edificable
Artículo	100	Alineación



Artículo	101	Clases de alineaciones
Artículo	102	Lindes
Artículo	103	Distancias a lindes
Artículo	104	Retranqueo
Artículo	105	Rasante
Artículo	106	Superficie ocupable
Artículo	107	Fondo edificable
Artículo	108	Edificabilidad
Artículo	109	Edificabilidad bruta
Artículo	110	Edificabilidad neta
Artículo	111	Superficie y volumen máximo edificable
Artículo	112	Superficie útil
Artículo	113	Altura de la línea de cornisa
Artículo	114	Altura total
Artículo	115	Altura en plantas
Artículo	116	Altura de planta baja
Artículo	117	Altura de planta
Artículo	118	Altura libre
Artículo	119	Medición de alturas y volúmenes edificados
Artículo	120	Tolerancia de alturas
Artículo	123	Sótanos
Artículo	124	Semisótanos
Artículo	125	Altijos en planta baja
Artículo	129	Patio de parcela
Artículo	130	Patio de luces
Artículo	133	Patios cerrados
Artículo	136	Normas técnicas y vivienda mínima
Artículo	137	Supresión de barreras arquitectónicas
Artículo	138	Protección contra incendios
Artículo	139	Chimeneas de ventilación y recogida de humos
Artículo	140	Condiciones estéticas
Artículo	144	Cubiertas inclinadas

Condiciones Ambientales

Artículo	145	Generalidades
Artículo	146	Compatibilidad de actividades
Artículo	147	Lugar de observación del impacto ambiental
Artículo	148	Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos.
Artículo	149	Emisión de radioactividad y perturbaciones eléctricas



FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION

SECTOR «PEGO-GOLF» (PEGO)

SUPERFICIES

ZONA USO RESIDENCIAL Y TERCIARIO		955.823,32 M2	
SUELO DE DOMINIO PÚBLICO	BARRANCOS	24.954,00 M2	
	VÍAS PECUARIAS	13.873,94 M2	
ZONA USO DEPORTIVO-RECREATIVO		672.976,43 M2	
TOTAL SUPERFICIE AMBITO			1.667.627,69 M2S

SUELO DE DOMINIO PÚBLICO	BARRANCOS	BENITUBES	2.405,00	
		SANT ANTONI	3.228,00	
		BENIGANIM	3.956,00	
		TARCO	7.402,00	
		PENYA ROTJA	7.963,00	24.954,00 M2S
	VÍAS PECUARIAS	CAMI LES SEQUIES	3.174,58	
		POUET COTES-S.ANTONI	5.456,37	
		PENYA ROTJA	2.583,39	
		CAMI VELL DE DENIA	2.659,60	13.873,94 M2S
TOTAL SUPERFICIE DEL SECTOR				1.628.799,75 M2S

APROVECHAMIENTOS

IEBR	INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA USO RESIDENCIAL DEL SECTOR	0,1000 M2T/M2S	162.879,98 M2T
IEBT	INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA USO TERCIARIO Y DEPORTIVO DEL SECTOR	0,0500 M2T/M2S	81.439,99 M2T
IEB	INDICE DE EDIFICABILIDAD DEL SECTOR	0,1500 M2T/M2S	244.319,96 M2T

IERZR	I.E.B. RESIDENCIAL (ZONA USO RESIDENCIAL Y TERCIARIO)	0,1704 M2T/M2S	
IEBZRT	I.E.B. RESIDENCIAL+TERCIARIO (ZONA USO RESIDENCIAL Y TERCIARIO)	0,2556 M2T/M2S	244.319,96 M2T

