

PLAN GENERAL DEL T.M. DE CASTALLA (ALICANTE)

NORMAS URBANÍSTICAS



AYUNTAMIENTO DE CASTALLA
Julio 2.002

ÍNDICE GENERAL

	Pág
TITULO PRELIMINAR	
DIRECTRICES DE LA ESTRATEGIA Y EVOLUCIÓN DEL TERRITORIO	5
TITULO I GENERALIDADES	7
Art 1.1 Objeto	7
Art 1.2 Ámbito de aplicación.....	7
Art 1.3 Carácter.....	7
Art 1.4 Vigencia.....	8
Art 1.5 Interpretación.....	8
Art 1.6 Efectos	9
TITULO II DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL.....	11
CAPÍTULO 1.- DESARROLLO DEL PLAN	
Art 2.1 Actuaciones para el desarrollo y ejecución del Plan General.....	11
Art 2.2 Ejecutoriedad	11
Art 2.3 Obligatoriedad	11
Art 2.4 Planes urbanísticos	12
CAPÍTULO 2.- ACTUACIONES DE GESTIÓN	
Art 2.5 Objeto y Clases	13
Art 2.6 Actuaciones de Gestión	13
CAPÍTULO 3.- EJECUCIÓN DE LOS PLANES	
Art 2.7 Actuaciones para la ejecución de los planes.....	14
Art 2.8 Actuaciones de parcelación	14
Art 2.9 Obras de urbanización	15
Art 2.10 Obras de edificación	15
Art 2.11 Otras actuaciones urbanísticas.....	17
Art 2.12 Instalación de actividades	18
Art 2.13 Plazos para la edificación	18
TITULO III RÉGIMEN DEL SUELO.....	19
CAPÍTULO 1.- GENERALIDADES	
Art 3.1 Régimen urbanístico de la propiedad del suelo	19
Art 3.2 Divisiones urbanísticas	19
Art 3.3 Clasificación del suelo.....	19
Art 3.4 Zonas de ordenación urbanística	21
Art 3.5 Sectores de ordenación	22
Art 3.6 Áreas de Reparto y Aprovechamiento Tipo	23
Art 3.7 Actuaciones Integradas y Unidades de Ejecución.....	24
Art 3.8 Red Primaria de Dotaciones Públicas.....	24

CAPÍTULO 2.- DETERMINACIONES PARA CADA CLASE DE SUELO

Art 3.9	Para el Suelo Urbano y el Suelo Urbanizable con Ordenación Pormenorizada.....	25
Art 3.10	Para el Suelo Urbanizable sin Ordenación Pormenorizada.....	25
Art 3.11	Para el Suelo no Urbanizable.....	25

TITULO IV NORMAS DE USO 29

Art 4.1	Definición de los usos.....	29
Art 4.2	Clasificación general de las actividades.....	31
Art 4.3	Situación de los usos.....	34
Art 4.4	Grados de los usos.....	34
Art 4.5	Condiciones de diseño de las actividades.....	34
Art 4.6	Condiciones generales de los equipamientos.....	35
Art 4.7	Condiciones generales de las zonas verdes.....	35
Art 4.8	Condiciones de la red viaria.....	36
Art 4.9	Infraestructura, servicios técnicos y administrativos.....	38
Art.4.10	Condiciones de usos residencial.....	38
Art.4.11	Condiciones de usos terciarios.....	38
Art.4.12	Condiciones de usos industriales.....	40

TITULO V NORMAS DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN..... 42

CAPÍTULO 1.- DEFINICIONES

Art 5.1	Parámetros urbanísticos relativos a la manzana y el vial.....	42
Art 5.2	Parámetros urbanísticos relativos a la parcela.....	43
Art 5.3	Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela.....	44
Art 5.4	Parámetros urbanísticos relativos a la superficie de la edificación en la parcela.....	45
Art 5.5	Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de los edificios.....	46

CAPÍTULO 2.- CONFIGURACIÓN DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICAS

Art 5.6	Sistemas de Ordenación.....	50
Art 5.7	Tipologías edificatorias.....	51
Art 5.8	Transformaciones tipológicas.....	52

CAPÍTULO 3 CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN

Art 5.9	Aplicación.....	52
Art 5.10	Red viaria.....	53
Art 5.11	Red de abastecimientos de agua.....	53
Art 5.12	Red de Saneamiento.....	54
Art 5.13	Red de Energía Eléctrica.....	54
Art 5.14	Alumbrado Público.....	55
Art 5.15	Otros Servicios.....	55

TITULO VI NORMAS PARTICULARES DE ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA..... 56

CAPITULO 1.- DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

Sección 1ª: Del suelo urbano y urbanizable

Art 6.1 Condiciones para todas las zonas de ordenación urbanística..... 56

Sección 2ª: Núcleo Histórico (NUH)

Art 6.2 Condiciones de la Ordenación Estructural de la Zona Núcleo Historico..... 57

Art 6.3 Condiciones de la Ordenación Pormenorizada de la Zona Núcleo Histórico..... 57

Sección 3ª: Ampliación de casco (ACA)

Art 6.4 Condiciones de la Ordenación Estructural de la Zona Ampliación de Casco..... 61

Art 6.5 Condiciones de la Ordenación Pormenorizada de la Zona Ampliación de Casco..... 61

Sección 4ª: Ensanche (ENS)

Art 6.6 Condiciones de la Ordenación Estructural de la Zona de Ensanche..... 63

Art 6.7 Condiciones de la Ordenación Pormenorizada de la Zona de Ensanche..... 63

Sección 5ª: Viviendas Adosadas (ADO)

Art 6.8 Condiciones de la Ordenación Estructural de la Zona de Viviendas Adosadas 65

Art 6.9 Condiciones de la Ordenación Pormenorizada de la Zona de Viviendas Adosadas..... 65

Sección 6ª: Viviendas Aisladas (AIS)

Art 6.10 Condiciones de la Ordenación Estructural de la Zona de Viviendas Aisladas..... 67

Art 6.11 Condiciones de la Ordenación Pormenorizada de la Zona de Viviendas Aisladas..... 68

Sección 7ª: Industrial Aislada (INA)

Art 6.12 Condiciones de la Ordenación Estructural de la Zona Industrial Aislada..... 68

Art 6.13 Condiciones de la Ordenación Pormenorizada de la Zona Industrial Aislada 69

CAPITULO 2.- DEL SUELO NO URBANIZABLE

Sección 1ª: Condiciones Generales

Art 6.14 Condiciones generales para todas las categorías del suelo no urbanizable..... 71

Sección 2ª: del Suelo no Urbanizable Protegido

Art 6.15 Del suelo no urbanizable de especial protección ecológico-paisajístico (E.P.E.P)..... 74

Art 6.16 Suelo no urbanizable de especial protección de ramblas y cauces (E.P.R.C.)..... 75

Art 6.17 Suelo no urbanizable de especial protección por su interés arqueológico (E.P.I.A.)..... 76

Art 6.18 Del suelo no urbanizable de especial protección paisajística (E.P.P.) 76

Art 6.19 Del suelo no urbanizable de especial protección de carácter rural agrícola (E.P.R.A.)..... 77

Art 6.20 Suelo no urbanizable de especial protección de actividades agrícolas (E.P.A.A.) 79

Sección 3ª: del Suelo no Urbanizable Común

Art 6.21 Suelo no urbanizable común General (C.G.)..... 80

Art 6.22 Suelo no urbanizable común Particular (C.P.) 81

TITULO VII CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE SEGURIDAD 83
CAPITULO 1.- CONDICIONES ESTÉTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES

Art 7.1 Objeto y alcance.....	83
Art 7.2 Alturas, usos e instalaciones en las fachadas	83
Art 7.3 Elementos salientes	85
Art 7.4 Medianeras	88
Art 7.5 Cerramientos de parcelas, solares y locales	88
Art 7.6 Chaflanes.....	89
Art 7.7 Vallas publicitarias.....	89
Art 7.8 Cubiertas.....	90

CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y DOTACIÓN DE LOS EDIFICIOS

Art 7.9 Patios	90
Art 7.10 Dotación y condiciones de aparcamientos en los edificios	91
Art 7.11 Dotación de servicios urbanos en los edificios.....	92
Art 7.12 Piscinas	93

CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE SEGURIDAD

Art 7.13 Compatibilidad de actividades.....	94
Art 7.14 Observación de las condiciones.....	94
Art 7.15 Emisión de radioactividad y perturbaciones eléctricas	94
Art 7.16 Ruidos y vibraciones	95
Art 7.17 Deslumbramientos	95
Art 7.18 Emisión de gases, humos y partículas	95
Art 7.19 Vertidos	96

ANEXO:

FICHAS DE PLANEAMIENTO

UZI 1 Teular.....	100
UZI 2 Llauria.....	101
UZI 3 Clot	102
UZI 4 Corral de Pinet.....	103
UZI 5 Basta	104
UZI 6 Riu	105
UZE 1 “Los Campellos 1”	106
UZO 1 “Los Campellos 2”	107
UE 1 Ciutat Esportiva	108
UE 2 “Reyes Católicos”	109
UE 3 Senieta L’auellet	110
UE 4 Gabriel Miró.....	111
UE 5 Don Trini.....	112

TÍTULO PRELIMINAR DIRECTRICES DE LA ESTRATEGIA Y EVOLUCIÓN DEL TERRITORIO

Artículo único

Las Directrices de la Estrategia y Evolución del Territorio (D.E.U.T.) son aquellas determinaciones que cuando hubiera de modificarse o desarrollarse el Plan General no podrán ser alteradas, por implicar variaciones en los criterios y objetivos perseguidos en la elaboración del Plan. Las D.E.U.T., se definen a continuación, estableciendo los objetivos fundamentales del Plan General y aquellos que sean susceptibles de ser modificados con mejoras alternativas que persigan los mismos criterios.

Se describen a continuación los criterios y objetivos del Plan General, referidos básicamente a la Ordenación Estructural:

- 1) No se podrá reclasificar ningún suelo no urbanizable en el entorno de la proyectada circunvalación de Castalla hasta 1 año de su funcionamiento.
- 2) No se reclasificará como suelos urbanizables o urbanos terrenos colindantes a los suelos de El Clot, Llauria y Teular, hasta no haberse ejecutado dos ellos, al menos.
- 3) La reclasificación del suelo no urbanizable de especial protección ecológico-paisajístico a urbanizable implicará la revisión del Plan General.
- 4) La posible reclasificación en suelo urbanizable, del actual S.N.U protegido, en colindancia con el urbanizable del T.M. de Ibi, y de este T.M. se podrá producir con el cumplimiento del apartado 1) anterior que requerirá EIA y modificación del P.G. que justificará el desuso agrícola del ámbito e impactos producidos por la autovía.

Las posibles reclasificaciones del suelo no urbanizable común se realizarán teniendo en cuenta las condiciones de conexión e integración de estos con la red primaria de comunicaciones y transportes del presente Plan General.

No se podrá clasificar suelo urbanizable industrial hasta el momento en que se encuentren programados dos de los tres suelos urbanizables de este tipo, siendo uno de ellos el denominado BASTÁ.

- 5) La red primaria viaria (de transportes y comunicaciones que discurre por el suelo urbanizable y no urbanizable es modificable no suprimible.
- 6) La modificación del trazado de la variante de Castalla no implicará, de por sí, alteración del planeamiento en los suelos no urbanizables. Para los suelos urbanizables se estará a la legislación vigente.

- 7) La ubicación de la red primaria de zonas verdes podrá modificarse siempre y cuando exista la obtención de terrenos para tal uso de forma fehaciente, que estimará la C.T.U., siempre que no afecte a la zona verde correspondiente al Castillo.
- 8) Las zonas verdes privadas, podrán cambiar de uso, si el 70 % de su suelo es destinado en la modificación puntual correspondiente a zona verde pública de cesión, independientemente del resto de cumplimientos legales que procedan.
- 9) El cambio de ubicación, no de superficie, dentro del perímetro urbano-urbanizable, del suelo destinado a equipamiento no supondrá distorsión en el vigente Plan General.

TITULO I GENERALIDADES

Art 1.1 Objeto

Las presentes Normas Urbanísticas (en adelante NN.UU.) se integran por las Normas Generales (en adelante NN.GG.) (títulos I, II, III, IV, V y VI) y las siguientes Normas Particulares (en adelante NN.PP.) (título VI y VII), y regulan la ordenación, gestión, ejecución y desarrollo urbanístico del término municipal de Castalla conjuntamente con los restantes documentos que integran este Plan General, los instrumentos de planeamiento que por éste se respetan, y los que se aprueben en su desarrollo.

En el título VI se especifican detalladamente las Normas que pertenecen a la ordenación estructural y pomenorizada.

Art 1.2 Ámbito de aplicación

Este Plan General es de aplicación en la totalidad del término municipal de Castalla.

Art 1.3 Carácter

1.- Las determinaciones del presente Plan General son:

- a) De Ordenación Estructural, por tratarse de las especificaciones o determinaciones a que se refiere el art. 17 L.R.A.U.
- b) De Ordenación Pormenorizada, por tratarse de las previstas en el art. 18 L.R.A.U., y son las que especifican, en desarrollo de las anteriores de Ordenación Estructural que sean pertinentes, la ordenación detallada de la edificación y de los usos en el suelo urbano y en el suelo urbanizable cuyo desarrollo urbanístico se estima prioritario.

También se entenderán como determinaciones de ordenación pormenorizada las de los planes parciales anteriormente aprobados que la especifiquen para ámbitos concretos y a las que este Plan General se remita.

2.- Las determinaciones de Ordenación Pormenorizada se identifican en este Plan General expresamente como de tal carácter; las restantes son por tanto, expresa o tácitamente, determinaciones de Ordenación Estructural.

Art 1.4 Vigencia

1.- La vigencia de este Plan General es indefinida, sin perjuicio de las alteraciones que en su contenido pueda sufrir como consecuencia de su modificación o revisión, y de las modificaciones derivadas de la aprobación de planeamiento conforme a los art. 12 E o 54 L.R.A.U., de las que se produzcan por aplicación del art. 20 L.S.N.U., y de las derivadas de la aprobación de Estudios de Detalle.

2.- La revisión de este Plan consiste en una alteración en profundidad de su Ordenación Estructural, motivada por la elección de otro modelo de ordenación, debida a la aparición de circunstancias sobrevenidas que hiciesen variar los presupuestos de partida de tipo territorial, demográfico o económico, o por el agotamiento de su capacidad.

3.- Modificaciones de este Plan General son las variaciones en el contenido de la Ordenación Estructural o Pormenorizada, no incluidas en el apartado anterior. No se entenderán como modificaciones del Plan las precisiones de límites en la forma señalada en el art. 2.4. 2 c) siguiente. Las alteraciones de la Ordenación Pormenorizada podrán realizarse mediante una modificación del Plan General o mediante la aprobación de un P.R.I. o P.P., cumpliendo las condiciones de la Ordenación Estructural establecida en el Plan General.

Art 1.5 Interpretación

1.- La documentación de este Plan General pretende constituir una unidad coherente en su conjunto. En caso de discrepancia o contradicción se atenderá para resolverla, y por este orden, a lo expresado en las Normas Particulares, Normas Generales, Planos de Ordenación y Memoria. En caso de discrepancia entre planos, prevalecerá el de mayor escala (menor divisor).

2.- La interpretación de este Plan General corresponde, sin perjuicio de las competencias de la Comisión Territorial de Urbanismo y de otros órganos de la Generalidad Valenciana, al Ayuntamiento de Castalla. Los acuerdos, resoluciones, dictámenes o informes que tengan el carácter de precedente a estos efectos interpretativos deberán sistematizarse y constituirán un documento accesible a cualquier administrado, sin perjuicio de la preceptiva publicación en diarios oficiales de los actos interpretativos que por su naturaleza y ámbito así lo requieran o convenga.

3.- El contenido y desarrollo de este Plan General atenderá a lo dispuesto principalmente en la Ley 4/1992 del Suelo No Urbanizable (en adelante L.S.N.U.) y la Ley 6/1994 Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante L.R.A.U.), Reglamento de Planeamiento y Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Generalitat Valenciana (en adelante R.P.C.V. y R.Z.O.U. respectivamente), y la ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (LRSV), del Estado y demás normativa estatal y autonómica aplicable.

Art 1.6 Efectos

1.- La vigencia de este Plan produce los efectos previstos en el art. 58 L.R.A.U. El Plan General tiene vigencia indefinida conforme al art. 180 RPCV.

2.- Edificaciones preexistentes:

- a) A los efectos del art. 58 L.R.A.U., sólo se consideran fuera de ordenación, por ser incompatibles con el planeamiento, los edificios, construcciones e instalaciones, o, si fuere materialmente separable, las partes correspondientes, que se encuentren en las situaciones siguientes:
 - a.1) Las que ocupen suelo destinado, por el planeamiento, a viario o espacios libres públicos, salvo que este Plan General o sus instrumentos de desarrollo determinen expresamente la compatibilidad de su situación y dimensiones.
 - a.2) Las que estén destinadas a usos que resulten incompatibles con las dotaciones asignadas al lugar de su emplazamiento por este Plan General o sus instrumentos de desarrollo.
 - a.3) Transitoriamente, las que se encuentren situadas en suelo urbano o urbanizable sin ordenación detallada, en tanto ésta no se apruebe.
 - a.4) Los declarados por este Plan de forma expresa como fuera de ordenación sustantivo por ser elementos o edificaciones impropias por hallarse manifiestamente en contra o en pugna con su entorno por su uso, altura, etc.
- b) Por tanto, el incumplimiento por las edificaciones existentes de los parámetros de ordenación referentes a la Nueva Edificación contenidos en este Plan General o sus instrumentos de desarrollo no supone, por sí mismo, la calificación de edificación fuera de ordenación, y no es obstáculo para el establecimiento en ella, y en sus locales y piezas, de los usos admitidos para el lugar y situación concreta del inmueble, si estos usos se atienen a las reglas de compatibilidad generales y específicas que para éstos se señalan en cada zona y lugar. Asimismo dicha circunstancia no supondrá obstáculo para la autorización de las Obras en los Edificios, de Conservación y Mantenimiento o de Acondicionamiento.
- c) La calificación como fuera de ordenación es causa de denegación de las licencias de obras, salvo las siguientes:
 - c.1) Las de Conservación y Mantenimiento y las Exteriores de reforma menor que serán admisibles en todos los casos.
 - c.2) Las precisas para eliminar una o más de las causas de la situación de fuera de ordenación.
 - c.3) Las de consolidación o reparación cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición del inmueble o la erradicación del uso en el plazo de 15 años desde la fecha en que se pretendiere realizarla.

d) La situación como fuera de ordenación de una edificación, valla o instalación, no es obstáculo para el cumplimiento del deber de su conservación en las adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro exigidos, con las limitaciones anteriores.

3.- Edificios catalogados:

Se estará a las condiciones impuestas por las Normas Urbanísticas del Catálogo de este Plan General.

TITULO II

DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

CAPITULO 1.- DESARROLLO DEL PLAN

Art 2.1 Actuaciones para el desarrollo y ejecución del Plan General

El desarrollo de este Plan General se realizará, con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, mediante la formulación y aprobación de Planes Urbanísticos, Actuaciones de Gestión y Ejecución de los Planes.

Art 2.2 Ejecutoriedad

1.- Es responsabilidad del Ayuntamiento de Castalla el desarrollo y la ejecución de este Plan General, y su control, sin perjuicio, con arreglo a lo establecido en las leyes y demás disposiciones generales, de la participación de los particulares, y de las atribuciones, en cuanto al desarrollo de infraestructuras, servicios y equipamiento de su competencia, y otras, que correspondan a otras Administraciones Públicas.

2.- Mediante las órdenes de ejecución y suspensión el Ayuntamiento ejecutará su competencia en orden al control del desarrollo y ejecución de este Plan General, a fin de imponer o restablecer la ordenación urbanística infringida y a exigir el cumplimiento de los deberes urbanísticos pertinentes.

3.- Es necesaria la licencia urbanística municipal, o en su caso orden municipal de ejecución, para la ejecución de las actuaciones relacionadas en el art 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y las que, a estos efectos, se especifican en estas Normas o en la restante normativa aplicable. Este requisito rige para las personas y entidades privadas, también para las Administraciones Públicas distintas del Ayuntamiento de Castalla en los términos exigidos por la legislación y la normativa. Por Ordenanza Municipal se regulará el contenido, condiciones, requisitos y tramitación de las licencias urbanísticas.

Art 2.3 Obligatoriedad

La autorización, aprobación, conformidad o licencia de cualquier actuación, requiere su conformidad y adecuación a las determinaciones de este Plan General, en particular a estas Normas Urbanísticas tanto Generales como Particulares que, por su emplazamiento concreto u otras particularidades, le sean de aplicación, y a los planeamientos y Ordenanzas Urbanísticas Municipales que como desarrollo o complemento de este Plan General se aprueben o se declaren vigentes, y además a la restante normativa comunitaria, estatal, autonómica y local aplicable; sin perjuicio de las excepciones legalmente previstas.

Art 2.4 Planes urbanísticos

1.- La determinación de la Ordenación Pormenorizada de los sectores y enclaves de Suelo Urbanizable, si no estuviere determinada por este Plan General o por otro planeamiento anterior al que se remita, requiere la formulación y aprobación del correspondiente Plan Parcial, según el art. 21 L.R.A.U., especificándose en las Normas Particulares para cada sector o enclave los objetivos y las condiciones que debe satisfacer.

Mediante Plan de Reforma Interior o Plan Parcial podrá modificarse la ordenación pormenorizada, determinada por este Plan General o remitida a Plan Parcial anteriormente aprobado, de, respectivamente, el suelo urbano o el suelo urbanizable, especificándose en las Normas Particulares para cada sector, enclave o ámbito los objetivos y condiciones que debe satisfacer la nueva ordenación.

2.- Podrá formularse cualquier instrumento de ordenación previsto en la legislación urbanística, cumpliendo las condiciones por esta impuestas. En particular:

- a) El Ayuntamiento podrá formular Ordenanzas a los efectos urbanísticos para las finalidades y con los límites explicitados en el art. 15 L.R.A.U y art. 4 R.P.C.V.
- b) Podrán formularse Estudios de Detalle según la legislación vigente, así como para la determinación precisa de las alineaciones y/o rasantes de cualquier elemento de la red viaria, en suelo urbano o urbanizable, o su reajuste y retranqueos para adaptarse a las características físicas concretas que concurren, circunscribiéndose exclusivamente a la/s vía/s a que se refiera, sin que tenga que abarcar manzanas completas si no fuere preciso para el objetivo pretendido. Los Estudios de Detalle para la ordenación de volúmenes, podrán aumentar hasta una planta más de la establecida en la ordenación pormenorizada, debido a los desajustes de alturas existentes y propuestas, siempre que se pretenda igualar cornisas o medianeras en el/los edificios colindantes en la zona de ensanche, así como cambiar la tipología concreta.
- c) Los instrumentos de ordenación podrán ajustar los límites señalados cuando tengan por finalidad el mejor engarce del ámbito a que se refieran con las ordenaciones lindantes, o conseguir una adecuada adaptación de la ordenación proyectada a las condiciones topográficas, parcelarias y edilicias que se den en cada caso, reajuste que, si no excede en superficie de 5 % del total del ámbito considerado, no supondrá modificación de este Plan General.

CAPÍTULO 2.- ACTUACIONES DE GESTIÓN

Art 2.5 Objeto y Clases

1.- Tienen por objeto posibilitar la distribución, dentro de las áreas delimitadas, de las cargas y beneficios derivados de la ordenación, y la remoción de los obstáculos para la efectiva ejecución de dicha ordenación.

