

**AJUNTAMENT  
d'ALMASSORA**

---

# **P.G.O.U. - 1998**

Aprobación C.T.U. 5 noviembre 1998  
Publicación BOP 1 diciembre 1998  
Vigencia desde el 20 diciembre 1998

---

Este documento contiene incorporadas  
las modificaciones al mismo  
aprobadas con posterioridad.

---

**NORMAS URBANÍSTICAS  
Y PLANOS**

## INDICE

### CONDICIONES GENERALES

#### ORDENANZA GENERAL

- OG.1 PRELIMINAR
- OG.2 ÁMBITO
- OG.3 CONDICIONES DE USO
- OG.4 PARCELA
- OG.5 LA EDIFICACIÓN
- OG.6 HABITABILIDAD, DISEÑO Y SEGURIDAD
- OG.7 PROTECCIÓN, EDIFICIOS E IMPACTO AMBIENTAL
- OG.8 DOTACIÓN APARCAMIENTOS
- OG.9 REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE
- OG.10 NORMAS DE PROTECCIÓN DE PATRIMONIO CONSTRUIDO
- OG-11 *SUELO URBANIZABLE. FICHAS URBANÍSTICAS*
- OG-12 *INSTRUMENTOS QUE DESARROLLAN O COMPLEMENTAN EL PGOU*

#### ORDENANZAS PARTICULARES

- AO-0 PRELIMINAR
- AO-1 CENTRO HISTÓRICO. LA VILA
- AO-2 ENTORNO CENTRO HISTÓRICO
- AO-3 ENSANCHE
- AO-4 ABIERTA CENTRO-1
- AO-5 DARREMUR
- AO-6 ABIERTA CENTRO-2
- AO-7 VILLA-LOLA
- AO-8 ABIERTA PLAYA
- AO-9 DOTACIONAL
- AO-10 INDUSTRIAL AGRÍCOLA
- AO-11 INDUSTRIAL ALMACÉN
- AO-12 INDUSTRIAL
- AO-13 CONDICIONES ESTRUCTURALES
- AO-14 SISTEMA GENERAL FERROVIARIO
- AO-15 RESIDENCIAL ABIERTA "ESPECIAL"

#### DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y FINALES



- Las presentes normas urbanísticas regulan la actividad urbanística en el ámbito territorial del término municipal de Almazora, de acuerdo con el artículo 1 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Generalitat Valenciana, y constituyen la revisión del planeamiento general vigente.
- De acuerdo con el artículo 17 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Generalitat Valenciana, el Plan general establece, para todo el territorio municipal, su ordenación urbanística estructural.
- De acuerdo con el artículo 12.B de la L.R.A.U., el Plan General define la estrategia de la utilización del territorio y su ordenación urbanística estructural, para todo el término municipal, y la desarrolla detalladamente en suelo urbano y en el urbanizable de ejecución mas inmediata.
- En este sentido, de acuerdo con el artículo 18 de la L.R.A.U., el Plan general ordena pormenorizadamente los terrenos clasificados como urbanizables, inmediatos al urbano, y los precisos para que queden atendidas las demandas previsibles del mercado inmobiliario a corto y medio plazo, facilitando con dicha ordenación la pronta programación de los terrenos y excusando la ulterior exigencia del Planes Parciales.
- Así mismo, de acuerdo con el artículo 18.2 de la L.R.A.U., la ordenación será pormenorizada para el suelo urbano, legitimando en él, la actuación directa sin planes complementarios, sin perjuicio de la posibilidad de delimitar sectores de Ordenación diferida a un Plan de Reforma Interior para las áreas cuya consolidación urbana se pretenda reestructurar con las finalidades expresadas en el artículo 12.D de la L.R.A.U.
- Este Plan general observa, en el suelo urbanizable ordenado pormenorizadamente, SUPOR y SUPOI, las exigencias previstas en los artículos 21 y 22 de la L.R.A.U., respecto a las determinaciones y estándares mínimos, de cumplimiento preceptivo del Planeamiento Parcial.
- En los suelos urbanizables previstos SUNPOR, no pormenorizados, se estará a lo dispuesto por estas determinaciones. Así mismo de acuerdo con los criterios del artículo 20 de la L.R.A.U., el Plan General define los sectores, ámbito de ordenación propio de un Plan Parcial, para el desarrollo de los urbanizables no pormenorizados, entendiéndose que cada uno de estos Planes abarcará uno o varios sectores completos.



- De acuerdo con el artículo 27 de la L.R.A.U., Apartado A, el presente documento, de eficacia normativa, se diferenciará de la Memoria, informativa y justificativa de las determinaciones.
- Los documentos gráficos específicos y normativos del presente Plan General, en observancia de artículo 27, apartado D, son los siguientes:
  - Relativos al ámbito:
    - Serie O: Ambito término municipal.
    - Serie 1: Ambito centro
    - Serie 2: Ambito playa
    - Serie 3: Ambito noroeste.
  - Relativos a las determinaciones:
    - Serie E A: Estado actual
    - Serie C S: Calificación y clasificación suelo.
    - Serie S N U: Suelo no urbanizable.
    - Serie P R O: Protección especial.
    - Serie O P: Areas de ordenanza particular.
    - Serie D O T: Dotaciones y espacios libres.
    - Serie R P: Red primaria estructural.
    - Serie I A: Agua.
    - Serie A L: Saneamiento
    - Serie A R C: Alineaciones centro
    - Serie A R P: Alineaciones playa
    - Serie D R N: Alineaciones noroeste.



## RELACION DE PLANOS

### ESTADO ACTUAL

1	1 - EA	ALINEACIONES Y DOTACIONES CENTRO	1:3000
2	2 - EA	ORDENANZAS CENTRO	1:3000
3	3 - EA	RED VIARIA CENTRO	1:3000
4	4 - EA	ALINEACIONES RASANTES Y EQUIPAMIENTOS PLAYA	1:2000
5	5 - EA	ORDENANZAS PLAYA	1:2000
6	6 - EA	CLASIFICACION TERMINO	1:10000

### Ambito: TERMINO

7	0 - CS	CALIFICACION Y CLASIFICACION DEL SUELO	1:10000
8	0 - PRO	PROTECCION HISTORICO-ARTISTICA Y ARQUEOLOGICA	1:25000
9	0 - SNU	PROTECCION DEL SUELO NO URBANIZABLE	1:10000

### Ambito: CENTRO

10	1 - CS	AREAS DE CALIFICACION Y CLASIFICACION	1:3000
11	1 - OP	AREAS DE ORDENANZA PARTICULAR	1:3000
12	1 - DOT	DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES	1:3000
13	1 - RP	RED PRIMARIA VIARIA Y DOTACIONAL	1:3000
14	1 - IA	RED GENERAL SUMINISTRO DE AGUA	1:3000
15	1 - AL	RED PRIMARIA SANEAMIENTO COLECTOR GENERAL	1:3000
16	1 - ARC	ALINEACIONES Y RASANTES	1:1000
17	2 - ARC	ALINEACIONES Y RASANTES	1:1000
18	3 - ARC	ALINEACIONES Y RASANTES	1:1000
19	4 - ARC	ALINEACIONES Y RASANTES	1:1000
20	5 - ARC	ALINEACIONES Y RASANTES	1:1000
21	6 - ARC	ALINEACIONES Y RASANTES	1:1000
22	7 - ARC	ALINEACIONES Y RASANTES	1:1000
23	8 - ARC	ALINEACIONES Y RASANTES	1:1000
24	9 - ARC	ALINEACIONES Y RASANTES	1:1000
25	10- ARC	ALINEACIONES Y RASANTES	1:1000
26	11 - ARC	ALINEACIONES Y RASANTES	1:1000
27	12 - ARC	ALINEACIONES Y RASANTES	1:1000
28	13 - ARC	ALINEACIONES Y RASANTES	1:1000
29	14 - ARC	ALINEACIONES Y RASANTES	1:1000
30	15 - ARC	ALINEACIONES Y RASANTES	1:1000

**Ambito: PLAYA**

31	2 - CS	AREAS DE CALIFICACION Y CLASIFICACION	1:3000
32	2 - OP	AREAS DE ORDENANZA PARTICULAR	1:3000
33	2 - DOT	DOTACIONES PLAYA	1:3000
34	2 - RP	RED PRIMARIA VIARIA Y DOTACIONAL	1:3000
35	2 - IA	RED GENERAL SUMINISTRO AGUA	1:3000
36	2 - AL	RED PRIMARIA SANEAMIENTO COLECTOR GRAL.	1:3000
37	1 - ARP	ALINEACIONES Y RASANTES	1:2000
38	2 - ARP	ALINEACIONES Y RASANTES	1:2000
39	3 - ARP	ALINEACIONES Y RASANTES	1:2000
40	4 - ARP	ALINEACIONES Y RASANTES	1:2000

**Ambito: NOROESTE**

41	3 - CS	AREAS DE CALIFICACION Y CLASIFICACION	1:7000
42	3 - OP	AREAS DE ORDENANZA PARTICULAR	1:7000
43	3 - DOT	DOTACIONES	1:7000
44	3 - RP	RED PRIMARIA VIARIA Y DOTACIONAL	1:7000
45	3 - IA	RED GENERAL SUMINISTRO AGUA	1:7000
46	3 - AL	RED PRIMARIA SANEAMIENTO COLECTOR GENERAL	1:7000
47	1 - ARN	ALINEACIONES Y RASANTES	1:2000
48	2 - ARN	ALINEACIONES Y RASANTES	1:2000
49	3 - ARN	ALINEACIONES Y RASANTES	1:2000
50	4 - ARN	ALINEACIONES Y RASANTES	1:2000
51	5 - ARN	ALINEACIONES Y RASANTES	1:2000
52	6 - ARN	ALINEACIONES Y RASANTES	1:2000
53	7 - ARN	ALINEACIONES Y RASANTES	1:2000
54	8 - ARN	ALINEACIONES Y RASANTES	1:2000
55	9 - ARN	ALINEACIONES Y RASANTES	1:2000
56	10 - ARN	ALINEACIONES Y RASANTES	1:2000
57	11 - ARN	ALINEACIONES Y RASANTES	1:2000
58	12 - ARN	ALINEACIONES Y RASANTES	1:2000
59	13 - ARN	ALINEACIONES Y RASANTES	1:2000
60	14 - ARN	ALINEACIONES Y RASANTES	1:2000

- El Plan general, de acuerdo con el artículo 17. B de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Generalitat Valenciana, clasifica el suelo del término municipal:

S U R - Urbano Residencial.....266'25 Ha.

S U I - Urbano Industrial.....185'89 Ha.

S U P O R - Urbanizable residencial pormenorizado.....41'25 Ha.

SUPOI - Urbanizable industrial pormenorizado..... 319'52 Ha

S U N P O R - Urbanizable residencial no pormenorizado.....251'80 Ha

S N U.....2.234'26 Ha.

TOTAL TERMINO MUNICIPAL.....3.299'00 Ha.

- El Plan general, de acuerdo con el artículo 17.1. D y F, establece la ordenación del suelo no urbanizable, y el tratamiento para su protección y funcionalidad de los bienes de dominio público no municipal.

S N U. COM. Común..... 446'08 Ha.

S N U. PAG Protección Agrícola y paisajística.....1.133'62 Ha.

S N U. PCA Protección cauces y ecológica.....412'59 Ha.

S N U. PIN Protección infraestructuras.....237'47 Ha.

S N U. PAR Protección histórico, artística y arqueológica..... 4'49 Ha.

TOTAL SUELO NO URBANIZABLE..... 2.234'26 Ha.

- El Plan general contiene la Red primaria o estructural de dotaciones públicas, de acuerdo con las reservas precisas determinadas en el artículo 17.2 de la LRAU, descritas y justificadas en la Memoria y en la documentación gráfica específica ( Series D O T y R P).

- De acuerdo con el artículo 17.1 apartado C, el Plan General contiene la división del territorio en zonas de ordenación urbanística, determinando para cada una de ellas la normativa que sea de aplicación, conforme al artículo 14 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Generalitat Valenciana, en referencia a un Reglamento, a fin de fomentar la homogeneidad y el mejor conocimiento público de las normas urbanísticas.
- Para cada zona de ordenación urbanística, se regularán los parámetros tipológicos básicos de sus construcciones en función de la utilización característica propia de su destino.
- Mediante ordenanzas municipales de policía de la edificación, podrán alterarse los aspectos morfológicos y ornamentales de las construcciones y, en general, aquellas condiciones de las obras que no sean definitorias de la edificabilidad o destino del suelo. Estas ordenanzas también podrán regular, desarrollar o modificar las actividades susceptibles de autorización en cada inmueble, de acuerdo con el artículo 15 de la LRAU. Estas ordenanzas deberán ser conformes con las disposiciones estatales o autonómicas relativas a la seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones, y en ningún caso menoscabarán las medidas establecidas para la protección del medio ambiente o de los bienes catalogados de interés cultural o histórico.
- En virtud del artículo 24 de la LRAU, como complemento, desarrollo o mejora del planeamiento general, podrán formularse planes especiales cuyo objeto sea:
  - Crear o ampliar reservas de suelo dotacional.
  - Definir y proteger las infraestructuras o vías de comunicación, el paisaje o el medio natural.
  - Adoptar medidas para la mejor conservación de los inmuebles de interés cultural o arquitectónico.
  - Concretar el funcionamiento de las redes de infraestructura.
  - Vincular áreas o parcelas, urbanas o urbanizables, a la construcción o rehabilitación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
  - En S.N.U. en los supuestos previstos por la Ley



- De acuerdo con el artículo 18, Apartado 3, el Plan General ordena pormenorizadamente los terrenos definidos y delimitados en las áreas siguientes:

■ **AMBITO CENTRO:**

SUPOR-1.- Urbanizable residencial.....	22'40 Ha.
SUPOR- 2.- Urbanizable residencial.....	8'90 Ha..
SUPOR- 3.- Urbanizable residencial.....	7'21 Ha.
SUPOR- 4.- Urbanizable residencial.....	2'71 Ha.
SUPOI- 1.- Urbanizable industrial.....	5'79 Ha.
SUPOI- 2.- Urbanizable industrial.....	4'96 Ha.
SUPOI- 3.- Urbanizable industrial.....	1'92 Ha.
SUPOI- 4.- Urbanizable industrial.....	4'75 Ha.

■ **AMBITO NOROESTE:**

SUPOI- 5.- Urbanizable industrial.....	30'95 Ha
SUPOI- 6.- Urbanizable industrial.....	43'51 Ha
SUPOI- 7.- Urbanizable industrial.....	8'51 Ha
SUPOI- 8.- Urbanizable industrial.....	135'52 Ha.
SUPOI- 9.- Urbanizable industrial.....	83'56 Ha

- Estas áreas de suelo urbanizado se pormenorizan en el presente Plan General, y por tanto están exentas de Planeamiento Parcial, o de Reforma Interior.
- La urbanización y, posterior o simultánea, edificación de estos suelos urbanizables, requiere la programación para ejecutar esa ordenación pormenorizada, mediante la aprobación definitiva del correspondiente Programa para el desarrollo de Actuaciones Integradas, que legitimen la urbanización.
- Se estará a lo dispuesto en los artículos 29, 30, 31, y 32 de la LRAU.
- Así mismo de acuerdo con el artículo 33, el Plan General, define, en estos suelos, las unidades de ejecución que delimitan el ámbito completo de una Actuación Integrada o de una de sus fases.



- En las unidades definidas se incluyen todas las superficies de destino dotacional precisas para ejecutar la Actuación y las parcelas edificables que, como consecuencia de ella, se transformen en solares.
- Las Unidades de Ejecución previstas en el suelo urbanizable que este Plan General ordena pormenorizadamente son las siguientes:

SUPOR- 1:

UE- 1.....	19.342'40 M2
UE- 2.....	62.189'58 M2
UE- 3.....	58.631'60 M2
UE- 4.....	40.420'83 M2
UE- 5.....	43.491'98 M2

SUPOR- 2:

UE- 1.....	18.065'42 M2
UE- 2.....	30.386'79 M2
UE- 3.....	40.595'40 M2

SUPOR- 3:

UE- 1.....	21.848'69 M2
UE- 2.....	33.913'25 M2
UE- 3.....	16.434'57 M2

SUPOR- 4:

UE- 1.....	27.184'34 M2
------------	--------------

SUPOI- 1:

UE- 1.....	57.999'59 M2
------------	--------------



SUPOI- 2:

UE- 1..... 49.664'76 M2

SUPOI- 3:

UE- 1..... 19.207'25 M2

SUPOI- 4:

UE- 1.....47.545'18 M2

SUPOI- 5

UE- 1.....149.280'60 M2

UE- 2.....160.267'76 M2

SUPOI- 6

UE- 1.....191.627'90 M2

UE- 2.....243.525'11 M2

SUPOI- 7

UE- 1..... 48.032'17 M2

UE- 2..... 37.166'48 M2

SUPOI- 8:

UE- 1..... 222.736'69 M2

UE- 2..... 429.596'09 M2

UE- 3..... 291.227'30 M2

UE- 4..... 411.716'58 M2

SUPOI- 9

UE- 1..... 481.279'59 M2

UE-2..... 354.415'69 M2



- La delimitación de todas las Unidades de Ejecución relacionadas viene grafiada en las fichas urbanísticas correspondientes.
- De acuerdo con el artículo 33.6 de la LRAU, los programas podrán redelimitar el ámbito de las Unidades de Ejecución previstas para adecuarlo a condiciones mas idóneas para el desarrollo de la correspondiente Actuación Integrada.
- Para la ejecución de los Programas para el desarrollo de las Actuaciones Integradas se estará a lo dispuesto en los artículos 66, 67, 68, 69, 70, 71 y 72 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Generalitat Valenciana.



## 1.1 ORDENANZA

- La presente Ordenanza General regula las condiciones generales de la edificación en el Término Municipal de Almazora, y se desarrolla y complementa en las ordenanzas particulares del área.
- El derecho a la edificación está sometido al desarrollo urbanístico del suelo, de acuerdo con las determinaciones de éstas Normas Urbanísticas, en aplicación de la legislación vigente TR de 26-VI-1.992 y LRAI de 24-XI-1.994.
- Previa la edificación, o simultáneamente, en los términos establecidos legalmente, el suelo deberá alcanzar la condición de solar o parcela urbana.
- En suelo urbanizable se estará a lo dispuesto en el artículo 29 de la LRAU, y será imprescindible:
  1. Aprobación de una ordenación pormenorizada que puede estar directamente determinada en el Plan General (de acuerdo con el artículo 8), o establecerse por medio de Planes Parciales.
  2. Programación del suelo para la ejecución de la ordenación pormenorizada, para el desarrollo de las actuaciones integradas.
- Se alcanzará la condición de parcela urbana y la potestad de edificar, cuando se hayan satisfecho además las obligaciones de cesión, reparcelación o compensación, las correspondientes a la urbanización. Se alcanzará esta condición igualmente, en los términos de urbanización simultánea, en los casos establecidos legalmente.

## 1.2 DESARROLLO

- La Ordenanza General se divide en siete capítulos que determina las condiciones en que puede desarrollarse la edificación sobre parcela urbana.
- O.G. 2 - AMBITO - Lugar del territorio donde se sitúa la parcela. Calificación y clasificación del área.
- O.G. 3 - CONDICIONES DE USO - Adecuación de los usos previstos a la edificación. Tipificación.
- O.G. 4 - LA PARCELA - Condiciones de la parcela urbana.
- O.G. 5 - LA EDIFICACION - Condiciones generales de las construcciones.
- O.G. 6 - HABITABILIDAD, DISEÑO Y SEGURIDAD - Condiciones generales de la construcción respecto al uso de la misma.



- O.G. 7 - PROTECCION E IMPACTO AMBIENTAL - Condiciones generales y particulares.
  - O.G. 8 - DOTACION APARCAMIENTOS - Condiciones generales de reserva.
  - O.G. 9 - REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE
  - O.G. 10 - NORMAS DE PROTECCION DE PATRIMONIO CONSTRUIDO
  - O.G. 11 - SUELO URBANIZABLE. FICHAS URBANISTICAS
  - O.G. 12 - INSTRUMENTOS QUE DESARROLLAN O COMPLEMENTAN EL PGOU.
- 
- Estas ordenanzas serán junto a las particulares de la zona, requisito imprescindible para materializar la edificación en parcela urbana, y para desarrollar los usos previstos.



- Este Plan general es para la ordenación urbanística integral del término de Almazora. Para su mayor comprensión y su desarrollo gráfico, y en base a sus características físicas y funcionales, se han distinguido grandes áreas que denominaremos ámbito.

## 2.1 AMBITOS

- Para pormenorizar el ordenamiento territorial al nivel adecuado distinguimos en el término de Almazora, cinco ámbitos de planeamiento:
  1. \* CENTRO.- Denominamos centro al área ubicada entre la Comarcal variante C-236, Burriana-Castellón, el río Mijares, trazado del ferrocarril y "Barranquet. Comprende el casco urbano residencial y centro histórico de la ciudad. En áreas de periferia de éste ámbito también se encuentran suelos urbanos industriales consolidados.
  2. \* PLAYA.- Es el ámbito frente al litoral ocupado por suelo urbano, segunda residencia.
  3. \* NOROESTE.- Denominamos Noroeste al ámbito ubicado en esa dirección del término, delimitado por la línea de ferrocarril, el término de Castellón, el eje Betxi-Borriol y el río Mijares. Comprende suelos industriales y suelos de 2ª residencia en el entorno del río Mijares, desde las ermitas de Sta. Quiteria hasta la Mare de Deu de Gracia.
  4. \* SNU PROTEGIDOS.- Se encuentra disperso en todo el término.
  5. \* S.N.U.- Básicamente comprende el ámbito de la "huerta", entre las áreas de Centro y Playa.

## 2.2 AREAS

- Denominamos áreas, en general, a la subdivisión de los ámbitos en base a la clasificación y calificación del suelo.
- Las áreas planteadas por éste Plan General en los distintos ámbitos son las siguientes:

### 1. - CENTRO.

- |  |             |
|--|-------------|
| 1 A. - SUR.- Suelo urbano residencial.....                         | 167'40 Has. |
| 1 B.- SUI.- Suelo urbano industrial.....                           | 61'50 Has.  |
| 1 C.- SUPOR- 1 Suelo urbanizable pormenorizado<br>residencial..... | 22'40 Has   |
| 1 D.- SUPOR- 2 Suelo urbanizable pormenorizado<br>residencial..... | 8'90 Has.   |


**AREAS  
(Continuación).**

1 E.- SUPOR- 3 Suelo urbanizable pormenorizado residencial.....	7'21 Has.
1 F.- SUPOR- 4 Suelo urbanizable pormenorizado residencial.....	2'71 Has.
1 G.- SUPOI- 1 Suelo urbanizable pormenorizado industrial.....	5'79 Has.
1 H.- SUPOI- 2 Suelo urbanizable pormenorizado industrial.....	4'96 Has.
1 J.- SUPOI- 3 Suelo urbanizable pormenorizado industrial.....	1'92 Has.
1 K.- SUPOI- 4 Suelo urbanizable pormenorizado industrial.....	4'75 Has.
1 L.- SUNPOR- 1 Suelo urbanizable residencial.....	16'80 Has.
1 M.- SUNPOR- 2 Suelo urbanizable residencial.....	19'95 Has.
1 0.- RED ESTRUCTURAL.	
 2. PLAYA.	
2 A. SUR.- Suelo urbano residencial.....	33'86 Has.
2 B. SUR.- Suelo urbano residencial.....	64'98 Has.
2 C. SUNPOR- 4.- Suelo urbanizable.....	10'98 Has.
2 D. SUNPOR- 5.- Suelo urbanizable.....	51'88 Has.
2 E. SUNPOR- 6.- Suelo urbanizable residencial.....	17'47 Has.
2 F. SUNPOR- 7.- Suelo urbanizable residencial.....	8'23 Has.
2 G. RED ESTRUCTURAL.	




 AREAS  
 (Continuación).

3. NOROESTE	
3 A. SUI. Suelo urbano industrial.....	88'61 Has.
3 B. SUI. Suelo urbano industrial.....	6'34 Has.
3 C. SUI. Suelo urbano industrial.....	29'42 Has.
3 D. SUPOI- 5. Suelo urbanizable pormenorizado industrial.....	30'95 Has.
3 E. SUPOI- 6. Suelo urbanizable pormenorizado industrial.....	43'51 Has.
3 F. SUPOI- 7. Suelo urbanizable pormenorizado industrial.....	8'51 Has.
3 G. SUPOI- 8. Suelo urbanizable industrial...-.....	135'52 Has.
3 H. SUPOI- 9. Suelo urbanizable industrial.....	83'56 Has.
3 J. SUNPOR- 3. Suelo urbanizable residencial.....	126'46 Has.
3 K. RED ESTRUCTURAL.	

**3.1 USOS**

- Las ordenanzas generales establecen los tipos y las condiciones que han de regir en el uso del suelo y de las edificaciones del municipio de Almazora.
- Las disposiciones reguladoras de la Ordenanza General, serán de aplicación conjunta, a las determinaciones que la Ordenanza Particular estipule en cada zona, y serán vinculantes con independencia de la clasificación del suelo.

**3.2 USO GLOBAL**

- Denominamos uso global de una zona, al uso característico que en ella se desarrolla o el que se prevé como destino del suelo y de las edificaciones.

**3.3 OTROS USOS**

- Denominamos otros usos de una zona, a los usos distintos del característico, que por condiciones especiales de compatibilidad o de interés general, pueden enriquecer o flexibilizar el desarrollo urbanístico.
- Los otros usos pretender dar contenido a suelos cuyo uso característico es muy específico o singular.

**3.4 USOS PERMITIDOS**

- Usos distintos del característico, que en las condiciones que determine ésta Ordenanza General y en los subtipos reseñados en las Ordenanzas Particulares, pueden desarrollarse para el suelo y las edificaciones de cada zona.

**3.5 USO EXCLUSIVO**

- Denominamos uso exclusivo a aquel que dentro de una parcela urbana solo pueda implantarse con carácter excluyente, del resto de los usos, excepto el de aparcamiento dotación.

**3.6 CLASIFICACION**

- La definición, condiciones y asignación de los usos se realizará pormenorizadamente a partir de su clasificación general en:
  - ALMACEN
  - APARCAMIENTO
  - COMERCIAL
  - DOTACIONAL PRIVADO
  - DOTACIONAL PUBLICO
  - ESTACION DE SERVICIO\*
  - HOTELERO

CLASIFICACION  
(Continuación).

- INDUSTRIAL
- OFICINAS
- RECREATIVO, ESPECTACULOS Y ESTABLECIMIENTOS PUBLICOS
- RESIDENCIAL
- RUSTICO
- TANATORIOS\*
- Se generalizan los usos específicos “estación de servicio” y “tanatorios”, por no corresponder necesariamente sus ámbitos con las zonas definidas por la Ordenanza Particular.

## 3.7 ALMACEN

- Se refiere a las actividades relacionadas con el almacenaje y distribución de productos y mercancías para su posterior comercialización.
- Tipificamos la actividad en función de su compatibilidad con el uso residencial y de la superficie útil que se destine al uso.
- Tipificadas en el Nomenclator como actividades de almacén y venta al por mayor.
- ALMACEN TIPO A: Compatible con el uso residencial. Solo serán admisibles las actividades cuya carga térmica sea inferior a 80 Mcal/m<sup>2</sup>.
- Los grados de peligrosidad y el riesgo de activación serán bajos con coeficientes inferiores a la unidad.
- Por su superficie:
  - ALMACEN A-1 < ó = 200 m<sup>2</sup>
  - ALMACEN A-2 < ó = 600m<sup>2</sup>
  - ALMACEN A-3 > 600 m<sup>2</sup>
- ALMACEN TIPO B: Específico para suelos industriales. No superarán los coeficientes correspondientes a MEDIO, en los niveles de riesgo intrínseco, grado de peligrosidad y riesgo de activación.



ALMACEN  
(Continuación).

- Se estará a lo dispuesto en:
- Orden 10-I-1.983 CG normas.
- Ley 3 2-V-1.989 Activ. Calif.
- Decreto 54 26-III-1.990 Nomenclator Actividades y la normativa vigente.

### 3.8 APARCAMIENTO

- Se refiere a la actividad aparcamiento de automóviles, de carácter privado o público.
- Todo edificio, en el ámbito del Plan General, dispondrá de un número de plazas de aparcamiento, adscrito a su uso, que denominamos dotación y que se establece y desarrolla en este punto 8 de la presente Ordenanza General.

- Dimensiones mínimas.

* Automóviles.	4,50 x 2,20.
* Auto. Minusválidos.	4,50 x 3,50.
* Industriales.	12,00 x 3,50.
* Motocicletas	1,50 x 2,20

Estas dimensiones mínimas serán las siguientes cuando se tenga UNA plaza limitada por barreras constructivas en algún lado de su perímetro, como pilares o cerramientos y según el eje longitudinal de la plaza sea perpendicular o paralelo a la calle de acceso a la misma:

	Eje perpendicular	Eje paralelo
* Automóviles.	4,50 x 2,30.	5,10 x 2,20.
* Auto. Minusválidos.	4,50 x 3,80.	5,20 x 3,50.
* Industriales.	12,00 x 4,30.	13,00 x 3,50.

Todas las dimensiones mínimas serán interiores a las marcas de pintura que delimitarán cada plaza de aparcamiento. Dichas marcas serán continuas y tendrán una anchura de 10 cm. en todo su perímetro, realizándose con

APARCAMIENTO  
(Continuación)

pinturas en el pavimento que no invadirán viales de circulación o pasos previstos.

- Tipos de Aparcamientos / Garaje y ubicación.
- En función de su titularidad y del régimen de explotación, distinguimos los siguientes tipos:
  - A-1.- Aparcamiento privado vinculado directamente a las viviendas.
  - A-2.- Aparcamiento privado vinculado directamente al desarrollo de actividades no residenciales.
  - A-3.- Aparcamiento privado, en local privado, en régimen de explotación como uso específico.
  - B-1.- Aparcamiento privado, en espacio público, en régimen de concesión, para su explotación como uso específico.
  - B-2.- Aparcamiento público, en espacio público.
  - C-1.- Aparcamiento privado vinculado específicamente a actividad de transporte o almacenamiento.
  - C-2.- Aparcamiento público vinculado específicamente a actividad de transporte o almacenamiento.
- Se entiende por régimen de explotación, el de los locales que tarifican en función del tiempo de permanencia de los vehículos.
- Los demás estarán en régimen usufructuario, compraventa o alquiler.
- La ubicación de aparcamientos y garajes podrá ser:
  - 1.- Sótano y semisótanos de los edificios.
  - 2.- Plantas bajas o entresuelos de los edificios.
  - 3.- En los espacios libres de parcela cuando y en la proporción que determina la Ordenanza Particular de su zona.
  - 4.- Bajo espacio público, siempre que no altere las condiciones funcionales y ambientales del mismo.
  - 5.- En edificios de uso exclusivo, cuando lo permita la Ordenanza Particular de la zona.
  - 6.- No podrá desarrollarse la actividad en plantas situadas sobre planta de vivienda.

APARCAMIENTO  
(Continuación)

- Condiciones Particulares del Uso Aparcamiento.

## A) Accesos

## 1.- Mesetas.

- El acceso de vehículos al aparcamiento se realizará por mesetas horizontales de 5 metros de longitud.
- El ancho de la meseta coincidirá con el de la rampa, vial de acceso, excepto en calles de ancho inferior a 12 metros, donde dispondrá de una anchura libre mínima de 4 metros.

2.- Cuando el número de plaza de garaje sea superior a 80 plazas, la rampa será de 6 metros de anchura con dos sentidos de circulación, o bien existirán dos rampas independientes de 3 metros.

## 3.- Características de las rampas:

- Pendiente recta..... < 16%
- Pendiente curva..... < 12%
- Radio de giro mínimo..... 6 metros.
- Ancho mínimo..... 3 metros.

4.- Podrá permitirse el uso de aparatos montacoches en sustitución de rampas de acceso, cuando se acredite mediante estudio incorporado al proyecto, que el ritmo de entrada y salida al aparcamiento no sea inferior al normal, instalándose uno cada 20 plazas o fracción por planta o 30 plazas o fracción totales, con unas dimensiones mínimas de 2'5x5 metros.

Se podrá eximir la existencia de meseta de acceso o espera previa a la plataforma si ésta cuenta con un sistema automático de retorno al nivel de la calle de acceso y tiene unas dimensiones mínimas de 5x3 metros.

De igual manera, se permitirá el uso de plataformas giratorias siempre que sean estrictamente necesarias.

5.- En aparcamiento se dispondrá de un acceso peatonal independiente de la rampa de acceso de vehículos, pudiendo ser éste contiguo al vial para vehículos cuando disponga de una anchura mínima de 800 mm. y esté protegido, bien mediante barreras de protección de 800 mm. de altura mínima, o bien mediante pavimento a un nivel más elevado, en cuyo caso el desnivel cumplirá lo especificado en el apartado 3.1 de la Sección SU 1 del DB-SU del CTE.

6.- El garaje puede disponer de una única salida cuando cumpla

APARCAMIENTO  
(Continuación)

todas las condiciones.

- Ocupación < 100 personas.
- 50 personas para salvar 2 metros en sentido ascendente.
- Ningún recorrido de evacuación tiene una longitud mayor que 35 metros.

## B) Habitabilidad y accesibilidad.

7.- La altura libre en cualquier punto del aparcamiento por el que deban circular o estacionarse los vehículos, será de 2,20 metros.

- El gálibo libre podrá reducirse a 1'80 m. en determinadas zonas de las plazas de aparcamiento, para permitir la colocación de canalizaciones, conductos de ventilación, aparatos de iluminación y otros servicios, siempre que se encuentren debidamente señalizadas y que no sea en zonas donde los peatones deban circular bajo las mismas. La zona de la plaza de aparcamiento con gálibo restringido tendrá una anchura menor de 0'5 m. medida desde el extremo opuesto al acceso a dicha plaza desde la calle de circulación. En todo caso, al menos el 20% de las plazas tendrán en toda su dimensión un gálibo de 2'2 m.
- El gálibo podrá reducirse a 2'0 m. en aquellos puntos donde se instalen canalizaciones, conductos de ventilación, aparatos de iluminación u otros servicios. En todo caso quedarán unas rutas libres de entrada y salida con gálibo de 2'2 m. que den acceso al menos al 20% del total de plazas del aparcamiento con gálibo sin reducir en toda su dimensión, a las que se hace referencia en el párrafo anterior.
- Toda limitación del gálibo inferior a 2'2 m. deberá estar debidamente señalizada.

8.- El número máximo de plazas en función de las dimensiones del local será el resultado de dividir su superficie útil por 20.

9.- El tamaño mínimo de calles será de 3 metros, y el radio de giro mínimo, en el eje, de 4,50 metros.

10.- Frente a cada plaza existirá un espacio libre mínimo del tamaño del estacionamiento de la plaza.

11.- Deberán contar con una plaza adaptada para minusválidos, todos los garajes privados hasta 50 plazas, incrementándose en una plaza más por cada 35 plazas o fracción.

- Deberán contar con al menos una plaza adaptada para minusválidos, todos los garajes públicos por cada 40 plazas

APARCAMIENTO  
(Continuación)

existentes o fracción.

12.- Deberán contar con un aseo para caballeros y otro para señoras por planta, con dotación mínima de 1 lavabo, un urinario y un retrete el de caballeros y un lavabo y un retrete el de señoras (estando éste adaptado para minusválidos), todos los aparcamientos privados a partir de 50 plazas por planta.

- El número de aseos por planta se incrementará por cada 50 plazas más.
- Todos los garajes públicos deberán contar con la dotación mínima de aseos indistintamente del número de plazas de las que disponga por planta, incrementándose el número de aseos según lo indicado, por cada 50 plazas de aparcamiento o fracción por planta.

## C) Seguridad en caso de Incendio y Salubridad.

13.- Los garajes o aparcamientos con superficie construida superior a 100 m<sup>2</sup>, constituirán un sector de incendio diferenciado de cualquier otro.

14.- Las escaleras de garajes para la evacuación ascendente serán especialmente protegidas. Para su cálculo se estará a lo dispuesto en el CTE DB-SI o norma que la sustituya.

15.- Los garajes o aparcamientos que no tengan la consideración de aparcamiento abierto, dispondrán de un sistema de control del humo de incendio, cuyo diseño, cálculo, instalación y mantenimiento se realizará de acuerdo con las normas UNE 23585:2004 y EN 12101-6:2005 o norma que los sustituya, o bien utilizar un sistema de ventilación por extracción mecánica con aberturas de admisión de aire, según lo previsto en el DB-HS 3 del CTE o norma que lo sustituya.

- El sistema de control del humo de incendio, cumplirá además las siguientes condiciones:
  - a) Ser capaz de extraer un caudal de 120l/plazas y debe activarse automáticamente en caso de incendio mediante una instalación de detección, cerrándose también automáticamente, mediante compuertas E<sub>600</sub> 90, las aberturas de extracción de aire más cercanas al suelo, cuando el sistema disponga de ellas.
  - b) Interruptores independientes por planta.
  - c) Los ventiladores deben tener una clasificación F<sub>400</sub> 90.
  - d) Contar con alimentación eléctrica directa desde el cuadro principal (cables PH 90 AS+).



APARCAMIENTO  
(Continuación)

e) Los conductos que transcurran por un único sector de incendio deben tener una clasificación F<sub>600</sub> 90. Los que atraviesen elementos separadores de sectores de incendio deben tener una clasificación EI 90.

16.- Todos los aparcamientos y garajes deben disponer de un sistema de ventilación que puede ser natural o mecánica. El caudal mínimo de ventilación será de 120 l/s por cada plaza prevista y su diseño y cálculo se realizará de acuerdo con la norma UNE 100166 o norma que lo sustituya.

- El diseño tanto del sistema de ventilación natural como del de la ventilación mecánica, dimensionado, productos, construcción y mantenimiento, deberán cumplir las exigencias y condicionantes establecidos para los mismos en el DB HS Salubridad del CTE o norma que lo sustituya.

17.- Los trasteros y sus zonas comunes situadas en los garajes, deberán contar con ventilación independiente de la del garaje cuando constituyan locales de riesgo especial según DB SI del CTE o norma que lo sustituya, siguiendo las directrices que para ventilación de trasteros se citan en el DB HS3-3 o norma que lo sustituya.

- Cuando los trasteros no constituyan local de riesgo especial, su ventilación podrá ser mediante aberturas de paso con la del garaje, en cuyo caso, se deberá incrementar el caudal mínimo de ventilación del garaje, a razón de 140 l/s por cada 10 m<sup>2</sup> de superficie útil de trasteros.
- Los trasteros adosados frontalmente a plazas de aparcamiento no compartimentadas y con acceso directo individual al espacio de aparcamiento, dispondrán de ventilación independiente de la del garaje y sus puertas de acceso serán EI<sub>2</sub> 60-C5

## D) Evacuación

18.- A los efectos de dimensionado de vías y elementos de evacuación debe considerarse que la ocupación de los garajes es de 1 p /15 m<sup>2</sup>., en aparcamiento vinculados a una actividad horaria comercial, espectáculos, oficina, etc y de 1 p /40 m<sup>2</sup>., en el resto de los garajes.

19.- Los recorridos de evacuación se medirán por las calles de circulación de vehículos, sin atravesar ninguna plaza de aparcamiento; o bien por itinerarios peatonales, que podrán estar protegidos frente a la invasión de vehículos, según Apartado 3 del DB-SU 7 del CTE o norma que lo sustituya. En las plantas de garaje con una única salida, ningún recorrido de evacuación hasta ella podrá exceder de 35

APARCAMIENTO  
(Continuación)

metros.

20.- Como origen de evacuación, se considerará todo punto ocupable del sector de incendio, exceptuando el interior de todo aquel recinto, o de varios comunicados entre sí, en los que la densidad de ocupación no exceda de 1 persona/10 m<sup>2</sup> y cuya superficie total no exceda de 50 m<sup>2</sup>. En estos casos se tomará como origen de evacuación, la puerta de acceso a los mismos.

## E) Instalaciones.

21.- Será preceptiva la instalación de boca de incendios equipada cuando la superficie construida del garaje exceda de 500 m<sup>2</sup>.

- Cuando el número de plaza de garaje sea superior a 90 plazas, se dispondrá de un suministro eléctrico de reserva que garantice el funcionamiento del grupo de presión de la red contra incendios, cuando éste sea necesario junto con un aljibe de capacidad mínima 6 m<sup>3</sup> (se aumentará la capacidad en función del número instalaciones de protección contra incendios que requieran suministro de agua), si no quedan garantizadas las condiciones del suministro según el Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios vigente o norma que lo sustituya.

22.- Será preceptiva la instalación de hidrantes exteriores equipada cuando la superficie construida del garaje exceda de 1.000 m<sup>2</sup>.

23.- Será preceptiva la instalación de sistema de achique de aguas en todo garaje con rampa de acceso o que cuenten con sistema de bocas de incendio equipadas, instalándose las bombas en arquetas con capacidad mínima para 1.000 litros y profundidad mínima de 1 metro.

- Cuando se requiera la instalación de sistema de achique de aguas y para garantizar el servicio de forma permanente en caso de avería, reparación o sustitución, se instalarán como mínimo dos bombas.

**3.9 COMERCIAL**

- Locales para venta al por menor de productos y mercancías, alquiler y prestación de servicios.
- Clasificamos los locales o edificios destinados a la actividad en función de su compatibilidad con el uso residencial y de su superficie.
- Superficie útil de venta (DOGV 17.01.1995): Se entiende por superficie dedicada a la venta de los establecimientos


**COMERCIAL**  
 (Continuación)

comerciales de carácter individual o colectivo, la superficie total de las áreas o locales, donde se exponen los productos con carácter habitual o permanente, o los destinados a tal finalidad con carácter eventual o periódico, a los cuales pueda acceder el cliente, así como los escaparates y los espacios internos destinados al tránsito de las personas y a la presentación o dispensación de los productos.

- Tipos:
- Comercial A: Compatible con el uso vivienda que, de acuerdo con la Ley 3, de 2 de mayo de 1.989, y el Decreto 54, de 26 de marzo de 1.990 de la Generalitat Valenciana, no superen los índices "bajo" 1 y 2, como actividades molestas, insalubre, nocivas y peligrosas, y que de acuerdo con el Nomenclator estén tipificadas como actividad comercial.
- A1...Local con superficie útil de venta < 200 m2
- A2...Local con superficie útil de venta < 600 m2.
- A3...Local con superficie útil de venta < 1.500 m2.
- Comercial B: Destinado a suelo de uso específico, vinculado a actividad industrial, o en edificio de uso exclusivo, de acuerdo con las determinaciones de la ordenanza particular de la zona.
- No superarán los índices "Medio" 3, como actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, y estarán tipificadas en el Nomenclator como actividad comercial.

**3.10 DOTACIONAL**

- En función de su titularidad, distinguiremos dotacional privado DPV y público DOT.
- En el régimen general clasificaremos los dotacionales entendiendo que privados o públicos, estarán a lo dispuesto en la normativa sectorial adscrita al uso, en las determinaciones de éste Plan General y en la Ordenanza particular de cada zona.
- Clasificación general del uso dotacional:
- DOT. DOC..... Dotacional Docente
- DOT. ADM..... Dotacional Administrativo
- DOT. DEP..... Dotacional Deportivo



- DOT. SER..... Dotacional Servicios
- DOT. CUL..... Dotacional Socio Cultural
- DOT. CEM..... Dotacional Cementerios
- DOT. ZVE..... Dotacional Zona Verde
- DOT. PPU..... Dotacional Parque Público
- DOT. ASI..... Dotacional Asistencial
- DOT. REL..... Dotacional Religioso
- DOT. INF..... Dotacional Infraestructuras
- DOT. SAN..... Dotacional Sanitario

### 3.11 ESTACION DE SERVICIO

- Entendemos por estación de servicio, la actividad que desarrolla el comercio al por menor de carburantes y lubricantes, de acuerdo con el número 646 del Nomenclator, como actividad principal, que puede ampliarse con limpieza y engrase de automóviles y comercial complementario hasta 50 m2.
- El tratamiento diferenciado de la actividad respecto al Capítulo 3.9 de la ordenanza general se refiere a la disposición restringida de éstas instalaciones respecto al casco urbano de la ciudad, y en particular de las zonas residenciales.
- Este uso está delimitado a las áreas grafiadas en el plano de usos restringidos, y a las zonas industriales Z-18.
- Están prohibidas las estaciones de servicio en suelo no urbanizable, a una distancia inferior a 100 metros de suelos de uso global residencial.
- Las condiciones del uso se estará a lo dispuesto por la normativa específica de la Consellería de Industria.

### 3.12 HOTELERO

- Instalaciones que desarrollan la actividad de alojamiento temporal de personas y complementarias.
- Se estará a lo dispuesto por la normativa específica del sector.
- Clasificación:



H1.....Cuando la actividad se desarrolla en general en edificio cerrado. Hoteles, moteles, Hostales, pensiones, Aparthoteles, etc.

H2.....Cuando la actividad se desarrolla en general, en el medio natural. Campamentos turísticos, campamentos juveniles, colonias de vacaciones, escolares, etc.

- Cuando la actividad se desarrolle en edificio de uso mixto, con viviendas, las plantas destinadas al uso hotelero se situarán por debajo de las destinadas al uso residencial, y contarán con accesos independientes.

### 3.13 INDUSTRIAL

- El uso industrial se refiere a las actividades destinadas a la elaboración o transformación de materias primas en cualquier tipo o fase del sistema de producción. Incluye las labores, complementarias o no, de reparación o distribución.
- Las definidas en el Nomenclator como actividades específicas catalogadas.
- En el ámbito del municipio las clasificamos en seis categorías, determinadas por su "situación" relativa, respecto a suelos de uso predominantemente residencial, y su incidencia en las condiciones funcionales y ambientales del mismo.
- Tipificación del uso industrial:
- INDUSTRIAL S- 1.
- Industrias ubicadas en suelo y edificio de uso predominantemente residencial.
- Solo serán admisibles las calificadas como MIB. y PIB.
- Solo serán admisibles cuando la carga térmica ponderada no supere las 80 Mcal/m<sup>2</sup>.
- Solo serán admisibles cuando no se supere los 20 KW de potencia instalada en maquinaria.
- Solo serán admisibles cuando la superficie útil adscrita al uso no supere los 300 m<sup>2</sup>.
- INDUSTRIAL S- 2.
- Industrias ubicadas en suelo residencial y en edificio no residencial.

INDUSTRIAL  
(Continuación)

- Solo serán admisibles las calificadas MIB y PIB.
- Solo serán admisibles cuando la carga térmica ponderada no supere las 80 Mcal/m<sup>2</sup>.
- Solo serán admisibles cuando no se supere los 20 KW de potencia instalada en maquinaria.
- Solo serán admisibles cuando la superficie útil adscrita al uso sea inferior a 600 m<sup>2</sup>.
- INDUSTRIAL S- 3.
- Industrias ubicadas en las proximidades del suelo residencial, en particular en los ámbitos de la Ordenanza Particular AO-10.
- Solo serán admisibles las calificadas como MIB, MIM, NIB, IIB, PIB y PIM; y en particular PIA cuando dispongan de recipientes a presión de gases licuados o no licuados combustibles.
- INDUSTRIAL S- 4.
- Industrial de carácter específico, situado en suelos para pequeña industria, almacén y comercio.
- Solo serán admisibles las actividades calificadas como MIB, MIM, NIB, NIM, IIB, IIM, PIB y PIM; y en particular PIA cuando dispongan de recipientes a presión de gases licuados o no licuados combustibles.
- No superarán los índices medios de nivel de riesgo intrínseco, grado de peligrosidad y riesgo de activación
- INDUSTRIAL S- 5
- Industrial ubicado en suelo de uso específico industrial.
- 1) Suelo industrial en el ámbito centro.
- Solo serán admisibles las actividades calificadas como molestas índice bajo, medio y alto; nocivas, insalubres y peligrosas en los índices bajo y medio MIB, MIM, MIA, NIB, NIM, IIB, IIM, PIB Y PIM; y en particular PIA cuando dispongan de recipientes a presión de gases licuados o no licuados combustibles.



### INDUSTRIAL (Continuación)

- 2) Suelo industrial en el ámbito noroeste.
  - Serán admisibles las actividades calificadas como MIB, MIM, MIA.4, NIB, NIM, NIA.4, IIB, IIM, IIA.4, PIB, PIM, y PIA.4.
  - No superarán los índices altos de nivel de riesgo intrínseco, grado de peligrosidad y riesgo de activación.
  - INDUSTRIAL S- 6.
  - Industrial ubicado en suelos especialmente aislados
  - Suelos reservados para las actividades calificadas con índices altos MIA.4, MIA.5, NIA.4, NIA.5, IIA.4, IIA.5, PIA.4 y PIA.5.
  - En el ámbito de éste Plan general están prohibidos los usos industriales S- 6.
  - Asimismo se estará a lo dispuesto en el Estudio de Impacto Medio Ambiental del Plan general, y la normativa sectorial que tipifique la actividad.

### 3.14 OFICINAS

- El uso oficina se refiere a las actividades vinculadas a la prestación de servicios. Servicios que pueden ser de carácter muy diverso: profesional, administrativo, financiero, comercial, técnico u otros.
- El uso oficina podrá ser específico o estar vinculado a actividad principal.
- En cualquier caso se desarrollará en planta baja, entresuelo o planta piso.
- Está prohibido en sótanos o semisótanos.

### 3.15 RECREATIVO

- El epígrafe recreativo se refiere a los usos determinados en el catálogo del decreto 251 de 7-XII-1.994 de la Generalitat Valenciana.
  1. ESPECTACULOS PUBLICOS
  2. ESTABLECIMIENTOS PUBLICOS
  3. ACTIVIDADES RECREATIVAS
- En base a la instrucción del 23-I-1.996 de la Consellería de Administración Pública, sobre los criterios de aplicación de aforos, éste Plan General establece los siguientes tipos:

RECREATIVO  
(Continuación).

- R1.....Local con aforo < 100 personas
- R2.....Local con aforo < 300 personas
- R3.....Local con aforo < 700 personas
- R4.....Local con aforo < 1.500 personas
- R5.....Local con aforo > ó = 1.500 personas.
- Estas actividades se someterán al
- Reglamento de policía, Real Decreto 2816 de 27-VIII-1.982.
- A la Ley 2 de 18-II-1.991 de la Generalitat Valenciana.
- A la Ley 3 de 2-V-1.989 sobre actividades.
- Tendrán un tratamiento específico la localización de las actividades que comporten ambiente musical, y en particular las ordenanzas de cada zona determinarán su compatibilidad.
  - Discotecas, salas de fiesta o similares.
  - Pubs, bares con ambiente musical o similares.
  - Bingos o similares.
- En cualquier caso el desarrollo de la actividad no podrá alterar las condiciones funcionales o ambientales de la vía pública y del uso característico de la zona.
- El uso recreativo podrá desarrollarse en planta baja, o en entresuelo.
- Podrá desarrollarse en plantas piso en edificios de uso exclusivo.
- En ningún caso podrá ocupar plantas situadas sobre uso residencial y contará con accesos totalmente independientes.
- Se cumplirán y verificarán las condiciones de la Norma Básica de la Edificación "NBE-CPI/96: Condiciones de protección contra incendios de los edificios", del Real decreto 2.177 de 4-X-1.996.



**3.16 RESIDENCIAL**

- Se refiere a la actividad propia de vivienda, con independencia de su titularidad o tipología.
- La clasificación residencial se realiza en base a la división horizontal de la propiedad del suelo y de la tipología edilicia
- Residencial PCE. Plurifamiliar cerrada. Edificación residencial plurifamiliar entre medianeras.
- Residencial PAB. Plurifamiliar abierta. Edificación residencial plurifamiliar abierta en todos sus frentes a espacio público y espacio libre de parcela.
- Residencial UCE. Unifamiliar cerrada. Edificación residencial unifamiliar entre medianeras.
- Residencial UAB. Unifamiliar abierta. Edificación residencial unifamiliar abierta en todos sus frentes a espacio público y espacio libre de parcela. Se incluye en éste epígrafe la residencia pareada.
- Residencial UAD. Residencial adosada. Edificación residencial unifamiliar que tiene alguno de sus frentes coincidente con edificación colindante, y el resto sobre espacio público y espacio libre de parcela.
- Se incluye en éste epígrafe las viviendas “en hilera”.
- Residencial COL. Residencial colectiva.
- Se refiere a las tipologías donde la unidad básica no es la familiar.
- El uso residencial podrá desarrollarse en planta baja y plantas piso donde lo determine la ordenanza particular de la zona.
- El uso residencial está prohibido en plantas entresuelo, y en planta baja de edificio que tenga planta entresuelo.
- El uso residencial está prohibido siempre en planta sótano y planta semisótano.
- En cualquier caso se estará a lo dispuesto en la Orden 22-IV-1.991, HD-91, “Normas de Habitabilidad y Diseño de las viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana”. Asimismo se cumplirán y verificarán las condiciones de la Norma Básica de la Edificación “NBE-CPI/96: Condiciones contraincendios de los edificios”.

**3.17 RUSTICO**

- Comprende todas las actividades referidas a los suelos no urbanizables o urbanizables no desarrollados, de acuerdo con las delimitaciones establecidas en el presente Plan general.
- NUR. AGR..... No urbanizable agrícola.
- NUR. GAN..... No urbanizable ganadero.
- NUR. FOR..... No urbanizable protección forestal.
- NUR. PRA..... No urbanizable protección arqueológica.
- NUR. PRC..... No urbanizable protección cauces.
- NUR. PRP..... No urbanizable protección paisajística.
- NUR. PRI..... No urbanizable protección infraestructura.
- NUR. PRE..... No urbanizable protección especial.
- NUR. PPU..... No urbanizable parque público.
- NUR. EXT..... No urbanizable extractivo.
- Se cumplirán y verificarán las determinaciones de la legislación sectorial en cada caso, la Ley LSNU de la Generalitat Valenciana y las prescripciones que establezca el presente Plan general para cada zona.
- NUR.AGR. - Suelo Agrícola.
- Comprende todas las actividades de cultivo y explotación agrícola. Se podrá desarrollar en cualquier punto del suelo no urbanizable.
- NUR. GAN.- Suelo apto uso ganadero.
- Comprende las actividades destinadas a la explotación pecuaria en granjas. Se podrá desarrollar en las áreas grafiadas al efecto.
- NUR. FOR.- Suelo protegido en base al interés de las especies vegetales existentes por sus características ambientales y su desarrollo sostenible.
- NUR. PRA.- Suelo protegido por la ubicación de yacimientos arqueológicos. Con independencia de las determinaciones del Plan general, la aparición de nuevos yacimientos dará lugar a la necesaria protección de los terrenos y su entorno inmediato.

RUSTICO  
(Continuación)

- En las proximidades de los yacimientos, y en las condiciones que estipulen los servicios arqueológicos competentes, podrán disponerse áreas de aparcamiento y servicios, que permitan y faciliten las visitas docentes. En éstas condiciones será preceptivo el vallado de las instalaciones principales, con elementos metálicos totalmente diáfanos que proporcionen la seguridad imprescindible al yacimiento.
- NUR. PRC.- Suelo protegido que comprende los cauces y su entorno inmediato. En el ámbito del Plan, comprenden una gran extensión que afecta al río Mijares, y la Rambla de la Viuda.
- En especial se adoptarán las medidas legales encaminadas a la protección medio ambiental, con incidencia especial sobre el vertido de residuos sólidos, escombros u otros.
- NUR. PRP.- Suelo protegido que afecta al entorno de enclaves especiales, ermitorios y áreas próximas.
- NUR. PRI.- Suelo de protección de infraestructuras que afectan a las instalaciones y las carreteras.
- Se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial correspondiente.
- El plan contempla específicamente el trazado proyectado de la variante N-340 y su área de influencia.
- NUR. PPU.- Suelo no urbanizable destinado al esparcimiento y ocio. Tendrá un tratamiento ajardinado, con un grado de urbanización bajo, que le permita configurarse como parque. Su uso será compatible con el deportivo si se desarrolla al aire libre. Asimismo serán compatibles usos que se puedan justificar por su estratégica ubicación y por su interés social o cultural, en instalaciones de dotación pública.
- NUR.EXT.- Suelo no urbanizable extractivo. Cualquier tipo de actividad relacionada con el uso, estará sujeta a licencia municipal, con independencia de los permisos sectoriales.
- No se obtendrá licencia, si de acuerdo con el Real Decreto 2.994 de 15-X-1.982 no se adjunta un Plan de Restauración del medio natural afectado.
- Así mismo se analizará la incidencia funcional y ambiental, en un proyecto que determine para todo el ámbito municipal, los recorridos y condiciones del transporte correspondiente.



### 3.18 TANATORIOS

- Se estará a lo dispuesto en el Decreto 2263 de 20-7-74, el Reglamento de Policía mortuoria y en el decreto 12 de 10-1-1.995 de la Generalitat Valenciana, por el que se autoriza la instalación de tanatorios en el ámbito territorial de la Comunidad Valenciana y se regulan los requisitos mínimos que deben cumplir dichos establecimientos funerarios para su funcionamiento.
- Por la trascendencia que significa la implantación de éste uso, el Plan establece unas áreas específicas de compatibilidad, que no se corresponden con los ámbitos de la ordenanza particular. Por éste motivo en la documentación gráfica se delimitan las zonas previstas para usos específicos.
- Llamamos tanatorio al lugar, distinto al que ocurrió el óbito, fuera de los cementerios, con instalaciones donde el difunto pueda ser preparado mediante técnicas de estética o tanatopraxia, o simplemente sea expuesto, para que familiares y allegados puedan verlo hasta su inhumación.
- Características generales de los tanatorios en el ámbito del Plan:
  1. Los tanatorios se ubicarán en edificio de uso exclusivo.
  2. El público y los cadáveres tendrán accesos independientes.
  3. Circulación interior y dependencias. Las estancias de tránsito y permanencia de público tendrán accesos y circulaciones independientes de las de tránsito, permanencia, tratamiento y exposición de los cadáveres.
  4. Los tanatorios estarán en disposición de prestar los servicios ofertados, garantizando un adecuado nivel de higiene y en cumplimiento de la normativa vigente en materia de seguridad e higiene en el trabajo.
  5. Los tanatorios dispondrán de las estancias e instalaciones mínimas previstas en el Decreto 12 de 10-1-1.995 de la Generalitat Valenciana.
- Las autorizaciones se regularán por el artículo 43 del Reglamento de Policía Mortuoria igual que las funerarias, y será preceptivo, informe favorable del Director Territorial de Sanidad y Consumo.
- Condiciones particulares:
  - Los tanatorios dispondrán de acceso de vehículos de forma que las operaciones de carga y descarga de cadáveres no se realicen en espacio público exterior

TANATORIOS  
(Continuación)

- Los tanatorios dispondrán la dotación de aparcamiento prevista en el Capítulo 8 de ésta Ordenanza General.
- Cuando los tanatorios adopten la tipología de edificación aislada, con independencia de las prescripciones de la ordenanza particular, podrán utilizar el 60% del espacio libre de parcela para dotación de aparcamiento.
- Los tanatorios no podrán utilizar las plantas de sótano o semisótano, para actividades que requiera, por motivos laborales o de estancia, la permanencia de personas.
- En las áreas de ordenanza particular donde se permite el uso tanatorio de forma restringida, será admisible su instalación, en las condiciones previstas por esta Ordenanza General, cuando el solar recaiga, al menos, a un vial de anchura superior a 12 metros.

Almazora, a Enero de 2008.  
El Arquitecto Municipal

Fdo: Fernando Zaragoza Beltran



## CUADRO GENERAL COMPATIBILIDAD DE USOS

		ALMACEN				GARAJE						
		A-1	A-2	A-3	B	A-1	A-2	A-3	B-1	B-2	C-1	C-2
AO-01	La Vila	X				X	X					
AO-02	Entorno Centro	#	#			X	X					
AO-03	Ensanche	#	#	#		X	X	X	o	o		
AO-04	Abierta Centro 1	X	X			X	X					
AO-05	Darremur					X						
AO-06	Abierta Centro 2	X	X			X	X					
AO-07	Villa-Lola	#	#	#		X	X	X	o	o		
AO-08	Playa											
AO-09	Dotacional											
AO-10	Industrial Agricola	#	#	#	o		X	#			#	
AO-11	Industrial Almacen	#	#	#	o		X	#			#	
AO-12	Industrial	#	#	#	o		X	#			#	
AO-13	Condiciones Estructurales	X	X			X	X					
AO-14	Sistema G. Ferroviario											
AO-15	Abierta Especial	X	X			X	X					

# Mixto o exclusivo

O Solo exclusivo

X Solo mixto



## CUADRO GENERAL COMPATIBILIDAD DE USOS

		COMERCIAL				DOTACIONAL					
		A-1	A-2	A-3	B	ADM	ASI	CEM	CUL	DEP	DOC
AO-01	La Vila	X				o	o		o		o
AO-02	Entorno Centro	#	#	#		o	o		o	#	o
AO-03	Ensanche	#	#	#		#	#		#	#	o
AO-04	Abierta Centro 1	#	#			o	o		o	o	o
AO-05	Darremur					o	o		o	o	o
AO-06	Abierta Centro 2	#	#	#		#	#		#	#	o
AO-07	Villa-Lola	#	#	#		#	#		#	#	o
AO-08	Playa										
AO-09	Dotacional										
AO-10	Industrial Agrícola	#	#	#	o					o	
AO-11	Industrial Almacén	#	#	#	o					o	
AO -12	Industrial	#	#	#	#					o	
AO -13	Condiciones Estructurales	#	#			o	o		o	o	o
AO-14	Sistema G. Ferroviario										
AO-15	Abierta Especial	X	X	X		o	o		o	o	o

# Mixto o exclusivo

o Solo exclusivo

X Solo mixto



## CUADRO GENERAL COMPATIBILIDAD DE USOS

		DOTACIONAL						HOTELERO		INDUSTRIAL				
		INF	PPU	REL	SAN	SER	ZVE	H-1	H-2	S1	S2	S3	S4	S5
AO-01	La Vila			o	o		o	#		X				
AO-02	Entorno Centro			o	o		#	#		#	#			
AO-03	Ensanche	o	#	o	#	#	#	#		#	#			
AO-04	Abierta Centro 1			o	o		o							
AO-05	Darremur			o	o		o							
AO-06	Abierta Centro 2			o	#		o	o						
AO-07	Villa-Lola	o	#	o	#	#	#	#		#	#			
AO-08	Playa							o	o					
AO-09	Dotacional													
AO-10	Industrial Agrícola					o								
AO-11	Industrial Almacén					o						#	#	
AO-12	Industrial	o				o		o				#	#	#
AO-13	Condiciones Estructurales			o	o		o							
AO-14	Sistema G. Ferroviario													
AO-15	Abierta Especial			o	o	o		o	o					

# Mixto o exclusivo

o Solo exclusivo

X Solo mixto





## CUADRO GENERAL COMPATIBILIDAD DE USOS

		OFICI	RECREATIVO					RESIDENCIAL					
		NAS	R-1	R-2	R-3	R-4	R-5	PCE	PAB	UCE	UAB	UAD	COL
		OFI											
AO-01	La Vila	#	#	0	0	0		#		#			0
AO-02	Entorno Centro	#	#	#	0			#		#			0
AO-03	Ensanche	#	#	#	0	0		#		#			0
AO-04	Abierta Centro 1	#									#	#	
AO-05	Darremur	#									#		
AO-06	Abierta Centro 2		#	#	0				#				
AO-07	Villa-Lola	#	#	#	0	0		#		#			0
AO-08	Playa		0	0									
AO-09	Dotacional												
AO-10	Industrial Agrícola	X											
AO-11	Industrial Almacén	X	#	#	0	0	0						
AO-12	Industrial	X	#	#	0	0	0						
AO-13	Condiciones Estructurales	#									#	#	
AO-14	Sistema G. Ferroviario												
AO-15	Abierta Especial	#	X	X	X				#				

# Mixto o exclusivo

0 Solo exclusivo

X Solo mixto



## °CUADRO GENERAL COMPATIBILIDAD DE USOS

		TANA-	USOS ESPECIF.			
		TORIO	DIS	PUB	BIN	ESS
		TAN				
AO-01	La Vila					
AO-02	Entorno Centro			#		
AO-03	Ensanche	o*		#		o*
AO-04	Abierta Centro 1					
AO-05	Darremur					
AO-06	Abierta Centro 2			#		
AO-07	Villa-Lola			#		o*
AO-08	Playa					
AO-09	Dotacional					
AO-10	Industrial Agrícola	o	o	o	o	o*
AO-11	Industrial Almacén	o				
AO-12	Industrial	o	o	o	o	#
AO-13	<b>Condiciones Estructurales</b>					
AO-14	Sistema G. Ferroviario					
AO-15	Abierta Especial					

# Mixto o exclusivo

o Solo exclusivo

X Solo mixto

\* Areas restringidas



- 4.1 PARCELA URBANIZABLE**
- Con independencia del uso o destino, denominamos parcela urbanizable, a toda porción de suelo, que tenga asignado un aprovechamiento urbanístico.
- 4.2 PARCELA URBANA**
- Parcela urbana, parcela neta o solar es la resultante de suelo sobre la que se podrá hacer efectiva la edificación, en base a la intensidad asignada y a la unidad mínima establecida. Es la resultante del desarrollo urbanístico de la parcela urbanizable.
- 4.3 PARCELA MINIMA**
- Parcela mínima es la que posee las condiciones superficiales y geométricas imprescindibles para considerarse parcela urbana, y por tanto poder hacer efectiva la edificación. La parcela mínima estará determinada en cada zona y tipo de edificación.
- 4.4 FACHADA DE PARCELA**
- Fachada de parcela son los límites de la parcela urbana con los espacios públicos.
- 4.5 LINDES DE PARCELA**
- Lindes de parcela son todos los límites de la parcela urbana, con los espacios públicos y con parcelas contiguas.
- 4.6 FACHADA MINIMA DE PARCELA**
- Es la longitud mínima imprescindible que deberá tener alguna de las fachadas de la parcela para considerarse parcela urbana, y poder hacer efectiva la edificación. La fachada mínima estará determinada en cada zona y para cada tipo de edificación.
- 4.7 PARCELA INEDIFICABLE**
- Una parcela que no reúna las condiciones de parcela mínima y de fachada mínima de parcela, no será parcela urbana, y por tanto edificable, si quedara parcela colindante sin reunir esas condiciones, y sin otra alternativa para hacerlo, que agregarse a la inicial.
- 4.8 SEGREGACIONES**
- Las segregaciones son la subdivisión de parcelas.
  - Las segregaciones serán posibles cuando el resultado de las mismas sea la obtención de parcelas urbanas.
  - Las segregaciones serán obligatorias para hacer efectiva la edificación, cuando alguna de las parcelas no pudiera reunir las condiciones mínimas de superficie y fachada por encontrarse limitada por edificación ya consolidada o vía pública.