SUELO DE TITULARIDAD PRIVADA

RESIDENCIAL	R1	35.679,42 M2		
	R2.A	47.557,07 M2		
	R3.A	33.251,94 M2		
	R3.B	51.894,73 M2		
	R4	89.319,21 M2		
	R5	35.097,51 M2		
	R2.B-VPP	29.600,00 M2		
	TOTAL	322.399,88 M2	33,7301%	
TERCIARIO	C1	19.152,64 M2		
	C2	43.053,49 M2		
	H1	58.511,91 M2		
	TOTAL	120.718,04 M2	12,6297%	
DEPORTIVO-RECREATIVO	D1	24.869,87 M2		
	Q1	27.657,63 M2		
	G1A	18.071,40 M2	620.448,93 M2	
	G1B	264.700,34 M2		
	G1C	121.267,06 M2		
	G1D	8.084,86 M2		
	G1E	208.325,27 M2		
	TOTAL	672.976,43 M2	70,4080%	1.116.094,35 M2



SUELO DE TITULARIDAD PUBLICA

REG. PLAN.

EQUIPAMIENTO PÚBLICO

EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	SEQ1	44.957,06 M2		
TOTAL		44.957,06 M2	4,7035%	4,0000%

ZONA VERDE PÚBLICA

ZONA VERDE	SEV1A	7.909,03 M2		
ZONA VERDE	SEV1B	3.215,68 M2		
ZONA VERDE	SEV2A	5.111,03 M2		
ZONA VERDE	SEV2B	5.746,43 M2		
ZONA VERDE ARQUEOLÓGICA	SEV3	80.881,89 M2		
ZONA VERDE	SEV4A	1.038,58 M2		
ZONA VERDE	SEV4B	1.105,51 M2		
ZONA VERDE	SEV4C	2.939,27 M2		
ZONA VERDE	SEV4D	2.646,29 M2		
ZONA VERDE	SEV5A	2.753,36 M2		
ZONA VERDE	SEV5B	2.800,24 M2		
ZONA VERDE	SEV6A	2.718,28 M2		
ZONA VERDE	SEV6B	3.313,57 M2		
ZONA VERDE (CORRAL DE SORELL)		1.937,45 M2		
ZONA VERDE (CORRALS DE PENYA ROTJA)		3.436,36 M2		
TOTAL		127.552,97 M2	13,3448%	3,0000%

RED VIARIA Y ZONAS DE APARCAMIENTO

RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	SRV	185.868,75 M2		
RED VIARIA PEATONAL	SRVP	37.073,17 M2		
TOTAL		222.941,92 M2	23,3246%	20,5000%

RED PRIMARIA

EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO	PEQ4	5.553,31 M2		
EQUIPAMIENTO EDUCATIVO	PEQ3	12.791,93 M2		
EQUIPAMIENTO SANITARIO	PEQ2	10.242,38 M2		
RED PRIMARIA - ZONA VERDE	PEV1	75.688,12 M2		
RED PRIMARIA - ZONA VERDE	PEV2	2.630,00 M2		
RED PRIMARIA - VIA PECUARIA	PVP1	774,41 M2		
RED PRIMARIA - VIA PECUARIA	PVP2	810,62 M2		
RED PRIMARIA - VIA PECUARIA	PVP3	5.161,18 M2		
RED PRIMARIA - VIA PECUARIA	PVP4	3.601,51 M2		
TOTAL		117.253,46 M2	12,2673%	512.705,41 M2

TOTAL SUPERFICIE SECTOR

1.628.799,75 M2

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION

SECTOR «PEGO-GOLF» (PEGO)

SUPERFICIES

ZONA USO RESIDENCIAL Y TERCIARIO		955.823,32 M2		
SUELO DE DOMINIO PÚBLICO	BARRANCOS	24.954,00 M2		
	VÍAS PECUARIAS	13.873,94 M2		
ZONA USO DEPORTIVO-RECREATIVO		672.976,43 M2		
TOTAL SUPERFICIE AMBITO				1.667.627,69 M2s