2.- La gestión urbanística exige la determinación previa, para la totalidad de los suelos urbanos y urbanizables, del Aprovechamiento Tipo, al que se refiere el Aprovechamiento Subjetivo o susceptible de apropiación por sus titulares, y, a tal fin, este Plan General delimita, en sus planos de Ordenación Estructural, las Áreas de Reparto en que se dividen estos suelos, expresamente o indirectamente por remisión al art. 63 L.R.A.U.

Art 2.6 Actuaciones de Gestión

1.- La gestión de este planeamiento requiere la delimitación, por éste, de las Unidades de Ejecución, que permita el cumplimiento de los deberes de cesión y urbanización de la totalidad de su superficie, incluso la conexión a los servicios e infraestructuras en servicio, y su distribución equitativa entre los afectados.

2.- Los instrumentos de gestión constituyen la expresión documental de estas actuaciones, y comprenden:

- a) **Programas para el desarrollo de actuaciones integradas:** Regulan el proceso de ejecución de estas, fijan sus plazos, especifican su alcance y modalidad, designan al urbanizador y concretan sus compromisos.
- b) **Proyecto de reparcelación forzosa:** Constituye la propuesta técnica básica de distribución de beneficios y cargas de la totalidad o parte de Unidad de Ejecución que se desarrolle mediante un Programa, con regularización las parcelas para su edificación y su asignación a cada propietario en proporción a su derecho, determinación de los terrenos dotacionales y edificables a ceder al Ayuntamiento de Castalla y, en su caso, retribución al urbanizador.
- c) **Proyecto de expropiación:** Consiste en la descripción y propuesta inicial de valoración de los bienes afectados por una expropiación urbanística.

3.- Este Plan General delimita Unidades de Ejecución para su desarrollo. En las Normas Particulares se contiene, para cada una, una ficha con especificación de sus características básicas y de sus condiciones de conexión con las infraestructuras en servicio u otras, y el orden de prioridades para su desarrollo respecto a su entorno.

4.- Conforme a los art. 76 y 77 LRAU se permiten, donde proceda, las transferencias de aprovechamiento y las reservas de aprovechamiento, que requerirán su formalización mediante el proyecto técnico correspondiente.

CAPÍTULO 3.- EJECUCIÓN DE LOS PLANES

Art 2.7 Actuaciones para la ejecución de los planes

La ejecución material de las determinaciones de este Plan General y de sus instrumentos de desarrollo se realizarán mediante actuaciones de ejecución, que podrán ser de:

- a) Parcelación.
- b) Urbanización.
- c) Edificación.
- d) Otras Actuaciones Urbanísticas.
- e) Instalación de Actividades.

Art 2.8 Actuaciones de parcelación

1.- Integran las Actuaciones de Parcelación:

- a) La Agrupación de parcelas contiguas.
- b) La Segregación de una o más partes de una parcela para formar, cada una de las segregadas, una finca independiente, o para agruparlas a otra u otras.
Como caso particular de esta última, se entiende por Parcelación, la división de una parcela en varias, para constituir cada una finca o parcela independiente o para agruparlas con otra u otras.
- c) La Regularización de Parcelas, consistente en la modificación de los linderos comunes a un conjunto de parcelas, para configurarlas de forma adecuada a la edificación u otros fines.
Estas actuaciones podrán acumularse, e incluso repetirse, en una única actuación compleja.

2.- Las actuaciones de Segregación y/o Parcelación requieren que las parcelas resultantes se ajusten a los parámetros exigidos a las nuevas parcelas por el planeamiento de aplicación. Las actuaciones de Regularización de Parcelas no aumentarán el número inicial de estas y cumplirán las normas sobre indivisibilidad, considerándose en caso contrario actuación de Parcelación.

Art 2.9 Obras de urbanización

1.- Son las de acondicionamiento urbanístico del suelo, relativas a pavimentación viaria, servicios urbanos: alcantarillado, red de agua potable, de energía eléctrica, alumbrado público, acondicionamiento de espacios libres, y otras, en ejecución de las determinaciones de Ordenación Pormenorizada del planeamiento.

2.- Son Obras de Urbanización de Actuaciones Integradas las que tienen por objeto el acondicionamiento completo, en una o varias fases, mediante uno o varios proyectos en función de las competencias de los técnicos redactores, de una Unidad de Ejecución, conforme a un único Programa. Son Actuaciones Aisladas de Urbanización las que tienen por objeto una sola parcela para convertirla en solar. Son Obras Ordinarias de Urbanización las de mera reparación, implantación de un servicio o introducción de mejoras ordinarias, y las de mero mantenimiento o conservación. En todo caso la actuación de urbanización deberá resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito que comprendan con los limítrofes existentes, o en ejecución, con suficiente dotación o capacidad.

Art 2.10 Obras de edificación

1.- A los efectos de la aplicación de las presentes NN.UU. las actuaciones de edificación se integran en los grupos siguientes:

- a) Obras en los edificios
- b) Obras de demolición.
- c) Obras de nueva edificación.

2.- Obras en los edificios: Son aquellas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación, excepto la salvedad indicada para las obras de Reestructuración. Según afecten al conjunto del edificio, o a alguno de los locales o piezas que lo integran, tienen carácter de total o parcial.

Se incluyen en este grupo los siguientes tipos de obras, que pueden darse de modo individual o asociadas entre sí:

- a) **Obras de restauración:** Tienen por objeto la restitución de un edificio existente, o parte del mismo, a sus condiciones o estado original, comprendiendo la consolidación, demolición, reposición, y la reparación de instalaciones y de todo tipo de elementos para asegurar su funcionalidad y estabilidad.
- b) **Obras de conservación o mantenimiento:** Son aquellas cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, sin alterar su estructura y distribución. Se incluyen, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, limpieza y reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y conducciones.
- c) **Obras de acondicionamiento:** Son las destinadas a mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad o uso de un edificio, o de una parte de sus locales,

mediante la ejecución, sustitución o modernización de sus instalaciones y acabados, incluso la redistribución de su espacio interior y apertura de nuevos huecos y cierre de existentes.

- d) **Obras de reestructuración:** Son las que afectan a los elementos básicos, incluso los estructurales, del edificio causando modificaciones en su morfología. En función del ámbito e intensidad de las obras, se distinguen:
- d.1) **Obras de reestructuración parcial:** Las obras se realizan sobre parte de los locales o plantas del edificio y no llegan a suponer la destrucción total del interior del mismo.
 - d.2) **Obras de reestructuración total:** Cuando la obra afecta al conjunto total del edificio, llegando incluso al vaciado interior del mismo. Este tipo de obras se ha de sujetar al régimen de obras de nueva planta, salvo en aquellos preceptos que sean de imposible cumplimiento a consecuencia del mantenimiento de los planos de fachadas y cubiertas.
- e) **Obras exteriores:** Son aquellas que, no estando incluidas en algunos de los grupos anteriores, afectan, de forma puntual o limitada, a la configuración del aspecto exterior de los edificios, sin alterar la volumetría ni la morfología general de los mismos. Comprenden, especialmente, la modificación de huecos de fachada, sustitución de materiales o elementos de cierre o instalación de otros nuevos, tales como cerramientos mediante rejas o mamparas. Comprende también la implantación de elementos fijos exteriores con o sin afectación estructural, tales como la de marquesinas, aparatos acondicionadores de aire, salida de humos, muestras, escaparates y análogos.

3.- Obras de demolición: Según supongan, o no, la total desaparición del inmueble se considerarán:

- a) Obras de demolición total.
- b) Obras de demolición parcial.

4.- Obras de nueva edificación. Comprenden los siguientes:

- a) **Obras de reconstrucción :** Tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente o parte de él, en el mismo lugar y posición que éste, reproduciendo sus características morfológicas básicas.
- b) **Obras de sustitución :** Son aquellas en las que se derriba una edificación existente, o parte de ella, y en su lugar se erige una nueva construcción.
- c) **Obras de nueva planta:** Son las de nueva construcción sobre parcela, o parte de ella, vacante.

- d) **Obras de ampliación:** Son actuaciones de nueva construcción, bajo, sobre, o adosada, a una existente, y en la misma parcela, con la particularidad de que la nueva utiliza elementos estructurales y/o funcionales de aquella.

Art 2.11 Otras actuaciones urbanísticas

1.- Corresponden a aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, vuelo o subsuelo, que no estén incluidas en las definiciones anteriores.

2.- Estas actuaciones se integran en los siguientes grupos:

a) **Actuaciones estables:** Comprende este subgrupo, a título enunciativo:

- * tala de árboles y plantación de masas arbóreas,
- * movimientos de tierras no afectos a obras de urbanización o edificación,
- * construcción de piscinas, fosas y pozos,
- * acondicionamiento de espacios libres de parcela,
- * ejecución de vados para acceso de vehículos,
- * construcción de cercas o cerramientos de terrenos,
- * implantación de casas prefabricadas, desmontables y similares,
- * instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, postes, paradas de autobús, y análogos,
- * recintos y otras instalaciones fijas propias de las actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada y análogos,
- * instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industrias o servicios, no incorporados a proyectos de edificación,
- * vertederos de residuos o escombros,
- * instalaciones de depósitos o almacenamiento al aire libre, incluidos depósitos de agua, de combustibles líquidos o gaseosos y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria,
- * instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no incluidas en proyectos de edificación,
- usos o instalaciones que afecten al modo de las construcciones o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.

b) **Actuaciones provisionales:** Se entienden por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, y particularmente, también a título meramente enunciativo, las siguientes:

- * vallados de obras y solares,
- * sondeos de terrenos,
- * apertura de zanjas y catas,
- * instalación de maquinaria, andamiajes y apeos,

- * ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre, campamentos de temporada al aire libre y análogos,
- * soportes publicitarios exteriores, incluyéndose en este concepto todos los que no se sitúen en el interior de locales cerrados.

Art 2.12 Instalación de actividades

1.- Son las actuaciones consistentes en la implantación, mejora o sustitución de los elementos mecánicos y las instalaciones técnicas que precisan existir en un edificio, local o locales o piezas de éstos para permitir el ejercicio de una actividad determinada.

2.- Agrupan en:

- a) **Instalación de actividad:** Cuando la Actividad no se ejerce previamente.
- b) **Mejora y/o ampliación de la actividad:** Cuando el objeto es mejorar y/o ampliar, mediante la nueva implantación, sustitución o modificación de instalaciones, máquinas o elementos análogos, una actividad que se encuentre en funcionamiento.

Art 2.13 Plazos para la edificación

1.- El plazo para solicitar licencia de edificación de los terrenos enclavados en el Suelo Urbano o Urbanizable es el de un año, o el menor que se apruebe en el correspondiente Programa, desde que fuere posible solicitarla, entendiéndose a tal efecto, como momento inicial para el cómputo de dicho plazo:

- a) **En suelo cuyo desarrollo se prevé por Actuaciones Aisladas:** Desde la vigencia de la ordenación pormenorizada.
- b) **En suelo cuyo desarrollo se realice por Actuaciones Integradas:** Desde la recepción de la obra de urbanización, de competencia municipal que convierte la parcela en solar.

2.- Los plazos para la ejecución de la edificación serán los determinados en la licencia de obras correspondiente o en su defecto las especificadas en el art.85.2 L.R.A.U.

3.- El incumplimiento de los plazos anteriores producirá los efectos señalados en la legislación urbanística y, en todo caso, el transcurso de los referidos plazos sin cumplir la obligación de edificar será requisito suficiente para eliminar posibles derechos indemnizatorios por eventuales alteraciones del planeamiento que respeten los límites establecidos en los art. 41 y siguientes L.R.S.V.

TITULO III RÉGIMEN DEL SUELO

CAPITULO 1.- GENERALIDADES

Art 3.1 Régimen urbanístico de la propiedad del suelo

1.- El régimen urbanístico del suelo consiste en la expresión del contenido y límites de la propiedad del mismo relativos a su edificación y uso urbanístico, y de las condiciones a cumplir para su materialización.

2.- El régimen urbanístico de la propiedad del suelo es el determinado por la ley, y, por remisión legislativa, concretado en cada clase de suelo y situación por este Plan General, mediante las diferentes divisiones urbanísticas que especifica, y por los planeamientos que lo desarrollen y completen.

Art 3.2 Divisiones urbanísticas

1.- Por su distinta posición y funcionalidad respecto a la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio y por la diferente posibilidad que presenten para ejecutar, bien de forma aislada bien de forma conjunta, la obra urbanizadora que sea en cada caso necesaria para la efectiva implantación del uso urbanístico previsto por la ordenación, este Plan divide el suelo del Término Municipal según la siguiente sistematización básica: Clasificación del Suelo y Zonas de Ordenación Urbanística. Para una justa y eficaz ordenación y ejecución de la obra urbanizadora se realizan además las siguientes divisiones y delimitaciones, complementarias de las anteriores: Sectores, Áreas de Reparto, Actuaciones Integradas y Unidades de Ejecución.

Art 3.3 Clasificación del suelo

1.- Según la realidad consolidada y el destino previsto por este Plan General se distingue:

- a) **Suelo Urbano:** Constituido por aquellos terrenos calificados para ser soporte de actividades y usos urbanos y que están totalmente urbanizados con arreglo a las normas técnicas aplicables, o, si excepcionalmente faltare completar su urbanización, su ejecución ha de llevarse a cabo preferentemente mediante Actuaciones Aisladas, como se definen éstas en el art. 6 L.R.A.U. Excepcionalmente se clasifican como suelo urbano ámbitos sujetos a Actuaciones Integradas conforme al art. 10.2 RPCV.

- b) **Suelo Urbanizable:** Constituido por aquellos terrenos que este Plan General prevé que puedan ser urbanizados, por no estarlo, total o parcialmente, o haber devenido obsoleta la obra urbanizadora existente, pero sometidos al régimen de Actuaciones Integradas, como se definen estas en el art. 6 y concordantes L.R.A.U. El régimen de esta clase de suelo es el establecido en el art. 10 L.R.A.U., y art. 11 y 12 RPCV.
- c) **Suelo no Urbanizable:** Constituido por aquellos terrenos que se excluyen y preservan del proceso urbanizador propiamente dicho, para preservar sus valores ecológicos y medioambientales, sus valores económicos en cuanto soporte de actividades forestales, agrícolas y/o ganaderas, o por ser idóneos para el emplazamiento de ciertos usos dotacionales.

2.- En el Suelo Urbano de este Plan se distinguen las siguientes situaciones:

- a) **Suelo Urbano (UBO)**, por encontrarse urbanizado o cuyo desarrollo se prevea mediante Actuaciones Aisladas.
- b) **Suelo Urbano en ejecución (UBE)**, es un suelo urbano en desarrollo de urbanización en donde cuando concluyan tendrán consideración explicitada en el apartado a).
- c) **Suelo urbano sujeto a Actuación Integrada (UBA)**, es un suelo urbano, y en el planeamiento anterior clasificado como tal, que si bien es susceptible de desarrollo mediante Actuación Aislada, es más conveniente mediante Actuación Integrada.

3.- En el Suelo Urbanizable este Plan distingue dos situaciones básicas:

- a) **Suelo Urbanizable en Ejecución (UZE):** Constituido por terrenos en que se está llevando a cabo una actuación de gestión urbanística y de ejecución de la obra urbanizadora, como desarrollo de un planeamiento parcial, u otro, anteriormente aprobado, actuación que, sin perjuicio de las alteraciones menores relativas a la morfología de las edificaciones sin que supongan alteración del destino urbanístico del suelo y de su intensidad, se respeta por este Plan General hasta su culminación, en el plazo, en su caso aprobado.
- b) **Suelo Urbanizable para Nuevos Desarrollos:** Integrado por el resto del suelo urbanizable.
A su vez este suelo se divide en:
 - b.1) **Suelo Urbanizable con Ordenación Pormenorizada (UZI):** Terrenos de los que este Plan determina, su ordenación pormenorizada, bastando para su desarrollo la formulación, aprobación y ejecución del correspondiente Programa.

- b.2) **Suelo Urbanizable sin Ordenación Pormenorizada (UZO):** Constituido por terrenos incluidos en sectores delimitados y cuya ordenación detallada se remite a Plan Parcial de desarrollo de este Plan General, ordenación que ha de cumplir las determinaciones legales de aplicación y las condiciones que, al efecto fija este Plan.

4.- En el suelo no urbanizable este Plan General lo ordena mediante su división en categorías y en la asignación a cada una de las diversas especificaciones en orden a la concreción de su régimen y la protección de sus características y potencialidades naturales.

Las categorías son las siguientes:

- a) Suelo no Urbanizable Común (N.U.C.)
b) Suelo no Urbanizable de Especial Protección (E.P.)

El primero se integra por los siguientes tipos:

- Suelo no urbanizable común General (C.G.)
- Suelo no urbanizable común Particular (C.P.)

El segundo se integra por los siguientes tipos:

- Suelo no Urbanizable de Especial Protección Ecológico-Paisajístico (E.P.E.P)
- Suelo no Urbanizable de Especial Protección de Ramblas y Cauces (E.P.R.C.)
- Suelo no Urbanizable de Especial Protección por su Interés Arqueológico (E.P.I.A)
- Suelo no Urbanizable de Especial Protección Paisajística (E.P.P.A)
- Suelo no Urbanizable de Especial Protección de carácter Rural Agrícola (E.P.R.A.)
- Suelo no Urbanizable de Especial Protección de Actividades Agrícolas (E.P.A.A.)

5.- La delimitación de cada uno de los tipos, situaciones y categorías de suelo se contiene en el plano de Ordenación Estructural: Régimen y Gestión del Suelo del presente Plan General.

Art 3.4 Zonas de ordenación urbanística

1.- Mediante esta división, este Plan General, determina la asignación básica de usos urbanísticos y de las condiciones para su implantación, asignación que se hace:

- a) De forma general para todas las clases de suelo, especificándose para cada zona y en su caso, partes de éstas o subzonas y/o sectores:

- a.1) Condiciones peculiares de su implantación, configuradoras de la tipología e intensidad globales.
 - a.2) Condiciones generales y particulares a que debe sujetarse la Ordenación Pormenorizada.
- b) De forma detallada, para el Suelo Urbano y para el Suelo Urbanizable con Ordenación Pormenorizada.

2.- La delimitación y asignación de las zonas de ordenación urbanística y su regulación se contiene en el plano de Ordenación Estructural: Zonas de Ordenación Urbanística, coordinadamente con estas Normas Urbanísticas.

3.- Las condiciones generales de los usos se regulan en el título IV. Son usos globales los especificados en el art. 4.2. Los usos de carácter dotacional, se entienden sin perjuicio de que sean de titularidad pública o privada.

4.- La asignación pormenorizada de usos y sus condiciones de implantación se determina conjuntamente mediante los planos de ordenación pormenorizada del presente Plan y las Normas Urbanísticas, en especial las Particulares.

Art 3.5 Sectores de ordenación

1.- Sector es el ámbito de ordenación propio de un Plan Parcial (P.P.) o de un Plan de Reforma Interior (P.R.I.) según art. 20 L.R.A.U. Excepcionalmente podrán configurarse sectores con los límites del suelo urbano, en los supuestos que este P.G. los delimita.

2.- Los sectores se delimitan en el plano de ordenación estructural: Régimen y Gestión del Suelo, o por defecto en las Normas Particulares, correspondiente a la ordenación estructural.

En el plano citado se delimitan de forma precisa e individualizada los siguientes sectores:

- a) Suelo Urbano
 - UBE-1 Rondas
- b) En Suelo Urbanizable
 - UZI 1 Teular
 - UZI 2 Llauria
 - UZI 3 Clot
 - UZI 4 Corral del Pinet
 - UZI 5 Basta
 - UZI 6 Riu
 - UZE 1 Los Campellos 1
 - UZO 1 Los Campellos 2

Art 3.6 Áreas de Reparto y Aprovechamiento Tipo

1.- Este Plan General incluye a la totalidad del Suelo Urbano y Urbanizable en Áreas de Reparto y determina para cada una su Aprovechamiento Tipo, a fin de que a los propietarios de suelo de cada Área les corresponda un Aprovechamiento Subjetivo idéntico o similar, con independencia del Aprovechamiento Objetivo que el Plan permita construir en sus fincas.

2.- La delimitación de las Áreas de Reparto del Suelo Urbano y Urbanizable se contiene en el plano de Ordenación Estructural: Régimen y Gestión del suelo, o por defecto, se remite al art. 63.2 L.R.A.U.

3.- El Aprovechamiento Tipo de las diferentes Áreas de reparto expresado en m^2t/m^2s es:

Áreas de Reparto cuya delimitación se remite al art 63.2 L.R.A.U.: el que resulte de la aplicación del art 64.2 L.R.A.U. A los efectos de Reserva de Aprovechamiento, el aprovechamiento tipo será el correspondiente al de las unidades de ejecución de que proceden.

a) Suelo Urbanizable. (m^2t/m^2s).

a.1) Áreas de Reparto delimitadas por este Plan General

UZI 1.-TEULAR	m^2t/m^2s : 0,425	UZI 2.- LLAURIA	m^2t/m^2s : 0,425
UZI 3.- CLOT	m^2t/m^2s : 0,420	UZI 4.- CORRAL DE PINET.	m^2t/m^2s : 0,583
UZI 5.- BASTA	m^2t/m^2s : 0,584	UZI 6.- RIU	m^2t/m^2s : 0,588

a.2) Áreas de reparto cuya delimitación se remite al planeamiento en ejecución o de desarrollo y su aprovechamiento subjetivo es el 90% del aprovechamiento tipo fijado en la homologación, o en este Plan General.

UZE 1.- LOS CAMPELLOS 1..... s/homologación

UZO 1.- LOS CAMPELLOS 2..... 0,214 m^2t/m^2s

4.- Se establecen coeficientes correctores de uso y tipología. Las Normas Particulares podrán establecer coeficientes correctores de uso para ponderar usos obligatorios, en casos determinados justificadamente.

Usos: Uso Residencial Plurifamiliar: 1,00
 Unifamiliar aislada.: 1,30
 Industrial.....: 0,80
 Terciario.....: 1,20

Tipología:

Manzana densa ó con patio.....:	0,95
Bloque exento residencial unifamiliar.....:	1,50
Bloque adosado plurifamiliar/bloque exento:	1,00
Bloque exento industrial.....:	0,90
Bloque exento terciario.....:	1,20

Art 3.7 Actuaciones Integradas y Unidades de Ejecución

1.- Actuación Integrada es la obra pública de urbanización de dos o más parcelas, realizada de una sola vez o por fases, conforme a un único Programa; según se define éste en el art. 12 y concordantes L.R.A.U. Cada Actuación Integrada contiene una o varias Unidades de Ejecución.

2.- Las Unidades de Ejecución son superficies acotadas de terrenos que delimitan el ámbito completo de una Actuación Integrada, o de una de sus fases. La delimitación de las Unidades de Ejecución previstas en el suelo urbano para el desarrollo de este Plan General se contiene en el plano de Ordenación Pormenorizada, en estas las cesiones correspondientes serán las que figuran como espacios dotacionales, de la red secundaria o primaria no obstante se exigirá la urbanización correspondiente aun fuera de ellas para garantizar la conexión de las redes de infraestructura.

3.- En el título VI de estas Normas Urbanísticas se especifican, en fichas, diversas condiciones a que ha de ejecutarse la Programación y ejecución efectiva de la obra de urbanización de estas unidades.