- 4.9 EXCEPCIONES**
- Las condiciones óptimas para el desarrollo de las tipologías edilicias previstas no coincide con la heterogeneidad de la división catastral del suelo. Es por esto que en suelos urbanos muy consolidados y en particular en el centro histórico, resultaría inoperante fijar condiciones genéricas que no pudieran flexibilizarse.
  - En éste sentido se fijan excepciones, que en ningún caso afectarán a las licencias de segregación, que permitirán en algunas zonas consumir el derecho a la edificación bajo las condiciones que se determinen en la Ordenanza Particular.
  - Lógicamente los suelos urbanizables no vendrán afectados de ninguna excepción, y será nula toda reparcelación por la que alguna parcela no reuniera las condiciones mínimas.
- 4.10 SOBRANTES VIA PUBLICA**
- Si una parcela, como resultado de desarrollo urbanístico, apertura de vial u otros, quedara bajo las condiciones mínimas de parcela urbana, deberá, obligatoriamente agregarse a parcela contigua, en las condiciones previstas en la Legislación de Régimen Local.
- 4.11 ESPACIO LIBRE DE PARCELA**
- Espacio de parcela no ocupado por el cuerpo de la edificación.
- 4.11 ESPACIO LIBRE MINIMO DE PARCELA**
- Espacio libre de parcela resultante de aplicar a la edificación, las condiciones máximas de ocupación y las separaciones mínimas a lindes de parcela.
- 4.12 CONDICIONES GEOMETRICAS DE PARCELA**
- Los lindes de parcela ortogonales a la vía pública no formarán con ésta ángulos inferiores a 75°.
  - De lo contrario las parcelas afectadas solicitarán licencia de segregación para regularización de parcela.
- 4.13 PROFUNDIDAD PARCELA**
- Distancia máxima de algún punto de la parcela a línea de fachada.
  - La máxima profundidad de parcela es libre, si no provoca parcela inedificable en parcela de fachada opuesta. En caso contrario deberá segregarse.
  - La profundidad mínima de parcela es libre siempre que sea posible hacer efectiva la edificación en condiciones racionales de tipología y funcionalidad adscritas a la zona.



- 5.1 TIPOLOGÍA**
- Son las condiciones básicas espaciales y funcionales que caracterizan el modelo edilicio de una construcción. La tipología se refiere a las características intrínsecas y a su disposición en el entorno.
- 5.2 TIPOLOGIA CARACTERISTICA**
- Es la tipología predominante en suelo urbano consolidado o tipología prevista para el desarrollo de suelo urbanizable, que caracteriza la morfología de una zona urbanística.
- 5.3 OTRAS TIPOLOGIAS**
- Tipologías distintas a la predominante, que por arquitecturas preexistentes o por voluntad del planeamiento coexisten en una misma zona urbanística
  - Las otras tipologías pueden ser modelos alternativos que enriquezcan y flexibilicen el desarrollo urbanístico.
- 5.4 TIPOLOGIAS RESIDENCIALES**
- Este Plan General distingue:
    - PCE.....Plurifamiliar entremedianeras
    - PAB.....Plurifamiliar aislada
    - UCE.....Unifamiliar entremedianeras
    - UAB.....Unifamiliar aislada
    - UAD.....Unifamiliar adosada
    - Col.....Otros.
- 5.5 TIPOLOGIA OTROS USOS**
- De acuerdo con su relación en el entorno urbano inmediato, los edificios serán:
    - Aislados
    - Entremedianeras
    - Adosados
  - Aislados son los que se encuentran rodeados completamente de espacio público o espacio libre de parcela.
  - Entremedianeras son los que se encuentran ubicados sobre línea exterior de fachada a vía pública y sus límites laterales coinciden con las edificaciones colindantes.



- Adosados son los que de forma parcial, lateral o frontalmente se encuentran rodeados de espacio libre de parcela, según las determinaciones que establezca la ordenanza de la zona.
- 5.6 ALINEACIONES**
- La alineación es la situación relativa de los límites exteriores de la edificación respecto a los límites de la parcela urbana, del espacio público, del patio de manzana si lo hubiera y de las parcelas colindantes.
- 5.7 ALINEACION EXTERIOR**
- Situación relativa de la fachada principal del edificio respecto a la fachada de la parcela a vía pública o espacio exterior.
- 5.8 ALINEACION INTERIOR**
- Situación relativa de la fachada interior del edificio respecto al patio de manzana o a la fachada de la parcela a vía pública.
- 5.9 PROFUNDIDAD**
- Es la distancia, medida en sentido ortogonal, a la que se encuentra situado, el punto mas alejado de la edificación, de la vía o espacio público mas próximo.
- 5.10 PROFUNDIDAD MAXIMA EDIFICABLE**
- Es la profundidad que no podrá sobrepasar la edificación sobre la parcela.
  - La profundidad máxima con la que se han diseñado las determinaciones de éste Plan General es de 20 metros.
  - Aunque la limitación de la profundidad es condición indispensable en la mejora de las condiciones higiénico sanitarias y ambientales de nuestras ciudades, éste Plan General observa:
    - 1º.-Que nunca en la ciudad de Almazora ha estado limitada la profundidad edificable.
    - 2º.- Que las tipologías unifamiliares entremedianeras, de uso generalizado en todo el casco urbano, debido a la división catastral existente, se resuelven con dificultad, con éstas limitaciones.
  - Es por todo esto que se determina:
    1. La profundidad máxima edificable será de 20 metros en las parcelas urbanas situadas en manzanas dotadas de patio interior de manzana, de acuerdo con la serie de planos de alineaciones y rasantes.
    2. La profundidad máxima edificable en el resto del ámbito del planeamiento será libre.



- 5.11 SEPARACION LINDES**
- Situación relativa de los límites exteriores de la edificación respecto a las parcelas colindantes.
  - Medianerías son los lindes laterales aproximadamente ortogonales a la alineación exterior de la parcela.
  - Fondos son los lindes interiores aproximadamente paralelos a la alineación exterior de la parcela.
- 5.12 PATIO DE MANZANA**
- Denominamos patio de manzana a la alineación interior de la edificación definida en los planos de alineaciones y rasantes, que coincide con la profundidad máxima edificable.
  - En edificación cerrada, el patio de manzana define la alineación interior de las plantas piso. Sótano, semisótano, planta baja y entresuelo podrán ocupar el 100% de la parcela urbana.
  - Sobre patio de manzana las edificaciones podrán retranquearse.
  - Sobre el último forjado de patio de manzana se autorizan:
    - La cubierta de las plantas bajas o entresuelo.
    - Los elementos de ventilación o iluminación de las plantas inferiores debidamente instalados, evitando perjuicios funcionales o ambientales a las plantas de uso residencial.
    - El vallado de la obra hasta una altura máxima de 2'20 metros.
  - Están expresamente prohibidas:
    - Cualquier tipo de obra no reseñada.
    - Máquinas o instalaciones no reseñadas.
- 5.13 RASANTE**
- Rasante o línea de rasante, es la línea imaginaria del perfil longitudinal del encintado de las aceras de la vía pública situada sobre la fachada de la parcela urbana.
- 5.14 COTA RASANTE**
- Altura de referencia de los puntos de la línea de rasante, que servirá de origen en la medición de la altura de las edificaciones.
- 5.15 OCUPACION**
- Denominamos ocupación de parcela, a la relación existente, entre la superficie de la proyección en planta del cuerpo de la edificación definido por sus paramentos verticales exteriores, y la superficie total de la parcela urbana.



- 5.16 OCUPACION MAXIMA** • Es la dimensión máxima, porcentualmente definida, que puede alcanzar la edificación por ocupación de parcela.
- 5.17 OCUPACION SOTANO** • Es la dimensión máxima, que puede alcanzar la extensión en planta del sótano, respecto a la superficie de parcela.
- Se puede definir porcentualmente o puede estar condicionada por las dimensiones y forma del edificio.
- 5.18 OCUPACION SEMISOTANO** • Es la dimensión máxima, que puede alcanzar la extensión en planta del semisótano, respecto a la superficie de parcela.
- Se puede definir porcentualmente o puede estar directamente condicionada a las dimensiones y forma de la edificación.
- 5.19 OCUPACION VUELOS** • Los vuelos de la edificación sobre vía pública no computarán sobre la ocupación máxima de parcela, aunque estuvieran cerrados por paramentos verticales. Los vuelos de la edificación sobre espacio libre de parcela no computarán sobre la ocupación máxima de parcela si no estuvieran cerrados por paramentos verticales.
- 5.20 INTENSIDAD** • La intensidad edilicia de un parcela urbana (parcela neta) es la relación máxima asignada por el planeamiento, entre la superficie construida total de la edificación y la superficie de la parcela urbana.
- 5.21 INTENSIDAD MEDICION** • Los cuerpos de la edificación que no estén cerrados por paramentos verticales, y estén cubiertos, computarán el 50% en el cálculo de la intensidad.
- Sótanos y semisótanos no computarán en el cálculo de la intensidad
  - Los vuelos a vía pública computarán en el cálculo de la intensidad.
  - Las construcciones autorizadas sobre cota de cornisa no computarán en el cálculo de la intensidad.
- 5.22 ALTURA EDIFICACION** • La altura es el número de plantas susceptibles de uso, cubiertas por la edificación, por encima de la línea de rasante.





- Computan planta baja, entresuelo y plantas piso.
- No computan sótanos, semisótanos y construcciones sobre cota de cornisa.

### 5.23 ALTURA MAXIMA

- Es el número máximo de plantas autorizado para un edificio, incluida la planta baja.

### 5.24 ASIGNACION ALTURA

- En función de la calificación del suelo y su grado de desarrollo, el planeamiento establece tres formas en la asignación de la altura máxima de la edificación; que con criterio de preferencia son:

1º.- Grafiadas en la serie de planos de alineaciones y rasantes.

2º.- Definidas en la ordenanza particular de cada zona, en base a las condiciones tipológicas previstas por el Plan.

3º.- Definidas en función de la anchura de la vía pública donde se ubique la parcela.

- En éste Plan General éste tercer criterio queda limitado a las áreas donde sea de aplicación la ordenanza particular AO- 3. Zona de ensanche. En otros ámbitos del territorio las condiciones particulares son diferencialmente restrictivas en base a la protección del centro histórico y a las tipologías previstas para el desarrollo urbano de nuevas áreas.

- Criterio de alturas respecto a la dimensión de la vía pública:

Vía pública menor de 10 metros.....III (PB + 2).

Vía pública mayor o igual a 10 metros..... IV (PB + 3).

Vía pública mayor o igual a 12 metros..... V (PB + 4)

Vía pública mayor o igual a 15 metros...V\* (PB + E+ 4)

### 5.25 ALTURA MINIMA

- Es el número mínimo de plantas autorizado para un edificio, incluida la planta baja
- Como criterio general, si la ordenanza particular no dispone otras condiciones, la altura mínima de la edificación será de II (PB + 1).
- En edificación aislada, con independencia de las condiciones de uso, la altura mínima será de I (PB).
- En general la edificación deberá adaptarse a su entorno, y en particular evitará que queden vistas paredes medianeras que distorsionen y reduzcan la calidad del paisaje urbano. En éste



sentido, eventual y justificadamente, el Ayuntamiento podrá denegar licencias de construcción que aun cumpliendo las condiciones de altura mínima, alteren considerablemente la morfología urbana inmediata, cuando concurren razones de uso que difieran del característico de la zona.

#### 5.26 MEDICION DE ALTURAS

- En la medición de alturas será preceptivo la observación conjunta de dos criterios:
  1. La medición de altura se verificará en los mismos puntos definidos para la cota de cornisa.
  2. Para la contabilización de alturas se estará a lo dispuesto en la definición de planta baja.

#### 5.27 MEDICION ATIPICA DE ALTURAS

- Criterios de aplicación a edificación abierta:
- Cuando una edificación se encuentre ubicada sobre una parcela con una topografía relevante respecto a la línea de rasante, la medición de las alturas se realizará trazando una línea imaginaria desde el punto mas alejado de la parcela a vía pública, ortogonalmente a la línea de rasante. Esta línea será la referencia para la medición de alturas con los criterios generales.
- Cuando una edificación se encuentre ubicada sobre una parcela "pasante" a vías públicas con diferente cota de rasante, la medición de las alturas se realizará trazando una línea imaginaria entre las cotas de rasante de los puntos medios de las fachadas. Esta línea será la referencia para la medición de alturas con los criterios generales.

#### 5.28 ALTILLO

- Denominamos altillo al espacio habitable que ocupa una parte de una planta, que está adscrito a las condiciones de uso y accesibilidad de esa planta y que se materializa en un forjado intermedio entre el suelo y el techo de la planta.

#### 5.29 ENTREPLANTAS

- Espacio intermedio entre dos plantas que puede gozar de condiciones de uso y accesibilidad independientes de las mismas..

#### 5.30 ENTRESUELO

- Entreplanta ubicada entre la planta baja y el 1º piso.
- Están autorizados los entresuelos en AO- 3. zona de ensanche para calles de ancho igual ó superior a 15 metros.
- Las condiciones de volumen, forma, ocupación y usos, que rigen para los entresuelos se estará a lo dispuesto para plantas bajas.



- La alineación exterior de planta entresuelo será coincidente con la planta baja.
- El entresuelo no podrá destinarse a uso residencial.
- En edificios con entresuelo, la planta baja no podrá destinarse a uso residencial.
- Tendrá una altura libre mínima de 2'50 metros. Excepcionalmente podrá tener 2'20 adscrito al uso aparcamientos.
- El entresuelo podrá tener acceso independiente desde la vía pública, de la planta baja.
- Tendrá siempre accesos independientes del uso residencial de las plantas piso.

### 5.31 ATICO

- Plantas habitables situadas por encima de la cota de cornisa.
- Se estará a lo dispuesto en cada Area de Ordenanza.

### 5.32 SOTANO

- Sótano es la planta situada bajo el nivel del suelo de forma que verifique conjuntamente:
  1. Más del 50% de su superficie de techo quede por debajo de la cota de rasante, medida en los puntos de cota de cornisa.
  2. La cara de techo no podrá quedar en ningún punto a más de 1 metro de altura de la cota de rasante, medida en los puntos de cota de cornisa.
- La planta de sótano no podrá destinarse a uso que requiera, por motivos de estancia o trabajo, la permanencia prolongada de personas.
- La altura libre mínima de la planta de sótano será de 2'20 metros.
- La ocupación de la planta sótano se estará a lo dispuesto en la ordenanza particular del área.

### 5.33 SEMISOTANO

- Semisótano es la planta situada parcialmente bajo el nivel del suelo, de forma que verifique conjuntamente:
  1. Más del 50% de su superficie de suelo quede por debajo de la cota de rasante, y más del 50% de su superficie de techo por encima de la cota de rasante, medida en los puntos de cota de cornisa.



2. La cota de cara inferior del forjado de techo, será inferior a 1 metro sobre la cota de rasante, medida en los puntos de cota de cornisa.

- La planta semisótano, con independencia de sus condiciones de ventilación, no podrá destinarse a uso que requiera, por motivos de estancia o trabajo, la permanencia prolongada de personas.
- La altura libre mínima de la planta semisótano será de 2'20 metros.
- La ocupación del semisótano se estará a lo dispuesto en la ordenanza particular del área.

#### 5.34 PLANTA BAJA

- Planta baja es la planta situada sobre el nivel del suelo de forma, que más del 50% de su superficie de suelo quede a mas/menos 1 metro de la cota de rasante, medida en los puntos de cota de cornisa.

#### 5.35 PLANTA PISO

- Son las plantas habitables ubicadas por encima del forjado de techo de la planta baja o del entresuelo si lo hubiese.

#### 5.36 ALTURA LIBRE

- Altura libre de planta es la distancia existente entre las caras interiores de los forjados que delimitan la planta.
- La altura libre de las plantas de los edificios tendrá unos valores mínimos:
  1. En plantas de uso aparcamiento la altura libre mínima será de 2'20 metros.
  2. En plantas de uso residencial la altura libre mínima será de 2'50 metros.
  3. En plantas destinadas a usos distintos se estará a lo dispuesto por la ordenanza del área y a la normativa específica que afecte la actividad.
  4. En ningún caso, con independencia del uso, la altura libre de la planta baja podrá ser inferior a 2'5 metros.

#### 5.37 ALTURA VUELOS

- Todos los salientes de una edificación, susceptibles de uso, que se materialicen en la proyección de la vía o espacio público, se situarán a una cota no inferior a 3'50 metros de la cota de rasante medida en los puntos de cota de cornisa.



- Excepcionalmente en el área de ordenanza particular AO- 1. La Vila, los salientes se podrán situar a una cota no inferior a 3'00 metros, siempre que:
  1. El vuelo no supere los 40 cms.
  2. Se adapte a las condiciones estéticas de la edificación para AO-1.

### 5.38 COTA DE CORNISA

- Es la altura máxima, en unidades métricas, autorizada para la edificación en cada parcela urbana.
- La cota de cornisa se verificará por la distancia existente entre la cota de rasante y la cara inferior del último forjado de la edificación.
- Dependiendo de las condiciones topográficas de la vía pública y del terreno, y de la tipología de la edificación susceptible de materializarse, la cota de cornisa se medirá con los siguientes criterios:
  - A).- Cuando la fachada exterior de la edificación coincida con la fachada de la parcela.
    - a- 1...Si la diferencia de cotas de rasante de la fachada de la parcela es inferior a 2 metros, la cota de cornisa se medirá en su punto medio.
    - a- 2...Si la diferencia de cotas de rasante de la fachada de la parcela es superior a 2 metros, se subdividirá la misma, en tantas partes como sea necesario para ubicarnos en el supuesto a- 1. En éste supuesto la cota de cornisa se medirá en el punto medio de cada una de las partes resultantes.
    - a- 3...Cuando la parcela disponga de varias fachadas se verificará el cumplimiento en cada una de ellas, con los mismos criterios a- 1 y a- 2.
  - B).- Cuando la fachada exterior de la edificación no coincida con la fachada de la parcela:
    - b- 1...Si la parcela presenta desniveles materiales inferiores a 1'50 metros, la cota de cornisa vendrá referida a la cota de rasante como en el supuesto A.
    - b- 2... Si la parcela presenta desniveles naturales que deben mantenerse, en base a criterios ambientales o urbanísticos, y éstos son superiores a 1'50 metros, la cota de cornisa se medirá en una línea imaginaria trazada desde el punto más alejado de la parcela a vía pública, ortogonalmente a la línea de rasante. Sobre ésta línea se aplicarán los criterios de medición del apartado A.


**COTA DE CORNISA  
(Continuación).**

- b- 3... Si la parcela es "pasante" a vías públicas con una diferencia entre cotas de rasante, superior a 1'50 metros, la cota de cornisa se medirá en una línea imaginaria trazada desde las cotas de rasante de los puntos medios de las fachadas. Sobre ésta línea se aplicarán los criterios de medición del apartado A.

- Los valores asignados por el Plan a la cota de cornisa vienen referidos a las alturas máximas del edificio y a su tipología.

Número de plantas III (PB + 2).....Hc < ó = 10 metros.

Número de plantas IV (PB + 3).....Hc < ó = 13 metros.

Número de plantas V (PB + 4).....Hc < ó = 16 metros.

Número de plantas V\* (PB +E+ 4)...Hc < ó = 18 metros.

**5.39 COTA INDUSTRIAL**

- En general las naves industriales tendrán una cota de cornisa libre, en base a las condiciones generales de uso y racionalidad.
- En el supuesto que la ordenanza particular establezca limitación, la cota de cornisa industrial se medirá, desde la cota de rasante hasta la cota superior de capitel de pilares.

**5.40 CUBIERTA**

- Llamamos cubierta al plano horizontal o inclinado situado por encima del último forjado de planta.

**5.41 SOBRE COTA  
CORNISA**

- Son las construcciones de carácter complementario o funcional, vinculadas al diseño del edificio o al mejor uso de sus instalaciones.
- En las construcciones sobre cornisa se estará a lo dispuesto en la ordenanza particular del área, y cuando las condiciones no sean más restrictivas se admitirán:
- Antepechos, barandillas, cuerpos de remate, pérgolas, elementos ornamentales o compositivos, hasta una altura máxima de 1'50 metros.
- Esta altura podrá incrementarse, cuando se evidencien motivos estéticos que además no distorsionen la línea de cornisa del entorno inmediato.
- Remates de cajas de escalera y casetas de ascensor que no sobreelevarán, en fachada la altura de la edificación, cuando por las condiciones geométricas del solar, no sea imprescindible.


**SOBRE COTA  
CORNISA  
(Continuación)**

- Antenas, chimeneas de ventilación o extracción, en las condiciones aconsejadas por las normas técnicas de la edificación.
- Trasteros, cuando la ordenanza particular no limite su extensión, la ocupación de los trasteros verificará:
- Cualquier elemento constructivo utilizado en la realización de los trasteros se situará a una distancia superior a 4 metros del plano de fachada exterior del edificio, medido en el plano de planta baja.
- Sobre cota de cornisa están prohibidos rótulos o elementos publicitarios.
- Sobre cota de cornisa están prohibidas las instalaciones que no tuvieran autorización sectorial y municipal.
- Sobre cota de cornisa están prohibidos los depósitos e instalaciones, que comportaran riesgo para el edificio y sus ocupantes, que alteraran las condiciones funcionales del mismo, o que mermaran la calidad ambiental del entorno.
- Sobre cota de cornisa se permite la construcción de bajo cubierta, en las condiciones previstas por las ordenanzas particulares y los gráficos adjuntos. Esta edificación podrá estar adscrita al uso predominante o bien a usos auxiliares del mismo.

**5.42 VUELOS**

- Son las partes de la edificación que sobresalen del plano exterior del cuerpo general
- Existen tipos de vuelo en función del espacio que ocupe su proyección horizontal:
  1. Vuelos a vía pública o espacio público. Cuando la ordenanza particular no sea mas restrictiva, el criterio general del ámbito del Plan será:
  - El porcentaje de la longitud total de los vuelos en cada fachada y en cada planta de un edificio, no podrá superar el 80% de la longitud de fachada.
  2. Vuelos a espacio mínimo libre de parcela.
  3. Vuelos a patio de manzana.

**5.43 BALCONES**

- Cuando los vuelos sean abiertos, y no estén cerrados por cuerpo vertical de cerramiento, al espacio donde se proyecta, los denominamos balcones.



#### 5.44 MIRADORES

- La extensión máxima de los balcones será la reseñada para los vuelos. Los balcones podrán tener una extensión en cada fachada y cada planta, no superior al 80% de la longitud de fachada, si la ordenanza particular no determina condiciones más restrictivas.
- El vuelo máximo de los balcones, sobre espacio público será, en general de 90 cms., si la ordenanza particular no determina condiciones más restrictivas.
- La longitud máxima de un balcón será libre, con la única limitación de la extensión total reseñada.
- Cuando los vuelos sean cerrados, por cuerpo vertical de cerramiento, al espacio donde se proyectan, los denominamos miradores.
- La extensión máxima de los miradores será en cada fachada y cada planta, no superior al 60% de la longitud de fachada, siempre que la ordenanza particular no determine condiciones más restrictivas.
- El vuelo máximo de los miradores, sobre espacio público será, en general de 90 cms. si la ordenanza particular no determina condiciones más restrictivas.
- Cuando la ordenanza particular no determine condiciones específicas, la relación entre superficie acristalada y superficie ciega de los miradores será libre.
- Los miradores están prohibidos en el área de ordenanza AO-1. Casco antiguo "La Vila".

#### 5.45 CORNISAS Y ELEMENTOS ORNAMENTALES

- Son vuelos de las fachadas de un edificio que responden a condiciones constructivas o estéticas y no implican mayor aprovechamiento de parcela.
- La ubicación de éstos elementos será libre en cualquier punto de la fachada.
- El vuelo máximo de éstos elementos será de 15 cms.

#### 5.46 ALEROS

- Son vuelos de las fachadas en los puntos de remate. Los aleros solo pueden ubicarse donde termina el cuerpo vertical de la edificación.
- Los aleros podrán o no coincidir expresamente con el encuentro de fachada y faldón de cubierta.





- El vuelo máximo de los aleros será de 40 cms.
- La extensión de los aleros podrá ocupar toda la longitud de la fachada.
- El vuelo de los aleros no podrá acumularse al de otros cuerpos volados, balcones miradores o cornisas.

#### 5.47 MARQUESINAS

- Son cuerpos volados singulares en la señalización y protección de los accesos principales del edificio.
- Se situarán a una altura no inferior a 3 metros de la cota de rasante.
- Se situarán a una distancia superior a 2 metros de cualquier elemento público de mobiliario urbano, jardinería o instalaciones.
- Tendrán un espesor máximo de 15 cms.
- Tendrán un vuelo máximo equivalente al 50% del ancho de la acera donde se proyecten

#### 5.48 TOLDOS

- Tendrán una extensión máxima de 2'5 metros.
- Los toldos se situarán de forma que ningún elemento, móvil o fijo, metálico o lona, quede situado a una altura inferior a 2'5 metros de la cota de rasante.
- Se situarán a una distancia superior a 2 metros de cualquier elemento público de mobiliario urbano, jardinería o instalaciones.
- Tendrán un vuelo máximo equivalente al 50% del ancho de la acera donde se proyectan.
- Tendrán una extensión máxima de 4 metros.

#### 5.49 ROTULOS

- Rótulos y elementos de publicidad se integrarán en un plano paralelo a fachada con un espesor máximo de 15 cms.
- Si van provistos de instalación eléctrica, los dispositivos de transformación, mando, etc, no serán accesibles desde la vía pública.

#### 5.50 BANDERINES

- Dispuestos ortogonalmente al plano de fachada.
- Las dimensiones máximas serán de 70 x 70 cms. con un espesor máximo de 15 cms.



- El vuelo máximo será el equivalente al 50% del ancho de la vía pública.
  - Se situarán a una altura mínima de 3 metros de la cota de rasante.
- 5.51 INSTALACIONES FACHADA**
- Ninguna instalación podrá rebasar los 15 cms. de vuelo sobre vía pública.
  - Ninguna instalación podrá alterar las condiciones funcionales y ambientales de la vía pública.
  - Toda edificación de nueva planta dispondrá sendas conducciones o hendiduras que permitan el ocultamiento de los tendidos sobre fachada cuando técnicamente sea posible.
- 5.52 ENTRANTE**
- Llamamos entrante al retiro parcial del plano vertical de la edificación sobre cualquier plano exterior de la misma.
  - Los entrantes podrán ubicarse en fachada principal o en cualquier otro plano de fachada de la edificación, patio de manzana u otros.
  - Los entrantes tendrán una extensión libre y deberán verificar que su longitud sea superior a su profundidad, respecto al cuerpo de edificación exterior, sea fachada o vuelo de la misma.
  - Si alguna pieza habitable solo ventila a entrante de fachada o patio de manzana, éste se dimensionará con una longitud mínima igual a la especificada en la normativa de habitabilidad y diseño para patios interiores.
- 5.53 RETRANQUEO**
- El retranqueo es el retiro total de un plano de edificación sobre alguno de los lindes de la parcela.
  - Retranqueo de fachada es la distancia medida en perpendicular entre la fachada de parcela y la fachada principal de la edificación.
  - Retranqueo lindes es la distancia medida en perpendicular entre los lindes y el cuerpo de la edificación.
  - Retranqueo patio manzana es la separación entre la fachada interior del edificio y la alineación del patio de manzana.
- 5.54 PATIO FACHADA**
- Denominamos patio de fachada al entrante de un edificio, ubicado en fachada exterior alineada con vía pública, que afecta a todas o parte de las plantas piso del mismo, y que no está cubierto.



- Los patios de fachada están permitidos en general en las condiciones establecidas para los entrantes.
  - Están prohibidos en las áreas de la ordenanza particular que lo determine.
- 5.55 SEPARACION LINDES VUELOS Y ENTRANTES**
- Vuelos y entrantes no podrán extenderse hasta las líneas de medianería. Las separaciones mínimas de cualquier entrante o voladizo de los planos de medianería de la parcela será:
    1. 90 cms. como condición general
    2. 60 cms. cuando lo permita la ordenanza particular.
    3. La separación de un voladizo nunca será inferior al vuelo máximo autorizado del mismo, sobre la alineación exterior de fachada.
- 5.56 VUELOS EDIFICACION ABIERTA**
- Se estará a lo dispuesto en la ordenanza particular del área.
- 5.57 VUELOS PATIO**
- Cuando los patios se diseñen en las condiciones mínimas previstas por las Normas de Habitabilidad y Diseño se estará a lo dispuesto en la ordenanza particular.
  - En patios, en general, cuando no se agoten las condiciones mínimas se autorizan cornisas y elementos ornamentales, y aleros.
- 5.58 VUELOS PATIO DE MANZANA**
- Sobre la alineación interior de patio de manzana, solo se autorizan los vuelos de cornisas y elementos ornamentales, y aleros.
  - Sobre la alineación interior de patio de manzana se autorizan retranqueos y entrantes.
- 5.59 VUELOS ESPACIO LIBRE PARCELA**
- Sobre el espacio mínimo libre de parcela solo se autorizan los vuelos de cornisas y elementos ornamentales, y aleros.
  - Sobre el espacio mínimo libre de parcela se autorizan entrantes.
- 5.60 PATIOS DE LA EDIFICACION**
- Denominamos patios de la edificación a los huecos no contruidos de la misma, situados dentro de las alineaciones del edificio, con la función de ventilar y/o iluminar los espacios recayentes.



- 5.61 PATIOS DE LUCES**
- Son los patios, interiores o exteriores, destinados a ventilar e iluminar piezas habitables del edificio.
  - Sus dimensiones y condiciones, se estará a lo dispuesto en el Capítulo 6 de ésta Ordenanza General.
- 5.62 PATIOS DE VENTILACION**
- Patios estrictamente funcionales que solo servirán para ventilar un espacio interior.
- 5.63 CONSTRUCCIONES PATIOS**
- Sobre los patios interiores de la construcción solo se admiten:
    - Cubiertas planas accesibles.
    - Conductos de ventilación que no reduzcan las condiciones mínimas funcionales del patio y las piezas recayentes.
    - Vallado separativo de 2'20 metros de altura máxima.
    - Claraboyas de iluminación de acuerdo con las normas técnicas de la construcción.
  - Están expresamente prohibidos:
    - Cubiertas o tejadillos que reduzcan sus condiciones de habitabilidad o diseño.
    - Máquinas o instalaciones que alteren sus condiciones funcionales o ambientales
    - Huecos de ventilación directa a espacios susceptibles de albergar un uso distinto al que sirviera el patio.
- 5.64 ORNATO FACHADAS**
- Con independencia de las condiciones volumétricas y funcionales determinadas para la edificación, los edificios se adaptarán a las situaciones generales de su entorno, evitando alteraciones del paisaje urbano inmediato.
  - En particular las fachadas y cubiertas de los edificios, que se evidencian desde el espacio exterior, se materializarán en las condiciones adecuadas a su emplazamiento, como parte complementaria del diseño global del espacio público que le rodea.
  - En general y en el ámbito del planeamiento, el Ayuntamiento tomará las medidas correctoras adecuadas, cuando una obra quede inacabada y se perpetúen situaciones de falta de decoro y ornato, requiriendo al propietario.


**ORNATO FACHADAS  
(Continuación).**

- El Ayuntamiento exigirá la adecuación de los acabados exteriores de la edificación con las estipulaciones técnicas de las licencias concedidas, sin que sea posible admitir a trámite, cambios que vayan en detrimento de la calidad del paisaje urbano.
- Todas las obras o instalaciones que afecten fachada y cubierta de los edificios existentes solicitarán licencia municipal, debidamente documentada, en base a la uniformidad y coherencia de la intervención. Cuando las obras afecten elementos de titularidad común en edificio plurifamiliar, se aportarán los documentos que garanticen los acuerdos de la comunidad de propietarios.
- Todas las obras de derribo, restauración y rehabilitación en el ámbito AO- 1, La Vila, irán acompañadas de la documentación gráfica y fotográfica del inmueble y su entorno.
- Serán de obligado cumplimiento las prescripciones de orden estético que se determinen en las ordenanzas particulares, y en especial se vigilará la documentación técnica al respecto, en las intervenciones en el ámbito AO- 1, La Vila.
- Cuando un edificio sea colindante a espacio público o dotacional distinto a vía pública, se someterá a las condiciones generales que determine el Ayuntamiento, referentes al diseño de huecos y acabados de fachadas o medianeras.
- Las plantas bajas recayentes a vía pública dispondrán del cerramiento de fachada, con un nivel de acabado apropiado, en relación al edificio. Está prohibido el acabado de cerramiento de ladrillo hueco, sin revestir o enfoscar.

**5.65 MEDIANERAS**

- Sobre las construcciones sobre líneas de medianería en el ámbito del Plan General podemos reconocer las siguientes situaciones:
  1. Construcciones entre medianerías. Los edificios se alinearán con los planos de medianería y será preceptivo el cumplimiento de la altura mínima de la construcción.
  2. Edificación singular. Construcciones que opcionalmente podrán retranquearse de la línea de medianería.
- En éste tipo de edificios será preceptivo:
  - No podrán quedar medianeras vistas que no tengan un tratamiento igual al de fachada.
  - La primera condición se observará respecto a la nueva edificación o a las que ésta dejara al descubierto.



3. Edificación abierta. Los edificios se retranquearán de los planos de medianería.

- En situaciones especialmente relevantes, por la ubicación visual específica del edificio, o por encontrarse contiguo a espacio público o dotacional, el Ayuntamiento podrá requerir a la propiedad para aumentar las alturas mínimas asignadas o dar un tratamiento especial a las medianerías vistas.

#### 5.66 VALLADO

- Será preceptivo el vallado de las parcelas urbanas con independencia de su estado de edificación o del uso asignado.
- En las situaciones que establezca la Comisión Municipal competente podrán estar exentas las instalaciones dotacionales y las estaciones de servicio, cuando las condiciones de uso lo aconsejen.
- En particular el vallado será preceptivo en:
  1. Parcelas urbanas no edificadas. Solares.
  2. Parcelas urbanas residenciales.
  3. Parcelas urbanas de uso no residencial.

#### 5.67 VALLADO SOLARES

- Todas las parcelas urbanas no edificadas estarán valladas, en base a las situaciones de decoro y salubridad pública exigibles
- Cuando se alteren las condiciones ambientales del medio urbano, el Ayuntamiento podrá requerir a la propiedad para la ejecución de la limpieza y vallado de los solares.
- El vallado tendrá una altura mínima de 2 metros, y se adaptará a las condiciones generales de la edificación de su entorno:
  1. Cuando se encuentre situado en medio urbano de edificación cerrada, el vallado será de obra y ciego.
  2. Cuando se encuentre situado en medio urbano de edificación abierta, el vallado dispondrá como mínimo de una parte de obra ciega de 60 cms. El resto hasta 2 metros podrá ser diáfano de cerrajería u otros.
  3. En cualquier caso el vallado se realizará con los acabados exigibles a la obra terminada, sin que sean admisibles materiales vistos que se deban revestir.

**5.68 VALLADO RESIDENCIAL**

- Las parcelas urbanas de uso residencial en tipología abierta o semiabierta dispondrán de vallado en todos los lindes de la parcela donde la edificación no coincida con los límites de la misma.
- El vallado de la parcela urbana a espacio público deberá verificar:
  1. La calidad de los materiales empleados será similar a los utilizados en la fachada de la edificación
  2. La valla tendrá una altura situada entre 2'00 y 2'40 metros.
  3. La parte maciza de la misma se realizará en obra ciega y tendrá una altura entre 80 y 120 cms.
  4. El resto de la valla será diáfano con cerrajería, carpintería u otros.
  5. Los accesos de parcela dispondrán de cierres practicables, en las condiciones que aconseje el uso de la edificación.
  6. En los accesos rodados al interior de parcela se respetará, en la medida de lo posible, las condiciones del arbolado y del mobiliario público si lo hubiera. En caso contrario se repondrá de acuerdo con las instrucciones que dicte el Ayuntamiento.

**5.69 VALLADO INDUSTRIAL**

- Las parcelas urbanas de uso industrial en tipología abierta o semiabierta dispondrán de vallado en todos los lindes de la parcela donde la edificación no coincida con los límites de la misma.
- El vallado de la parcela urbana a espacio público verificará:
  1. La calidad de los materiales empleados será similar a los utilizados en la fachada de la edificación.
  2. La valla tendrá una altura mínima de 2 metros.
  3. La parte de obra ciega no tendrá una altura superior a 1 metro.
  4. Los accesos de parcela dispondrán de cierres practicables en las condiciones de uso que aconseje la instalación. Estos accesos en ningún caso podrán alterar las condiciones funcionales de la vía pública.

**5.70 LICENCIAS**

- La solicitud de licencias puede realizarse mediante la presentación de un proyecto básico, entendiéndose por tal, la fase del trabajo en la que se definen de modo preciso las características generales de la obra, mediante la adopción y justificación de soluciones concretas; estará compuesto por los



siguientes documentos:

- Memoria
- Planos
- Pliego de Condiciones
- Presupuesto

y deberá hacerse constar, por escrito, el compromiso de presentar el proyecto definitivo, al menos con un mes de antelación al comienzo de las obras, dado que, si bien su contenido es suficiente para solicitar, una vez obtenido el preceptivo visado colegial, la licencia municipal u otras autorizaciones administrativas, es insuficiente para llevar a cabo la construcción.

- El incumplimiento de dicho compromiso dará lugar a la paralización de las obras por el Alcalde-Presidente, si se hubiesen comenzado, prohibición que no se levantará hasta tanto no sea presentado el citado proyecto y sea autorizada la construcción.
- No se concederá licencia de obras si en la documentación presentada no se indican los técnicos encargados de la dirección de obra.
- En las licencias se determinará el plazo en el que deben concluirse las obras. Dicho plazo será el fijado por el Ayuntamiento. Podrá prorrogarse, por causa justificada y siempre que se solicite antes del vencimiento del establecido en la licencia.
- Para responder del cumplimiento de lo autorizado en las licencias y de las obligaciones establecidas en las mismas, el Ayuntamiento fijará en cada caso, si lo cree necesario, la fianza que el solicitante habrá de depositar previamente a la concesión de la licencia. Este depósito puede ser sustituido por aval bancario del mismo importe, en las formas admitidas para la contratación administrativa, que afecten a bienes de dominio público.

#### 5.71 PROCEDIMIENTO PROYECTOS DE URBANIZACION DE ACTUACIONES AISLADAS

Los proyectos de urbanización se presentarán en las oficinas municipales por duplicado ejemplar y se someterán a la siguiente tramitación:

1.- Informe de los Servicios Técnicos Municipales sobre adecuación del mismo a la normativa municipal. En caso de disconformidad se requerirá a los promotores de la actuación al objeto de que subsanen las anomalías. En caso de informe favorable, se someterán a información pública.

2.- Información pública por plazo de diez días naturales, anunciada en el Boletín Oficial de la Provincia, al objeto de que se puedan formular alegaciones.

3.- Transcurrida la información pública se aprobará el mismo por Decreto de la Alcaldía que resolverá las alegaciones, si las hubiere.





- 6.1 AMBITO**
- El presente capítulo de la Ordenanza se refiere a las condiciones de Habitabilidad, Diseño y Seguridad de obligado cumplimiento para todos los edificios en el ámbito del Municipio de Almazora.
  - Las condiciones de Habitabilidad, Diseño y Seguridad, serán imprescindibles para que en los edificios se puedan desarrollar los usos previstos.
- 6.2 CLASIFICACION**
- Estas condiciones las tipificaremos en cuatro apartados:
    1. Condiciones especiales
    2. Condiciones de seguridad y protección
    3. Condiciones de salubridad.
    4. Condiciones de dotación de servicios.
- 6.3 USOS**
- En base a la normativa de aplicación y sus características diferenciadas, en el presente capítulo se analizarán las condiciones 1, 2, 3 y 4 por grupos referidos a los usos asignados a la edificación:
    - A- Uso residencial.
    - B. Uso de espectáculos y establecimientos públicos y actividades recreativas
    - C. Otros usos. Actividades calificadas y actividades exentas o inocuas.
- 6.4 NORMATIVA**
- Para el desarrollo de una actividad sobre un edificio se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial vigente correspondiente, entendiéndose que los criterios desarrollados en éste capítulo de la Ordenanza General, estarán supeditados a las mayores exigencias de la normativa o de la legislación de rango superior, de carácter general o específico.
  - Por todo esto la concesión de licencia municipal se someterá a la correspondiente autorización de Actividad por organismo competente.
  - Las normativas referidas en el presente capítulo se entenderán actualizadas por norma de rango superior o equivalente que las sustituya o desarrolle.
- 6.5 CONDICIONES GENERALES**
- Las exigencias de una construcción referidas al desarrollo de una actividad se definen en tres secuencias:



- Local. Espacio o espacios donde se desarrolla la actividad.
  - Edificio. Edificio donde está ubicado el local
  - Emplazamiento del edificio. Entorno del edificio donde está ubicado el local.
- 6.6 CONDICIONES ESPACIALES**
- Son aquellas que se refieren a los aspectos dimensionales, de composición, de compatibilidad entre espacios y la conexión entre estos.
  - Se define el espacio en que desarrollan las actividades o los sistemas que las sirven.
- 6.7 CONDICIONES DE SEGURIDAD Y PROTECCION**
- Son las que protegen el espacio donde se desarrolla la actividad y a sus ocupantes de los peligros derivados de causas naturales, causas humanas o riesgo de incendios u otros.
- 6.8 CONDICIONES DE SALUBRIDAD**
- Son las que dotan al espacio de las exigencias de habitabilidad, iluminación, ventilación, atenuación acústica, etc. adecuadas al desarrollo de la actividad y su influencia en el entorno.
- 6.9 CONDICIONES DE DOTACION DE SERVICIOS**
- Son el conjunto de instalaciones, sistemas y mecanismos que posibilitan y favorecen el desarrollo de una actividad y su influencia en el entorno.
- 6.10 VIVIENDA**
- En el ámbito de éste Plan general las condiciones de los edificios destinados a uso residencial se ajustarán a las determinaciones de las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana (HD- 91).
  - Deberán cumplirse, además, las condiciones de uso del artículo 3.16 de la Ordenanza General y las previstas por la ordenanza particular de la zona donde se ubique la vivienda.
  - Con independencia de la tipología edilicia permitida y adoptada, la normativa será de aplicación para:
    1. La vivienda existente.
    2. La vivienda de nueva planta
    3. La vivienda de protección oficial.


**EXIGENCIAS  
ESPACIALES**

- Contará con las piezas habitables donde puedan desarrollarse todas las funciones propias del uso residencial, estar, dormir, cocinar, comer, baño y aseo.
- La relación entre los espacios en base a la simultaneidad de funciones, compatibilidad y conexiones se estará a lo dispuesto en las HD- 91.
- Se estará a lo dispuesto en el dimensionado mínimo de la vivienda en base al número de piezas dormitorio de la misma.
- Se estará a lo dispuesto en el dimensionado mínimo de las piezas:

Cocina..... 5 m2

Estar-comedor..... 14 m2

Estar-comedor-cocina.... 18 m2

Dormitorio sencillo..... 6 m2

Dormitorio doble..... 8 m2

Dormitorio principal..... 10 m2

- La altura libre mínima de las plantas destinadas a vivienda será de 2'50 metros.
- El acceso a la vivienda desde el edificio o desde el exterior será a través de una puerta cuyo hueco libre no será menor de 0'80 m. x 2'00 m.
- La anchura mínima de pasillo será de 0'90 m.
- Se estará a lo dispuesto sobre las condiciones geométricas de las piezas habitables.
- Las anchuras de los pasos y espacios de giro en viviendas para minusválidos, se estará a lo dispuesto en la normativa específica:

Orden MOPU 3-III-1.980

Real Decreto MOPU 355/80 de 25-I-1.980

Decreto 193 de 12-XII-1.988 de la Generalitat Valenciana.

EXIGENCIAS  
ESPACIALES  
(Continuación).

- El edificio destinado a uso residencial plurifamiliar contará con los espacios comunes, que permitan las circulaciones horizontales y verticales en las condiciones mínimas previstas por las HD- 91:
  - Puerta de acceso: 90 x 205 cms.
  - Zaguán: inscribible círculo de 150 cms.
  - Pasillos: 120 x 240 cms.
- Cuando sea obligatoria la existencia de ascensor en el edificio, existirá un itinerario practicable para personas con movilidad disminuida, desde la acera de la vía pública al ascensor.
- Las escaleras del edificio tendrá un ancho mínimo de 1 metro en todos sus tramos.
- Será obligatoria la existencia de ascensor si la altura entre el nivel de la acera, medido en el eje del portal, y el nivel del pavimento de la última planta de acceso a viviendas fuera superior a 12 metros.
- Será obligatoria la existencia de un segundo ascensor si el número de viviendas servidas por el ascensor fuera superior a 28.
- Al menos un ascensor contará con las características exigibles para que su uso sea practicable para personas con movilidad disminuida.
- Los accesos tanto peatonales, como de tránsito rodado, deberán estar pavimentados hasta el edificio, estando prevista la evacuación de aguas de lluvia.

EXIGENCIAS DE  
SEGURIDAD Y  
PROTECCION

- Se estará a lo dispuesto por las HD- 91 en los apartados:
  - Estabilidad estructural. La sobrecarga de uso condicionará y limitará las actividades a las que pueda destinarse el edificio.
  - Seguridad contra robo. Se adoptarán las medidas arquitectónicas adecuadas, teniendo en cuenta la fácil evacuación del edificio en caso de emergencia, y las condiciones de accesibilidad por fachada previstas en el Apéndice 2 de la NBE-CPI. 96, cuando la altura de evacuación descendente sea superior a 9 metros
  - Seguridad contra la caída. Altura mínima de protecciones 100 cms. Resistencia mínima empuje horizontal 100Kg/m.
  - Seguridad contra el fuego. En base a la protección del edificio y de sus ocupantes se estará a lo dispuesto en NBE-CPI. 96.

**EXIGENCIAS DE  
SEGURIDAD Y  
PROTECCION  
(Continuación).**

- En las obras de reforma o rehabilitación en edificios de cierta antigüedad, serán de especial consideración las previsiones relativas a la estabilidad al fuego exigible a la estructura, cuando ésta sea metálica.
- Seguridad contra el rayo. Se estará a lo dispuesto en la NTE-IPP, y en el R:D. 1428 de 13-VI - 1.986 del Ministerio de Industria y Energía que prohíbe el empleo de radioelementos en la fabricación de pararrayos y la instalación de los que incorporen fuentes radioactivas.
- Seguridad contra riesgos de las instalaciones. Se estará a lo dispuesto en la normativa específica:
  - Reglamento electrotécnico para baja tensión.
  - Normas básicas para las instalaciones interiores de suministro de agua.
  - Reglamento de Aparatos de Elevación y Manutención e Instrucción Técnica complementaria MIE-AEM- 1.
  - Reglamento de instalaciones de Calefacción, Climatización y agua caliente.
  - Normas básicas de instalaciones de gas en edificios habitados.

**EXIGENCIAS  
DESALUBRIDAD**

- En el ámbito del Plan toda vivienda deberá ser exterior
- Para ser exterior una vivienda tendrá al menos, las piezas habitables, incluido el estar, equivalentes al 30% de su superficie útil, iluminadas y ventiladas directamente sobre alguno de los siguientes espacios:
  1. Vía pública.
  2. Espacio libre público.
  3. Espacio libre de parcela directamente conectado a vía o espacio público, en las condiciones de la ordenanza particular
  4. Patio de manzana cuando se pueda inscribir un círculo de 0 10 metros
  5. Patio interior tipo 1 de las HD. 91.
- El conjunto de piezas que forman la vivienda serán habitables por requerir las condiciones adecuadas a la permanencia prolongada de las personas. Podrán exceptuarse acceso, baño, despensa y trastero.


**EXIGENCIAS DE  
SALUBRIDAD  
(Continuación).**

- Se estará a lo dispuesto en las HD. 91 para las condiciones de iluminación de las piezas habitables de vivienda.
- La superficie de iluminación no será inferior al diez por cien de la superficie útil del recinto iluminado.
- La iluminación se realizará , si se ajusta a los mínimos, a través de un rectángulo de 0'50 a 2'20 metros de altura.
- La iluminación cenital no será sustitutiva de la descrita.
- Se estará a lo dispuesto en las HD. 91 para las condiciones de ventilación de las piezas habitables de la vivienda.-
- Al menos una tercera parte de los huecos de iluminación de superficie mínima, serán practicables.
- En el recinto de la cocina, además de las condiciones descritas, existirá un sistema de ventilación mecánica por conducto independiente con un caudal mínimo de 30 L/seg.
- Todos los aparatos que utilicen combustibles para su funcionamiento tendrán resuelta la evacuación al exterior de los humos y gases de la combustión.
- Si el baño o el aseo no tuviesen huecos de ventilación directa al exterior, dispondrán de un sistema de ventilación forzada con renovación continua de aire. Para los sistemas de ventilación forzada se estará a lo dispuesto en el artículo 2.6 de la HD. 91.
- Todas las viviendas irán provistas del aislamiento acústico necesario, conforme a lo especificado en la NBE-CA.
- Los patios interiores, en función de la heterogeneidad de usos específicos de vivienda, a los que sirven, contarán con unas dimensiones mínimas para garantizar la menor interferencia de usos.
- Se estará a los tipos y condiciones previstas por la HD. 91:
  - Patio tipo I..... 0'40 H..... 6'00/4'00
  - Patio tipo II..... 0'25 H.....3'00/2'00
  - Patio tipo III..... 0'20 H..... 3'00/2'00
  - Patio tipo IV..... 0'15 H..... 2'00/1'50
- En el ámbito del Plan no podrán reducirse, por condiciones formales, las dimensiones de los patio tipo I, que pueden dar servicios a cualquier tipo de estancia, y dotar a la vivienda de la condición de exterior.

EXIGENCIAS DE  
SALUBRIDAD  
(Continuación).

- Los patios tipo II y III podrán reducirse en la dimensión del ancho del solar cuando sea estrictamente necesario por las condiciones geométricas de la parcela urbana.
- En el diseño de fachadas y patios, tanto interiores como exteriores, para limitar los posibles estrangulamientos, se estará a lo dispuesto en el artículo 2.22 de la HD. 91
- Las escaleras de edificios de viviendas tendrán ventilación directa, mediante huecos de iluminación practicables, en al menos 1/6 de la superficie mínima de iluminación definida.
- Para los conductos de ventilación sobre cubierta, se estará a lo dispuesto en la NTE-ISV.
- Si se ventila por patinillo, los baños y aseos, tendrá unas dimensiones mínimas de 1'20 x 0'80 y serán registrables.
- Si la ventilación es mecánica y forzada, será independiente para cada pieza.
- Los elementos separadores entre distintos locales, viviendas y zonas comunes, contarán con suficiente aislamiento al ruido aéreo y ruido de impacto, según la NBE-CA.
- Se estará a lo dispuesto por la HD. 91 para el confort higrométrico de las viviendas.
- Así mismo para los cálculos y diseño de los elementos de compartimentación y cerramiento, y el sistema de calefacción existente y pérdida global, se estará a lo dispuesto en la NBE-CT y la reglamentación específica de las instalaciones.
- Las actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas estarán separadas de los emplazamientos de vivienda, de acuerdo con las distancias previstas en su normativa específica.

EXIGENCIAS DE  
DOTACION  
SERVICIOS

- Toda vivienda contará al menos con las instalaciones previstas en el artículo 2.8 de las HD. 91
- Red interior de suministro de agua fría y caliente de acuerdo con las Normas Básicas para las instalaciones interiores de suministro de agua.
- Red interior de suministro de energía eléctrica para iluminación y usos domésticos de acuerdo con el Reglamento electrotécnico para baja tensión, y el nivel adecuado de electrificación.
- Red interior de desagüe de aparatos sanitarios y electrodomésticos, conforme a la NTE-ISA.



EXIGENCIAS DE  
DOTACION DE  
SERVICIOS  
(Continuación).

- Red interior de TV y telefonía.
- En edificios residenciales plurifamiliares se dispondrá de red de interfonía.
- Los cuartos húmedos de las viviendas dispondrán de los equipos y aparatos mínimos descritos en el art. 2.9 de las HD. 91
- Así mismo los cuartos húmedos irán revestidos con material lavable e impermeable en toda la altura de sus paramentos verticales.
- Las instalaciones generales del edificio cumplirán las determinaciones del artículo 2.26 de las HD- 91 y normativa sectorial:
- Abastecimiento de agua.
  - Condiciones de caudal y presión
  - Independencia del usuario de vivienda.
  - Trazado de la instalación
  - Se estará a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal en acometidas y contadores.
- Suministro de energía eléctrica y otras.
  - Independencia del usuario de vivienda.
  - Trazado de la red.
  - Antena colectiva.
  - Interfonía.
  - Instalación general de puesta a tierra de las instalaciones y masas metálicas, de acuerdo con el Reglamento electrónico para baja tensión.
- Evacuación de aguas residuales.
  - Independencia de la instalación.
  - Trazado de las redes.
  - Las acometidas se realizarán de acuerdo con lo establecido por las Ordenanzas Municipales.




**EXIGENCIA DE  
DOTACION DE  
SERVICIOS  
(Continuación).**
**■ Evacuación de aguas pluviales.**

Las aguas de cubierta o vuelos de grandes dimensiones no verterán directamente a vía pública

Las conexiones de las distintas instalaciones a las redes generales se realizará conforme a la reglamentación específica y las Ordenanzas Municipales correspondientes.

En cualquier caso deberán quedar garantizadas:

**■ Los dispositivos de corte para el aislamiento de las redes.**
**■ La reposición de los elementos que materializan la vía pública, acabados, mobiliario urbano, instalaciones, arbolado u otros, a su estado original, en las condiciones que determine la Ordenanza Municipal.**
**6.11 ESPECTACULOS  
ESTABLECIMIENTOS  
PUBLICOS Y  
ACTIVIDADES  
RECREATIVAS**
**• De acuerdo con el catálogo de espectáculos públicos, establecimientos públicos y actividades recreativas relacionado en el Decreto 251 de 7 de Diciembre de 1.994.**
**• En los locales destinados a éstas actividades se estará a lo dispuesto por:**

1. Reglamento General de Policía. "Espectáculos públicos y Actividades Recreativas". Real Decreto 2.816 de 27-Agosto-1.982.

2. La norma básica NBE-CPI/96 sobre la edificación y las condiciones de protección contra incendios.

3. Las condiciones de uso previstas en el capítulo 3 de ésta Ordenanza general

4. Las condiciones particulares previstas en la ordenanza particular del área.

5. La normativa sectorial que regule la actividad.

6. El Decreto 193 de 12-Diciembre-1.988 de la Generalitat Valenciana "Normas para la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

7. Ley 2 de 18-Febrero-1.991 de la Generalitat Valenciana. Sobre procedimiento, condiciones generales y sanciones aplicables a los Espectáculos Públicos, Establecimientos Públicos y Actividades Recreativas.

**• Las exigencias espaciales, condiciones de seguridad y protección, exigencias de salubridad y dotación de servicios de**



los locales, se fundamentarán en el aforo máximo de local. En éste sentido se estará a lo dispuesto en la Instrucción del 23 de Enero de 1.996 de la Consellería de Administración Pública, explicativa de los criterios de aplicación de la normativa en vigor.

**AFOROS.  
EXIGENCIAS  
ESPACIALES**

- El aforo máximo del local que constará en la licencia municipal de apertura, será el solicitado y justificado por el titular, y en ningún caso será inferior a los mínimos establecidos en los criterios de cálculo.
- Todos los edificios y locales se construirán con al menos una salida a vía pública o espacio abierto que cumpla las condiciones fijadas en la NBE-CPI en vigor, como espacio exterior seguro.
- Para aforos igual o superior a 100 personas el ancho mínimo de la vía pública o espacio abierto, será como mínimo de 5 metros.
- Los locales destinados a las actividades del epígrafe tendrán acceso independiente de cualquier otra actividad.
- Quedarán perfectamente delimitadas las áreas de público, de las áreas destinadas a servicio o instalaciones. Quedarán sectorizadas cuando así lo exija la NBE-CPI/96.
- Serán las áreas de público, en base a la actividad y el mobiliario las que determinen el cálculo de los aforos mínimos.
- En el ámbito de éste Plan General, las vías de evacuación y zonas de paso previstas para el público no podrán tener una sección inferior a 1'20 de ancho y 2'50 de alto.
- El número de puertas del edificio o local, con salida directa a la vía pública o espacio exterior seguro, será proporcional al aforo del mismo.
- La anchura mínima libre de las salidas será de 0'80 metros, hasta un aforo de 50 personas y de 1'20 metros para aforos superiores.
- En cuanto al número, anchura, disposición y concepto de salidas, se estará a lo dispuesto en la norma NBE-CPI/96.
- Tanto los accesos a dichas salidas así como los espacios a los que éstas recaen, deberán mantenerse libres de vehículos, mercancías o cualquier otro obstáculo, en una superficie suficiente para facilitar la rápida evacuación del público.
- Las puertas, que computarán a efectos de cálculo de evacuación, deberán abrir únicamente en el sentido de la misma.
- La altura de las puertas de salida será como mínimo de 2'00

AFOROS  
EXIGENCIAS  
ESPACIALES  
(Continuación).

metros.

- Los pasillos y pasos de evacuación tendrán un ancho mínimo de 1'20 metros, y se se calculará de acuerdo con las instrucciones de la NBE-CPI/96.
- Las rampas tendrán una pendiente máxima del 8% y dispondrán de pavimento antideslizante.
- En todo itinerario practicable se tendrán en cuenta los parámetros exigibles, en cumplimiento de las condiciones de accesibilidad arquitectónica, Decreto 193 de la Generalitat Valenciana.
- Para el cálculo y condiciones específicas de las escaleras, se estará a lo dispuesto en la NBE-CPI/96.
- La altura libre del local destinado a las actividades del epígrafe, será la existente desde el plano de suelo a plano de falso techo.
- Esta altura se adaptará a las condiciones funcionales y ambientales de la actividad.
- Los locales que carezcan de ambiente musical, tendrán una altura mínima de 2'50 metros (restaurantes, bares, cafeterías, etc.)
- Los locales que dispongan de ambiente musical tendrán una altura mínima de 2'00 metros (pubs, etc.).
- Los locales con aforos superiores a 300 personas tendrán una altura libre superior a 3'20 metros.
- Los locales húmedos adscritos a la actividad, podrán tener una altura mínima de 2'30 metros.
- Las superficie máxima de los locales o los aforos serán los determinados por la ordenanza particular del área.
- Se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial que afecte a la actividad.
- El conjunto de espacios que definan el local, estarán compartimentados o sectorizados de acuerdo con las determinaciones de la Norma Básica de la Edificación NBE/CPI/96.
- Los locales dispondrán de las medidas correctoras de aislamiento acústico, aislamiento de instalaciones, equipos y aparatos, de acuerdo con los índices previstos en las condiciones de uso con que se califique la actividad.



AFOROS  
EXIGENCIAS  
ESPACIALES  
(Continuación).

- Se estará a lo dispuesto en la Ley 3 de 2-Mayo-1.989 de la Generalitat Valenciana y el Decreto 54 de 26-Marzo-1.990 de la Generalitat Valenciana, de acuerdo con los índices y grados de intensidad de la actividad.

EXIGENCIAS DE  
SEGURIDAD Y  
PROTECCION.

- Se estará a lo dispuesto en la NBE-CPI/96.
- Compartimentación de los espacios. Ocupación y cálculo de aforo.
- Evacuación. Determinación de los recorridos de evacuación. Origen de evacuación ascendente o descendente. En el ámbito de éste Plan General, sótanos y semisótanos no podrán destinarse a actividades que requieran la presencia prolongada de personas por estancia o trabajo.
- Señalización e iluminación. De las salidas, de las vías de ocupación y de los espacios.
- Comportamiento ante el fuego de los elementos constructivos y materiales. Estabilidad al fuego de la estructura. Las condiciones determinadas para los materiales y elementos constructivos se justificarán con los certificados técnicos correspondientes.
- Determinación del riesgo de los locales.
- Instalación específica de protección contra incendios.
- El edificio dispondrá de la estabilidad estructural apropiada. La sobrecarga de uso condicionará y limitará las actividades a las que pueda destinarse el edificio.
- El diseño y construcción de los edificios, y en particular su relación con el entorno inmediato, sus accesos, sus huecos en fachada y las redes de suministro de agua, deben posibilitar y facilitar la intervención de los servicios de extinción de incendios.
- Se estará a lo dispuesto por el apéndice 2 de la NBE-CPI/96 sobre las condiciones de aproximación al edificio y accesibilidad por fachada.
- Instalación de hidrantes. Deben contar con la instalación de al menos un hidrante los siguientes establecimientos:
  - Cines, teatros, auditorios y discotecas con superficie construida superior a 500 m<sup>2</sup>.
  - Recintos deportivos con superficie construida superior a 5.000 m<sup>2</sup>.
  - Locales comerciales con superficie construida superior a 1.000 m<sup>2</sup>.

**EXIGENCIAS DE  
SEGURIDAD Y  
PROTECCION  
(Continuación).**

- Hoteleros y dotacionales con superficie construida superior a 2.000 m2.
- Docente, administrativo y vivienda, con superficie construida superior a 5.000m2.
- Locales de aparcamiento con una superficie construida superior a 2.000 m2.
- Cualquier edificio de densidad elevada de acuerdo con la NBE-CPI/96, con superficie construida superior a 2.000 m2.
- Los hidrantes que protejan a un edificio, deberán estar razonablemente repartidos por su perímetro, ser accesibles para los vehículos del servicio de extinción de incendios, y al menos uno de ellos, debe estar situado a no más de 100 metros de distancia de un acceso al edificio.
- El edificio dispondrá de las soluciones constructivas e instalaciones exigibles para la protección de sus ocupantes.
- Seguridad contra la caída.
- Seguridad contra el rayo.
- Seguridad contra riesgos de las instalaciones: tomas de tierra, ascensores, gas, etc., en las condiciones que determinen los Reglamentos y Normas Técnicas relacionados en el artículo 6.10 de ésta Ordenanza general.

**EXIGENCIAS DE  
SALUBRIDAD**

- Los espacios que dentro de un local requieran la presencia prolongada de personas por estancia, trabajo o pública concurrencia, deberán tener condiciones mínimas de habitabilidad, en base a sus condiciones de ventilación o renovación de aire.
- La renovación de aire podrá realizarse:
  1. De forma natural por carpintería practicable a fachada, espacio libre de parcela o patio. La superficie practicable será como mínimo 1/40 de la superficie útil del local.
  - El patio de luces tendrá unas dimensiones de forma que pueda inscribirse un círculo de diámetro no inferior a 0'25 H, donde H es la altura total del edificio.
  2. De forma forzada, de acuerdo con el Reglamento de Instalaciones IT-IC O2 donde se determinan el número de renovaciones por hora de los locales, en función del aforo solicitado.

EXIGENCIAS DE  
DOTACION DE  
SERVICIOS

- Todos los aparatos que utilicen combustibles para su funcionamiento tendrán resuelta la evacuación al exterior de humos y gases de combustión.
- En edificios de uso mixto, las extracciones se realizarán sobre cota de cornisa, sin alterar las condiciones ambientales o funcionales de los otros usos del edificio o de la vía pública.
- En las cocinas de los establecimientos públicos se estará a lo dispuesto por la normativa correspondiente por la Consellería de Sanidad y Consumo.
- Todas las zonas húmedas del local estarán revestidas con materiales lavables e impermeables en los paramentos verticales, de suelo a techo.
- Será preceptivo el cumplimiento de la normativa que afecte a las condiciones higiénico sanitarias y de sanidad ambiental en los edificios de uso público.
- Se estará a lo dispuesto por el artículo 6.10 para el uso residencial, en la disposición de las instalaciones y su conexión a las redes de distribución.
- Todos los locales deberán disponer de botiquín convenientemente dotado.
- Para aquellas actividades que por sus características de riesgo así lo exijan, según la reglamentación específica, se dispondrá de un servicio de enfermería o una unidad móvil de asistencia sanitaria.
- Se establecerán servicios higiénicos independientes según sexos, ubicados en lugares adecuados del local, convenientemente aislado de los espacios generales.
- Dotación mínima:
  - 1 inodoro y 1 lavabo señoras hasta 100 personas.
  - 1 inodoro, 1 lavabo y 1 urinario caballeros, hasta 100 personas.
  - 1 inodoro más en señoras, cada 100 personas o fracción.
  - 1 inodoro o 1 urinario más en caballeros, cada 100 personas o fracción
  - En el aseo de caballeros el número de urinarios no podrá ser superior al doble del de inodoros.



DOTACION DE  
SERVICIOS  
(Continuación).

- El número de lavabos será la mitad que el número de inodoros en el aseo de señoras y la mitad que la suma de inodoros y urinarios en el de caballeros.
- Se dispondrá la dotación de servicios higiénicos de personal independiente de la de público, de acuerdo con las exigencias de la reglamentación específica.
- Se tendrá en cuenta la existencia de un aseo habilitado para minusválidos, en cumplimiento de las "Normas para la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas".



## 7.1 NORMAS GENERALES

### OBJETO Y AMBITO

- Es objeto de la presente Ordenanza el establecimiento de un marco legal de regulación de los bienes y recursos ambientales susceptibles de ser gestionados en el ámbito de las competencias de las corporaciones municipales. Serán de aplicación en todo el territorio del término municipal.

### INSPECCION

- Las autoridades municipales podrán realizar inspecciones entrando en instalaciones, locales o recintos, cuantas veces sean necesarias, estando los titulares de las mismas obligados a permitir su acceso, siempre que la actividad de inspección tenga por objeto asegurar el cumplimiento de las prescripciones de las presentes ordenanzas.

### LICENCIAS

- Para aquellas actividades que estén sometidas a la obtención de licencia previa, las condiciones señaladas por la presente Ordenanza serán originariamente exigibles a través de aquella, debiendo verificarse el cumplimiento y , en su caso, la eficacia de las medidas preventivas, reparadoras y/o correctoras impuestas.