SUELO DE DOMINIO PÚBLICO BARRANCOS	BENITUBES	2.405,00 M2		
	SANT ANTONI	3.228,00 M2		
	BENIGANIM	3.956,00 M2		
	TARCO	7.402,00 M2		
	PENYA ROTJA	7.963,00 M2		24.954,00 M2s
VÍAS PECUARIAS	CANI LES SEQUIES	3.174,58 M2		
	FOUNT COTES-S. ANTONI	5.456,37 M2		
	PENYA ROTJA	2.583,39 M2		
	CANI VELL DE DENIA	2.659,60 M2		13.873,94 M2s
TOTAL SUPERFICIE SECTOR				1.628.799,75 M2s

APROVECHAMIENTOS

IEBR INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA USO RESIDENCIAL DEL SECTOR	0,1000 M2T/M2s	162.879,98 M2T
IEBT INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA USO TERCIARIO Y DEPORTIVO DEL SECTOR	0,0500 M2T/M2s	81.438,99 M2T
IEB INDICE DE EDIFICABILIDAD DEL SECTOR	0,1500 M2T/M2s	244.318,96 M2T

IEBR I.E.B. RESIDENCIAL (ZONA USO RESIDENCIAL Y TERCIARIO)	0,1704 M2T/M2s	
IEBT I.E.B. RESIDENCIAL+TERCIARIO (ZONA USO RESIDENCIAL Y TERCIARIO)	0,2556 M2T/M2s	244.318,96 M2T



				COEF.		CALCULO APROVECHAMIENTO		
		SUPERFICIE	COEF. EDIF	USO	APROVECH.	UNID. APROV.	EDIF. TOTAL	
RESIDENCIAL	R1	35.679,42 m2	0,5510	M2T/M2S	0,72	0,3968 UA/M2S	14.129,05 UA	19.623,68 M2T
	R2_A	47.557,87 m2	0,5510	M2T/M2S	0,72	0,3968 UA/M2S	18.832,68 UA	26.156,39 M2T
	R3_A	33.251,94 m2	0,5510	M2T/M2S	0,72	0,3968 UA/M2S	13.167,77 UA	18.288,57 M2T
	R3_B	51.894,73 m2	0,2824	M2T/M2S	1,00	0,3824 UA/M2S	14.656,07 UA	14.656,07 M2T
	R4	89.319,21 m2	0,2824	M2T/M2S	1,00	0,3824 UA/M2S	25.225,46 UA	25.225,46 M2T
	R5	35.097,51 m2	0,2824	M2T/M2S	1,00	0,3824 UA/M2S	9.912,21 UA	9.912,21 M2T
	R2_B-WFF	29.610,10 m2	1,6560	M2T/M2S	0,69	1,1429 UA/M2S	33.830,13 UA	49.017,60 M2T
TOTAL		322.399,88 m2					129.753,29 UA	162.879,98 M2T
TERCIARIO	C1	19.152,64 m2	0,6032	M2T/M2S	0,50	0,3016 UA/M2S	5.776,95 UA	11.553,70 M2T
	C2	43.053,49 m2	0,6032	M2T/M2S	0,50	0,3016 UA/M2S	12.985,87 UA	25.971,73 M2T
	T1	58.511,91 m2	0,6032	M2T/M2S	0,25	0,1508 UA/M2S	8.824,23 UA	35.296,92 M2T
TOTAL		120.718,04 m2					27.586,95 UA	72.822,35 M2T
DEPORTIVO-RECREATIVO	DEPORTIVO	24.869,87 m2	0,1050	M2T/M2S	0,00	0,8008 UA/M2S	0,00 UA	2.611,34 M2T
	GOLF	620.448,93 m2	0,0050	M2T/M2S	0,00	0,8008 UA/M2S	0,00 UA	3.182,24 M2T
	ATÍPICA	27.657,63 m2	0,1050	M2T/M2S	0,00	0,8008 UA/M2S	0,00 UA	2.984,85 M2T
	TOTAL	672.976,43 m2					0,00 UA	8.617,63 M2T
TOTALES		1.116.094,35 m2					157.340,24 UA	244.319,96 M2T
COEFICIENTES								
IEBR	INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA USO RESIDENCIAL DEL SECTOR						0,1000	M2T/M2S
IEBT	INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA USO TERCIARIO DEL SECTOR						0,0500	M2T/M2S
IEB	INDICE DE EDIFICABILIDAD DEL SECTOR						0,1500	M2T/M2S
<u>IERR</u>	<u>I.E.B. RESIDENCIAL (ZONA USO RESIDENCIAL Y TERCIARIO)</u>						0,1704	M2T/M2S
<u>IERB</u>	<u>I.E.B. RESIDENCIAL+TERCIARIO (ZONA USO RESIDENCIAL Y TERCIARIO)</u>						0,2556	M2T/M2S
AO	APROVECHAMIENTO OBJETIVO						0,0966	UA
AT	APROVECHAMIENTO TIPO						0,0966	UA
AS	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO						0,0869	UA