Art 3.8 Red Primaria de Dotaciones Públicas

1.- Conforme al art. 17.2 L.R.A.U., este Plan General establece la Red Primaria de Dotaciones Públicas correspondientes a parques públicos, equipamientos y redes de transportes, comunicaciones y servicios, tanto de carácter supramunicipal como municipal. Los suelos constitutivos de la Red Primaria de Dotaciones Públicas forman parte de la Ordenación Estructural del Plan General art. 17.1.J, L.R.A.U., y constituyen los elementos fundamentales de la ordenación del territorio al servicio de los diferentes ámbitos , conforme al modelo de desarrollo establecido.

2.- La Red Primaria de Dotaciones Públicas, queda reflejada en el plano de Ordenación Estructural: Zonas de Ordenación Urbanística.

3.- Se distinguen los siguientes elementos de la Red Primaria: zonas verdes, Equipamientos, Red de Transportes y Comunicaciones, Ferrocarril, Cauces y Vías Pecuarías. Los terrenos constitutivos de la Red Primaria de Dotaciones Públicas, se rigen por las Normas Generales del Plan General y en particular por las Normas de Uso y Normas de edificación.

CAPITULO 2.- DETERMINACIONES PARA CADA CLASE DE SUELO

Art 3.9 Para el Suelo Urbano y el Suelo Urbanizable con Ordenación Pormenorizada

1.- Integran estas clases de suelo las siguientes zonas y subzonas, cuya delimitación se contiene en el plano de ordenación estructural: Zonas de Ordenación Urbanística:

- * Núcleo Histórico (NUH)
- * Ampliación de casco (ACA)
- * Ensanche (ENS) con la subzona ENS 1
- * Viviendas Aisladas (AIS) con las subzonas AIS 1 y AIS2
- * Industrial aislada (INA) con las subzonas INA 1

2.- Los terrenos dotacionales de cada zona son los especificados en el plano de Ordenación Pormenorizada, que no formen parte de la Red Primaria, y se rigen por las Normas de Uso (Título IV) y Normas de Edificación (Título V) de estas Normas Urbanísticas.

Art 3.10 Para el Suelo Urbanizable sin Ordenación Pormenorizada

1.- Este Plan General no establece esta clase de suelo, si las modificaciones del P.G. lo hicieren lo harán en diferentes zonas de ordenación urbanística, en correspondencia con la ordenación sectorial, correspondiéndole a cada uno, una Norma Particular específica, que regule, con carácter de Ordenación Estructural, las condiciones básicas que debe satisfacer su Ordenación Pormenorizada. La delimitación de estos ámbitos se contiene en los planos de Ordenación Estructural de este Plan General.

2.- Los Planes Parciales que los desarrollen para determinar la ordenación pormenorizada de estos sectores incluirán, en una o varias Unidades de Ejecución, todo el ámbito del Sector al que se refieran.

Art 3.11 Para el Suelo no Urbanizable

1.- La delimitación del contenido urbanístico del derecho de propiedad, y las facultades y derechos de los propietarios de suelo no urbanizable común o de especial protección queda regulado por los artículos 4, 5 y 6 L.S.N.U., respectivamente.

2.- Para el desarrollo o mejora de las previsiones de este Plan General se podrán redactar Planes Especiales de protección del paisaje, de las vías de comunicación, del suelo y subsuelo rural y natural, planes de saneamiento, creación o ampliación de suelo dotacional, o cualesquiera otra finalidad análoga, y las establecidas en la Ley del Suelo no urbanizable de la Generalitat Valenciana.

3.- Los usos globales y pormenorizados en el suelo no urbanizable podrán tener restricciones o mayor pormenorización o concreción que se establecerán en las Normas Particulares, respecto a las establecidas en el título IV.

4.- Protección de las vías de comunicación en el plano de ordenación Estructural: zonas de ordenación urbanística y Red Primaria se han identificado las carreteras y redes de comunicación de titularidad supramunicipal que son objeto de medidas específicas de protección reguladas por la legislación sectorial correspondiente y especificando la línea de edificación. Así mismo en el mismo plano citado se identifican las vías pecuarias y sus anchos legales, para las que son de aplicación las Normas de Protección del Reglamento de Vías Pecuarias de la Generalitat Valenciana.

En el cuadro adjunto se indican los entornos de afección y líneas de edificación de las carreteras tanto supramunicipales como municipales, vías pecuarias y líneas férreas, siendo los entornos de afección aplicables en cualquier tipo de suelo afectado.

CLASE DE SERVICIO O LINEA DE COMUNICACIÓN	ENTORNO DE ZONAS DE AFECCIÓN	SEPARACIÓN EDIFICACIONES O INSTALACIONES A ARISTA EXTERIOR O VÍA	
		De los edificios	De los cerramientos vallados, lindes (m)
1. Carreteras			
- Autopistas, autovías y vías rápidas del Estado	100	50	25*
- Vías rápidas de la Comunidad y vías Red básica.	50	25	25*
- Resto.....	---	18	*
- Caminos.....	---	---	(mínimo 5 mts. a eje)
2. Vías pecuarias	Según especificación en planos	Según autorización Consellería de Agricultura	

* Según informe – autorización del titular de la vía que podrá modificar las aquí descritas.

Zonas de protección de las carreteras siguientes:

CV-80	50 metros según el proyecto de construcción cuya clave es 11-A-1274.
N-340	50 metros
CV-805	18 metros
CV-806	18 metros
CV-811	18 metros
CV-815	18 metros
CV-816	18 metros
CV-817	18 metros

En las siguientes intersecciones la zona de protección está constituida por círculos de radio:

CV-80 enlace II con CV-811	500 metros
CV-80 enlace IV con CV-799	500 metros
CV-80 paso superior nº 4	200 metros
N-340 enlace CV-80	500 metros
N-340 enlace CV-815	500 metros
CV-816 inter CV-805	100 metros
Las entradas a la población	100 metros

5.- Protección del Patrimonio Histórico Cultural

Los elementos o sectores del interés histórico-artístico, arqueológico o cultural en general, serán objeto de protección especial, no pudiendo quedar adscritos a predios particulares. El Ayuntamiento de acuerdo con la Comisión Territorial de Urbanismo y previo informe preceptivo de los organismos competentes practicará el deslinde del terreno que ha de quedar afecto al elemento o sector objeto de la protección, sin cuyo requisito no se concederán licencias de construcción o urbanización en terrenos colindantes con alguno de estos elementos.

En casos especiales, ciertos elementos del patrimonio histórico-artístico podrán ser objeto de explotación turística bajo condiciones y limitaciones previamente fijadas por los organismos correspondientes.

En los sectores en los que existen yacimientos arqueológicos, al descubierto, se prohíbe toda operación de desarrollo, incluyendo la edificación y la urbanización.

En los sectores en los que no existan yacimientos al descubierto, pero haya tazonas que permitan suponer la existencia de restos enterrados y ocultos, las operaciones de desarrollo estarán condicionadas a la investigación previa con resultados negativos.

Si los yacimientos arqueológicos estuviesen declaradas como tales, no podrán realizarse en ello operación alguna sin autorización previa y bajo la Inspección de la misma. Si no se hallan declarados, tan pronto como se descubra su existencia, o haya razones seguras de los mismos, se deberá ordenar por la Corporación Local la inmediata paralización de las obras, dándose cuenta a los organismos competentes para que adopte las medidas de protección oportunas.

6.- Protección del paisaje y medio ambiente

Independientemente de las zonas de protección que expresamente se señalan en estas NS., la protección del medio ambiente y la defensa de los valores paisajísticos en general constituye uno de los objetivos principales del mismo. A tal efecto deberán observarse las siguientes normas:

- a) Los desmontes y terraplenes que se produzcan por la ejecución de movimiento de tierra, deberán ser tratados adecuadamente, con jardinería o arbolado, al objeto de restaurar las condiciones naturales del paisaje.

Las canteras y demás instalaciones mineras que cesen en sus explotaciones se verán obligadas a restituir el paisaje natural, suprimiendo taludes y terraplenes y reponiendo la cara vegetal y la flora.

- b) Los bloques o cuerpos de edificación deberán ser orientados, siempre que sea posible, en la dirección que menos obstaculicen a las vistas de interés, especialmente en los márgenes de las carreteras.

Toda actuación que pueda alterar de modo importante el equilibrio ecológico, el paisaje natural o introduzca cambios sustanciales en la geomorfología necesitará presentar un estudio de sus consecuencias, juntamente con la documentación preceptiva.

- c) En el entorno de los núcleos, sectores o edificios de interés histórico-artístico o pintoresco, deberán estudiarse las alturas de la edificación de modo que no se afecte a la escala y composición de los conjuntos.

Se cuidará especialmente el perfil característico de la ciudad desde el exterior evitando la ruptura de la armonía general con la aparición de edificios de altura y carácter o aspecto externos discordantes con el ambiente del entorno.

- d) Se protegerán los edificios de todo tipo y destino que por sus características formen parte integrante del paisaje, prohibiéndose cualquier construcción que afecte a la visibilidad de los mismos. Cualquier proyecto de movimiento de tierras, talas o plantación de árboles que suponga un cambio del destino agrícola de los terrenos colindantes, precisará autorización, que se otorgará a la vista de las garantías ofrecidas por el solicitante, en relación con la conservación del edificio o del paisaje en general.

Iguales medidas de protección del paisaje se tendrán en cuenta, cuando se trate de la colocación de carteles y anuncios en la proximidad de las carreteras, la localización de basureros, estercoleros, cementerios de coches, tendidos de líneas eléctricas, telegráficas y telefónicas; la colocación de imágenes y símbolos en las cumbres de montaña y cualquiera otra acción que pueda afectar de modo notorio a las calidades paisajísticas.

TITULO IV NORMAS DE USOS

Art 4.1 Definición de los usos

1.- Conceptos : Según la intensidad permitida en cada zona los usos se dividen en: prohibido, global ó característico, y limitado compatible.

1. Se entiende por uso prohibido aquél cuya implantación no está permitida.
2. Se entiende por uso global aquél que define la especialización predominante de una zona de ordenación. Son usos globales o característicos: Primarios, secundarios, Residenciales, Terciarios y Dotacionales.
3. Son usos limitados compatibles aquéllos cuya implantación no es contradictoria con el uso global.
Corresponde a la ordenación pormenorizada en función de la estructural la definitiva admisión de estos usos y el establecimiento, en su caso, de medidas o limitaciones para asegurar la no perturbación de los usos global y complementario.
4. Son usos alternativos, aquellos que se pueden implantar, pero no conjuntamente con el uso global.

2.- Usos Primarios : Son usos propios del medio rural, prohibiéndose de forma generalizada en el suelo urbano y urbanizable, admitiéndose no obstante en este último, transitoriamente en tanto no se desarrolle urbanísticamente.

3.- Usos Industriales : Tienen por finalidad llevar a cabo las operaciones de transformación, separación, almacenaje y distribución de productos. Son usos industriales:

- a) **1ª Categoría:** Industrias compatibles con edificación destinada a uso residencial: laboratorios, talleres familiares, pequeñas industrias que utilizan máquinas o aparatos movidos a mano o por motores de potencia total inferior a 25 Kw que no transmitan molestias al exterior y que no produzcan ruidos superiores a 35 decibelios, ni emanaciones o peligros especiales. No se permite el trabajo nocturno (de 20 a 8 horas). Se fija para esta categoría el grado 4. del art. 4.4.
- b) **2ª Categoría:** Industrias que pueden originar molestias en las viviendas contiguas, pero que por su tamaño pueden situarse en áreas urbanas en que predomina el uso residencial.
El nivel máximo de ruido admitido para esta categoría es de 35 decibelios y la potencia total máxima permitida es de 50 Kw. No se permite el trabajo nocturno (de las 20 a las 8 horas). Se fija para esta categoría el grado 3. del art. 4.4.
- c) **3ª Categoría:** Son las actividades incómodas no admitidas en colindancia con uso residencial pero si en manzanas exclusivas e independientes, en industrias existentes.

El nivel máximo de ruido admitido para esta categoría es de 45 dB. y la potencia total máxima permitida es ilimitada.

- d) **4ª Categoría:** Actividades no permitidas en áreas residenciales, pero si admitidas en zonas industriales. Sin limitaciones con exclusión de aquellas cuya insalubridad, nocividad o peligrosidad no pueda ser reducida a límites compatibles con la proximidad a otras actividades.
- e) **5ª Categoría:** Actividades insalubres, nocivas y peligrosas sin limitaciones. Sólo se permiten en Suelo No Urbanizable, bajo las condiciones fijadas en estas N.N.U.U.

4.- Garaje aparcamiento: Actividad destinada al estacionamiento de vehículos.

5.- Usos Residenciales : Son los derivados del alojamiento permanente a las personas:

- a) En espacios compartimentados para dar cabida a los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco, que según su organización pueden ser:
 - a.1) **Viviendas familiares aisladas:** Cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.
 - a.2) **Viviendas plurifamiliares:** Cuando en cada unidad parcelaria se edifica más de una vivienda agrupadas con acceso común en condiciones tales que les pueda o pudiera ser, de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.
- b) **Alojamientos permanentes:** Cuando el uso residencial está destinado al alojamiento estable de personas que no conforman familias.

6.- Usos Terciarios: Son los que tienen por finalidad la prestación de servicios al público. Se distinguen: Hostelería, Comercio, Oficinas, y de Relación.

- a) **Hostelería:** Cuando el servicio terciario se destina a suministrar alimentos para consumo en el local, comprendiendo también las actividades destinadas a proporcionar alojamiento temporal a las personas, ya sean en espacios edificados como en espacios al aire libre.
- b) **Comercio:** Cuando el servicio terciario se destina a suministrar mercancías o servicios al público por venta al detalle.
Se entiende por complejos comerciales tamaño medio cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales (más de cuatro) con acceso e instalaciones comunes. La superficie total no podrá ser superior a 2.500 m². Cuando el conjunto comercial o área comercial con o sin accesos comunes tenga superficie superior a 2.500 m²., se denominará complejo comercial de gran superficie.
Las superficies comerciales medias estarán comprendidas entre 600 m² y 2.500 m². Se define como eje comercial a la superficie de las parcelas que

tengan frente a la calle comercial definida en la ordenación, prevaleciendo, en cuanto al régimen de usos, sobre las condiciones particulares de las zonas de ordenación urbanística, en las obras de nueva edificación, restauración o reestructuración total.

- c) **Oficinas:** Cuando el servicio corresponde a las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, terciarios, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares.
- d) **De relación:** Cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la actividad pública como: actividades recreativas – deportivas, educativas, culturales o asistenciales

7.- Usos Dotacionales : El uso dotacional son los destinados a proveer a los ciudadanos de las actividades que hagan posible su educación, enriquecimiento cultural, salud y en general bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad , tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructurales, que serán de titularidad pública.

Se distinguen dentro del uso dotacional las zonas verdes , los equipamientos: deportivo-recreativo, educativo-cultural, asistencial y servicios administrativos, y servicios urbanos-infraestructuras.

La implantación, modificación y sustitución de los Usos Dotacionales, Integrantes de la Red Primaria o Estructural de Dotaciones Públicas, se realizará con arreglo a lo previsto en el art. 58.4 L.R.A.U.

Art 4.2 Clasificación general de las actividades

1.- Se establece la siguiente clasificación de las actividades a partir de los usos globales que se indican:

*** USOS PRIMARIOS (AG):**

- AG.1).- Caza y pesca.
- AG.2).- Silvicultura.
- AG.3).- Producción ganadera.
- AG.4).- Producción agrícola.
- AG.5).- Servicios agrícolas y ganaderos.
- AG.6).- Parques naturales, parajes.

*** USOS INDUSTRIALES (IN):**

- IN.1).- Categoría 1ª.
- IN.2).- Categoría 2ª.
- IN.3).- Categoría 3ª.
- IN.4).- Categoría 4ª.
- IN.5).- Categoría 5ª.
- IN.6).- Estaciones de servicio.
- IN.7).- Industrias o almacenes agrícolas.
- IN.8).- Canteras.

* **GARAJE APARCAMIENTO (GA):**

GA.1).- Garaje aparcamiento.

* **USOS RESIDENCIALES (re):**

RE.1).- Viviendas familiares aisladas.

RE.2).- Viviendas plurifamiliares.

RE.3).- Alojamientos permanentes.

* **USOS TERCIARIOS (TR):**

TH.- HOSTELERÍA:

TH.1).- Discotecas, salas de baile con o sin atracción.

TH.2).- Salones banquetes, restaurantes, bares y cafeterías; sin ambiente musical.

TH.3).- Pubs, salones banquetes, disco-bares: con ambiente musical.

TH.4).- Hospedaje.

TH.5).- Camping.

TC.- COMERCIAL:

TC.1).- Superficies comerciales medias

TC.2).- Complejos comerciales tamaño medio

TC.3).- Pequeño comercio

TC.4).- Grandes superficies polivalentes

TC.5).- Grandes superficies especializadas (no alimentación)

TC.6).- Complejos comerciales de gran superficie.

TO.- SERVICIOS:

TO.1).- Bancos, oficinas al público.

TO.2).- Servicios privados.

TE.- DE RELACIÓN:

TE.1).- Recreativos - deportivos.

TE.2).- Cines y teatros.

TE.3).- Educativos.

TE.4).- Asistenciales.

* **USOS DOTACIONALES (DO)**

ZV.- ZONAS VERDES:

QL.- Parques urbanos.

JL.- Jardines.

AL.- Áreas peatonales.

RD.- EQUIPAMIENTO DEPORTIVO-RECREATIVO:

- RD.1).- Pabellones deportivos.
- RD.2).- Campos de deporte. Estadios de fútbol.
- RD.3).- Piscina de competición.
- RD.4).- Pistas de patinaje.
- RD.5).- Galerías de tiro.
- RD.6).- Canódromos, hipódromos, velódromos.
- RD.7).- Boleras, billares.
- RD.8).- Trinquetes, frontones, pistas squash, gimnasios.
- RD.9).- Polideportivos.

ED.- EQUIPAMIENTO EDUCATIVO-CULTURAL:

- ED.1).- Educación escolar.
- ED.2).- Educación superior.
- ED.3).- Museos, bibliotecas y salas polivalentes.
- ED.4).- Pabellones feriales.
- ED.5).- Parque de atracciones y ferias.
- ED.6).- Zoológico, Safari-Park.
- ED.7).- Religioso.
- ED.8).- Educativo naturaleza.

TD.- EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL:

- TD.1).- Hospitales y clínicas.
- TD.2).- Asistencia social.

AD.- EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO - INSTITUCIONAL :

- AD.1).- Oficinas administrativas.
- AD.2).- Mercados municipales.
- AD.3).- Almacenes municipales, mataderos.
- AD.4).- Servicios de seguridad, bomberos.

ID.- SERVICIOS URBANOS INFRAESTRUCTURAS:

- RV).- Viario.
- AV).- Aparcamiento.
- ID.1).- Ferrocarriles.
- ID.2).- Agua, energía, gas, teléfonos.
- ID.3).- Defensa.
- ID.4).- Cementerios.
- ID.5).- Vertederos.

Los usos especificados tienen carácter general, por lo que los no descritos se asimilarán a aquellos.

Art 4.3 Situaciones de los usos

Se definen las siguientes situaciones:

- a.- En parcela exclusiva.
- b.- En edificio exclusivo (en manzana completa o entre medianerías).
- c.- En parte de un edificio con uso distinto del de vivienda.
- d.- En planta baja de edificio colectivo de viviendas y su prolongación en patios de manzana o de parcela o en anexo a vivienda unifamiliar.
- e.- En planta de piso, en edificios de viviendas.
- f.- En planta sótano.

Art 4.4 Grados de los usos

En función de las dimensiones y capacidad de los locales destinados a los distintos usos, se prevén los siguientes grados:

- 1.- De superficie mayor de 1.200 metros cuadrados.
- 2.- De superficie comprendida entre 500 y 1.200 metros cuadrados.
- 3.- De superficie comprendida entre 200 y 500 metros cuadrados.
- 4.- De superficie inferior a 200 metros cuadrados.

La admisión de un grado siempre supone la de los siguientes (menos superficie).
La capacidad se establece conforme a lo previsto en la C.P.I.

Art 4.5 Condiciones de diseño de las actividades

Las condiciones mínimas que han de cumplir las parcelas, edificaciones y locales en cuanto a instalaciones, diseño, iluminación, seguridad, etc., son las reguladas en las disposiciones vigentes, y, complementaria y subsidiariamente las determinadas por estas Normas y por las Ordenanzas Municipales.

Art 4.6 Condiciones generales de los equipamientos

1.- Titularidad: El suelo previsto para equipamientos será de titularidad pública. Cuando no sea en detrimento de la correcta distribución de las dotaciones públicas en el espacio de su nivel de servicio a los ciudadanos, el Ayuntamiento podrá autorizar el establecimiento de el uso terciario TE.1, TE.3 y TE.4 privados de nueva creación en suelo clasificado como dotacional público. La autorización comportará la presentación de un plan especial que concrete el uso, edificios e instalaciones necesarias, y las condiciones de su implantación y desarrollo.

2.- Usos permitidos: Los previstos por los planos de ordenación con arreglo a la clasificación y criterio general de implantación y sustitución regulados, respectivamente, en los artículos 4.1 y 4.2 anteriores, así como las infraestructuras que se precisen, y los usos **TE**, así como aquellos complementarios al uso dotacional.

3.- Condiciones de edificación: Las características de las obras de acondicionamiento del terreno y de las parcelas previstas para usos dotacionales serán las adecuadas al cumplimiento de la función a que se destinen, y :

- a) Con carácter general se adecuarán al entorno de su emplazamiento.
- b) Si se trata de dotaciones locales, no integradas en la Red Primaria, cumplirán las condiciones específicas de ordenación de la edificación de la zona, reguladas por este Plan o por el planeamiento de desarrollo.
- c) En suelo no urbanizable, la edificación se desarrollará de acuerdo con las normas particulares del suelo no urbanizable, y se seguirá el trámite previsto en los artículos 16 y 19 de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana, o art. 20 de la misma Ley en los supuestos en ella contemplada.

Art 4.7 Condiciones generales de las zonas verdes

1.- Comprende el suelo que se destina a todas aquellas actividades, juego, reposo, relación, aireación y asoleo, que la población puede desarrollar, en espacios no edificados, de dominio público y de libre acceso peatonal.

2.- Se incluyen los parques y jardines urbanos las áreas que se grafían y se identifican como tales en los planos de este Planeamiento y los que con este destino sean resultantes del desarrollo urbanístico que se produzca según las previsiones de éste.

3.- En aquellas áreas de zona verde cuya superficie sea superior a 2.000 m² se admiten edificaciones destinadas a usos comunitarios de carácter público que cumplan las siguientes condiciones:

- a) Ocupación inferior al 10% de su superficie.
- b) Techo total edificable inferior al que resulte de aplicar el coeficiente de 2 m^2 techo/ m^2 suelo a la superficie ocupable.
- c) La altura máxima de las instalaciones o edificaciones será de 7 metros, salvo que se requiriese mayor altura para su adecuada funcionalidad.
- d) La edificación se configurará y localizará de modo que produzca el mínimo perjuicio al asoleamiento del parque.
- e) Se autoriza la ocupación bajo rasante, para usos públicos o aparcamiento, siempre que la zona verde no pertenezca a la red primaria.

4.- En cuanto a las instalaciones deportivas descubiertas se autoriza su ubicación en espacios libres públicos cualquiera que sea el tamaño de éstos.

5.- Las zonas verdes previstas por la Ordenación Pormenorizada de los planeamientos de desarrollo de este Plan General cumplirán las condiciones impuestas por el art. 35 RPCV así como las siguientes limitaciones:

- a) Pendiente inferior al 8%.
- b) No estar situadas en torrentes o barrancos.