## 7.2 NORMAS DE PROTECCION DE LA ATMOSFERA FRENTE A LA CONTAMINACION POR FORMAS DE LA MATERIA.

### OBJETO

- El presente Título tiene por objeto regular actividades, situaciones e instalaciones sean susceptibles de producir emisiones de gases o de partículas sólidas o líquidas en el término municipal, para evitar la contaminación atmosférica y el riesgo que provoque a la salud humana, a los recursos naturales y al ambiente.
- Se entiende por contaminación por formas de la materia, de acuerdo con la Ley 38/1972 de Protección del Medio Ambiente Atmosférico, la presencia en el aire de materias que impliquen riesgo, daño o molestia grave para las personas o bienes de cualquier naturaleza.
- Para la determinación de actividades potencialmente contaminadoras se estará a lo dispuesto en el artículo 41 y siguientes del Reglamento que desarrolla la Ley citada en el artículo anterior, aprobado por Decreto 833/1975, sus anexos y legislación concordante.



CONTAMINACION DE  
ORIGEN  
RESIDENCIAL

- Todas las instalaciones de combustión, cualquiera que sea el combustible utilizado y el uso a que estén destinadas, cuya potencia calorífica útil sea superior a 25.000 cal/h, precisarán para su funcionamiento de la correspondiente licencia o autorización que podrá, en su caso, quedar incluida en la actividad principal.
- Todos los elementos instalados responderán a tipos homologados cuando existan normas al respecto y , tanto cada uno de ellos como su instalación, cumplirán lo prescrito en la reglamentación de instalaciones de calefacción, climatización y agua caliente sanitaria e instrucciones técnicas complementarias.

CONTAMINACION DE  
ORIGEN INDUSTRIAL

- Se consideran como industrias potencialmente contaminadoras de la atmósfera las definidas en el Decreto 833/1975 de Protección del Medio Ambiente Atmosférico, a las cuales se aplicará todo cuanto éste dispone y, en particular, los límites de emisión máximos.
- Para éstas industrias será requisito indispensable, previo a la concesión de su licencia municipal, la presentación de un estudio o proyecto, suscrito por técnico competente, en el que se justifique el cumplimiento de lo dispuesto en el citado Decreto. Este estudio formará parte, en su caso, del proyecto global que reglamentariamente ha de acompañar a la solicitud de licencia para la instalación de la actividad calificada en cuestión.
- Los titulares de actividades industriales potencialmente contaminadoras de la atmósfera están obligados a respetar los límites de emisión que les correspondan, sin necesidad de un acto de requerimiento o sujeción individual.
- Cualquier modificación que una industria, incluida en los grupos A y B del Catálogo de Actividades Potencialmente Contaminadoras (Decreto 833/1975) desee introducir en sus materias primas, maquinarias, proceso de fabricación o sistema de depuración de efluentes gaseosos, que pueda afectar a la emisión de contaminantes a la atmósfera, deberá ser puesta en conocimiento del Ayuntamiento y seguirá el trámite de autorización previsto para la instalación, ampliación o modificación de industrias.
- Se entiende por contaminantes de la atmósfera, entre otros, las materias que se relacionan en el anexo del Decreto 833/1975 de Protección del Medio Ambiente Atmosférico. Los niveles de emisión máximos no podrán superar los indicados en el anexo del Decreto 833/1975, anteriormente citado y normas derivadas y concordantes.
- La evacuación de gases, polvos, humos u otras emisiones a la atmósfera, se hará a través de chimeneas que cumplirán lo

**CONTAMINACION DE  
ORIGEN INDUSTRIAL  
(Continuación)**

especificado en el anexo II de la Orden de 18 de Octubre de 1.976 del Ministerio de Industria y Energía, sobre prevención y corrección de la contaminación de la atmósfera.

- Los titulares de las industrias deberán disponer del correspondiente libro-registro, en el que se anoten las revisiones periódicas y resultados obtenidos de las mediciones realizadas, todo ello de acuerdo con la normativa vigente. Este libro estará en todo momento a disposición de los servicios técnicos municipales.

**ACTIVIDADES VARIAS**

- Cualquier otra actividad, situación o instalación susceptible de producir emisiones de gases o de partículas sólidas (garajes, aparcamientos, talleres de reparación de automóviles, tintorerías, establecimientos de hostelería, etc.), tanto públicas como privadas, deberán disponer de ventilación suficiente, que garantice que en ningún punto de los mismos pueda producirse acumulación de contaminantes. La ventilación podrá ser natural o forzada. En cualquier caso las medidas adoptadas para la distribución de aire interior deberán conseguir que en ningún punto de los locales puedan alcanzarse concentraciones de monóxido de carbono superiores a 50 p.p.m.

**OLORES**

- Queda prohibida toda emisión de olores que produzcan molestias y constituyan incomodidad para la vecindad, sea en forma de emisiones de gases o de partículas sólidas o líquidas.
- Las actividades que produzcan el tipo de molestias descritas precedentemente deberán emplazarse conforme a la Llei 3/1989 d'Activitats Calificades y Decret 54/1990 de 26 de marzo, pudiendo la autoridad municipal competente fijar su emplazamiento mediante resolución razonada, en aquellos casos de excepcional importancia.
- En todas las industrias o actividades que puedan producir olores durante su funcionamiento, con independencia de que los generadores de calor y sus salidas de humo cumplan lo estipulado en éste título, están prohibidos ventanales o huecos practicables que pongan en comunicación el recinto industrial con la atmósfera. La ventilación en las industrias o actividades mencionadas deberá ser forzadas y la extracción del aire enrarecido se hará a través de la correspondiente chimenea.
- Aquellas actividades o industrias que originen deyecciones de animales o produzcan residuos malolientes deberán emplazarse a una distancia adecuada del núcleo poblacional.
- Los gases que por sus características organolépticas produzcan molestias o irritación en las mucosas nasales, deberán ser evacuados a través de conductos estancos y con ventilación forzada.



### 7.3 NORMAS DE PREVENCION DE LA CONTAMINACION ACUSTICA

#### AMBITO DE APLICACIÓN

- Sin perjuicio de la aplicación de la normativa del Estado, de la Generalitat Valenciana y de las demás normas municipales, en las actuaciones urbanísticas y en la organización de todo tipo de actividades y servicios, se tendrán en cuenta los criterios establecidos en esta Ordenanza, sobre ruidos y vibraciones, con el fin de alcanzar una mejor calidad de vida de los ciudadanos.

#### CONDICIONES ACUSTICAS DE LOS EDIFICIOS

- Todo proyecto de obra deberá contemplar las condiciones acústicas que se determinan en la Norma Básica de la Edificación-Condiciones Acústicas (NBE-CA-1992), aprobada por Real Decreto 2115/1982, de 12 de Agosto (aclarada por O.M. de 29/9/88, y disposiciones anteriores que continúen en vigor como el R.D. 1909/1981.
- Sin perjuicio de lo anterior, se exigirá que el funcionamiento de máquinas e instalaciones auxiliares y complementarias de la edificación, tales como ascensores, equipos de refrigeración, puertas metálicas etc., no transmitan al interior de viviendas o locales habitados, niveles sonoros o vibratorios superiores a los límites establecidos en los capítulos 7.3.4 de esta Ordenanza.

#### OTRAS ACTIVIDADES CALIFICADAS

- Para conceder licencia de instalación en suelo urbano de uso dominante residencial de una actividad compatible según la normativa urbanística deberán describirse, mediante estudio técnico, las medidas correctoras previstas referentes a aislamiento acústico y vibratorio.

#### DE LOS NIVELES DE PRESION SONORA

- La determinación del nivel y presión sonora se expresará en decibelios ponderados, conforme a la escala de ponderación normalizada A (dB(A)). El aparato medidor deberá cumplir con las especificaciones establecidas en las normas IEC-651 o IEC-804, según se trate de sonómetros y sonómetros integradores, respectivamente.
- Sin tener en cuenta las perturbaciones producidas por el tráfico rodado de vehículos, no se podrá producir ruido alguno que sobrepase, en el medio exterior, los niveles equivalentes que se indican a continuación:


**DE LOS NIVELES DE  
PRESION SONORA  
(Continuación)**
**a) Zonas sanitarias:**

Entre las 8 y las 22 horas.....40 dBA  
Entre las 22 y las 8 horas.....30 dBA

**b) Zonas industriales y de almacenes:**

Entre las 8 y las 22 horas.....60 dBA  
Entre las 22 y las 8 horas.....50 dBA

**c) Zonas comerciales:**

Entre las 8 y las 22 horas.....55 dBA  
Entre las 22 y las 8 horas.....45 dBA

**d) Zonas de viviendas y edificios:**

Entre las 8 y las 22 horas.....45 dBA  
Entre las 22 y las 8 horas.....35 dBA

- La medición se realizará en el exterior de la actividad y a 1'5 metros de la fachada o línea de la propiedad de las actividades posiblemente afectadas.
- En cualquier caso, cuando el nivel sonoro ambiental, es decir, el nivel sonoro existente en el punto de medición, que será preceptivo determinar previamente suprimiendo la emisión de las fuentes ruidosas objeto de comprobación, supere el valor del nivel sonoro límite establecido, el nivel de ruido de fondo se considerará circunstancialmente límite autorizable.
- En el caso de instalaciones o actividades industriales que vayan a establecerse durante poco tiempo y que no sean típicas de la zona considerada, los límites citados se aumentarán en + 5 dBA.
- En aquellos casos en que la zona de ubicación de la actividad o instalación industrial no corresponde a ninguna de las zonas establecidas, se aplicará la mas próxima en razones de analogía funcional o equivalente necesidad de protección del ruido ambiente.
- En el caso de actividades o instalaciones industriales ya establecidas y que están en consonancia con la zona en que se encuentran ubicadas, los límites se aumentarán en + 5 dBA.
- En las vías con tráfico intenso los límites se aumentarán en + 5 dBA. A estos efectos regirá la clasificación viaria vigente. Esta corrección no se aplicará a las zonas comerciales o industriales.



DE LOS NIVELES DE  
PRESION SONORA  
(Continuación)

- Por razón de la organización de actos con especial proyección oficial, cultural o de naturaleza análoga, el Ayuntamiento podrá adoptar las medidas necesarias para modificar, con carácter temporal en determinadas vías o sectores de la ciudad, los niveles señalados en los párrafos precedentes.

DE LAS  
PERTURBACIONES  
POR VIBRACIONES

- No se permitirá la instalación de máquinas o elementos auxiliares que originen en el interior de los edificios niveles de vibraciones superiores a los límites expresados en el presente artículo. Su instalación se efectuará acoplado los elementos antivibratorios adecuados, cuya idoneidad deberá estar plenamente justificada en los correspondientes proyectos.
- De las tres magnitudes que se utiliza para medir las vibraciones (desplazamiento, velocidad y aceleración), se establece como unidad de medida la aceleración en metros por segundo al cuadrado (m/s<sup>2</sup>). Se adoptan las curvas límites de vibración en aceleración de la norma DIN-4150, que coinciden con el apartado 1.38 "Intensidad de percepción de vibraciones K" del anexo I de la Norma Básica de Edificación-Condiciónes acústicas de los Edificios (NBE-CA-82), fijando para zonas residenciales un límite de 0'2 K de día y de 0'15 K de noche, para vibraciones continuas.

Valor (orientativo)

VIBRACIONES CONTINUAS      VIBRACIONES TRANSITORIAS

Día:      0'2  
Noche    0'15

Día:      4  
Noche:    0'15

- Se considerarán vibraciones transitorias aquellas cuyo número de impulsos es inferior a tres sucesos por día.
- Se prohíbe el funcionamiento de máquinas, instalaciones o actividades que transmitan vibraciones detectables directamente, sin necesidad de instrumentos de medida.

#### 7.4 NORMAS DE VERTIDOS A LA RED MUNICIPAL DE ALCANTARILLADO

OBJETO Y AMBITO

- Es objeto del presente articulado regular las condiciones de los vertidos de aguas residuales a las redes de alcantarillado y colectores, con especial referencia a las prescripciones a que habrán de someterse en esta materia los usuarios actuales y futuros, de conformidad con las siguientes finalidades.



- Proteger el medio receptor de las aguas residuales, eliminando cualquier efecto tóxico, crónico o agudo, tanto para el hombre como para sus recursos naturales y conseguir los objetivos de calidad asignados a cada uno de estos medios.
- Preservar la integridad y seguridad de las personas e instalaciones de alcantarillado.
- Proteger los sistemas de depuración de aguas residuales de la entrada de cargas contaminantes superiores a la capacidad de tratamiento, que no sean tratables o que tengan un efecto perjudicial para estos sistemas.
- Favorecer la reutilización, en aplicación al terreno, de los fangos obtenidos en las instalaciones de depuración de aguas residuales.
- Quedan sometidos a los preceptos de esta Ordenanza todos los vertidos de aguas pluviales y residuales, tanto de naturaleza doméstica como industrial que se efectúen a red de alcantarillado y colectores, desde edificios, industrias o explotaciones.
- Todas las edificaciones, industrias o explotaciones, tanto de naturaleza pública como privada, que tengan conectadas o conecten en el futuro, sus vertidos a la red de alcantarillado, deberán contar con la correspondiente Licencia de Obras expedida por el Ayuntamiento.

#### VERTIDO DE AGUAS RESIDUALES INDUSTRIALES

- Se entienden como aguas residuales industriales aquellos residuos líquidos o transportados por líquidos, debidos a procesos propios de actividades encuadradas en la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE 1993), Divisiones A, B, C, D, E, O.90.OO. y O.93.O1.
- Todos los vertidos a la red de alcantarillado de aguas residuales de origen industrial deberán contar con el Permiso de Vertido expedido por el Ayuntamiento.
- En la solicitud del Permiso de Vertido, junto a los datos de identificación, se expondrán, de manera detallada, las características del vertido, en especial:
  - Volumen de agua consumida.
  - Volumen máximo y medio de agua residual vertida.
  - Características de contaminación de las aguas residuales vertidas.



VERTIDO DE AGUAS  
RESIDUALES  
INDUSTRIALES  
(Continuación)

- Variaciones estacionales en el volumen y características de contaminación de las aguas residuales vertidas.
- El Permiso de Vertido estará condicionado al cumplimiento de las condiciones establecidas en esta Ordenanza, y se otorgará con carácter indefinido siempre y cuando no varíen sustancialmente las condiciones iniciales de autorización.
- No se permitirá ninguna conexión a la red de alcantarillado en tanto no se hayan efectuado las obras o instalaciones específicamente determinadas, así como las modificaciones o condicionamientos técnicos que, a la vista de los datos aportados en la solicitud del Permiso de Vertido, establezca el Ayuntamiento.
- Son responsables de los vertidos, los titulares de los Permisos de Vertido.

PROHIBICIONES Y  
LIMITACIONES  
GENERALES DE LOS  
VERTIDOS

- Queda prohibido verter directa o indirectamente a la red de alcantarillado, aguas residuales o cualquier otro tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos que, en razón de su naturaleza, propiedades y cantidad, causen o puedan causar por sí solos o por interacción con otros desechos, algunos de los siguientes tipos de daños, peligros o inconvenientes en las instalaciones de saneamiento.
- Formación de mezclas inflamables o explosivas.
- Efectos corrosivos sobre los materiales constituyentes de las instalaciones.
- Creación de condiciones ambientales nocivas, tóxicas, peligrosas o molestas, que impidan o dificulten el acceso y/o la labor del personal encargado de la inspección, limpieza, mantenimiento o funcionamiento de las instalaciones.
- Producción de sedimentos, incrustaciones o cualquier otro tipo de obstrucciones físicas, que dificulten el libre flujo de las aguas residuales, la labor del personal o el adecuado funcionamiento de las instalaciones de depuración.
- Perturbaciones y dificultades en el normal desarrollo de los procesos y operaciones de las plantas depuradoras de aguas residuales que impidan alcanzar los niveles óptimos de tratamiento y calidad de agua depurada.
- Salvo las condiciones más restrictivas que para actividades calificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, establezcan las correspondientes licencias de actividad, queda prohibido descargar directa o indirectamente, en las redes de alcantarillado, vertidos con características o concentración de contaminantes instantáneas superiores a las indicadas a continuación.



PROHIBICIONES Y LIMITACIONES GENERALES DE LOS VERTIDOS (Continuación)	PARAMETRO	VALOR LIMITE
	Ph.....	5'5 - 9
	Sólidos en suspensión.....	1.000 mg/l
	DBO5.....	1.000mg/l
	DQO.....	1.500 mg/l
	Temperatura.....	50° C
	Conductividad eléctrica a 25° C.....	5.000 S/cm
	Aluminio.....	20,0 mg/l
	Arsénico.....	1,0 mg/l
	Bario.....	20,0 mg/l
	Boro.....	3,0 mg/l
	Cadmio.....	0'5 mg/l
	Cromo hexavalente.....	3,0 mg/l
	Cromo total .....	5,0 mg/l
	Hierro.....	10,0 mg/l
	Manganeso.....	10,0 mg/l
	Níquel.....	10,0 mg/l
	Mercurio.....	0,1 mg/l
	Plomo.....	1,0 mg/l
	Selenio.....	1,0 mg/l
	Estaño.....	5,0 mg/l
	Cobre.....	3,0 mg/l
	Zinc.....	10,0 mg/l
	Cianuros totales.....	5,0 mg/l
	Cloruros.....	2.000 mg/l
	Sulfuros totales.....	5,0 mg/l





PROHIBICIONES Y LIMITACIONES GENERALES DE LOS VERTIDOS (Continuación)	Sulfitos.....	2,0 mg/l
	Sulfatos.....	1.000 mg/l
	Fluoruros.....	15,0 mg/l
	Fósforo total.....	50,0 mg/l
	Nitrógeno amoniacal.....	85,0 mg/l
	Aceites y grasas.....	150,0 mg/l
	Fenoles totales.....	2,0 mg/l
	Aldehídos.....	2,0 mg/l
	Detergentes.....	6,0 mg/l
	Pesticidas.....	0,1 mg/l
	Toxicidad.....	30,0 U.T.

- Los caudales punta vertidos en la red no podrán exceder del valor medio diario en mas de 5 veces en un intervalo de 15 minutos, o de cuatro veces en un intervalo de una hora. Queda expresamente prohibida la dilución de aguas residuales, realizada con la finalidad de satisfacer las limitaciones anteriores. Esta Práctica será considerada como una infracción de la Ordenanza.

**INSPECCION DE  
VERTIDOS**

- El Ayuntamiento, Entidad o Empresa en quien delegue, en uso de sus facultades, podrá efectuar tantas inspecciones como estime oportunas para verificar las condiciones y características de los vertidos a la red de alcantarillado.
- Las industrias y explotaciones quedan obligadas a disponer en sus conductos de desagüe, de una arqueta de registro de fácil acceso, acondicionada para aforar los caudales circulantes, así como para la extracción de muestras. Estas arquetas deberán estar precintadas.
- Los análisis de las muestras obtenidas se efectuarán por laboratorios homologados. De sus resultados, se remitirá copia al titular del permiso del vertido para su conocimiento.



## 7.5 NORMAS RELATIVAS A RESIDUOS SOLIDOS URBANOS.

### DISPOSICIONES GENERALES

- Se aplicará la gestión a toda clase de materiales que técnicamente, y según la legislación vigente, entren en el ámbito conceptual de los residuos sólidos urbanos.
- Los Servicios municipales deberán recoger los residuos abandonados y eliminarlos en todos los terrenos que no sean de propiedad privada, imputando el coste de los servicios prestados a los responsables, sin perjuicio de la sanción que corresponda imponer, ni de la reclamación de las responsabilidades civiles o criminales del abandono.
- Los materiales residuales depositados por los particulares para su tratamiento o eliminación en instalaciones municipales, adquirirán el carácter de propiedad municipal, de acuerdo con lo establecido por la ley.
- El servicio de tratamiento y eliminación de residuos podrá ser prestado por organismos de ámbito territorial supramunicipal, directamente por el ayuntamiento, o por particulares debidamente autorizados.
- El Ayuntamiento favorecerá las iniciativas que tengan por objeto la recuperación, reutilización y valoración de los materiales residuales.

### TIPOS DE RESIDUOS

- Los residuos se agrupan en:
  - Residuos domiciliarios. Son los que proceden de la normal actividad doméstica, así como los productos en establecimientos que, por su naturaleza y volumen son asimilables a los anteriores.
  - Residuos industriales. Se clasifican en residuos industriales inertes y residuos industriales asimilables a urbanos.
  - Residuos especiales: muebles y enseres viejos, animales muertos, vehículos abandonados y residuos inertes (tierras y escombros procedentes de obra civil y construcción).
- Quedan excluidos expresamente los residuos tóxicos y peligrosos (RTP) y los residuos radiactivos.

### RESIDUOS DOMICILIARIOS

- El servicio de recogida de residuos domiciliarios se hará cargo de retirar los materiales especificados como tales en el artículo anterior y es un servicio de prestación obligatoria por parte del municipio.



- Los usuarios están obligados a depositar los residuos domiciliarios en bolsas de plástico que cumplan la Norma UNE 53-147-85, con galga 200 del tipo 6. Estas bolsas cerradas se depositarán, posteriormente, en los contenedores normalizados que el Ayuntamiento destine a tal efecto.
- Los servicios municipales harán pública la programación prevista de días, horarios y medios para la prestación de los servicios de recogida. El Ayuntamiento podrá introducir las modificaciones que, por motivos de interés público, tenga por convenientes, y los servicios municipales divulgarán, con suficiente antelación, los cambios en el horario y la forma o frecuencia de prestación del servicio, a excepción de las disposiciones dictadas por la Alcaldía en situaciones de emergencia, caso fortuito o fuerza mayor.

#### RESIDUOS INDUSTRIALES

- La recogida y transporte de los residuos industriales puede ser llevada a cabo directamente por los servicios municipales o por terceros debidamente autorizados.
- Productores, poseedores y terceros debidamente autorizados que produzcan, manipulen o transporten residuos industriales, pondrán a disposición del Ayuntamiento la información que les sea requerida sobre el origen, características, cantidad, sistema de pretratamiento y de tratamiento definitivo de los mismos, estando obligados a facilitar las actuaciones de inspección, vigilancia y control que éste realice.
- Los elementos de carga, recogida y transporte para residuos industriales de los particulares, deberán cumplir todas las condiciones exigidas por la legislación vigente para el transporte y la circulación.

#### RESIDUOS ESPECIALES.

- Los particulares que deseen desprenderse de muebles o enseres inservibles (colchones, electrodomésticos, etc.) podrán solicitarlo a los servicios municipales, acordando previamente los detalles de la recogida. Queda prohibido el abandono de éste tipo de residuos en la vía pública.
- Queda prohibido el abandono de vehículos fuera de uso en la vía pública. Sus propietarios son responsables de la recogida y eliminación de sus restos. Quienes voluntariamente deseen desprenderse de un vehículo pueden solicitarlo al Ayuntamiento mediante escrito al que adjuntarán la documentación y la baja relativa al mismo. Los gastos de recogida y transporte serán por cuenta del Ayuntamiento.

RECOGIDA  
SELECTIVA DE  
BASURAS

- Las personas o entidades que necesiten desprenderse de animales muertos podrán hacerlo a través del servicio municipal competente, que procederá a su recogida, transporte y eliminación. Esto no será aplicable en el caso de explotaciones ganaderas o industriales, ni en el supuesto de equipos para uso deportivo o de ocio y esparcimiento.
- Los productores de escombros y tierras procedentes de la construcción podrán desprenderse de éstos del siguiente modo:
  - Para volúmenes cuya entrega diaria sea inferior a veinticinco litros: utilizando el servicio normal de recogida de basuras.
  - Para volúmenes inferiores a un metro cúbico y embolsados en sacos: en los contenedores o instalaciones determinados específicamente por el Ayuntamiento.
  - Para volúmenes superiores a un metro cúbico se podrá asumir directamente su recogida y transporte a vertedero autorizado, contratar con terceros debidamente autorizados la utilización de contenedores de obras para su uso exclusivo.
- A efectos del presente Título se considera selectiva la recogida por separado de materiales residuales específicos contenidos exclusivamente en residuos domiciliarios, industriales y especiales.
- Estas recogidas podrán llevarse a cabo directamente por los servicios municipales o por terceros, que previamente hayan sido autorizados por el Ayuntamiento.
- El Ayuntamiento podrá llevar a cabo cuantas experiencias y actividades de recogida selectiva tenga por convenientes, introduciendo al efecto las modificaciones necesarias en los servicios municipales. Los servicios municipales informarán a los ciudadanos de las condiciones y modalidades de la prestación de éste servicio.
- Para la concesión de licencia municipal de actividades, el promotor deberá presentar un balance de materiales empleados, indicando los productos y residuos generados y las medidas de gestión, corrección y control de estos productos y residuos.



- 8.1 GARAJES**
- Locales destinados al estacionamiento permanente o temporal de los vehículos.
  - Se estará a lo dispuesto en el capítulo 3.8 de ésta Ordenanza General que determina las condiciones del uso aparcamiento.
- 8.2 DOTACION**
- Llamamos dotación de aparcamientos al número de plazas de garaje mínimo que un edificio debe reservar en su parcela urbana, en base a sus condiciones de uso, las características geométricas de la parcela y las determinaciones específicas de la ordenanza particular que la ampara. De acuerdo con la clasificación del capítulo 3.8 la Dotación se refiere a los aparcamientos tipo A- 1 y A- 2
- 8.3 DOTACION  
CONDICIONES DE  
USO**
- La dotación de aparcamiento se realizará en base al destino principal del edificio. No obstante cuando el edificio sea de uso mixto y alguna/s de las actividades distinta a la principal se desarrolle en local de superficie útil superior a 600 m<sup>2</sup>, será obligatoria una dotación complementaria de aparcamiento adscrita al uso distinto al principal.
  - Estarán exentos de la dotación de aparcamiento aquellos edificios existentes que sin disponerla, no alteraran las condiciones de su uso.
  - En función del uso los edificios dispondrán la dotación mínima de aparcamientos siguiente:
    1. Uso residencial.
      - Una plaza de aparcamiento por vivienda. Es de aplicación en vivienda unifamiliar y vivienda plurifamiliar con independencia de su tipología.
      - Están exentas las viviendas del casco antiguo que se implantaran mediante restauración o rehabilitación en edificación existente de muros de carga.
    2. Uso comercial
      - Una plaza de aparcamiento cada 75 m<sup>2</sup> útiles o fracción, de zona de público.
      - Están exentos los comerciales en edificio de uso mixto que no sobrepasen los 600 m<sup>2</sup> de superficie útil total.
    3. Uso Industrial
      - Una plaza de aparcamiento cada 150 m<sup>2</sup> útiles o fracción.
      - Están exentos los industriales en edificio de uso mixto que no sobrepasen los 600 m<sup>2</sup> de superficie útil total.



DOTACION  
CONDICIONES DE  
USO  
(Continuación).

4. Uso hotelero
  - Una plaza de aparcamiento cada 75 m2 útiles o fracción.
- 5.- Uso almacén.
  - Una plaza de aparcamiento cada 200 m2 útiles, o fracción.
  - Están exentos los almacenes que no sobrepasen los 600 m2 de superficie útil total.
6. Uso recreativo. Espectáculos y establecimientos públicos.
  - Una plaza de aparcamiento cada 75 m2 útiles o fracción
  - Están exentos los tipos R- 1 y R- 2 definidos en el artículo 3.15 de la Ordenanza General.
  - Están exentos los tipos clasificados, cines, teatros, asociaciones culturales, salas de conferencias y salas de exposición, con independencia de su aforo.
7. Uso dotacional.
  - En el uso dotacional, de forma justificada, se estará a las condiciones que determine la Comisión Municipal competente.
8. Uso tanatorio
  - Una plaza de aparcamiento cada 75 m2 útiles.
  - En la dotación adscrita al uso quedará separadas las plazas de uso propio y las de público.

**8.4** DOTACION.  
CONDICIONES  
GEOMETRICAS

- Existen condiciones geométricas de la parcela urbana, por las que en determinados supuestos tipológicos y condiciones de uso concurrentes, podrá reducirse o anularse la dotación de aparcamiento.
- A).- En uso residencial. Cuando el edificio se destine a vivienda plurifamiliar emtremedianeras, y la parcela urbana tenga una forma o superficie tal, que en su interior no pueda inscribirse un rectángulo de 13 x 22 metros, o un cuadrado de 17 x 17 metros, la dotación mínima de aparcamiento se reducirá un 60%. El número de plazas se asignará por redondeo a la baja
- B).- En usos distintos al uso residencial, y en edificios de uso mixto, la actividad no predominante estará exenta de dotación mínima de aparcamiento, si se desarrolla en local con superficie útil menor o igual de 600 m2.

**8.5 DOTACION  
UBICACIÓN**

- La dotación de aparcamiento se realizará en base a las condiciones de uso previstas en el artículo 3.8 de la Ordenanza General.
- No obstante la dotación de aparcamiento adscrita al uso de los edificios podrá desarrollarse, cuando lo autorice la ordenanza particular en las siguientes condiciones:
  1. Podrá ubicarse en sótanos, semisótanos, plantas bajas y entresuelos de todos los edificios.
  2. Podrá ubicarse en espacio libre de parcela urbana de uso residencial, hasta un máximo del 30% de su superficie, cuando la ordenanza particular no sea más restrictiva o lo prohíba expresamente.
  3. Podrá ubicarse, en espacio libre de parcela urbana de uso distinto al residencial, y edificio de uso exclusivo, hasta un máximo del 60% de su superficie.
  4. En edificios de uso exclusivo distinto al residencial la dotación, excepcionalmente, podrá ocupar plantas piso, si el desarrollo de la actividad lo aconseja, y no se alteran las condiciones funcionales, ambientales y estéticas del entorno.

**8.6 DOTACION  
OTROS**

- La comisión municipal competente podrá dictaminar situaciones, no generalizables, fundamentadas en el interés socio-cultural del edificio, o en dificultades geométricas insoslayables, que representen disfuncionalidad manifiesta, por la que se eximiese el cumplimiento de la dotación aparcamiento.
- Será admisible la transferencia de la dotación mínima de aparcamientos entre edificios de uso residencial cuando concurren:
  1. La separación entre los edificios sea menor de 250 metros.
  2. Cuando se haya vinculado la reserva de aparcamiento.

**9.1 CLASIFICACION DEL SUELO NO URBANIZABLE Y SUS DIFERENTES CATEGORÍAS**

- Se clasifica como suelo no urbanizable, de acuerdo con la Ley 4/1992 de 5 de junio de la Generalitat Valenciana:
- a).- El dominio público natural hidráulico, de conformidad con su Legislación Reguladora.
- b).- Los terrenos que estén sujetos a un régimen específico de protección o mejora por una medida en vigor adoptada conforme, bien a la propia Legislación de la ordenación territorial o urbanística, bien a la reguladora de la conservación de la naturaleza, flora y fauna, del patrimonio histórico o artístico o del medio ambiente.
- c).- Los terrenos que , aún no estando comprendidos en el supuesto de la letra anterior, reúnan valores o presenten características que, conforme a la Legislación urbanística, de protección del patrimonio histórico, de conservación de la naturaleza, fauna y flora o del medio ambiente, los hagan merecedores de una especial protección.
- d).- Los terrenos cuyo uso o aprovechamiento agrícola, ganadero o forestal actual debe ser mantenido y aquellos que en virtud de los planes o programas de dichos sectores primarios productivos o por razón del modelo social-económico y territorial adoptado, deban ser objeto de tal uso o aprovechamiento.
- e).- Los terrenos que, conforme a la estrategia territorial adoptada, deban ser excluidos del proceso de urbanización o preservados del mismo.
- Dentro del suelo no urbanizable se distinguen las siguientes categorías:
  - 1).- Suelo no urbanizable común
  - 2).- Suelo no urbanizable de especial protección, de acuerdo con el Artículo 1.3.A de la Ley 4/1992, los referidos en los apartados a, b y c. Asimismo, este planeamiento clasifica de especial protección el suelo, que por su uso y aprovechamiento agrícola, por criterio municipal, debe ser mantenido:
    - 2.1.- Agrícola/paisajístico.
    - 2.2.- Cauces públicos y protección ecológica.
    - 2.3.- De protección de infraestructuras.
    - 2.4.- Histórico-Artístico, Arqueológico y monumental.



**9.2 REGIMEN  
URBANISTICO.**

- La clasificación, con especificación de la sujeción o no a especial protección, y en su caso, calificación del suelo no urbanizable vinculan los terrenos a los correspondientes destinos y usos y definen la función social de la propiedad de los mismos, delimitando el contenido de este derecho.
- Las facultades y deberes de los propietarios de suelo no urbanizable común y sujeto a especial protección vienen definidos en la Ley de la Generalitat Valenciana 4/1.992, de 5 de Junio, con modificación 2/1.997 de 13 de Junio y la Ley estatal 19/1995 de 4 de Julio.
- En aquellos supuestos contemplados en la legislación de impacto ambiental, la implantación de usos, actividades y aprovechamientos en suelo no urbanizable exigirá también la previa Declaración o Estimación de Impacto Ambiental.

**9.3 USOS, ACTIVIDADES  
Y  
APROVECHAMIENTOS  
EN EL SUELO NO  
URBANIZABLE  
COMUN**

- En esta clase de suelo se permiten los siguientes usos y actividades:
  1. Obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales, que precisen localizarse en terrenos de dicha clase, siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 7 de la Ley 4/1.992, de 5 de Junio, de la Generalitat Valenciana, sobre suelo no urbanizable.
  2. Restantes obras, usos y aprovechamientos. Se estará en lo dispuesto en el artículo 8º de la Ley 4/92:
    - 2.1 Al amparo del planeamiento urbanístico, con las limitaciones de la Ley 4/92 y la 2/97, y previa autorización de la Consellería competente en materia de ordenación del Territorio y Urbanismo:
      - a) Vivienda aislada y familiar que no contribuya a la formación de núcleo urbano.
      - b) Almacén vinculado a la actividad agrícola, ganadera o forestal.
      - c) Instalaciones precisas para la explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética, tales como invernaderos, viveros, granjas y similares.
      - d) Explotación de canteras o extracción de áridos o tierras.
      - e) Actividades de servicio vinculadas funcionalmente a las carreteras y previstas en la ordenación sectorial de estas, así como, en todo caso, las de suministro de carburante.



2.2 Mediante su declaración de interés comunitario que deberá definir sus características y condiciones de acuerdo con las determinaciones materiales de ordenación previstas en la Ley del Suelo No Urbanizable, y previa licencia urbanística, las construcciones y los usos o aprovechamientos siguientes:

- a) Actividades mineras y extractivas, salvo las previstas en la letra d) del número anterior.
- b) Actividades industriales y productivas.
- c) Actividades turísticas, deportivas, recreativas, de ocio y esparcimiento y terciarias.
- d) Actividades terciarias e industriales de especial importancia, en las condiciones reguladas por el artículo 20 de la Ley del Suelo No Urbanizable.

#### 9.3.1 VIVIENDA AISLADA.

- Se estará en lo dispuesto en el Artículo 10 de la Ley 4/92 modificado por el Artículo 1 de la Ley 2/97.
- La parcela mínima para su construcción será de 10.000 m<sup>2</sup> o la unidad mínima de cultivo que se establezca para la Comunidad Valenciana, verificando la no formación de núcleos urbanos, y la afección a futuros desarrollos urbanísticos.
- La posición y acabado del edificio han de ser acordes con su carácter aislado y rural, armonizando con el ambiente para integrarse en las tipologías tradicionales de la zona.
- La edificación ocupará una superficie nunca superior al 2 % de la cabida de la finca. Esta deberá quedar afectada con inscripción registral de la vinculación de la total superficie real a la construcción, que exprese las concretas limitaciones a su divisibilidad y edificabilidad impuestas por la autorización previa de la vivienda.
- Las construcciones tendrán una altura máxima de 2 plantas y 7 metros sobre la rasante natural del terreno.
- El resto de parcela se mantendrá con plantación de arbolado, preferiblemente vinculado a la explotación agrícola de la finca.
- En la ubicación del edificio se observarán las afecciones que puedan concurrir por el discurso de cauces públicos, carreteras, vías pecuarias y yacimientos arqueológicos. En cualquier caso su separación a los lindes de la parcela no será inferior, bajo ningún concepto, a 3 metros.



**9.3.2** ALMACENES  
VINCULADOS A  
EXPLOTACION  
AGRICOLA,  
GANADERA O  
FORESTAL.

- Los almacenes vinculados a un actividad agrícola, ganadera o forestal, se podrán realizar de acuerdo con el art. 11 de la Ley 4/92 en las condiciones del art. 1º de la Ley 2/97: En fincas legalmente parceladas de superficie superior a 10.000 m<sup>2</sup>, con una superficie ocupada que no exceda el 2% de la finca, con una altura máxima de 2 plantas y 7 metros, y las construcciones serán adecuadas al ambiente en que se ubiquen y a la función que les es propia. Mediante informe favorable del órgano de la Generalitat competente en materia de agricultura, fundado en necesidades de la actividad agraria, podrá eximirse, en casos determinados, del cumplimiento de las limitaciones urbanísticas reglamentarias establecidas con carácter general.

**9.3.3** INSTALACIONES  
NECESARIAS PARA  
LAS EXPLOTACIONES  
AGRICOLAS,  
GANADERAS,  
FORESTALES O  
CINEGÉTICAS.

- Las instalaciones precisas para la adecuada explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética de los terrenos o su mejora, deberán ser las estrictamente indispensables a su fin, con características propias de él y cumplir las medidas administrativas ordenadoras de la actividad correspondiente. Se autorizarán mediante licencia municipal pudiendo el Ayuntamiento recabar previo informe del órgano de la Generalitat competente en materia de agricultura.
- No obstante, cuando las instalaciones requieran la realización de obras permanentes de arquitectura, se exigirá la autorización previa a la licencia regulada en el art. 8.1 y se cumplirán los requisitos urbanísticos a que se refieren los dos artículos anteriores, salvo exoneración de ellos por exigencias de la actividad agraria justificadas mediante el informe del órgano citado en el apartado precedente.

**9.3.4** EXPLOTACION DE  
CANTERAS Y  
EXTRACCIÓN DE  
ÁRIDOS O DE  
TIERRAS.

- La explotación de canteras y la extracción de áridos o de tierras podrá ser autorizada siempre que cumplan -además de las exigibles según la legislación minera- las siguientes condiciones:
  - a) Obtención previa de una declaración favorable de su impacto ambiental y de la autorización prevista por la legislación de las actividades calificadas.



- b) Compromiso de realizar, cuando cese la explotación o a medida que ésta lo vaya permitiendo, los trabajos correctores de sus consecuencias sobre la naturaleza que se estimen precisos, con prestación de las correspondientes garantías en la forma que se determine reglamentariamente. Este compromiso y su garantía se exigirán coordinadamente con las exigencias impuestas por la autorización minera y de medio ambiente.

La licencia urbanística se otorgará siempre con sujeción a las condiciones impuestas tanto por la declaración de impacto ambiental como por las autorizaciones mineras y de control de las actividades calificadas, así como a la de realización de los trabajos a que se refiere la letra b) de este artículo.

**9.3.5 ACTIVIDADES DE SERVICIOS, VINCULADAS A LAS CARRETERAS.**

- Las construcciones e instalaciones vinculadas funcionalmente al servicio de las carreteras pueden llevarse a cabo en las áreas de servicio definidas a tal fin por la ordenación concreta de la vía o mediante plan especial que la complemente. Cumplirán las condiciones de la legislación de carreteras así como las establecidas por este Plan: Superficie mínima de parcela 10.000 m<sup>2</sup>, ocupación máxima parcela 2%, altura máxima de la edificación 2 plantas y 7 metros, y separación mínima a lindes 3 metros.
- Las estaciones de suministro de carburantes requerirán informe favorable de la Administración titular de la vía previo a la licencia municipal.
- En todo caso las construcciones serán adecuadas al paisaje en que se ubiquen y no obstaculizarán la contemplación del mismo.

**9.3.6 ACTIVIDADES SUJETAS A PREVIA DECLARACION DE INTERES COMUNITARIO.**

- De acuerdo con el capítulo IV de la Ley 4/92, en base a sus características específicas, los usos y aprovechamientos se distinguen en dos grupos:

1. Las sometidas al Procedimiento Ordinario.

Se registrarán por las condiciones determinadas en el artículo 16 de la Ley 4/92, con la determinación sobre el uso y aprovechamiento, su plazo de vigencia, el canon del aprovechamiento urbanístico, los compromisos legales exigibles, la licencia urbanística de las construcciones e instalaciones, las obras de reforma y modernización y las condiciones del cese de actividad y demolición de construcciones y desmantelamiento de las instalaciones.



1.1 Actividades mineras. La atribución del uso y aprovechamiento se regirá por el artículo 17 de la Ley 4/92.

1.2 Actividades industriales y productivas. La atribución del uso y aprovechamiento se regirá por el artículo 18 de la Ley 4/92.

1.3 Actividades turísticas, recreativas, deportivas, de ocio y esparcimiento, y terciarias en general. La atribución del uso y aprovechamiento se regirá por el artículo 19 de la Ley 4/92.

2. Las sometidas a Procedimiento Extraordinario.

Se regirán por las condiciones determinadas en el artículo 20 de la Ley 4/92, con la atribución y definición de uso, y el aprovechamiento, para actividades terciarias e industriales de especial importancia, para su desarrollo como Actuaciones Integrales.

**9.4 USOS, ACTIVIDADES  
Y  
APROVECHAMIENTOS  
EN SUELO NO  
URBANIZABLE DE  
ESPECIAL  
PROTECCION**

- Las facultades y deberes de los propietarios de suelo no urbanizable sujeto a especial protección serán las determinadas en los artículos 5 y 6 de la Ley 4/92.

- a) Los propietarios tendrán la facultad de realización de los actos de uso y disposición precisos para la utilización o explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga de que sean susceptibles los terrenos conforme a su naturaleza mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de su estado o características esenciales. En todo caso, los trabajos y las obras precisas estarán sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil o la administrativa aplicable por razón de la materia.

- b) Se permite la restauración en la zona grafiada en el plano 9-bis "Protección del suelo no urbanizable. Término municipal" de los huecos existentes procedentes de excavaciones anteriores, mediante su utilización como vertedero de residuos inertes o acondicionamiento y colmatación con materiales procedentes de desmonte y excavación, siempre que cuenten con declaración favorable de impacto ambiental, que podrá establecer el tipo de los materiales de relleno, y con el fin de restituir el terreno a su estado anterior y posterior uso agrícola. En los casos en que estos huecos se encuentren dentro de la zona de policía establecida en el art. 6 del R.D. Legislativo 1/2001 T. Refundido de la Ley de Aguas, deberá obtenerse autorización de la Confederación Hidrográfica del Júcar.

- c) Los propietarios tendrán los siguientes deberes:



- c.1 Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística.
- c.2 Conservar y mantener el suelo y su masa vegetal en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión, incendio o cualquier otra perturbación medioambiental.
- c.3 Realizar las plantaciones y los trabajos y obras de defensa del suelo y su vegetación que sean necesarios para salvaguardar el equilibrio ecológico.
- c.4 Abstenerse de realizar cualesquiera actividades o actos que puedan tener como consecuencia o efecto la contaminación de la tierra, el agua o el aire.
- c.5 Cumplir los planes y programas sectoriales aprobados conforme a la legislación administrativa sectorial reguladora de las actividades a que se refiere el apartado a).
- c.6 Los que se deriven de la legislación administrativa por razón de la colindancia de los terrenos con otros que tengan la condición de bienes de demanio natural.
- c.7 Permitir, en los terrenos de su propiedad en los que, por sus características, así sea preciso, la ejecución por los órganos competentes de la Generalitat de trabajos de plantación destinados a prevenir la erosión.

**9.5 YACIMIENTOS DE INTERES ARQUEOLOGICO Y DISEMINADOS PROTEGIDOS EN SUELO NO URBANIZABLE.**

- La situación de los yacimientos arqueológicos queda definida en la documentación de la revisión del Plan General, entendiéndose como zona de influencia la que se define en el catálogo, tomando como centro el de gravedad de la zona a proteger. En ausencia de catálogo que especifique y pormenore el área de protección, se entenderá esta, extendida a un radio de 200 metros.
- Se requiere previamente a la concesión de la Licencia Municipal para el ejercicio de las tareas de arado profundo en estas áreas, entendiéndose por arado profundo toda remoción de terrenos de mas de 50 centímetros de profundidad y movimientos de tierra, el informe del Arqueólogo Director del Museo Municipal.
- El resto de medidas de protección serán las que con carácter general se establezcan en las Normas de protección del patrimonio construido.



**10.1 DEFINICION**

- Forman parte del patrimonio construido, el conjunto de los edificios, construcciones y elementos aisladamente considerados o en conjuntos identificables, caracterizados por sus valores históricos, artísticos o ambientales, que son testimonio de la evolución e identidad de una sociedad y que deben ser conservados y mejorados
- El Ayuntamiento aprobará, después de la entrada en vigor del P.G.O.U. un Catálogo donde se recogerán los edificios y elementos que se crean convenientes atendiendo a los niveles de protección que a continuación se especifican.

**10.2 CLASIFICACION DEL PATRIMONIO PROTEGIDO**

- Se establecen dos niveles de clasificación del patrimonio protegido en función de su interés de conservación individualizada o genérica:
  - a. Patrimonio catalogado
  - b. Patrimonio no catalogado.

**10.3 CATALOGO**

- Como documento complementario de las determinaciones del Plan general, se creará el Catálogo y contendrá la relación de monumentos, edificios y conjuntos de interés histórico-artístico, arquitectónico o ambiental que han de ser objeto de una singular protección, conservación o mejora enumerados y descritos ordenadamente.
- En el Catálogo se especificará la inclusión de los edificios, conjuntos y elementos en cuatro grandes categorías o grados:
  - Protección Integral.....(P.I.)
  - Protección Individual General.....(P.I.G.)
  - Protección Individual Parcial.....(P.I.P.)
  - Protección ambiental.....(P.A.)

**10.4 PATRIMONIO CATALOGADO**

- El patrimonio catalogado será objeto de protección conforme a los siguientes grados:
  - a. Protección integral (P.I.). Son los que con independencia de su estado de conservación, deben mantenerse en su total integridad, con especial respeto científico de sus características singulares y de los elementos o partes concretas que lo componen, procurándose su recuperación funcional y monumental por todos los medios de la técnica.



PATRIMONIO  
CATALOGADO  
(Continuación)

- b. Protección Individual General (P.I.G.). Son aquellos edificios conjuntos y elementos que por su especial valor artístico, arquitectónico o por conformar el ambiente urbano en el que se hallan, deben ser conservados con tratamientos específicos para mantener sus condiciones volumétricas, estructurales, tipológicas y ambientales, sin perjuicio de obras interiores y exteriores de adaptación, compatibles con el uso pertinente de su estructura y función urbana. Se propugna el mantenimiento de la organización funcional y espacial de los tipos de edificios, siendo las obras a realizar en ellos las tendentes a dotarles de infraestructuras y conseguir los niveles de habitabilidad óptimos en cada caso.
- El Catálogo deberá especificar los máximos niveles de intervención en cada uno de estos edificios, indicando los elementos de respeto a conservar.
- c. Protección individual parcial (P.I.P.). Incluye aquellos edificios inmuebles de valor arquitectónico, decorativo, popular y ambiental que por ser piezas de un escenario urbano concreto, deben conservarse con los particulares detalles ambientales y estéticos que los caracterizan.
- Serán objeto de esta protección, los edificios con valor parcial, permitiéndose la reestructuración de la organización funcional con mantenimiento de los elementos exteriores y/o interiores valorados. En general, y si no se especifica lo contrario, la protección parcial afecta a la fachada y primera crujía.
- d. Protección ambiental (P.A.). Afecta a los edificios comprendidos en conjuntos amplios cuyo especial valor artístico y arquitectónico es debido no solo a los valores intrínsecos de los edificios aisladamente considerados, sino, y fundamentalmente, a la calidad de los espacios urbanos que conforman.
- Si bien los edificios individualmente poseen en general, una calificación asimilable a la de Protección individual general, según se define en el apartado b, excepcionalmente podrá permitirse la sustitución total o parcial de algunos de ellos en atención a su deficiente estado de conservación y a la calidad y armónica integración de lo nuevo con el resto del conjunto.
  - En todo caso, las operaciones de transformación deberán mantener sus características esenciales (parcelación, altura total, alturas de entreplantas, volumen, colores, distribuciones de huecos, aleros, decoración, ...). Y si se tratase de obra nueva, reproducir los ritmos y proporciones del edificio preexistentes o proponer soluciones adecuadas al espacio y ambiente dominante.





- 10.5 PATRIMONIO NO CATALOGADO**
- El patrimonio no catalogado está formado por aquellos edificios, espacios y elementos que por formar parte de conjuntos de importancia histórica, artística o ambiental, están sometidos a una protección genérica en cuanto a las posibilidades de intervención sobre ellos.
  - Forman parte de este patrimonio los siguientes conjuntos:
    - La Vila en su conjunto, sin perjuicio de las condiciones de protección específicas allí establecidas.
    - Los alrededores del poblado del Torrelló.
  - Las operaciones de transformación de estos conjuntos deberán mantener sus características esenciales (parcelación, altura total, altura de entreplanta, volumen, colores, distribución de huecos, decoración,..). En las obras de nueva planta reproducir los ritmos y proporciones del edificio preexistente o en caso de desconocimiento o inadecuación, se propondrán soluciones adecuadas al espacio y ambiente dominante.
  - El patrimonio no catalogado no dispondrá de mayor discrecionalidad para la demolición de sus elementos que el patrimonio catalogado.
- 10.6 ALCANCE E IDENTIFICACION DE LAS PROTECCIONES**
- Los edificios, conjuntos y elementos pertenecientes al patrimonio catalogado quedarán recogidos de forma ordenada en el Catálogo anexo.
  - El alcance y situación geográfica del patrimonio construido (catalogado o no) se contiene en los planos de ordenación.
- 10.7 CLASIFICACION DE LAS OBRAS POSIBLES**
- Las obras de que son susceptibles los edificios y construcciones, concebidos en su totalidad, pueden variar en orden creciente de su nivel de intervención transformadora del edificio original, según la siguiente jerarquía:
    1. Estricta conservación.
    2. Restauración.
    3. Rehabilitación.
    4. Sustitución parcial.
    5. Obras de nueva planta.

**CLASIFICACION DE  
LAS OBRAS  
POSIBLES  
(Continuación)**

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

**1. Obras de estricta conservación:**

1.1. Obras cuya finalidad es mantener y/o consolidar un edificio o construcción en el correcto estado físico de sus elementos constructivos, funcionamiento de sus instalaciones y en general de su seguridad, salubridad y ornato, sin pretender alterar su configuración exterior e interior.

**1.2. Las obras de estricta conservación son las siguientes:**

- a. **Mantenimiento:** Son en general, las precautorias que periódicamente es, o debe ser, usual el realizar para mantener la salud del edificio (tales como limpiezas, pinturas, repasos de carpintería, etc.), así como la reparación de daños locales menores (en cubiertas, revestimientos, acabados, eliminación de humedades, etc.) incluso la reposición de instalaciones menores.
- b. **Consolidación:** Son en general las tendentes a la reparación de daños ya producidos, con la finalidad de devolver el edificio a su buen estado precedente, corrigiendo los defectos y subsanando las causas. Comprende principalmente la reparación y refuerzo de estructuras y fábricas, y a la reposición de elementos parcialmente desaparecidos, cuyas exactas características pueden ser fijadas indiscutiblemente a partir del propio edificio por repetición de elementos (balcones, remates ornamentales, etc. ) por reposición en continuidad (cornisas, impostas, balaustradas, etc. ) o por otros motivos. Incluso pueden comprender sustituciones locales necesarias (tales como entramados, cuchillos, forjados, jácenas, antepechos, cornisas, etc. ) con el grado de mimetización o diferenciación que se les imponga.



CLASIFICACION DE  
LAS OBRAS  
POSIBLES  
(Continuación)

2. Obras de restauración.
  - 2.1. Obras cuya finalidad es la de reponer devolver al edificio sus características originales, científicamente conocidas o supuestas, recuperando su configuración exterior y/o interior, a partir de una situación actual degradada, impropia o alterada, sin perjuicio de las de estricta conservación, definidas en el artículo anterior, que sean necesarias.
  - 2.2. Atendiendo a las particularidades de cada edificio, la restauración puede incluir, el repristino de elementos ocultos o alterados, la supresión de elementos impropios, la realización de las superestructuras necesarias que garanticen la máxima conservación del inmueble (siempre que tales obras se hagan reconocibles y se adecuen estéticamente al conjunto del edificio) e incluso reposición de cuerpos, partes o elementos ruinosos, destruidos o desaparecidos, o que, sin haber existido nunca es demostrable o presumible científicamente, la intención proyectual de haberlos construido según unas características concretas.
  - 2.3. La característica que esencialmente define a las obras de restauración es la de una necesaria e ineludible labor previa de investigación que culmina en la formulación de una hipótesis proyectual que debe ser sancionada por la Administración Municipal, así como por aquellos otros organismos o estamentos competentes sobre el edificio o construcción.
3. Obras de rehabilitación.
  - 3.1. Obras cuya finalidad es adecuar las condiciones de habitabilidad del edificio a un uso concreto permitido, sin alterar su configuración exterior ni su esquema tipológico básico, sin menoscabo de las propias de restauración y conservación estricta, definida en los artículos anteriores, que sean necesarias.
  - 3.2. La rehabilitación incluye los siguientes tipos de obras:
    - a. Modernización: que comprende la implantación de nuevas instalaciones, la sustitución de las existentes, la redistribución horizontal de locales, (por alteración de la tabiquería o particiones interiores), la apertura de huecos de acceso, luces o ventilación a patios, escaleras zaguanes u otros locales, siempre que no afecten al valor arquitectónico de éstos, la sustitución interior de carpinterías, cerrajerías, revestimientos o acabados, con las condiciones que mas adelante se especifican, y la sustitución de cubiertas con variación del material de cubrición.
    - b. Reforma.: que además de las precedentes comprende la redistribución vertical de locales (tanto por la ejecución intermedia de nuevos forjados entre los existentes como por la supresión de parte de los existentes para conformar espacios

**CLASIFICACION DE  
LAS OBRAS  
POSIBLES  
(Continuación)**

interiores de doble o mayor altura, como por la variación en cota y disposición de los existentes y en general cualquier operación de intercomunicación nueva entre los locales ubicados en distinta planta mediante escaleras, rampas, pozos, etc.) y la modificación de los elementos generales de acceso, circulación iluminación y ventilación (tales como aperturas de nuevos huecos, construcción de nuevos núcleos de escaleras o patios, etc.) con las condiciones que mas adelante se especifican, incluso sustitución exterior de carpinterías, cerrajerías, revestimientos o acabados.

- En especial se mantendrán las fachadas, así como los elementos generales de acceso, circulación, iluminación y ventilación que revistan interés histórico o arquitectónico, las condiciones de reforma en ellas serán particularmente estrictas y pormenorizadas, limitándose a los casos de imprescindible necesidad, y cuando no cupiesen alternativas para la utilización del edificio.
- En cualquier caso se deberán mantener visibles e inalterados los elementos internos que revistan interés histórico, arquitectónico u ornamental (tales como restos de construcciones precedentes con valor arqueológico, elementos estructurales de valor plástico, ornamentaciones, carpintería, cerrajería, mobiliario adosado y revestimientos de interés, etc.) conservando su sintaxis lógica con el subconjunto del edificio, reduciéndose a los caso imprescindibles su traslado del emplazamiento original, optándose por esta solución antes que por su ocultación o destrucción.
- En la implantación de nuevas instalaciones, se cuidará especialmente la no alteración de la fisonomía exterior de los edificios mediante la adición de volúmenes externos o apertura de huecos (como es el caso de los casetones de ascensor o las tomas de aire para los sistemas de climatización, etc.). Idénticos objetivos se seguirán en los casos de modernización por sustitución de instalaciones cuando estas tengan su origen en intervenciones posteriores a la construcción del edificio, y hayan supuesto la incorporación de elementos impropios.

**4. Obras de sustitución parcial.**

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

**CLASIFICACION DE  
LAS OBRAS  
POSIBLES  
(Continuación)**

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

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

**5. Obras de nueva planta.**

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

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

**10.8 DETERMINACION DE  
LAS OBRAS  
POSIBLES**

1. Las obras que se podrán o habrán de realizarse en cada edificio o elemento concreto dependerán de :
  - a. Que esté o no incluido en el Catálogo y dentro de éste, del grado de protección asignado
  - b. La documentación aportada del inmueble y su inspección previa.
  - c. La necesidad o admisibilidad de las obras propuestas y sus alternativas, en su caso, según la información anterior.
  - d. Las Ordenanzas aplicables.
2. Las obras en todos los edificios, elementos y solares sometidas a protección, se sujetarán al siguiente procedimiento:



DETERMINACION DE  
LAS OBRAS  
POSIBLES  
(Continuación)

- a. Presentación de la documentación e información completa del inmueble, y el destino que se pretende darle, con las obras o intervenciones propuestas que se pretenda realizar.
- b. Examinada la información aportada e inspeccionado el edificio o solar en cuestión, la administración municipal podrá o bien proceder al informe del punto c) siguiente o bien, con carácter previo si el caso lo requiere, recabar del peticionario informes técnicos de especialistas, o la realización de obras de inspección, excavación o examen científico del inmueble o solar, para que se aprecie su interés histórico o tipológico y se propongan las obras, recomendaciones o determinaciones que procedan.
- c. La Administración Municipal emitirá informe sobre las obras admisibles.
- d. Con estos informes y determinaciones se podrá proceder a la formulación del proyecto de las obras o intervenciones que se conservan y las que se modifican, sustituyen o crean de nueva planta, para la solicitud de Licencia y su tramitación.

**10.9** DOCUMENTACION  
PARA LA  
INFORMACION DEL  
EDIFICIO

1. Para una mas perfecta información de cada edificio o solar referida en el punto a) del apartado 2. Del artículo anterior, a efectos de la fundamentación científica del informe Municipal que haya de determinar las obras admisibles en cada categoría o grado de los inmuebles catalogados o para las condiciones de intervención en los demás casos del patrimonio arquitectónico no catalogado, los documentos que podrán exigirse variarán con arreglo al siguiente listado, en función de la envergadura del proyecto, tipo de protección, situación relevante o carácter ambiental de la calle o edificados colindantes:
  - 1º. Planos de información del estado actual, que constará de :
    - a. Plantas de los distintos niveles, incluyendo planta de cubiertas y sótanos a escala 1/50.
    - b. Planos de fachadas, alzados interiores y traseros a escala 1/50.
    - c. Secciones indicativas longitudinales y transversales a escala 1/50.
    - d. Planos en las zona libres, jardines o patios interiores, con indicación de todos sus elementos de fábrica(muros, exedras, fuentes, tipo y aparejo de la pavimentación, etc. ) y vegetales (especies arbóreas, porte y ubicación exacta de cada árbol, clases de arbusto, setos, etc.) a escala 1/100 ó 1/50.

**DOCUMENTACION  
PARA LA  
INFORMACION DEL  
EDIFICIO  
(Continuación)**

- e. Detalles de acabados interiores del edificio con indicaciones de pavimentación, revestimientos, ventanas, barandillas, escaleras, alféizares, etc. a escalas 1/50 a 1/20.
- f. Estudio de volúmenes u cuerpos del edificio y sus relaciones morfológicas o compositivas, a escalas 1/200 a 1/100.
- g. Señalamiento sobre planos anteriores de las partes, elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación, sustitución u otras intervenciones.
- h. Planos de su evolución y transformaciones, identificación de añadidos y ampliaciones con sus fechas y evolución de los usos posteriores.

2º. Documentación fotográfica del edificio en su conjunto y del estado actual de las estructuras, de los detalles interiores, fachadas patios, colores, decoraciones, molduras, etc., así como del alzado de los edificios contiguos a la misma manzana y perspectivas de la calle en que se encuentre: y en su caso dibujos expresivos del análisis formal y efectos de su perspectiva urbana (ritmo de huecos, luces, colores, etc.). Dimensión mínima de las fotografías 10 x 15 cm.

2. A los planos y documentos técnicos preceptivos del proyecto básico o del proyecto de obra propuesto se acompañarán las fotografías y fotomontajes, dibujos, estudios ambientales del conjunto urbano, perspectivas y croquis de análisis de las edificaciones existentes en todo el frente de la manzana en que se halla el edificio para el que solicita la Licencia, incorporando en el conjunto el nuevo edificio o la reforma propuesta que muestre su adecuación, escala y armonización con el ambiente urbano de conformidad con los artículos 138 T.R.L.S. y 98 del Reglamento de Planeamiento y a los efectos de las respectivas fases de los puntos a) y d) del apartado 2. Del artículo anterior.

**10.10 OBRAS SEGÚN  
CATEGORIAS DE  
PROTECCION**

- 1. En los artículos siguientes de estas normas, se recogen con carácter indicativo, los tipos de obras posibles en cada grado de protección, según las diferentes partes o elementos afectados de la edificación.
- 2. La Administración Municipal determinará el tipo de obra aplicable a cada parte del edificio.
- 3. En todo edificio y en todos los casos será necesario y obligatorio como mínimo, realizar las obras oportunas de mantenimiento y consolidación.

**OBRAS SEGÚN  
CATEGORIAS DE  
PROTECCION  
(Continuación)**

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

**10.11 OBRAS EN EDIFICIOS  
DE PROTECCION  
INTEGRAL (P.I.).**

1. El nivel máximo de las obras posibles, entendido sobre la globalidad del edificio o construcción será el de restauración.
2. El nivel de restauración para cada cuerpo, parte o elemento dependerá de los estudios previos que se realicen, plasmados en la documentación exigida.
3. Podrán admitirse obras de rehabilitación con modernizaciones mínimas cuando fuese imprescindible para garantizar la adecuación de las condiciones de habitabilidad a un uso concreto permitido, especialmente en lo referente a instalaciones. Siempre y cuando se garantice la compatibilidad de tales intervenciones con la reposición, devolución o conservación de las características originales del edificio o construcción, objetivo básico de la restauración.
4. Excepcionalmente podrán autorizarse obras de rehabilitación con reforma sobre cuerpos, partes o elementos de la edificación escasamente transcendentales en la configuración tipológica y estilística del edificio en su conjunto, bien por su valor intrínseco, bien por su escasa entidad métrica sobre el conjunto total del edificio.

**10.12 OBRAS EN EDIFICIOS  
DE PROTECCION  
GENERAL (P.I.G.)**

1. El nivel máximo de las obras posibles, entendido sobre la globalidad del edificio o construcción será el de rehabilitación.
2. El nivel de rehabilitación admisible para cada cuerpo o parte de la edificación dependerá fundamentalmente de sus condiciones de habitabilidad, adecuación a los usos permitidos y afección al valor arquitectónico del edificio, así como su adecuación al ambiente.
3. Sobre el ámbito para el que se planteen las obras de rehabilitación, la Administración Municipal, podrá imponer las de restauración que estime necesarias, para garantizar la recuperación de los valores arquitectónicos del edificio.
4. Excepcionalmente, podrán autorizarse obras de sustitución parcial sobre cuerpos, partes o elementos de la edificación escasamente transcendentales en la configuración tipológica y



estilística del edificio en su conjunto y de escasa entidad métrica sobre el conjunto total del edificio, cuando lo aconsejasen las malas condiciones de estabilidad o habitabilidad.

- 10.13 OBRAS EN EDIFICIOS DE PROTECCION PARCIAL (P.I.P).**
1. El nivel máximo de las obras posibles, entendido sobre la globalidad del edificio será el de sustitución parcial.
  2. Los cuerpos o partes sobre los que recae la protección tendrán el mismo tratamiento que los edificios objeto de protección individual general (P.I.G.) y para ellos el nivel máximo de las obras posibles será el de rehabilitación pudiéndoles imponer las obras de restauración que se estimen necesarias.
  3. Sobre el resto de cuerpos o partes del edificio y a la vista de las características y documentación presentada podrán admitirse obras de rehabilitación o sustitución parcial, que en todo caso deberán mantener las características esenciales del edificio original: altura de entreplanta, materiales, colores, distribución de huecos, aleros, decoración, etc. Las soluciones se adecuarán al espacio dominante en cuanto a ritmos y proporciones de huecos.
- 10.14 OBRAS EN EDIFICIOS DE PROTECCION AMBIENTAL (P.A).**
- Si bien los edificios individualmente poseen, en general, una calificación asimilable a la de protección individual general (P.I.G.), según se define en el apartado b) del artículo 4.1.29.4 de estas Normas, excepcionalmente podrán permitirse la sustitución parcial o total de algunos de ellos en atención a su deficiente estado de conservación y a la calidad y armónica integración de lo nuevo con el resto del conjunto. En todo caso las operaciones de transformación deberán mantener sus características esenciales (parcelación, altura, total alturas entreplanta, volumen, colores, distribución de huecos, aleros, decoración,..) y si se tratase de obra nueva, reproducir los ritmos y proporciones del edificio preexistente, o proponer soluciones adecuadas al espacio y ambiente dominante.
  - En todo caso, la fijación de las obras posibles a cada edificio y la valoración de las propuestas formales y materiales realizadas corresponde al Ayuntamiento que recabará la aprobación de aquellos organismos competentes en materia de protección al patrimonio construido.
- 10.15 OBRAS EN EDIFICIOS DEL PATRIMONIO NO CATALOGADO**
- Las operaciones de transformación en estos conjuntos deberán mantener sus características esenciales (parcelación, altura total, altura de entreplanta, volumen, colores, distribución de huecos, decoración,...). En las obras de nueva planta reproducir los ritmos y proporciones del edificio preexistente o en caso de desconocimiento o inadecuación, se propondrán soluciones adecuadas al espacio y ambiente dominante.

OBRAS EN EDIFICIOS  
DEL PATRIMONIO NO  
CATALOGADO

- El patrimonio no catalogado no dispondrá de mayor discrecionalidad para la demolición de sus elementos que el patrimonio catalogado.
- En todo caso, la fijación de las obras posibles a cada edificio y la valoración de las propuestas formales y materiales realizadas corresponde al Ayuntamiento que recabará la aprobación de aquellos organismos competentes en materia de protección al patrimonio construido.