NORMATIVA DEL ENTORNO DE PROTECCIÓN DEL CASTILLO DE EL CASTELLAR OLIVA

ORDEN de 18 de octubre de 2006, de la Conselleria de Cultura, Educación y Deporte, por la que se delimita el entorno de protección del Castillo de El Castellar de Oliva (Valencia) y se establece la normativa de protección del mismo.

Publicado en el DOGV nº 5.384 de 9 de noviembre de 2006.



Monumento

Artículo 1

Se atenderá a lo dispuesto en la sección segunda, Régimen de los bienes inmuebles de interés cultural, del capítulo III del título II de la Ley 4/1998 de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, aplicable a la categoría de monumento.

Artículo 2

Los usos permitidos serán todos aquellos que sean compatibles con la puesta en valor y disfrute patrimonial del bien y contribuyan a la consecución de dichos fines. La autorización particularizada de uso se regirá según lo dispuesto por el artículo 18 de la Ley 4/98, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano.

Entorno de protección

Artículo 3

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 35 de la Ley 4/98, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, cualquier intervención en el entorno de protección del monumento, requerirá de la previa autorización de la Conselleria competente en materia de Cultura. Esta autorización se emitirá conforme a los criterios establecidos en la presente normativa, y en lo no contemplado en la misma, mediante la aplicación directa de los criterios contemplados en el artículo 39 de la citada Ley. La presente normativa regirá con carácter provisional hasta que se redacte el Plan Especial de protección del monumento y su entorno y éste alcance validación patrimonial.

Todas las intervenciones requerirán, para su trámite autorizatorio, la definición precisa de su alcance, con la documentación técnica que por su especificidad les corresponda, y con la ubicación parcelaria y el apoyo fotográfico que permita constatar la situación de partida y su trascendencia patrimonial.

Artículo 4

A fin de preservar el paisaje histórico del castillo, no se autorizará edificación alguna para cualquier uso, quedando expresamente prohibidos los vertidos de residuos y movimientos de tierras, salvo los requeridos para su estudio y conservación y los que contribuyan a recuperar la topografía original de la montaña donde se ubica el monumento.

Queda proscrita la introducción de anuncios o publicidad exterior que, en cualquiera de sus acepciones, irrumpa en dicha escena, salvo la de actividades culturales o eventos festivos que, de manera ocasional, reversible y por tiempo limitado solicite y obtenga autorización expresa.



No se permitirán instalaciones o elementos emergentes tales como farolas, silos, marquesinas, rótulos, depósitos elevados etc. que perturben el carácter rústico del ámbito protegido.

No se permitirán los vallados opacos o que desvirtúen la continuidad paisajística del territorio.

Artículo 5

Los edificios existentes no podrán aumentar su volumen edificado. Su acabado exterior deberá atenerse al ambiente rústico en el que están situados. Todo ello sin perjuicio de la aplicación del art. 21 de la Ley 4/98, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano a estos inmuebles.