6.- Para las áreas calificadas como **espacio libre privado**, por su carácter en el entorno, no se permite su edificación pero si su mantenimiento como tal zona de esparcimiento y asoleo de uso privado. Sobre la superficie así calificada, en suelo urbano o urbanizable se permiten pequeñas edificaciones destinadas al mantenimiento y/o esparcimiento con un ocupación máxima del 1 % del suelo calificado con una altura total de 5 m. para una sola planta.

Art 4.8 Condiciones de la red viaria

1.- Comprende el suelo que se destina básicamente a la circulación de vehículos y personas, y complementariamente al emplazamiento de los servicios urbanísticos para servicio a las parcelas: alcantarillado, distribución de agua potable, suministro eléctrico etc.

Se considerarán elementos integrantes de las vías de circulación, las calzadas para vehículos rodados, los arcenes, los espacios de estacionamiento que forman parte de las calzadas, las aceras y calles peatonales, las isletas y áreas libres de protección y las reservas para ampliación de viales existentes.

Las áreas de circulación peatonal y las áreas libres de protección se consideran en algunos casos incluidas en la red viaria de Protección y Servidumbres, por causa de su tamaño y otras cualidades que hacen más idónea esta consideración.

2.- La precisión de las alineaciones de la red viaria se contiene en los planos de Ordenación Pormenorizada de este Plan General, o en los planeamientos definidores de ésta, respetados o de desarrollo, o cuando esta sea innecesaria por tratarse de un

elemento viario independiente de la urbanización de su entorno podrán precisarse mediante Plan Especial y, en todo caso, mediante el correspondiente proyecto de urbanización, y finalmente, mediante la comprobación física por tira de cuerdas por personal técnico municipal.

En la precisión de alineaciones se mantendrán las anchuras de las vías que especifica este Plan General, y las modificaciones del trazado debidos ajustes a la topografía, límites de propiedad, líneas de edificación existentes, no disminuirán la anchura ni la capacidad de servicio de la vía.

3.- Régimen de las carreteras y de su entorno:

- a) En la proyección, construcción, conservación, finalización, uso y explotación y actividades del entorno de las carreteras (autopistas, autovías y carreteras) se observará lo dispuesto en la Ley Estatal 25/1988, para las carreteras de titularidad estatal y en la Ley 6/91 de la Comunidad Valenciana para el resto de las carreteras.
- b) La colocación de carteles y otros medios de publicidad o propaganda visibles desde la vía pública, está sometida, a tenor de lo dispuesto en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística y sin perjuicio de otras intervenciones administrativas, a previa licencia municipal.
- c) No se permitirá la colocación de carteles y otros medios de publicidad o propaganda que por su ubicación o características limiten la contemplación del paisaje o alteren su armonía.
El Alcalde, por sí, o en virtud de decisión corporativa municipal, y por la Comisión Territorial de Urbanismo o su Presidente, podrán ordenar la retirada de carteles que perjudiquen la contemplación del paisaje o alteren su armonía. Cuando la colocación de estos medios de publicidad contara con licencia municipal, sólo podrá ordenarse su retirada, una vez recovada la licencia municipal.

4.-Las limitaciones sobre las vías pecuarias se regulan en la Ley 3/95 de la Comunidad Valenciana.

Art 4.9 Infraestructura , servicios técnicos y administrativos

1.- Definición: Son los suelos destinados a acoger las infraestructuras de los servicios técnicos de electricidad, suministro de agua, estaciones depuradoras de aguas residuales, centros de tratamiento y eliminación de residuos domésticos, servicios de telecomunicación, cementerios, parques de material de limpieza, maquinaria y otros adscritos a los servicios públicos

2.- Condiciones de edificación y uso:

- a) Se permitirán tan sólo las construcciones e instalaciones necesarias al servicio de que se trate. Los servicios libres de edificación que constituirán el entorno de estos servicios tendrán la consideración de espacios libres.
- b) Las edificaciones destinadas a estos usos al servicio de las áreas de nueva urbanización no computarán a efectos de la edificabilidad permitida. Sus condiciones de localización y sus características físicas vendrán determinadas por los requerimientos técnicos específicos.

Art. 4.10 Condiciones de usos residenciales

Las viviendas y los edificios que las alberguen cumplirán las condiciones exigidas por Orden de 22 de Abril 1991 del Conseller de O.P.U. y T. de la Generalitat Valenciana, por la que se aprueban las Normas de Habitabilidad y Diseño de las Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana (HD-91) o normas que la sustituyan, con las siguientes matizaciones para las nuevas viviendas:

- Dispondrán de un tendedero de al menos 2 m².

Art. 4.11 Condiciones de los usos terciarios

*** CONDICIONES DEL USO DE HOSTELERÍA:**

1.- Los establecimientos hoteleros, además de la normativa sectorial que les sea de aplicación, observarán las siguientes reglas:

- a) Como normativa subsidiaria, en lo no regulado por la normativa sectorial aplicable, será de aplicación la normativa de uso residencial o de la vivienda.
- b) Si la superficie útil del establecimiento es mayor de 500 m², dispondrá de acceso directo desde el espacio libre exterior, sin elemento común de la edificación construida.
- c) No se podrán ubicar establecimientos hoteleros en edificio no exclusivo cuyo acceso esté a más de 5,00 m. sobre la cota de acceso del portal correspondiente, salvo que el elemento de circulación común de la edificación disponga de

ascensor.

* CONDICIONES DEL USO COMERCIAL:

1.- Si la edificación no es de uso exclusivo comercial, el acceso al establecimiento o agrupación habrá de realizarse directamente desde el exterior.

2.- Los establecimientos comerciales observarán las siguientes características:

- a) Altura mínima: 3,00 m, admitiéndose un mínimo de 2,50 m. en hasta un 30 % de la superficie del local.
- b) Dotación mínima de servicios sanitarios:
 - b.1) Para uso del público: Según reglamentación sectorial, y en su defecto. 1 lavabo, 1 WC, más un urinario por sexo a partir de 500 m² de superficie útil, por cada 500 m² o fracción.
 - b.2) Para uso del personal: Según reglamentación sectorial, y en su defecto 1 lavabo, un urinario, un WC y ducha por cada 10 puestos de trabajo, con separación de sexos a partir del doble.
- c) El acceso de mercancías se dispondrá dentro del local o del edificio, salvo si se trata de un edificio de uso exclusivo comercial, en cuyo caso podrá instalarse en el espacio libre de parcela una dársena capaz para las dimensiones de un vehículo industrial medio. En las grandes y medias superficies comerciales deberá instalarse una dársena por cada 1.200 m² o fracción de superficie de venta. Estas dársenas estarán, en todos los casos, ocultas al público; si existen más de 3, al menos una de ellas será capaz para las dimensiones de un vehículo industrial pesado.
- d) La dotación de aparcamientos habrá de situarse en la misma parcela en que esté situado el establecimiento; en caso de grandes establecimientos comerciales, podrán situarse en parcela distinta siempre que no diste del establecimiento más de 100 m.
Se exceptúa de los requisitos contenidos en el presente artículo a los establecimientos domésticos, para los que serán de aplicación las condiciones establecidas para las piezas de vivienda.
- e) En los Complejos Comerciales de tamaño grande y medio organizadas especialmente como locales a ambos lados de un espacio de circulación, este tendrá un ancho mínimo de 3 metros.

* CONDICIONES DE LAS OFICINAS:

1.- Las oficinas que presten servicio al público en general y que no se ubiquen en un edificio cuya superficie útil pueda destinarse totalmente a usos terciarios según el planeamiento, tendrán acceso directo desde el exterior, sin utilización de elementos de circulación interior comunes de la edificación. Se exceptúan de esta regla los casos en que el elemento de circulación común fuera fácilmente diferenciable, a partir del portal, en dos o más núcleos de circulación, con las debidas condiciones de exclusividad para aquel que sirva de acceso a las oficinas.

Cuando la altura del piso del local destinado a oficina que preste servicio al público en general se encuentre a una altura superior a 8,00 m sobre la del portal, el acceso a la misma deberá realizarse mediante ascensor o escalera mecánica.

2.- Los locales destinados a oficinas observarán las siguientes características:

- a) La altura libre mínima será de 2,40 m
- b) Dotación mínima de servicios sanitarios:
 - b.1) Para uso del público. Según reglamentación sectorial, y en su defecto: 1 lavabo más 1 WC a partir de 500 m² de superficie útil, por cada 500 m² o fracción.
Si resultan más de 2 lavabos y 2 WC, se dispondrán separándolos por sexos.
El acceso a los servicios será indirecto, mediante vestíbulo de separación, que podrá ser común.
 - b.2) Para uso del personal. Según reglamentación sectorial, y en su defecto: 1 lavabo, WC y con ducha por cada 10 puestos de trabajo, con separación de sexos a partir del doble.

3.- Se exceptúa de los requisitos contenidos en el presente artículo a los despachos profesionales domésticos para los que serán de aplicación las condiciones establecidas para la vivienda.

* CONDICIONES DE LOS USOS DE RELACIÓN:

Se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial correspondiente.

Art. 4.12 Condiciones de los usos industriales

Las instalaciones industriales observarán las siguientes características:

- a) Altura mínima: 2,20 m.
- b) Dotación mínima de servicios sanitarios:
 - b.1) Para uso del público: Según reglamentación sectorial, y en su defecto: 1 lavabo más 1 WC a partir de 500 m² de superficie útil, por cada 500 m² o fracción.

Si resultan más de 2 lavabos y 2 WC, se dispondrán separándolos por sexos.

El acceso a los servicios será indirecto, mediante vestíbulo de separación, que podrá ser común.

- b.2) Para uso del personal: Según reglamentación sectorial, y en su defecto: 1 lavabo, WC y ducha por cada 10 puestos de trabajo, con separación de sexos a partir del doble.

- c) En agrupaciones industriales: La superficie útil de cada local no será inferior a 30 m². Los servicios sanitarios, la dotación de aparcamientos, las dársenas de carga y descarga y otras exigencias análogas, podrán resolverse de forma individual o mancomunada, siempre que el resultado cumpla los estándares exigidos considerando acumuladamente la totalidad de los locales que constituyen la agrupación.

TITULO V NORMAS DE EDIFICACION Y URBANIZACION

CAPITULO 1.- DEFINICIONES (Conforme al Reglamento de zonas de Ordenación Urbanística, para cualquier definición no incluida, se estará a lo dictado en dicho Reglamento)

Art 5.1 Parámetros urbanísticos relativos a la manzana y el vial

1.- Alineación de vial

Se entiende por *alineación de vial* la línea que delimita los espacios parcelados respecto de los espacios públicos integrados por calles, plazas, jardines ó espacios libres.

El Plan General diferencia las alineaciones que se mantienen como existentes y las alineaciones que modifican, sujetas ambas a la tira de cuerdas, según se establece en la ordenación correspondientes.

2.- Ancho de vial en un punto

Se denomina *ancho de vial* en un punto a la menor de las distancias entre dicho punto y la alineación opuesta del mismo vial.
Se expresa en metros lineales (m.)

3.- Manzana

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

4.- Patio de manzana

Constituye el *patio de manzana* el espacio interior de la misma que no tiene edificación ó solo es edificable bajo rasante o en planta baja, resultado de la aplicación de una profundidad edificable máxima.

5.- Línea de rasante

Se entiende por *línea de rasante* el perfil longitudinal en el eje de las vías públicas. En suelo urbano no afectado por PRI según el Plan General, para los viales ya ejecutados, y en ausencia de otra definición expresa se considera como tal el perfil existente.

6.- Cota de rasante

La cota de rasante es la cota de nivel de un punto de la línea de rasante.
Se expresa en metros lineales (m).

Art 5.2 Parámetros urbanísticos relativos a la parcela

1.- Parcela

A los efectos urbanísticos, se denomina *parcela*, en suelo urbano y urbanizable, a cada una de las porciones de suelo en las que, en su caso, se subdivide una manzana.

2.- Parcela edificable

Se entiende por *parcela edificable* aquella que cumple los condicionantes dimensionales y formales que exija el Plan para que pueda autorizarse en ella la edificación.

Dichos condicionantes se referirán a parámetros tales como la parcela mínima, el frente mínimo de parcela, el círculo inscrito mínimo, los ángulos medianeros u otros similares.

3.- Solar

Son *solares* las parcelas legalmente divididas o conformadas que reúnan los requisitos exigidos en el artículo 6 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

4.- Lindes de parcela

Se denominan *lindes* a la líneas perimetrales que delimitan la parcela.

5.- Linde frontal de parcela

Constituye el *linde frontal* el linde o lindes que delimitan la parcela respecto del espacio público colindante.

6.- Cerramientos de parcela

Se denominan *cerramientos de parcela* a aquellos elementos constructivos dispuestos sobre los lindes, que separan la parcela de los espacios públicos o de otras parcelas.

7.- Parcela mínima

Se define *parcela mínima* como la superficie mínima que debe tener una parcela para que pueda ser edificable.

Se expresa en metros cuadrados de parcela (m^2s).

8.- Frente de parcela

Se denomina *frente de parcela* a la longitud del linde frontal.

Se expresa en metros lineales (m).

9.- Círculo inscrito

Se denomina *círculo inscrito* al círculo de menor diámetro que se puede inscribir en una parcela.

Se define por la medida de su diámetro, que se expresa en metros lineales (m).

10.- Angulo medianero

Se denomina *ángulo medianero* al ángulo que forma el linde frontal de la parcela con uno de los lindes contiguos.

Se expresa en grados sexagesimales (°).

Art 5.3 Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela

1.- Alineaciones de la edificación

Constituyen las *alineaciones de la edificación* aquellas líneas que establecen el límite entre las superficies edificables y las no edificables, tanto de carácter público como privado, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.

2.- Alineaciones de la edificación en planta baja

Son aquellas alineaciones definidas que se aplican únicamente en la planta baja.

3.- Alineación de la edificación en plantas de pisos

Son aquellas alineaciones definidas que se aplican únicamente en las plantas de pisos.

4.- Alineaciones del volumen

Constituyen las *alineaciones del volumen* aquellas líneas que establecen el límite entre los espacios edificables y los no edificables, tanto de carácter público como privado, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.

5.- Distancia al linde

Se define la *distancia al linde* como la separación entre el linde de parcela que se tome como referencia y el punto más próximo de la edificación -incluyendo los cuerpos volados-, medida sobre una recta perpendicular a dicho linde.

Se expresa en metros lineales (m).

6.- Retranqueo de la edificación

Se entiende por *retranqueo de la edificación* el retiro del plano de fachada, o un tramo del mismo, respecto de la alineación de vial, medido sobre una recta perpendicular a dicha alineación.

Se expresa en metros lineales (m.), sin perjuicio del establecimiento de condiciones formales.

7.- Profundidad edificable

Se define la *profundidad edificable* como la distancia desde la alineación de vial, medida sobre una recta perpendicular a dicha alineación, que establece un límite a la edificación por la parte posterior.

Puede exigirse a todas las plantas del edificio o sólo a las plantas de pisos.

Se expresa en metros lineales (m).

8.- Separación entre edificaciones

Se define la *separación entre edificaciones* como la distancia que existe entre dos edificaciones situadas en la misma parcela, medida entre sus puntos más próximos,

incluidos los cuerpos volados.
Se expresa en metros lineales (m).

Art 5.4 Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela

1.- Superficie ocupada

Se entiende por *superficie ocupada* de una parcela de superficie de la proyección horizontal del edificio sobre la parcela.

Salvo que el Plan disponga otra cosas, computará a estos efectos la superficie de aquellas edificaciones e instalaciones complementarias que estén cubiertas.

Se expresa en metros cuadrados de parcela (m²s).

2.- Coeficiente de ocupación

Se denomina *coeficiente de ocupación* a la relación entre la superficie ocupada y la superficie de la parcela edificable.

Se expresa en tanto por cien (%).

3.- Superficie libre

Se entiende por *superficie libre* de una parcela la superficie de la misma que no tiene edificación sobre rasante y bajo rasante.

Su valor es complementario de la superficie ocupada respecto a la superficie de la parcela (superficie libre + superficie ocupada = superficie de parcela edificable).

Se expresa en metros cuadrados de parcela (m²s).

4.- Superficie construida por planta

Se entiende por *superficie construida* por planta, a los efectos de esta norma, la superficie comprendida en el perímetro definido por la cara exterior de sus cerramientos con el exterior.

No computarán como superficie construida los soportales y pasajes de uso público, las plantas bajas diáfanas (excepto las porciones cerradas que haya en ellas) y las superficies bajo cubierta si carecen de posibilidades de uso y acceso.

Computarán a estos efectos las superficies de los cuerpos volados cuando estén cerrados en todo su perímetro con paramentos verticales estancos. En los demás casos, computará únicamente el cincuenta por ciento de su superficie.

Se expresa en metros cuadrados de techo (m²t).

5.- Superficie construida total

Constituye la *superficie construida total* de un inmueble la suma de las superficies construidas de todas las plantas que lo componen.

No computará a efectos de este parámetro la superficie construida de los sótanos y semisótanos. Por el contrario, siempre habrá que considerar la superficie de las entreplantas, áticos y aprovechamientos bajo cubierta (respecto a estos últimos, computarán aquellas áreas que tengan una altura superior a 1,50 m.)

Se expresa en metros cuadrados de techo (m^2t).

6.- Superficie útil

Se entiende como *superficie útil* a los efectos de esta norma, la definida en las Normas de Habitabilidad y Diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana, o normativa que la sustituya.

Se expresa en metros cuadrados útiles (m^2u).

7.- Volumen construido

Se denomina *volumen construido* al volumen comprendido entre los cerramientos exteriores de una edificación.

No computará a efectos de este parámetro el volumen de la edificación situada por debajo de la rasante.

Se expresa en metros cúbicos (m^3).

8.- Edificabilidad

Se entiende por *edificabilidad* la cantidad de edificación que tiene un ámbito determinado.

Generalmente, dicha cantidad se medirá mediante la superficie construida, pero también puede medirse a través del volumen construido.

Se expresa en metros cuadrados de techo (m^2t), o en metros cúbicos (m^3).

9.- Coeficiente de edificabilidad neta

Se entiende por *coeficiente de edificabilidad neta* la relación entre la edificabilidad y la superficie, ambas referidas a una parcela o a un conjunto de ellas.

Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m^2t/m^2s)

10.- Coeficiente de edificabilidad bruta

Se entiende por *coeficiente de edificabilidad bruta* de un ámbito determinado, la relación ente la edificabilidad y la superficie, ambas del ámbito de referencia, incluyéndose de esta última tanto la superficie de las parcelas como la de los espacios libres y viales públicos.

Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m^2t/m^2s) o en metros cúbicos por cada metro cuadrado de suelo (m^3/m^2s).

Art 5.5

Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de los edificios

1.- Altura reguladora

Se denomina *altura reguladora* a la dimensión vertical, medida en el plano de fachada de la edificación, desde la rasante de la acera hasta la intersección con la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, en ordenación por alineación de calle ó definición volumétrica si así lo hiciere.

En las calles con pendiente, la altura reguladora de un edificio se medirá en el punto medio de su longitud de fachada. Cuando la excesiva pendiente de la calle o la gran longitud de la fachada determinen diferencias de cota de rasante superiores a tres metros, la fachada se descompondrá en tramos que no superen esta condición, a efectos de la medición de este parámetro.

En ordenación por edificación aislada o definición volumétrica, si así lo hiciera, en las parcelas con pendiente y en los casos en que sea imprescindible la nivelación del suelo en terrazas, éstas se dispondrán de tal forma que la cota de cada una cumpla las siguientes condiciones:

- a) Las plataformas de nivelación junto a los lindes no podrán situarse a más de 1,50 metros por encima o a más de 2,20 metros por debajo de la cota natural del linde.
- b) La plataforma de nivelación en interior de parcela deberá disponer de modo que no rebase unos taludes ideales de pendiente 1:3 (altura:base) trazados desde las cotas por encima o por debajo, posibles en los lindes.
Los muros interiores de contención de tierras no podrán rebasar en lo porte vista una altura de 3,70 metros.
- c) Se garantizará la estabilidad de las tierras de todos los linderos y de la vía pública.

Se expresa en metros lineales (m).

2.- Altura total

Se define la *altura total* como la dimensión vertical medida desde la rasante de la acera hasta la cumbrera más alta del edificio.

Se expresa en metros lineales (m.).

3.- Número de plantas

El número de plantas que componen un edificio - incluida la planta baja y el ático, si existe - constituye el parámetro denominado *número de plantas*.

No se considera a efectos de este parámetro las entreplantas, ni los sótanos y semisótanos.

La relación entre el número de plantas y la altura reguladora es la siguiente:

1: Pl. baja..... :	4,5 m.	4: Baja + tres.....:	13,0 m.
2: Baja + una.....:	7,0 m.	5: Baja + cuatro.....:	16,0 m.
3: Baja + dos.....:	10,0 m.	6: Baja + cinco.....:	19,0 m.

La altura libre de planta seguirá los criterios de las HD.

Para cada planta más se añadirán 3,0 m.

En caso de existir entreplanta ó “altillo” la altura de Planta Baja se incrementará en 0,30 m.

El sistema de ordenación por alineación de calle, los solares en esquina podrán edificar el nº de plantas correspondiente a la mayor permitida, hasta el fondo máximo edificable.

4.- Medianera

A los efectos de esta norma, se denomina *medianera* a la pared lateral límite entre dos edificaciones, que se levanta desde los cimientos hasta la cubierta, aunque su continuidad se interrumpa con patios o similares.

5.- Planta baja

Se denomina *planta baja* a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del suelo - ó en su caso, de la solera - se encuentra a una cota igual o inferior a un metro y medio desde la rasante de la acera , y la cara inferior del forjado del techo se sitúa a una cota superior a dicha distancia, en cada punto de la rasante del terreno.

6.- Planta piso

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

7.- Aprovechamiento bajo cubierta

Se denomina *aprovechamiento bajo cubierta* a la utilización del espacio comprendido entre la cubierta inclinada, o línea teórica que la define, del edificio y el forjado del techo de la última planta.

8.- Entreplanta (Altillo)

Se denomina *entreplanta* a aquella planta que tiene el forjado del suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja. Se permitirán siempre que no tengan acceso independiente desde el exterior de la planta baja, formen parte del local situado en dicha planta baja y cumplan las condiciones siguientes:

- a) Ocuparán como máximo el 50 por ciento de la superficie de la planta.
- b) Se separarán un mínimo de 3 m. de todas y cada una de las fachadas.
- c) Su altura libre mínima por debajo será de 2,40 m. y por encima de 2,10 m.

9.- Sótano

1. Se entenderá por «planta de sótano» toda la planta situada por debajo de la planta definida como planta baja, o por debajo de la rasante del terreno, tenga o no aberturas, por causa de los desniveles en cualquiera de los frentes de edificación.
2. En los sótanos no se permite el uso de vivienda ni la ubicación de habitaciones en el uso hotelero y sanitario.
Los sótanos por debajo del primero no podrán destinarse a actividades distintas de las de aparcamiento de vehículos o instalaciones técnicas del edificio.
3. El número máximo de sótano que podrán construirse en su caso será de dos (2).

10.- Soportal

Se entiende por *soportal* al espacio de uso público resultante del retranqueo de la edificación en la planta baja, respecto del plano de fachada del inmueble.

11.- Pasaje

Se entiende por *pasaje* aquel espacio de uso público situado en la planta baja de un edificio, que proporciona acceso a otros espacios o edificaciones.

12.- Altura de planta

Se entiende por *altura de planta* la distancia vertical entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

Se expresa en metro lineales (m.).