10.16    NORMAS DE  
PROTECCION DE LOS  
YACIMIENTOS  
ARQUEOLOGICOS

- **Definición.**
- Los yacimientos arqueológicos constituyen parte integrante del Patrimonio Cultural de la Comunidad, que nos posibilita conocer, aunque sea parcialmente el desarrollo cultural, social y material en otras épocas históricas, razón que justifica su protección y las limitaciones a la acción urbanizadora que pueda degradarlos.
- **Delimitación.**
- La situación de los principales yacimientos arqueológicos queda marcada en el catálogo adjunto y se entenderá como Zona de protección un radio de 200 metros contado a partir del perímetro del área. Si se trata de un edificio o punto en concreto se tomará como centro el de gravedad de la Zona a proteger.
- **Intervenciones en yacimientos. Condiciones.**
- Las licencias referidas a toda actividad que implique remoción de tierras por mínima que esta sea: urbanización, edificación, desarrollo del Planeamiento, apertura de zanjas, repoblación forestal, arado profundo, colocación de postes, apertura de caminos, aterrazamientos, etc. que afecte a los yacimientos indicados o a las áreas urbanas protegidas estarán condicionadas a la investigación arqueológica previa. En caso de existencia de restos considerados de interés por el técnico competente, se procederá a la paralización de las obras con arreglo a la Legislación vigente.
- **Tramites previos a la concesión de licencias.**
- Todas aquellas actividades que afecten a yacimientos arqueológicos estarán sujetas a la previa concesión de Licencia Municipal.
- Cualquier obra Municipal o sujeta a Licencia Municipal que se pretenda realizar dentro de los límites de las Zonas de interés arqueológico incluidas en el Catálogo adjunto a este Plan General, requerirá informe, previo a la concesión de Licencia, del Servicio Arqueológico Municipal, o en su defecto, del Arqueólogo Municipal o del Técnico que al efecto designe la Consellería de

NORMAS DE  
PROTECCION DE LOS  
YACIMIENTOS  
ARQUEOLOGICOS  
(Continuación)

Cultura.

- Cuando las circunstancias lo aconsejen, el Servicio de Arqueología o Museo Arqueológico Municipal, podrá disponer de un plazo de seis (6) meses para realizar las excavaciones, ampliable por periodos de seis (6) meses si a través de las investigaciones se estima oportuno y previo informe del Técnico Municipal competente y resolución de la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia de la Generalitat Valenciana.
- Los hallazgos podrán ser declarados de interés arqueológico cuando merezcan una protección especial, lo que dará lugar a que se pueda convertir en Zona de utilidad pública a todos los efectos y a que se apliquen las medidas necesarias para asegurar su conservación, incluida la modificación del Planeamiento.
- Los solares o parcelas en los que es preceptiva la actuación arqueológica, habrán de estar correctamente vallados y libres de basuras o escombros para permitir el fácil acceso de personas y vehículos a su interior. Si se trata de edificios que hayan sido derribados, se extraerán los escombros sin alterar el piso.
- **Hallazgos y responsabilidad penal.**
- El depósito de materiales arqueológicos obtenidos en excavaciones o de forma casual, serán depositados en el Museo que al efecto designe la Administración competente, sin perjuicio de las indemnizaciones que al efecto establezca la Ley. En caso contrario, el Excmo. Ayuntamiento ejercerá la denuncia correspondiente.
- El descubridor o conocedor de la existencia de restos arqueológicos aparecidos en el Término Municipal, está obligado a comunicarlo inmediatamente al Museo Arqueológico Municipal. El incumplimiento de esta obligación entraña la consideración de apropiación indebida a efectos penales.
- Cualquier deterioro, negligencia, o abandono del patrimonio arqueológico e histórico del término Municipal, será sancionado con arreglo a la Legislación vigente, sin perjuicio de exigir la reparación del daño.
- **Propiedad**
- En las solicitudes de Licencia, el propietario y el solicitante, harán constar su renuncia a todos los derechos que les pudieran corresponder a ellos o al personal por ellos contratado a sus órdenes por el hallazgo de cualquier resto arqueológico localizado en el solar o parcela objeto de la solicitud de Licencia.



NORMAS DE  
PROTECCION DE LOS  
YACIMIENTOS  
ARQUEOLOGICOS  
(Continuación)

- **Ampliación del Catálogo.**
- La ampliación del listado de yacimientos arqueológicos o de edificios necesitados de una protección especial, será inmediata, previo informe correspondiente realizado por el Técnico competente. En el informe deberá incluirse la localización en el mapa topográfico, características, cronología e importancia. Este informe se comunicará por igual a la Consellería de Cultura de la Generalitat Valenciana y al Excmo. Ayuntamiento.
- La tramitación de este informe se hará por el Registro General del Excmo. Ayuntamiento y su entrada implicará la inmediata suspensión de las obras o remociones, quedando estas sujetas a la Normativa general prevista en el presente P.G.O.U., sin perjuicio de cuantas acciones específicas se crea conveniente realizar adicionalmente.
- **Legislación.**
- Todos los yacimientos arqueológicos adjuntados en la memoria, gozarán de protección legal según la vigente Ley 13/1.985, del patrimonio Histórico Español, y el Reglamento que la desarrolla (Real Decreto 111/86) asimismo, todas las actividades arqueológicas se regirán por la normativa autonómica, Orden del 31 de Julio de 1.987, así como por la nueva Legislación que en su día entre en vigor.
- **Patrimonio catalogado.**
- Los edificios incluidos en el Catálogo, según su categoría, estarán sometidos a un grado de protección y a un procedimiento para la autorización de las obras, tal y como se indica en el artículo 4.1.30 de las presentes normas urbanísticas.
- **Derribos e inspección arqueológica.**
- Previamente a la concesión de la licencia de derribo deberá emitirse Informe por parte de los Servicios Arqueológicos.
- Se establece además para esta Zona el seguimiento de la inspección por parte de los Servicios Arqueológicos Municipales, una vez realizado el derribo de las edificaciones.
- Así mismo, durante la excavación o movimientos de tierras para la edificación, se inspeccionarán las obras por parte de los Servicios Arqueológicos Municipales que podrán, si se aprecian indicios de restos arqueológicos, ordenar el sondeo previo, y en su caso, la excavación del solar, así como paralizar las obras cuando los indicios o restos aparecieran durante la ejecución.

**10.17 YACIMIENTOS****ARQUEOLÓGICOS Y  
ZONAS PROTEGIDAS**

A continuación, desarrollamos un inventario de zonas, áreas y objetos arqueológicos dignos de conservarse y de protegerse, en el nuevo Plan de Ordenación Urbana, a fin de cumplir con la normativa vigente, Ley de Patrimonio Histórico de 25 de junio de 1985, o la ley 4 de 11 de junio de 1998, Patrimonio Cultural Valenciano, de la Comunidad Valenciana.

En primer lugar citaremos los lugares considerados como **Bien de Interés Cultural**, ya que estos son los primeros a ser tenidos en cuenta según toda normativa, incluso respecto a ellos pueden considerarse planes de actuaciones especiales, y estos lugares están inscritos en el **Catalogo de Bienes de Interés Cultural**:

El Torrelló del Boverot.

El Castell d'ALMASSORA.

Los restos de la Murá.

El primero de ellos, el **Torrelló del Boverot**, se sitúa en la partida Boverot, en el extremo suroeste del término municipal, lindante con el río Mijares por el sur y por el oeste con el término de Onda. En la actualidad es propiedad de la familia Pesudo Llacer. Desde diciembre de 1997 es considerado como **Bien de Interés Cultural**. Por ello debe de tener un plan de protección especial, considerando un área de protección, y manteniendo en todo lo posible una zona medioambiental alrededor de este. Para ello, creemos que en una distancia de unos 500 mts de distancia alrededor de este, sea considerada como de protección, adecuándolo si fuese necesario a unas condiciones medioambientales óptimas.

El **Castell d'Almassora**, se ubica en la partida de la Foia, lindante por el noreste con la fabrica de maderas de Archela S.L., por el este con la vía férrea, por el sur oeste con el cauce del río Mijares y por el oeste con la carretera nacional 340. Es propiedad de la familia Archela, propietarios de la misma empresa de maderas

YACIMIENTOS  
ARQUEOLÓGICOS Y  
ZONAS PROTEGIDAS  
(Continuación)

colindante. Su superficie actual conserva alrededor de 450 mts<sup>2</sup>. La parte sur conserva parte de un lienzo de muralla y una parte de una torre semicircular. Durante 1997, se llevó a término una campaña de limpieza y consolidación de estas estructuras, ya que se encontraban en muy mal estado de conservación. Fruto de esta limpieza y de unas excavaciones de urgencia llevadas a cabo por el Servicio de Arqueología de la Diputación de Castellón en 1984, podemos saber que debajo de las estructuras de época musulmana, siglos IX al XIII, con la conquista de Jaime I, quedan restos tanto del momento Ibérico como del Bronce Medio, 1600-1300 antes de Cristo.

Así pues, si consideramos el resto de lienzo de muralla y la torre que aun resta en su parte sureste, de forma semicircular, y tenemos en cuenta que la ley de 1958, sobre castillos aun se mantiene en vigor, habremos de considerar este enclave como **Bien de Interés Cultural**, ya que por normativa entrará a formar parte del **Catálogo de Bienes de Interés Cultural**, pero de momento, y a falta que el Ayuntamiento solicite el número de registro para integrarlo de hecho en el **Catálogo** mencionado, no tendrá un tratamiento como **Bien de Interés Cultural**.

**El resto de la Murá**, se ubica en la zona conocida en Almassora como la "Vila", entre la avenida de Borriana y la calle Tremedal. En ella se conservan los restos de un fragmento de lienzo de muralla, alrededor de 8 mts lineales por 6 de altura. En esta muralla se puede reconocer la existencia real de dos momentos de construcción de muralla almenada. La cronología a la que podemos acudir para poder establecer el primer momento de construcción, es a un documento de 1247 del Obispo Ponç de Torrellá, Senyor D'Almassora, que deja abrir un nuevo horno fuera de la vila d'Almassora, refiriéndose al actual Castillo. Posteriormente, otro obispo, En Berenguer, sesenta años después, 1317, permite la construcción de otro horno, por la insuficiencia del anterior. Por tanto creemos que el primer momento de construcción del resto de lienzo de muralla que todavía se conserva, estará

YACIMIENTOS  
ARQUEOLÓGICOS Y  
ZONAS PROTEGIDAS  
(Continuación)

datado aproximadamente alrededor de 1250 de nuestra era, en el momento de reconquista de Jaime I.

Así pues, como en el caso del castillo, al existir murallas entra a formar parte directamente del **Catálogo de Bienes de Interés Cultural**, ya que la normativa de 1958, protege y entiende todos los restos de murallas y castillos como **Bienes de Interés Cultural**, pero como ya hemos hecho referencia anteriormente tiene que ser el propio Ayuntamiento quien pida a la **Consellería de Cultura, Servicio de Patrimonio**, el número de registro pertinente para que este sea considerado a todos los efectos oportunos.

Fuera de los **Bienes de Interés Cultural**, existen otros puntos o zonas que deben considerarse:

En primer lugar debe de entenderse todo el casco antiguo de la "Vila" como área de interés, dado que como constatábamos cuando hablábamos de la muralla, gran parte de este casco antiguo se construyó en ese mismo momento 1250, por lo menos en cuanto a urbanismo se refiere, de hecho este tipo de urbanismo de dos calles paralelas y alguna plaza central se desarrolla también en la vila contigua de Vila-real, considerada a todos los efectos como una planta "ex novo" de la reconquista. Creemos oportuno, que desde la calle Sagrario, detrás de la iglesia, la calle Darremur hasta la altura del colegio Cardenal Cisneros, por la calle (arriba San Antonio) hasta la avenida Burriana, hasta llegar al portal, se considere una zona a conservar. En ella, para poder realizar obras de cimentación, para levantar otra vivienda, creemos que debe ser necesario realizar previamente unos sondeos arqueológicos, para poder evitar destruir algún tipo de construcción de interés. Dichos trabajos deberán ser llevados a cabo por el "arqueólogo municipal", o bien si este no los pudiera llevar a cabo, en un plazo de 30 días, los efectuase otro arqueólogo, pero con la supervisión final del "arqueólogo municipal". Finalmente elaborado el informe arqueológico pertinente, se podrá redactar y dotar el permiso de construcción.



YACIMIENTOS  
ARQUEOLÓGICOS Y  
ZONAS PROTEGIDAS  
(Continuación)

En el interior del casco antiguo deben de contemplarse las medidas oportunas para salvaguardar concretamente:

1) La lápida funeraria romana de la pared de la iglesia de la Natividad, así como otro sillar que conserva las marcas de cantero medieval.

2) Los porches medievales de la plaza mayor.

3) Los hornos de la plaza mayor y de la calle Virgen de los Dolores.

4) En el caso de efectuarse obras de remodelación en el antiguo Ayuntamiento o en edificio que el ayuntamiento presta a las Amas de Casa, antigua prisión, se tenga en cuenta la posibilidad que pueda aparecer alguna nueva lápida funeraria romana, como así se depende de varios documento de época.

5) De igual forma, si se llegase a derrumbar la actual casa de la parroquia de la Natividad, se puedan examinar los distintos sillares que conforman la actual puerta y todos aquellos que puedan aparecer.

6) Que se puedan conservar y mantener " in situ " los actuales santos existentes en las paredes de algunas casas del actual casco urbano, es decir, capillitas y cerámicas de los santos que hacen referencia a cada una de las calles actuales, ejemplo, San Vicente, Calle de la Luz, calle de la Virgen de los Dolores, San Antonio y todos aquellos que aun se conserven.

7) Que si se llegasen a efectuar obras en la fachada del horno de la calle San Vicente, se procurará conservar esta lo máximo posible, y si no, por lo menos obtener la ventana gótica , existente arriba del actual balcón.

En segundo lugar, y fuera del casco antiguo, existe la partida conocida como la Vilarotja, un área que debido a las nuevas construcciones llevadas a cabo por este ayuntamiento, residencia tercera edad, piscina cubierta, y colegio, se revitalizará. En ella hace escasos días, abril del año en curso, se documentaron unos sillares labrados, que en la actualidad conforman parte del lateral



**YACIMIENTOS  
ARQUEOLÓGICOS Y  
ZONAS PROTEGIDAS  
(Continuación)**

de una acequia. Tal como exponíamos en nuestra puesta en valor de estos restos, creemos que estos sillarejos corresponden a parte de la vila romana que se conoce como Vilaseca, y en la cual no hace muchos años apareció una moneda romana, actualmente desaparecida. Por tanto creemos oportuno, que en el momento de efectuar construcciones en toda esta partida, la vilarotja, se deben ejecutar sondeos o prospecciones arqueológicas, ya que pudiera aparecer restos de la vila romana a la cual aludimos. Al igual que en el casco antiguo estos deberán ser llevados a cabo por el "arqueólogo municipal" o en caso de no poder ejecutarlos en el plazo de 30 días por otro arqueólogo, con la supervisión final del "arqueólogo municipal". Una vez emitidos los informes correspondientes, se procederá a entregar el permiso de construcción.

La tercera zona en ser tenida en cuenta debe de ser el área de la ermita de San José y el borde noroeste de la ermita, donde se obtuvieron restos de cerámicas medievales musulmanas, romanas, ibéricas y restos de varios cadáveres, pertenecientes muy probablemente a un cementerio o necrópolis medieval. Polígono Catastral nº 12, Parcelas Nº: 231, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239 y 240. Y Polígono Catastral nº 11, Parcelas nº: 502, 506, 507, 508, 509, 510, 514, 515, 516, 517, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, y 536; de la partida San José.

La cuarta área corresponderá a los alrededores de la ermita de San Antonio, en los que Porcar, sitúa posibles restos ibéricos.

Aquí, en San José y San Antonio, será más difícil poder controlar las trasformaciones agrícolas, ya que estas no se comunican al Ayuntamiento. de todas formas, si en alguna de las fincas a las que se hace referencia expresa o por proximidad, se tuviese que construir, haría falta previamente el informe arqueológico, por tanto habría que actuar como en los casos precedentes.

**YACIMIENTOS  
ARQUEOLÓGICOS Y  
ZONAS PROTEGIDAS  
(Continuación)**

Una nueva zona hace referencia a Santa Quiteria, donde colindante con el pantanet, margen izquierdo se conservan restos de acequias que si no son romanas serán medievales. Igualmente debajo del actual piscina de Santa Quiteria, también en el margen izquierdo del río, existen nuevos restos de estas acequias. Verdaderamente, no se conoce con certeza el momento de construcción de estas acequias, ya que unos autores creen que pueden ser de época romana y otros como medievales musulmanas.

En esta zona se consideran dos puentes, el de Santa Quiteria, de fábrica medieval, y en proceso de estudio para su restauración y consolidación por parte de Universidad Politécnica de Valencia, a petición de la Consellería de Cultura, y el puente de la Rambla, de las mismas características constructivas que el anterior. En uno de los restos esparcidos por el cauce de la rambla se contemplan marcas de cantero medieval, las cuales deberían recogerse para su conservación.

Finalmente, en la partida conocida como Boverot, se ubica los restos de una posible alquería de época musulmana, en la que se constataron varias piezas, dos ollas y una cazuela islámica, las cuales pueden verse en el pequeño museo de la Virgen de Gracia de Vila-real. Estas como citamos, se obtuvieron en las excavaciones clandestinas efectuadas en la vilaseca. Creemos que esta se ubica junto al río Mijares, el camino de Vora riu y el camino Segadors. Como en esta encrucijada, ya se han levantado varias viviendas, haremos referencia a cada una de las fincas en donde no debe autorizarse ninguna construcción sin el pertinente informe arqueológico. Polígono Catastral nº 1, Parcelas números: 424, 425, 426, 611, 621, 622 y 624.

A todo esto se deberán unir las medidas oportunas que la ley del suelo establezca y las normativas locales establecidas.



## SUELO URBANIZABLE CON ORDENACION PORMENORIZADA.

El Plan General ordena pormenorizadamente los suelos que justificadamente se considera oportuno, para su pronta programación e incorporación al desarrollo urbano de la ciudad, de acuerdo con los objetivos y criterios de los Artículos 8, 9 y 10 de la L.R.A.U.

Estas áreas están exentas de Planeamiento Parcial o de Reforma Interior, y por tanto contienen todas las determinaciones previstas en los artículos 18, 21, y 22 de la L.R.A.U.

El Plan General denomina SUPOR al suelo urbanizable con ordenación pormenorizada de uso residencial, y SUPOI al suelo urbanizable con ordenación pormenorizada de uso industrial.

En la presente ordenanza general se contienen todas sus fichas de planeamiento y de gestión, con los contenidos preceptivos que incluyen su superficie, intensidad o aprovechamiento, uso tipológico global, densidad máxima, definición del sector, delimitación de las unidades de ejecución, su intensidad, su secuencia lógica de desarrollo, condiciones necesarias para su incorporación al proceso urbanizador y desglose superficial del destino urbanístico de su ámbito.

Estas fichas se complementarán con las correspondientes ordenanzas de aplicación y la información gráfica del PGOU.



AREA DE ORDENACION: **SUPOR - 1**

#### **- DELIMITACION**

La existencia de este Area de Ordenación se fundamenta en la búsqueda del Plan General de nuevas alternativas de crecimiento al modelo tradicional de ciudad.

Su delimitación viene establecida por el respeto, por una parte al límite de Suelo Urbano que el Plan establece para los terrenos lindantes con la calle de acceso y por otra por el límite del suelo No Urbanizable de Protección de la Red viaria que determina la variante de la Carretera comarcal CV-18. Se respeta una profundidad de suelo a partir de la Avenida de Castellón, buscando completar la manzana con la Ordenación dispuesta, pero considerando la parte no desarrollada como suelo Urbano dentro del Area de reparto del Urbanizable.

El Area limita por el Sur con lo que viene a convertirse en uno de los Ejes direccionales de dotaciones del Plan, materializado en la secuenciación del Centro Asistencial con las grandes dotaciones docentes del Municipio.

Su importancia estratégica se prefigura desde el momento en que cuenta con acceso directo a la variante de la CV-18, conectando directamente con la Plaza Sta. Isabel, recientemente desarrollada con capacidad generatriz de un foco urbano de primer rango.

#### **- ORDENACION: TIPOLOGIAS Y CONCEPTOS URBANOS.**

Es parte de la estructurante del Plan la consideración en este Area de reparto de una tipología residencial nueva: el adosado como concepto de célula base para la agregación urbana. Su modelo no debe buscarse en la secuencia de este tipo edificatorio concebido como polo de atracción turística, ni aun en los barrios residenciales de reciente y prolija enumeración sino que la Ordenación surge con deseo de posibilitar el reencuentro de una forma de vida urbana conectada con las experiencias del Movimiento Moderno (Siedlung) y experimentadas en nuestro Territorio por las promociones de Postguerra de Regiones Devastadas.

La célula primaria de la agregación es el conjunto de la edificación y el Jardín, estableciéndose una necesaria jerarquización de pasos desde el espacio público propiamente dicho al interior doméstico mas intimista y personal. La referencia de la "parcela", por sus dimensiones no lo es desde el punto de vista ornamental y/o paisajista, sino desde el planteamiento mas razonable y cercano al modo de vida de la Plana de mantener el contacto primario con una forma de producción complementaria con el nivel de vida impuesto por la actual sociedad mercantilista.

La Ordenación se completa con la existencia de dos tipologías mas: la manzana cerrada densa y la manzana cerrada con profundidad edificable. Son Unidades de recomposición y cierre de la Ordenación de borde, explicadas por la existencia de estas tipologías en el perímetro inmediato del Area de Ordenación.

**- CONDICIONES SUPERFICIALES Y DE DESTINO DEL SUELO.**

SUPERFICIE TOTAL AREA	224.076'39 M2.
SUPERFICIE USO LUCRATIVO	127.399'91 M2
SUPERFICIE USO Z.VERDE	44.292'02 M2
SUPERFICIE USO DOTACIONAL	14.118'06 M2
SUPERFICIE VIALES	52.384'46 M2

**- CONDICIONES DE DESARROLLO**

De acuerdo con los artículos 17.1.A y 17.4 este Plan General establece las directrices definitorias de la estrategia de ocupación del territorio, y las condiciones objetivas que han de cumplirse para que sea posible la incorporación de cada tramo de urbanización al contexto global del territorio.

Se define un orden básico de prioridades para la ejecución de las Actuaciones Integradas previstas (A) y se regulan las condiciones que éstas han de satisfacer para que sea posible su programación (B):

A) Por su inmediatez al suelo urbano, y por el diseño de las 5 Unidades de Ejecución que componen el área, la secuencia lógica de desarrollo será libre.

B) Para su programación será imprescindible incluir las determinaciones siguientes, relativas al desarrollo y conexión de las infraestructuras:

B-1) Conexión viaria.

En las unidades 1 y 2 está garantizada.

En las unidades 3, 4 y 5 será preceptiva su conexión a la Avda. de Castellón.

B-2) Agua

La unidad 1, a la Avda. del Grao.

Las unidades 2, 3, 4 y 5 a la Avda. de Castellón.

B-3) Alcantarillado.

Todas las unidades deberán estar conectadas con el colector del vial de enlace de la rotonda CV-18 a la plaza Santa Isabel.



### - INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN

Se estará lo dispuesto en el art. 80 de la L.R.A.U. En particular este suelo urbanizable pormenorizado lo desarrolla el Plan con un nivel de definición similar al del Suelo Urbano, con todas las determinaciones de los artículos 18, 21 y 22 de la L.R.A.U., excusando la ulterior exigencia de planeamiento parcial.

La incorporación de estos suelos con ordenación pormenorizada al proceso urbanizador, se realizará mediante la técnica prevista por la L.R.A.U. para el desarrollo de Programas de Actuaciones Integradas, cuando no se varíe la ordenación establecida, y mediante un Plan Parcial Modificativo cuando se pretenda cambiar alguna determinación, de acuerdo con el artículo 29 y concordantes de la L.R.A.U.

De acuerdo con el artículo 62 de la L.R.A.U. en este suelo ordenado pormenorizadamente, cada una de las Unidades de Ejecución delimitadas conforma un área de reparto con sus correspondientes aprovechamientos tipo:

UE- 1	0'700
UE- 2	0'780
UE- 3	0'780
UE- 4	0'748
UE- 5	0'666

Estas Unidades de Ejecución, son continuas, representan por tanto actuaciones técnicamente autónomas, en cumplimiento del artículo 33 de la L.R.A.U.

### - OTRAS CONSIDERACIONES.

Se establece una secuencia de desarrollo libre basada en la lógica de la ocupación territorial a partir del límite de la Avenida de Castellón, de la conexión con la trama urbana inmediata, y del nuevo vial de enlace con la CV-18.

La secuencia que se relaciona se podrá alterar, debido a la independencia de las unidades respecto a garantizar su integración en el desarrollo urbanístico de la ciudad:

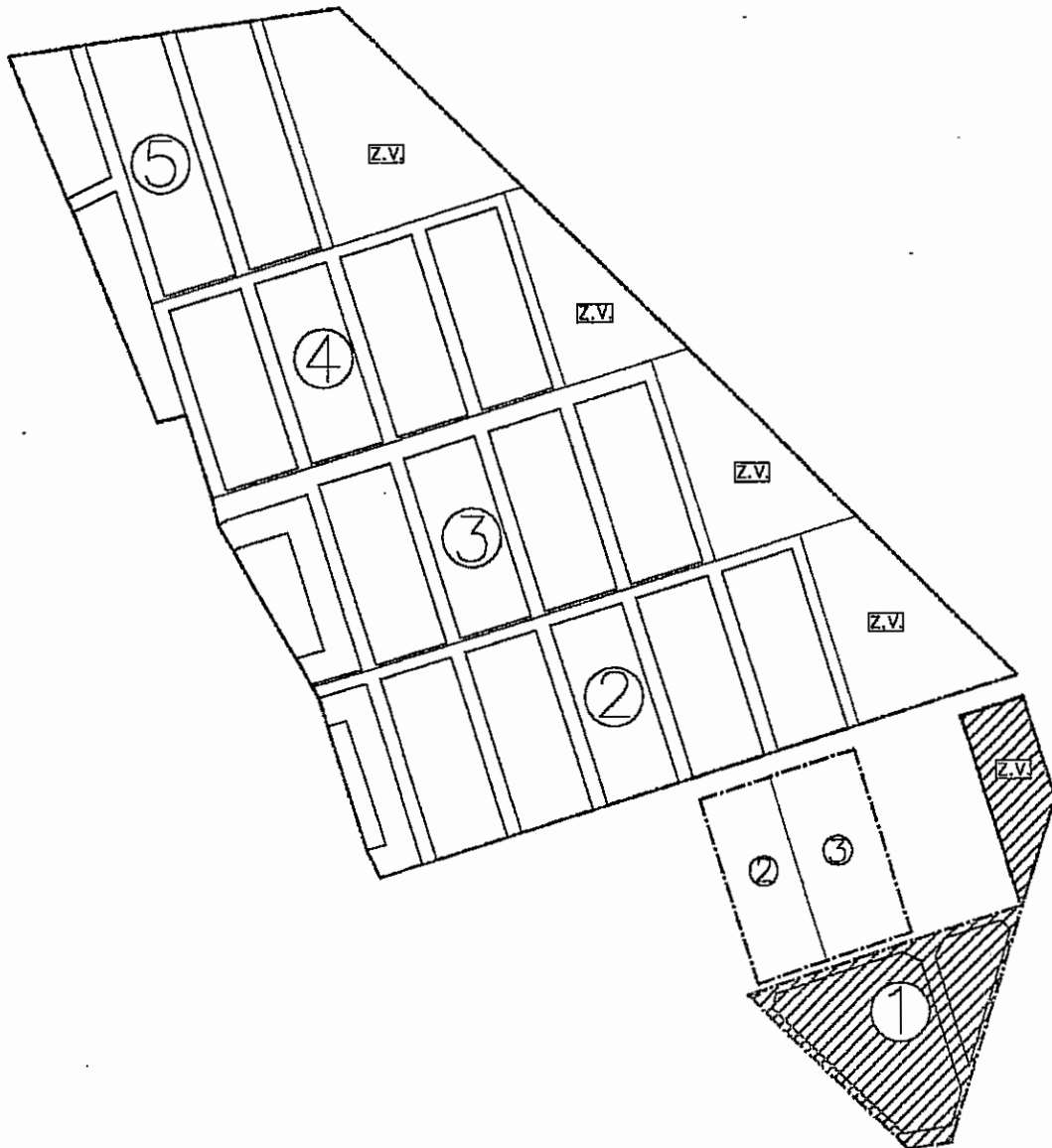
1ª secuencia.- UE 1	19.342'40 m2.
2ª secuencia.- UE 2	62.189'58 m2.
3ª secuencia.- UE 3	58.631'60 m2.
4ª secuencia.- UE 4	40.420'83 m2.
5ª secuencia.- UE 5	43.491'98 m2.

# SUPOR 1

ZONA	LUCRATIVO	M2 TECHO	M2/M2	Z.VERDE	VIALES	DOTACION	TOTAL
A 1	11280,71	13536,85	0,700	4456,20	3605,49	0,00	19342,40
A 2	35618,21	48507,09	0,780	10163,40	16407,97	6366,97	62189,58
A 3	31168,26	45757,28	0,780	8894,70	18568,64	7751,09	58631,60
A 4	25200,14	30240,17	0,748	6693,07	8527,62	0,00	40420,83
A 5	24132,59	28959,11	0,666	14084,65	5274,74	0,00	43491,98
TOTAL	127399,91	167000,50	0,745	44292,02	52384,46	14118,06	224076,39



USO	TIPO	ALTURAS	OCUPACION	INTENSIDAD	PARCELA MINIMA
RESIDENCIAL	ABIERTA ADOSADO	2	60 %	1.2 m2/m2	150 m2



Superficie susceptible aprobación	Intensidad	Superficie edificable	Cesiones				Total Sup. unidad de ejecución	Aprovechamiento m2/m2.
			Z.V.	Vial	Datación	Total		
11.280.71	1.2	13.536.85	4.456.20	3.605.49	0.00	8.061.69	19.342.40	0.700

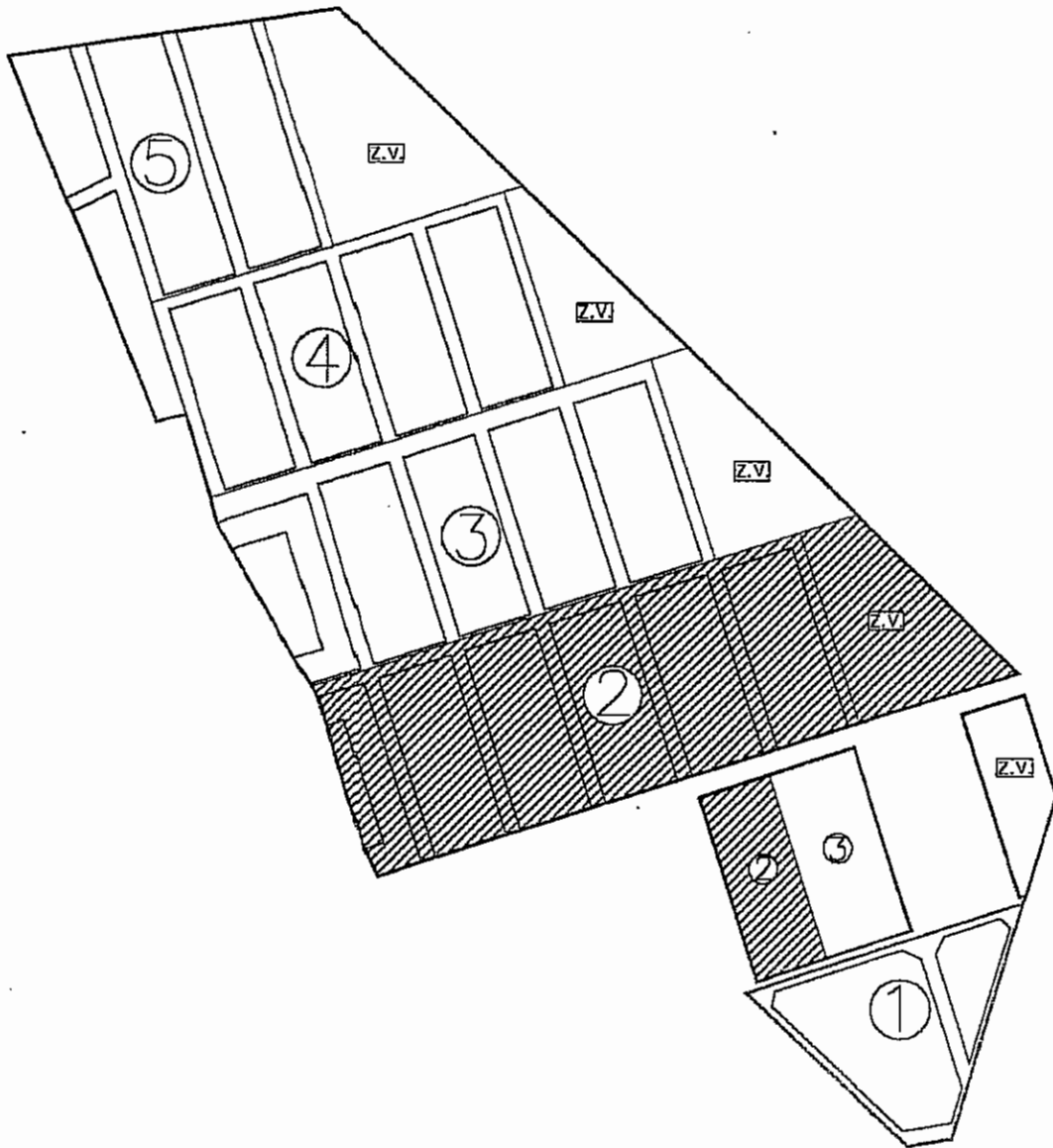
SUPOR-1  
 Unidad de Ejecución: 1



AJUNTAMENT  
 d'ALMASSORA  
 P.G.O.U. 1.998



USO	TIPO	ALTURAS	OCUPACION	INTENSIDAD	PARCELA MINIMA
RESIDENCIAL	ABIERTA ADOSADO	2	60 %	1.2 m2/m2	150 m2



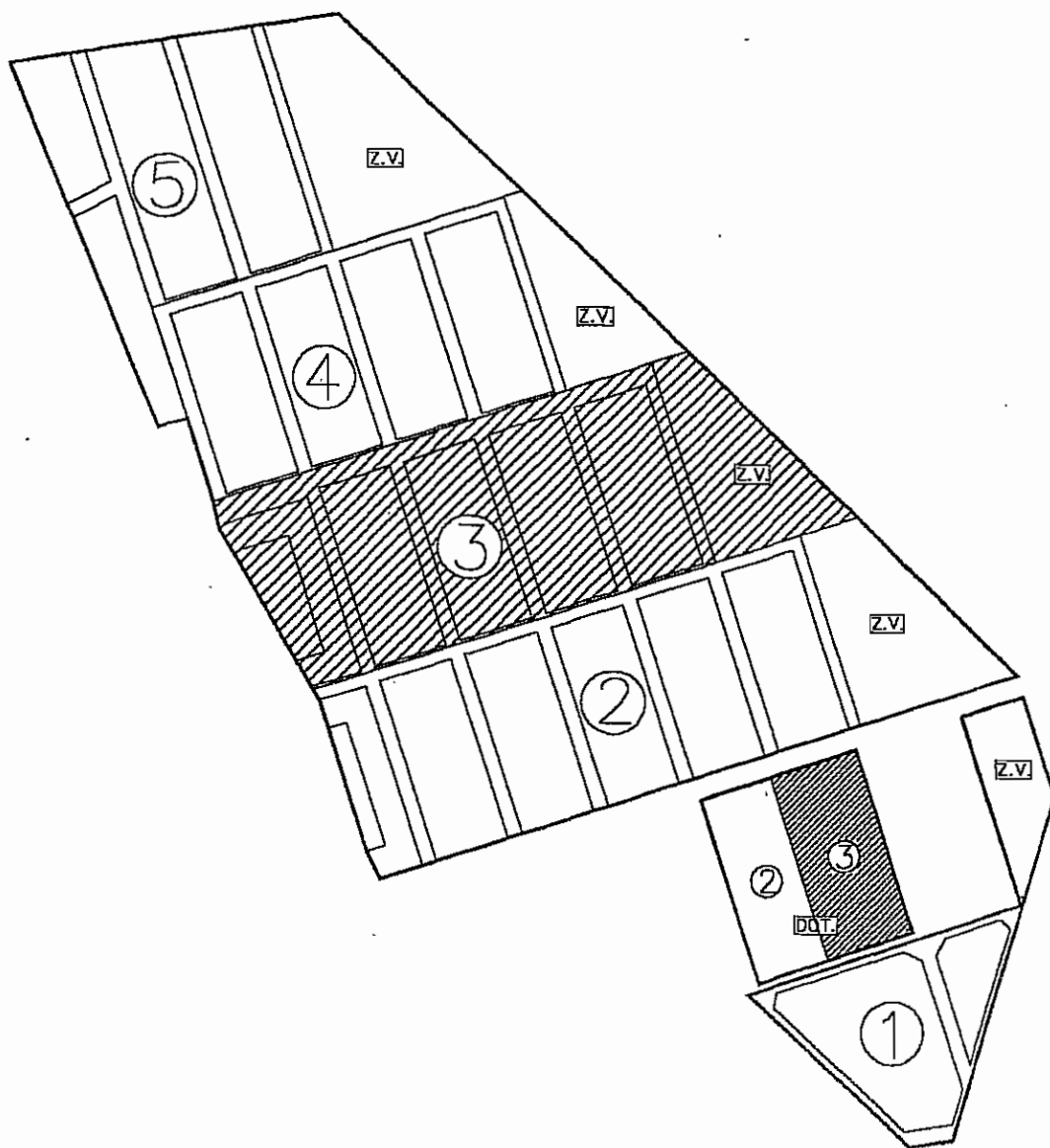
Superficie susceptible aprobación	Intensidad	Superficie edificable	Cesiones				Total Sup. unidad de ejecución	Aprovechamiento m2/m2
			Z.V.	Vial	Dotación	Total		
35.618.21	1.2	48.507.09	10.163.40	16.407.97	6.366.97	26.577.74	62.189.58	0.780

SUPOR-1  
Unidad de Ejecución: 2



AJUNTAMENT  
d'ALMASSORA  
P.G.O.U. 1.998

USO	TIPO	ALTURAS	OCUPACION	INTENSIDAD	PARCELA MINIMA
RESIDENCIAL	ABIERTA ADOSADO	2	6D ‰	1.2 m2/m2	150 m2



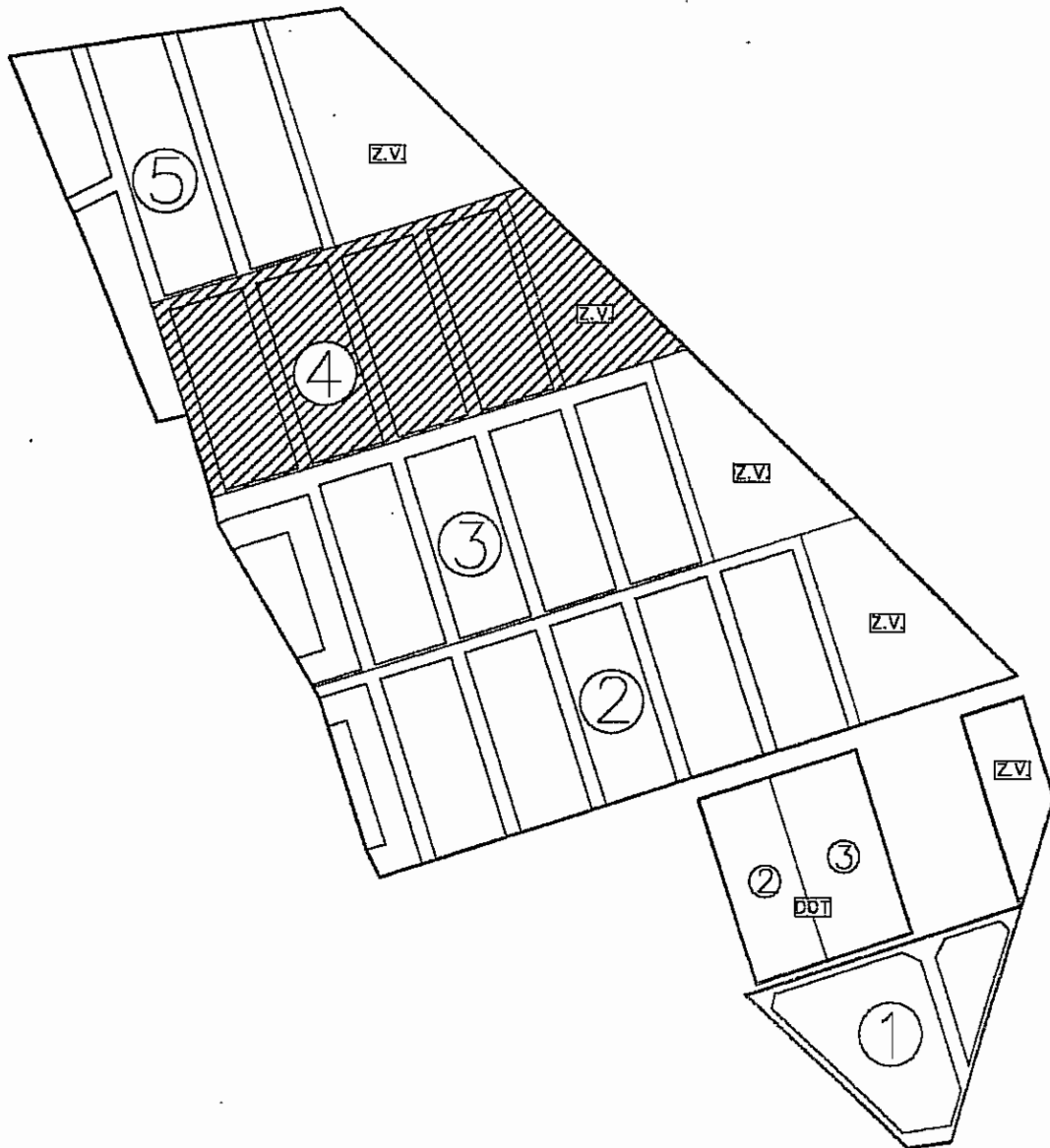
Superficie susceptible aprobación	Intensidad	Superficie edificable	Cesiones				Total Sup. unidad de ejecución	Aprovechamiento m2/m2
			Z.V.	Vial	Dotación	Total		
31.168.26	1.2	45.757.28	8.894.70	18.568.64	7.751.09	35.214.43	58.631.60	0.780

SUPOR-1  
 Unidad de Ejecución: 3



AJUNTAMENT  
 d'ALMASSORA  
 P.G.O.U. 1.998

USO	TIPO	ALTURAS	OCUPACION	INTENSIDAD	PARCELA MINIMA
RESIDENCIAL	ABIERTA ADOSADO	2	60 %	1.2 m2/m2	150 m2



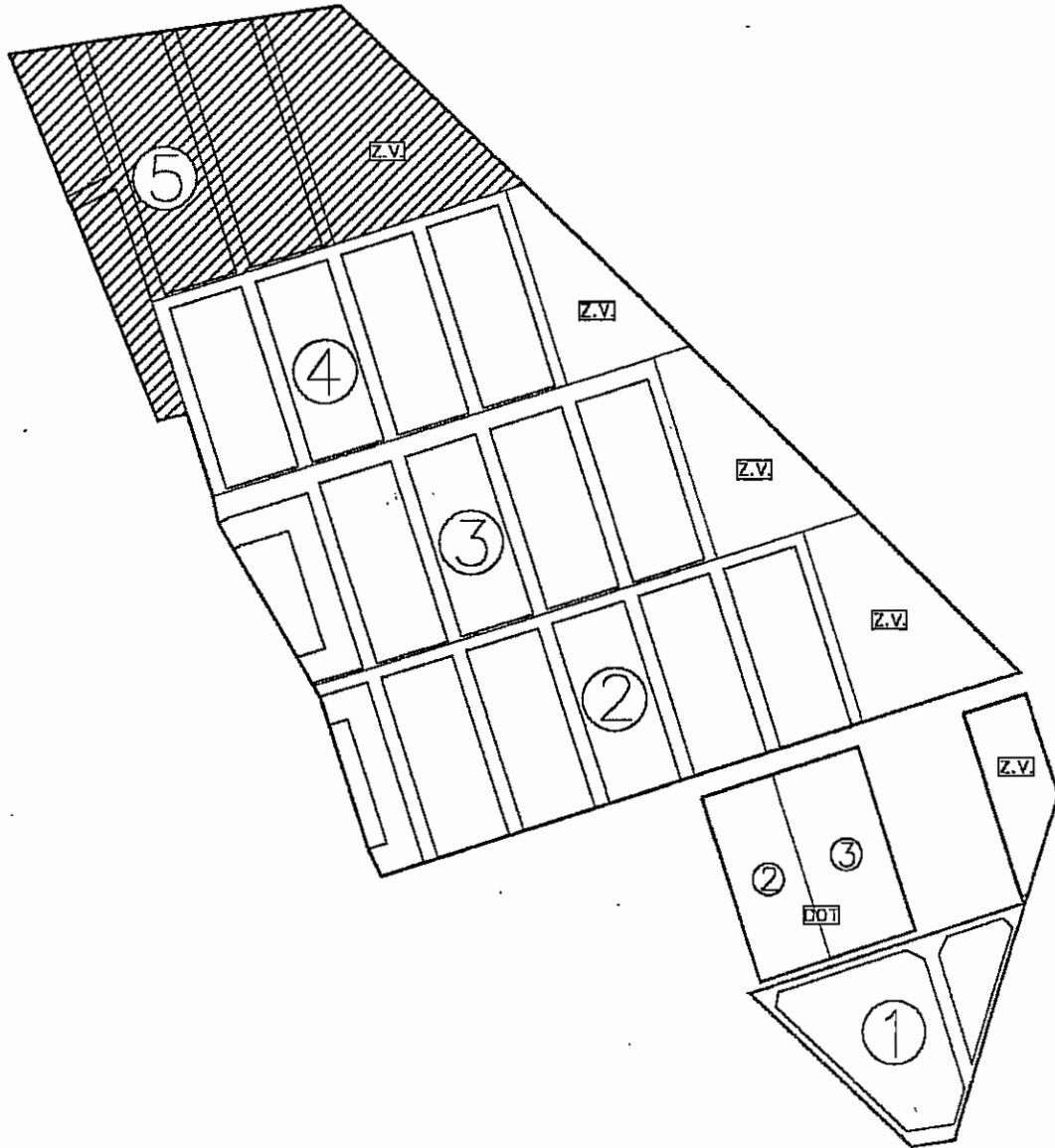
Superfície susceptible d'oprabació	Intensidad	Superfície edificable	C e s i o n e s				Total Sup. unitat de ejecucion	Aprovechamiento m2/m2
			Z.V.	Vial	Dotació	Total		
25.200.14	1.2	30.240.17	6.693.07	8.527.62	0.00	15.220.69	40.420.83	0.748

SUPOR-1  
 Unidad de Ejecución: 4



**AJUNTAMENT  
 d'ALMASSORA**  
 P.G.O.U. 1.998

USO	TIPO	ALTURAS	OCUPACION	INTENSIDAD	PARCELA MINIMA
RESIDENCIAL	ABIERTA ADOSADO	2	60 %	1.2 m2/m2	150 m2



Superficie susceptible aprobación	Intensidad	Superficie edificable	Cesiones				Total Sup. unidad de ejecución	Aprovechamiento m2/m2
			Z.V.	Viol	Dotación	Total		
24.132.59	1.2	28.959.11	14,084.65	5,274.74	0.00	19,359.39	43,491.98	0.666

SUPOR-1  
 Unidad de Ejecución: 5



**AJUNTAMENT  
 d'ALMASSORA  
 P.G.O.U. 1.998**



AREA DE ORDENACION . **SUPOR - 2**

#### **- DELIMITACION**

La existencia de este Area de Ordenación se fundamenta en la intención manifiesta del Plan General de individualizar la singularidad de Casco Antiguo, preservando sus bordes y dotándolo de las alternativas tipológicas que mas convienen al mantenimiento del ambiente urbano Intra/Extra muros.

Su forma geométrica es aproximadamente circular, donde la cara interna viene establecida por el respeto, por una parte al límite de Suelo Urbano que el Plan establece para los terrenos lindantes con el casco antiguo y la denominada Urbanización Darremur.

La delimitación de la corona exterior se realiza mediante un vial de sistema estructurante del Plan o por el espacio natural del Río Mijares.

Su importancia deriva de la relación establecida con el área del Casco Antiguo y de su vinculación medioambiental con la definición del frente fluvial de la ciudad.

#### **- ORDENACION: TIPOLOGIAS Y CONCEPTOS URBANOS.**

Es parte de la estructurante del Plan la consideración en este Area de reparto de una tipología residencial nueva: el adosado con idénticas referencias de uso que en el caso anterior pero renunciando a su concepto urbanístico de agregación urbana. Su propia forma geométrica nos indica que no se dispone en este caso de modelo tipológico integrado en sí mismo sino mas bien en referencia al entorno.

#### **- CONDICIONES SUPERFICIALES Y DESTINO DEL SUELO**

TOTAL AREA	89.047'61 M2.
SUELO DESTINO LUCRATIVO	49.973'72 M2.
SUELO DESTINO Z .VERDE	15.159'56 M2
SUELO DESTINO DOTACIONAL	6.011'24 M2
SISTEMA VIARIO	17.903'09 M2

#### **- CONDICIONES DE DESARROLLO**

De acuerdo con los artículos 17.1.A y 17.4 este Plan General establece las directrices definitorias de la estrategia de ocupación del territorio, y las condiciones objetivas que han de cumplirse para que sea posible la incorporación de cada tramo de urbanización al contexto global del territorio.

Se define un orden básico de prioridades para la ejecución de las Actuaciones Integradas previstas (A) y se regulan las condiciones que éstas han de satisfacer para que sea posible su programación (B):



A) La secuencia lógica para el desarrollo del área es libre por cuanto las 3 Unidades de Ejecución previstas son independientes y colindantes al suelo urbano.

B) La conexión de infraestructuras en la programación de las Unidades de Ejecución será la siguiente:

B-1) Conexión viaria.

En la Unidad nº 1 será la prolongación de la calle San Lucas.

En las Unidades nº 2 y nº 3 se produce directamente.

B-2) Conexión agua.

Las conexiones se realizarán a la calle San Luís, a la urbanización D' arremur y a la Avda. Burriana respectivamente.

B-3) Conexión alcantarillado.

Las Unidades 1 y 2 deberán conectar directamente al colector general del casco urbano.

La unidad nº 3 a la Avda. Burriana.

#### - INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN

Se estará a lo dispuesto en el artículo 80 de la L.R.A.U.

En particular este suelo urbanizable pormenorizado lo desarrolla el Plan con un nivel de definición similar al del Suelo Urbano, con todas las determinaciones de los artículos 18, 21 y 22 de la L.R.A.U., excusando la ulterior exigencia de planeamiento parcial.

La incorporación, de estos suelos con ordenación pormenorizada al proceso urbanizador se realizará mediante la técnica prevista por la L.R.A.U para el desarrollo de PROGRAMAS DE ACTUACIONES INTEGRADAS, cuando no se varíe la ordenación establecida, y mediante un PLAN PARCIAL MODIFICATIVO cuando se pretenda variar alguna determinación de acuerdo con el artículo 29 y concordantes de la L.R.A.U.

De acuerdo con el artículo 62 de la L.R.A.U., es este suelo ordenado pormenorizadamente cada una de las unidades de actuación delimitadas conforma un área de reparto con los correspondientes aprovechamientos:

UE 1	0'719 m2
UE 2	0'676 m2
UE 3	0'651 m2

Estas unidades de ejecución son continuas o discontinuas, y representan actuaciones técnicamente autónomas, en cumplimiento del artículo 33 de la L.R.A.U.

**- OTRAS CONSIDERACIONES.**

Las Unidades de Ejecución podrán desarrollarse de manera autónoma, sin seguir un orden preferente, por quedar garantizada su integración en el desarrollo urbanístico de la ciudad.

## SUPOR 2

ZONA	LUCRATIVO	M2 TECHO	M2/M2	Z.VERDE	VIALES	DOTACION	SUMA	TOTAL
A 1	10823,27	12987,92	0,719	0,00	5568,75	1673,40	7242,15	18065,42
A 2	17119,16	20542,99	0,676	2841,89	6087,90	4337,84	13267,63	30386,79
A 3	22031,29	26437,55	0,651	12317,67	6246,44	0,00	18564,11	40595,40
TOTAL	49973,72	59968,46	0,673	15159,56	17903,09	6011,24	39073,89	89047,61

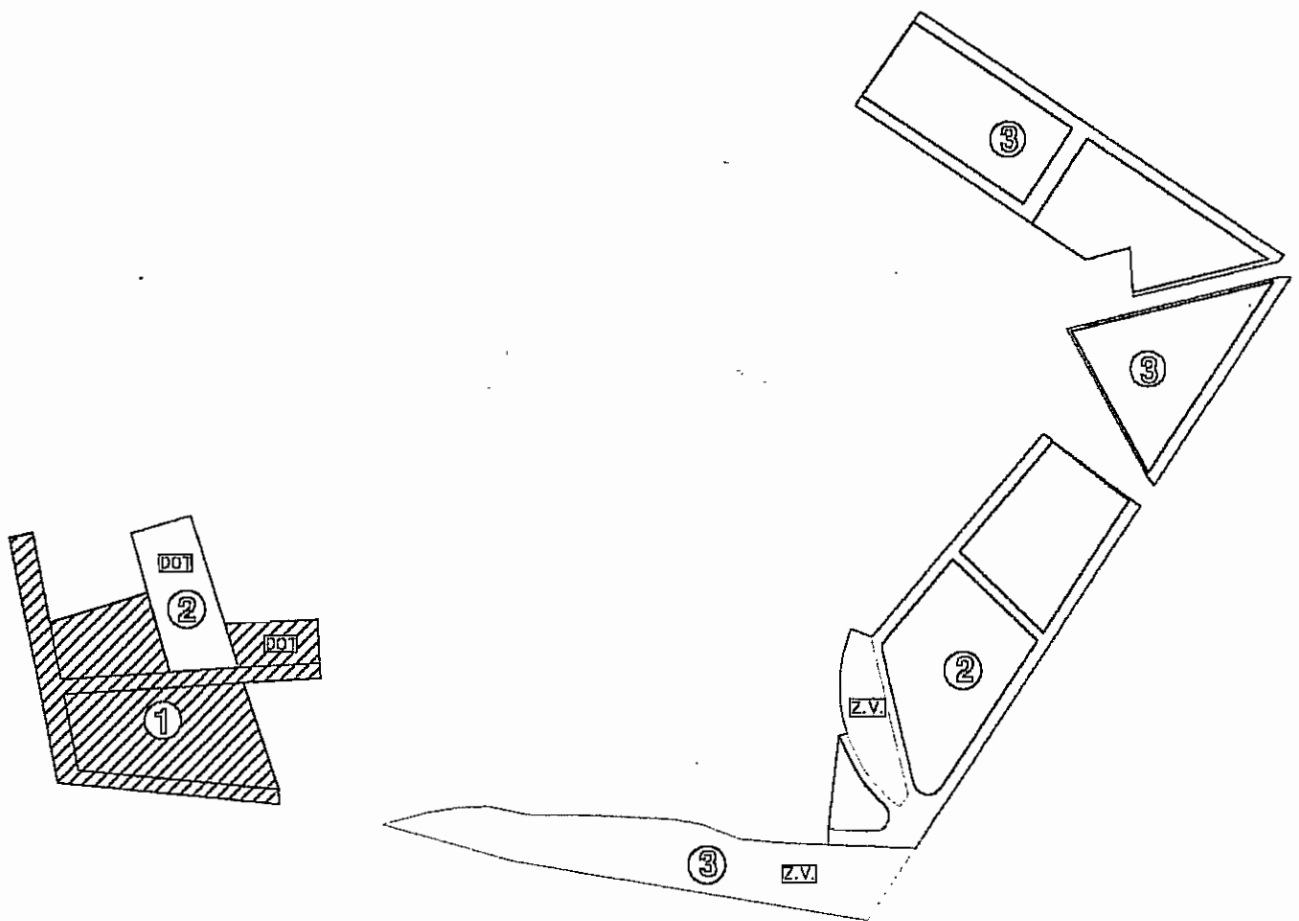
SUPOR-2



AJUNTAMENT  
d'ALMASSORA  
P.G.O.U. 1.998



USO	TIPO	ALTURAS	OCUPACION	INTENSIDAD	PARCELA MINIMA
RESIDENCIAL	ABIERTA ADOSADO	2	60 %	1.2 m2/m2	150 m2



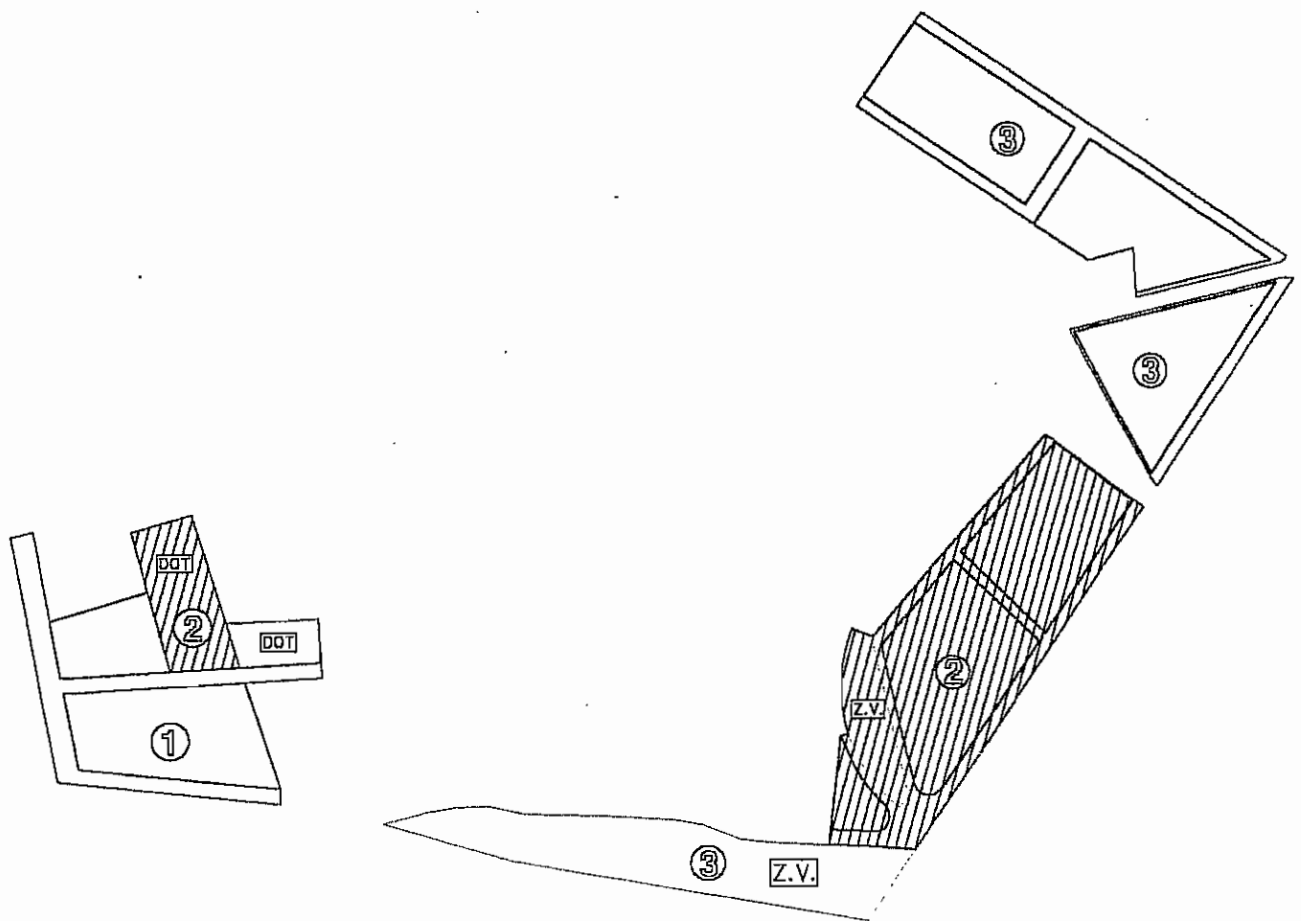
Superficie susceptible aprobación	Intensidad	Superficie edificable	Cesiones				Total Sup. unidad de ejecucion	Aprovechamiento m2/m2
			Z.V.	Vial	Dotación	Total		
10.823.27	1.2	12.987.92	0.00	5.568.75	1.673.40	7.242.15	18.065.42	0.719

SUPOR-2  
 Unidad de Ejecución: 1



AJUNTAMENT  
 d'ALMASSORA  
 P.G.O.U. 1.998

USO	TIPO	ALTURAS	OCUPACION	INTENSIDAD	PARCELA MINIMA
RESIDENCIAL	ABIERTA ADOSADO	2	60 %	1.2 m2/m2	150 m2



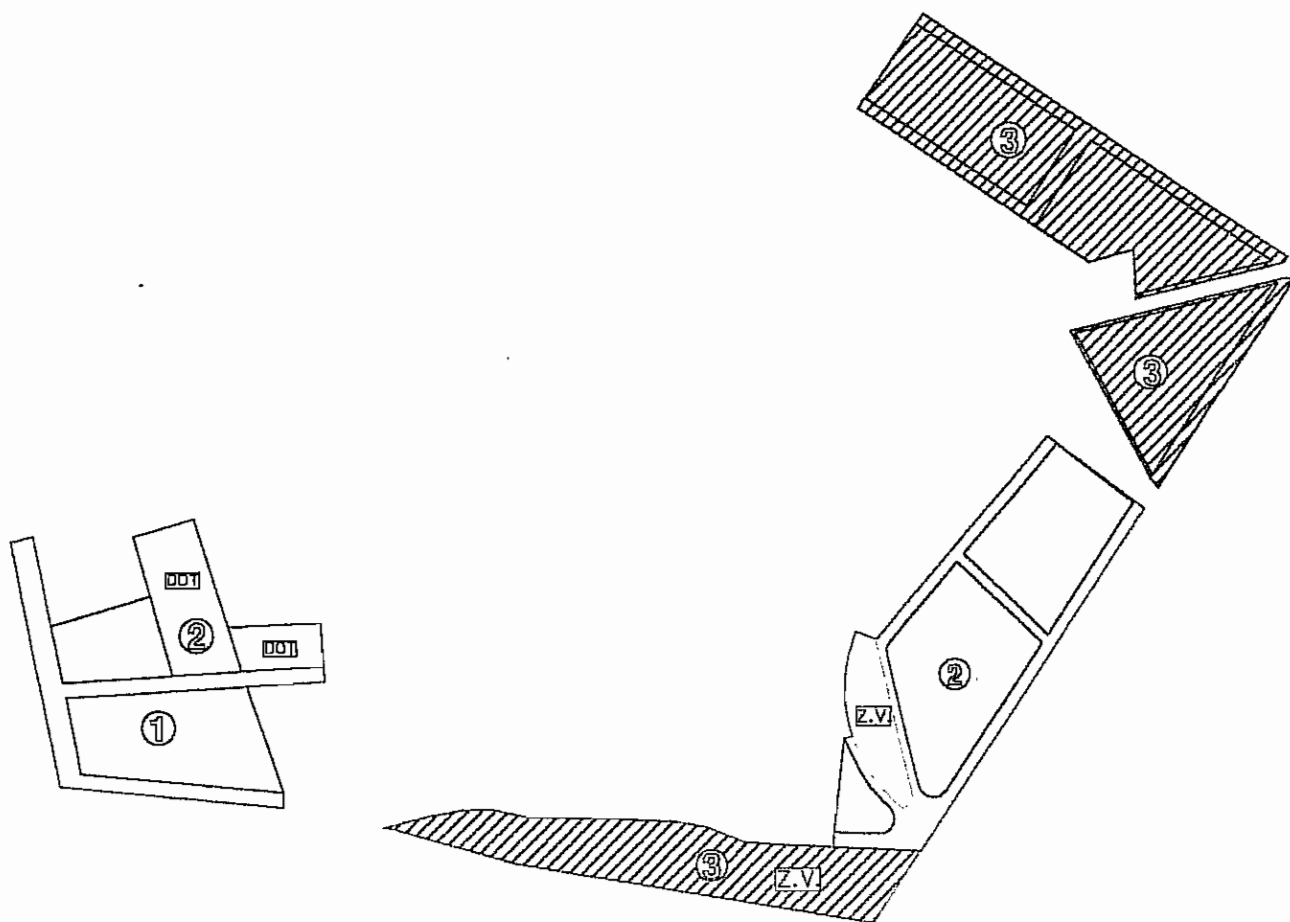
Superficie susceptible aprobación	Intensidad	Superficie edificable	Cesiones				Total Sup. unidad de ejecución	Aprovechamiento m2/m2
			Z.V.	Vial	Dotación	Total		
17.119.16	1.2	20.542.99	2.841.89	6.087.90	4.337.84	13.267.63	30.386.79	0.676

SUPOR-2  
 Unidad de Ejecución: 2



AJUNTAMENT  
 d'ALMASSORA  
 P.G.O.U. 1.998

USO	TIPO	ALTURAS	OCUPACION	INTENSIDAD	PARCELA MINIMA
RESIDENCIAL	ABIERTA ADOSADO	2	60 %	1.2 m2/m2	150 m2



Superficie susceptible aprobación	Intensidad	Superficie edificable	Cesiones				Total Sup. unidad de ejecución	Aprovechamiento m2/m2
			Z.V.	Vial	Dotación	Total		
22.031.29	1.2	26.437.55	12.317.67	6.246.44	0.00	18.564.11	40.595.40	0.651

SUPOR-2  
 Unidad de Ejecución: 3



AJUNTAMENT  
 d'ALMASSORA  
 P.G.O.U. 1.998



AREA DE ORDENACION ..... **SUPOR - 3**

#### **- DELIMITACION**

Este Area fundamenta su ordenación en la intención del Plan de "completar" la trama rectangular del Ensanche Oeste hasta el límite tipológico de cambio de uso y la barrera infraestructural impuesta por la servidumbre aérea de paso de líneas de suministro eléctricos. Es un deseo de completar trama viaria, pero a la manera de las promociones publicas existentes en la zona, sin renunciar a la idoneidad de la edificación abierta como mecanismo de generación de ciudad.

Su delimitación viene establecida por el respeto, por una parte al límite de Suelo Urbano que el Plan establece para los terrenos lindantes con la calle Boqueras y la Avenida José Ortiz.

El Area limita por el Oeste con el Suelo Industrial y con terrenos dotacionales del eje direccional deportivo incluido como dotación estructural de Parque Público.

Su importancia radica en el interés de superar la barrera actualmente existente entre la trama establecida y los núcleos dispersos de población al Oeste. La definición de la alternativa direccional en el Terreno Deportivo forma parte de la Estrategia estructurante del Plan y no puede ser entendida sin la existencia de esta Unidad.

#### **- ORDENACION: TIPOLOGIAS Y CONCEPTOS URBANOS.**

La tipología urbana determinada por el Plan es la edificación en orden abierto, fijándose unas condiciones máximas de ocupación para cada uno de los terrenos.