Artículo 6

Los cambios en el uso agrícola o forestal actual de las parcelas serán objeto de autorización según el artículo tercero de esta normativa.

Los usos industriales llevados a cabo en las parcelas números 324 y 435 del Polígono 20 serán transitoriamente mantenidos, exceptuando la extracción de áridos en el ámbito del entorno de protección, hasta la aprobación del preceptivo Plan Especial previsto por la Ley 4/98, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano

Artículo 7

En cualquier intervención que afecte al sub- suelo del inmueble o su entorno de protección, resultará de aplicación el régimen tutelar establecido en el art. 62 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, para la salvaguarda del patrimonio arqueológico.

Disposición adicional primera

Comunicar la presente delimitación de entorno de protección del Castillo de El Castellar de Oliva (Valencia) y determinación de su normativa protectora al Registro General de Bienes de Interés Cultural a los efectos de su constancia en el mismo.

Disposición adicional segunda

La presente delimitación del entorno de protección del Castillo de El Castellar de Oliva y establecimiento de su correspondiente normativa protectora deberá inscribirse en la Sección Primera del Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano

Disposición final única

La presente orden entrará en vigor el día siguiente a su publicación en el Diari Oficial de la Generalitat.



ANEXO I. DELIMITACIÓN LITERAL

Justificación de la delimitación propuesta

La delimitación del entorno de protección se establece en función de los siguientes criterios:

- Topográficos y paisajísticos, con la inclusión del monte en el que se halla situado el castillo y los caminos más próximos desde donde es posible su contemplación.
- Arqueológicos, incorporando las laderas en torno al castillo en base a la previsible sucesión de asentamientos de población previos o ligados al castillo.
- Jurídico-administrativos, estableciendo límites que faciliten su definición.

Delimitación del entorno de protección

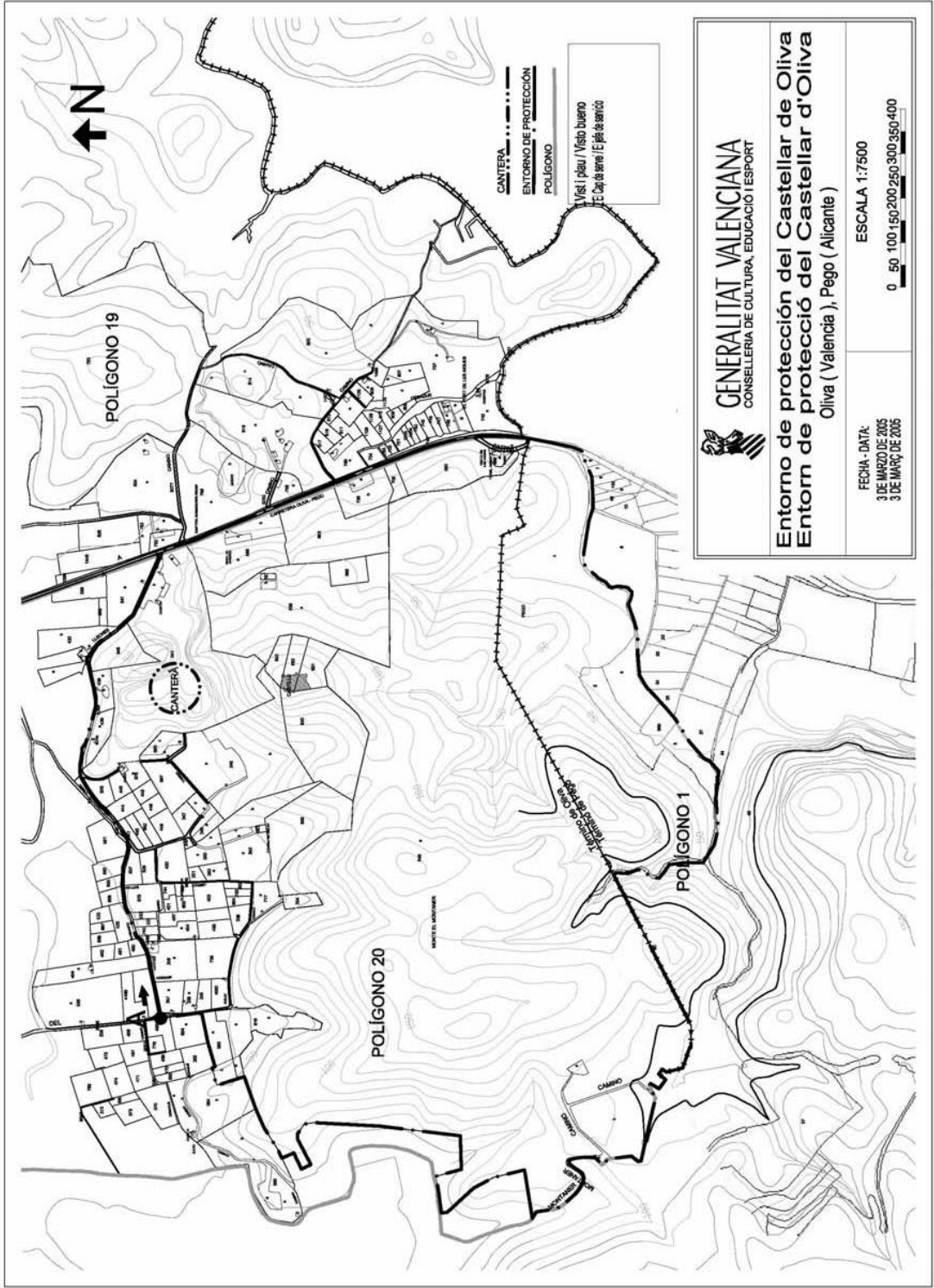
Origen:, intersección del linde recayente al camino de la parcela 468, del polígono catastral 20 de Oliva, con la prolongación del linde norte del camino Lleches, punto A.