13.- Altura libre de planta

Se entiende por *altura libre* de planta la distancia vertical entre el pavimento y la cara inferior del forjado de techo o, en su caso, del falso techo, de una planta.

Se expresa en metros lineales (m), y será como mínimo de 2,5 m. para locales y piezas destinadas a usos y actividades que impliquen permanencia continuada de personas 2,8 m. si son locales de pública concurrencia y en caso contrario a 2,20 m.

14.- Cuerpos volados

Se entienden por *cuerpos volados* aquellas partes de la edificación que sobresalen del plano que define el volumen del edificio y que tienen carácter habitable u ocupable por las personas, tales como balcones, miradores, terrazas o similares.

15.- Elementos salientes

Se entienden por *elementos salientes* aquellos elementos constructivos fijos que sobresalen del plano que define el volumen del edificio, sin carácter habitable u ocupable por las personas, tales como zócalos, aleros, cornisas, marquesinas, rótulos o similares.

16.- Edificios auxiliares

Se denominan *edificaciones auxiliares* aquellas edificaciones que albergan usos complementarios al uso del inmueble principal, tales como porterías, garajes, almacenes, trasteros, locales de instalaciones, invernaderos, lavaderos o similares.

Computarán a efectos de calcular la edificabilidad, salvo que se sitúen en el sótano o en el semisótano.

17.- Elementos técnicos de las instalaciones

Se entienden por *elementos técnicos* de las instalaciones aquellos elementos integrantes de las instalaciones al servicio del inmueble, tales como depósitos de agua, equipos de acondicionamiento de aire, filtros de aires, conductos de ventilación, antenas, pararrayos, elementos para el tendido de ropa o similares.

18.- Patios de luces y/o ventilación

Se denominan *patios de luces y/o ventilación* a los espacios no construidos y ubicados en el interior del volumen general de la edificación, que garantizan adecuada ventilación y/o iluminación a dependencias del inmueble. Se estará a lo dispuesto en las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana (HD/91) ó Normas que la sustituyan.

CAPITULO 2.- CONFIGURACIÓN DE LAS ZONAS DE ORDENACION URBANISTICA

Art 5.6 Sistemas de Ordenación

1.- Sistemas de ordenación

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

2.- Clases

Se distinguen 3 clases de sistemas de ordenación: alineación de calle, edificación aislada y definición volumétrica.

3.- Ordenación por alineación de calle

1. El sistema de ordenación que se caracteriza porque las edificaciones se disponen de manera continua a los largo de las alineaciones de los viales se denomina *ordenación por alineación de calle*.
2. Los parámetros urbanísticos definatorios de la ordenación por alineación de calle son la *alineación de vial*, la *altura reguladora* y la *profundidad edificable*.
3. El elementos característico que resulta de la ordenación por alineación de calle es la manzana.

4.- Ordenación por edificación aislada

1. El sistema de ordenación que se caracteriza porque los edificios se disponen separados de los lindes de la parcela se denomina ordenación por *edificación aislada*.
2. aislada son el coeficiente de *edificabilidad neta*, el *coeficiente de ocupación*, las *distancias a lindes* y la *altura reguladora*.
3. El tipo de edificio que se obtiene en la ordenación por edificación aislada se denomina *bloque*.

5.- Ordenación por definición volumétrica

1. El sistema de ordenación que se caracteriza porque las edificaciones se definen por referencia a cuerpos volumétricos se denomina *ordenación por definición volumétrica*.
2. Los parámetros urbanísticos relevantes en la ordenación por definición volumétrica son el *coeficiente de edificabilidad* (referido al volumen construido) y las

alineaciones del volumen.

3. El cuerpo edificatorio que resulta de la ordenación por definición volumétrica se denomina *volumen*.

Art 5.7 Tipologías edificatorias

1.- Tipologías edificatorias

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

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

2.- Manzana compacta o densa (MD)

Se denomina manzana *compacta* a aquella manzana en la que predomina la superficie ocupada por las construcciones respecto a los espacios libres interiores, que se distribuyen de modo disperso en las diferentes parcelas que componen la manzana.

3.- Manzana con patio (MP) ó manzana cerrada

Se considera manzana *cerrada* a aquella manzana en la que las alineaciones interiores de los edificios configuran un espacio libre central - que puede estar ocupado en la planta baja - en el interior de la manzana. Se establece una profundidad edificable máxima de 20 m. a partir de la planta baja.

4.- Bloque exento (BE)

Se denomina bloque *exento* a la edificación que si sitúa separada de todos los lindes de la parcela.

5.- Bloque adosado (BA)

Se considera que un bloque está *adosado* cuando la edificación se adosa al menos a uno de los lindes de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.

6.- Volumen específico (VE)

Se denomina volumen *específico* a aquella edificación que se ciñe a un volumen concreto predeterminado.

7.- Volumen contenedor (VC)

Se denomina volumen *contenedor* a la envolvente virtual en cuyo interior se concreta la edificación.

Art. 5.8 Transformaciones tipológicas

a) Bloque exento residencial a Bloque adosado residencial

a.1) En tipología BE residencial familiar con parcela mínima de 300 m², mediante acuerdo entre colindantes debidamente registrado, se podrá eliminar o modificar el retranqueo a linde lateral.

b) Bloque exento industrial a bloque adosado industrial

Se podrá transformar de tipología aislada a adosada con mayor ocupación, y con posibilidad de adosarse a lindero lateral, con arreglo a las condiciones siguientes:

b.1) Cuando la edificación colindante ya lo hiciere, ocupando la nueva la parte del lindero que aquella ocupa retranqueándose de fachada lo mismo que la colindante, si tuviese que adosarse a ambos lados se retranqueará la media de las distancias retranqueadas por los colindantes.

b.2) Cuando se trate de actuación conjunta unitaria y simultánea de dos o más parcelas colindantes de forma que las edificaciones se adosen al lindero o linderos comunes.

b.3) Cuando se trate de una actuación de sustitución, en algunos de los supuestos anteriores.

b.4) Mediante Estudio de Detalle, podrán transformarse la tipología industrial aislada a adosada, con el cumplimiento de los parámetros de la ordenación.

b.5) Cuando exista compromiso notarial registrado con el colindante para proceder ambos con la misma ocupación del retranqueo en cada parcela.

b.6) Si alguna edificación legalizada no tuviera retranqueo a fachada en todo el frente de dicha manzana, se podrá adelantar la edificación hasta dicha alineación

CAPITULO 3.- CONDICIONES DE LA URBANIZACION

Art 5.9 Aplicación

Todos los proyectos de urbanización deberán cumplir los parámetros de este capítulo.

En los Programas para el Desarrollo de Actuaciones Integradas, los Proyecto de Urbanización, conforme al art. 30.1 a) LRAU incluirán las obras de conexión e integración adecuadas de la nueva urbanización con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes.

No serán obligatorias para las obras de urbanización de reparación y mantenimiento de instalaciones ya existentes o aquellas en el suelo urbano consolidado que sean

consideradas como proyecto de obras ordinarias de urbanización.

Art 5.10 Red Viaria

- 1.- Será obligatorio el contraste visual entre las distintas zonas del pavimento destinados a calzadas, aceras, etc.
- 2.- Deberá justificarse el tipo de pavimento y su tratamiento en función del tráfico previsto ajustándose a los tipos de pavimento definidos en las instrucciones 6.1 (firmes flexibles), 6.2 (firmes rígidos) y 6.3 (refuerzos de firmes) del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.
- 3.- En todas las vías de nuevo trazado y salvo justificación expresa del ancho mínimo de la acera será de 1,5 mts.
- 4.- En las calles peatonales se resolverá con pavimento apropiado a tal fin, y tendrán arbolado .
- 5.- El ancho mínimo de las vías de la red secundaria de nueva construcción será de 9 m., deberá tener al menos un banda con aparcamiento en cordón.
- 6.- Se prohíben nuevos viarios con fondo de saco, solo excepcionalmente se admitirá, casos aislados, con informe justificado que apreciará la Comisión Municipal de Urbanismo que dictaminará al respecto.

Art 5.11 Red de Abastecimiento de Agua

- 1.- La dotación mínima de agua para uso doméstico será de 250 litros por habitante y día. Para uso industrial la dotación será de 2 litros/segundo/Ha. La dotación de agua para incendios se ajustará a la NBE-CPI.
- 2.- Deberá instalarse un depósito con capacidad para un día.
- 3.- Para riesgo y otros usos se contará con la cantidad de agua que justifique las características de la ordenación.
- 4.- Se establecerán redes de riego, derivadas de la red general en las zonas de parques y jardines.
- 5.- Se justificará la disponibilidad del caudal suficiente y se acompañará un análisis químico y bacteriológico, de las aguas, siempre que estas no procedan de la red municipal de abastecimiento.
- 6.- Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria reuniendo los siguientes requisitos.:
 - Las tuberías serán de fundición dúctil o polietileno de alta presión (16 atm).
 - La sección mínima será de 80 mm.
- 7.- Se requerirá el visto bueno de la Empresa Concesionaria o en su caso el cumplimiento del convenio suscrito.

Art 5.12 Red de Saneamiento

- 1.- La red general será del sistema separativo, con construcción de redes independientes para agua negras y pluviales.
El vertido unitario podrá instalarse cuando no se requiera una depuración biológica completa, como puede ser el vertido a colector general existente.
La red de aguas negras se calculará para caudales iguales a los de suministro de agua potable para usos domésticos, con un mínimo de 160 litros por segundo y el caudal instantáneo cuatro veces el medio.
- 2.- Los caudales de aguas negras se tomarán iguales a la dotación de abastecimiento.
- 3.- Para el cálculo del caudal de aguas pluviales se estimará el tiempo de acumulación para la cuenca recogida, y se considerará la media de los máximos aguaceros de 20 minutos de duración ocurridos en periodos de dos años en el Municipio.
- 4.- Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y espacios públicos reuniendo los siguiente requisitos:
 - Velocidad de las aguas entre 0,5 y 3 m/sg.
 - Sección mínima 0,4 mts. de diámetro.
 - Tuberías de hormigón centrifugado, con campana armada y junta elástica o PVC corrugado.
 - Pozos de registro visitables en los cambios de dirección y como mínimo cada 50 mts. en alineaciones rectas.
 - Profundidad máxima de la arista inferior 1,5 con justificación en cada caso de que las cargas exteriores no afectan a las conducciones.

Art 5.13 Red de energía eléctrica

- 1.- Las instalaciones deberán cumplir el Reglamento, de Estaciones de Transformación (O.M. de 23 de febrero 1.949), el Reglamento Técnico de Líneas Aéreas de Alta Tensión (Decreto de 28 de Noviembre de 1.998) y el Reglamento electrotécnico de Baja Tensión (Decreto de 3 de Junio de 1.955) y cuantas disposiciones estén en vigor.
- 2.- En el suelo urbano y urbanizable, las instalaciones de alta, media y baja tensión serán subterráneas, el Ayuntamiento podrá admitir líneas aéreas en los polígonos industriales y en suelos urbanos en casos de fuerza mayor.
- 3.- Todo el proyecto de urbanización justificará que se dispone del contrato de suministro con la empresa eléctrica, en la potencia necesaria para cubrir la futura demanda de energía.
- 4.- Los centros de transformación deberán acondicionarse estéticamente al entorno donde se ubiquen.

Art. 5.14 Alumbrado público

- 1.- Las líneas de distribución serán subterráneas y excepcionalmente aéreas siempre que el diseño de la instalación así lo aconseje.
- 2.- El alumbrado público deberá como mínimo proporcionar un nivel medio de iluminación de:

Carreteras de acceso y travesías:	20 lux. Uniformidad global 0,4-0,5
Calles principales.....:	15 lux. Uniformidad global 0,35-0,4
Calles secundarias.....:	10 lux. Uniformidad global 0,3-0,4

Art. 5.15 Otros Servicios

Se estará a lo dispuesto por la Compañía Telefónica ó de otros servicios en cuanto a las condiciones de la instalación. En suelo urbano y urbanizable la instalación será subterránea.

TITULO VI

NORMAS PARTICULARES DE ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

CAPÍTULO 1.- DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

SECCIÓN 1ª: DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

Art 6.1 Condiciones para todas las zonas de ordenación urbanística.

- a) El aprovechamiento objetivo global de los sectores con ordenación pormenorizada fijados en este Plan General, no podrán aumentarse mediante P.R.I., o P.P.
- b) Los sectores, ámbito propio de un P.P. o de un P.R.I., se delimitan en el plano correspondiente de Ordenación Estructural. Si no están grafiados se atenderá a lo especificado en las condiciones particulares de la Ordenación Estructural de la zona correspondiente o al art. 20 L.R.A.U. y art. 17 RPCV, justificadamente. Todos los ámbitos provenientes de desarrollos del planeamiento que se revisa constituyen un sector, siempre que no hayan sido incluidos en los delimitados por este Plan General.
- c) Las condiciones específicas de zona de la ordenación estructural pueden modificar las condiciones generales establecidas para su ámbito.
- d) Los usos permitidos (admisibles o limitados) en una zona, implican correspondencia con la tipología del contenedor del uso global de la zona, que será de aplicación en la ordenación pormenorizada que corresponda.
- e) Las condiciones establecidas en estas normas particulares son complemento de las establecidas en los planos de ordenación estructural y en las normas generales.
- f) Los estándares de calidad urbanística establecida en la Ordenación Pormenorizada de este Plan General, tendrán la condición de estándares mínimos, siempre que sean superiores a los que correspondan según el RPCV.
- g) En los suelos urbanizables sin ordenación pormenorizada, los estándares de calidad urbanística, cumplirán los establecido legalmente en el momento de su programación, y lo que se dicten en el P.G. ó en la modificación puntual correspondiente.
- h) El uso garaje aparcamiento y dotacional es permitido en todas las zonas con el cumplimiento de las Normas Urbanísticas y ordenanzas, adaptándose a las tipologías establecidas en cada zona de ordenación.
- i) La edificación de la red primaria o secundaria dotacional se realizará atendiendo a su carácter estructurante y las condiciones de volumen se ajustarán a las del entorno y zona de ordenación donde se ubican.
- j) Los usos terciarios se regularán por la ordenación pormenorizada.
- k) Las edificaciones en cada zona se adecuarán a las condiciones estéticas del entorno donde se ubican, manteniendo los invariantes de la zona.
- l) En los sectores de suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada por este Plan General el aprovechamiento objetivo no será superior al aprovechamiento tipo.

SECCIÓN 2ª: NUCLEO HISTORICO (NUH)

Art 6.2 Condiciones de la Ordenación Estructural de la Zona Núcleo Histórico

- 1) Ambito delimitado en planos. Se podrán delimitar sectores mas pequeños que abarquen al menos, seis manzanas.
- 2) Objetivos de los P.R.I.: Reordenación interior de las manzanas, cambio de tipología de manzana densa a manzana con patio, aumento de equipamientos públicos o privados, modificación de usos limitados, así como los establecidos en el art. 23 L.R.A.U.
- 3) Sistema de ordenación: Alineación de calle.
- 4) Tipología de la edificación: Manzana densa.
- 5) El número de plantas y la altura se medirá adoptando la que más se repite en manzana densa ó zona.
- 6) No deberá superarse la densidad existente.
- 7) Mantenimiento de la parcelación (a los efectos de segregaciones) y trazado viario existente, salvo las pequeñas modificaciones en orden a la seguridad.
- 8) Uso global residencial. La Ordenación Pormenorizada establecerá los usos prohibidos y limitados compatibles.

Art 6.3 Condiciones de la Ordenación Pormenorizada de la Zona Núcleo Histórico

1) Condiciones de Parcelación

- Se mantendrá la **parcelación existente**.
- En nuevas parcelaciones la **parcela mínima**, será de 60 m2., con un frente de parcela mínimo de 6 m.
- Las nuevas edificaciones deberán ajustarse en cuanto a la altura y ancho de fachada a los promedios del tramo de calle a los que dan frente, y a la estructura parcelaria existente en el momento de la exposición al público del P.G., debiendo, en todo caso, asegurar mediante la correspondiente justificación gráfica, la integración con las edificaciones existentes, especialmente en cuanto a la situación de materiales, colores y apertura de vanos.

2.) Condiciones de volumen

- La tipología de la edificación será manzana densa (MD) y la altura se especifican en planos.

- Las edificaciones que alberguen usos diferentes al global respetarán la tipología del uso global, siempre que no sean equipamientos ó edificios catalogados.
- La profundidad edificable será de 25 m. en planta de pisos, en planta baja podrá ocupar la totalidad del solar.
- No se permiten patios abiertos ni retranqueos a fachada en planta baja.
- El resto de condiciones no específicas, se regirán por las Normas Generales.

3) Condiciones de uso

Usos permitidos	Grado	Situación	Observaciones
IN.1: Categoría 1ª	4	a,b,d	
GA.1: Garaje aparcamiento	2 4	a b,d,f	
RE: Usos residenciales	----	----	
TH.2: Salones banquetes, restaurantes, bares, cafeterías	4	b,d,	
TH.3: Pubs	4	b,d,	
TH.4: Hospedaje	----	----	Según uso residencial
TC: Comercial	4	b,d,	
TO: Oficinas	----	a,b,c,d,e	
TE: De relación	4	b,d	
ZV: Zonas verdes	----	a	
RD: Polideportivos	4	a	
ED.1: Deportivo-Recreativo	----	a,b,d	
ED.3: Museos, bibliotecas, salas polivalentes	----	a,b,d	
TD: Equip.asistencial	----	a,b,d	
AD: Serv. Administrativos	----	a,b,d	
ID.2: Aguas,energía, gas, teléfonos.	----	----	Las instalaciones serán subterráneas.

- * Los usos actualmente autorizados podrán mantenerse e incluso realizar el cambio de titularidad de la licencia de actividad.

Condiciones estéticas:

a) Condiciones generales:

En todos los casos, se pretende que los edificios de nueva planta se diseñen utilizando el lenguaje de su tiempo, apartándose por tanto de simples imitaciones de épocas anteriores aunque deben armonizar con los edificios existentes, para lo cual es conveniente utilizar los invariantes compositivos y tipologías que los formaron.

En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación del entorno. Igualmente se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes contiguas, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, etc).

Todo los parámetros exteriores deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de la fachada principal, salvo en las paredes lindantes susceptibles de edificar con la misma altura, que serán al menos enfoscados y pintadas.

Los materiales de fachada se elegirán en función de los criterios de composición y estéticos propios de cada zona siendo su despiece, textura, color y calidad similares a los predominantes en la zona.

b) Cubiertas:

Las cubiertas llevarán un tejado definido por un plano inclinado un máximo de 45 % que se cubrirá con teja árabe, prohibiéndose las cubiertas de pizarra o de fibrocemento y las placas, onduladas metálicas o brillantes.

Con el fin de continuar el uso de la tipología tradicional, se obliga a la formación de cornisas y aleros cuyo saliente máximo sobre la alineación anterior no excederá de 40 centímetros.

Se pondrá especial cuidado en alinear la colección de canalones para la recogida de aguas, prohibiéndose las bajantes exentas por el riesgo de atascos, desprendimientos y roturas de conductos sobre la vía pública, debiendo por tanto ir embebidos en el parámetro de fachada, salvo que sean metálicos, en tres metros desde rasante.

c) Tratamiento de plantas bajas:

La planta baja debe armonizar con el resto de la fachada. A tal efecto los huecos de los locales comerciales o viviendas en planta baja conservarán las proporciones de los del resto del edificio, así como el ritmo entre ellos y los vanos ciegos.

La alineación oficial exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes, ni con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento.

d) Tratamiento de planta pisos:

Los vanos serán preferentemente rectangulares, pudiéndose modificar esta proporción siempre por plantas completas sin que en ningún caso alcancen formas apaisadas excepto que se disponga huecos ovalados en última planta.

No se permiten las terrazas ya sean voladas o retranqueadas de la alineación oficial, ni cuerpos cerrados.

Los balcones no serán corridos salvo que se constituyen en elemento primordial de la edificación, extremo que se justificará con relación a la composición de la fachada del edificio.

No se autoriza la instalación de capialzado exterior para persianas enrolladas

e) Condiciones de los derribos:

En el proyecto de derribo se especificarán las plantas, alzados y secciones del edificio acotadas y con fotos de todas sus fachadas.

f) Protección de la imagen urbana:

El órgano municipal competente podrá denegar la licencia o exigir rectificaciones del proyecto si en los informes emitidos por los servicios técnicos municipales se juzgan negativos los impactos ambientales que la actuación pueda generar o si se estima notable falta de calidad en el diseño o materiales a emplear.

SECCIÓN 3ª: AMPLIACION DE CASCO (ACA)

Art 6.4 Condiciones de la Ordenación Estructural de la zona de Ampliación de Casco.

- 1) Ambito delimitado en planos. Se podrán delimitar ámbitos sectoriales que abarcarán como mínimo seis manzanas.
- 2) Objetivos de los P.R.I.: Reordenación interior de las manzanas, cambio de tipología de manzana densa a manzana con patio, aumento de equipamientos públicos o privados, modificación de usos limitados, así como los establecidos en el art. 23 L.R.A.U.
 - 2.1) Sistema de ordenación: Alineación de calle.
 - 2.2) Tipología de la edificación: Manzana densa.
 - 2.3) El número de plantas y la altura se medirá adoptando la que más se repite en manzana densa ó zona.
 - 2.4) No deberá superarse la densidad de 55 viv./Ha.
 - 2.5) Mantenimiento de la parcelación (a los efectos de segregaciones) y trazado viario existente, salvo las pequeñas modificaciones en orden a la seguridad.
- 3) Uso global residencial. La Ordenación Pormenorizada establecerá los usos prohibidos y limitados compatibles.

Art 6.5 Condiciones de la Ordenación Pormenorizada de la zona de Ampliación de Casco

1.- Condiciones de Parcelación

- Se mantendrá la parcelación existente.
- En nuevas parcelaciones, la **parcela mínima** será de 100 m2., con un frente de parcela mínimo de 7 m. Las nuevas edificaciones deberán ajustarse en cuanto a la altura y ancho de fachada a los promedios del tramo de calle a los que dan frente, y a la estructura parcelaria existente en el momento de la exposición al público del P.G., debiendo, en todo caso, asegurar mediante la correspondiente justificación gráfica, la integración con las edificaciones existentes, especialmente en cuanto a la situación de materiales, colores y apertura de vanos.

2.- Condiciones de volumen

- La tipología de la edificación será manzana densa (MD) y la altura se especifican en planos. Se permiten altillos.
- Las edificaciones que alberguen usos diferentes al global respetarán la tipología del uso global, siempre que no sean equipamientos.

- La profundidad edificable será de 20 m., en planta de pisos, en planta baja podrán ocupar la totalidad del solar, cuando no se destine a uso residencial.
- No se permiten patios abiertos a fachada, ni retranqueos a fachada en planta baja.
- El resto de condiciones no específicas se regirán por las Normas Generales.

3.- Condiciones de uso

Usos permitidos	Grado	Situación	Observaciones
IN.1: Categoría 1ª	4	a,b,d	
IN.2: Categoría 2ª	3	a,b,d	
IN.3: Categoría 3ª	2	a	En manzana exclusiva e independiente en industrias existentes
GA.1: Garaje aparcamiento	1 4	a b,d,f	
RE: Usos residenciales	----	----	
TH.2: Salones banquetes, restaurantes, bares, cafeterías	4	b,d,	
TH.3: Pubs	4	b,d,	
TH.4: Hospedaje	----	----	Según uso residencial
TC: Comercial	4	b,d,	
TO: Oficinas	----	a,b,c,d,e	
TE: De relación	4	b,d	
ZV: Zonas verdes	----	a	
RD: Deportivo-Recreativo	4	a	
ED.1: Educ. escolar	----	a,b,d	
ED.2: Educ. superior	----	a,b,d	
ED.3: Museos, bibliotecas, salas polivalentes	----	a,b,d	
TD: Equip.asistencial	----	a,b,d	
AD: Serv. Administrativos	----	a,b,d	
ID.2: Aguas,energía, gas, teléfonos.	----	----	Las instalaciones serán subterráneas.