La célula primaria de la agregación urbanística del ensanche debe convertirse en permeable a medida que se avanza, desde el límite de la calle Boqueras hacia el terreno deportivo. La existencia de unos bloques de promoción publica en esta zona dieron la clave para que el diseño se orientase decididamente en esta dirección.

Por otra parte, la edificación abierta posibilita una mejor definición del borde urbano del Eje direccional de servicios, que adquiriría aspecto de un espacio cerrado en el caso de delimitarse completamente por edificación cerrada.

#### **- CONDICIONES SUPERFICIALES Y DESTINO DEL SUELO**

SUPERFICIE TOTAL AREA	72. 196'51 M2
SUELO DESTINO LUCRATIVO	37.046'97 M2
SUELO DESTINO Z. VERDE	15.083'77 M2
SUELO DESTINO DOTACIONAL	3.687'55 M2
SISTEMA VIARIO	16.378'22 M2



## - CONDICIONES DE DESARROLLO

De acuerdo con los artículos 17.1.A y 17.4 este Plan General establece las directrices definitorias de la estrategia de ocupación del territorio, y las condiciones objetivas que han de cumplirse para que sea posible la incorporación de cada tramo de urbanización al contexto global del territorio.

Se define un orden básico de prioridades para la ejecución de las Actuaciones Integradas previstas (A) y se regulan las condiciones que éstas han de satisfacer para que sea posible su programación (B):

A) La secuencia lógica para el desarrollo del área es libre, por cuanto las tres Unidades de Ejecución previstas son independientes y colindantes con el suelo urbano..

B) La conexión de las infraestructuras en la programación de las Unidades será la siguiente:

B-1.- Conexión viaria.

La conexión viaria se produce directamente en las tres unidades..

B-2.- Agua.

La Unidad 1 se conectará a la Avda. José Ortiz.

Las Unidades 2 y 3 se conectarán a la calle Boqueras.

B-3.- Alcantarillado.

Todas las Unidades deberán conectar a la calle Boqueras.

## - INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN

Se estará a lo dispuesto en el artículo 80 de la L.R.A.U.

En particular este suelo urbanizable pormenorizado lo desarrolla el Plan con un nivel de definición similar al del Suelo urbano, con todas las determinaciones de los artículos 18, 21 y 22 de la L. R.A.U., excusando la ulterior exigencia de planeamiento parcial.

La incorporación de estos suelos con ordenación pormenorizada, al proceso urbanizador, se realizará mediante la técnica prevista por la L.R.A.U. para el desarrollo de PROGRAMAS DE ACTUACIONES INTEGRADAS, cuando no se varíe la ordenación establecida y mediante un PLAN PARCIAL MODIFICATIVO cuando se pretenda variar alguna determinación.

De acuerdo con el artículo 29 y concordantes de la L.R.A.U.



De acuerdo con el artículo 62 de la L.R.A.U. en este suelo ordenado pormenorizadamente, cada una de las unidades de ejecución delimitadas conforma un área de reparto con los correspondientes aprovechamientos:

UE 1                                  0'756

UE 2                                  0'729

UE 3                                  0'737

**- OTRAS CONSIDERACIONES.**

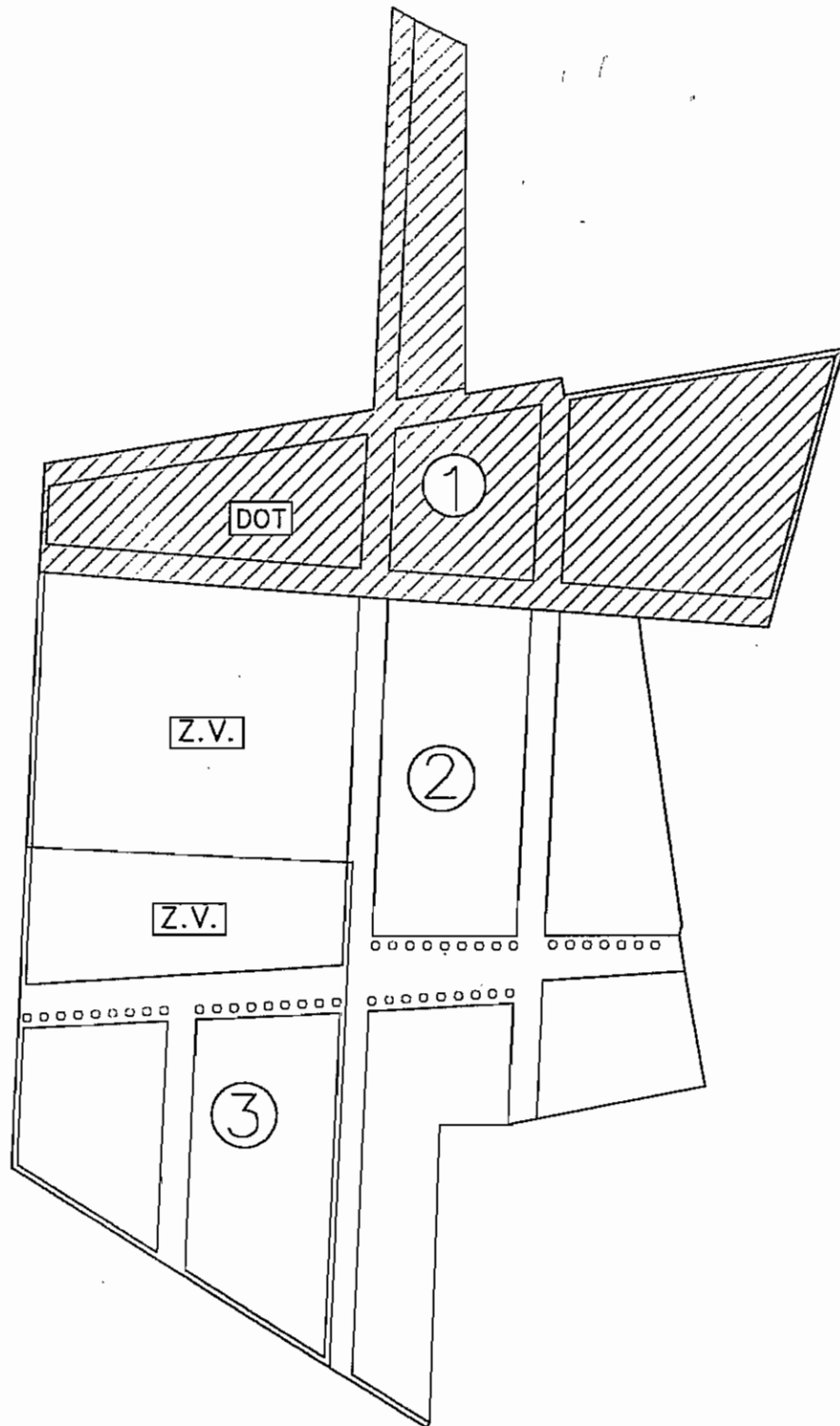
Se establece una secuencia de desarrollo libre por cuanto queda garantizada la total conexión de las unidades planteadas en la trama urbana de la ciudad.

**SUPOR3**

ZONA	LUCRATIVO	M2 TECHO	M2/M2	Z.VERDE	VIALES	DOTACION	SUMA	TOTAL
1	11468,68	16514,90	0,756	0	6692,46	3687,55	10380,01	21848,69
2	17169,45	24724,01	0,729	10466,08	6277,72	0	16743,80	33913,25
3	8408,84	12108,73	0,737	4617,69	3408,04	0	8025,73	16434,57
<b>TOTAL</b>	<b>37046,97</b>	<b>53347,64</b>	<b>0,739</b>	<b>15083,77</b>	<b>16378,22</b>	<b>3687,55</b>	<b>35149,54</b>	<b>72196,51</b>



USO	TIPO	ALTURAS	OCUPACION	INTENSIDAD	PARCELA MINIMA
RESIDENCIAL	ABIERTA	4	72 %	1,44	150



Superficie susceptible probación	Intensidad	Superficie edificable	Cesiones				Total Sup. unidad de ejecución	Aprovechamiento m2/m2
			Z.V.	Viales	Dotación	Total		
11.468.68	1.44	16.514.90	0.00	6.692.46	3.687.55	10.380.01	21.848.69	0.756

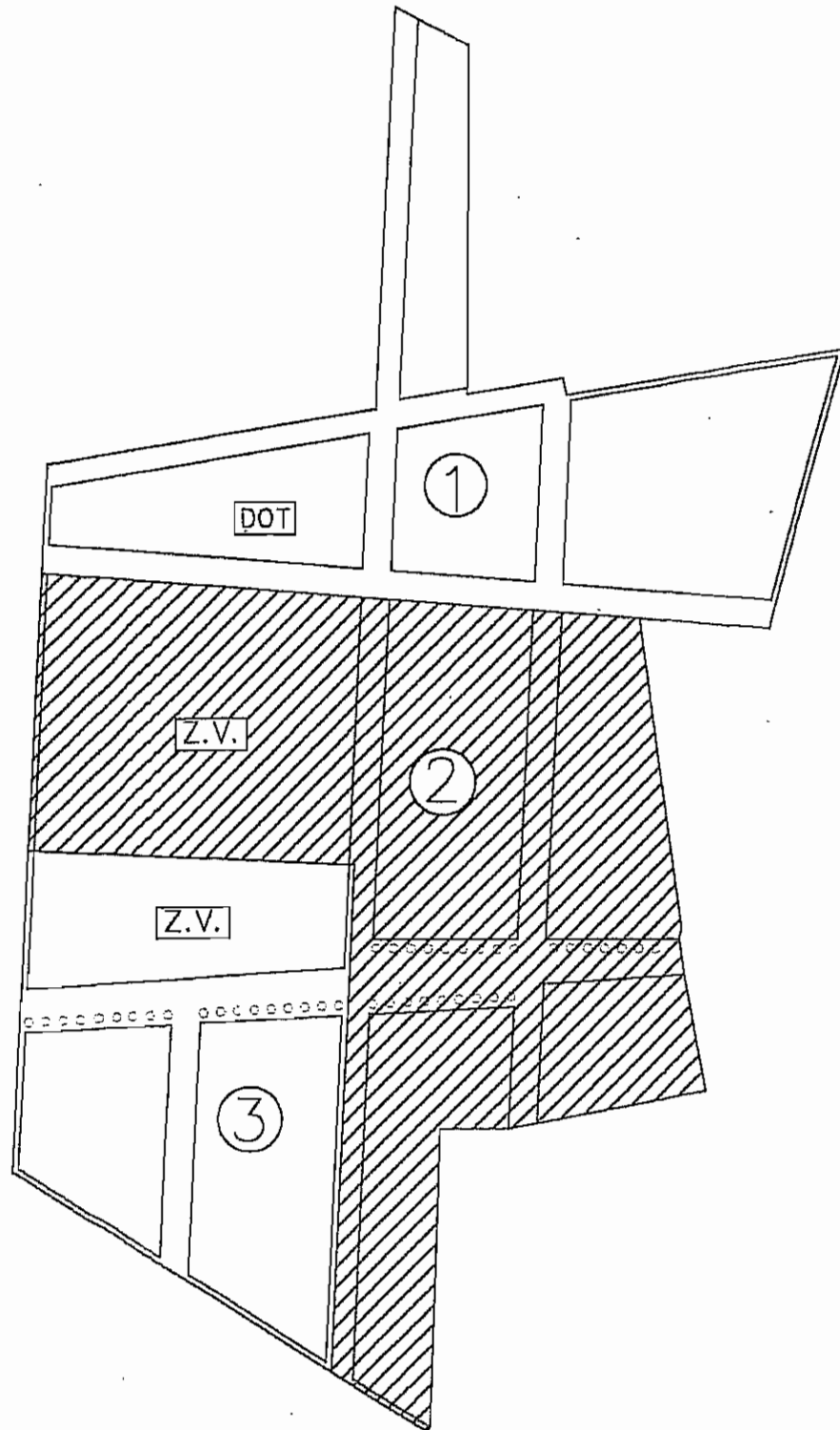
S U P O R 3  
 Unidad de Ejecución: 1



AJUNTAMENT  
 d'ALMASSORA  
 P.G.O.U. 1.998



USO	TIPO	ALTURAS	OCUPACION	INTENSIDAD	PARCELA MINIMA
RESIDENCIAL	ABIERTA	4	72 %	1,44	150



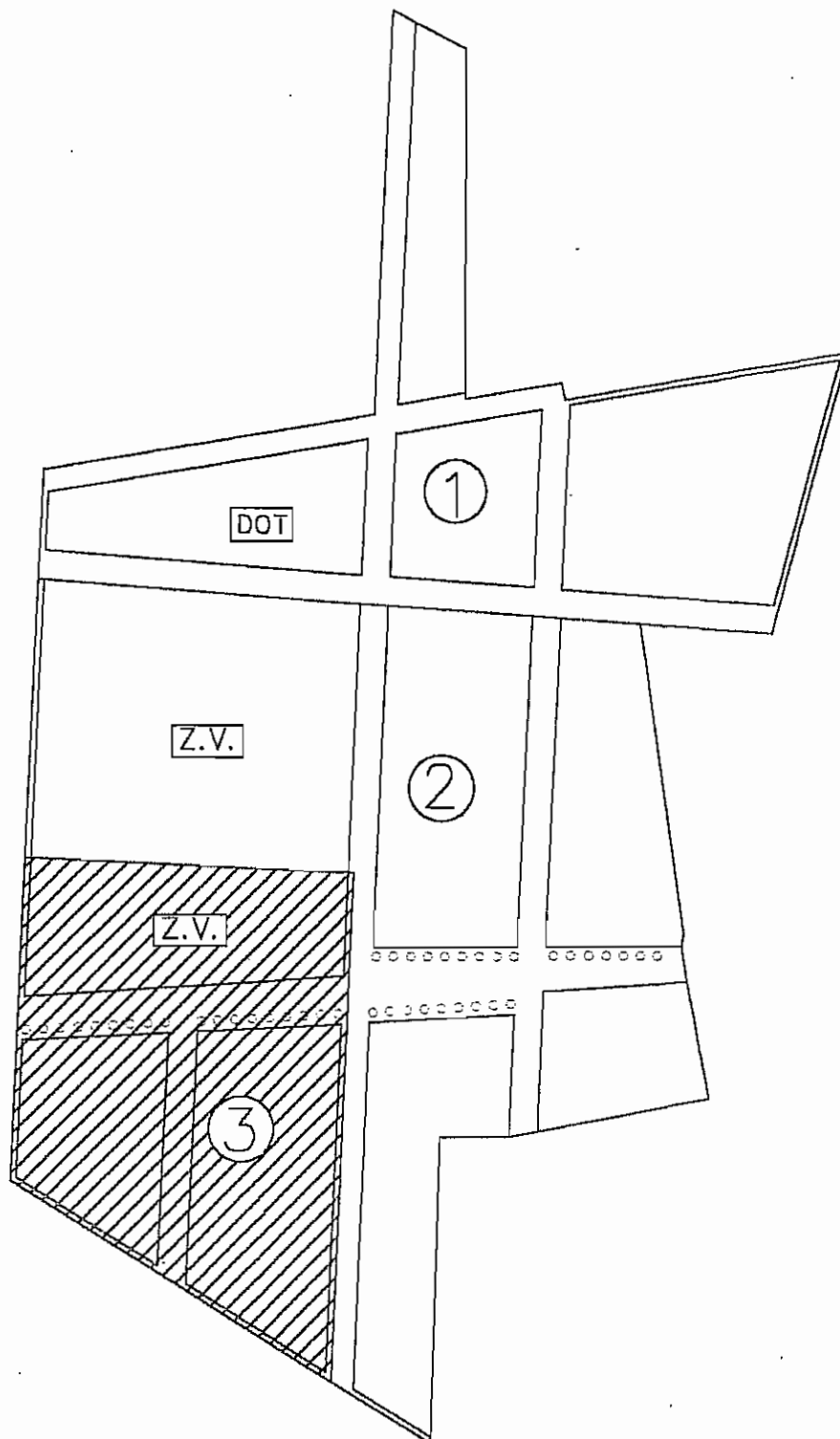
Superficie susceptible probación	Intensidad	Superficie edificable	Cesiones				Total Sup. unidad de ejecución	Aprovechamiento m2/m2
			Z.V.	Viales	Dotación	Total		
17.169.45	1.44	24.724.01	10.466.08	6.277.72	0.00	16.743.80	33.913.25	0.729

S U P O R 3  
 Unidad de Ejecución: 2



AJUNTAMENT  
 d'ALMASSORA  
 P.G.O.U. 1.998

USO	TIPO	ALTURAS	OCUPACION	INTENSIDAD	PARCELA MINIMA
RESIDENCIAL	ABIERTA	4	72 ‰	1,44	150



Superficie susceptible probación	Intensidad	Superficie edificable	Cesiones				Total Sup. unidad de ejecución	Aprovechamiento m2/m2
			Z.V.	Viales	Dotación	Total		
8.408.84	1.44	12.108.73	4.617.69	3.408.04	0.00	8.025.73	16.434.57	0.737

S U P O R 3  
 Unidad de Ejecución: 3



AJUNTAMENT  
 d'ALMASSORA  
 P.G.O.U. 1.998

AREA DE ORDENACION ..... **SUPOR - 4****- DELIMITACION**

Este Area, al igual que la anterior, fundamenta su ordenación en la intención del Plan de "completar" la trama rectangular del Ensanche Oeste hasta el límite tipológico de cambio de uso y la barrera infraestructural impuesta por la servidumbre aérea de paso de líneas de suministro eléctricos. Es un deseo de completar trama viaria, pero a la manera de las promociones publicas existentes en la zona, sin renunciar a la idoneidad de la edificación abierta como mecanismo de generación de ciudad.

Su delimitación viene establecida por el respeto, por una parte al límite de Suelo Urbano que el Plan establece para los terrenos lindantes con la calle Nou d'Octubre.

El Area limita por tres de sus lados con Suelo Urbano residencial y con terrenos dotacionales del eje direccional deportivo incluido como dotación estructural de Parque Público.

Su interés tipológico de inserción consiste en mantener la apertura visual del eje dotacional público con la zona verde del Barranc, en el límite con el Termino de Castellón.

**- ORDENACION: TIPOLOGIAS Y CONCEPTOS URBANOS.**

La tipología urbana determinada por el Plan es la edificación en orden abierto, fijándose unas condiciones máximas de ocupación para cada uno de los terrenos.

**- CONDICIONES SUPERFICIALES Y DESTINO DEL SUELO**

TOTAL SUPERFICIE AREA	27.184'34 M2
SUELO DESTINO LUCRATIVO	14.151'83 M2
SUELO DESTINO Z. VERDE	7.237'32 M2
SISTEMA VIARIO	5.795'19 M2

**- CONDICIONES DE DESARROLLO**

De acuerdo con los artículos 17.1.A y 17.4 este Plan general establece las directrices definitorias de la estrategia de ocupación del territorio, y las condiciones objetivas que han de cumplirse para que sea posible la incorporación de cada tramo de urbanización al contexto global del territorio.

Se define un orden básico de prioridades para la ejecución de las Actuaciones Integradas previstas (A) y se regulan las condiciones que éstas han de satisfacer para que sea posible su programación (B):

A) Solo se plantea una Unidad de Ejecución.



B) La conexión de las infraestructuras de la Unidad en su programación será la siguiente:

B-1.- Conexión viaria.

La Unidad queda integrada directamente en la trama urbana a través de la Avda. Nueve de Octubre.

B-2.- Agua.

Se conectará directamente a la red de la Avda. Nueve de Octubre.

B-3.- Alcantarillado

Se conectará directamente a la red de la Avda. Nueve de Octubre.

### - INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN

Se estará a lo dispuesto en el artículo 80 de la L.R.A.U.

En particular este suelo urbanizable pormenorizado lo desarrolla el Plan con un nivel de definición similar al del Suelo Urbano, con las determinaciones de los artículos 18, 21 y 22 de la L.R.A.U., excusando la ulterior exigencia de planeamiento parcial.

La incorporación, de estos suelos con ordenación pormenorizada, al proceso urbanizador, se realizará mediante la técnica prevista por la L.R.A.U. para el desarrollo de PROGRAMAS DE ACTUACIONES INTEGRADAS, cuando no se varíe la ordenación establecida y mediante un PLAN PARCIAL MODIFICATIVO cuando se pretenda variar alguna determinación.

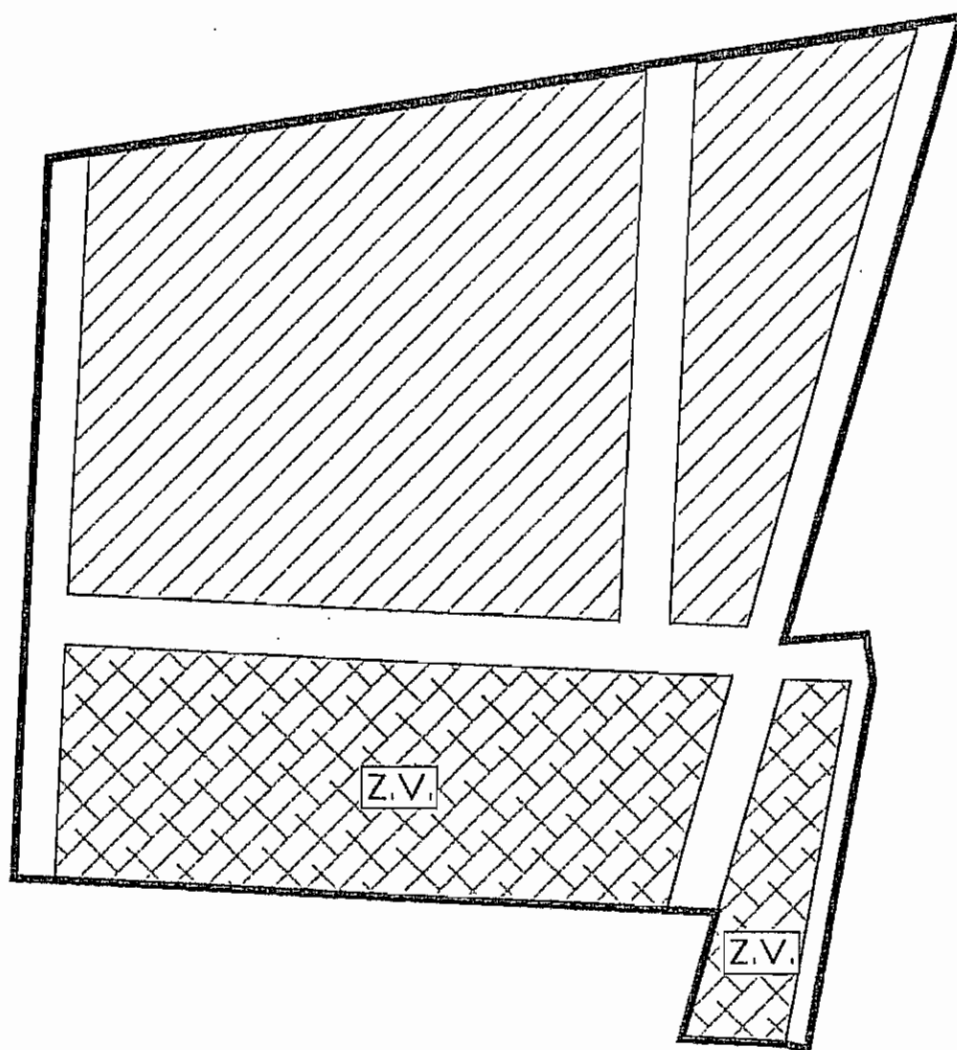
De acuerdo con el artículo 29 y concordantes de la L.R.A.U.

De acuerdo con el artículo 62 de la L.R.A.U. en este suelo ordenado pormenorizadamente, cada una de las unidades de ejecución delimitadas conforma un área de reparto con los correspondientes aprovechamientos:

UE 1

0'749

USO	TIPO	ALTURAS	OCUPACION	INTENSIDAD	PARCELA MINIMA
RESIDENCIAL	ABIERTA	4	72 %	1.44	150 m2



Superficie susceptible apropiación	Intensidad	Superficie edificable	Casiones				Total Sup. unidad de ejecución	Aprovechamiento m2/m2
			Z.V.	Vial	Dotación	Total		
14.151.83	1.44	20.378.83	7.237.32	5.795.19	0.00	13.032.51	27.184.34	0.749

S U P O R 4



AJUNTAMENT  
d'ALMASSORA  
P.G.O.U. 1.998

AREA DE ORDENACION ..... **SUPOI - 1****- DELIMITACION**

La existencia de este Area de Reparto se fundamenta en la configuración de una alternativa industrial valida para la mediana y pequeña industria de la ciudad, sin distar excesivamente de las áreas residenciales y restringiendo los usos en su interior

Su delimitación viene establecida por el trazado de la vía férrea por una parte, la vía de acceso a la CN-340 y el limite del Area de reparto que hemos denominado SUNPOR-2 por otra y por el Sur queda delimitado por un equipamiento estructurante de uso cultural.

Su importancia radica en el hecho de acompañar el crecimiento industrial resolviendo las disparidades de acceso y comunicación con tejidos residenciales, beneficiándose de una privilegiada situación y estableciendo las necesarias áreas de transición con el resto de la población. Los equipamientos y cesiones se han dispuesto a manera de filtro respecto los futuros ejes residenciales.

**- ORDENACION: TIPOLOGIAS Y CONCEPTOS URBANOS.**

Es parte de la estructurante del Plan la consideración en este Area de reparto de una tipología industrial única: el local de uso exclusivo y adosado para establecer la pauta de agregación urbana.

**- CONDICIONES SUPERFICIALES Y DESTINO SUELO**

SUPERFICIE TOTAL AREA	57.999'59 M2
SUELO DESTINO LUCRATIVO	31.427'20 M2
SUELO DESTINO Z. VERDE	7.033'99 M2
DOTACION VIARIA	18.579'27 M2

**- CONDICIONES DE DESARROLLO**

De acuerdo con los artículos 17.1.A y 17.4 este Plan general establece las directrices definitorias de la estrategia de ocupación del territorio, y las condiciones objetivas que han de cumplirse para que sea posible la incorporación de cada tramo de urbanización al contexto global del territorio.



Se define un orden básico de prioridades para la ejecución de las Actuaciones Integradas previstas (A) y se regulan las condiciones que éstas han de satisfacer para que sea posible su programación (B):

A) Solo se plantea una Unidad de Ejecución.

B) La conexión de las infraestructuras en la programación de la Unidad será la siguiente:

B-1.- Conexión viaria.

La conexión viaria se produce directamente a la trama urbana.

B-2.- Agua.

Se conectará directamente a la calle San Jaime.

B-3.- Alcantarillado.

Se conectará al acceso Sur, prolongación San Jaime.

#### **- INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN**

Se estará a lo dispuesto en el artículo 80 de la L.R.A.U.

En particular este suelo urbanizable pormenorizado lo desarrolla el Plan con un nivel de definición similar al del Suelo Urbano, con las determinaciones de los artículos 18, 21 y 22 de la L.R.A.U., excusando la ulterior exigencia de planeamiento parcial.

La incorporación, de estos suelos con ordenación pormenorizada, al proceso urbanizador, se realizará mediante la técnica prevista por la L.R.A.U. para el desarrollo de PROGRAMAS DE ACTUACIONES INTEGRADAS, cuando no se varíe la ordenación establecida y mediante un PLAN PARCIAL MODIFICATIVO, cuando se pretenda variar alguna determinación.

De acuerdo con el artículo 29 y concordantes de la L.R.A.U.

De acuerdo con el artículo 62 de la L.R.A.U. este suelo ordenado pormenorizadamente, en cada una de las unidades de ejecución delimitadas conforma un área de reparto con los correspondientes aprovechamientos:

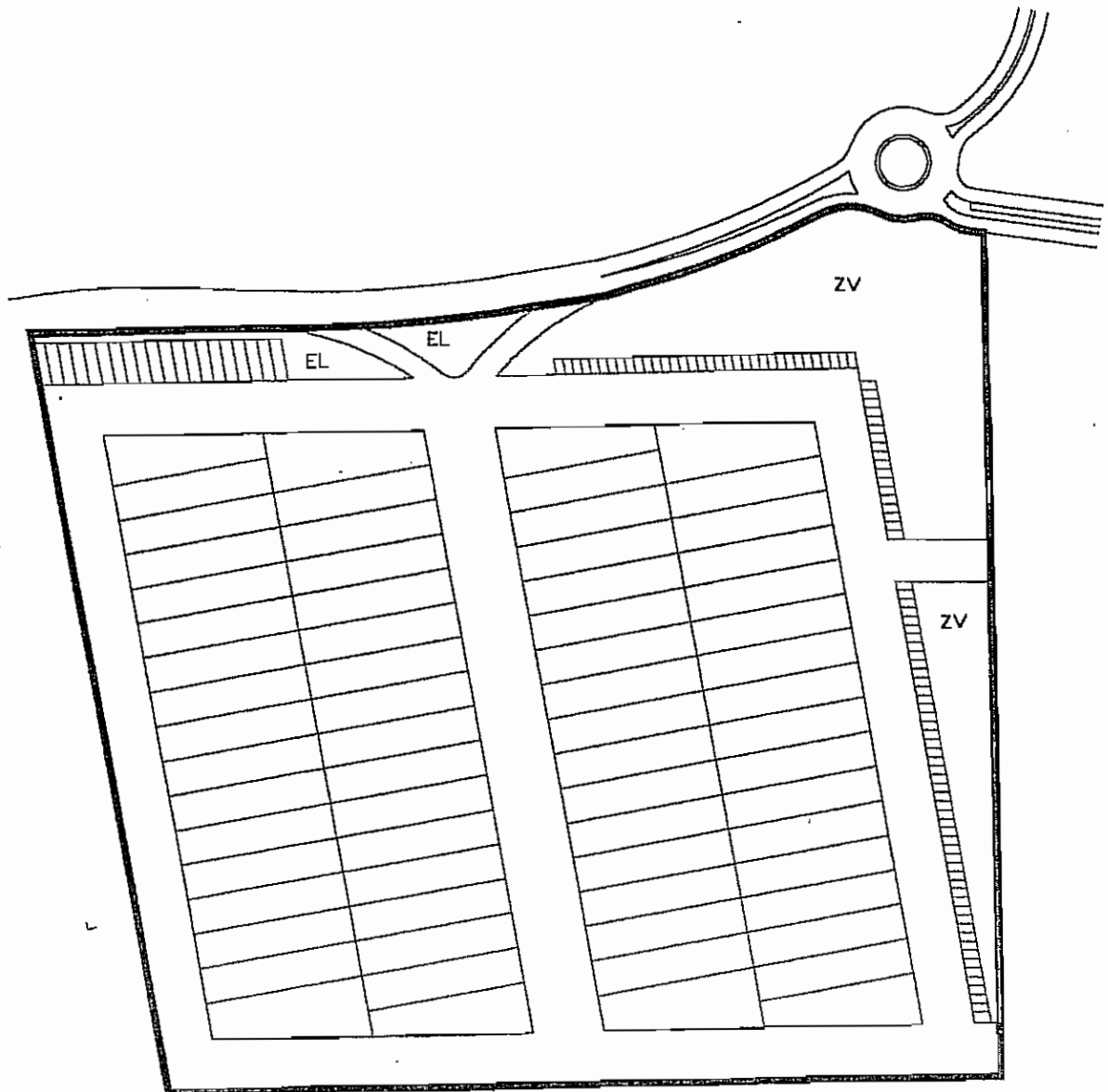
UE 1                      0'7586

#### **- OTRAS CONSIDERACIONES.**

Ninguna.

No se establece jerarquía de actuación entre las Unidades de Ejecución incluidas en este área de reparto. Si se establece de alguna manera una cierta preferencia de actuación partiendo de la línea del ferrocarril.

PARCELA MINIMA	FACHADA MINIMA	EDIF.NETA	TOTAL EDIF.
450 m2	10 ml.	1.4 m2/m2	43.998.08 m2
USO Y TIPO		APROVECHAMIENTO TIPO	ALTURAS
EDIFICACION INDUSTRIAL ENTRE MEDIANERAS		0,7586 m2 techa /m2 bruto terreno	2



TOTAL AREA 57.999.59 m2	SOLARES 31.427.20m2	ZONA VERDE 7.033.99 m2	ZONA LIBRE 959.13 m2	VIALES 18.579.27 m2
----------------------------	------------------------	---------------------------	-------------------------	------------------------

S U P O I - 1



AJUNTAMENT  
d'ALMASSORA  
P.G.O.U. 1.998





AREA DE ORDENACION ..... SUPOI - 2

### - DELIMITACION

La existencia de este Area de Reparto se justifica desde el momento en que existe una fuerte discontinuidad de uso del suelo entre el espacio de la Estación de ferrocarril y las traseras del Polígono industrial desarrollado. La alternativa de Plan se establece para posibilitar la instalación de industrias del mismo tipo de las existentes dentro de una alternativa industrial valida para la mediana y pequeña industria de la ciudad, sin separarse de las tipologías de los Polígonos industriales que lo circundan.

Su delimitación viene establecida por el trazado de la vía férrea por una parte, las traseras de la edificación industrial existente y el Equipamiento territorial del Pozo de captación y Suministro de Agua Potable.

Su importancia radica en el hecho de completar la Ordenación existente resolviendo las dificultades de acceso y comunicación y estableciendo las necesarias áreas de transición con el resto de la población. Los equipamientos y cesiones se han dispuesto de forma que completen y amplíen el espacio libre del Deposito Municipal de Aguas.

### - ORDENACION: TIPOLOGIAS Y CONCEPTOS URBANOS.

Es parte de la estructurante del Plan la consideración en este Area de reparto de una tipología industrial única: el local de uso exclusivo y adosado para establecer la pauta de agregación urbana.

### - CONDICIONES SUPERFICIALES Y DESTINO SUELO

SUPERFICIE TOTAL AREA	49.664'76 M2
SUELO DESTINO LUCRATIVO	34.448'58 M2
SUELO DESTINO Z. VERDE	5.396'67 M2
DOTACION VIARIA	9.819'50 M2

### - CONDICIONES DE DESARROLLO

De acuerdo con los artículos 17.1.A y 17.4 este Plan General establece las directrices definitorias de la estrategia de ocupación del territorio, y las condiciones objetivas que han de cumplirse para que sea posible la incorporación de cada tramo de urbanización al contexto global del territorio.

Se define un orden básico de prioridades para la ejecución de las Actuaciones Integradas previstas (A) y se regulan las condiciones que éstas han de satisfacer para que sea posible su programación (B):

A) El área se desarrollará en una única Unidad de Ejecución.



B) La conexión de las infraestructuras en la programación de la Unidad será la siguiente:

B-1.- Conexión viaria.

Directamente a la trama urbana del Polígono Mijares.

B-2.- Agua.

La conexión se realizará a la calle Estación.

B-3.- Alcantarillado.

La conexión se realizará al colector general.

#### **- INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN**

Se estará a lo dispuesto en el artículo 80 de la L.R.A.U.

En particular este suelo urbanizable pormenorizado lo desarrolla el Plan con un nivel de definición similar al del Suelo Urbano, con las determinaciones de los artículos 18, 21 y 22 de la L.R.A.U., excusando la ulterior exigencia de planeamiento parcial.

La incorporación, de estos suelos con ordenación pormenorizada, al proceso urbanizador, se realizará mediante la técnica prevista por la L.R.A.U. para el desarrollo de PROGRAMAS DE ACTUACIONES INTEGRADAS, cuando no se varíe la ordenación establecida y mediante un PLAN PARCIAL MODIFICATIVO, cuando se pretenda variar alguna determinación.

De acuerdo con el artículo 29 y concordantes de la L.R.A.U.

De acuerdo con el artículo 62 de la L.R.A.U. en este suelo ordenado pormenorizadamente, cada una de las unidades de ejecución delimitadas conforma un área de reparto con los correspondientes aprovechamientos:

UE 1

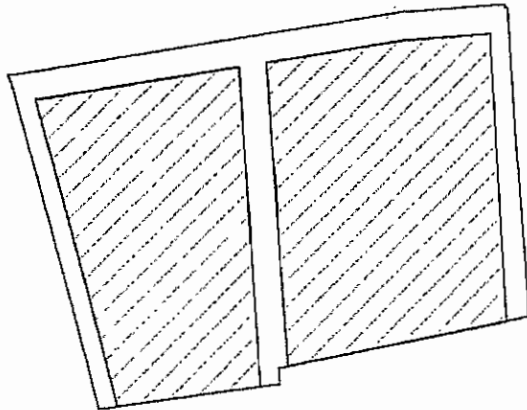
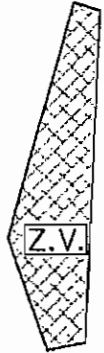
0'971

#### **- OTRAS CONSIDERACIONES.**

Ninguna.

No se establece jerarquía de actuación entre las Unidades de Ejecución incluidas en este área de reparto. Si se establece de alguna manera una cierta preferencia de actuación partiendo de la línea del ferrocarril.

PARCELA MINIMA	FACHADA MINIMA	EDIFICACION NETA	USO Y TIPO	APROVECHAMIENTO TIPO	ALTURAS
500 m2	10 m.	1.40 m2/m2	EDIFIC. INDUSTRIAL ENTRE MEDIANERAS	0.971 m2 techo/ m2 bruto terreno	2



Superficie susceptible apropiación	Intensidad	Superficie edificable	Cesiones				Total Sup. unidad de ejecución	Aprovechamiento m2/m2
			Z.V.	Viales	Dotación	Suma		
34.448.58	1.40	48.228.01	5.396.67	9.819.50	0.00	15.216.17	49.664.76	0.971

S U P O I - 2



**AJUNTAMENT  
d'ALMASSORA  
P.G.O.U. 1.998**



AREA DE ORDENACION ..... **SUPOI - 3**

#### **- DELIMITACION**

La existencia de este Area de Reparto se fundamenta, al igual que en el caso anterior en la necesidad de completar un tejido urbano preexistente en el ámbito de una nueva ordenación y jerarquía urbana. Se basa en la configuración de una alternativa industrial de mediana y pequeña industria en conexión y continuidad con el tejido industrial que existe actualmente.

Su delimitación viene establecida por los límites del suelo industrial actual y el perímetro definido por el Plan como área de ubicación de infraestructuras y servicios en el interior de la población (Parque Publico).

Su carácter es el de "completar una Ordenación" industrial resolviendo las necesidades de acceso y comunicación con tejidos del resto de la población, beneficiándose de una privilegiada situación y estableciendo las necesarias áreas de transición con el resto de la población. Los terrenos de cesión obligatoria se han dispuesto a manera de filtro respecto los ejes residenciales.

#### **- ORDENACION: TIPOLOGIAS Y CONCEPTOS URBANOS.**

Es parte de la estructurante del Plan la consideración en este Area de reparto de una tipología industrial única: el local de uso exclusivo y adosado para establecer la pauta de agregación urbana.

#### **- CONDICIONES SUPERFICIALES Y DESTINO SUELO**

SUPERFICIE TOTAL AREA	19.207'25 m2
SUELO DESTINO LUCRATIVO	10.557'79 m2
SUELO DESTINO Z. VERDE	2.187'19 m2
DOTACION VIARIA.	6.462'27 m2

#### **- CONDICIONES DE DESARROLLO**

De acuerdo con los artículos 17.1.A y 17.4 este Plan General establece las directrices definitorias de la estrategia de ocupación del territorio, y las condiciones objetivas que han de cumplirse para que sea posible la incorporación de cada tramo de urbanización al contexto global del territorio.

Se define un orden básico de prioridades para la ejecución de las Actuaciones Integradas previstas (A) y se regulan las condiciones que éstas han de satisfacer para que sea posible su programación (B):

A) El área se desarrolla en una Unidad de Ejecución, colindante al suelo urbano.



B) La conexión de las infraestructuras en la programación de la Unidad será La siguiente:

B-1.- Conexión viaria.

La conexión a la trama se produce directamente

B-2.- Agua.

La conexión se realizará al Polígono Mijares.

B-3.- Alcantarillado.

La conexión se realizará al colector de la calle Industria.

### - INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN

Se estará a lo dispuesto en el artículo 80 de la L.R.A.U.

En particular este suelo urbanizable pormenorizado lo desarrolla el Plan con un nivel de definición similar al del Suelo urbano, con las determinaciones de los artículos 18, 21 y 22 de la L.R.A.U., excusando la ulterior exigencia de planeamiento parcial.

La incorporación, de estos suelos con ordenación pormenorizada, al proceso urbanizador, se realizará mediante la técnica prevista por la L.R.A.U. para el desarrollo de PROGRAMAS DE ACTUACIONES INTEGRADAS, cuando no se varíe la ordenación establecida y mediante un PLAN PARCIAL MODIFICATIVO, cuando se pretenda variar alguna determinación.

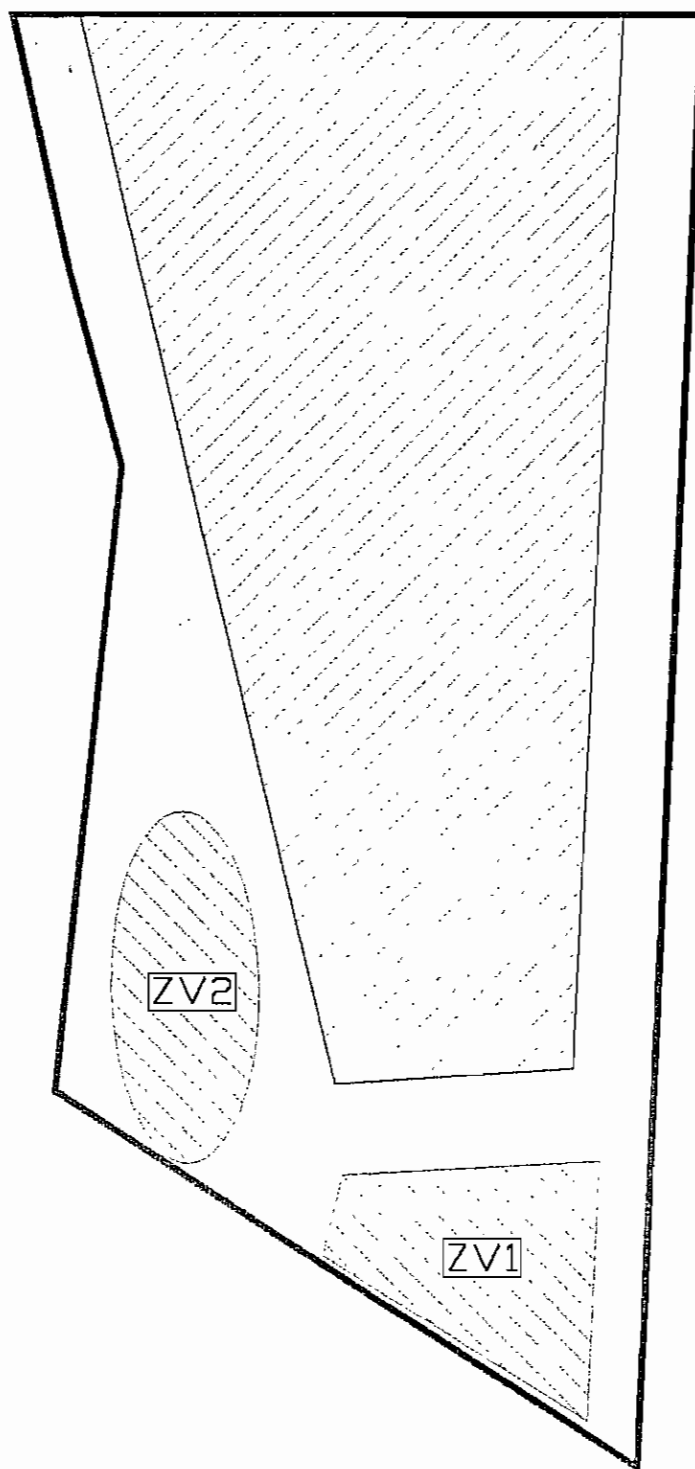
De acuerdo con el artículo 29 y concordantes de la L.R.A.U.

De acuerdo con el artículo 62 de la L.R.A.U. en este suelo ordenado pormenorizadamente, cada una de las unidades de ejecución delimitadas conforma un área de reparto con los correspondientes aprovechamientos:

UE 1

0'7695

PARCELA MINIMA	FACHADA MINIMA	EDIFICACION NETA	TOTAL EDIFIC.
450 m2	10 ml	1.4 m2/m2	14.780.90 m2
USO Y TIPO		APROVECHAMIENTO TIPO	ALTURAS
EDIFICACION INDUSTRIAL ENTRE MEDIANERAS		0.7695 m2 techo/ m2 bruto terreno	2



TOTAL AREA	SOLARES	ZONA VERDE	VIALES	TOTAL CESION
19.207.25 m2	10.557.79 m2	2.187.19 m2	6.462.27 m2	8.649.46 m2

S U P O I 3



AJUNTAMENT  
d'ALMASSORA  
P.G.O.U. 1.998



AREA DE ORDENACION ..... **SUPOI - 4**

#### **- DELIMITACION**

La existencia de este Area de Reparto se fundamenta en la necesidad de completar un tejido urbano preexistente en el ámbito de una nueva ordenación y la aparición de unas demandas territoriales nuevas.

Se basa en la configuración de una alternativa industrial hortofrutícola en conexión y continuidad con el suelo Urbano Industrial de este uso, completando y dando forma orgánica al terreno comprendido entre esta clasificación de suelo y el No Urbanizable de protección de la variante de la Carretera Comarcal.

Su delimitación viene establecida por los límites del suelo urbano industrial y el trazado de la Variante comarcal de la vía de comunicación.

Su carácter es apriorísticamente el de "completar una Ordenación" industrial existente, manteniendo su carácter y uso exclusivo, resolviendo las necesidades de acceso y funcionamiento con tejidos del resto de la población, beneficiándose de una relación directa con nodos de comunicación comarcal y estableciendo las necesarias áreas de transición con el resto del espacio a construir. Los espacios de cesión obligatoria (zonas verdes) se han dispuesto en coherencia con la ordenación del área de reparto vecina (SUPOR 1).

#### **- ORDENACION: TIPOLOGIAS Y CONCEPTOS URBANOS.**

Es parte de la estructurante del Plan la consideración en este Area de reparto de una tipología industrial única: el local de uso exclusivo y adosado para establecer la pauta de agregación urbana.

#### **- CONDICIONES SUPERFICIALES Y DESTINO SUELO**

SUPERFICIE TOTAL AREA	47.545'18 M2
SUELO DESTINO LUCRATIVO	26.985'69 M2
SUELO DESTINO Z. VERDE	7.939'46 M2
DOTACION VIARIA	12.620'03 M2

#### **- CONDICIONES DE DESARROLLO**

De acuerdo con los artículos 17.1.A y 17.4 este Plan General establece las directrices definitorias de la estrategia de ocupación del territorio, y las condiciones objetivas que han de cumplirse para que sea posible la incorporación de cada tramo de urbanización al contexto global del territorio (B):



A) El área se desarrolla en una Unidad de Ejecución colindante al suelo urbano.

B) La conexión de las infraestructuras en la programación de la Unidad será la siguiente:

B-1.- Conexión viaria.

Se ejecutarán las conexiones previstas a la Avda. Castellón.

B-2.- Agua.

La conexión se realizará a la Avda. Castellón.

B-3.- Alcantarillado.

La conexión se realizará a la Avda. Castellón.

#### **- INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN**

Se estará a lo dispuesto en el artículo 80 de la L.R.A.U.

En particular este suelo urbanizable pormenorizado lo desarrolla el Plan con un nivel de definición similar al de Suelo Urbano, con las determinaciones de los artículos 18, 21 y 22 de la L.R.A.U., excusando la ulterior exigencia de planeamiento parcial

La incorporación , de estos suelos con ordenación pormenorizada, al proceso urbanizador, se realizará mediante la técnica prevista por la L.R.A.U. para el desarrollo de PROGRAMAS DE ACTUACIONES INTEGRADAS, cuando no se varíe la ordenación establecida y mediante un PLAN PARCIAL MODIFICATIVO cuando se pretenda variar alguna determinación

De acuerdo con el artículo 29 y concordantes de la L.R.A.U.

De acuerdo con el artículo 62 de la L.R.A.U. en este suelo ordenado pormenorizadamente, cada una de las unidades de ejecución delimitadas conforma un área de reparto con los correspondientes aprovechamientos:

UE 1                      0'7946

#### **- OTRAS CONSIDERACIONES.**

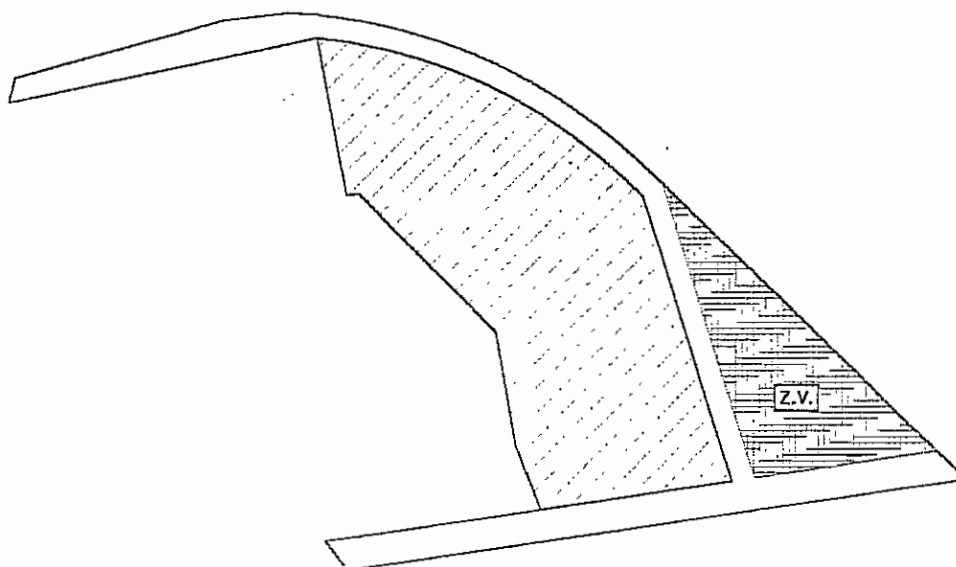
Se establece desde el Plan General la necesidad de solucionar la depuración de sus propios vertidos en el desarrollo propio del Area de Reparto, de acuerdo con la Ordenanza General de este Plan General, con justificación de suficiencia o mediante la creación de una Estación de depuración propia de Area de reparto que se desarrolle.

Dadas las características de la presente Area de Reparto se establece desde el Plan la posibilidad de ejecución mediante la reparcelación forzosa a tenor de lo dispuesto en los Artículos 68 y 72 de la L.R.A.U. (Sección Segunda y Tercera del Capítulo Tercero en el Título Tercero de la Ley).



PARCELA MINIMA	FACHADA MINIMA	EDIFICACION NETA	TOTAL EDIFICACION
450 m2	10 ml	1.4 m2/m2	37.779.96 m2

USO Y TIPO	APROVECHAM. TIPO	ALTURAS
EDIFICACION INDUSTRIAL ENTRE MEDIANERAS	0.7946 m2 techo/ m2 bruto terreno	2



TOTAL AREA	SOLARES	ZONA VERDE	VIALES	TOTAL CESIONES
47.545.18 m2	26.985.69 m2	7.939.46 m2	12.620.03 m2	20.559.72 m2

S U P O I 4



AJUNTAMENT  
d'ALMASSORA  
P.G.O.U. 1.998



AREA DE ORDENACION ..... **SUPOI - 5**

#### **- DELIMITACION**

La gran extensión industrial del denominado Polígono del Mijares, con la presencia de grandes empresas con necesidades crecientes y la posibilidad de armonizar este tipo de instalaciones y asentamientos partiendo de la dinámica de la vecina Ciudad de Castellón ha determinado la conveniencia de establecer este Area de reparto.

Se basa en la consideración de una alternativa industrial determinada y fija, partiendo de la posibilidad de establecimiento de la gran industria, con una estructura urbanística precisa y absolutamente coordinada comarcilmente.

Su delimitación viene establecida por los límites del Termino Municipal, el actual trazado de la CN-340 y su nuevo trazado, debidamente protegida con la Necesaria reserva de Suelo No Urbanizable Protegido.

Su carácter puede ser entendido tan solo como un "relleno" de espacio en un continuo industrial pero su trascendencia debe ser vista a través no solo de este prisma sino de la necesaria coordinación intermunicipal en orden a definir polos unitarios de crecimiento en el Territorio.

#### **- ORDENACION: TIPOLOGIAS Y CONCEPTOS URBANOS.**

La tipología contemplada para la ordenación es el elemento industrial en todas sus variantes y características, siempre sometido a la racionalización de la intensidad de uso determinada pero abierto a cualquier variación o posibilidad de experimentar necesidades y formas nuevas.

La ordenación se basa fundamentalmente en partir de las vías estructurantes del Polígono existente y establecer un discurso reticular basado en la simplicidad y rotundidad de los aspectos funcionales, abriendo las comunicaciones del área a puntos de conexión interprovincial que convierten el espacio en un punto de mira privilegiado.

#### **- CONDICIONES SUPERFICIALES Y DESTINO DEL SUELO**

SUPERFICIE TOTAL AREA	309.548'36 M2
SUELO DESTINO LUCRATIVO	211.908'84 M2
SUELO DESTINO Z. VERDE	38.390'46 M2
DOTACION VIARIA	59.249'66 M2

#### **- CONDICIONES DE DESARROLLO**

De acuerdo con los artículos 17.1.A y 17.4 este Plan General establece las directrices definitorias de la estrategia de ocupación del territorio, y las condiciones objetivas que han de cumplirse para que sea posible la incorporación de cada tramo de urbanización al contexto global del territorio.



Se define un orden básico de prioridades para la ejecución de las Actuaciones Integradas previstas (A) y se regulan las condiciones que estas han de satisfacer para que sea posible su programación (B):

A) El área se desarrolla en dos Unidades de Ejecución. Para su correcta integración en la trama urbana, la Unidad de Ejecución nº 1 se desarrollará con antelación a la nº 2.

B) La conexión de las infraestructuras en la programación de las Unidades será la siguiente:

B-1.- Conexión viaria.

En la Unidad nº 1 se realizará directamente a la trama urbana y al camino La Ralla.

La Unidad nº 2 se conectará con la red viaria de la nº 1.

B-2.- Agua.

La conexión de agua se realizará al Polígono Ramonet.

B-3.- Alcantarillado.

La conexión se realizará al colector del camino de la Cova del Colom.

#### **- INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN**

Se estará a lo dispuesto en el artículo 80 de la L.R.A.U.

En particular este suelo urbanizable pormenorizado lo desarrolla el Plan con un nivel de definición similar al del Suelo Urbano, con las determinaciones de los artículos 18, 21 y 22 de la L.R.A.U., excusando la ulterior exigencia de planeamiento parcial

La incorporación, de estos suelos con ordenación pormenorizada, al proceso urbanizador, se realizará mediante la técnica prevista por la L.R.A.U. para el desarrollo de PROGRAMAS DE ACTUACIONES INTEGRADAS, cuando no se varíe la ordenación establecida y mediante un PLAN PARCIAL MODIFICATIVO cuando se pretenda variar alguna determinación.

De acuerdo con el artículo 29 y concordantes de la L.R.A.U.

De acuerdo con el artículo 62 de la L.R.A.U. en este suelo ordenado pormenorizadamente, cada una de las unidades de ejecución delimitadas conforma un área de reparto con los correspondientes aprovechamientos:

UE 1                      0'6647

UE 2                      0'6501

## SUPOI-5

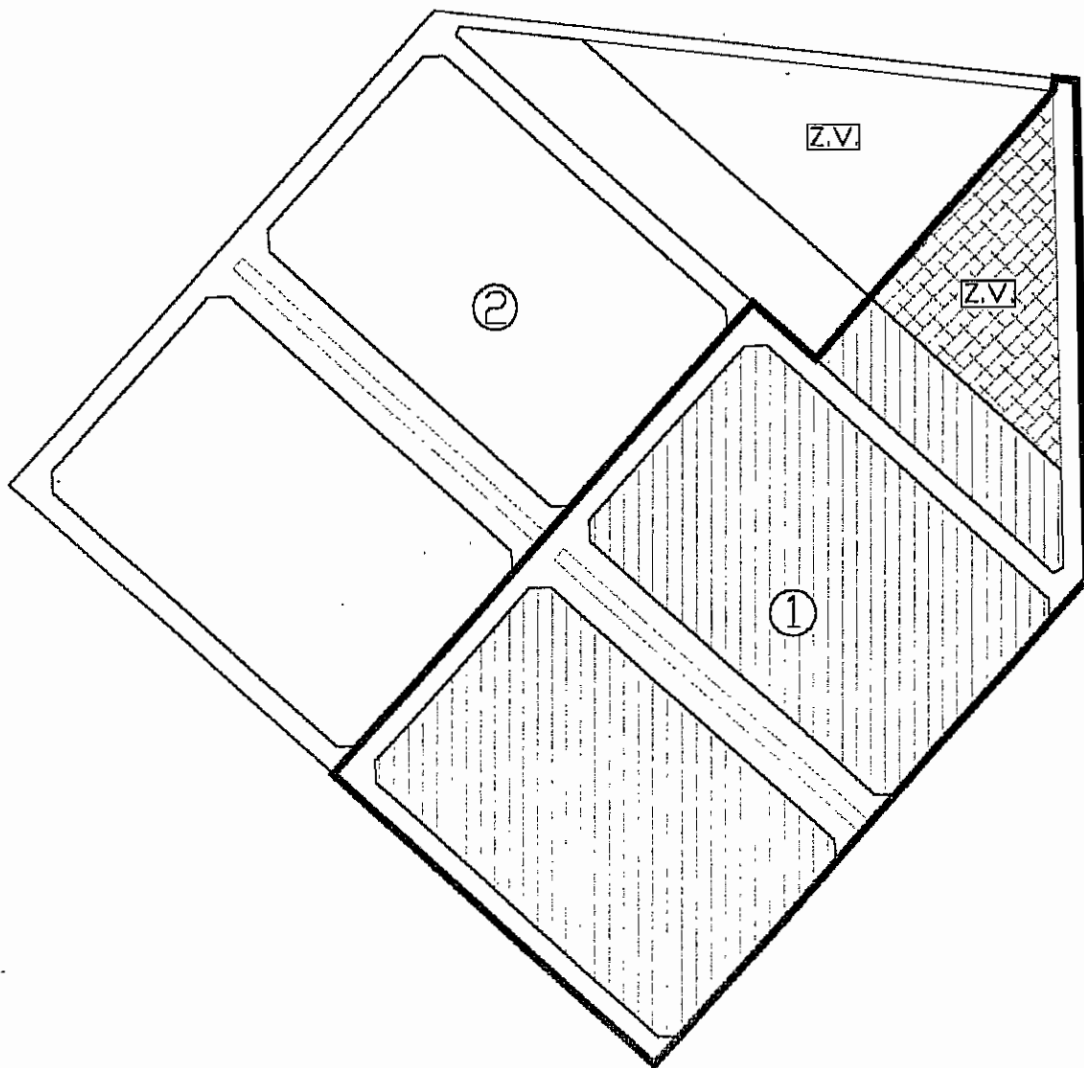
Nº de ·unidad	Superficie susceptible apropiació	Inten- sidad	Superficie edificable	Superficie unidad	Cesión real		
					Z.V.	Vial	total
1	103370,25	0,96	99235,44	149280,60	15413,18	30497,17	45910,35
2	108538,59	0,96	104197,05	160267,76	22977,28	28751,89	51729,17
Total	211908,84		203432,49	309548,36	38390,46	59249,06	97639,52

SUPOI-5



**AJUNTAMENT  
d'ALMASSORA  
P.G.O.U. 1.998**

OCUPACION	EDIFICABILIDAD			TOTAL SUPERF.EDIF.
	INDUSTRIAL	OFICINAS	TOTAL	
80 %	80 %	16 % (20 del 80)	96 %	0.96 m2/m2



Superficie susceptible apropiación	Inten-sidad	Superficie edificable	Cesiones			Total Superf. unidad de ejecución
			Zona verde	Viales	Total	
103.370.25	0.96	99.235.44	15.413.18	30.497.17	45.910.35	149.280.60

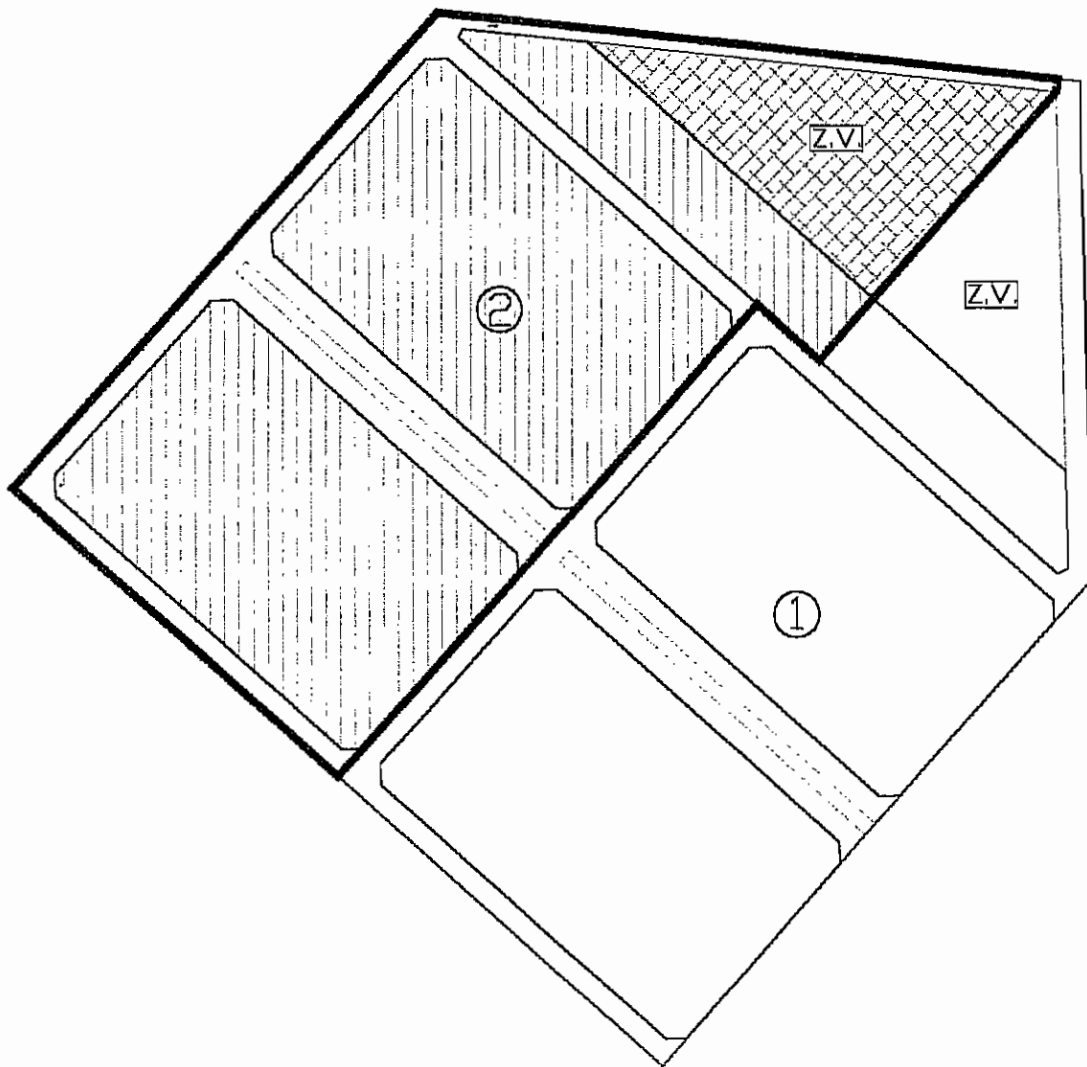
SUP01-5

Unidad de ejecución: 1



AJUNTAMENT  
d'ALMASSORA  
P.G.O.U. 1.998

OCUPACION	EDIFICABILIDAD			TOTAL SUPERF.EDIF.
	INDUSTRIAL	OFICINAS	TOTAL	
80 %	80 %	16 % (20 del 80)	96 %	0.96 m2/m2



Superficie susceptible apropiación	Inten-sidad	Superficie edificable	Cesiones			Total Superf. unidad de ejecución
			Zona verde	Viales	Total	
108.538.59	0.96	104.197.04	22.977.28	28.751.89	51.729.17	160.267.76

SUPOI-5

Unidad de ejecución: 2



AJUNTAMENT  
d'ALMASSORA  
P.G.O.U. 1.998



AREA DE ORDENACION ..... **SUPOI - 6**

#### **- DELIMITACION**

La prevista dinámica de expansión que el sector industrial tendrá en el Termino Municipal se acompaña de las previsiones precisas y necesarias para su armónico desarrollo. Por la parte superior de la variante definitiva de la Nacional 340 y en coherencia con el P.A.U. del Plá de Museros, recientemente aprobado, se establece un gran sector de suelo industrial con Ordenación pormenorizada articulado mediante la adjetivación del carácter vertebrador de la antigua arteria comarcal denominada "Caminas de Borriol".

Su delimitación viene establecida a partir de la Variante del a CN 340 y por el eje vertebrador de los suelos industriales que la atraviesa por arriba y permite la comunicación directa con la población. Al Oeste se delimita por un nuevo vial estructurante que tiene su punto de partida referencial en la subestación transformadora.

Su carácter es específicamente industrial dirigido a la gran industria con una ordenación basada en el carácter abierto y libre de las construcciones a desarrollar.

#### **- ORDENACION: TIPOLOGIAS Y CONCEPTOS URBANOS.**

No se establece desde el Plan ninguna preferencia tipológica para la formalización del espacio y la ocupación de este suelo. Con carácter general baste decir que prevalecerá el régimen abierto de las construcciones si bien no se excluye la aparición, mediante el documento de Planeamiento que corresponda, de otras tipologías o formas acordes con la posición y el interés municipal que pueda tenerse en orden a asegurar la completa coherencia urbana de la ordenación.

El área se configura a partir del Caminas de Borriol. La referencia de esta antigua vía de comunicación romana va mas allá de la simple puesta en valor de una preexistencia. Se opta por establecer un modelo de asentamiento tremendamente funcional y numerosas veces sancionando por la práctica que se encuentra al mismo tiempo enraizado con la partición menestral del la tierra de cultivo: en efecto, se recurre a redescubrir la parcelación romana que subyace en las explotaciones agrícolas del alrededor de la vía. Conformamos así una especie de doble peine reticulado, con unos viales de borde muy marcados que posibilitan lo que se desea: una ordenación respetuosa con el territorio preexistente que permita óptimamente la adscripción de un nuevo uso antrópico sobre la zona: el de transformación industrial.