Sentido: horario.

Línea delimitadora: Desde el origen la línea delimitadora recorre el camino Lleches incorporándolo, hasta la carretera de Oliva Pego. Sigue por el eje de la misma en dirección sur hasta proseguir por el camino colindante con la parcela 1 del polígono catastral 1 de Pego. Incluye el camino hasta la línea divisoria de los términos de Oliva y Pego por la cual prosigue en dirección sudoeste. Continúa por el linde oeste de la parcela 649 del polígono 20 de Oliva en dirección norte y por el linde norte de la parcela 363 de este polígono hasta el camino. Gira a norte por el frente de la parcela 694 y de la 468 hasta el punto de origen.



ANEXO II. DELIMITACIÓN GRÁFICA



NORMATIVA DEL ENTORNO DE PROTECCIÓN DEL RECINTO AMURALLADO DE PEGO

ORDEN de 26 de octubre de 2006 de la Conselleria de Cultura, Educación y Deporte, por la que se delimita el entorno de protección del Recinto Amurallado de Pego (Alicante) y se establece la normativa de protección del mismo.
Publicado en el DOGV nº 5.416 de 28 de diciembre de 2006.



Monumento

Artículo 1

Se atenderá a lo dispuesto en la sección segunda, Régimen de los bienes inmuebles de interés cultural, del capítulo III del título II de la Ley 4/1998 de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, aplicable a la categoría de monumento.

Artículo 2

Los usos permitidos serán todos aquellos que sean compatibles con la puesta en valor y disfrute patrimonial del bien y contribuyan a la consecución de dichos fines. La autorización particularizada de uso se registrará según lo dispuesto por el artículo 18 de la Ley 4/98, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano.