Los usos actualmente autorizados y no contemplados entre los anteriores podrán mantener e incluso realizar el cambio de titularidad de la licencia de actividad.

SECCIÓN 4ª: ENSANCHE (ENS)

Art 6.6 Condiciones de la Ordenación Estructural de la Zona de Ensanche

- a) Ambito delimitado en planos. Podrán delimitarse sectores a los efectos de PRI según los criterios del art. 17 RPCV y que afecten como mínimo cuatro manzanas.
- b) Objetivos de los PRI: Aumento de las dotaciones públicas o privadas modificación de los usos limitados, creación o ampliación de ejes comerciales, creación de áreas de aparcamiento, disminución de densidades de viviendas.
- c) Los PRI no podrán eliminar la red viaria primaria y la secundaria si existiese urbanizadora y consolidada sin embargo si podrán modificarlas
- d) El sistema de ordenación será de alineación de calle.
- e) La tipología será de manzana con patio ó densa en función de la realidad existente en la manzana y de la anchura de ésta. Podrán admitirse otras tipologías y sistema de ordenación cuando:
 - Por su existencia y no perjuicio a la ordenación general y compatibilidad de usos sea necesario mantener justificadamente.
 - Cuando se trate de otra tipología que por sus características arquitectónicas, culturales y ambientales este catalogada ó debería protegerse.
- f) No se superará la densidad de 65 viv /Ha.
- g) El uso global es el residencial, tolerándose otros usos limitados compatibles que establecerá la ordenación pormenorizada.

Art. 6.7 Condiciones de la Ordenación Pormenorizada de la Zona de Ensanche

1.- Condiciones de parcelación

La parcelas existentes a la entrada en vigor del Plan General, son edificables si tienen dimensiones suficientes para albergar una vivienda que cumpla las condiciones de habitabilidad.

Para nuevas parcelaciones, la parcela mínima será de 100 m²s., y con un frente de parcela mínimo de 7 m.

2.- Condiciones de volumen

La tipología de la edificación será de manzana con patio (MP), las alturas se especifican en planos. En manzanas existentes consolidadas o en consolidación se permite la tipología de manzana densa (MD). Se permiten altillos.

La profundidad edificable máxima será de 20 m., si la distancia desde esta profundidad edificable al linde posterior de la parcela fuese menor o igual a 3 m., se permite una profundidad edificable igual a la del solar.

En planta baja, a partir de la profundidad edificable fijada, se permite la ocupación del 100 % del espacio libre trasero.

El resto de condiciones se regulan por las Normas Generales.

3.- Condiciones de uso

Usos permitidos	Grado	Situación	Observaciones
IN.1: Categoría 1ª	4	a,b,d	
IN.2: Categoría 2ª	3	a,b,d	
IN.3: Categoría 3ª	2	a,b	En manzana exclusiva e independiente. En industrias existentes
GA.1: Garaje aparcamiento	----	b,d,f	
RE.: Usos residenciales	----	----	
TH. 2 y 3: Salones de banquetes, restaurantes, bares y cafeterías Pubs	2 3	b,c b,d,c c	Se prohíbe el uso de discotecas.
TH.4: Hospedaje	2 3	b,c b,c,e	
TC: Comercial	2 3	b,d b,d	
TO: Oficinas	3 4	b,d,c b,c,d,e	
TE: De relación	----	b,c,d	
ZV: Zonas verdes	----	----	
RD: Equip. Deportivos-recreativos	----	----	
ED.1 a 3: Educación escolar/superior Museos, bibliotecas, salas polivalentes	----	----	
TD: Equip. asistencial	----	----	
AD.1 a 3: Oficinas administrativas Mercados municipales Almacenes municipales, mataderos	----	----	
ID.2: Agua, energía, gas teléfonos	----	----	Las instalaciones serán subterráneas.

* Los usos actualmente autorizados podrán mantenerse e incluso realizar el cambio de titularidad de la licencia de apertura.

4.- Unidades de Ejecución

Se delimitan cuatro unidades de ejecución que se reflejan en plano de ordenación pormenorizada así como su ordenación. En Anexo se especifican, en fichas, las condiciones de ordenación y programación.

SECCIÓN 5ª: VIVIENDAS ADOSADAS (ADO)

Art 6.8 Condiciones de la Ordenación Estructural de la Zona de Viviendas Adosadas

- a) Ámbitos delimitados en planos.
- b) Son objetivos de los PRI y de los P.P: la ordenación pormenorizada, así como los definidos en el R.P.C.V.
- c) La tipología será bloque exento, con uso de vivienda plurifamiliar. Se permite la tipología de bloque adosado en las situaciones existentes y previstas.
- d) El uso global es el residencial. La ordenación pormenorizada podrá establecer usos limitados compatibles terciario, dotacionales y muy excepcionalmente industriales que no perturben el carácter global, no superando los límites de la categoría 1ª. En los suelos urbanizables el uso global abarcará como mínimo el 70 % el resto se destinará a usos compatibles de la zona de ordenación, al menos el 6 % del total se destinará a terciario.
- e) La densidad de cada zona no será superior a 42 viv./Ha.
- f) El índice de edificabilidad bruta (IEB) se especifica en la ficha correspondiente a cada sector. En ningún caso se superará el índice de $0,52 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
- g) Condiciones específicas ADO1: Zona procedente de la Clave 6 Residencial Sur, se mantendrá la ordenación pormenorizada precedente.

Art 6.9 Condiciones de la Ordenación Pormenorizada de la zona de Viviendas Adosadas

1. Condiciones de Parcelación

Para nuevas parcelaciones la parcela mínima será de 800 m^2 con un frente de parcela mínimo de 20 m. y un círculo inscrito de 20 m.

En la zona de bloque adosado de situaciones existentes o permitidas la parcela mínima podrá ser de 300 m^2 s con fachada mínima de 8 m.

2. Condiciones de posición

- Para la tipología de edificación por bloque exento (BE), la distancia al linde frontal será de 5 m. y laterales de 3 m. y no menos que la mitad de la altura de cornisa.
- Para la tipología de edificación por bloque adosado (BA), la distancia al linde frontal será de 5m. y al linde posterior de 7 m.

3. Condiciones de Volumen

Para la tipología bloque exento:

- El coeficiente de ocupación máximo será del 40 %
- La altura de la edificación será de tres plantas, salvo las especificaciones realizadas en planos.
- El coeficiente de edificabilidad neta será:
Llauria: 0,80 m²/m².
Teular.: 0,70 m²/m².
Clot....: 0,71 m²/m².
- El número máximo de viviendas por parcela neta no será superior al cociente de la superficie de esta por 160.

Para la tipología bloque adosado:

- El coeficiente de ocupación máximo será del 40 %
- La altura de la edificación será de tres plantas.
- El coeficiente de edificabilidad neta será de 0,48 m²/m².

En las zonas en consolidación, procedentes de la Clave 6. Residencial Sur – ADO1 - se mantendrán las condiciones de volumen impuestas en el planeamiento que se revisa, tanto para el tipo de edificación aislada (AS) y en fila (FL), que son:

* Edificación aislada (AS) – (BE)

Altura máxima reguladora: 8,00 m. correspondiente a Planta Baja mas una.

Volumen sobre parcela neta: 0,8 m³/m².

* Edificación en fila (FL) – (BA)

Altura máxima reguladora: 10,00 m. correspondiente a planta baja mas dos.

Volumen sobre parcela neta: 4,0 m³/m².

Parcela mínima: 300 m².

4. Condiciones de uso

Usos permitidos	Grado	Situación	Observaciones
GA.1: Garaje aparcamiento	----	a	Subordinado a otro uso.
RE: Usos residenciales	----	----	----
TC: Comercial	3	a	----
TO: Oficina	4	a,b,c	Compatible
TE: De relación	----	a	----
DO: Usos dotacionales	----	----	----
IN: Se permite el mantenimiento y traspaso de actividades legalmente establecidas.			

En las obras de nueva edificación, en los suelos urbanizables ordenados pormenorizadamente por este P.G. recayentes a red primaria viaria, será obligatorio establecer o reservar, al menos un 10 % de la superficie edificable, a uso terciario. Esta determinación se observará en la correspondiente licencia de edificación.

SECCIÓN 6ª: VIVIENDAS AISLADAS (AIS)

Art 6.10 Condiciones de la Ordenación Estructural de la Zona de Viviendas Aisladas

- a) Ámbitos delimitados en planos.
- b) Son objetivos de los PRI y de los P.P: la ordenación pormenorizada, así como los definidos en el Reglamento de Planeamiento.
- c) La tipología será bloque exento, con uso de vivienda familiar o plurifamiliar.
- d) El uso global es el residencial. La ordenación pormenorizada podrá establecer usos limitados compatibles terciario y dotacionales; el uso terciario será, como mínimo, el 5 % de la superficie máxima edificable. Este porcentaje se aplicará a cada actuación para la que solicite licencia o podrá la ordenación establecer la localización concreta de ese uso en el sector.
- e) La densidad de cada zona no será mayor del 20 viv/Ha.
- f) El índice de edificabilidad bruta será de 0,23 m²/m².
- h) Condiciones específicas:
AIS – 1 Los Campellos 1: Se mantendrá vigente el P.P. aprobado (CTU 2/3/98). Su modificación se atenderá a la homologación que dio cobertura al P.P. citado.
En los sectores Los Campellos 1 y 2:
 - a) El riesgo de erosión, deslizamiento y posible subsidencia, función de los afloramientos del Keuper existentes en esta zona: obligación en cualquier movimiento de tierras que se realice de realizar los taludes en modo y forma tal que se eviten los procesos erosivos indirectos y obligación de fijarlos con vegetación autóctona.
 - b) Riesgo de contaminación difusa de las aguas subterráneas por coexistencia de materiales permeables e impermeables: obligación de dotar las nuevas construcciones con unidad de depuración.
 - c) Para disminuir en la medida de lo posible el Impacto Paisajístico, el Ayuntamiento deberá controlar que en el resto de parcela no edificada no se produzca la tala de arbolado autóctono existente y obligar a mantener un porcentaje de arbolado de porte.
 - d) Para disminuir en la medida de lo posible la contaminación luminosa, se utilizará en el exterior iluminación de baja intensidad y consumo, dirigida hacia el suelo.

El Plan Parcial que ordene pormenorizadamente el sector Los Campello 2 estará sujeto a Declaración de Impacto Ambiental.

Art. 6.11 Condiciones de la Ordenación Pormenorizada de la zona de Viviendas Aisladas

1.- Condiciones de parcelación

Para nuevas parcelaciones destinadas a vivienda familiar la parcela mínima será de 800 m²s., con un frente de parcela mínimo de 20 m. y un círculo inscrito de 20 m. Para el uso residencial plurifamiliar la parcela mínima será de 2.000 m²., con las condiciones establecidas en el Título V de estas normas urbanísticas.

2.- Condiciones de posición

La distancia al linde frontal será de 5 m. y laterales de 3 m. y no menor que la altura de cornisa.

3.- Condiciones de volumen

- El coeficiente de ocupación máximo será del 40 %.
- La altura de la edificación será de dos plantas.
- El coeficiente de edificabilidad neto será de 0,41 m²/m².

4.- Condiciones de uso

Usos permitidos	Grado	Situación	Observaciones
GA.1: Garaje aparcamiento	----	a	Subordinado a otro uso.
RE: Usos residenciales	----	----	----
TC: Comercial	3	a	----
TO: Oficina	4	a,b,c	Compatible
TE: De relación	----	a	----
DO: Usos dotacionales	----	----	----

SECCIÓN 7ª: INDUSTRIAL AISLADA (INA)

Art. 6.12 Condiciones de la Ordenación Estructural de la Zona Industrial Aislada

- a) Ambitos delimitados en planos.
- b) Los PRI y P.P. de mejora tendrán como objetivos los descritos en la legislación vigente.
- c) El sistema de ordenación será por edificación aislada.
- d) La tipología será bloque exento. Se permite la tipología por bloque adosados siempre que proceda de situaciones existentes ó que provengan de actuaciones con colindantes legalizadas.
- e) El uso global es el Industrial.

Se prohíbe el uso residencial no vinculado a la instalación industrial ó terciario.

- f) El índice de edificabilidad bruta no será superior a $0,80 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
- g) Condiciones específicas:
En todos los ámbitos de suelo urbanizable las medidas correctoras y protectoras serán tendentes a minimizar:
 - a) Impacto Paisajístico. Creación de barreras arbóreas que cumplirán una doble misión disminución del Impacto Paisajístico y Acústico.
 - b) Contaminación de las aguas subterráneas y superficiales. Obligación de que las industrias depuren sus efluentes previo el vertido a la red de alcantarillado.
 - c) El agua depurada debe ser reutilizada en aquellas industrias con un gasto excesivo de ella.
 - d) Control riguroso por parte del Ayuntamiento de la gestión de los envases tóxicos y peligrosos.
 - e) Control de que el tipo de iluminación exterior sea de baja intensidad y dirigido hacia el suelo con el fin de disminuir la contaminación luminosa.
 - f) Control de aparición de vertederos incontrolados.

Art. 6.13 Condiciones de la Ordenación Pormenorizada de la Zona Industrial Aislada

1.- Condiciones de parcelación

Las parcelas existentes a la entrada en vigor de este Plan General son edificables siempre que estén edificadas y no se encuentren en situación de fuera de ordenación sustantivo por este P.G.

La parcela mínima para nuevas parcelaciones será de 600 m^2 .

2.- Condiciones de volumen

La tipología será de bloque exento.

La distancia a lindes y frontal será no menor que la altura de arranque del elemento de cubierta con un mínimo de 5 m.

La edificación no podrá tener longitudes de fachada superiores a 80 m., si así fuere necesario, se provocarán roturas en la fachada continua con retranqueos de 10 m., de fachada por 5 m. de fondo en toda la altura de la edificación sin superar en este caso los 120 m.

Estarán exentas de retranqueo de la edificación aquellas manzanas en las que en el momento de la exposición al público de este P.G. no lo cumplieran, si bien deberán cumplir el resto de condiciones de volumen impuestas, prohibiéndose en todo caso los cuerpos salientes. Podrán adosarse al lindero conforme al art. 5.8.

La ocupación máxima de la parcela será el 80 %.

La edificabilidad neta no será superior a $4,94 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ó $0,99 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Se podrá transformar el bloque exento adosado en las condiciones impuestas en el título V.

3.- Condiciones de usos:

Usos permitidos	Grado	Situación	Observaciones
IN: Categorías 1ª a 4ª	---	-	Únicamente se permite el uso IN 6 para las situaciones legalmente existentes, así como su traspaso
RE.2: Viviendas plurifamiliares	---	c	Subordinada a uso industrial o terciario de más de 1.000 m ² t. Una única vivienda
TH .1-2-3: Discotecas, salas de baile con o sin atracción Salones de banquetes, restaurantes, bares y cafeterías	---	b	Alternativo al característico
TH – 4: Hotelero	---	b	En fachada a la red primaria viario supramunicipal.
TC: Comercial	---	b	Alternativo al característico
TO 1: Bancos, oficinas al público	---	b	
TO.2: Servicios privados	--- 3	c b	Subordinada a uso industrial -----
DO: Usos dotacionales	---	a,b,c	

CAPITULO 2.- ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

SECCIÓN 1ª CONDICIONES GENERALES

Art 6.14 Condiciones generales para todas las categorías del suelo no urbanizable

Todas las condiciones expuestas para el suelo no urbanizable en estas Normas Urbanísticas tienen carácter de ordenación estructural.

- a) La **altura** máxima permitida se especifica en el art. 5.5., según la tipología del uso. La altura se refiere al punto más alto medido en el punto más desfavorable del terreno. Los diferentes volúmenes edificables, deberán adaptarse a las condiciones topográficas de la parcela, banqueándose de forma que no superen los citados límites. El número de plantas para todos los usos será de dos salvo, otra disposición de Normas específicas.
- b) La **edificación se situará** en el terreno atendiendo a los criterios de rentabilidad agraria, (máximo aprovechamiento del suelo libre de edificación), impacto ambiental y visual (minoración del mismo), prohibiéndose la edificación en las cotas más altas del entorno próximo, ponderando el ahorro de energía y confort climático.
Con carácter general se establece un **retranqueo** de cinco metros a cualquier lindero de la parcela, sin perjuicio de los que dimanen de las Normas, tanto generales como municipales, que sean más restrictivas.
En las proximidades de las vías pecuarias, caminos y cauces se estará a lo previsto en la legislación vigente.
- c) La composición de las **cubiertas** se adaptará a las soluciones de la arquitectura tradicional de la zona.
- d) **Saneamiento y servicios.** Deberán quedar justificados en la solicitud de autorización o de aprobación cuando así proceda, según sea el tipo de construcción o instalación, el acceso, abastecimiento de agua, evacuación de residuos, saneamiento, depuración apropiada al tipo de residuo que se produzca y suministro de energía, así como las soluciones técnicas adoptadas en cada caso, que será como mínimo de fosa séptica de oxidación total con ventilación de gases.
En cualquier caso será competencia del Ayuntamiento o de la Consellería de Obras Públicas y Urbanismo solicitar del promotor previamente a la autorización urbanística la modificación de los medios adoptados para cualquier de esos servicios y, en particular, para la depuración de aguas residuales y vertidos de cualquier tipo, cuando, de la documentación señalada en el párrafo anterior, se desprenda técnicamente la incapacidad de los medios existentes o proyectados para depurar adecuadamente.
- d¹) En las áreas de protección de los pozos de captación de agua grafiados en los planos de clasificación no se permitirá la instalación de actividades potencialmente contaminadoras del subsuelo tales como granjas, vertederos, cementerios, depósitos de materiales peligrosos, etc.

- e) **Construcciones existentes.** Asimismo, en las construcciones e instalaciones existentes que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo de forma incontrolada, se deberá instalar, o mejorar en su caso, los correspondientes dispositivos de depuración, seguridad y control, a efectos de restituir al medio natural sus condiciones originales, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento y Órgano Administrativo competente ordenar la ejecución de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que los produzca hasta tanto no se subsane.
- f) **Normativa aplicable.** Los vertidos sólidos, líquidos y gaseosos se regularán por la ordenanza municipal correspondiente.
- g) **Condiciones estéticas generales.** Toda edificación o instalación deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales, colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación a entorno, quedando expresamente prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento o revestimiento exterior.
- h) De conformidad con el artículo 10.3 L.N.U., será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones con la finalidad de atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación y las especies a plantar, el mantenimiento del suelo sin construir en su uso agrario, especificando tipo y superficie, salvo que el análisis paisajístico y ecológico aconseje otra solución se plantará arbolado alrededor de la edificación, cuyas especies se seleccionarán entre las propias del entorno.
- i) Viviendas unifamiliares existentes: Se entiende como tal aquellas edificaciones destinadas a residencia unifamiliar ejecutadas con licencia de obra, o en su defecto, que están terminadas y concurren los siguientes requisitos:
 - A) Que se pruebe por certificación del catastro, acta notarial u otro organismo competente, la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con la realidad.
 - B) Que dicha fecha de terminación sea anterior al plazo previsto por la legislación aplicable para la prescripción de la infracción en que hubiera podido incurrir el edificante, por lo que no quepa adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística.
 - C) Que no conste en el Ayuntamiento la incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la edificación o si consta que se haya declarado su prescripción y archivo.

En el suelo No Urbanizable, en viviendas existentes se permitirán obras de acondicionamiento, reestructuración parcial y exteriores, así como ampliaciones de 25 m² techo, por una sola vez, cumpliendo las condiciones impuestas por éstas Normas Urbanísticas. Estas obras no requerirán autorización previa de Conselleria.

- j) Cuando se pretenda la realización de alguna actividad autorizada en el tipo de suelo que se trate mediante la adecuada recuperación del patrimonio arquitectónico, podrá eximirse a la misma razonablemente, de aquellas limitaciones con carácter general que impidan o dificulten gravemente el expresado objetivo de recuperación y rentalización del patrimonio.
- k) A los efectos contenidos en las presentes normas, se entiende por parcela existente a las fincas que se encuentren inscritas en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la entrada en vigor del presente plan general.
- l) Disposición Transitoria:
Los usos que, siendo incompatibles con la categoría y zona donde se ubican estén legalmente implantados, podrán mantenerse e incluso cambiar la titularidad. En las edificaciones donde se alberguen podrán realizarse obras de conservación, acondicionamiento, exteriores y de demolición y aquellas que autoricen las normas específicas de cada zona. Estas edificaciones podrán mantener el tipo de uso actual.
- m) Las actividades que se pretendan implantar en virtud del Art. 20 de la Ley 4/92 por Procedimiento Extraordinario quedarán exentas del cumplimiento de los parámetros establecidos y normas de usos de la clasificación del suelo donde se vayan a ubicar. Podrán instalarse en los suelos comunes y en el de Especial Protección Agrícola.
- n) La parcela mínima para implantación de infraestructuras (en los tipos de suelo donde se autoricen y con las condiciones establecidas en los artículos preceptivos) será la existente, salvo que afecte a varias fincas en cuyo caso se requerirá tramitación de Plan Especial correspondiente. La ubicación de infraestructuras podrá simultanearse con otros usos establecidos o de nueva implantación de estas Normas.
- ñ) Las parcelas mínimas exigibles para las diferentes zonas de ordenación podrán estar formadas por varias fincas registrales del mismo titular que se vincularán registralmente entre sí.
- o) El uso de silvicultura permitido en los suelos no urbanizables de especial protección ecológico-paisajístico, paisajístico y Carácter Rural Agrícola, no incluye la tala de arbolado, que esta prohibida excepto cuando tenga como fin mejorar la cubierta vegetal o la restauración hidrológico-forestal. Excepcionalmente, y aún cuando no se den los dos supuestos anteriores, podrá ser autorizada la tala de arbolado en los siguientes casos:
 - Silvicultura preventiva (prevención de incendios).
 - Como medida extraordinaria por razones de protección fitosanitaria.
 - Si se trata de árboles muertos por causa natural.

- Si fuere imprescindible para la construcción o conservación de instalaciones, infraestructuras u otras actividades legalmente permitidas.
- Si fuere necesario para establecer cortafuegos o bandas de protección.

SECCION 2ª DEL SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO

Art 6.15 Suelo no Urbanizable de Especial Protección Ecológico-Paisajístico (E.P.E.P.)

El régimen de esta categoría de suelo es el establecido en el art. 6 y concordantes de la L.S.N.U. con las siguientes condiciones:

1.- Usos

a) **Característicos:** Parque natural, parajes naturales (AG.6)

b) **Limitados compatibles:**

- Agrícola (AG4/AG5) restringido a explotaciones existentes en producción.
- Silvicultura (AG2).
- Infraestructuras de agua, gas, teléfonos y energía eólica (ID.2) previo E.I.A. y Plan Especial.
- Turismo pedestre; excursionismo.
- Caza (AG.2)
- Educativo – naturaleza (ED-8)

b) **Prohibidos:** Todos los no permitidos expresamente.