El eje vertebrador de la actuación: la antigua vía romana se lleva hasta sus últimas consecuencias, traspasando el cauce de la rambla y sugiriendo la conexión con la rotonda principal de la CN-340, tal como ocurre hoy en día

#### **- CONDICIONES SUPERFICIALES Y DESTINO DEL SUELO**

SUPERFICIE TOTAL AREA	435.153'01 m2
SUELO DESTINO LUCRATIVO	307.283'03 m2
SUELO DESTINO Z. VERDE	52.603'07 m2
DOTACION VIARIA	75.266'91 m2



## - CONDICIONES DE DESARROLLO

De acuerdo con los artículos 17.1.A y 17.4 este Plan General establece las directrices definitorias de la estrategia de ocupación del territorio, y las condiciones objetivas que han de cumplirse para que sea posible la incorporación de cada tramo de urbanización al contexto global del territorio.

Se define un orden básico de prioridades para la ejecución de las Actuaciones Integradas previstas (A) y se regulan las condiciones que éstas han de satisfacer para que sea posible su programación (B):

A) La secuencia lógica para el desarrollo del área es libre, por cuanto las dos Unidades de Ejecución previstas son independientes .

B) La conexión de infraestructuras en la programación de las Unidades será la siguiente:

B-1.- Conexión viaria.

En la Unidad nº 1, se realizará a través del caminás de Borriol

En la Unidad nº 2, se realizará directamente al camino del Plá de Museros.

B-2.- Agua.

La conexión se realizará al Polígono Ramonet.

B-3.- Alcantarillado.

La conexión de las dos Unidades se realizará directamente al colector general del Plá de Museros.

## - INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN

Se estará a lo dispuesto en el artículo 80 de la L.R.A.U.

En particular este suelo urbanizable pormenorizado lo desarrolla el Pla con un nivel de definición similar al del Suelo Urbano, con las determinaciones de los artículos 18, 21 y 22 de la L.R.A.U., excusando la ulterior exigencia de planeamiento parcial.

La incorporación, de estos suelos con ordenación pormenorizada, al proceso urbanizador, se realizará mediante la técnica prevista por la L.R.A.U. para el desarrollo de PROGRAMAS DE ACTUACIONES INTEGRADAS, cuando no se varíe la ordenación establecida y mediante un PLAN PARCIAL MODIFICATIVO cuando se pretenda variar alguna determinación.

De acuerdo con el artículo 29 y concordantes de la L.R.A.U.

De acuerdo con el artículo 62 de la L.R.A.U. en este suelo ordenado pormenorizadamente, cada una de las unidades de ejecución delimitadas conforma un área de reparto con los correspondientes aprovechamientos:

UE 1                      0'672

UE 2                      0'683



**- OTRAS CONSIDERACIONES.**

Se establece un criterio secuencial de desarrollo de Unidades de ejecución en el interior del Area de reparto basado en la lógica de la infraestructura a la hora de abordar la urbanización: En este sentido pues se dará preferencia a las unidades determinadas en contacto con aquellos puntos que cuenten con urbanización ejecutada y con posibilidades de conexión.

El Area ha sido objeto de una actuación, en el marco del Planeamiento anterior al amparo del Artículo 20 de la Ley del Suelo No Urbanizable, conocida con el nombre de Almosafa. Consecuencia de ello ha sido el pago de un canon de aprovechamiento por parte de la empresa. A consecuencia de la actual Revisión de Planeamiento, el Ayuntamiento de Almazora ha tenido por conveniente formalizar con la mencionada empresa un convenio Urbanístico por el que se compromete durante los próximos 2 años posteriores a la aprobación definitiva del Plan General al desarrollo urbanístico del área correspondiente, quedando la cantidad abonada como pago por adelantado de los excedentes de aprovechamiento que el desarrollo del Suelo Urbanizable devengará en su favor. Transcurrido dicho plazo temporal sin que se hubieran cumplido las previsiones de desarrollo esta cantidad entregada quedara en poder del Ayuntamiento.

Se incluye a continuación el texto completo del mencionado convenio, incorporándolo como tal al Planeamiento a los fines de dar publicidad y optimizar la legitimidad de su contenido

# SUPOI-6

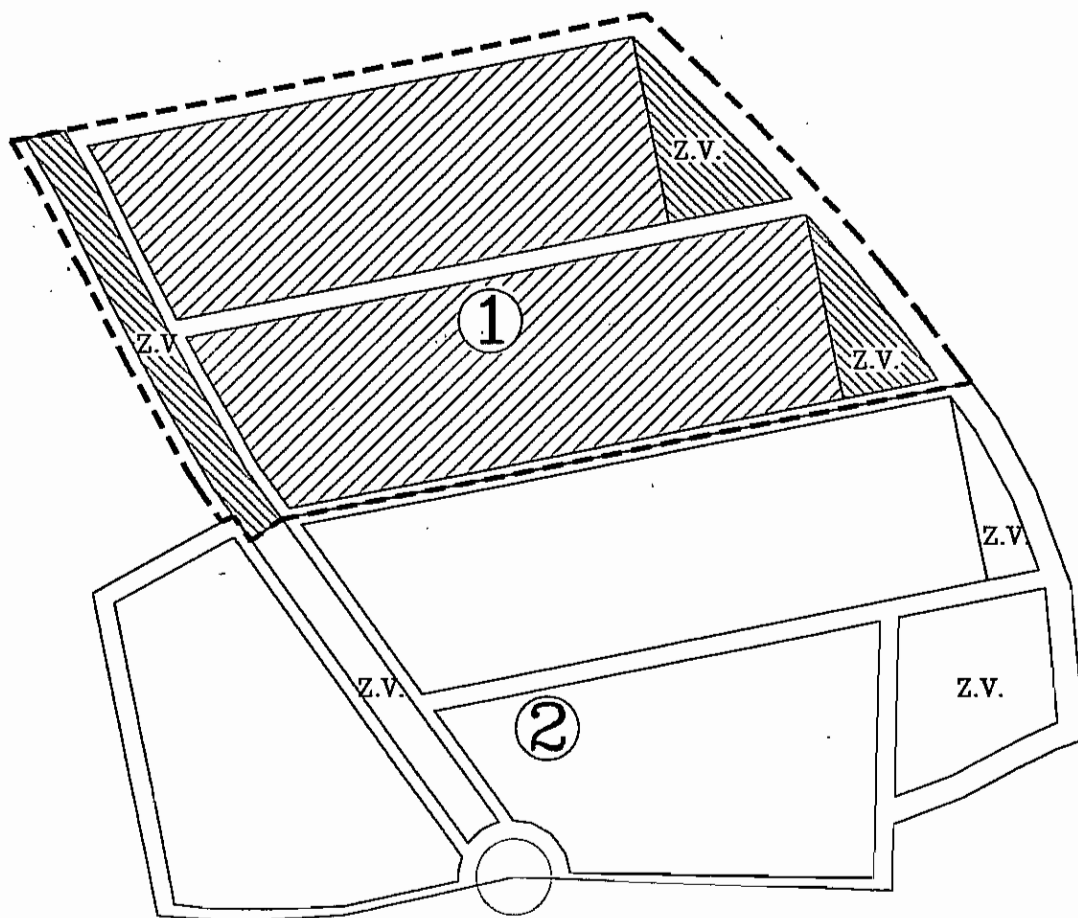
ZONA	LUCRATIVO	M2 TECHO	M2/M2	Z. VERDE	VIALES	OTAL CESIO	SUP. UNIDAD
UE-1	134.150,93	128.784,89	0,67	24.468,75	33.008,22	57.476,97	191.627,90
UE-2	173.132,10	166.206,82	0,68	28.134,32	42.258,69	70.393,01	243.525,11
TOTAL	307.283,03	294.991,71	0,68	52.603,07	75.266,91	127.869,98	435.153,01

SUPOI-6



AJUNTAMENT  
d'ALMASSORA  
P.G.O.U. 1.998

OCUPACION	EDIFICABILIDAD			TOTAL SUPERF.EDIF.
	INDUSTRIAL	OFICINAS	TOTAL	
80 %	80 %	16 % (0,8x20 %)	96 %	0.96 m2/m2



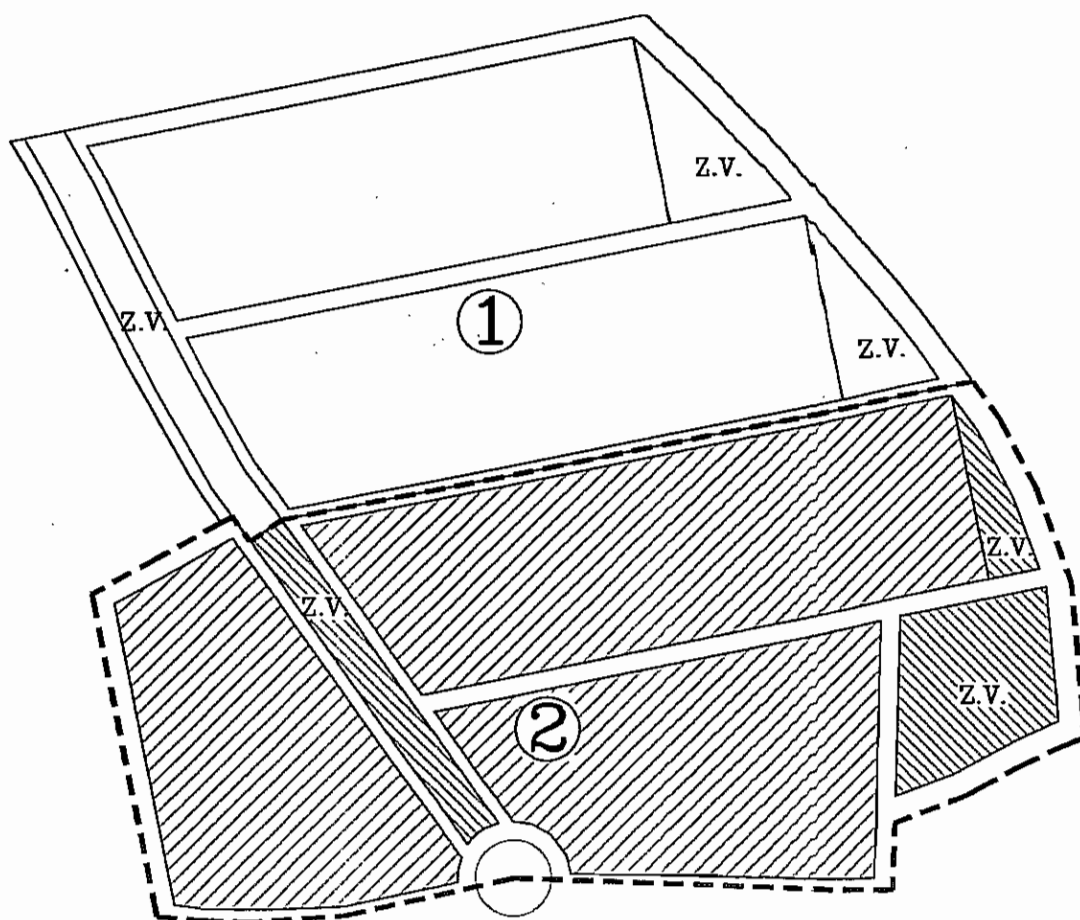
Superficie susceptible aprobación	Intensidad	Superficie edificable	Cesiones				Total Sup. unidad de ejecución'	Aprovechamiento m2/m2
			Z.V.	Vial	Ootación	Total		
134.150.93	0.96	128.784.89	24.468.75	33.008.22	0.00	57.476.97	191.627.90	0.672

SUPOI-6  
Unidad de Ejecución: 1



AJUNTAMENT  
d'ALMASSORA  
P.G.O.U. 1.998

OCUPACION	EDIFICABILIDAD			TOTAL SUPERF.EDIF.
	INDUSTRIAL	OFICINAS	TOTAL	
80 %	80 %	16 % (0,8x20 %)	96 %	0.96 m2/m2



Superficie susceptible aprobación	Intensidad	Superficie edificable	Cesiones				Total Sup. unidad de ejecución	Aprovechamiento m2/m2
			Z.V.	Vial	Dotación	Total		
173.132.1D	0.96	166.206.82	28.134.32	42.258.69	0.00	70.393.01	243.525.11	0.682

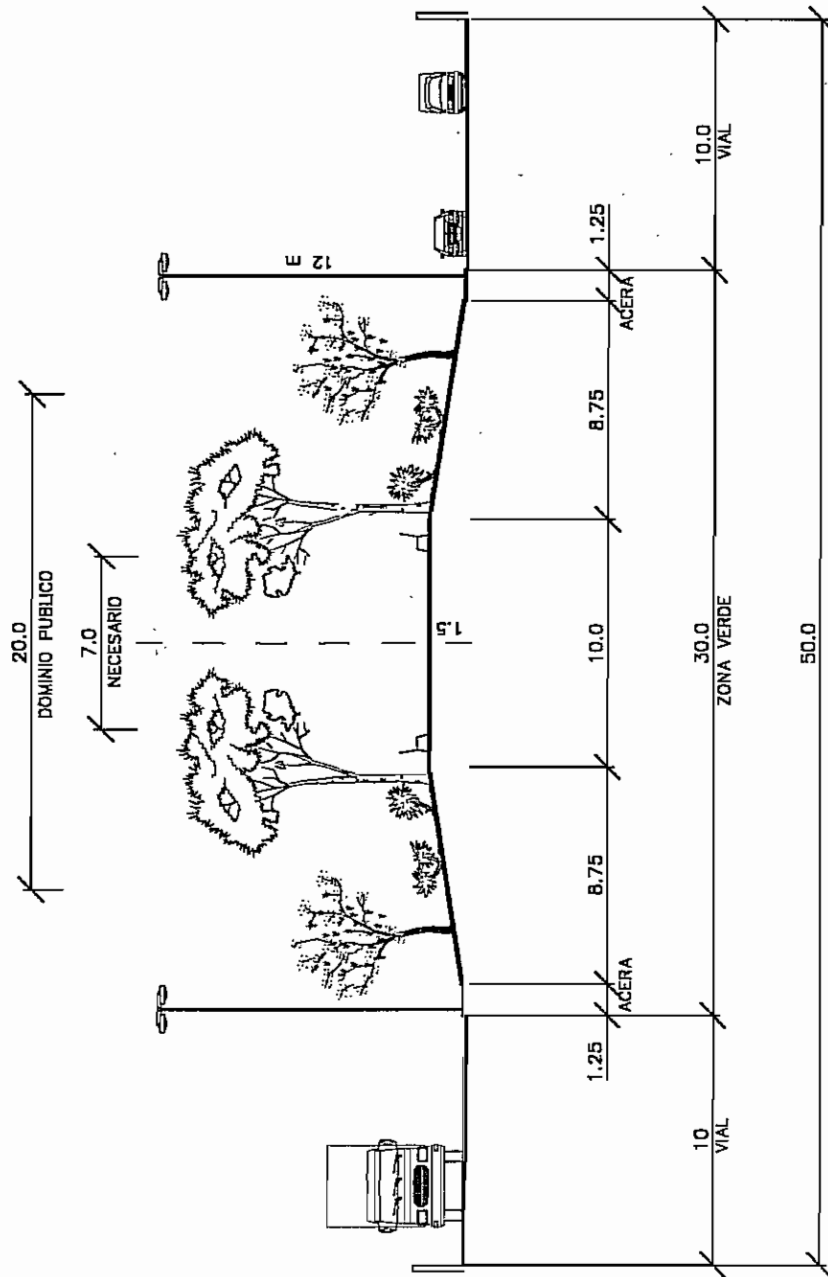
SUPOI-6  
 Unidad de Ejecución: 2



AJUNTAMENT  
 d'ALMASSORA  
 P.G.O.U. 1.998

# SECCION DESARROLLO URBANISTICO VIA PECUARIA Nº 5

CAMI REAL DE BORRIOL



S U P O I - 6



**AJUNTAMENT  
d'ALMASSORA  
P.G.O.U. 1.998**



AREA DE ORDENACION.....SUPOI-7

#### - DELIMITACION

El ámbito que comprende el suelo urbanizable pormenorizado de destino industrial SUPOI 7 es el vacío existente entre el PAU del Pla de Museros y el Suelo Urbano Industrial. De esta forma se pretende la homogeneidad del ordenamiento territorial.

Por su inmediatez con la Rambla de la Viuda , el diseño pormenorizado pretende la ubicación del suelo con destino zona verde en las proximidades del cauce, de forma longitudinal, igual que se hizo en el diseño del Polígono del Plá de Museros.

Su carácter es específicamente industrial, dirigido a la mediana industria con una ordenación basada en el carácter abierto y libre de las construcciones a desarrollar

#### - ORDENACION: TIPOLOGIAS Y CONCEPTOS URBANOS

No se establecen desde el Plan ninguna preferencia tipológica para la formalización del espacio y la ocupación de este suelo. Con carácter general prevalecerá el régimen abierto de las construcciones sin excluir, mediante el documento de planeamiento que corresponda, otras tipologías o formas acordes con su ubicación o el interés municipal, en base a asegurar la completa coherencia urbana de la ordenación.

El área se desarrolla de forma longitudinal sobre el camí Vora Rambla, que se ensancha para conectar con el Plá de Museros. De esta forma queda asegurada su integración en la trama y su autonomía para un correcto desarrollo.

Se conecta con el SUPOI-6 mediante una rotonda de enlace con el caminás de Borriol, de gran trascendencia en el desarrollo urbanístico de la ciudad, y en particular de sus enlaces con las grandes infraestructuras supramunicipales.

#### - CONDICIONES SUPERFICIALES Y DESTIONO DEL SUELO

SUPERFICIE TOTAL AREA	85.198'65 M2
SUELO DESTINO LUCRATIVO	56.256'99 M2
SUELO DESTINO Z. VERDE	18.265'47 M2
DOTACION VIARIA	10.676'19 M2



## - CONDICIONES DE DESARROLLO

De acuerdo con los artículos 17.1.A y 17.4 este Plan General establece las directrices definitorias de la estrategia de ocupación del territorio, y las condiciones objetivas que han de cumplirse para que sea posible la incorporación de cada tramo de urbanización al contexto global del territorio.

Se define un orden básico de prioridades para la ejecución de las Actuaciones Integradas previstas (A) y se regulan las condiciones que estas han de satisfacer para que sea posible su programación (B):

A) La secuencia lógica para el desarrollo del área es libre, por cuanto las dos Unidades de Ejecución previstas son independientes.

B) La conexión de las infraestructuras en la programación de las Unidades será la siguiente:

B-1.- Conexión viaria.

La conexión viaria se realizará directamente por el camino del Plá de Museros

B-2.- Agua.

La conexión de agua se realizará al Polígono Ramonet

B-3.- Alcantarillado.

La conexión se realizará directamente al colector general.

## - INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN

Se estará a lo dispuesto en el artículo 80 de la L.R.A.U.

En particular este suelo urbanizable pormenorizado lo desarrolla el Plan con un nivel de definición similar al del Suelo Urbano, con las determinaciones de los artículos 18, 21 y 22 de la L.R.A.U., excusando la ulterior exigencia de planeamiento parcial.

La incorporación, de estos suelos con ordenación pormenorizada, al proceso urbanizador, se realizará mediante la técnica prevista por la L.R.A.U. para el desarrollo de PROGRAMAS DE ACTUACION INTEGRADAS, cuando no se varíe la ordenación establecida y mediante un PLAN PARCIAL MODIFICATIVO cuando se pretenda variar alguna determinación.

De acuerdo con el artículo 29 y concordantes de la L.R.A.U.

De acuerdo con el artículo 62 de la L.R.A.U en este suelo ordenado pormenorizadamente, cada una de las unidades de ejecución delimitadas conforma un área con los aprovechamientos:

UE 1                      0'670

UE 2                      0'590

Estas Unidades de Ejecución son continuas, y representan por tanto actuaciones técnicamente autónomas, en cumplimiento del artículo 33 de la L.R.A.U.

## SUPOI-7

Nº de unidad	Superficie susceptible apropiació	Inten- sidad	Superficie edificable	Superficie unidad	Cesión real		
					Z.V.	Vial	total
1	33433,42	0,96	32096,08	48032,17	8187,26	6411,49	14598,75
2	22823,57	0,96	21910,63	37166,48	10078,21	4264,70	14342,91
Total	56256,99		54006,71	85198,65	18265,47	10676,19	28941,66

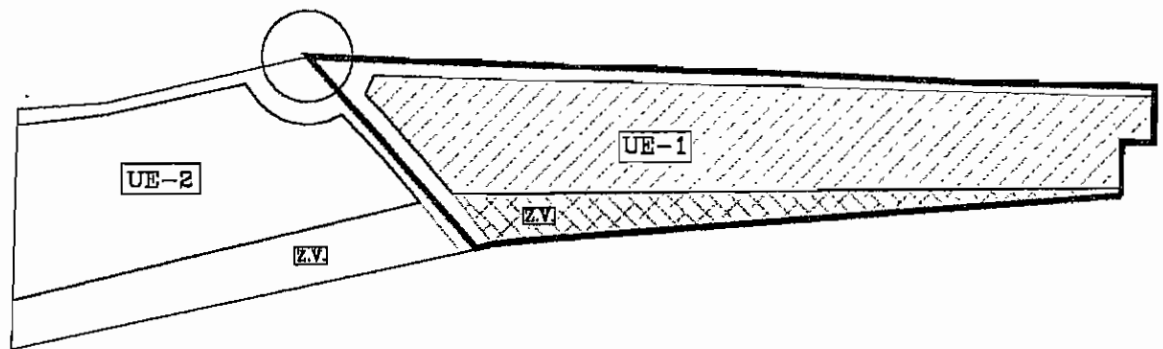
SUPOI-7



AJUNTAMENT  
d'ALMASSORA  
P.G.O.U. 1.998



OCUPACION	EDIFICABILIDAD			TOTAL SUPERF.EDIF.
	INDUSTRIAL	OFICINAS	TOTAL	
80 %	80 %	16 % (20 del 80)	96 %	0.96 m2/m2



Superficie susceptible apropiación	Inten-sidad	Superficie edificable	Cesiones			Total Superf. unidad de ejecución
			Zana verde	Viales	Total	
33.433.42	0.96	32.096.08	8.187.26	6.411.49	14.598.75	48.032.17

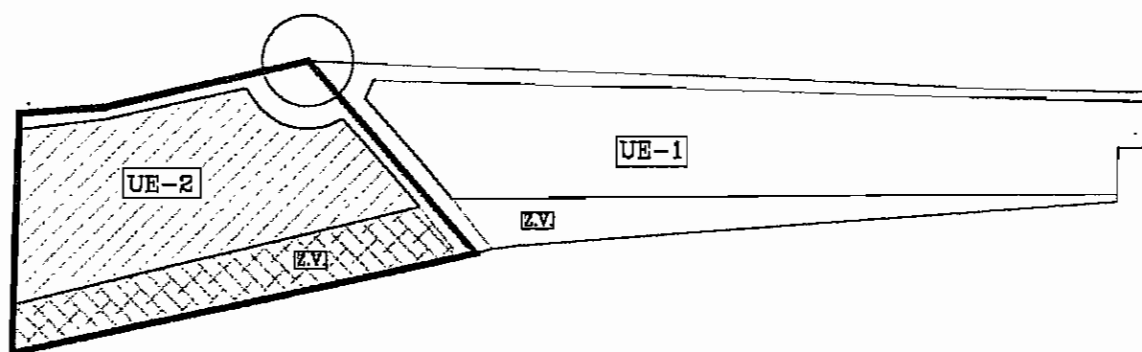
SUPOI-7

Unidad de ejecución: 1



AJUNTAMENT  
d'ALMASSORA  
P.G.O.U. 1.998

OCUPACION	EDIFICABILIDAD			TOTAL SUPERF.EDIF.
	INDUSTRIAL	OFICINAS	TOTAL	
80 %	80 %	16 % (20 del 80)	96 %	0.96 m2/m2



Superficie susceptible apropiaci3n	Inten-sidad	Superficie edificable	Cesiones			Total Superf. unidad de ejecuci3n
			Zona verde	Viales	Total	
22.823.57	0.96	21.910.63	10.078.21	4.264.70	14.342.91	37.166.48

SUPOI-7

Unidad de ejecuci3n: 2



AJUNTAMENT  
d'ALMASSORA  
P.G.O.U. 1.998


 AREA DE ORDENACION..... **SUPOI - 8**

### - DELIMITACION

En línea con las posibilidades de generación de suelo a partir de las Vías de comunicación comarcal, extrapolando la comunicación y el asentamiento a partir de estas líneas básicas de ocupación territorial, cabe indicar que el eje Almenara-Borriol dispone de un área de expansión decididamente posibilista y propugnada por el Plan como Suelo con Ordenación pormenorizada.

Al igual que en el caso anterior se configura ésta que pasamos a describir como alternativa de crecimiento industrial mas allá de la Autopista A-7.

Su delimitación viene establecida a partir del trazado actual del Eje Almenara Borriol y los dos corredores naturales determinados por la Rambla de la Viuda y el Río Mijares. La delimitación Este queda fijada por un vial de nueva ejecución determinante y ubicado en las previsiones estructurantes del Plan que se encarga de la conexión de estos suelos con el Eje viario Almenara Borriol y estructura completamente la coordinación dimensional y espacial entre todos ellos.

Su carácter es específicamente industrial dirigido a la gran industria con una ordenación basada en el carácter abierto y libre de las construcciones a desarrollar.

### - ORDENACION: TIPOLOGIAS Y CONCEPTOS URBANOS.

No se establece desde el Plan ninguna preferencia tipológica para la formalización del espacio y la ocupación de este suelo. Con carácter general baste decir que prevalecerá el régimen abierto de las construcciones si bien no se excluye la aparición, mediante el documento de Planeamiento que corresponda, de otras tipologías o formas acordes con la posición y el interés municipal que pueda tenerse en orden a asegurar la completa coherencia urbana de la ordenación.

### - CONDICIONES SUPERFICIALES Y DESTINO SUELO

SUPERFICIE TOTAL AREA	1.355.276'66 m2
SUELO DESTINO LUCRATIVO	1.030.421'92 m2
SUELO DESTINO Z. VERDE	136.115'33 m2
DOTACION VIARIA	185.249'11 m2
DOTACIONAL – AD	3.490'00 m2

### - CONDICIONES DE DESARROLLO

De acuerdo con los artículos 17.1.A y 17.4 este Plan General establece las directrices definitorias de la estrategia de ocupación del territorio, y las condiciones objetivas que han de cumplirse para que sea posible la incorporación de cada tramo de urbanización al contexto global del territorio.

Se define un orden básico de prioridades para la ejecución de las Actuaciones Integradas previstas (A) y se regulan las condiciones que estas han de satisfacer para que sea posible su programación (B):



A) La secuencia lógica para el desarrollo del área es la siguiente:

La unidad nº 1 es independiente de las 2, 3 y 4 por su configuración.

El desarrollo de las nº 2, 3 y 4 será correlativo a su numeración o conjunto.

B) La conexión de las infraestructuras en la programación de las unidades será la siguiente:

B-1.- Conexión viaria.

Con los criterios del apartado A, será imprescindible la conexión a alguno de los enlaces de la Comarcal Almenara-Bechí-Borriol.

B-2.- Agua.

Será preceptiva la creación de una instalación independiente que verifique la legislación correspondiente y esté en condiciones de explotación por parte de la compañía adjudicataria del servicio municipal de suministro de agua.

B-3.- Alcantarillado.

Se dispondrá un colector de conexión con la red municipal de vertido industrial situada en el camino Pla de Museros.

B-4.- Se realizará un colector de pluviales independiente de la red de saneamiento hasta el cauce de la Rambla de la Viuda.

#### - INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN

Se estará a lo dispuesto en el artículo 80 de la L.R.A.U.

En particular este suelo urbanizable pormenorizado lo desarrolla el Plan con un nivel de definición similar al del Suelo Urbano, con las determinaciones de los artículos 18, 21 y 22 de la L.R.A.U., excusando la ulterior exigencia de planeamiento parcial.

La incorporación, de estos suelos con ordenación pormenorizada, al proceso urbanizador, se realizará mediante la técnica prevista por la L.R.A.U. para el desarrollo de PROGRAMAS DE ACTUACIONES INTEGRADAS, cuando no se varíe la ordenación establecida y mediante un PLAN PARCIAL MODIFICATIVO cuando se pretenda variar alguna determinación.

De acuerdo con el artículo 62 de la L.R.A.U. en este suelo ordenado pormenorizadamente, cada una de las unidades de ejecución delimitadas conforma un área de reparto con los correspondientes aprovechamientos:

UE 1	0'7758
UE 2	0'7824
UE 3	0'7789
UE 4	0'7158

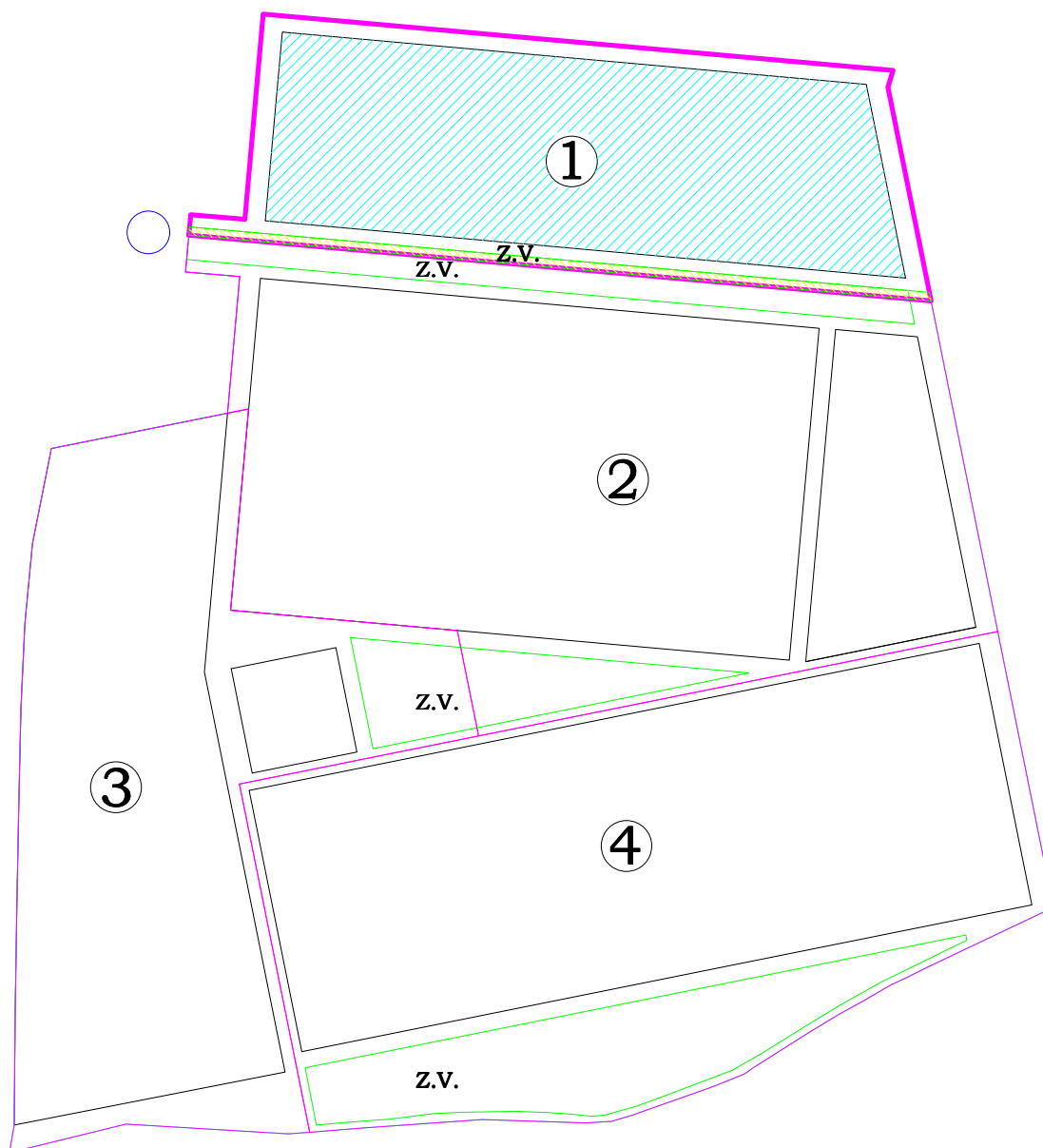
**- OTRAS CONSIDERACIONES.**

Se establece un criterio secuencial de desarrollo de Unidades de ejecución en el interior del Area de reparto basado en la lógica de la infraestructura a la hora de abordar la urbanización: En este sentido pues se dará preferencia a las unidades determinadas en contacto con aquellos puntos que cuenten con urbanización ejecutada y con posibilidades de conexión.

**SUPOI 8**

Unidad de Ejecución: 1

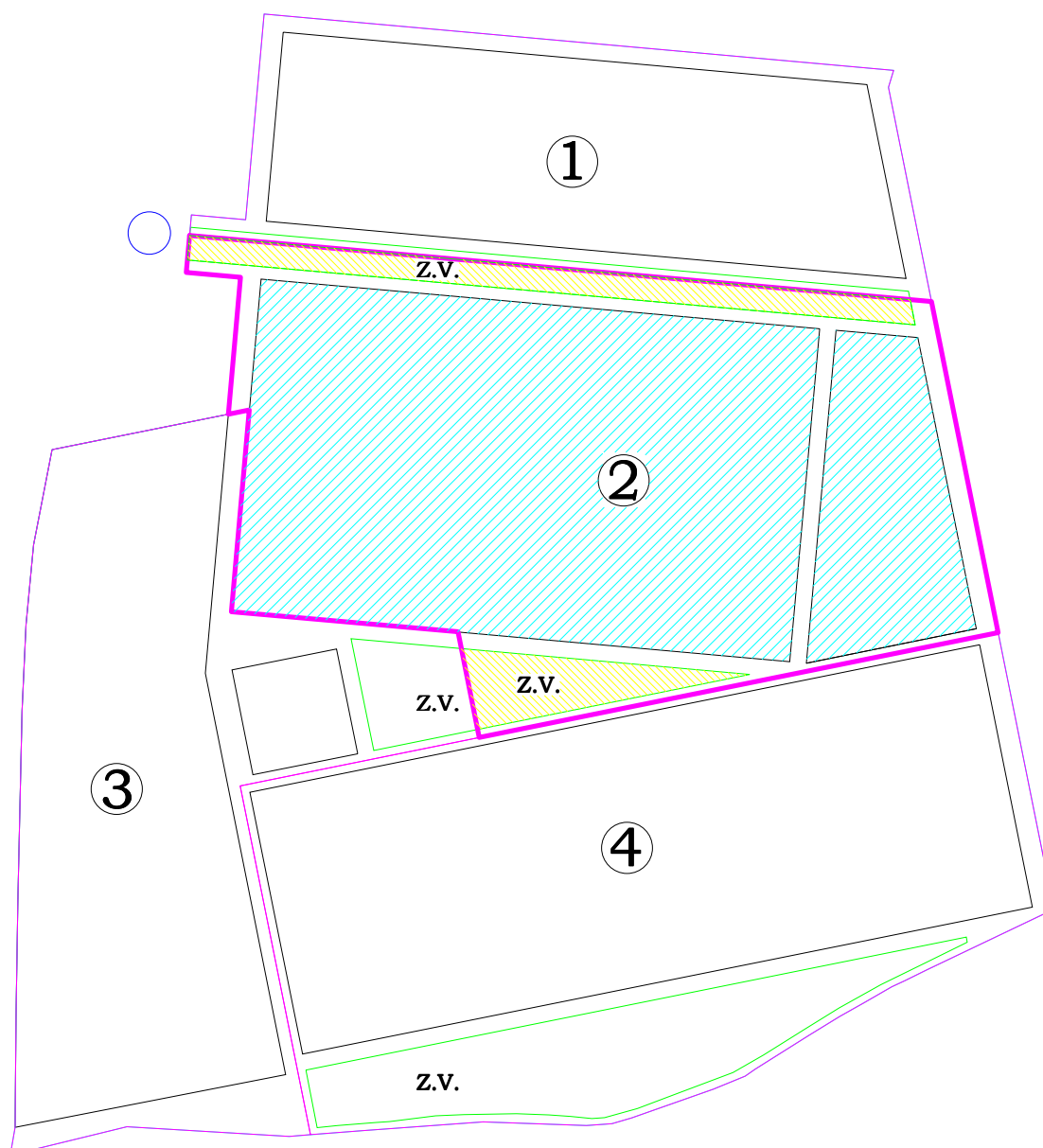
OCUPACION	EDIFICABILIDAD			TOTAL SUPER.EDIF.
	INDUSTRIAL	OFICINAS	TOTAL	
80 %	80 %	16% (0,8x20%)	96 %	0.96 m2/m2



Superficie susceptible aprobación	Intensidad	Superficie edificable	Cesiones			Total Sup. unidad de ejecución
			Z. V.	Vial	Total	
172.788.10	0.96	165.876.58	8.797.71	41.150.88	49.948.59	222.736.69

**SUPOI 8**Unidad de Ejecución:2

OCUPACION	EDIFICABILIDAD			TOTAL SUPER.EDIF.
	INDUSTRIAL	OFICINAS	TOTAL	
80 %	80 %	16% (0,8x20%)	96 %	0.96 m2/m2

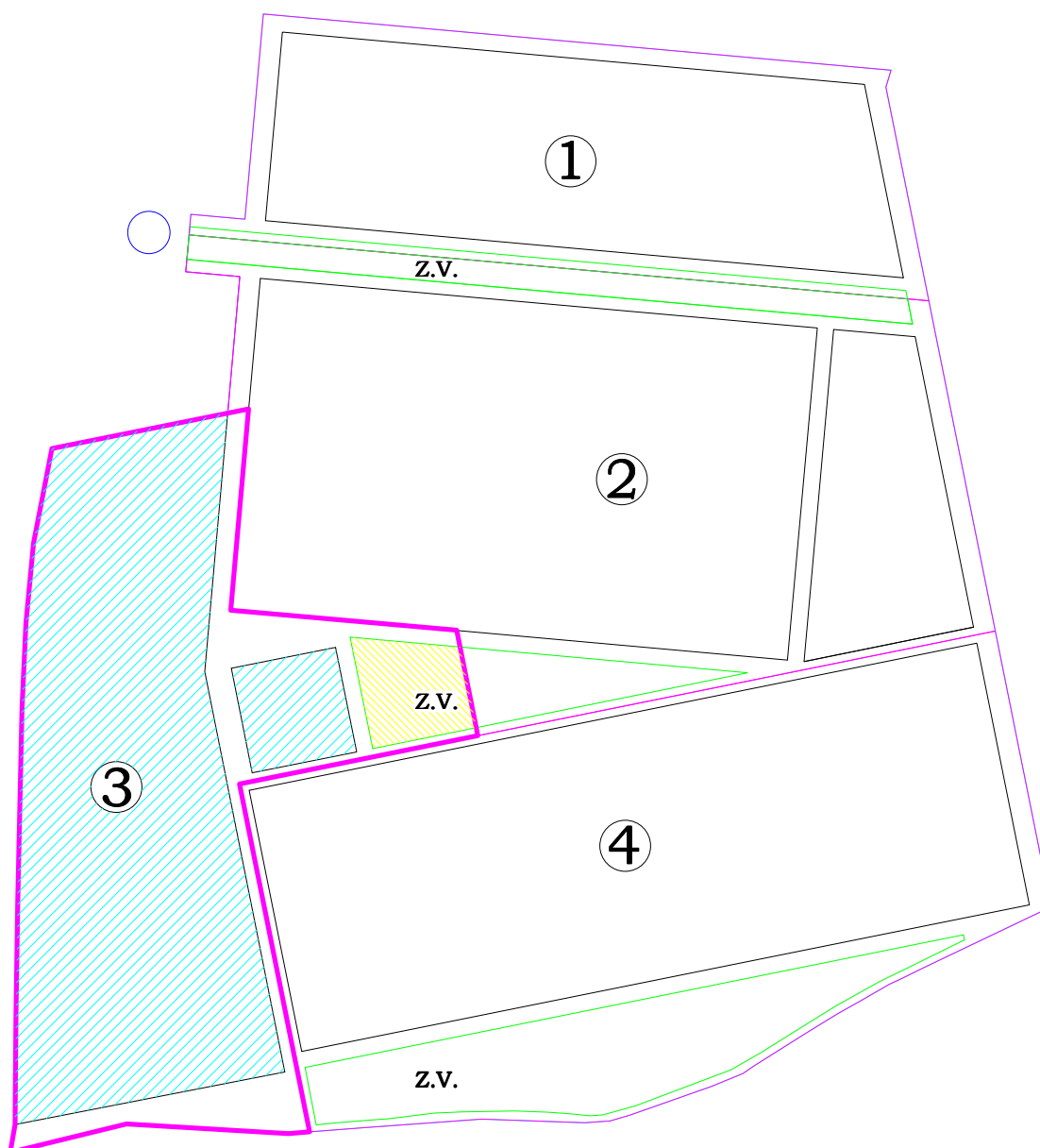


Superficie susceptible aprobación	Intensidad	Superficie edificable	Cesiones			Total Sup. unidad de ejecución
			Z.V.	Vial	Total	
336.104.32	0.96	322.660.15	43.511.09	49.980.68	93.491.77	429.596.09

**SUPOI 8**

Unidad de Ejecución: 3

OCUPACION	EDIFICABILIDAD			TOTAL SUPER.EDIF.
	INDUSTRIAL	OFICINAS	TOTAL	
80 %	80 %	16% (0,8x20%)	96 %	0.96 m2/m2



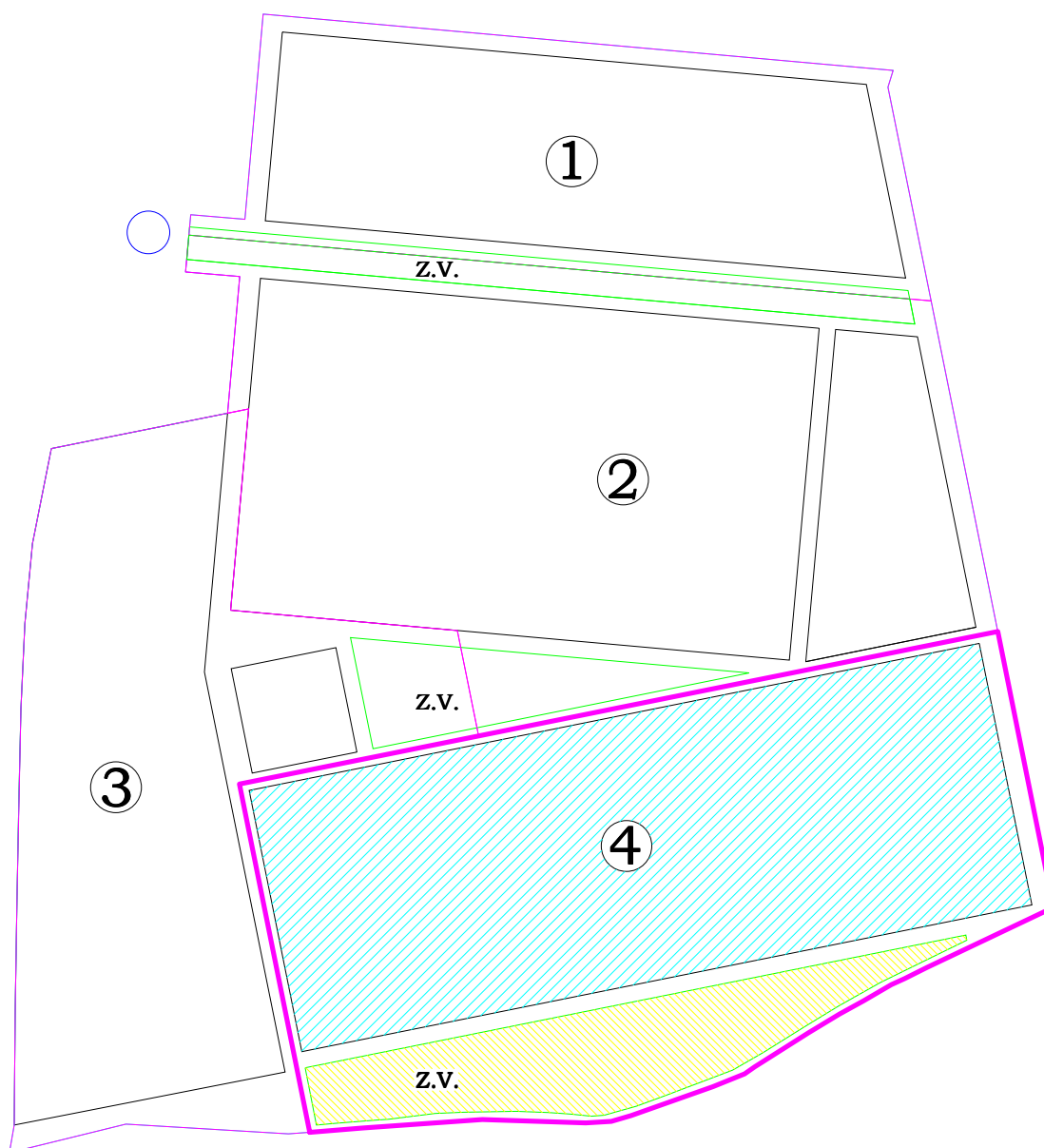
Superficie susceptible aprobación	Intensidad	Superficie edificable	Cesiones				Total Sup. unidad de ejecución
			Z.V.	Vial	DOT-AD	Total	
226.829.49	0.96	217.756.31	15.408.23	45.499,58	3.490,00	64.397.81	291.227.30



**SUPOI 8**

Unidad de Ejecución: 4

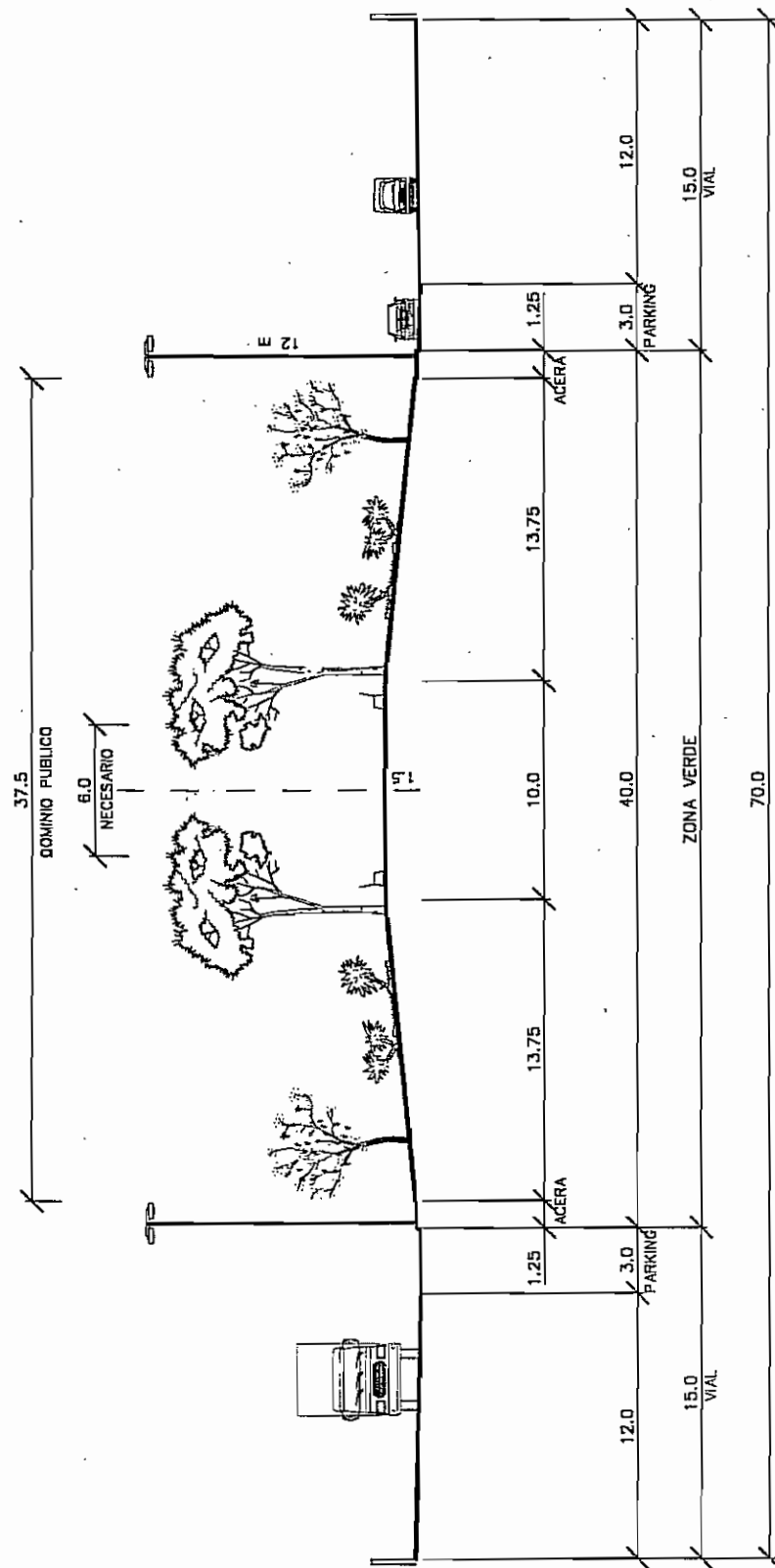
OCUPACION	EDIFICABILIDAD			TOTAL SUPER.EDIF.
	INDUSTRIAL	OFICINAS	TOTAL	
80 %	80 %	16% (0,8x20%)	96 %	0.96 m2/m2



Superficie susceptible aprobación	Intensidad	Superficie edificable	Cesiones			Total Sup. unidad de ejecución
			Z.V.	Vial	Total	
294.700.01	0.96	282.912.01	68.398.30	48.618.27	117.016.57	411.716.58

SECCION DESARROLLO URBANISTICO  
VIA PECUARIA N° 3

CORDEL CAMI FONDO Y VORA RIU





AREA DE ORDENACION..... **SUPOI-9**

#### **- DELIMITACION**

En línea con las posibilidades de generación de suelo a partir de las Vías de comunicación comarcal, extrapolando la comunicación y el asentamiento a partir de estas líneas básicas de ocupación territorial, cabe indicar que el eje Almenara- Borriol dispone de un área de expansión decididamente posibilista y propugnada por el Plan como Suelo con Ordenación pormenorizada

Al igual que en el caso anterior se configura ésta que pasamos a describir como alternativa de crecimiento industrial mas allá de la Autopista A-7.

Su delimitación viene establecida a partir del trazado actual del Eje Almenara-Borriol y los dos corredores naturales determinados por la Rambla de la Viuda y el Río Mijares. La delimitación Este queda fijada por un vial de nueva ejecución determinante y ubicado en las previsiones estructurantes del Plan que se encarga de la conexión de estos suelos con el Eje viario Almenara-Borriol y estructura completamente la coordinación dimensional y espacial entre todos ellos.

Su carácter es específicamente industrial dirigido a la gran industria con una ordenación basada en el carácter abierto y libre de las construcciones a desarrollar.

#### **- ORDENACION: TIPOLOGIAS Y CONCEPTOS URBANOS.**

No se establece desde el Plan ninguna preferencia tipológica para la formalización del espacio y la ocupación de este suelo. Con carácter general baste decir que prevalecerá el régimen abierto de las construcciones, si bien no se excluye la aparición, mediante el documento de Planeamiento que corresponda, de otras tipologías o formas acordes con la posición y el interés municipal que pueda tenerse en orden a asegurar la completa coherencia urbana de la ordenación.

#### **- CONDICIONES SUPERFICIALES Y DESTINO SUELO**

SUPERFICIE TOTAL AREA	835.695'28 m2
SUELO DESTINO LUCRATIVO	630.117'58 m2
SUELO DESTINO Z. VERDE	92.161'54 m2
DOTACION VIARIA	113.416'16 m2

#### **- CONDICIONES DE DESARROLLO**

Para la programación del área de ordenación Supor-9 será preceptivo, se haya completado la urbanización del Supoi-8, para promover una ocupación ordenada del territorio.

De acuerdo con los artículos 17.1.A y 17.4 este Plan General establece las directrices definitorias de la estrategia de ocupación del territorio, y las condiciones objetivas que han de cumplirse para que sea posible la incorporación de cada tramo de urbanización al contexto global del territorio.



Se define un orden básico de prioridades para la ejecución de las Actuaciones Integradas previstas (A) y se regulan las condiciones que éstas han de satisfacer para que sea posible su programación (B):

A) La secuencia lógica para el desarrollo del área es libre, por cuanto el diseño de las 2 Unidades de Ejecución previstas lo permite.

B) La conexión de las infraestructuras en la programación de las Unidades será la siguiente:

B-1.- Conexión viaria.

Las 2 Unidades quedarán conectadas mediante el Camí Fondo, a la rotonda de enlace con la Comarcal Almenara-Bechí-Borriol.

B-2.- Agua.

Será preceptiva la creación de una instalación independiente que verifique la legislación correspondiente y esté en condiciones de explotación por parte de la compañía adjudicataria del servicio municipal de suministro de agua.

B-3.- Alcantarillado.

Se dispondrá una estación de depuración de aguas residuales independiente de la depuradora general del municipio, que verifique la legislación sectorial correspondiente. El agua depurada se canalizará hasta la Rambla de la Viuda.

B-4.- Se realizará un colector de pluviales independiente de la red de saneamiento hasta el cauce de la Rambla de la Viuda.

#### - INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN

Se estará a lo dispuesto en el artículo 80 de la L.R.A.U.

En particular este suelo urbanizable pormenorizado lo desarrolla el Plan con un nivel de definición similar al del Suelo urbano, con las determinaciones de los artículos 18, 21 y 22 de la L.R.A.U., excusando la ulterior exigencia de planeamiento parcial.

La incorporación, de estos suelos con ordenación pormenorizada, al proceso urbanizador, se realizará mediante la técnica prevista por la L.R.A.U. para el desarrollo de PROGRAMAS DE ACTUACIONES INTEGRADAS, cuando no se varíe la ordenación establecida y mediante un PLAN PARCIAL MODIFICATIVO cuando se pretenda variar alguna determinación.

De acuerdo con el artículo 62 de la L.R.A.U. en este suelo ordenado pormenorizadamente, cada una de las unidades de ejecución delimitadas conforma un área de reparto con los correspondientes aprovechamientos:

UE 1                      0'7865

UE 2                      0'7098

**- OTRAS CONSIDERACIONES**

Se establece un criterio secuencial de desarrollo de Unidades de Ejecución en el interior del Area de reparto basado en la lógica de la infraestructura a la hora de abordar la urbanización: En este sentido pues se dará preferencia a las unidades determinadas en contacto con aquellos puntos que cuenten con urbanización ejecutada y con posibilidades de conexión.

## SUPOI-9

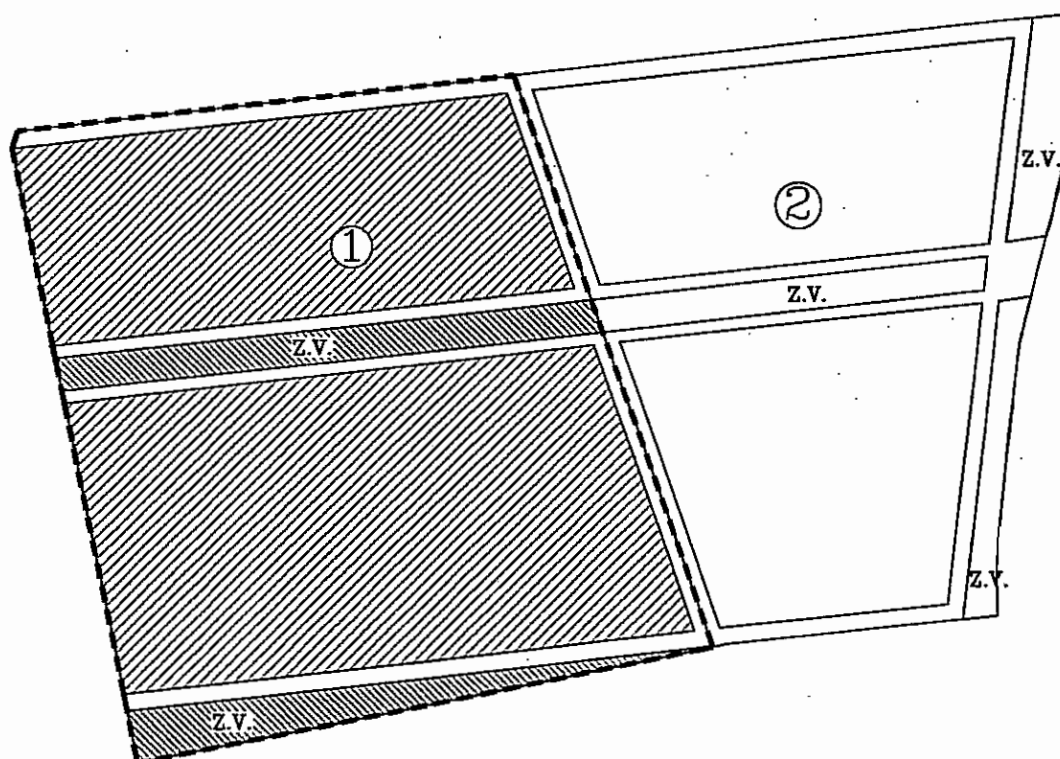
Nº de unidad	Superficie susceptible apropiació	Inten- sidad	Superficie edificable	Superficie unidad	Cesión		
					Z.V.	Vial	total
1	378.542,40	0,96	363.400,70	481.279,59	48.286,75	54.450,44	102.737,19
2	251.575,18	0,96	241.512,17	354.415,69	43.874,79	58.965,72	102.840,51
Total	630.117,58		604.912,88	835.695,28	92.161,54	113.416,16	205.577,70

SUPOI-9



AJUNTAMENT  
d'ALMASSORA  
P.G.O.U. 1.998

OCUPACION	EDIFICABILIDAD			TOTAL SUPERF.EDIF.
	INDUSTRIAL	OFICINAS	TOTAL	
80 %	80 %	16 % (20 DEL 80)	96 %	0.96 m2/m2



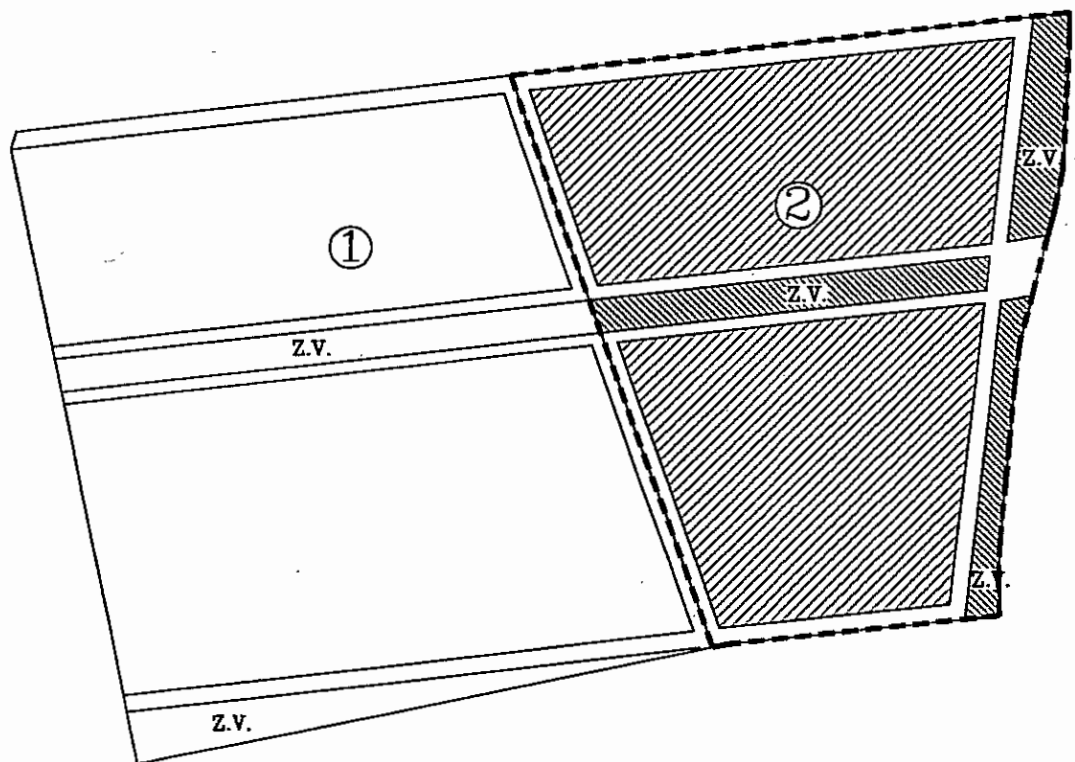
Superficie susceptible aprobación	Inten-sidad	Superficie edificable	Cesiones			Total Sup. unidad de ejecucion
			Z.V.	Vial	Total	
378.542,40	0.96	363.400,70	48.286,75	54.450,44	102.737,19	481.279,59

SUPOI-9  
Unidad de Ejecución: 1



AJUNTAMENT  
d'ALMASSORA  
P.G.O.U. 1.998

OCUPACION	EDIFICABILIDAD			TOTAL SUPERF.EDIF.
	INDUSTRIAL	OFICINAS	TOTAL	
80 %	80 %	16 % (20 DEL 80)	96 %	0.96 m2/m2



Superficie susceptible aprobación	Inten-sidad	Superficie edificable	Cesiones			Total Sup. unidad de ejecución
			Z.V.	Vial	Total	
251.575,18	0.96	241.512,17	43.874,79	58.965,72	102.840,51	354.415,69

SUP01-9  
 Unidad de Ejecución: 2

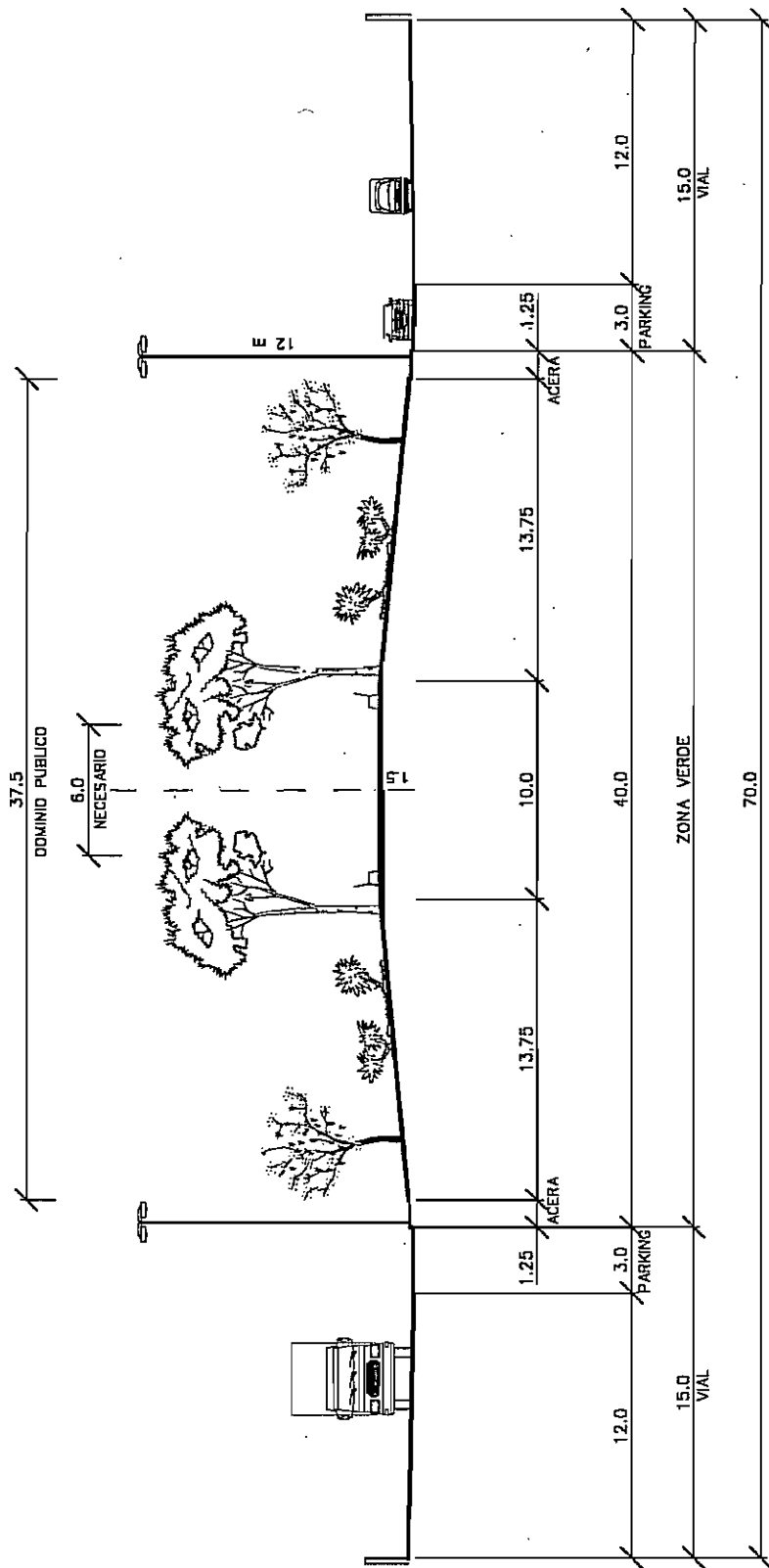


**AJUNTAMENT  
 d'ALMASSORA  
 P.G.O.U. 1.998**



SECCION DESARROLLO URBANISTICO  
 VIA PECUARIA N° 3

CORDEL CAMI FONDO Y VORA RIU



S U P O I - 9



AJUNTAMENT  
 d'ALMASSORA  
 P.G.O.U. 1.998



## SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACION PORMENORIZADA

El Plan General denomina SUNPOR al suelo urbanizable no pormenorizado de uso residencial.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 17.1.E) en las área de suelo urbanizable no pormenorizado, y a través de las presentes fichas urbanísticas, se delimitan los "sectores" definitorios de los ámbitos mínimos de planeamiento parcial.

Así mismo se definen las determinaciones estructurales que deberán observarse en la redacción del Planeamiento de Desarrollo de todos los sectores.