Entorno de protección

Artículo 3

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 35 de la Ley 4/98, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, cualquier intervención en el entorno de protección del monumento, requerirá de la previa autorización de la Conselleria competente en materia de Cultura. Esta autorización se emitirá conforme a los criterios establecidos en la presente normativa, y en lo no contemplado en la misma, mediante la aplicación directa de los criterios contemplados en el artículo 39 de la citada Ley. La presente normativa registrará con carácter provisional hasta que se redacte el Plan Especial de protección del monumento y su entorno y éste alcance validación patrimonial.

Todas las intervenciones requerirán, para su trámite autorizatorio, la definición precisa de su alcance, con la documentación técnica que por su especificidad les corresponda, y con la ubicación parcelaria y el apoyo fotográfico que permita constatar la situación de partida y su trascendencia patrimonial.

Artículo 4

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior, mediante informe técnico municipal, se podrá derivar la no necesidad de trámite autorizatorio previo en actuaciones que se sitúen fuera del presente marco normativo por falta de trascendencia patrimonial, como sería el caso de las obras e instalaciones dirigidas a la mera conservación, reparación y decoración interior de estos inmuebles.

En estos casos, el Ayuntamiento comunicará a esta administración en el plazo de 10 días la concesión de licencia municipal, adjuntando como mínimo el informe técnico que se menciona en el párrafo anterior, un plano de ubicación y el apoyo fotográfico que permita constatar la situación de partida y su falta de trascendencia patrimonial.



Artículo 5

La contravención de lo previsto en los artículos anteriores, determinará la responsabilidad del Ayuntamiento en los términos establecidos en el artículo 37 de la Ley 4/98, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano.

Artículo 6 Criterios de intervención

1. Se mantendrán las pautas de la parcelación histórica del entorno.
 2. Serán mantenidas las alineaciones históricas de la edificación conservadas hasta la actualidad
 3. Los edificios tradicionales del conjunto, por su alto valor ambiental y testimonial de una arquitectura y tipología que caracteriza al mismo, deberán mantener las fachadas visibles desde la vía pública, preservando y restaurando los caracteres originarios de las mismas.
 4. El número de plantas permitidas es de tres alturas (planta baja más dos), quedando prohibidos los semisótanos. Los edificios que superen este número de plantas se regirán por el régimen Fuera de ordenación. A tal efecto en los supuestos de que concluya su vida útil, se pretendan obras de reforma de trascendencia equiparable a la reedificación, una remodelación con eliminación de las plantas superiores, o una sustitución voluntaria de los mismos le serán de aplicación las ordenanzas de protección de esta normativa. Todo ello sin perjuicio de la posible aplicación del art. 21 de la Ley 4/98, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano a estos inmuebles.
 5. La altura de cornisa máxima es de 10,00 m para tres plantas y 4,00 m para una planta.
 6. Las cubiertas, de acuerdo con la tipología de la zona, serán en el cuerpo principal del edificio, cuya profundidad edificable oscilará entre 8 y 11 metros, inclinadas, de teja árabe, con pendiente comprendida entre 18% y 40%, a dos aguas y cumbreira de altura máxima 2,25 m respecto de la línea de cornisa. Este requisito únicamente podrá ser dispensado, con carácter excepcional, en aquellos casos en los que se acredite la existencia de una singular justificación histórico-contextual.
 7. Las nuevas edificaciones se adecuarán con carácter estético a la tipología y acabados tradicionales de Pego atendiendo la fachada a las siguientes disposiciones:
 - Aleros según lo dispuesto en el artículo 201 del Plan General de Ordenación Urbana de Pego aprobado definitivamente el 16 de noviembre de 1998 (BOP 2-3-1999).
 - Impostas, molduras, recercados, cinchos, remates ornamentales y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.
 - Huecos de fachada de proporción vertical, con la posible excepción de plantas bajas o cambras según la tipología compositiva del municipio.
 - Balcones de barandilla metálica, según el citado artículo 201 del Plan General de Ordenación Urbana de Pego. Se prohíben los miradores.
 - Las carpinterías serán de madera.
- Se prohíben las persianas, salvo las persianillas exteriores enrollables tradicionales.