2.- Condiciones de las obras:

- Se mantendrá y conservará la cubierta vegetal.
- Las zonas degradadas se repoblarán con especies autóctonas.
- Almacenes agrícolas en terrenos con explotación, con autorización previa de COPUT, ocupación máxima 2 % y superficie máxima de 100 m². Estas construcciones requerirán de Estudio de Impacto Ambiental.

3.- Condiciones de parcelación

Parcela mínima para nuevas parcelaciones: 50.000 m². Estas parcelaciones llevarán implícito no modificar el uso de los terrenos parcelados.

4.- Condiciones específicas

- En la subcategoría **B** se requerirá Plan Especial para el desarrollo de instalaciones públicas recreativo-educativas que satisfagan la creciente demanda recreativa del entorno: zona de acampada, refugios forestales, miradores, senderos de pequeño recorrido, así como la posibilidad de realización de actividades educativas relacionadas con el uso y conservación de la naturaleza: centros de visitantes, aula de la naturaleza y otros.

Las construcciones no requerirán la apertura de nuevos caminos.

Serán obligatorias las labores selvícolas de mantenimiento de la vegetación (estructura y densidad) y repoblación (arbolado-matorral) de pequeños calveros.

- En las subcategorías **A** se permitirán almacenes agrícolas en terrenos con explotación, previa autorización de la COPUT, ocupación máxima del 2% y superficie máxima de 100 m². Estas construcciones requerirán de Estudio de Impacto Ambiental. En esta subcategoría el uso de residencial unifamiliar será compatible en viviendas existentes, en las que se podrán realizar obras de conservación y mantenimiento, acondicionamiento y exteriores.

- En parcelas de más de 500.000 m²s, mediante Plan Especial se permiten además, actuaciones en pro del turismo rural para zonas deportivo-recreativas compatibles con el entorno que mantenga la estructura del terreno, no modificándolo. Estas actuaciones podrán complementarse con el uso de hospedaje, prohibiéndose los campos de golf. La ocupación no superará el 0,5 % y el número de plantas no será superior a dos, intentándose mantener las edificaciones existentes. Los caminos y accesos mantendrán los actuales.

Art 6.16 Suelo no Urbanizable de Especial Protección de Ramblas y Cauces (E.P.R.C.)

El régimen de ésta categoría de suelo es el establecido en el art. 6 y ss de la LSNU con las siguientes condiciones:

1.- Usos

a) Característicos

- Infraestructuras de encauzamiento, previo E.I.A..

b) Limitados compatibles:

- Infraestructuras de saneamiento, previo E.I.A.

c) Prohibidos: Todos los no permitidos expresamente.

2.- Condiciones de las obras

- No se permitirán, en general, ningún tipo de obra, salvo las que conlleven los usos limitados o las infraestructuras de encauzamiento.
- Se permitirá la estabilización de taludes y obras de reorganización de la red de adecuamiento ó encauzamiento.
- No se permite la extracción de áridos.

3.- Condiciones de parcelación

- Parcela mínima: la autorizada según legislación agraria, salvo que se trate de una parcelación cuyo fin sea la cesión o venta a la administración, en cuyo caso se podrá ir a menor parcela.

4.- Condiciones específicas

- Cualquier actuación u obra en la zona de afección de una rambla o cauce (100 mts.), deberá pedir autorización a la Confederación Hidrográfica. Deberá respetarse igualmente la zona de servidumbre de 5 m. Cualquier obra o construcción se retranqueará 50 mts. de la línea de máxima avenida o desde la cornisa natural en el caso de cauces escarpados. En cualquier caso deberá cumplirse lo establecido en las leyes sectoriales correspondientes.
- No se permitirá vallado de parcelas.
- Los cursos de ramblas y barrancos no grafiados en este planeamiento, estarán sometidos a las condiciones de este artículo.

Art 6.17 Suelo no Urbanizable de Especial Protección por su Interés Arqueológico (E. P. I. A.)

1.- Usos: Los permitidos en la categoría de suelo no urbanizable que la soporte.

2.- Condiciones de las obras: Los permitidos en la categoría de suelo no urbanizable que la soporte, con iguales condiciones de parcela o volumen.

3.- Condiciones específicas:

- * Cualquier solicitud de licencia de edificación, infraestructura o actividad a radicar en estas áreas, deberá ser previamente informada por técnicos del órgano competente de la Consellería de Cultura, en el plazo de un mes, quedando condicionada la correspondiente concesión al contenido positivo mencionado informe.
- * Los trabajos de explanación y vaciado o cualquier otro que suponga la alteración de las rasantes naturales deberán ser supervisores por personal del mismo organismo, a instancia municipal.
- * La aparición de cualquier hallazgo arqueológico implica la inmediata paralización de las obras y su notificación al Ayuntamiento en el plazo de 48 horas. La reanudación de aquellas, si procede, será dictada expresamente por el órgano municipal competente, tras la adopción de medidas que tiendan a preservar los hallazgos.
- * Si estos fueran de importancia suficiente, podrán dictarse la anulación de la licencia, lo que dará derecho a la indemnización legal correspondiente.
- * En cualquier caso, la aparición de un hallazgo estará sujeta a lo que dicta la Ley del Patrimonio Histórico Artístico 16/85.

Art 6.18 Suelo no Urbanizable de Especial Protección Paisajística (E.P.P.)

1.- Usos:

a) **Característicos:** Parque natural, parajes naturales (ag.6).

b) **Limitados compatibles:**

- Agrícola (AG.4/AG.5) restringido a explotaciones agrícolas existentes.
- Silvicultura (AG.2) caza menor (AG.1).
- Hospedaje (TH.5) para turismo rural y aulas de la naturaleza en edificaciones existentes.
- Educativo – naturaleza (ED-8)
- Turismo pedestre: excursionismo. Usos recreativos al aire libre que no requieran instalaciones específicas.
- Infraestructuras de aguas, energía (no eólica), gas, telecomunicaciones previo E.I.A.(ID.2) y Plan Especial.
- Dotacional (DO) de dominio publico en construcciones existentes.
- Residencial unifamiliar existente.

c) **Prohibidos:** Todos los no permitidos expresamente.

2.- Condiciones de las obras:

- * En viviendas existentes vinculadas a actividad agrícola se permiten las obras en los edificios de acondicionamiento, reestructuración parcial y exteriores, así como las ampliaciones de 25 m²/techo por una sola vez, cumpliendo las condiciones impuestas por estas Normas Urbanísticas.
- * Se permiten aquellas obras necesarias para la instalación de las infraestructuras autorizadas.
- * En las construcciones existentes donde se pretenda la implantación de hospedaje para turismo rural, aulas de la naturaleza, se podrán realizar obras en los edificios de acondicionamiento, reestructuración total, exteriores, y obras de ampliación que no superen el 10% de la superficie construida existente, y que cumplan las condiciones generales de estas Normas Urbanísticas.
Así mismo deberán contar con unidad de depuración de aguas residuales con posibilidad de reutilización
- * Cualquier obra que se realice no deberá afectar a cauces de agua, sean éstos continuos o discontinuos. En caso de que así suceda, deberán ir acompañados de los correspondientes estudios hidrológicos que indiquen los efectos sobre la dinámica del agua y las medidas para corregirlos.
- * La realización de taludes se hará en forma y modo tal que se eviten los procesos erosivos, procediendo a su fijación mediante plantación de especies autóctonas.
- * No se podrán realizar plantaciones de especies impropias de la zona que distorsione el paisaje.

3.- Condiciones de parcelación:

- * Parcela mínima para nuevas parcelaciones: 50.000 m².
Parcela mínima para usos autorizados: la existente, entendiéndose como tal la definida en las condiciones generales.

Art 6.19 Suelo no Urbanizable de Especial Protección de carácter Rural Agrícola (E.P.R. A.)

El régimen de esta categoría de suelo es el establecido en el art. 6 y concordantes de la L.S.N.U., con las siguientes condiciones:

1.-Usos:

a) Característicos:

- * Silvicultura (AG.2).
- * Producción agrícola (AG.5).
- * Parques naturales y parajes (AG.6).

b) Limitados compatibles:

- * Explotaciones ganaderas.
- * Caza menor (AG-1).
- * Restaurantes (TH-5) en edificaciones existentes.
- * Hospedaje (TH-7) para turismo rural en edificaciones existentes.
- * Infraestructuras de aguas, energía, gas, telecomunicaciones (is.2).
- * Dotacional (D) de dominio público en construcciones existentes.
- * Vivienda unifamiliar (RE-1) vinculada a actividad agrícola.

* Educativo – naturaleza (ED-8)

c) **Prohibidos:** Todos los no permitidos expresamente.

2.- Condiciones de las obras:

- * En viviendas existentes se permiten las obras en los edificios de acondicionamiento, reestructuración parcial y exteriores, así como las ampliaciones de 25 m²/techo por un sola vez, cumpliendo las condiciones impuestas por estas Normas Urbanísticas.
- * Se permiten las obras necesarias para la instalación de las infraestructuras.
- * En las construcciones existentes donde se pretenda la implantación de hospedaje para turismo rural, se podrán realizar obras en los edificios de acondicionamiento, reestructuración parcial y exteriores y obras de ampliación que no superen el 10% de la superficie construida existente y cumplan las condiciones generales de las Normas Urbanísticas.
- * Para uso dotacional se permitirán obras de reestructuración total, Acondicionamiento y Exteriores en edificaciones existentes.
- * La vivienda unifamiliar agrícola tendrá una ocupación máxima del 2 % y 400 m² de techo.
- * Almacenes vinculados a actividad agrícola ó ganadera, con una ocupación máxima del 2% de la superficie de la parcela, justificadamente en función de la explotación, con un máximo de 200 m².
- * Los usos públicos compatibles deberán contar con unidad de depuración de aguas residuales con posibilidad de reutilización de éstas para riego.
- * No se podrá realizar movimientos de tierras que conlleven modificar la topografía del terreno existente mediante la creación de nuevos abanalamientos.
- * Los usos autorizados requerirán para su implantación la preceptiva tramitación en Consellería de Urbanismo (con procedimiento de autorización previa, D.I.C., ó Art. 20, según proceda), previo a la licencia municipal.

3.- Condiciones de parcelación:

- * Parcela mínima para parcelaciones: 25.000 m² excepto para construcción o instalación de pozos, transformadores, depósitos y balsas de riego, ampliaciones de caminos ó almacenes agrícolas y ganaderos; que será de 10.000 m² con resolución favorable según procedimiento establecido en Decreto 217/1.999.
- * Para vivienda unifamiliar ligada a actividad agrícola, la parcela mínima será de 25.000 m².
- * Para el resto de usos autorizados, parcela existente., entendiéndose como tal la definida en las condiciones generales.

**Art 6.20 Suelo no Urbanizable de Especial Protección de Actividades Agrícolas
(E. P. A. A.)**

El régimen de esta categoría de suelo es el establecido en el art. 6 y concordantes de la L.S.N.U., con las siguientes condiciones:

1.- Usos:

- a) **Característicos:** Agrícola intensivo moderado (AG.4/AG.5)
- b) **Limitados compatibles:**
- * Silvicultura (AG.2)
 - * Vivienda unifamiliar (RE.1) vinculado a actividad agrícola.
 - * Infraestructura de agua, energía (no eólica), gas, telecomunicaciones (ID.2)
 - * Educativo-naturaleza (ED-8)
- c) **Prohibidos:** Todos los no permitidos expresamente.

2.- Condiciones de las obras:

- * Para viviendas unifamiliares vinculadas a actividad agrícola la ocupación máxima será del 2 % con superficie construida máxima de 400 m² techo.
- * Para almacenes vinculados a actividad agrícola en parcelas superiores a 10.000 m² tendrán ocupación del 2% y una sola planta.
- * Invernaderos o viveros con ocupación máxima del 10 %.
- * En viviendas existentes vinculadas a actividad agrícola se permiten las obras en los edificios de acondicionamiento, reestructuración parcial y exteriores, así como las ampliaciones de 25 m²/techo por una sola vez, cumpliendo las condiciones impuestas por estas Normas Urbanísticas.
- * Los usos autorizados requerirán para su implantación la preceptiva tramitación en Consellería de Urbanismo (con procedimiento de autorización previa, D.I.C., E.I.A. ó Plan Especial, según proceda), previo a la licencia municipal.

3.- Condiciones de parcelación:

- * Parcela mínima para parcelaciones: 25.000 m², con las siguiente excepciones:
 - a) Si se tramita y aprueba ante la Conselleria de Agricultura una transformación de secano a regadío, en cuyo caso la parcela mínima será de 5.000 m².
 - b) En el supuesto que la finalidad de la división o segregación será la construcción o instalación de pozos, transformadores, depósitos y balsas de riego, ampliaciones de caminos o almacenes agrícolas y ganaderos, que será de 10.000 m² con resolución favorable según procedimiento establecido en Decreto 217/1.999.
- * Parcela mínima para vivienda unifamiliar agrícola: 25.000 m².
- * Parcela mínima para otros usos: 10.000 m².

SECCION 3ª DEL SUELO NO URBANIZABLE COMUN

Art 6.21 Suelo no Urbanizable Común General (C.G)

1.- Usos

a) Características

- Residencial vivienda unifamiliar (RE.1)
- Explotaciones agrícolas (AG.4)

b) Limitados Compatibles

- Silvicultura (AG.2)
- Servicios agrícolas y ganaderos (AG.5).
- Industrias ó almacenes agrícolas (IN.7).
- Industrias (IN.5ª)
- Discotecas (TH.4)
- Salones de Banquetes, restaurantes, bares y cafeterías (TH.5).
- Camping (TH.8)
- Dotacional (DO) excepto RD.5 (campos de tiro) ID.3 (defensa) y ID.5 (vertederos orgánicos)
- Infraestructuras (ID.2))
- Superficies comerciales medias (TC.1)
- Almacenes municipales (AD.3)
- Pequeño comercio (TC.3)
- Auto-cines (TE.3)
- Educativos – Asistenciales (TE.3 o TEU)

c) Prohibidos

Todos los no permitidos expresamente o asimilados a algunos de ellos.

2.- Condiciones de las obras

Las construcciones y obras autorizadas y sus limitaciones serán las siguientes, para los usos característicos o limitados.

- Para viviendas unifamiliares y almacenes agrícolas o ganaderos la ocupación máxima será del 2 %, con superficie construida máxima, en el caso de viviendas, de 400 m² techo.
- Para otros usos, la ocupación máxima será del 10 % y 2 plantas.
- Las edificaciones destinadas a uso público deberán contar con unidad de depuración de aguas residuales con posibilidad de reutilización de éstas para riego.
- Cualquier obra que se realice no deberá afectar a cauces de agua, serán éstos continuos o discontinuos. En caso que así suceda, el proyecto deberá ir acompañado de los correspondientes estudios hidrológicos que indiquen los efectos sobre la dinámica del agua y las medidas para acogerlos.
- En las construcción existente donde se pretenda la implantación de hospedaje, se podrán realizar obras en los edificios de acondicionamiento, reestructuración, exteriores y obras de ampliación que no superen el 10 % de la superficie construida existente, y que cumplan las condiciones generales de éstas Normas Urbanísticas.
- Los usos autorizados requerirán para su implantación la preceptiva tramitación en Consellería de Urbanismo (con procedimiento de autorización previa, D.I.C.,

E.I.A. ó Plan Especial, según proceda), previo a la licencia municipal.

3.- Condiciones de Parcelación

- **Parcela mínima para nuevas parcelaciones: 10.000 m².**
- Parcela mínima para vivienda unifamiliar y almacén agrícola o ganadero: 10.000 m².
- Parcela mínima para otros usos: 10.000 m².

Art 6.22 Suelo no Urbanizable Común Particular (C.P)

1.- Usos

a) Característicos

- Residencial vivienda unifamiliar (RE.1)
- Explotaciones agrícolas (AG.4).

b) Limitados compatibles

- Silvicultura (AG.2)
- Servicios agrícolas y ganaderos (AG.5).
- Industrias (IN.5) que requieran su implantación en el medio rural.
- Almacenes Agrícola (IN.7).
- Industrias categoría 1ª (IN.1)
- Estaciones de Servicio (IN.6)
- Discotecas (TH.4)
- Salones de Banquetes, restaurantes, bares y cafeterías (TH.5).
- Camping (TH.8)
- Comercial (TC)
- Dotacional (DO) excepto RD.5 (campos de tiro) ID.3 (defensa) y ID.5 (vertederos orgánicos)
- Viveros y gardens.
- Almacenes municipales (AD.3)
- Infraestructuras (ID.2)
- Autocines (TE.3)

a) Prohibidos

Todos los no permitidos expresamente o asimilados a alguno de ellos.

2.- Condiciones de las Obras

Las construcciones y obras autorizadas y sus limitaciones serán las siguientes, para los usos característicos o limitados.

- Para viviendas unifamiliares y almacenes agrícolas la ocupación máxima será del 2 %, con superficie construida máxima, en el caso de viviendas, de 400 m² techo.
- Para otros usos, la ocupación máxima será del 10 %.
- Las edificaciones destinadas a uso público deberán contar con unidad de depuración de aguas residuales con posibilidad de reutilización de éstas para riego.
- Cualquier obra que se realice no deberá afectar a cauces de agua, sean éstos continuos o discontinuos. En caso que así suceda, el proyecto deberá ir acompañado de los correspondientes estudios hidrológicos que indiquen los efectos sobre la dinámica del agua y las medidas para acogerlos.
- En la construcción existente donde se pretenda la implantación de hospedaje, se podrán realizar obras en los edificios de acondicionamiento, reestructuración, exteriores y obras de ampliación que no superen el 10 % de la superficie

construida existente, y que cumplan las condiciones generales de éstas Normas Urbanísticas.

- Los usos autorizados requerirán para su implantación la preceptiva tramitación en Consellería de Urbanismo (con procedimiento de autorización previa, D.I.C., E.I.A. ó Plan Especial, según proceda), previo a la licencia municipal.

3.- Condiciones de Parcelación

- **Parcela mínima para nuevas parcelaciones:10.000 m2.**
- Parcela mínima para vivienda unifamiliar y almacén agrícola o ganadero: 10.000 m2.
- Parcela mínima para otros usos: 10.000 m2.

4.- Nota: VÉASE Disposición Transitoria.

TITULO VII CONDICIONES ESTÉTICAS Y SEGURIDAD

CAPITULO 1.- CONDICIONES ESTÉTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES

Art. 7.1 Objeto y alcance

Para la mejora, o en su caso mantenimiento, de una correcta imagen urbana se imponen a las Obras de Nueva Edificación y a las Obras en los Edificios las presentes condiciones estéticas, sin perjuicio de la aplicación de otros preceptos estéticos impuestos por la normativa particular del planeamiento o por cualquier otra disposición de obligado cumplimiento.

Art. 7.2 Alturas, usos e instalaciones en las fachadas

1.- Las nuevas edificaciones en su fachada exterior, y en la interior resolverán su composición de fachada cuidando la disposición de los usos de las piezas recayentes a la misma, emplazando en ella las actividades adecuadas para su relación con el exterior, en especial en los casos de fachadas alineadas con viales, evitando la ubicación de tendederos en fachada exterior, situándolos en el interior o, si no tiene patios interiores, en la cubierta o en el espacio libre de parcela, y en todo caso, protegidos de vistas con mamparas y celosías dispuestas a tal fin.

2.- Medición de la altura de la edificación (para el suelo urbano y urbanizable): Es la distancia vertical medida desde la rasante oficial de la acera o en su defecto, desde el terreno en contacto con la edificación, hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, medida en el punto medio de la fachada. En el caso de no existir este último forjado, la altura se medirá hasta la línea definida por la intersección del plano de cubierta con el del paramento vertical exterior, medida igualmente en el punto medio de la fachada.

También puede expresarse la altura de la edificación por el número de plantas completas que tiene la edificación sobre la rasante oficial, o en su defecto, sobre el terreno en contacto con la edificación. A tal efecto computarán como plantas completas todas aquellas cuyo techo (cara inferior del forjado superior o cubierta), se encuentre a más de 1,50 metros sobre la rasante oficial o terreno en contacto con la edificación en su defecto y medido en el punto más desfavorable del terreno.

3.- Edificación con frente a dos calles opuestas de rasante distinta. En aquellas edificaciones que den frente a dos calles de distinta rasante o cuando, en ausencia de aquella, exista diferencia entre la cota de la fachada a la calle y la cota del terreno en la fachada opuesta, la altura se computará sobre cada fachada igual al máximo permitido, si se superponen, hasta la mitad. Se permiten fraccionamientos con los criterios anteriores. En tipología industrial, el cuerpo más alto se retranqueará 5 mts., de la fachada opuesta.

4.- En la edificación aislada la altura se medirá sobre la rasante natural no pudiendo sobrepasar la altura de cornisas más de 1,5 metros la altura máxima permitida.

5.- Altura en edificaciones existentes: En edificaciones existentes, que no se encuentren en fuera de ordenación, y que de conformidad con el planeamiento vigente pudieran optar por igual o mayor número de plantas, se permitirán éstas, aunque la altura que alcancen fuera superior a la máxima establecida en las presentes Normas, computándose por tanto a efectos de altura el número de plantas y no la altura reguladora.

6.- Altura en tipologías con usos diferentes al de viviendas: Se podrá realizar edificaciones que aunque no respeten el número mínimo de plantas tengan como altura máxima la establecida para el número de plantas.

7.- Construcciones por encima de la altura

a) Por encima de la altura máxima de cornisa, podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:

a.1) Las vertientes de la cubierta o su espacio virtual, que no podrán sobresalir, respecto a un plano trazado desde el borde superior del forjado de la última planta en fachadas y patios con una mayor inclinación que la indicada por este Plan en el art. 7.8. o por las Ordenanzas.

a.2) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura total de trescientos cincuenta (350) centímetros sobre la altura de cornisa.

a.3) Antepechos, barandillas, remates ornamentales que no podrán rebasar en más de ciento cincuenta (150) centímetros sobre la altura de cornisa, salvo con ornamentos aislados elementos de cerrajería, y además, torreones con una altura a su cornisa no superior a trescientos cincuenta (350) centímetros, si se autoriza específicamente.

a.4) Así como lo regulado en el art. 7.8.

b) Por encima de la altura máxima de coronación que se determine, no podrá admitirse construcción alguna, excepto:

b.1) Las chimeneas de ventilación o evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Técnicas, y en su defecto el buen hacer constructivo.

b.2) Los paneles de captación de energía solar.

b.3) Antenas y análogos.

8.- Soportales: Podrán autorizarse soportales si resuelven su continuidad, al menos, frentes de manzana completos. Podrán exigirse si el planeamiento señala su obligación, y observarán las siguientes condiciones:

- a) El suelo de planta de rasante será público y de cesión obligatoria.
- b) Se marcará la alineación mediante los elementos de apoyo de la edificación, que deberán mantener un ritmo constante, simple o complejo.
- c) Formarán una banda de anchura uniforme de, al menos, 4,0 m de ancho, salvo indicación en contra.
- d) La altura será la de la planta baja correspondiente, incluida la entreplanta cuando la hubiere.
- e) El pavimento del espacio tratado con soportales tendrá la rasante coincidente con la de la acera.
- f) No podrán cerrarse, sino que tendrán las características propias de los espacios públicos de vialidad.
- g) Podrá concretarse sus condiciones compositivas mediante Estudio de Detalle, que abarque como mínimo un frente de manzana o, en su caso, el ámbito señalado por el planeamiento superior que se desarrolle.

9.- Elementos sobre fachadas: Los elementos anunciadores y decorativos propios de los bajos comerciales deberán quedar integrados en el conjunto de la fachada y a una altura mínima que no comprometa la seguridad de los peatones.