Los ámbitos previstos en este PGOU de suelo urbanizable no pormenorizado son los siguientes:

SUNPOR 1	16.80 Ha
SUNPOR 2	19.95 Ha
SUNPOR 3	126.46 Ha
SUNPOR 4	10.98 Ha
SUNPOR 5	51.88 Ha
SUNPOR 6	17.47 Ha
SUNPOR 7	8.23 Ha



AREA DE REPARTO.... **SUNPOR - 1**

### **- DELIMITACION**

El desarrollo de la anterior legislación urbanística ha provocado en numerosas ocasiones, al igual que en el resto de poblaciones vecinas en la comarca de la Plana la aparición de núcleos edificados a mitad camino entre el caserío rural y la Segunda residencia de alta calidad. La tramitación de expedientes como localizaciones de viviendas en suelo No Urbanizable o incluso Urbanizable No Programado al amparo de lo dispuesto en la Ley del Suelo de 1975 forma conjuntos discontinuos que en ocasiones han visto sus características alteradas por necesidades de conexión del resto del núcleo habitado.

Es el caso de la Calle San Jaime de Almazora. Una vía de penetración que encuentra su justificación última en el recorrido del primer transporte publico a escala comarcal: La tan celebrada "Panderola" se ha convertido con el paso de los años en un potente nudo generatriz de Ordenacion urbana.

Los edificios cuasi-señoriales construidos al recaudo de las fértiles huertas junto al río, detrás de cuidadas tapias de piedra, dieron paso al surgimiento de una serie de edificaciones residenciales de aceptable calidad, situadas en una parcela generosa que ha prefigurado, junto a la linealidad de la calle una valiosa alternativa de calidad a la residencia aislada con parcela propia.

La respuesta del Plan consiste en disponer dentro de las previsiones del Suelo Urbanizable un gran sector destinado a solucionar, mediante esta alternativa de ocupación del suelo, el frente fluvial de la ciudad, manteniendo como suelo urbano, solucionable por actuaciones aisladas el frente recayente a la calle San Jaime y llegando hasta el vial estructurante perimetral junto al río.

El Area limita pues por el Sur con el propio Río, al Norte con el suelo Urbano lateral a la calle San Jaime , lindando al Este con el SUPOR 2, antes comentada y al Oeste con un industrial de transición que denominamos SUPOI 1.

Su relevancia a nivel de Ordenación global de suelo consiste en establecer una gradación volumétrica y de ocupación, partiendo de las direcciones perpendiculares a vía de penetración urbana de C/ S. Jaime, verdadera arteria alternativa de circunvalación y servicio con la nueva ordenación para, mediante el conocido mecanismo descendente, efectuar la transición del continuo urbanizado del Ensanche hasta el río. La trama regular se diluye débilmente ante la rotundidad del espacio natural, aprovechándose de él y protegiéndolo.

### **- ORDENACION: TIPOLOGIAS Y CONCEPTOS URBANOS.**

Es parte estructurante del Plan la consideración en este Area de reparto de una tipología residencial nueva: el núcleo residencial aislado, en una doble vertiente: unifamiliar y plurifamiliar.

De la misma forma es estructurante el sistema de viario impuesto y señalado por el propio Plan. Ningún planeamiento de desarrollo podrá variar la situación de estas vías estructurantes ni reducirles el ancho.

La célula primaria de la agregación es la parcela en su conjunto, concebida como unidad mas allá de la propia jerarquía situacional.

**- DETERMINACIONES ESTRUCTURALES**

DESTINO SUELO	RESIDENCIAL
SUPERFICIE TOTAL AREA	168.027'52
SECTORES. AMBITO MINIMO PP	3
TIPOLOGIA	UNIFAMILIAR AISLADA
APROVECHAMIENTO TIPO	0,27 M2/M2
VIARIO ESTRUCTURAL	DELIMITACION SECTOR

**- CONDICIONES DE DESARROLLO**

El Area de reparto, se desarrollara por **Sectores Completos que quedaran siempre delimitados por los viales estructurantes**. Pueden desarrollarse conjuntamente dos o mas Sectores de los definidos por la red estructurante del Plan. El número de sectores es de 3, de acuerdo con el gráfico adjunto.

Se fijara por el Ayuntamiento un Reglamento de Desarrollo de las infraestructuras del Area de Reparto, debiéndose ejecutar en cada Sector la parte correspondiente de manera integra y global, asumiendo la necesaria coordinación territorial.

El Ayuntamiento, podrá anticipar, si se cree conveniente, la ejecución ó adquisición de suelo para las obras e infraestructuras que exijan la coordinación entre diferentes sectores de suelo, repercutiendo sobre ellas los gastos correspondientes a las mismas.

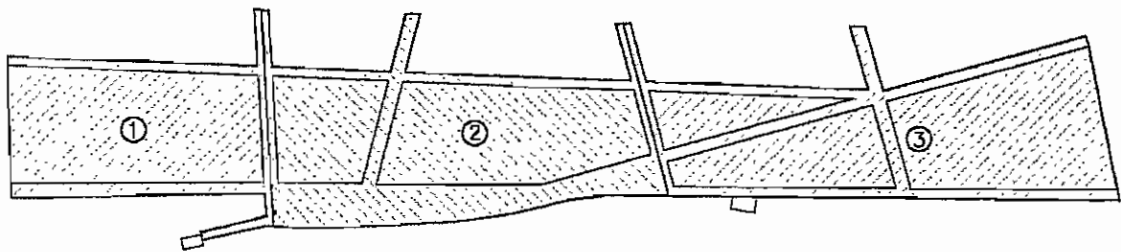
**- INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN**

En desarrollo de la Ordenación contenida en el presente Plan se permite desarrollar todos los tipos de Planes que se contemplan por la Legislación actual como de desarrollo de Planeamiento según la Sección Tercera del Capitulo segundo de la LRAU.

**- OTRAS CONSIDERACIONES.**

No se establece una secuencia obligada de desarrollo para los diferentes sectores de suelo pero si una preferencia manifiesta para que los sectores se delimiten a partir de los viales estructurantes perpendiculares a la calle San Jaime.

ALTURAS	PARCELA MINIMA	OCUPACION	APROVECHAMIENTO
2	500 m2	50 %	0,27 m2/m2



SECTOR 1	SECTOR 2	SECTOR 3	SUPERF. SECTORES
40.460.78 m2	63.218.00 m2	64.348.74 m2	168.027.52 m2

S U N P O R 1



AJUNTAMENT  
d'ALMASSORA  
P.G.O.U. 1.998



AREA DE REPARTO ..... **SUNPOR - 2**

### - DELIMITACION

El espacio delimitado por la variante de la C-226 y el suelo considerado dentro del área designada como SUPOR 2 se adscribe en su globalidad a un área de reparto que es la que nos ocupa.

Al igual que en el caso anterior, el frente Sur coincide con el vial perimetral de borde del río.

Su relevancia consiste por una parte en establecer una gradación volumétrica y de ocupación, partiendo de las direcciones perpendiculares a las vías de penetración urbana y por otro en el mantenimiento de una ocupación tolerante del suelo acorde con su actual situación y destino.

### - ORDENACION: TIPOLOGIAS Y CONCEPTOS URBANOS.

Es parte estructurante del Plan la consideración en este Area de reparto de una tipología residencial única: la vivienda Unifamiliar aislada.

De la misma forma es estructurante el sistema de viario impuesto y señalado por el propio Plan. Ningún planeamiento de desarrollo podrá variar la situación de estas vías estructurantes ni reducirles el ancho.

La célula primaria de la agregación es la parcela, pero una parcela unida a la edificación y concebida como matriz y heredera de una territorialización previa que se desea conservar en su conjunto. En efecto, nos encontramos en uno de los entornos de desarrollo agrícola pseudo-urbanizado, con presencia inmemorial de pequeños asentamientos residenciales e incluso industriales amparados en el marco de un entorno natural eminentemente substanciado por la abundancia de agua y la rentabilidad productiva de las actividades vinculadas a la agricultura. La actitud de Planeamiento es la de valorar el mantenimiento de la actual estructura parcelaria.

### -- DETERMINACIONES ESTRUCTURALES

DESTINO SUELO	RESIDENCIAL
SUPERFICIE TOTAL AREA	199.587'17 M2
SECTORES. AMBITO MINIMO PP	3
TIPOLOGIA	UNIFAMILIAR AISLADA
APROVECHAMIENTO TIPO	0,27 M2/M2
VIARIO ESTRUCTURAL	DELIMITACION SECTOR



#### - CONDICIONES DE DESARROLLO

El Area de reparto, se desarrollara por **Sectores Completos que quedaran siempre delimitados por los viales estructurantes**. Pueden desarrollarse conjuntamente dos o mas Sectores de los establecidos a partir de la red estructurante que se señala. El número de sectores es de 3, de acuerdo con el gráfico adjunto.

Se fijara por el Ayuntamiento un Reglamento de Desarrollo de las infraestructuras del Area de Reparto, debiéndose ejecutar en cada Sector la parte correspondiente de manera integra y global, asumiendo la necesaria coordinación territorial de infraestructuras.

El Ayuntamiento, podrá anticipar, si se cree conveniente, la ejecución ó adquisición de suelo para las obras e infraestructuras que exijan la coordinación entre diferentes sectores de suelo, repercutiendo sobre ellas los gastos correspondientes a las mismas.

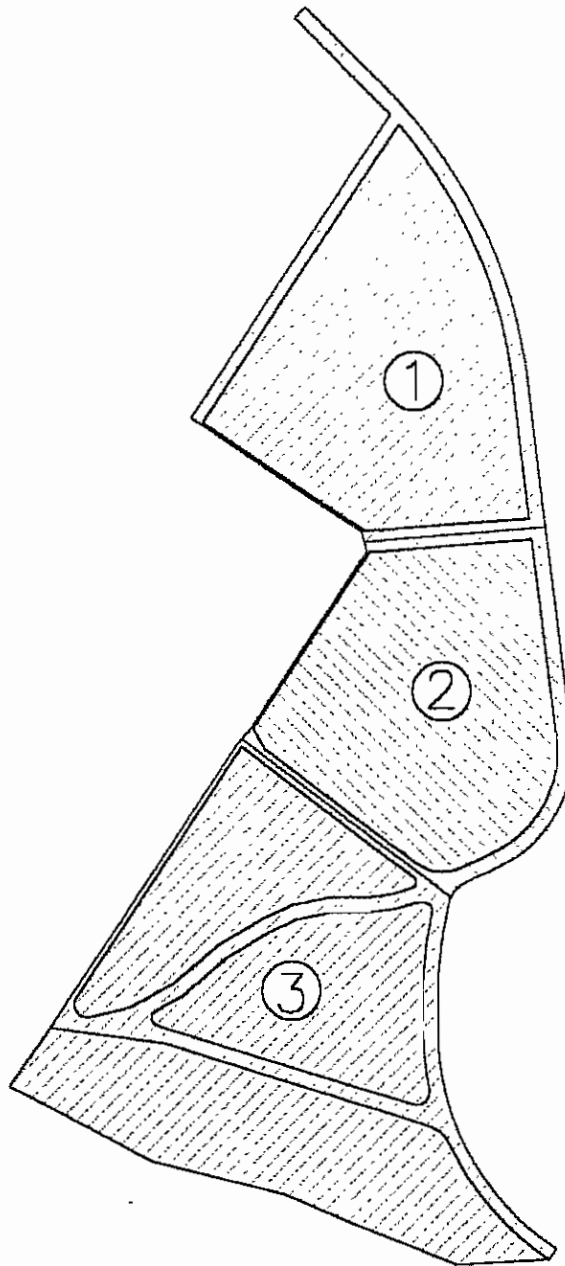
#### - INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN

En desarrollo de la Ordenación contenida en el presente Plan se permite desarrollar todos los tipos de Figuras de Planeamiento que se contemplan por la Legislación actual como de desarrollo de Planeamiento según la Sección Tercera del Capitulo segundo de la LRAU.

#### - OTRAS CONSIDERACIONES.

No se establece una secuencia obligada de desarrollo para los diferentes sectores de suelo.

ALTURAS	PARCELA MINIMA	OCUPACION	APROVECHAMIENTO
2	500 m2	40 %	0.27 m2/m2



SUPERFICIE SECTORES (en m2)			
SECTOR 1	SECTOR 2	SECTOR 3	SUPERF. TOTAL
58.591.36	51.258.24	89.737.57	199.587.17

S U N P O R 2



AJUNTAMENT  
d'ALMASSORA  
P.G.O.U. 1.998





AREA DE REPARTO.....**SUNPOR - 3**

#### - DELIMITACION

Comprende toda el área denominada entorno Boverot-Sta. Quiteria. Ubicado en el ámbito Noroeste del término municipal, delimitado por el río Mijares, La Rambla de la Viuda y La Autopista A-7.

Se trata de un ámbito de gran superficie, con mas de 500 edificaciones preexistentes. Es una zona, que, en la mayoría de los casos, mediante construcciones ilegales, actúa como destino de segunda residencia, principalmente en el entorno del Ermitorio de Villarreal de la Virgen de Gracia.

La ordenación definida en este Plan General pretende actuaciones de desarrollo, que compatibilicen los preceptos legales en la implantación de infraestructuras y en la creación de espacios dotacionales, con el gran número de edificaciones existentes.

Asimismo, se pretende la armonización de este destino residencial, con el marcado carácter de destino industrial que tiene para la ciudad el ámbito Noroeste. A tal efecto se disponen grandes áreas de parque público adscrito al área, estratégicamente dispuestas de forma longitudinal, como protección de La Rambla de la Viuda y su entorno, y como barrera a los impactos que puedan derivarse del uso industrial del margen opuesto.

#### - ORDENACION: TIPOLOGIAS Y CONCEPTOS URBANOS

Es parte estructurante del Plan la consideración de este Area de Reparto de una única tipología residencial: Unifamiliar aislada. Será compatible el uso dotacional.

De la misma forma es estructurante el sistema viario impuesto y señalado por el propio Plan. Esta trama urbana se plantea mayoritariamente en el ensanchamiento y adecuación de los caminos existentes, para que su incidencia sobre las edificaciones sea mínima, y de esta forma incrementar las posibilidades de su desarrollo urbanístico.

#### - DETERMINACIONES ESTRUCTURALES

DESTINO SUELO	RESIDENCIAL
SUPERFICIE TOTAL AREA	1.264.652'58 M2
SECTORES. AMBITO MINIMO PP	9
TIPOLOGIA	UNIFAMILIAR AISLADA
APROVECHAMIENTO TIPO	0,27 M2/M2
VIARIO ESTRUCTURAL	DELIMITACION SECTOR



#### - CONDICIONES DE DESARROLLO

Será previo al desarrollo de este área la implantación , mediante PLAN ESPECIAL, de un colector de saneamiento hasta la depuradora municipal. Esta instalación permitirá y racionalizará el desarrollo urbanístico del área, de acuerdo con los preceptos establecidos en la L.R.A.U.

El Area de reparto, se desarrollara por **Sectores Completos que quedaran siempre delimitados por los viales estructurantes**. Pueden desarrollarse conjuntamente dos o mas Sectores de los establecidos a partir de la red estructurante que se señala. El número de sectores es de 9, de acuerdo con el gráfico adjunto.

Se fijará por el Ayuntamiento un REGLAMENTO DE DESARROLLO de las infraestructuras del área de reparto, debiéndose ejecutar en cada sector la parte correspondiente de manera íntegra y global, asumiendo la necesaria coordinación territorial.

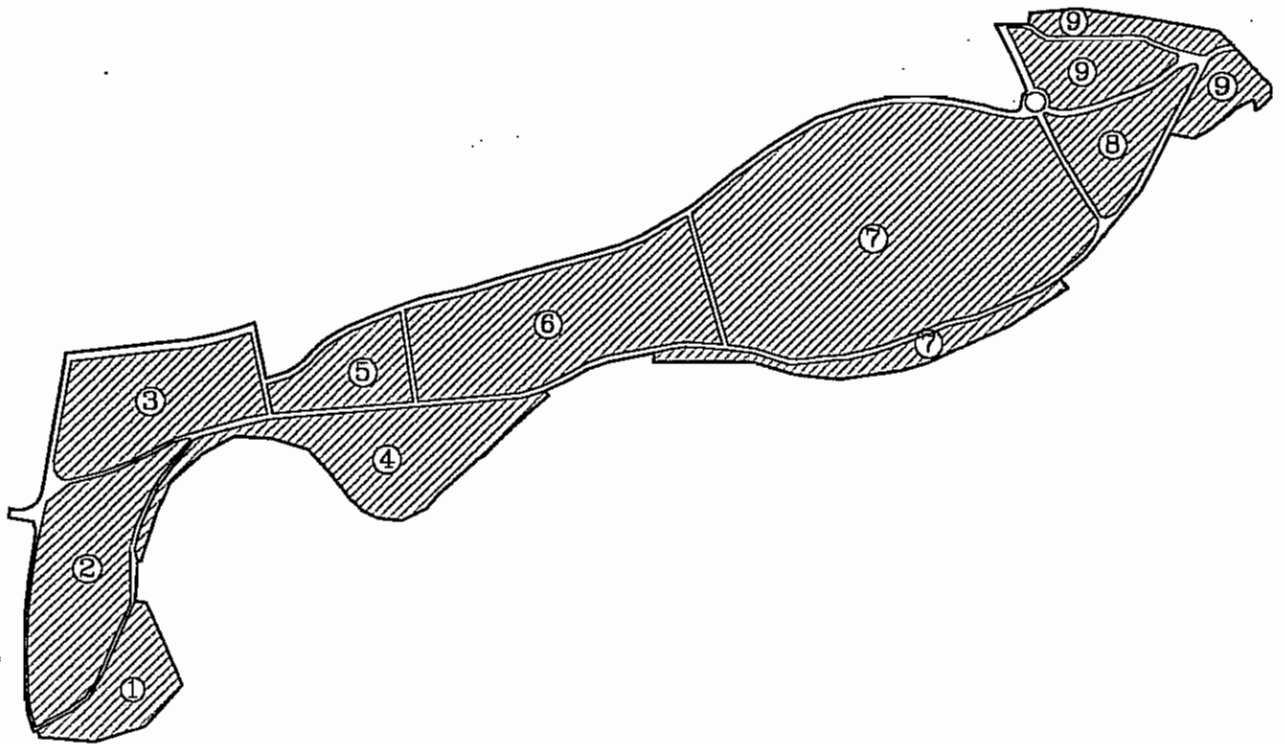
El Ayuntamiento, podrá anticipar, la ejecución o adquisición de suelo para las obras e infraestructuras que exijan la coordinación entre diferentes sectores de suelo, repercutiendo sobre ellas los gastos correspondientes a las mismas.

#### - INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN

En desarrollo de la ordenación contenida en el presente Plan se permiten los planeamientos previstos en la sección Tercera del capítulo segundo de la L.R.A.U.

Será preceptivo el desarrollo de acuerdo con el artículo 24 de la L.R.A.U. el PLAN ESPECIAL de saneamiento del área de Santa Quiteria.

ALTURAS	PARCELA MINIMA	OCUPACION	APROVECHAMIENTO
2	700 m2	50 %	0.27 %



SUPERFICIE: 1.264.652,58 m2

SUNPOR-3



AJUNTAMENT  
d'ALMASSORA  
P.G.O.U. 1.998



AREA DE REPARTO.....**SUNPOR - 4**

#### - DELIMITACION

La zona delimitada por la presente área de reparto se encuentra ubicada en la playa de Almazora. Son áreas "de segunda fila" bastante heterogéneas, en cuanto a las edificaciones existentes. Cabe recordar que existen gran número de construcciones de origen rústico, que por su proximidad a la playa, se han ido rehabilitando y ampliando para un uso específico de segunda residencia.

#### - DETERMINACIONES ESTRUCTURALES

DESTINO SUELO	RESIDENCIAL
SUPERFICIE TOTAL AREA	109.534 M2
SECTORES. AMBITO MINIMO PP	6
TIPOLOGIA	UNIFAMILIAR AISLADA O ADOSADA
APROVECHAMIENTO TIPO	0,27 M2/M2
VIARIO ESTRUCTURAL	DELIMITACION SECTOR

#### - CONDICIONES DE DESARROLLO

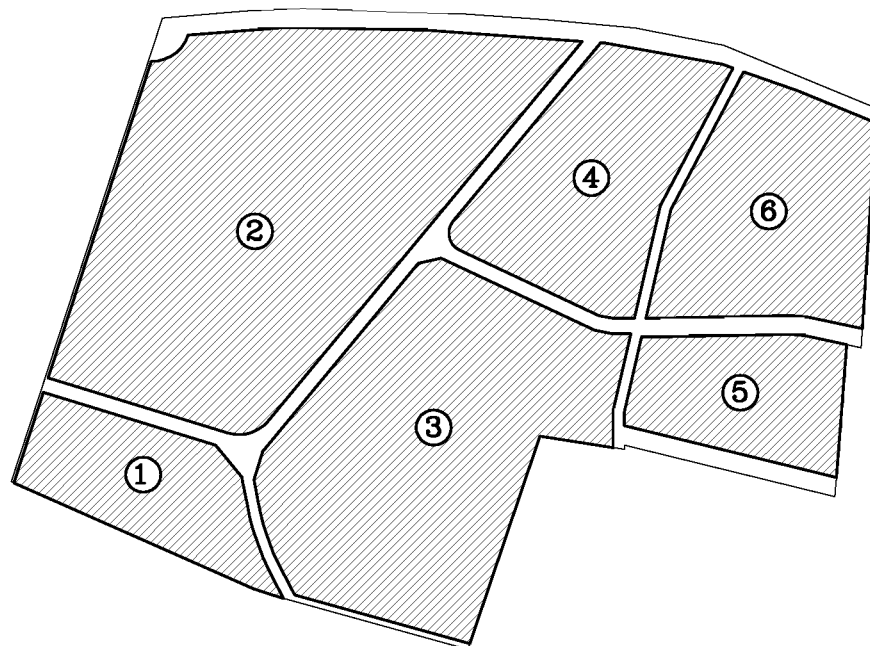
El área de reparto se desarrollará por SECTORES COMPLETOS que vienen delimitados por los viales estructurantes. Pueden desarrollarse con este criterio y de forma conjunta dos o mas sectores. El número de sectores es de 6, de acuerdo con el gráfico adjunto.

El Ayuntamiento, podrá anticipar, si se cree conveniente, la ejecución o adquisición de suelo para las obras e infraestructuras que exijan la coordinación entre diferentes sectores de suelo, repercutiendo sobre ellas los gastos correspondientes a las mismas.

#### - INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN

En desarrollo de la Ordenación contenida en el presente Plan se permite desarrollar todos los tipos de Planes que se contemplan por la Legislación actual como de desarrollo de Planeamiento.

ALTURAS	PARCELA MINIMA	OCUPACION	APROVECHAMIENTO
2	400 m2	50 %	0.27 m2/m2



SUPERFICIE: 109.534 m2

S U N P O R 4



**AJUNTAMENT  
d'ALMASSORA  
P.G.O.U. 1998**



AREA DE REPARTO.....**SUNPOR - 5**

#### - DELIMITACION

La zona delimitada por la presente área de reparto se encuentra ubicada en la playa de Almazora. Son áreas "de segunda fila" bastante heterogéneas, en cuanto a las edificaciones existentes. Cabe recordar que existen gran número de construcciones de origen rústico, que por su proximidad a la playa, se han ido rehabilitando y ampliando para un uso específico de segunda residencia.

#### - DETERMINACIONES ESTRUCTURALES

DESTINO SUELO	RESIDENCIAL
SUPERFICIE TOTAL AREA	518.832'47 M2
SECTORES. AMBITO MINIMO PP	12
TIPOLOGIA	UNIFAMILIAR AISLADA O ADOSADA
APROVECHAMIENTO TIPO	0,27 M2/M2
PARCELA MINIMA	400 M2
VIARIO ESTRUCTURAL	DELIMITACION SECTOR

#### - CONDICIONES DE DESARROLLO

El área de reparto de acuerdo con la L.R.A.U, se desarrollará por SECTORES COMPLETOS que vienen delimitados por los viales estructurantes. Pueden desarrollarse con este criterio y de forma conjunta dos o mas sectores. El número de sectores es de 12, de acuerdo con el gráfico adjunto.

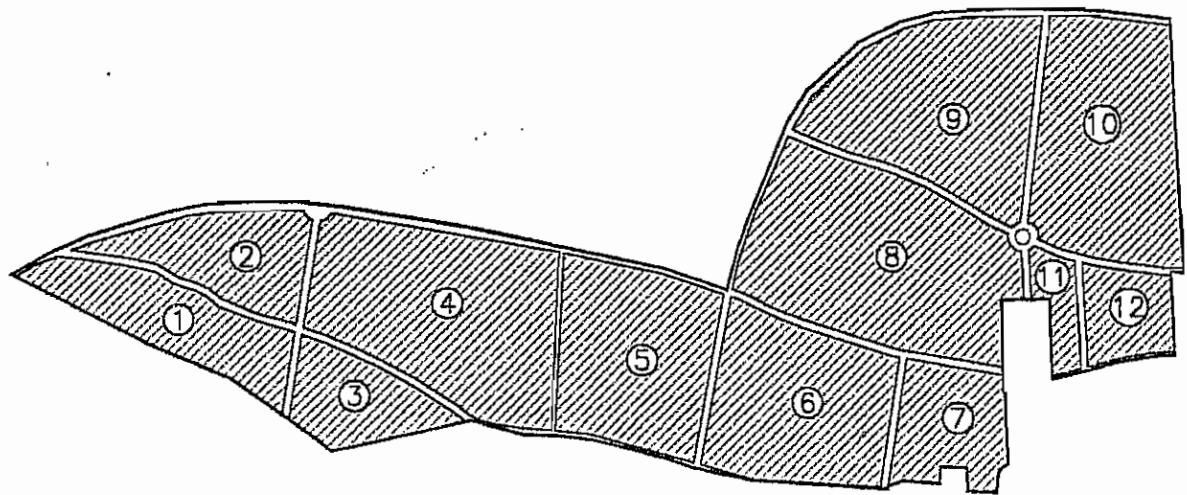
Se fijará por el Ayuntamiento un REGLAMENTO DE DESARROLLO de las infraestructuras del Area de Reparto, debiéndose ejecutar en cada Sector la parte correspondiente de manera íntegra y global, asumiendo la necesaria coordinación territorial.

El Ayuntamiento, podrá anticipar, si se cree conveniente, la ejecución o adquisición de suelo para las obras e infraestructuras que exijan la coordinación entre diferentes sectores de suelo, repercutiendo sobre ellas los gastos correspondientes a las mismas.

#### - INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN

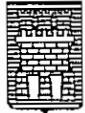
En desarrollo de la Ordenación contenida en el presente Plan se permite desarrollar todos los tipos de Planes que se contemplan por la Legislación actual como de desarrollo de Planeamiento según la Sección tercera del Capítulo segundo de la L.R.A.U.

ALTURAS	PARCELA MINIMA	OCUPACION	APROVECHAMIENTO
2	400 m2	50 %	0,27 m2/m2



SUPERFICIE: 518.832.47 m2

S U N P O R 5



AJUNTAMENT  
d'ALMASSORA  
P.G.O.U. 1.998



AREA DE REPARTO.....**SUNPOR - 6**

#### - DELIMITACION

La zona delimitada por la presente área de reparto se encuentra ubicada en la playa de Almazora. Son áreas "de segunda fila" bastante heterogéneas, en cuanto a las edificaciones existentes. Cabe recordar que existen gran número de construcciones de origen rústico, que por su proximidad a la playa, se han ido rehabilitando y ampliando para un uso específico de segunda residencia.

#### - DETERMINACIONES ESTRUCTURALES

DESTINO SUELO	RESIDENCIAL
SUPERFICIE TOTAL AREA	174.719'50 M2
SECTORES. AMBITO MINIMO PP	11
TIPOLOGIA	UNIFAMILIAR AISLADA O ADOSADA
APROVECHAMIENTO TIPO	0,27 M2/M2
PARCELA MINIMA	400 M2
VIARIO ESTRUCTURAL	DELIMITACION SECTOR

#### - CONDICIONES DE DESARROLLO

El área de reparto de acuerdo con la L.R.A.U, se desarrollará por SECTORES COMPLETOS que vienen delimitados por los viales estructurantes. Pueden desarrollarse con este criterio y de forma conjunta dos o mas sectores. El número de sectores es de 11, de acuerdo con el gráfico adjunto.

Se fijará por el Ayuntamiento un REGLAMENTO DE DESARROLLO de las infraestructuras del Area de Reparto, debiéndose ejecutar en cada Sector la parte correspondiente de manera íntegra y global, asumiendo la necesaria coordinación territorial.

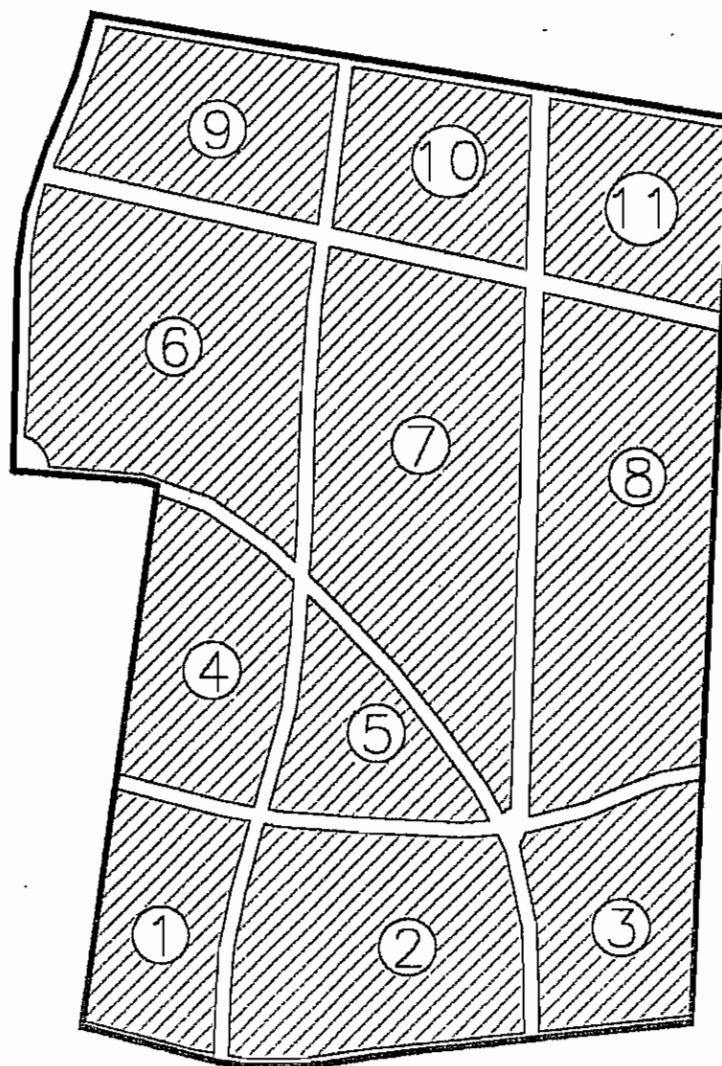
El Ayuntamiento, podrá anticipar, si se cree conveniente, la ejecución o adquisición de suelo para las obras e infraestructuras que exijan la coordinación entre diferentes sectores de suelo, repercutiendo sobre ellas los gastos correspondientes a las mismas.

#### ■ INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN

En desarrollo de la Ordenación contenida en el presente Plan se permite desarrollar todos los tipos de Planes que se contemplan por la Legislación actual como de desarrollo de Planeamiento según la Sección tercera del Capítulo segundo de la L.R.A.U.



ALTURAS	PARCELA MINIMA	OCUPACION	APROVECHAMIENTO
2	400 m2	50 %	0,27 m2/m2



SUPERFICIE: 174.719.50 m2

S U N P O R 6



AJUNTAMENT  
d'ALMASSORA  
P.G.O.U. 1.998



AREA DE REPARTO.....**SUNPOR - 7**

#### - DELIMITACION

La zona delimitada por la presente área de reparto se encuentra ubicada en la playa de Almazora. Son áreas "de segunda fila" bastante heterogéneas, en cuanto a las edificaciones existentes. Cabe recordar que existen gran número de construcciones de origen rústico, que por su proximidad a la playa, se han ido rehabilitando y ampliando para un uso específico de segunda residencia.

#### - DETERMINACIONES ESTRUCTURALES

DESTINO SUELO	RESIDENCIAL
SUPERFICIE TOTAL AREA	82.356'94 M2
SECTORES. AMBITO MINIMO PP	6
TIPOLOGIA	UNIFAMILIAR AISLADA O ADOSADA
APROVECHAMIENTO TIPO	0,27 M2/M2
PARCELA MINIMA	400 M2
VIARIO ESTRUCTURAL	DELIMITACION SECTOR

#### - CONDICIONES DE DESARROLLO

El área de reparto de acuerdo con la L.R.A.U, se desarrollará por SECTORES COMPLETOS que vienen delimitados por los viales estructurantes. Pueden desarrollarse con este criterio y de forma conjunta dos o mas sectores. El número de sectores es de 6, de acuerdo con el gráfico adjunto.

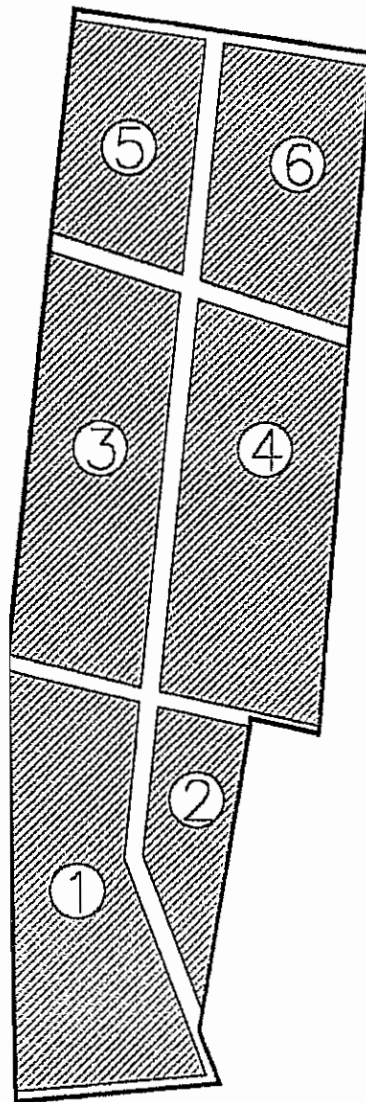
Se fijará por el Ayuntamiento un REGLAMENTO DE DESARROLLO de las infraestructuras del Area de Reparto, debiéndose ejecutar en cada Sector la parte correspondiente de manera íntegra y global, asumiendo la necesaria coordinación territorial.

El Ayuntamiento, podrá anticipar, si se cree conveniente, la ejecución o adquisición de suelo para las obras e infraestructuras que exijan la coordinación entre diferentes sectores de suelo, repercutiendo sobre ellas los gastos correspondientes a las mismas.

#### - INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN

En desarrollo de la Ordenación contenida en el presente Plan se permite desarrollar todos los tipos de Planes que se contemplan por la Legislación actual como de desarrollo de Planeamiento según la Sección tercera del Capítulo segundo de la L.R.A.U.

ALTURAS	PARCELA MINIMA	OCUPACION	APROVECHAMIENTO
2	400 m2	50 %	0,27 m2/m2



SUPERFICIE: 82.356.94 m2

S U N P O R 7



AJUNTAMENT  
d'ALMASSORA  
P.G.O.U. 1.998

AREA DE REPARTO.....**SUNPOR - 8****- DELIMITACION**

La zona delimitada por la presente área de reparto se encuentra ubicada en el casco urbano de la población, entre el Suelo Urbano Residencial (Ensanche) y el Suelo Urbano Industrial (Industrial almacén).

**- DETERMINACIONES ESTRUCTURALES**

DESTINO SUELO	RESIDENCIAL
SUPERFICIE TOTAL AREA	22.612,15 M2
SECTORES. AMBITO MINIMO PP	1
TIPOLOGIA	EDIFICACIÓN ABIERTA RESIDENCIAL COLECTIVA
APROVECHAMIENTO TIPO	1,0 M2/M2
VIARIO ESTRUCTURAL	DELIMITACION SECTOR
PORCENTAJE DE EDIFICACIÓN CON DESTINO A VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA	100 % De este porcentaje el 70 % será destinado a vivienda sujeta a régimen de precio general y régimen especial, siendo el resto destinado al régimen concertado u otro que resulte de aplicación.

**- CONDICIONES DE DESARROLLO**

El área de reparto se desarrollará por SECTOR COMPLETO. El número de sectores es de 1, de acuerdo con el gráfico adjunto.

La zona verde deberá situarse adosada a la zona verde ya existente (DOT.ZVE-2D).

La dotación pública que resulte de los estándares legalmente establecidos, que no sean viales públicos, se situará junto a la Avda. José Ortiz.

**- Medidas de integración derivadas del Estudio de Integración Paisajística**

1.- Las construcciones previstas se adaptarán en todo momento al ambiente en que se sitúen, no admitiéndose actuaciones individuales que distorsionen el cromatismo, la textura y las soluciones constructivas de los edificios o del conjunto en el cual se ubiquen.



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

3.- Con el objetivo de impedir un aumento de los niveles lumínicos en el entorno, se seguirán los siguientes criterios generales:

a. Evitar la emisión de luz por encima de la horizontal, sobretodo en el alumbrado de viales y calles.

b. Utilizar lámparas de Vapor de Sodio, que tienen un consumo de entre un 50 y un 60% inferior respecto de las de mercurio y lumínicamente contaminan menos. No usar luminarias de tipo globo sin pantalla: desaprovechan más del 50% de la electricidad que consumen al dispersar tanta luz.

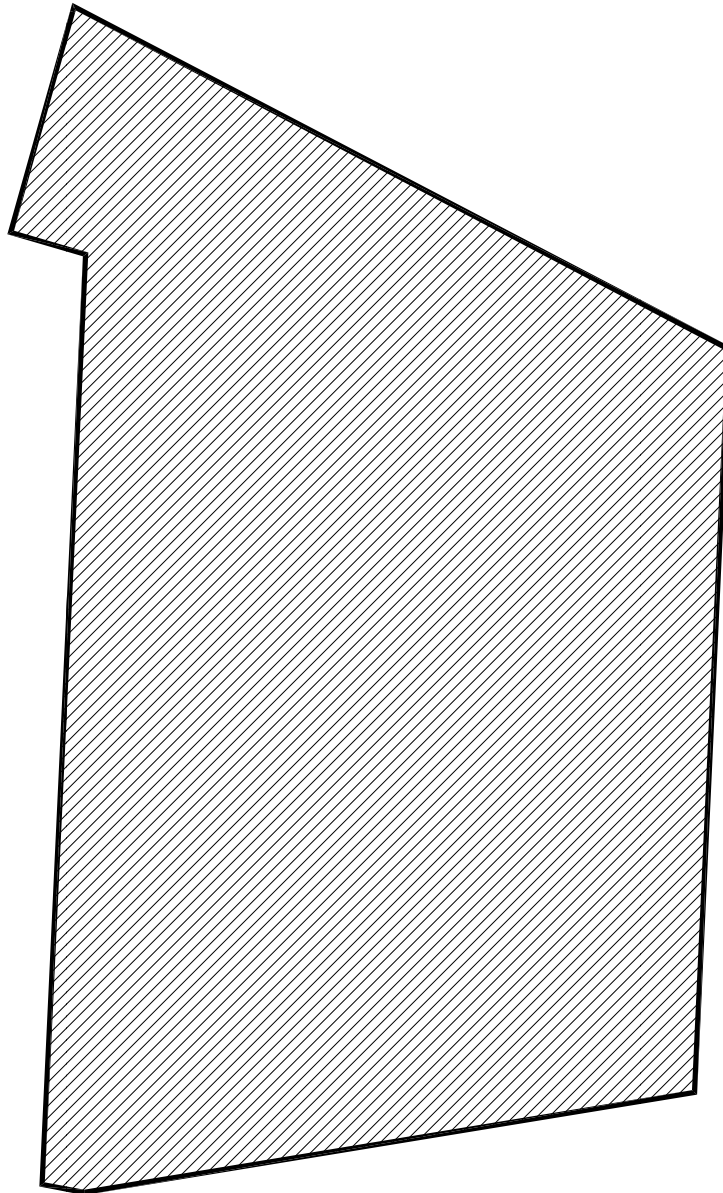
c. Utilizar sistemas de regulación de flujo lumínico que permitan reducir la luz, y por tanto el consumo, durante las horas de baja actividad en las calles. Utilizar sistemas de encendido como células fotoeléctricas de gran calidad o relojes astronómicos para asegurar que el alumbrado no permanezca encendido en las horas que hay luz natural.

El Ayuntamiento, podrá anticipar, si se cree conveniente, la ejecución o adquisición de suelo para las obras e infraestructuras que exijan la coordinación entre diferentes sectores de suelo, repercutiendo sobre ellas los gastos correspondientes a las mismas.

#### **- INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN**

En desarrollo de la Ordenación contenida en el presente Plan se permite desarrollar todos los tipos de Planes que se contemplan por la Legislación actual como de desarrollo de Planeamiento.

SUPERFICIE TOTAL SECTOR 22.612,15



**SUNPOR - 8**



**AJUNTAMENT  
d'ALMASSORA  
P.G.O.U. 1998**  
Modificaci3n Puntual n3 16 - 2010

12.1 Entidades de  
Conservación

Se estará a lo dispuesto en el artículo 79 de la L.R.A.U.

12.2 Estudios de Detalle.

De acuerdo con el artículo 79 de la L.U.V.

El Plan prevé la redacción de los estudios de detalle, siguientes:

- ED-2.- En el ámbito del área de ordenanza AO-8, suelo urbano playa, podrán realizarse estudios de detalle para la apertura de viales no previstos, de acuerdo con la LRAU.
- ED-3.- Se podrán realizar estudios de detalle en todas las manzanas en el ámbito del SUPOI-8, para la implantación de nuevos viales no previstos en el PGOU. Estos viales tendrán la sección mínima establecida en el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, aprobado por Real Decreto 67/2006, de 19 de mayo, o norma que lo sustituya; no estarán cerrados en ningún extremo y deberán comunicar dos viales existentes.
- ED-4.- Se podrán realizar estudios de detalle en :
  - Área de ordenanza AO-1 "Casco Antiguo".
  - Área de ordenanza AO-2 "Entorno Centro".

Objeto.- De acuerdo con el artículo 190.3 apartado b:

-Se formularán para reajustar la ordenación de los volúmenes de la edificación, con la finalidad de:

1-Facilitar la restauración de inmuebles protegidos y su relación con el entorno.

2-Adecuar la alineación a la mejora de las condiciones geométricas de la dotación viaria, respetando la tipología de manzana cerrada característica de los ámbitos, y evitando, con los cuerpos de edificación, que queden medianerías vistas desde la vía pública.

Condiciones formales.- El estudio de detalle, de acuerdo con el artículo 190.4 de reglamento no puede incrementar la edificabilidad prevista, ni alterar el uso del suelo. Bajo estas condiciones será posible incrementar el nº de alturas de las previstas por el P.G.O.U. para dos ámbitos de AO-1 y AO-2 en 1 planta tipo cuando concurren las siguientes circunstancias:

1) Que la altura máxima de alero se integre en los edificios próximos.

2) Que sea necesario para materializar el aprovechamiento urbanístico previsto originariamente por el P.G.O.U., sin superarlo.



En relación al Artículo 191.5 se establece:

- Los planos del edificio que ocupen las fachadas a vía pública verificarán en cada caso las ordenanzas particulares de la zona (AO-1 ó AO-2) y las ordenanzas patrimoniales del Catálogo de Bienes Inmuebles d'Almassora, en cuanto a forma y materiales de los edificios.

Con carácter general se establecen los siguientes criterios para la redacción de estudios de detalle en el ámbito del presente Plan General y para el tiempo de su vigencia:

1.- El Estudio de Detalle no podrá contravenir el contenido del presente Plan General.

2.- Se prohíbe con carácter general en todo el término municipal (y en consecuencia se denegara de oficio la aprobación) todo Estudio de Detalle que represente una disminución global del total de metros cuadrados destinados a viales públicos, espacios dotacionales y/o zonas verdes.

No podrán alterar el destino del suelo, ni aumentar su aprovechamiento urbanístico.

### 12.3 Planes Parciales y de Reforma Interior

En todos los suelos Urbanizables que no se haya dispuesto Ordenación pormenorizada se precisará, de acuerdo a la Ley la redacción del correspondiente Plan Parcial.

Los Planes Parciales se ajustaran a lo dispuesto en la Sección 3ª de la LRAU.

En los Planes de Reforma Interior que pudieran sobrevenir respetarán íntegramente la Red estructural planteada, no pudiendo entre sus previsiones alterarla de posición ó reducir su tamaño. Se estará a lo dispuesto en los artículos 23, 28 y 54 de la L.R.A.U.

### 12.4 Planes Especiales y Catalogo

Tal como indica la LRAU en su Artículo 24, los Planes Especiales pueden desarrollarse como Complemento, desarrollo o mejora del Planeamiento y a tal fin podrán redactarse, con los fines y alcance previstos en los artículos 12.e) y 12.F) de la Ley.

El presente Plan General prevé la redacción obligatoria de los siguientes documentos:





1.- Plan Especial de Saneamiento del área de Santa Quiteria

2.- Plan Especial de Saneamiento del Suelo Urbano, en donde proceda, al efecto de poder efectuar la debida conexión de los niveles de servicio con la Estación de Depuración.

3.- Plan Especial de saneamiento y drenaje del área de la Playa, en las condiciones especificadas anteriormente, para dar la debida solución tanto a vertidos urbanos como a escorrentías de las acequias.

4.- Queda previsto así mismo la redacción del Catalogo de elementos Arquitectónicos y naturales protegidos, que se realizará por Convenio con el COAC de Castellón durante 1.998.



De acuerdo con el artículo 17.1.C de la L.R.A.U., este Plan General divide el suelo urbano y urbanizable pormenorizado en AREAS DE ORDENACION urbanística particular.

Esta división del suelo se realiza en función de los usos propuestos y de las tipologías edificatorias predominantes o previstas en cada ámbito. Será trascendente la protección del Centro Histórico, y por voluntad de este planeamiento, su entorno inmediato.

En base a estos criterios este Plan General desarrolla 14 áreas de ordenación particular complementarias de las Ordenanzas Generales.

<b>AO-1</b>	<b>USO RESIDENCIAL</b>	<b>CENTRO HISTORICO. LA VILA</b>
<b>AO-2</b>	<b>USO RESIDENCIAL</b>	<b>ENTORNO CENTRO HISTORICO</b>
<b>AO-3</b>	<b>USO RESIDENCIAL</b>	<b>ENSANCHE</b>
<b>AO-4</b>	<b>USO RESIDENCIAL</b>	<b>ABIERTA CENTRO - 1</b>
<b>AO-5</b>	<b>USO RESIDENCIAL</b>	<b>D'ARREMUR</b>
<b>AO-6</b>	<b>USO RESIDENCIAL</b>	<b>ABIERTA CENTRO - 2</b>
<b>AO-7</b>	<b>USO RESIDENCIAL</b>	<b>VILLA LOLA</b>
<b>AO-8</b>	<b>USO RESIDENCIAL</b>	<b>ABIERTA PLAYA</b>
<b>AO-9</b>	<b>USO DOTACIONAL</b>	<b>DOTACIONAL</b>
<b>AO-10</b>	<b>USO INDUSTRIAL</b>	<b>INDUSTRIAL AGRICOLA</b>
<b>AO-11</b>	<b>USO INDUSTRIAL</b>	<b>INDUSTRIAL ALMACEN</b>
<b>AO-12</b>	<b>USO INDUSTRIAL</b>	<b>INDUSTRIAL</b>
<b>AO-13</b>	<b>USO RESIDENCIAL</b>	<b>CONDICIONES ESTRUCTURALES</b>
<b>AO-14</b>	<b>USO DOTACIONAL</b>	<b>SISTEMA GENERAL FERROVIARIO</b>
<b>AO-15</b>	<b>USO RESIDENCIAL</b>	<b>RESIDENCIAL ABIERTA "ESPECIAL"</b>



- 1.1 AMBITO** CASCO ANTIGUO
- Centro histórico de la ciudad, perfectamente significado, ubicado al Sur del casco urbano, entre la carretera de Burriana y el río Mijares..
  - Su interés fundamental se refiere a la morfología y paisaje urbanos, resultantes de la tipología básica de viviendas unifamiliares tradicionales de las poblaciones agrícolas de la comarca de la Plana
  - El casco antiguo contiene los elementos urbanísticos y arquitectónicos necesarios que caracterizan la ciudad y su memoria colectiva: Antiguo Ayuntamiento, Plaza Mayor, La Iglesia, El Forn, La Murà, El Portal, La Picaora, etc.
- 1.2 USOS** USO GLOBAL
- Residencial. En planta baja y plantas piso
- TIPOLOGIA GLOBAL
- Vivienda unifamiliar entre medianeras.
- OTRAS TIPOLOGIAS
- Vivienda plurifamiliar entre medianeras.
- GENERALIDADES
- Está muy extendido el patio interior en planta baja que le confiere a la misma unas buenas condiciones de habitabilidad.
- USOS PERMITIDOS
- Almacén A-1. De hasta 200 m2 compatible con uso residencial. Se ubicará en P.B. o sótano y dispondrá de accesos independientes al uso residencial.
  - Comercial A-1. De hasta 200 m2 compatible con uso residencial. Se ubicará en P.B. y dispondrá de accesos independientes al uso residencial.
  - Oficinas. Están permitidas en planta baja y plantas de piso.
  - Se permiten en edificios de uso exclusivo.
  - Hotelero. Podrán ubicarse en PB y plantas de piso, siempre que se sitúen por debajo de las plantas dedicadas a vivienda, contarán con acceso independiente del uso residencial. Podrá ubicarse en edificio de uso exclusivo.
  - Recreativo 1. Podrán ubicarse en PB o en edificio de uso exclusivo.


**USOS PERMITIDOS  
(continuación)**

- Están permitidas las actividades nom. 963 cinematógrafos y teleclubs, salas de teatro y conciertos, sin limitación de aforo.
- Industrial S.1. compatible con viviendas en PB de edificio mixto. Tendrá accesos independientes a las viviendas
- Aparcamiento A-1 y A-2. En planta baja o sótano. Están prohibidos los garajes de uso exclusivo.
- Dotacionales. En edificios de uso exclusivo.

**USOS PROHIBIDOS**

- Están prohibidas las actividades nom. 969 de discotecas, salas de fiesta, pubs, bares con ambiente musical y bingos, sea cual sea su aforo.
- Están prohibidos los tanatorios
- Están prohibidos todos los usos no relacionados, así como los que resultaran incompatibles con el uso residencial, o los que alteraran las condiciones ambientales o funcionales de la vía pública..

**1.3 PARCELA PARCELA MINIMA**

- La parcela urbana edificable tendrá una superficie mínima de 60 m2.
- También será edificable aquella parcela que sin tener 60 m2 se pueda identificar en el plano parcelario catastral vigente.

**FACHADA MINIMA**

- La fachada mínima de parcela urbana tendrá una longitud mínima de 4 metros. También será edificable la parcela que sin tener 4 metros de fachada se pueda identificar en el plano parcelario catastral vigente.
- Para la obtención de licencia de obras, de reforma restauración, ampliación o de nueva planta, será preceptivo certificado municipal de la alineación de fachada.

**SEGREGACIONES**

- Están prohibidas las segregaciones de las que resultara alguna de las parcelas con menos de 60 m2 de superficie o 4 m.l. de fachada. Cuando por agrupación de parcelas se obtuviera una longitud de fachada superior a 12 mts., la licencia estará advertida por las condiciones establecidas en 1.4.

**1.4 EDIFICIO**
**TIPOLOGIA  
CARACTERISTICA**

- La tipología básica de la Vila es la de vivienda unifamiliar entre medianeras.
- La estructura general de la zona tiene una división parcelaria con fachadas de 3'5 a 5'5 metros lineales. Por esto, en base a la protección del paisaje urbano, cuando el edificio se ubique sobre una parcela que sea fruto de la agregación de varias, el proyectista estará obligado a diseñar una composición de fachada que respete la secuencia general de la calle evitando volúmenes o ritmos que distorsionen la escala urbana.

**ALINEACIONES**

- Los edificios no podrán retirarse de la alineación de fachada.
- La alineación interior es libre

**OCUPACION**

- La edificación podrá ocupar el 100% de la parcela urbana.

**INTENSIDAD**

- La edificabilidad máxima es de 3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**PROFUNDIDAD**

- La profundidad máxima edificable es libre.

**ALTURA DE  
EDIFICACION.**

- III (PB +2) para toda el área.

**COTA DE CORNISA.**

- 10 metros para toda el área.

**SOTANOS.**

- Permitidos. Con una ocupación máxima del 100% de la parcela urbana.

**SEMISOTANOS.**

- Prohibidos

**SALIENTES Y  
RETRANQUEOS.**

- Miradores y retranqueos descubiertos están prohibidos.
- Balcones. Tendrán un vuelo máximo de 60 cms. y una extensión máxima del 70% de la longitud de la fachada en cada planta. El canto de los voladizos no podrá superar los 17 centímetros de cuerpo de obra.

SALIENTES Y  
RETRANQUEOS.  
(Continuacion)

- Como norma excepcional se admitirán edificios con balcones situados entre 3 y 3'5 metros de la cota de rasante, cuando su vuelo máximo no supere los 40 cms.
- Cornisas y elementos ornamentales. Podrán ubicarse en cualquier punto de la fachada y no superarán los 15 cms. de vuelo.
- Aleros. Solo se admiten en el encuentro de la fachada con el faldón de cubierta y tendrán un vuelo máximo de 40 cms. Podrán ocupar el 100% de la longitud de fachada.

SOBRE COTA  
CORNISA.

- La cubierta del edificio será inclinada al menos el 70% de la superficie del último forjado
- Sobre el último forjado tipo se dispondrá una cubierta inclinada en las condiciones geométricas determinadas en el gráfico adjunto, con una sobreelevación en fachada no mayor de 170 cms. sobre el canto inferior del último forjado y una inclinación no superior al 40% de pendiente.
- Con este criterio la cota máxima de la cumbrera de cubierta no superará en ningún caso los 5'5 metros medidos desde la cara inferior del último forjado tipo.
- Sobre este plano inclinado solo se permitirá la sobreelevación de caseta de ascensor y chimeneas de ventilación e instalaciones que necesariamente lo requieran.
- El espacio resultante bajo cubierta inclinada podrá destinarse al uso predominante del edificio, o a usos complementarios del mismo, trasteros o instalaciones, con las limitaciones y condiciones previstas en las Ordenanzas Generales relativas al uso, y al diseño y habitabilidad de los edificios.
- Sobre cubierta no se permitirán instalaciones o construcciones que distorsionen el paisaje urbano.
- Están prohibidos los rótulos publicitarios.
- Al efecto de la iluminación y ventilación de los espacios libres bajo cubierta se podrán abrir huecos o terrazas que en ningún caso se ubicarán a una distancia inferior a 1'20 metros del plano de fachada.

SOBRE COTA  
CORNISA  
(Continuación)

- La superficie de las terrazas de cubierta, en estos supuestos, no podrá superar el 30% de la superficie del último forjado tipo
- El revestimiento de la cubierta será de teja árabe.

## HABITABILIDAD.

- En edificios de uso residencial será de obligado cumplimiento las normas de Habitabilidad y Diseño de viviendas vigentes en el ámbito de la Comunidad Valenciana.
- Respecto a las características de la obra será de aplicación para:

La vivienda existente.

La vivienda de nueva planta.

La vivienda de protección oficial.

CONDICIONES  
ESTETICAS

- Las condiciones restrictivas relativas al mimetismo de las fachadas o al uso de determinados materiales no garantiza con mucho la calidad de las arquitecturas ni su adecuación al medio. No obstante, en base a la conservación de un paisaje urbano caracterizado por la homogeneidad que le confiere la sencillez y sinceridad con las que históricamente se han implantado las arquitecturas tradicionales serán de obligado cumplimiento las siguientes determinaciones:

En fachada:

- Se prohíbe el uso de materiales que distorsionen la coherencia constructiva del conjunto.
- Se prohíbe el uso de aplacados de granitos o de piedras exóticas.
- Se prohíben las rejas y barandillas de aluminio, que no sea de fundición.
- Se prohíbe el uso de ladrillo perforado "caravista".
- Se prohíbe el uso de teja en fachada excepto el alero de cubierta.


**CONDICIONES  
ESTETICAS  
(Continuación)**

Se aconseja el uso de:

- Estucos tradicionales.
- Cerrajerías de hierro.
- Carpinterías de madera o de colores planos, no metálicos.
- Aplacados de Borriol, Uldecona o similares.

**ORNATO.**

- Tanto en las obras de nueva planta, como en las edificaciones existentes, el Ayuntamiento podrá instar al particular a finalizar trabajos de fachada que quedaran interrumpidos, o situaciones preexistentes de falta de ornato de las edificaciones situadas en el casco antiguo.

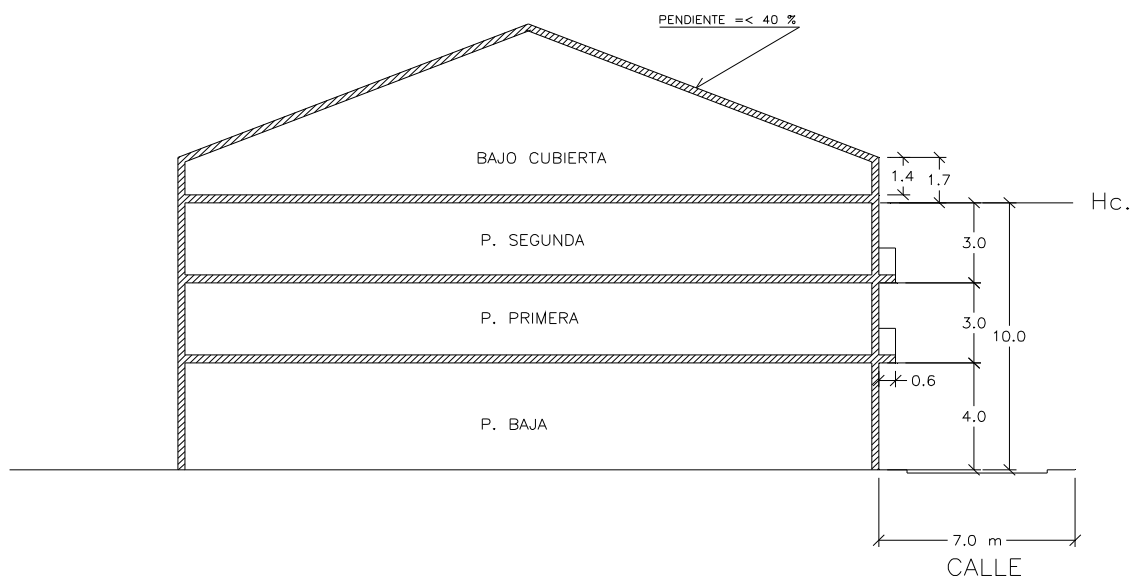
**1.5 DOTACION APARCAMIENTOS.**

- Las edificaciones del casco antiguo de nueva planta dispondrán de una plaza de aparcamiento por vivienda.
- En otros usos quedan exentos del cumplimiento de la ordenanza general los del Nom. 963.
- En casco antiguo, el cierre de los locales de aparcamiento se realizará en el plano de fachada.
- Obras de restauración o rehabilitación están exentas de dotación de aparcamientos.

**1.6 PATRIMONIO**

- Todas las actuaciones urbanísticas y edilicias en el ámbito del casco antiguo, estarán supeditadas a informe previo de los Servicios de Arqueología Municipales.





ANCHO DE CALLE	A	TODAS
ALTURAS		III
ALTURA DE CORNISA	Hc	10 m.
CUBIERTA INCLINADA		OBLIGATORIA
SOTANO		PERMITIDO
SEMISOTANO		PROHIBIDO



## 2.1 AMBITO

- Son las áreas grafiadas en los planos de la serie de zonificación, que por su proximidad inmediata al centro histórico por un lado, y a zonas de baja densidad por otro, aconsejan un tratamiento específico
- Tratamiento restringido, no tanto en lo referente a las condiciones estéticas, sino al volumen de la edificación y a las características de los usos permitidos.
- Comprende basicamente las manzanas vertientes a la calle D'Arremur y a la carretera de Burriana, actual C-236 a su paso por "La Vila", y el entorno de la calle San Marcos.

## 2.2 USOS

### USO GLOBAL

- Residencial en PB y plantas piso.

### TIPOLOGÍA GLOBAL

- Unifamiliar entremedianeras

### OTRAS TIPOLOGIAS

- Plurifamiliar entremedianeras.

### USOS PERMITIDOS

- Almacén A-1 y A-2. Compatible con el uso residencial hasta una superficie de 600 m<sup>2</sup>. Estará ubicado en Planta Baja o sótano, y contará con accesos independientes de las viviendas.
- Comercial A-1, A-2 y A-3. Compatible con el uso residencial hasta una superficie de 1.500 m<sup>2</sup>. Estará ubicado en planta baja y contará con accesos independientes de las viviendas.
- Oficinas. Están permitidas en planta baja y plantas de piso.
- Se permite en edificios de uso exclusivo.
- Hotelero. Están permitidos en planta baja y plantas de piso. Si el edificio es de uso mixto, las plantas destinadas a uso hotelero estarán situadas por debajo de las plantas de vivienda y contarán con acceso totalmente independiente.
- Se permite en edificios de uso exclusivo.
- Recreativo 1 y 2. Están permitidos en plantas bajas o en edificios de uso exclusivo. Contarán con acceso independiente de cualquier otro uso.


**USOS PERMITIDOS**  
(continuación).

- Industrial S-1 y S-2. Compatibles con el uso residencial, están permitidos en planta baja, con accesos independientes del uso residencial.
- Están prohibidos en edificios de uso exclusivo.
- Aparcamientos A-1 y A-2. Están permitidos en planta sótano y planta baja.
- Están prohibidos en edificios de uso exclusivo.
- Dotacionales. Permitidos en edificios de uso exclusivo.

**USOS PROHIBIDOS**

- Están prohibidos los usos: Discotecas y bingos, con independencia de su aforo.
- En ningún caso estarán exentos de la reserva de aparcamiento adscrita al uso.
- Tanatorios.
- Están prohibidos todos los usos no relacionados, así como los que resultaran incompatibles con el uso residencial, o los que alteraran las condiciones ambientales o funcionales de la vía pública.

**2.3 PARCELA** PARCELA MINIMA

- La parcela mínima edificable tendrá una superficie mínima de 60 m<sup>2</sup>.

**FACHADA MINIMA**

- La parcela urbana edificable tendrá una longitud de fachada mínima de 4 m.l.

**EXCEPCIONES**

- Quedarán exentas de estas condiciones o de alguna de ellas, las parcelas que al estar situadas entre dos edificaciones consolidadas o entre edificación y vía pública, no fueran susceptibles de agregación alguna.

**SEGREGACIONES**

- Están prohibidas las segregaciones de las que resultará alguna de las parcelas con menos de 60 m<sup>2</sup> de superficie o 4 m.l. de fachada.
- Así mismo están prohibidas las segregaciones que provoquen líneas de medianería, que formen menos de 75% con las líneas de fachada.



- 2.4 EDIFICACION TIPOLOGIA BASICA**
- La edificación mas recurrente en esta zona es la vivienda unifamiliar entre medianeras, de características similares a “La Vila”.
- OTRAS TIPOLOGIAS**
- Vivienda plurifamiliar entremedianeras.
- ALINEACIONES**
- Los edificios alinearán la fachada en todas sus plantas con la línea exterior de parcela a vía pública de acuerdo con los planos de alineaciones y rasantes.
- SOTANOS**
- Permitidos.
- SEMISOTANOS**
- Permitidos a una distancia mínima de 4 metros de las planos de fachada, medida en sentido ortogonal a las mismas.
- OCUPACION**
- Sótano, semisótano y planta baja podrán ocupar el 100% de la parcela urbana.
  - Para las plantas piso, se estará a lo dispuesto en el plano de alineaciones.
  - Sótano, planta baja y plantas piso podrán ocupar el 100% de la parcela urbana.
- PROFUNDIDAD**
- La profundidad máxima edificable es la determinada por el plano de alineaciones.
- ALTURAS EDIFICACION (I) (\*)**
- Las alturas máximas autorizadas de forma general para la zona es la determinada por los planos de alineaciones y rasante en base al criterio.
 

Ancho de calle	A < 10 metros.....	III
Ancho de calle	A > ó = 10 metros.....	IV
- COTA DE CORNISA (I) (\*)**
- La cota de cornisa máxima, de forma general, es:
 

Alturas III.....	cota de cornisa 10'00
Alturas IV.....	cota de cornisa 13'00

(\*)

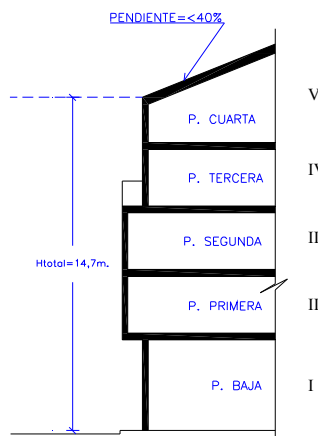
Excepcionalmente, en las unidades catastrales identificables en el momento de esa modificación puntual nº 14, donde el aprovechamiento urbanístico de la planta bajo cubierta, medido a 3,5 metros de la línea de fachada, sea inferior al 50 % de la planta tipo, la medición de altura de cornisa y alturas de la edificación será la siguiente:

ALTURAS  
EDIFICACION (II)

Ancho de calle  $A > \text{ó} = 10$  metros.....V  
(De acuerdo con el gráfico)

COTA DE CORNISA (II)

Alturas V.....Altura máxima 14'70 m.  
(De acuerdo con el gráfico)



VUELOS FACHADA

- Se situarán a una cota mínima de 3'5 mts. de la cota de rasante.
- La longitud total de todos los voladizos de fachada a vía pública de un edificio, no superará el 80% de la longitud de fachada, en cada planta y en todas las vías públicas a las que recayera el edificio

MIRADORES

- Están prohibidos en la última planta tipo de las máximas autorizadas por el plano de alineaciones, cuando se proyecte la planta de sobrecubierta.
- La longitud máxima de un mirador será libre.
- El vuelo máximo de un mirador será de 90 cms.
- El porcentaje de longitud de miradores no superará el 60% de la longitud de fachada en cada planta.