- El uso permitido en esta zona será el Residencial. Se admitirán los usos permitidos en el artículo 203 del citado Plan General, siempre que muestren su compatibilidad con las arquitecturas tradicionales de la zona.

Artículo 7

Todas las actuaciones que puedan tener incidencia sobre la correcta percepción y la dignidad en el aprecio de la escena o paisaje urbano del monumento y su entorno, como sería el caso de la afección de los espacios libres por actuaciones de reurbanización, ajardinamiento o arbolado, provisión de mobiliario urbano, asignación de uso y ocupaciones de la vía pública, etc., o como podría serlo también la afección de la imagen arquitectónica de las edificaciones por tratamiento de color, implantación de rótulos, marquesinas, toldos, instalaciones vistas, antenas, etc., o cualesquiera otros de similar corte y consecuencias, deberán someterse a autorización de la Conselleria competente en materia de Cultura, que resolverá con arreglo a las determinaciones de la ley y los criterios de percepción y dignidad antes aludidos.

Queda proscrita la introducción de anuncios o publicidad exterior a los planos de fachada de los edificios que, en cualquiera de sus acepciones, irrumpa en dicha escena urbana, salvo la de actividades culturales o eventos festivos que, de manera ocasional, reversible y por tiempo limitado solicite y obtenga autorización expresa..

Artículo 8

En cualquier intervención que afecte al subsuelo del inmueble o su entorno de protección, resultará de aplicación el régimen tutelar establecido en el art. 62 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, para la salvaguarda del patrimonio arqueológico.

Disposición adicional

La presente delimitación del entorno de protección y establecimiento de su normativa protectora deberá inscribirse en la sección primera del Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano.

Disposición final

La presente orden entrará en vigor el día siguiente a su publicación en el Diari Oficial de la Generalitat.



ANEXO I. DELIMITACIÓN LITERAL

Justificación de la delimitación propuesta

La delimitación de sus entornos de protección se establece en función de los siguientes criterios:

- Parcelas que limitan directamente con la que ocupa el Bien de Interés Cultural, pudiendo afectar al mismo, tanto visual como físicamente cualquier intervención que se realice sobre ellas.
- Parcelas recayentes al mismo espacio público que el Bien de Interés Cultural y que constituyen el entorno visual y ambiental inmediato y en el que cualquier intervención que se realice pueda suponer una alteración de las condiciones de percepción del mismo o del carácter del espacio urbano o no urbanizable.
- Espacios públicos en contacto directo con el Bien de Interés Cultural y las parcelas enumeradas anteriormente y que constituyen parte de su ambiente urbano inmediato.
- Edificaciones o cualquier elemento del paisaje urbano o no urbanizable que aún no teniendo una situación de inmediatez con el Bien de Interés Cultural afecten de forma fundamental a la percepción del mismo.

Delimitación del entorno de protección

Perímetro exterior:

Origen: Esquina de la parcela catastral nº 14 recayente a la calle San Luis y a la calle Vallet, punto A.

Sentido: horario.

Línea delimitadora: Desde el origen la línea recorre las fachadas de la manzana catastral nº 03344 recayentes a la calle Vallet para continuar atravesando la parcela 39. Cruza la calle Mayor y la plaza del País Valenciano y recorre las fachadas de las manzanas números, 01346 y 03344 recayentes a las calles San Agustín, San Jaime, Maestro Blasco y San Luis, hasta el punto de origen

Perímetro interior:

Origen: Esquina de la parcela 42 de la manzana catastral nº 03344, recayente a la plaza del País Valenciano punto B.

Sentido: horario.

Línea delimitadora: Desde el origen la línea atraviesa la plaza del País Valenciano y recorre las fachadas de las manzanas 01346 y 03344 recayentes a las calles Sant Domenec, San Cristóbal y San Lorenzo, hasta el punto de origen.



ANEXO II. DELIMITACIÓN GRÁFICA