10.- La colocación de toldos, persianas enrollables, rejas y acondicionadores de aire y análogos en plantas de piso requerirá uniformidad en toda la fachada del edificio.

11.- La colocación de nuevas instalaciones, incluso las propias de los servicios e infraestructuras urbanas, en las fachadas, tales como tendidos eléctricos, tendidos de alumbrado, telefónicos, de señal electromagnética, etc. serán empotradas, y si ya existieren se procurará alojarlos en canalización integrada en la fachada.

Art. 7.3 Elementos salientes

1.- Se denominan genéricamente elementos salientes aquellos que sobresalen hacia el exterior del paramento de fachada principal, estando dispuestos normalmente en voladizo sobre ella. No se permiten vuelos a partir de la alineación interior.

Según las características de los elementos salientes cabe distinguir: elementos constructivos propios de la edificación, elementos superpuestos a las edificaciones, elementos técnicos y elementos publicitarios. Sus condiciones específicas se establecen a continuación.

2.- Como norma general, se permite que los elementos salientes se dispongan sobre el espacio viario, o el espacio libre público, sin disponer en ellos elementos de apoyo, dejando una altura mínima libre sobre la rasante que se especificará en cada caso, el saliente siempre quedará remetido 0,20 m. como mínimo de la línea de bordillo.

En la edificación aislada no sujeta a alineación interior, los elementos salientes que se dispongan sobre los espacios libres de parcela podrán hacerlo libremente, cumpliendo en todo caso la regla anterior sobre altura mínima, y las condiciones que en su caso se exijan de retranqueo a lindes u otros elementos de referencia.

En el sistema de alineación a vial las ventanas en planta baja no podrán abrir al exterior.

3.- Entre los elementos constructivos propios de la edificación cabe distinguir los que se denominan construcciones avanzadas (cuerpos cerrados, balcón, balconada, terraza, jardineras integradas, molduras, impostas, alféizares, rejas y similares), las cornisas y aleros.

En el sistema de alineación a vial la altura mínima de estos elementos, excepto aquellos que sobresalgan hasta 0,10 m sobre la fachada, será de 3,60 m sobre la acera; la separación de estos elementos a los linderos de la edificación será no menor que el vuelo con mínimo de 0,6 m., excepto las cornisas, aleros, molduras, impostas y similares, o los restantes elementos si se proyecta la composición integrada de las edificaciones y se constituye las correspondientes servidumbres o autorizaciones. Las limitaciones establecidas para los distintos elementos constructivos propios de la edificación que sobresalgan de la alineación de vial o espacio libre público, son las siguientes:

ELEMENTO	VUELO MÁXIMO (1)	OBSERVACIONES
Cuerpos Cerrados (2)	1,0 m ó 10% ancho calle	En calles de ancho mayor de 8 m.
Balcones y Balconadas	1,0 m ó 10% ancho calle	
Jardineras	0,40 m.	No se permite el vertido libre
Molduras, impostas, etc.	0,10 m	Se permite el recercado de huecos en planta baja
Cornisa y aleros	1,00 m ó 10% ancho calle En NH: 40 cms.	

(1) Cuando se den alternativas se cumplirá la que dé como resultado un vuelo menor.

(2) No se permiten en las zonas de ordenación: Núcleo Histórico.

El Núcleo Histórico el antepecho, lo será como elemento de cubierta con la pendiente propia de esta.

4.- Los elementos superpuestos a las edificaciones son las portadas, escaparates y vitrinas, los toldos y muestras. En general habrán de separarse de los linderos una distancia de 0,60 m, excepto si su vuelo no es superior a 0,10 m, en cuyo caso podrán alcanzarlos.

Las limitaciones establecidas para estos elementos son las siguientes:

ELEMENTO	ALTURA MÍNIMA SOBRE RASANTE	VUELO MÁXIMO (1)	OBSERVACIONES
Marquesina	2,50 m	ancho de la acera menos 0,50 m	Se respetará el arbolado. Si se instalan aparatos de climatización, no se permite el vertido libre
Escaparates y vitrinas	libre	0,10 m	
Toldos planta baja	2,50 m	ancho de la acera menos 0,50 m	Los accesorios no sobresaldrán de la alineación más 0,10 m
Toldos planta de pisos		0,90 m	
Muestras	2,50 m	0,10 m	
Banderines	2,50 m	80 cm. ó 10% ancho calle	La distancia a los huecos será como mínimo igual al vuelo y mayor de 0,60 m

(1) Cuando se den alternativas se cumplirá la que dé como resultado un vuelo menor.

Todos los elementos superpuestos a las edificaciones guardarán en su composición y conjunto armonía con la fachada de la edificación, debiendo realizarse con materiales que tengan unas mínimas condiciones de ornato y seguridad.

La autorización municipal para la instalación de muestras y banderines luminosos en plantas de pisos requerirá acreditación de la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o, en general, usuarios permanentes de las viviendas que tengan huecos a menos de 10 m de cualquier parte del anuncio luminoso, salvo para las unidades del mismo edificio en cuyo proyecto estuviera prevista la instalación.

5.- Los elementos técnicos pueden ser instalaciones o canalizaciones, debiendo estar empotradas a la fachada. Observarán las siguientes reglas, en los supuestos de realizarse en obras en los edificios.

- a) Las instalaciones no perjudicaran la estética de las fachadas; no podrán sobresalir más de 0,30 m del paramento de la fachada, salvo que se encuentren dentro de terrazas, o en marquesinas en planta baja, sin que pueda sobresalir del espacio en planta delimitado por estas. La instalación de aparatos de aire acondicionado en los huecos de plantas de pisos y visibles desde la vía pública, podrá condicionarse a la modificación de la

carpintería para su correcta armonización, e incluso podrá denegarse si cupiera dicha instalación en paramentos con apertura de rejillas.

- b) Las canalizaciones se dispondrán ocultas en las nuevas edificaciones. En las obras en los edificios ya construidos podrán autorizarse bajantes de aguas pluviales, columnas para suministros no previstos, y, excepcionalmente, las necesarias para la evacuación de humos y gases de locales, y la ventilación de plantas bajas y sótano obligatoria por necesidades administrativas.

Las canalizaciones dispuestas a altura menor de 2,20 m sobre la rasante de la acera o del terreno serán de fundición o dispondrán de protección mediante reja de forma adecuada a la canalización que se protege. En todo caso, se integrarán en la fachada en adecuadas condiciones de ornato y seguridad.

Art.7.4 Medianerías

1.- Cuando como consecuencia de obras de nueva edificación resultaren, en la misma, medianerías visibles desde la vía pública cuya presencia fuere de gran relevancia, deberán ser tratadas en sus materiales de manera semejante a las fachadas de la edificación.

2.- Las medianerías visibles desde la vía pública se mantendrán en condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, debiendo tener un color de la misma tonalidad que el predominante en la fachada. El Ayuntamiento podrá imponer como condición a las Obras en los Edificios, si no supone desvío de su objetivo, la obligación de tratamiento de las medianerías del edificio en cuestión.

Art. 7.5 Cerramientos de parcelas, solares y locales

1.- Las parcelas podrán cerrarse con las condiciones que a continuación se indican, salvo que por el uso a que se destinen se requiriesen otras condiciones:

- a) En general la cerca se dispondrá sobre la alineación y, se realizará a base de cerca vegetal, tela metálica, celosía o reja trabajada de hierro o de acero, con altura máxima será de 2,50 m, pudiendo disponer de zócalo de fábrica de altura no superior a 1,00 m. El Ayuntamiento podrá condicionar e incluso impedir el cercado de parcelas o parte de ellas cuando fuere necesario para asegurar el drenaje normal de las aguas de escorrentía o la visibilidad.
- b) En el medio urbano la cerca se emplazará en los linderos y en la alineación exterior de la parcela y el zócalo de fábrica, podrá tener hasta una altura de 2,0 mts, el resto hasta 3,0 mts., será de tela metálica, celosía, reja o vegetal, podrán realizarse composiciones que mantengan la misma altura máxima y proporción de obra de fábrica; podrá retrasarse de las alineaciones a fin de conseguir un mejor acceso a la parcela desde los espacios públicos, debiéndose en estos casos tratar el espacio privado que se incorpore materialmente al espacio público en congruencia con éste, aunque su mantenimiento debe correr a cargo del propietario.

- c) En cualquier ámbito, salvo que las condiciones especiales del uso a desarrollar en la correspondiente parcela impusieran características determinadas, se prohíben soluciones de cercado con elementos que puedan causar daño a personas o animales, tales como alambre de espino, cascote de vidrio en la coronación de fábricas, rejas puntiagudas y otras análogas.

2.- Cerramientos provisionales:

- a) Los locales situados en las plantas bajas de los edificios, en tanto no se destinen al uso correspondiente, deberán cerrarse en toda su altura con fábrica maciza o en celosía, con acabado adecuado.
- b) Todo solar dispondrá obligatoriamente de cierre provisional hasta su edificación.

Art. 7.6 Chaflanes

En suelo urbano y urbanizable en obras de nueva edificación y cerramiento, será obligatorio la creación de chaflanes simétricos en planta baja de 4 mts., salvo en zona de ordenación de Núcleo Histórico. En zonas de ordenación industriales el chaflán será curvo con un radio de 8 m.

Art. 7.7 Vallas publicitarias

1.- En el medio rural se prohíben las vallas publicitarias, salvo las informativas con un tamaño máximo de 1 m², con carácter discrecional por parte del Ayuntamiento. En los suelos de especial protección serán acordes con el entorno.

2.- En el medio urbano sólo podrán colocarse vallas publicitarias en los cerramientos provisionales de solares o en espacio libre de parcelas cuyo uso característico fuese comercial, o industrial.

3.- Las vallas publicitarias e informativas que se pretendan instalar en suelo de dominio público que supongan un uso especial del mismo, estarán sometidas a concesión administrativa previo concurso público, y solo podrán tramitarse si se integran en un proyecto global de señalización de casco urbano o parte de él, no obstante, el Ayuntamiento, discrecionalmente, podrá autorizar carteles informativos direccionales de tamaño máximo de 0,30 mts x 1 mts, con el diseño y materiales que estime oportunos y en ubicaciones que no dificulten la ordenación viaria, ni entorpezcan la circulación peatonal y rodada.

4.- En los edificios en construcción, mientras dure ésta, se podrá libremente instalar vallas publicitarias.

Art.7.8 Cubiertas

La cubierta de los edificios que se resuelva inclinada lo será con pendiente máxima de 45 %. La altura máxima de la cumbrera desde el alero no será mayor de 2,8 m., sobre este hastial se recibirán el resto de cubiertas sin superar la pendiente máxima.

El espacio resultante bajo la cubierta no será habitable, pero podrá tener usos complementarios de almacenaje, que en el caso de cubierta plana deberá cumplir las condiciones del párrafo primero.

La cubierta no se podrá resolver con materiales reflectantes.

CAPÍTULO 2.- CONDICIONES DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y DOTACIÓN DE LOS EDIFICIOS

Art. 7.9 Patios

Se pueden distinguir 2 tipos de patios:

- * patios de parcela
- * patios de manzana

Patios de parcela: Es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable. Se distinguen dos tipos:

Patios de parcela interiores o cerrados: cuando el patio de parcela no está abierto a ninguna fachada frontal o alineación exterior de la parcela edificable.

Patios de parcela abiertos: cuando sí se cumplen las condiciones anteriores.

Patios interiores: En los patios cerrados, la distancia entre parámetros enfrentados estará condicionada por su altura H y se atenderán a lo dispuesto en las Normas HD/91 ó Normas que la sustituyan.

Se permiten patios interiores mancomunados previo acuerdo de los colindantes debidamente escriturados y registrados.

Patios abiertos: Tendrán tal consideración aquellos que su profundidad sea superior a 1,50 mts. y no mayor que vez y media su embocadura, siendo la dimensión de esta igual o mayor que un tercio de la altura del patio, con un mínimo absoluto de 6 mts.

Patios de manzana: Es el espacio interior delimitado por las alineaciones interiores oficiales.

Las edificaciones en parcelas situadas en manzanas en las que el Plan General establecan patios de manzana o estos estuviesen consolidados con anterioridad,

deberán respetar las alineaciones oficiales tanto exteriores como interiores que les afecten, además de ajustarse al resto de las regulaciones establecidas en estas Ordenanzas, siendo como mínimo sus dimensiones como los patios interiores.

Art. 7.10 Dotación y condiciones de aparcamientos en los edificios

1.- Se dispondrá en los edificios para usos exclusivos, dotación de aparcamientos con independencia de la existencia en las proximidades de otros aparcamientos públicos o privados. Esta exigencia se entiende es de automóviles de turismo, con dimensión mínima por plaza de 2,20 x 4,50 m de anchura y longitud, respectivamente, y la dotación de aparcamiento en suelo urbano y urbanizable será:

- A) Residencial: 1 plaza por cada vivienda (o apartamento, chalet o estudio), y, en todo caso, 1 plaza, como mínimo por cada vivienda o 1,00 m²t., de uso residencial o de uso turístico-hotelerero o de segunda residencia.
- B) Usos comerciales en gran y media superficie: 1 plaza por cada 15 m² de superficie útil de venta o cada 25 m² de superficie construida, según el que garantice mayor número de plazas de aparcamiento.
- C) Usos comerciales: 1 plaza por cada 100 m² de superficie construida.
- D) Uso industrial: 1 plaza mínima por cada 100 m²t de construcción, sin perjuicio de las mayores o menores reservas que se puedan exigir en atención a las características peculiares de determinadas industrias.
- E) Uso hotelero o de aparta-hotel: 1 plaza por cada 200 m² construidos.
- F) Uso hostelero: 1 plaza por cada 150 m² construidos.
- G) Uso de oficinas: 1 plaza por cada 100 m²t construidos.
- H) Uso deportivo-recreativo: 1 plaza de aparcamiento por cada 25 plazas de aforo si son espectáculos públicos o 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m²t útiles en otro caso.
- I) Usos asistenciales o educativo-culturales: Según las exigencias de la reglamentación sectorial o las necesidades del servicio.

2.- El diseño y organización de los aparcamientos y garajes se ajustarán a las condiciones establecidas en las HD-91.

3.- Queda exento de la obligación de dotación de aparcamiento los siguientes supuestos, para los solares que den frente único a:

- A) calles de menos de 3 m. de anchura medidos en el punto más desfavorable.
- B) calles peatonales.
- C) calles en las que la ordenación del tráfico en el momento de la solicitud de licencia impide el acceso rodado al solar.
- D) En solares de superficie inferior a 200 m² y diámetro inscribible inferior a 15 m., salvo en el caso de tratarse de residencial unifamiliar que será obligatorio.
- E) Aquellos otros supuestos que por sus características estime la Comisión de Gobierno, justificadamente, previos los informes correspondientes, siguiendo las características citadas en los supuestos anteriores.

Art.7.11 Dotación de servicios urbanos en los edificios

1.- Evacuación de aguas:

- A) Aguas residuales. Se ajustará a la ordenanza de vertidos a la red municipal de alcantarillado.
- B) Aguas pluviales. Toda edificación en medio urbano resolverá la evacuación de las aguas pluviales mediante vertido canalizado a la red viaria pública o a cauce público; y excepcionalmente, si las características de su acondicionamiento y la relación entre la superficie del espacio libre de parcela y la de la cubierta del edificio lo permiten, mediante vertido a éste.

2.- Agua potable. Toda edificación en medio urbano resolverá su suministro de agua potable mediante conexión a la red pública de abastecimiento y distribución de agua potable; con arreglo a las siguientes condiciones:

- A) Se estará a lo dispuesto por la compañía suministradora.
- B) La conexión será subterránea registrable desde el viario o espacio público por el que se sitúe la red, y estará dotada de válvula o llave de control.

3.- Energía eléctrica. Toda edificación en medio urbano resolverá su suministro de energía eléctrica mediante conexión a las redes de distribución autorizadas, con arreglo a las siguientes condiciones:

- A) La conexión será subterránea, si lo fuera la red, hasta armario estándar, salvo imposibilidad técnica, alojado en fachada.

Art.7.12 Piscinas

En Suelo Urbano y Suelo No Urbanizable Común, se autorizarán, previa licencia municipal de obras, la construcción de piscinas individuales o colectivas con las siguientes condiciones:

- * Por cada parcela donde exista una vivienda unifamiliar legalmente edificada o una parcela con superficie tal que permita la edificación de una vivienda unifamiliar, se autorizará la construcción de una piscina con volumen máximo de 150 m³ de agua, que deberá contar obligatoriamente con sistema de depuración y recuperación del agua que garantice su reutilización.
- * El vaciado de la piscina no podrá realizarse ni a la red de alcantarillado, si la hubiera, ni a vial o espacio público, debiendo destinarse el agua procedente del vaciado al riego del jardín privado.
- * Deberán guardar un retranqueo a lindes de al menos 3 metros.
- * En el caso de que la piscina sea de uso privado mancomunado, su volumen nunca podrá ser superior a 650 m³.
- * Zonas donde se permite:
 1. En suelo urbano: Zona viviendas aisladas y adosadas.
 2. En suelo no urbanizable común.
- * En Suelo No Urbanizable Común se permitirá siempre, que la parcela tenga una vivienda legalmente construida o en construcción con las autorizaciones pertinentes, con volumen máximo de 150 m³ y con sistema de depuración y recuperación del agua que garantice su reutilización.
- * Si la piscina es de uso público deberá cumplir la legislación estatal o autonómica que le sea de aplicación.

CAPÍTULO 3.- CONDICIONES DE SEGURIDAD

Art. 7.13 Compatibilidad de actividades

- 1.- En el medio urbano sólo podrán instalarse actividades inocuas o con calificación que dispongan de las medidas de corrección o prevención necesarias y siempre dentro de los límites establecidos.
- 2.- Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:
 - A) No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones superiores a las marcadas en estas Condiciones Generales.
 - B) Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir por chimeneas de características adecuadas.
 - C) Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas en el exterior, o lo sean en cuantía inferior a la determinada en estas Normas.
 - D) No transmitir ruidos al exterior en niveles superiores a los autorizados por la ordenanza correspondiente.
 - E) Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

Art. 7.14 Observación de las condiciones

El cumplimiento de las condiciones se comprobará en los siguientes lugares:

- A) En el punto o puntos en que dichos efectos sean más aparentes para la comprobación de gases nocivos, humos, polvo, residuos o cualquier otra forma de contaminación, perturbaciones eléctricas o radiactivas.
- B) En el perímetro del local, edificio o parcela, según el tipo de localización que adopte la actividad, para la comprobación de ruidos, vibraciones, olores y similares, o donde se indique expresamente en la normativa.

Art. 7.15 Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas

Además de cumplir la legislación y normativa sectorial que fuere de aplicación, no se permitirá que ninguna actividad emita radiaciones peligrosas o produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria de titularidad diferente de la correspondiente a aquellos que las originen.

Art. 7.16 Ruidos y vibraciones

Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente y ordenanza que se apruebe sobre prevención de la contaminación acústica.

Art. 7.17 Deslumbramientos

Desde los lugares de observación especificados no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado debido a fuentes luminosas de gran intensidad o debido a procesos de incandescencia de alta temperatura.

Art. 7.18 Emisión de gases, humos y partículas

1.- Quedan prohibidas las emanaciones a la atmósfera de elementos radioactivos, polvo o gases en valores superiores a los establecidos en el Decreto 833/1975 del Ministerio de Planificación de Desarrollo y desarrollo posterior, así como el Decreto 2414/1961 por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y su desarrollo reglamentario, así como la Orden del Ministerio de Industria de 18 de octubre de 1976.

2.- No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases ni otras formas de contaminación que puedan causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal, a los bienes inmueble o que deterioren las condiciones de limpieza propias del decoro urbano.

3.- En ningún caso se permitirá la manipulación de sustancias que produzcan olores desagradables o intensos que puedan ser detectados sin necesidad de instrumentos en los lugares de observación reseñados.

4.- Los gases, humos, partículas y, en general, cualquier elemento contaminante de la atmósfera no podrán ser evacuados en ningún caso libremente al exterior, sino por medio de chimeneas.

5.- Los aparatos de aire acondicionado que dispongan de salida de aire a fachada, deberán situarse a una altura mínima de 3 metros de la rasante de acera.

6.- En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

7.- Cabrá autorizar la evacuación de humos procedentes de locales de planta baja o inferiores a la baja situados en patios comunes del edificio.

8.- 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.

9.- Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a ocho (8) metros.

10.- 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.

11.- 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.

12.- Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanaran del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal.

Art. 7.19 Vertidos

1.- DE AGUAS: Se estará a lo dispuesto en la ordenanza de vertidos a la red municipal de alcantarillado.

2.- DE RESIDUOS:

2.1.- Clasificación: a los efectos de orientar su punto de vertido según este Plan General, los residuos se clasifican en:

- A) Residuos de tierra: Aquellos procedentes de actividades de vaciado o desmante, por lo que solamente podrán contener áridos o tierras, y no materiales procedentes de derribos de construcción, de desecho de las obras, ni originados en el proceso de fabricación de elementos de construcción.
- B) Residuos de tierras y escombros: Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y la edificación, del deshecho de las obras, del vaciado, del desmante, etc., pudiendo contener además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal correspondiente.
- B) Residuos orgánicos: Aquellos procedentes de actividades domésticas, que no contienen tierras ni escombros y en general no son radioactivos, mineros o procedentes de la limpieza de fosas sépticas. Se consideran excluidos en este apartado los residuos industriales y hospitalarios que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas.

2.2.- Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases citadas, se establecerán por el Ayuntamiento.

2.3.- Todo titular de una actividad, aunque sea la residencial, productora de residuos sólidos de carácter doméstico o residuos sólidos urbanos, deberá utilizar el Servicio Municipal de Recogida de Basuras, allí donde esté establecido y en las condiciones que rijan para el mismo, debiendo almacenar dichos residuos hasta su recogida, en el local o edificio donde éstos se producen, en adecuadas condiciones para evitar la emisión de olores, gases y demás molestias.

Cuando se trate de otro tipo de residuos sólidos no admisibles por el Servicio Municipal correspondiente, el titular de la actividad que los produzca deberá almacenarlos transitoriamente, recogerlos, trasladarlos y depositarlos o destruirlos por su cuenta, bien directa o indirectamente, a fin de garantizar unas adecuadas condiciones medioambientales.

Disposición Transitoria:

Hasta en tanto no se apruebe el Plan Especial sobre las viviendas unifamiliares aisladas en suelo no urbanizable común particular que haga frente a la problemática que sobre este tipo de construcciones presenta el municipio de Castalla se estará a lo dispuesto para el suelo no urbanizable común general en cuanto a parcelaciones.

El Plan Especial hará hincapié en la explotación del recurso agua y en la gestión de los residuos y aguas residuales. Deberá delimitar un ámbito, que no superará el correspondiente a la categoría de suelo no urbanizable común particular que se grafía en este Plan General. El Plan Especial comenzará a tramitarse en menos de un año desde la entrada en vigor del Plan General, siguiendo en cualquier caso el trámite de Declaración de Impacto Ambiental.

FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

UZI 1 : TEULAR

UZI 2 : LLAURIA

UZI 3 : CLOT

UZI 4 : CORRAL DEL PINET

UZI 5 : BASTA

UZI 6 : RIU

UZE 1: LOS CAMPellos 1

UZO 1: LOS CAMPellos 2

UE 1: CIUTAT ESPORTIVAS

UE 2: REYES CATOLICOS

UE 3: SENIETA L'AUELET

UE 4: GABRIEL MIRO

UE 5: DON TRINI