- La separación mínima entre cuerpos volados será libre.
  - Se situarán a una distancia mínima de 90 cms. del plano de medianería.
  - La superficie acristalada de estos cuerpos será superior al 70% de su superficie total, en los viales que definen el perímetro de la AO - 1. Centro Histórico.
- BALCONES
- La longitud máxima de un balcón será libre.
  - El vuelo máximo de un balcón será de 90 cms.
  - El porcentaje de longitud de balcones no superará el 80% de la longitud de fachada en cada planta.
  - La separación mínima entre cuerpos volados será de 1'2 metros.
  - Se situarán a una distancia mínima de 90 cms. del plano de medianería.
- RETRANQUEOS
- Están permitidos todos los entrantes que estén cubiertos, siempre que su profundidad no sea superior a su longitud.
  - Si resultaran piezas habitables que solo ventilaran en estas condiciones, se dimensionarán en cumplimiento de las normas HD.
  - Se situarán a una distancia mínima de 90 cms. del plano de medianería
- HABITABILIDAD
- Para todo tipo de obras que afecten vivienda, será preceptivo el cumplimiento de las Normas de Habitabilidad y Diseño vigentes en el ámbito de la Comunidad Valenciana.
- CORNISAS Y ELEMENTOS ORNAMENTALES
- Con un vuelo máximo sobre espacio público de 15 cms. en cualquier punto de la fachada
- ALEROS
- Con un vuelo máximo sobre plano de fachada de 40 cms. coincidente con el remate del edificio. Podrán ocupar toda la longitud de fachada.

SOBRE COTA  
CORNISA.

- Sobre el último forjado podrán situarse antepechos y elementos de remate con una altura máxima de 1'50 metros.
- Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas hasta un máximo del 40 % de pendiente.
- Las cajas de escalera, ascensor o trasteros se situarán en un plano a una distancia no inferior a 4 metros del plano de fachada, cuando la geometría del solar no lo impida.
- Las condiciones volumétricas y funcionales de estos cuerpos se regirán por la Ordenanza General.
- Los elementos de ventilación e instalaciones que cumpliendo las determinaciones de la Ordenanza General, no alteren el paisaje urbano, ni ocasionen molestias a terceros.
- Los espacios bajo cubierta, podrán destinarse al uso residencial, cuando esta sea inclinada, y se verifiquen las condiciones que se relacionan.
- Sobre el último forjado tipo se dispondrá una cubierta inclinada en las condiciones geométricas determinadas en el gráfico adjunto, con una sobreelevación en fachada no mayor de 170 cms. sobre el canto inferior del último forjado y una inclinación no superior al 40% de pendiente.
- Con este criterio la cota máxima de la cumbrera de cubierta no superará en ningún caso los 5'5 metros medidos desde la cara inferior del último forjado tipo.
- Sobre este plano inclinado solo se permitirá la sobreelevación de caseta de ascensor y chimeneas de ventilación e instalaciones que necesariamente lo requieran.
- El espacio resultante bajo cubierta inclinada podrá destinarse al uso predominante del edificio, o a usos complementarios del mismo, trasteros o instalaciones, con las limitaciones y condiciones previstas en las Ordenanzas Generales relativas al uso, y al diseño y habitabilidad de los edificios.
- Sobre cubierta no se permitirán instalaciones o construcciones que distorsionen el paisaje urbano.
- Están prohibidos los rótulos publicitarios.



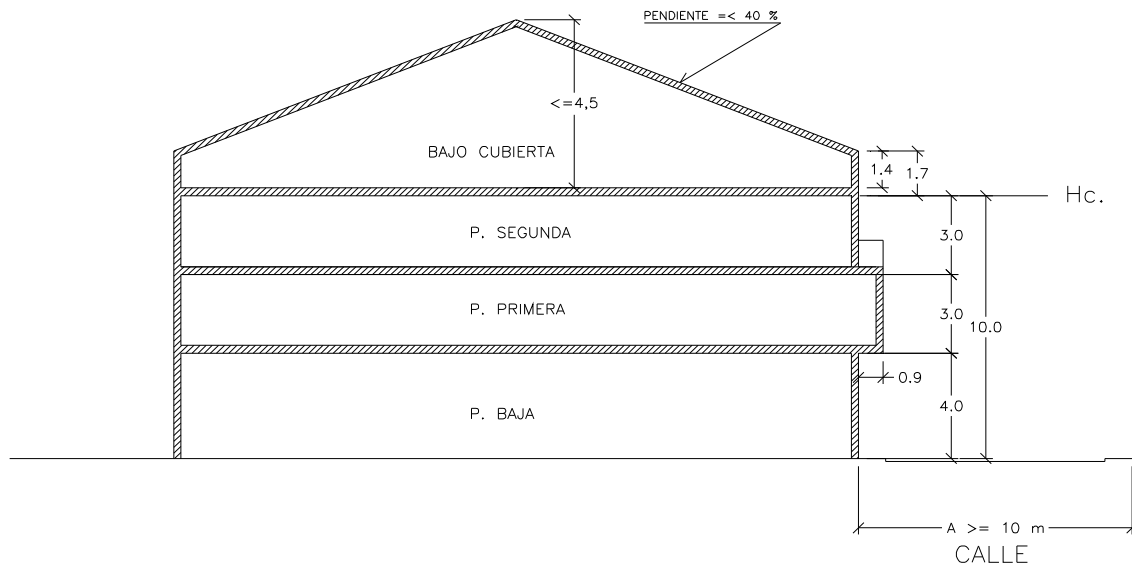
COTA DE CORNISA  
(Continuación)

- Al efecto de la iluminación y ventilación de los espacios libres bajo cubierta se podrán abrir huecos o terrazas que en ningún caso se ubicarán a una distancia inferior a 1'20 metros del plano de fachada.
- La superficie de las terrazas de cubierta, en estos supuestos, no podrá superar el 30% de la superficie del último forjado tipo.

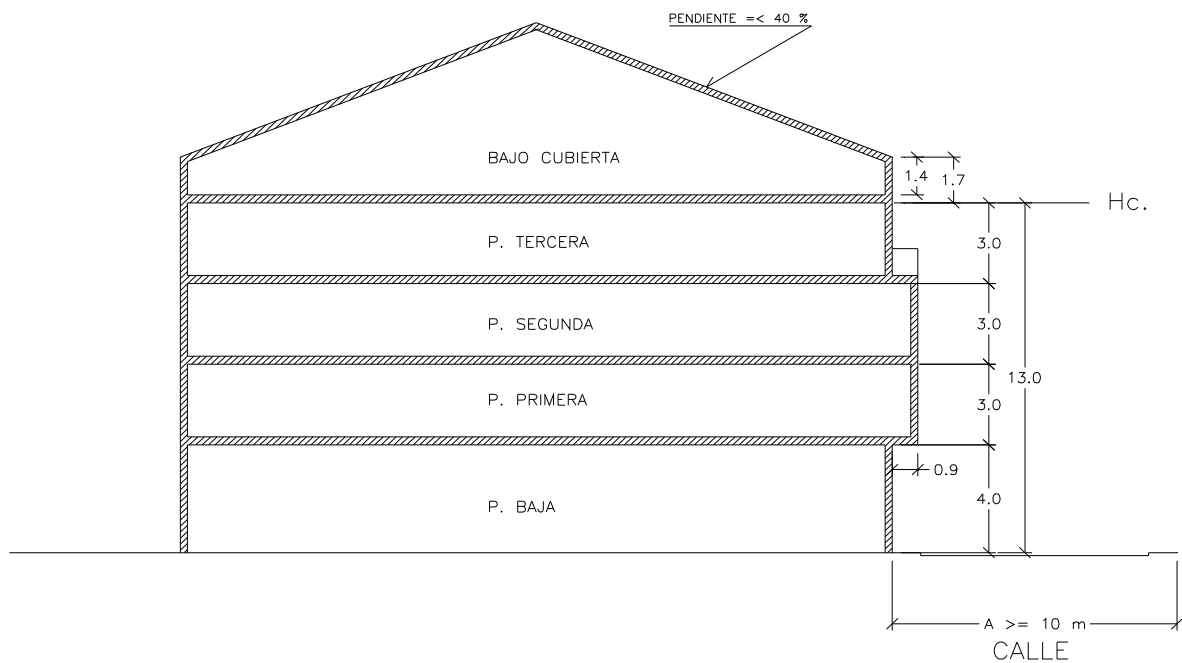
**2.5 DOTACION APARCAMIENTOS**

- En el uso residencial, la dotación mínima de aparcamiento, será de una plaza por vivienda, en las condiciones y excepciones reguladas por la Ordenanza General.
- Otros uso. Se estará a lo dispuesto en la Ordenanza General de Aparcamientos.
- Los aparcamientos se situarán en planta sótano o planta baja.





ANCHO DE CALLE	A	A < 10 m.
ALTURAS		III
ALTURA DE CORNISA	Hc	10 m.
CUBIERTA INCLINADA		OBLIGATORIA
SOTANO		PERMITIDO
SEMISOTANO		PERMITIDO A 4 m. FACHADA



ANCHO DE CALLE	A	A >= 10 m.
ALTURAS		IV
ALTURA DE CORNISA	Hc	13 m.
CUBIERTA INCLINADA		OBLIGATORIA
SOTANO		PERMITIDO
SEMISOTANO		PERMITIDO A 4 m. FACHADA

**3.1 AMBITO**

- Ocupa la parte grafiada como AO-3 en los planos de la serie de zonificación, y comprende la generalidad del casco urbano, zona centro, zona ensanche general y los barrios periféricos de Boqueras, Corell y Fátima.
- Abarca el área comprendida entre la zona industrial, el barranquet, la Avda. Castellón, el casco antiguo y la calle San Jaime.

**3.2 USOS**

## USO GLOBAL

- Residencial.
- En planta baja y plantas piso.

## TIPOLOGIA

- Residencial entremedianeras
- Unifamiliar y plurifamiliar.

## GENERALIDADES

- Por sectores y barrios está muy extendida la vivienda unifamiliar entremedianeras.

## USOS PERMITIDOS

- Almacén A-1, A-2 y A-3. Compatible con el uso residencial sin limitación de superficie.
- Estará ubicado en planta baja o sótano, y contará con accesos independientes de las viviendas.
- Comercial A-1, A-2 y A-3. Compatible con el uso residencial hasta una superficie de 1.500 m<sup>2</sup>. Estará ubicado en planta baja o entresuelo y contará con accesos independientes de las viviendas.
- Oficinas. Permitido en planta baja, entresuelo y plantas piso.
- Se permite en edificios de uso exclusivo.
- Hotelero. Permitido en planta baja, entresuelo y plantas piso.

Si el edificio es de uso mixto, los pisos de uso hotelero se situarán en plantas inferiores a las destinadas a vivienda, y contarán con acceso independiente.

Se permite en edificios de uso exclusivo.

USOS PERMITIDOS  
(Continuación).

- Recreativo 1,2 y 3. Están permitidos en planta baja, entresuelo o en edificios de uso exclusivo. Contarán con acceso independiente de cualquier otro uso.
- En ningún caso estarán exentos de la reserva de aparcamientos adscrita al uso.
- Industrial S-1 y S-2. Compatibles con el uso residencial. Están permitidos en planta baja, y entresuelo, con acceso independiente del uso residencial.
- Aparcamientos A-1, A-2, A-3, B-1 y B-2. Permitidos en sótano, planta baja y entresuelos de edificios de uso mixto. Permitidos en sótanos y en espacios públicos, cuando no se alteren sus condiciones funcionales y ambientales, y bajo procedimiento de iniciativa municipal.
- Dotacionales. Permitidos en edificios de uso exclusivo
- Tanatorios. Permitidos únicamente en la manzana grafiada en el plano 1-TAN "Áreas de uso tanatorio en el ámbito centro", en las condiciones reseñadas en la Ordenanza General.

## USOS PROHIBIDOS

- Discotecas y bingos.
- Están prohibidos todos los usos no relacionados, así como los que resultaran incompatibles con el uso residencial, o los que alteraran las condiciones ambientales o funcionales de la vía pública.

**3.3 PARCELA** PARCELA MINIMA

- La parcela urbana edificable tendrá una superficie mínima de 60 m<sup>2</sup>.

## FACHADA MINIMA

- La parcela urbana edificable tendrá una longitud de fachada mínima de 4 m.l.

## EXCEPCIONES

- Quedarán exentas de éstas condiciones o de alguna de ellas, las parcelas que al estar situadas entre dos edificaciones consolidadas o entre edificación y vía pública, no fueran susceptibles de agregación alguna.



## SEGREGACIONES

- Están prohibidas las segregaciones de las que resultara alguna de las parcelas con menos de 60 m<sup>2</sup> de superficie o 4 m.l. de fachada.
- Están prohibidas las segregaciones que provoquen líneas de medianería que formen menos de 75° con las líneas de fachada.

## 3.4 EDIFICACION TIPOLOGIA BASICA

- Dependiendo del área y de las condiciones particulares, podemos deducir que en la zona de ensanche, se encuentra tan extendida la vivienda unifamiliar como la vivienda plurifamiliar entre medianeras.
- La generalidad del conjunto está definida por una trama regular de manzanas de unas dimensiones aproximadas de 50 x 90 metros.
- La estructura catastral está muy dividida y gran parte de los solares ocupan parcelas con fachadas de menos de 5 metros de longitud.

## ALINEACIONES

- Los edificios se desarrollarán en manzana cerrada, alineando la fachada en todas sus plantas con la línea exterior de parcela a vía pública.
- Alineación interior
  1. En manzanas con patio interior de manzana, grafiado en los planes de la serie de alineaciones y rasantes, la profundidad máxima es de 20 metros para las plantas de piso. Sótano, planta baja y entresuelo y podrán ocupar toda la parcela.
  2. En manzanas sin patio interior de manzana, la profundidad edificable será libre, igual para sótano, planta baja, entresuelo y plantas de piso.

## SOTANOS

- Permitidos.

## SEMISOTANO

- Permitidos a una distancia mínima de 4 metros de los planos de fachada, medida en sentido ortogonal a las mismas.



## OCUPACION

- Sótano, planta baja, semísótano y entresuelos podrán ocupar el 100% de la parcela urbana.
- Plantas piso:
  1. Con patio de manzana 20 metros, de acuerdo con los planos de alineaciones.
  2. Sin patio de manzana será libre.

## PROFUNDIDAD

- La profundidad máxima edificable es de 20 metros para las parcelas afectadas de patio de manzana. Libre en el resto de las parcelas urbanas.

ALTURA MAXIMA  
EDIFICACION

- Las alturas de la edificación de cada parcela, son las grafiadas en los planos de alineaciones y rasantes; se determinan en función del ancho de la vía pública y de las características de la manzana.

III (Planta baja + 2).

IV (Planta baja + 3).

V (Planta baja + 4).

V\* (Planta baja + Entresuelo + 4)

- Su correspondencia con el ancho del viario A es la siguiente:

III..... A < 10 metros

IV... 12 > A > ó = 10 metros.

V... 15 > A > ó = 12 metros.

V\*.....A > ó = 15 metros.

ALTURA MINIMA  
EDIFICACION

- En toda el área del ensanche las edificaciones de nueva planta tendrán una altura mínima de II (PB + 1).



- COTA DE CORNISA
- La cota de cornisa máxima para la edificación es función de las alturas asignadas a la parcela:
    - III..... 10'00 metros.
    - IV..... 13'00 metros.
    - V..... 16'00 metros.
    - V\*..... 18'00 metros.
  - Para la medición de la altura de cota de cornisa se estará a lo dispuesto en la Ordenanza General.
- VUELOS DE FACHADA
- En cada plano de fachada, y en cada planta de la edificación, se cumplirá que la longitud total de cuerpos volados no superará el 80% de la longitud de la fachada.
- FACHADA INTERIOR
- Sobre el plano de fachada de la alineación de patio interior de manzana no podrán existir cuerpos volados.
- MIRADORES
- Están prohibidos en la última planta tipo de las máximas autorizadas por el plano de alineaciones, cuando se proyecte planta bajo cubierta inclinada.
  - La longitud máxima de un mirador será libre.
  - El vuelo máximo de miradores será de 90 cms.
  - El porcentaje de longitud de miradores no superará el 60% de la longitud de fachada en cada planta.
  - La separación mínima entre cuerpos volados será de 1'2 metros.
  - Se situarán a una distancia mínima de 90 cms. del plano de medianería.
- BALCONES
- La longitud máxima de un balcón será libre.
  - El vuelo máximo de balcones será de 90 cm.
  - El porcentaje de longitud de balcones no superará el 80 % de la longitud de fachada en cada planta.
  - La separación mínima entre cuerpos volados será de 1,20 metros.
  - Se situarán a una distancia mínima de 90 cms. del plano de medianería.



- RETRANQUEOS**
- Están permitidos los entrantes, si su profundidad no es superior a su extensión.
  - Se situarán a una distancia mínima de 90 cms. de los planos de medianería.
  - Si resultaran piezas habitables, que solo ventilaran en éstas condiciones, se dimensionarán en cumplimiento de las normas HD.
- HABITABILIDAD**
- Para todo tipo de obras que afecten vivienda, será preceptivo el cumplimiento de las Normas de Habitabilidad y Diseño vigentes en el ámbito de la Comunidad Valenciana.
- CORNISAS Y ELEMENTOS ORNAMENTALES**
- Con un vuelo máximo sobre espacio público de 15 cms. en cualquier punto de la fachada.
- ALEROS**
- Con un vuelo máximo sobre espacio público de 40 cms., coincidente con el remate del edificio. Podrá ocupar toda la longitud de la fachada.
- SOBRE COTA CORNISA**
- Sobre el último forjado podrán situarse antepechos y elementos de remate con una altura máxima de 1'50 metros.
  - Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas hasta un máximo de un 40% de pendiente.
  - Las cajas de escalera, ascensor o trasteros se situarán en un plano a una distancia no inferior a 4 metros del plano de la fachada, cuando la geometría del solar no lo impida.
  - Las condiciones volumétricas y funcionales de éstos cuerpos se regirán por la Ordenanza General.
  - Los elementos de ventilación e instalaciones que cumpliendo las determinaciones de la Ordenanza General, no alteren el paisaje urbano, ni ocasionen molestias ambientales a terceros.
  - Sobre el último forjado tipo podrá ampliarse el uso residencial o característico del edificio al espacio sobre cubierta, cuando se verifiquen alguna de las siguientes opciones:

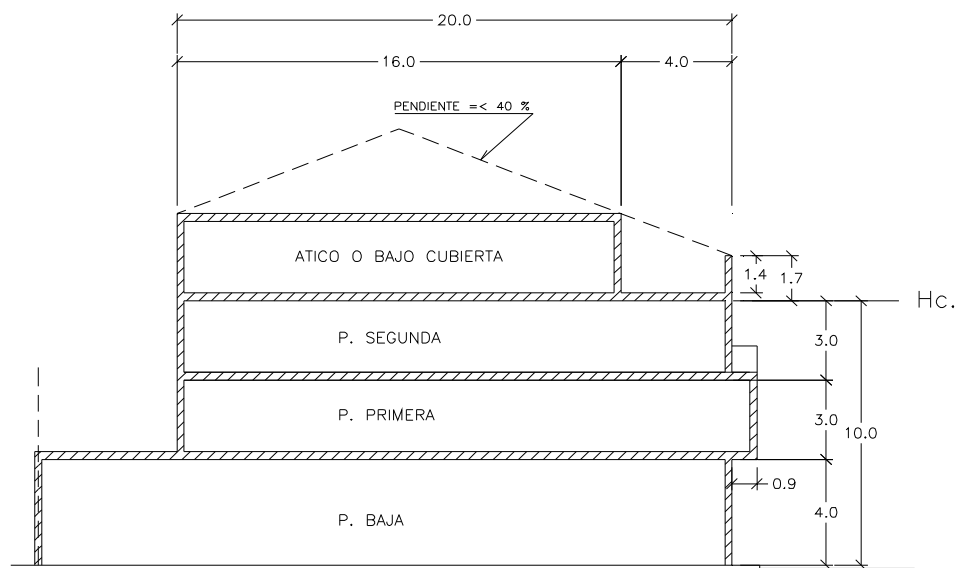




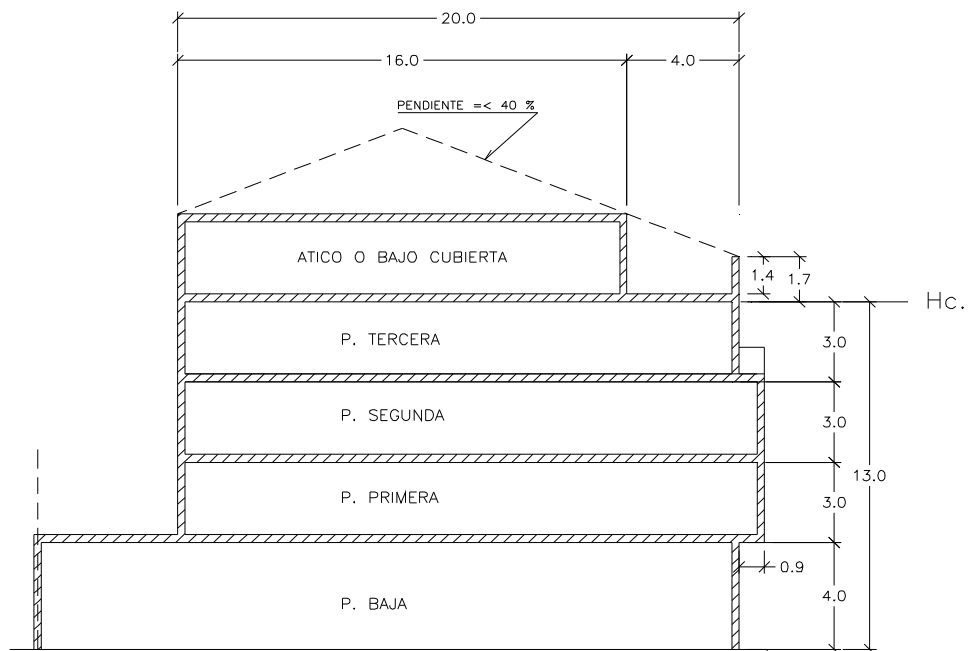
1. Sobrecubierta inclinada en las condiciones previstas en AO-2.
2. Sobrecubierta tipo plana en las condiciones geométricas del gráfico adjunto, en forma de ático, bajo forjado plano, a una distancia mínima de 4 metros del plano o planos de fachada del edificio.

**3.5 DOTACION APARCAMIENTOS**

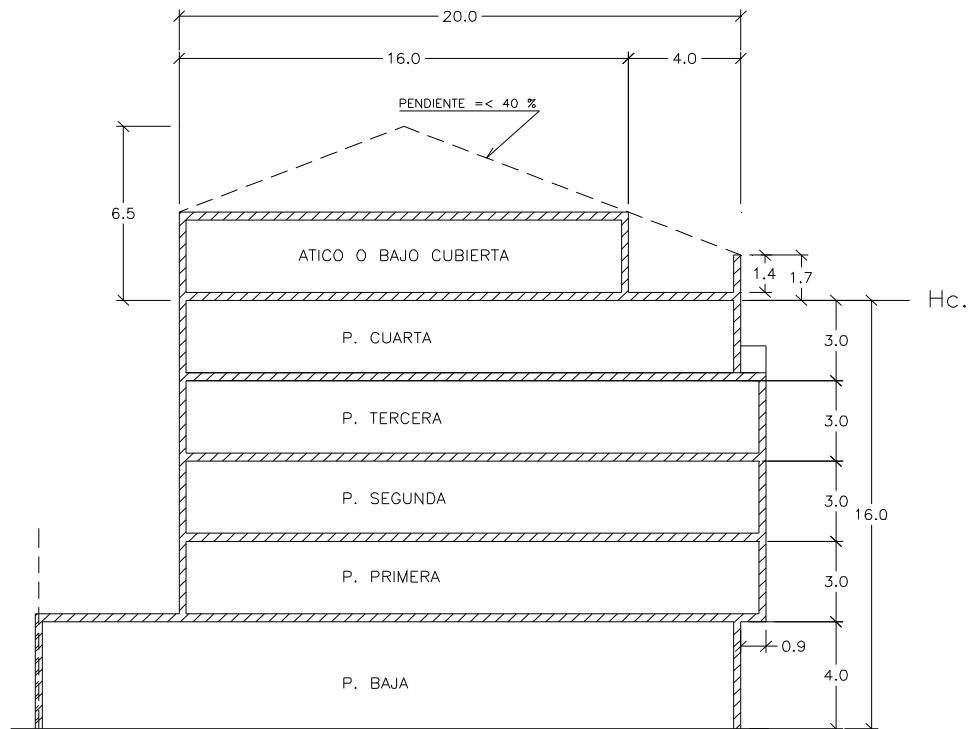
- En uso residencial la dotación mínima de aparcamiento será de una plaza por vivienda, en las condiciones y excepciones de la Ordenanza General.
- Para otros usos se estará a lo dispuesto en la Ordenanza General de aparcamientos.
- Los aparcamientos pueden situarse en sótano, y planta baja. Podrán ubicarse en entresuelo si la planta baja no se destina a vivienda.



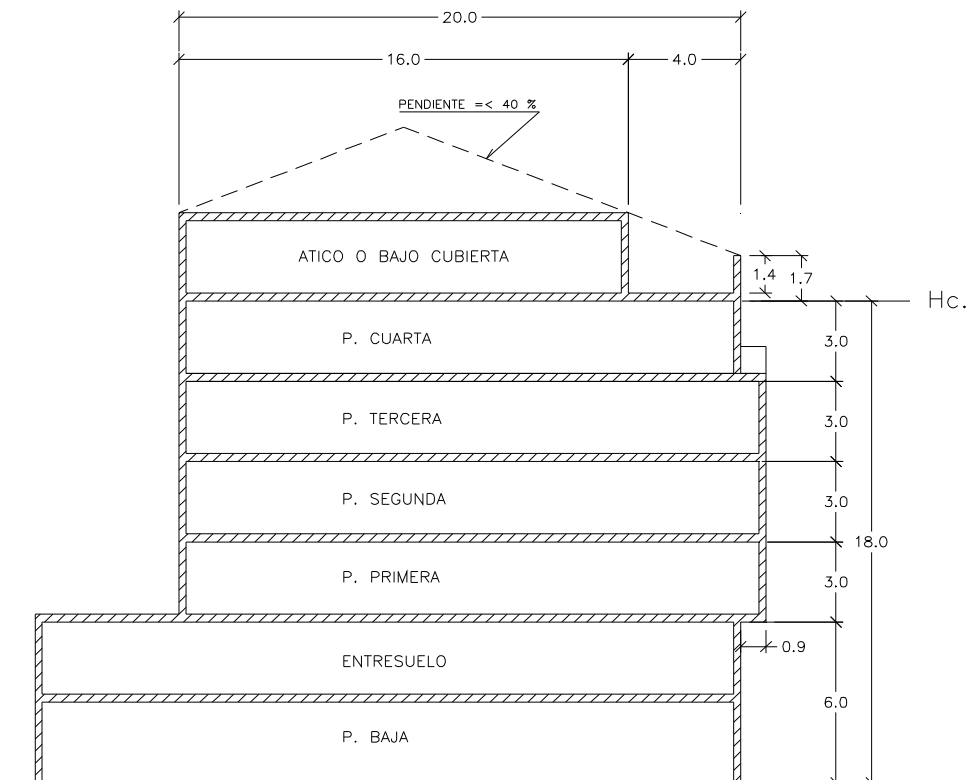
ANCHO DE CALLE	A	A < 10 m.
ALTURAS		III
ALTURA DE CORNISA	Hc	10 m.
CUBIERTA INCLINADA		OPCIONAL
SOTANO		PERMITIDO
SEMISOTANO		PERMITIDO A 4 m. FACHADA



ANCHO DE CALLE	A	$12 > A \geq 10$ m.
ALTURAS		IV
ALTURA DE CORNISA	Hc	13 m.
CUBIERTA INCLINADA		OPCIONAL
SOTANO		PERMITIDO
SEMISOTANO		PERMITIDO A 4 m. FACHADA



ANCHO DE CALLE	A	15 m. > A >= 12 m.
ALTURAS		V
ALTURA DE CORNISA	Hc	16 m.
CUBIERTA INCLINADA		OPCIONAL
SOTANO		PERMITIDO
SEMISOTANO		PERMITIDO A 4 m. FACHADA



ANCHO DE CALLE	A	$A \geq 15$ m.
ALTURAS		V*
ALTURA DE CORNISA	Hc	18 m.
CUBIERTA INCLINADA		OPCIONAL
SOTANO		PERMITIDO
SEMISOTANO		PERMITIDO A 4 m. FACHADA



- 4.1 AMBITO** URBANO AO- 4  
SUPOR 1  
SUPOR 2
- Areas de suelo urbano
  - Suelo urbanizable pormenorizado residencial que afecta áreas estratégicamente situadas, de gran importancia en el desarrollo urbanístico de la ciudad.
  - El SUPOR 1 está ubicado entre la variante C-236, la nueva vía de acceso y la Avda. Castellón.
  - El SUPOR 2 está ubicado perimetralmente al centro histórico y pretende completar el esponjamiento de la trama urbana que se inició con la Urbanización D'Arremur.
  - Por ser áreas de crecimiento hacia la huerta del municipio y como respuesta a la creciente demanda general se adopta una tipología de residencial abierta en forma de adosados, que permitirá satisfacer las necesidades de un espectro social mas amplio, del que podría acceder a la vivienda aislada.
- 4.2 USOS** USO GLOBAL
- Residencial. En planta baja y planta piso
- TIPOLOGÍA GLOBAL
- Unifamiliar adosada.
- OTRAS TIPOLOGIAS
- Unifamiliar aislada.
- USOS PERMITIDOS
- Almacén A-1 y A-2. Compatible con el uso residencial, en planta baja, sótano o semisótano. No se permiten en edificios de uso exclusivo.
  - Aparcamientos A-1 y A-2. En planta baja, sótano o semisótano. No se permiten en edificios de uso exclusivo, ni en el espacio libre de parcela de uso residencial.
  - Comercial A-1 y A-2. En planta baja y planta piso. Solo se permiten si el edificio es de uso exclusivo.
  - Dotacional. En edificios de uso exclusivo.
  - Hotelero. En edificios de uso exclusivo
  - Recreativo R-1 y R-2. Solo se permiten si el edificio es de uso exclusivo.


**USOS PROHIBIDOS**

- Están prohibidos, tanatorios, discotecas, pubs, salas de fiesta y bares con ambiente musical y bingos.
- Están prohibidos todos los usos no relacionados, así como los que resultaran incompatibles con el uso residencial, o los que alteraran las condiciones ambientales o funcionales de la vía pública.

**4.3 PARCELA PARCELA MINIMA**

- La parcela urbana edificable tendrá una superficie mínima de 150 m<sup>2</sup>.

**FACHADA MINIMA**

- La parcela urbana edificable tendrá una fachada mínima de 5 m.l.

**EXCEPCIONES**

- Para la construcción de edificación aislada, la parcela mínima tendrá una superficie no menor de 300 m<sup>2</sup> y una longitud de fachada igual o mayor de 12 m.l.
- Será edificable la parcela urbana que sin verificar estos preceptos pueda identificarse en el plano parcelario catastral actual.
- Las parcelaciones se adaptarán a las condiciones reseñadas.

**SEGREGACIONES**

- Por segregación no podrán obtenerse parcelas con menos de 150 m<sup>2</sup> de superficie y 5 metros de fachada.

**4.4 EDIFICACION TIPOLOGIA BASICA**

- Unifamiliar adosada.

**OTRAS TIPOLOGIAS**

- Unifamiliar aislada.

**ALINEACIONES**

- La edificación se alineará en un plano paralelo a la fachada de la parcela, a no menos de 3 metros de la línea de fachada.
- Excepcionalmente la edificación podrá alinearse en plano de fachada de parcela urbana, en la Avda. Castellón, y en San Jaime desde San Luís hasta prolongación Boqueras.
- La edificación no rebasará la alineación prevista para patio de manzana cuando esté definido por las alineaciones y rasantes.

ALINEACIONES  
(Continuación).

- La edificación podrá o no adosarse a medianería:
  1. Cuando la edificación se adose a medianería verificará:
    - 1.1.- Si no existe edificación sobre alguna medianería, la medianera de la construcción se tratará con los mismos acabados de fachada principal.
    - 1.2.- Si existe edificación se alineará en las condiciones generales.
  2. Cuando la edificación no se adose a alguna medianería, se separará de ésta una distancia mínima de 3 metros.
  3. La edificación podrá ser aislada si se separa un mínimo de 3 metros de los lindes y fachadas y no deja medianerías al descubierto.
- En cualquier caso, si algún plano de la edificación se sitúa sobre medianería, y no queda oculto por edificación existente, se tratará con los mismos materiales y acabado que la fachada principal.

## SOTANOS

- Permitidos.

## SEMISOTANOS

- Permitidos.

## OCUPACION

- La proyección en planta del edificio no ocupará una superficie mayor del 60% de la superficie de la parcela.
- Sótano y semisótano no podrán rebasar en forma y superficie, la proyección en planta del edificio.

## INTENSIDAD

- El aprovechamiento máximo sobre parcela neta es de 1'2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- En la manzana grafiada \*\* en la confluencia de Avda. Castellón y prolongación C/. Constitución, en su fracción urbana, el aprovechamiento es de 1,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.





- ALTURAS DE LA EDIFICACION**
- Las alturas máximas autorizadas para la zona es II (PB + 1).
- COTA DE CORNISA**
- La cota de cornisa máxima es de 7 metros.
- PROFUNDIDAD**
- La profundidad máxima a la que puede situarse una construcción del plano de fachada de parcela, es la grafiada en los planos correspondientes como alineación interior.
  - Si no existe alineación interior, la edificación no podrá situarse a una distancia inferior a 3 metros de la medianería de fondo paralela a la línea de fachada. Están exentos de este cumplimiento las parcelas “de esquina”
- VUELOS**
- Sobre las fachadas de alineación exterior, alineación interior y espacio mínimo de parcela, cuando la edificación se separe de medianería, solo están permitidos:
    1. Cornisas y elementos ornamentales con un saliente máximo de 15 cms.
    2. Aleros de remate del edificio o del faldón de cubierta principal, con un saliente máximo de 40 cms.
- RETRANQUEOS**
- La edificación podrá presentar retranqueos en cualquiera de sus puntos respecto a las alineaciones y separaciones, siempre que se sitúen a una distancia superior a 90 cms. de los planos de medianería.
- ESPACIO LIBRE DE PARCELA**
- Sobre el espacio mínimo libre de parcela no se permite ningún tipo de construcción por encima de la cota de planta baja.
  - El espacio libre de parcela no podrá destinarse a uso aparcamiento, si el edificio es de uso residencial.
  - Tendrá un tratamiento preferentemente ajardinado
  - Si el edificio es de uso exclusivo distinto al residencial, hasta un máximo del 30% de la superficie libre de parcela podrá destinarse a aparcamiento.



## VALLADO

- Será obligatorio el vallado de las parcelas en todos sus lindes.
- El vallado de las fachadas se realizará con materiales de calidad no inferior a los empleados en la fachada del edificio.
- El vallado se realizará en éstas condiciones:
  1. Un cuerpo de obra ciego de 80 a 120 cms.
  2. Con elementos diáfanos de cerrajería o carpintería hasta un total entre 200 y 240 cms.

## HABITABILIDAD

- Para todo tipo de obras que afecten vivienda, será preceptivo el cumplimiento de las normas de Habitabilidad y diseño vigentes en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

SOBRE COTA DE  
CORNISA.

- Sobre el último forjado podrán situarse antepechos y elementos de remate, con una altura máxima de 1'50 metros.
- Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas hasta un máximo del 40% de pendiente.
- Las cajas de escalera, ascensor o trasteros se situarán en un plano a una distancia no inferior a 4 metros del plano de fachada, cuando la geometría del solar no lo impida.
- Las condiciones volumétricas y funcionales de estos cuerpos se regirán por la Ordenanza General.
- Los elementos de ventilación e instalaciones que cumpliendo las determinaciones de la Ordenanza General, no alteren el paisaje urbano, ni ocasionen molestias a terceros.
- Los espacios bajo cubierta, podrán destinarse al uso residencial, cuando esta sea inclinada y se verifiquen las condiciones que se relacionan.
- Sobre el último forjado tipo se dispondrá una cubierta inclinada en las condiciones geométricas determinadas en el gráfico adjunto, con una sobreelevación en fachada no mayor de 170 cms. sobre el canto inferior del último forjado y una inclinación no superior al 40% de pendiente.

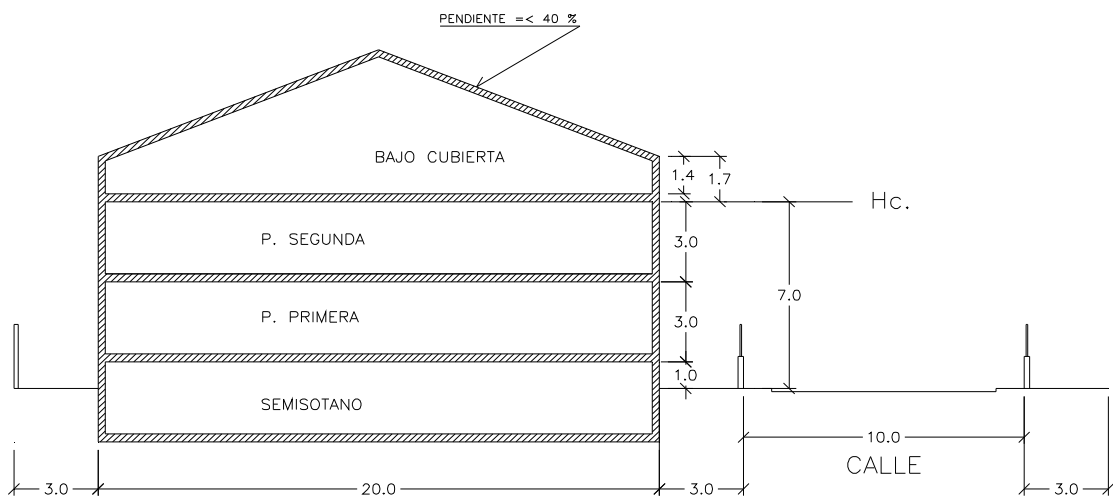
SOBRE COTA  
CORNISA  
(continuación)

- Con este criterio la cota máxima de la cumbrera de cubierta no superará en ningún caso los 5'5 metros medidos desde la cara inferior del último forjado tipo.
- Sobre este plano inclinado solo se permitirá la sobreelevación de caseta de ascensor y chimeneas de ventilación e instalaciones que necesariamente lo requieran.
- El espacio resultante bajo cubierta inclinada podrá destinarse al uso predominante del edificio, o a usos complementarios del mismo, trasteros o instalaciones, con las limitaciones y condiciones previstas en las Ordenanzas Generales relativas al uso, y al diseño y habitabilidad de los edificios.
- Sobre cubierta no se permitirán instalaciones o construcciones que distorsionen el paisaje urbano.
- Están prohibidos los rótulos publicitarios.
- Al efecto de la iluminación y ventilación de los espacios libres bajo cubierta se podrán abrir huecos o terrazas que en ningún caso se ubicarán a una distancia inferior a 1'20 metros del plano de fachada.
- La superficie de las terrazas de cubierta, en estos supuestos, no podrá superar el 30% de la superficie del último forjado tipo.

**4.5 DOTACION APARCAMIENTO**

- La dotación mínima de aparcamientos será de una plaza por vivienda.
- En usos residenciales el aparcamiento se situará en sótano, semisótano o planta baja.
- En usos no residenciales para edificios de uso exclusivo el aparcamiento se situará en sótano, semisótano, planta baja, o espacio libre de parcela hasta un máximo del 30 % de su superficie.

En suelo urbanizable, cuando se pretenda la edificación de  $n \geq 5$  unidades de vivienda, la dotación mínima de plazas de aparcamiento será de  $n+1$ .



ANCHO DE CALLE	A	TODAS
ALTURAS		II
ALTURA DE CORNISA	Hc	7 m.
CUBIERTA INCLINADA		OBLIGATORIA PARA APROVECHAMIENTO
SOTANO		PERMITIDO
SEMISOTANO		PERMITIDO



<b>5.1 AMBITO</b>	URBANIZACION D'ARREMUR	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ocupa la urbanización situada entre el caco antiguo y el río Mijares.</li> <li>• Se encuentra grafiada y delimitada en los planos de la serie de zonificación.</li> </ul>
<b>5.2 USOS</b>	USO GLOBAL	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Residencial. Permitido en planta baja y planta piso.</li> </ul>
	TIPOLOGIA GLOBAL	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Unifamiliar aislada.</li> </ul>
	OTRAS TIPOLOGIAS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Unifamiliar pareada.</li> </ul>
	USOS PERMITIDOS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dotacional. En edificio de uso exclusivo.</li> <li>• Oficinas. En planta baja o planta piso.</li> <li>• Aparcamiento. Tipo A-1. En planta baja, sótano o semisótano.</li> </ul>
	USOS PROHIBIDOS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Están prohibidos todos los usos no relacionados, así como los que resultaran incompatibles con el uso residencial, o los que alteraran las condiciones ambientales o funcionales de la vía pública.</li> </ul>
<b>5.3 PARCELA</b>	PARCELA MINIMA	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La parcela urbana edificable tendrá una superficie mínima de 350 m2.</li> <li>• Para viviendas pareadas la superficie mínima del conjunto será de 600 m2, no pudiendo tener cada una de las parcelas menos de 300 m2 de superficie asignada.</li> </ul>
	FACHADA MÍNIMA	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La parcela urbana edificable tendrá una fachada mínima de 12 m.l.</li> </ul>
	EXCEPCIONES	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Están exentas de éste precepto las parcelas resultantes de la reparcelación original que no lo cumplieran.</li> </ul>



- SEGREGACIONES
- Cuando su finalidad sea la obtención de parcelas de superficie inferior a 350 m<sup>2</sup>, para viviendas pareadas, la solicitud irá acompañada de la licencia municipal de obras correspondiente.
- 5.4 EDIFICACION TIPOLOGIA BASICA
- La tipología básica de la zona es la residencial unifamiliar aislada.
- OTRAS TIPOLOGIAS.
- Las viviendas unifamiliares pareadas. Requieren tramitación conjunta, y no podrán dejar medianeras al descubierto.
- SOTANOS
- Permitidos.
- SEMISOTANOS
- Permitidos.
- OCUPACION
- La proyección del edificio no ocupará una superficie superior al 40% de la superficie total de la parcela urbana.
  - Sótanos y semisótanos podrán ocupar como máximo la proyección del edificio residencial, en forma y superficie.
- INTENSIDAD
- El aprovechamiento máximo sobre parcela neta es de 0'66 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- ALTURAS DE LA EDIFICACION
- Las alturas máximas autorizadas para la zona es II (PB + 1).
- ALTURA MINIMA
- I (PB).
- COTA DE CORNISA
- La cota de cornisa máxima es de 7 metros.
- ALINEACIONES
- La edificación será abierta al espacio libre de parcela.
  - La separación mínima a líneas de fachada de parcela será de 3 metros.
  - La separación mínima a linderos de parcela será de 3 metros.



## VUELOS

- Sobre el espacio mínimo libre de parcela solo se permiten los vuelos:
  1. De cornisas y elementos ornamentales, con un saliente máximo de 15 cms.
  2. De aleros de remate del edificio o del faldón de cubierta principal, con un saliente máximo de 40 cms.

## ESPACIO LIBRE PARCELA

- Sobre el espacio libre de parcela no se permite ningún tipo de construcción por encima de la cota de la planta baja de la edificación.
- El espacio libre de parcela tendrá un tratamiento preferentemente ajardinado.

## VALLADO

- Será obligatorio el vallado de las parcelas en todos sus lados, fachadas y medianerías.
- El vallado de las fachadas de la parcela se realizará con materiales de calidad no inferior a los empleados en la fachada del edificio.
- El vallado se realizará en éstas condiciones:
  1. En cuerpo de obra ciego de 80 a 120 cms.
  2. Con elementos diáfanos de cerrajería o carpintería, hasta un total entre 200 y 240 cms.

## HABITABILIDAD

- Para todo tipo de obras que afecten vivienda, será preceptivo el cumplimiento de las normas de Habitabilidad y Diseño vigentes en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

## SOBRE COTA CORNISA

- Sobre el último forjado podrán situarse antepechos y elementos de remate con una altura máxima de 1'50 metros.
- Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas hasta un máximo de 40% de pendiente.
- Las cajas de escalera, ascensor o trasteros se situarán en un plano a una distancia no inferior a 4 metros del plano de fachada, cuando la geometría del solar no lo impida.



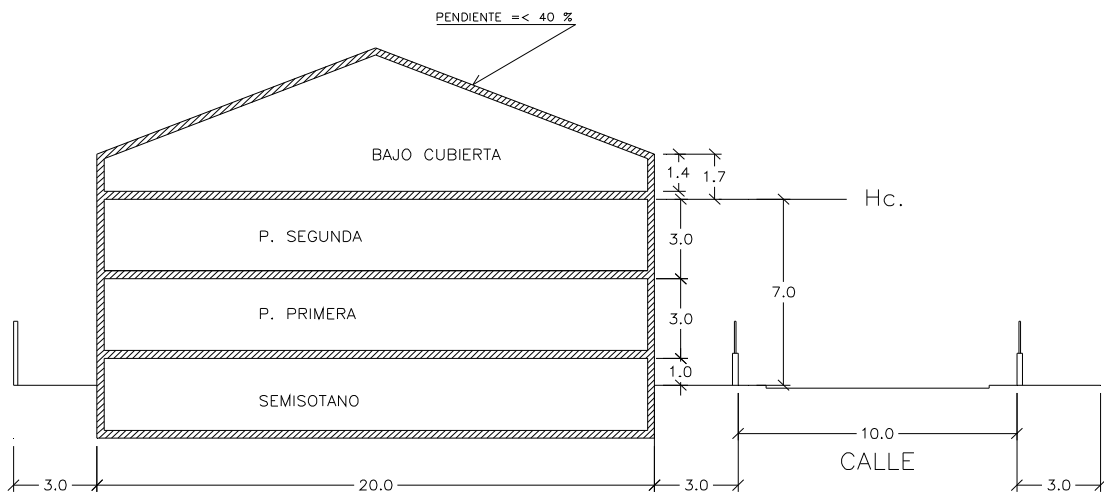
- Las condiciones volumétricas y funcionales de estos cuerpos se regirán por la Ordenanza General.
- Los elementos de ventilación e instalaciones, que cumpliendo las determinaciones de la Ordenanza General, no alteren el paisaje urbano, ni ocasionen molestias a terceros.
- Los espacios bajo cubierta, podrán destinarse al uso residencial, cuando esta sea inclinada, y se verifiquen las condiciones que se relacionan.
- Sobre el último forjado tipo se dispondrá una cubierta inclinada en las condiciones geométricas determinadas en el gráfico adjunto, con una sobreelevación en fachada no mayor de 170 cms. sobre el canto inferior del último forjado y una inclinación no superior al 40% de pendiente.
- Con este criterio la cota máxima de la cumbre de cubierta no superará en ningún caso los 5'5 metros medidos desde la cara inferior del último forjado tipo.
- Sobre este plano inclinado solo se permitirá la sobreelevación de caseta de ascensor y chimeneas de ventilación e instalaciones que necesariamente lo requieran.
- El espacio resultante bajo cubierta inclinada podrá destinarse al uso predominante de edificio, o a usos complementarios del mismo, trasteros o instalaciones, con las limitaciones y condiciones previstas en las Ordenanzas Generales relativas al uso, y al diseño y habitabilidad de los edificios.
- Sobre cubierta no se permitirán instalaciones o construcciones que distorsionen el paisaje urbano.
- Están prohibidos los rótulos publicitarios.
- Al efecto de la iluminación y ventilación de los espacios libres bajo cubierta se podrán abrir huecos o terrazas que en ningún caso se ubicarán a una distancia inferior a 1'20 metros del plano de fachada.
- La superficie de las terrazas de cubierta, en estos supuestos, no podrá superar el 30% de la superficie del último forjado.





**5.5 DOTACION APARCAMIENTOS**

- La dotación mínima de aparcamiento será de una plaza por vivienda.
- Los aparcamientos se situarán en planta sótano, semisótano o planta baja.
- El espacio libre de parcela no podrá destinarse a aparcamiento.



ANCHO DE CALLE	A	TODAS
ALTURAS		II
ALTURA DE CORNISA	Hc	7 m.
CUBIERTA INCLINADA		OBLIGATORIA PARA APROVECHAMIENTO
SOTANO		PERMITIDO
SEMISOTANO		PERMITIDO



<b>6.1 AMBITO</b>	SUPOR 3 SUPOR 4	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Suelo urbanizable pormenorizado residencial que afecta a las áreas ubicadas en el ámbito del vacío urbano del “Pla del Calvari”. Areas urbanísticas y socialmente muy deterioradas que requieren un urgente desarrollo.</li> <li>• La programación de las unidades de ejecución de los suelos SUPOR 3 y SUPOR 4 se realizará en base a las determinaciones de la ordenanza particular específica AO - 6.</li> </ul>
<b>6.2 USOS</b>	USO GLOBAL	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Residencial. En plantas piso</li> </ul>
	TIPOLOGIA	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plurifamiliar aislada.</li> </ul>
	USOS PERMITIDOS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Almacén A-1 y A-2. Compatibles con el uso residencial, en planta baja o planta sótano. Dispondrá de accesos independientes de las viviendas y del espacio libre de parcela, directamente desde la vía pública.</li> <li>• Aparcamientos A-1 y A-2 en planta baja o sótano. No se permiten en edificios de uso exclusivo, ni en el espacio libre de parcela.</li> <li>• Comercial A-1, A-2 y A-3. En planta baja.</li> <li>• Dotacional.</li> <li>• Hotelero.</li> <li>• Recreativo R-1, R-2 y R-3.</li> </ul>
	USOS PROHIBIDOS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Están prohibidos tanatorios discotecas, salas de fiesta y bingos.</li> <li>• Están prohibidos todos los usos no relacionados, así como los que resultaran incompatibles con el uso residencial o los que alteraran las condiciones ambientales o funcionales de la vía pública.</li> </ul>
<b>6.3 PARCELA</b>	PARCELA MINIMA	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La parcela urbana edificable tendrá una superficie mínima de 400 m<sup>2</sup>.</li> </ul>
	FACHADA MINIMA	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La parcela urbana edificable tendrá una fachada mínima de 12 m.l.</li> </ul>



- 6.4 EDIFICACION TIPOLOGIA BASICA**
- Plurifamiliar aislada.
- ALINEACIONES**
- Las edificaciones se podrán alinear con los planos de fachada de la parcela urbana.
  - En medianeras y fondos, la edificación se separará no menos de 3 metros.
- SOTANOS**
- Permitidos
- SEMISOTANOS**
- Permitidos.
- OCUPACION**
- La proyección en planta del edificio no ocupará una superficie mayor del 30% de la superficie de la parcela.
  - El sótano y semisótano podrá ocupar el 100% de la superficie de la parcela.
- INTENSIDAD**
- El aprovechamiento máximo sobre parcela neta es de 1'2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, para el uso residencial y 0'3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en otros usos en planta baja.
  - En edificios de uso exclusivo no residencial 1'5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- ALTURAS DE LA EDIFICACION**
- Las alturas máximas autorizadas para la zona es V (PB + 4 ).
- COTA DE CORNISA**
- La cota de cornisa máxima es de 16'00 metros.
- PROFUNDIDAD**
- La profundidad máxima de la edificación respecto a la vía pública es libre.
- VUELOS**
- Sobre la vía o espacio público, se estará a lo dispuesto para AO - 3. Zona de Ensanche.
  - Sobre el espacio mínimo libre de parcela solo se permiten:
    1. Cornisa y elementos ornamentales con un saliente máximo de 15 cms.



2. Aleros de remate del edificio o del faldón de cubierta principal, con un saliente máximo de 40 cms.

**ESPACIO LIBRE DE PARCELA**

- Sobre el espacio mínimo libre de parcela, no se permite ningún tipo de construcción por encima de la cota de rasante.
- Excepcionalmente, cuando el sótano se destine a garaje, el espacio libre de parcela podrá albergar la cubierta de la rampa de acceso.
- El espacio libre de parcela estará vinculado al uso residencial, si el edificio no es de otro uso exclusivo.

**VALLADO**

- Será obligatorio el vallado de las parcelas en todos sus linderos.
- El vallado de las fachadas de la parcela se realizará con materiales de calidad no inferior a los empleados en la fachada del edificio.
- El vallado se realizará en éstas condiciones:
  1. Cuerpo de obra ciego de 80 a 120 cms.
  2. Elementos diáfanos de cerrajería o carpintería hasta un total entre 200 y 240 cms.

**HABITABILIDAD**

- Para todo tipo de obras que afecten vivienda, será preceptivo el cumplimiento de las normas de Habitabilidad y Diseño vigentes en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

**SOBRE COTA DE CORNISA**

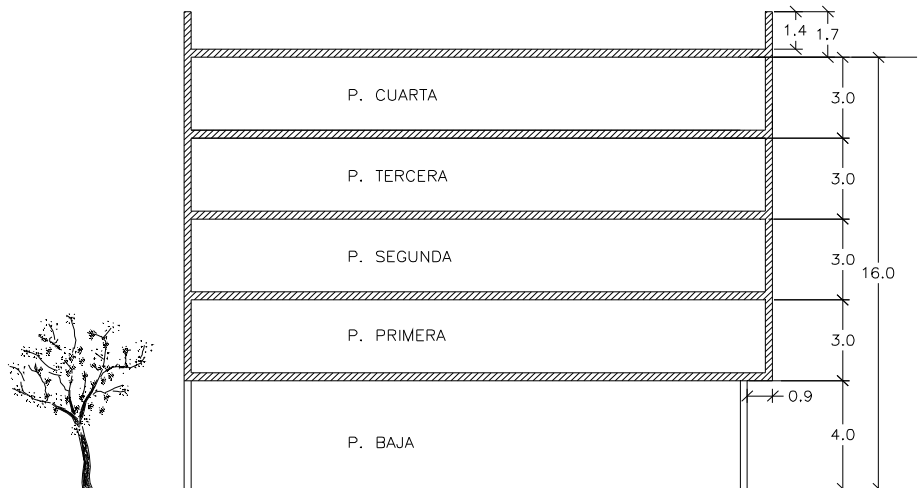
- Se estará a lo dispuesto para AO-3. Zona de Ensanche.

**6.5 DOTACION APARCAMIENTOS**

- La dotación mínima de aparcamientos será de una plaza por vivienda.
- Se ubicarán en planta sótano, semisótano, planta baja cerrada o planta baja diáfana.
- El espacio libre de parcela no podrá destinarse a aparcamientos.



- Cuando se pretenda la edificación de  $n \geq 5$  unidades de vivienda, la dotación mínima de plazas de aparcamiento será de  $n+1$ .
- Cuando se realice una promoción de  $n$  unidades familiares y  $n$  sea  $\geq 10$ , la dotación mínima de aparcamiento correspondiente será de  $n+1$ .



ANCHO DE CALLE	A	TODAS
ALTURAS		V
ALTURA DE CORNISA	Hc	16 m.
SOTANO		PERMITIDO
SEMISOTANO		PERMITIDO



### 7.1 AMBITO

- Villa Lola.- Area delimitada en los planos de la Ordenanza Particular y alineaciones y Rasantes como AO-7.

### 7.2 USOS

#### USO GLOBAL

- Residencial.
- En planta baja y plantas piso.

#### TIPOLOGIA

- Residencial entremedianeras
- Unifamiliar y plurifamiliar.

#### USOS PERMITIDOS

- Almacén A-1, A-2 y A-3. Compatible con el uso residencial sin limitación de superficie.
- Estará ubicado en planta baja o sótano, y contará con accesos independientes de las viviendas.
- Comercial A-1, A-2 y A-3. Compatible con el uso residencial hasta una superficie de 1.500 m2. Estará ubicado en planta baja o entresuelo y contará con accesos independientes de las viviendas.
- Oficinas. Permitido en planta baja, entresuelo y plantas piso.
- Se permite en edificios de uso exclusivo.
- Hotelero. Permitido en planta baja, entresuelo y plantas piso.
- Si el edificio es de uso mixto, los pisos de uso hotelero se situarán en plantas inferiores a las destinadas a vivienda, y contarán con acceso independiente.
- Se permite en edificios de uso exclusivo.
- Recreativo 1,2 y 3. Están permitidos en planta baja, entresuelo o en edificios de uso exclusivo. Contarán con acceso independiente de cualquier otro uso.
- En ningún caso estarán exentos de la reserva de aparcamientos adscrita al uso.




**USOS PERMITIDOS  
(Continuación).**

- Industrial S-1 y S-2. Compatibles con el uso residencial. Están permitidos en planta baja, y entresuelo, con acceso independiente del uso residencial.
- Aparcamientos A-1, A-2, A-3, B-1 y B-2. Permitidos en sótano, planta baja y entresuelos de edificios de uso mixto. Permitidos en sótanos y en espacios públicos, cuando no se alteren sus condiciones funcionales y ambientales, y bajo procedimiento de iniciativa municipal.
- Dotacionales. Permitidos en edificios de uso exclusivo

**USOS PROHIBIDOS**

- Tanatorios, discotecas y bingos.
- Están prohibidos todos los usos no relacionados, así como los que resultaran incompatibles con el uso residencial, o los que alteraran las condiciones ambientales o funcionales de la vía pública.

**7.3 PARCELA PARCELA MINIMA**

- No se establece.

**FACHADA MINIMA**

- No se establece.

**SEGREGACIONES**

- Están prohibidas las segregaciones que provoquen líneas de medianería que formen menos de 75º con las líneas de fachada.

**7.4 EDIFICACION TIPOLOGIA BASICA**

- Dependiendo del área y de las condiciones particulares, podemos deducir que en la zona de ensanche, se encuentra tan extendida la vivienda unifamiliar como la vivienda plurifamiliar entre medianeras.
- La generalidad del conjunto está definida por una trama regular de manzanas de unas dimensiones aproximadas de 50 x 90 metros.
- La estructura catastral está muy dividida y gran parte de los solares ocupan parcelas con fachadas de menos de 5 metros de longitud.



ALINEACIONES	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Serán las especificadas en el plano correspondiente.</li> </ul>								
SOTANOS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Se permiten.</li> </ul>								
SEMISOTANO	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Se permiten.</li> </ul>								
ALTILLOS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Se permiten como anejos a bajos comerciales, administrativos y sociales, ocupando un máximo del 60 % de la superficie del local sobre el que se construye y prohibiéndose la vivienda en ellos, pudiendo o no llegar a fachada.</li> </ul>								
OCUPACION	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sótano, semisótano, planta baja, y plantas piso podrán ocupar el 100% de la parcela urbana.</li> </ul>								
PROFUNDIDAD	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La profundidad máxima edificable no se establece. La profundidad mínima será de 3 metros.</li> </ul>								
NUMERO DE PLANTAS	<table border="0"> <tr> <td>En calles <math>\geq 10</math> m.</td> <td>= P.baja + 4 plantas</td> </tr> <tr> <td>En calles <math>&gt; 8</math> m. a <math>&lt; 10</math> m.</td> <td>= P.baja + 3 plantas</td> </tr> <tr> <td>En calles <math>\geq 6</math> m. a <math>&lt; 8</math> m.</td> <td>= P.baja + 2 plantas</td> </tr> <tr> <td>En calles <math>&lt; 6</math> m.</td> <td>= P.baja + 1 planta</td> </tr> </table>	En calles $\geq 10$ m.	= P.baja + 4 plantas	En calles $> 8$ m. a $< 10$ m.	= P.baja + 3 plantas	En calles $\geq 6$ m. a $< 8$ m.	= P.baja + 2 plantas	En calles $< 6$ m.	= P.baja + 1 planta
En calles $\geq 10$ m.	= P.baja + 4 plantas								
En calles $> 8$ m. a $< 10$ m.	= P.baja + 3 plantas								
En calles $\geq 6$ m. a $< 8$ m.	= P.baja + 2 plantas								
En calles $< 6$ m.	= P.baja + 1 planta								
ALTURA MAXIMA EDIFICACION	<table border="0"> <tr> <td>En calles <math>\geq 10</math> m.</td> <td>= 16,50 m.</td> </tr> <tr> <td>En calles <math>\geq 8</math> m. a <math>&lt; 10</math> m.</td> <td>= 13,50 m.</td> </tr> <tr> <td>En calles <math>\geq 6</math> m. a <math>&lt; 8</math> m.</td> <td>= 10,50 m.</td> </tr> <tr> <td>En calles <math>&lt; 6</math> m.</td> <td>= 7,50 m.</td> </tr> </table>	En calles $\geq 10$ m.	= 16,50 m.	En calles $\geq 8$ m. a $< 10$ m.	= 13,50 m.	En calles $\geq 6$ m. a $< 8$ m.	= 10,50 m.	En calles $< 6$ m.	= 7,50 m.
En calles $\geq 10$ m.	= 16,50 m.								
En calles $\geq 8$ m. a $< 10$ m.	= 13,50 m.								
En calles $\geq 6$ m. a $< 8$ m.	= 10,50 m.								
En calles $< 6$ m.	= 7,50 m.								
ALTURA MINIMA EDIFICACION	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En toda el área las edificaciones de nueva planta tendrán una altura mínima de II (PB + 1).</li> <li>• Para la medición de la altura de cota de cornisa se estará a lo dispuesto en la Ordenanza General.</li> </ul>								
VUELOS DE FACHADA	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Se permitirá un vuelo máximo igual a 1/10 de ancho de la calle a que de frente la edificación, con un máximo de 1,20 m. En ningún caso se sobrepasará la cara interior de bordillo.</li> </ul>								



## MIRADORES

- La longitud máxima de un mirador será libre.
- El vuelo máximo de miradores será de 90 cms.
- El porcentaje de longitud de miradores no superará el 60% de la longitud de fachada en cada planta.
- La separación mínima entre cuerpos volados será de 1'2 metros.
- Se situarán a una distancia mínima de 90 cms. del plano de medianería.

## BALCONES

- La longitud máxima de un balcón será libre.
- El vuelo máximo de balcones será de 90 cm.
- El porcentaje de longitud de balcones no superará el 80 % de la longitud de fachada en cada planta.
- La separación mínima entre cuerpos volados será de 1,20 metros.
- Se situarán a una distancia mínima de 90 cms. del plano de medianería.

## RETRANQUEOS

- Están permitidos los entrantes, si su profundidad no es superior a su extensión.
- Se situarán a una distancia mínima de 90 cms. de los planos de medianería
- Si resultaran piezas habitables, que solo ventilaran en éstas condiciones, se dimensionarán en cumplimiento de las normas HD.

## HABITABILIDAD

- Para todo tipo de obras que afecten vivienda, será preceptivo el cumplimiento de las Normas de Habitabilidad y Diseño vigentes en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

CORNISAS Y  
ELEMENTOS  
ORNAMENTALES

- Con un vuelo máximo sobre espacio público de 15 cms. en cualquier punto de la fachada.



## ALEROS

- Con un vuelo máximo sobre espacio público de 40 cms., coincidente con el remate del edificio. Podrá ocupar toda la longitud de la fachada.

SOBRE COTA  
CORNISA

- sobre el último forjado solo se permitirá la cornisa y el antepecho de azotea, sin que la suma de altura de ambos exceda un metro sesenta centímetros (1,60 m.) sobre el total de la fijada.
- Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas hasta un máximo de un 45 % de pendiente. En ningún caso la cumbrera del tejado se elevará más de 3 metros sobre la línea de altura del edificio.
- Se permite la construcción de trasteros vinculados a las viviendas. Esta construcción estará a una distancia mínima de 4 m. del plano de fachada.

**7.5 DOTACION APARCAMIENTOS**

- En uso residencial la dotación mínima de aparcamiento será de una plaza por vivienda, en las condiciones y excepciones de la Ordenanza General.
- Para otros usos se estará a lo dispuesto en la Ordenanza General de aparcamientos.
- Los aparcamientos pueden situarse en sótano, y planta baja. Podrán ubicarse en entresuelo si la planta baja no se destina a vivienda.

**8.1 AMBITO**

- En base al carácter homogéneo que presentan las edificaciones existentes, y para potenciar el esponjamiento urbano de la trama, se unifica la zonificación de todo el suelo urbano de la playa.

**8.2 USOS**

## USO GLOBAL

- Residencial, en planta baja y planta piso.

## TIPOLOGIA GLOBAL

- Unifamiliar aislada.

## OTRAS TIPOLOGIAS

- Unifamiliar adosada

## OTROS USOS

- Almacén A-1. De hasta 200 m2, compatible con el uso residencial.
- Se ubicará en planta baja, sótano o semisótano.
- Comercial A-1, A-2 y A-3. Compatible con el uso residencial hasta una superficie de 1.500 m2. Estará ubicado en planta baja y contará con accesos independientes de las viviendas. Se permite en edificios de uso exclusivo.
- Oficinas. Permitido en planta baja y planta piso. Se permite en edificios de uso exclusivo.
- Hotelero. Permitido en planta baja y planta piso. Solo se permite en edificios de uso exclusivo.
- Recreativo 1 y 2. Permitidos en planta baja y planta piso. Solo se permite en edificios de uso exclusivo.
- Industrial S-1. Compatible con el uso residencial. Permitidos en planta baja, con acceso independiente del uso residencial.
- Dotacionales. Permitidos en edificios de uso exclusivo
- Aparcamiento A-1 y A-2. En sótano, semisótano y planta baja.

## USOS PROHIBIDOS

- Discotecas, salas de fiesta, pubs y bares con ambiente musical.
- Tanatorios.
- Están prohibidos todos los usos no relacionados, así



como los que resultaran incompatibles con el uso residencial, o los que alteraran las condiciones ambientales o funcionales de la vía pública.

## EXCEPCIONES

- Excepcionalmente y en régimen de concesión temporal, se podrá autorizar el uso de terraza con ambiente musical, en las áreas que no alteren las condiciones óptimas del uso residencial.

**8.3 PARCELA** GENERALIDADES

- Las unidades parcelarias se caracterizan por su gran variedad formal y dimensional. La normativa particular de la zona flexibilizará las condiciones exigibles a las parcelas, en base a situaciones consolidadas de compleja generalización.

## PARCELA MINIMA

- La parcela urbana edificable tendrá una superficie mínima de 200 m<sup>2</sup>.

## FACHADA MINIMA

- La parcela urbana edificable tendrá una fachada mínima de 10 m.l.

## EXCEPCIONES

- Cuando sobre una parcela es posible la edificación en tipología adosada de acuerdo con 8.4, la superficie mínima de parcela edificable será de 150 m<sup>2</sup>, y la fachada mínima de 6 m.l.
- Cuando una parcela tenga alguno de sus lindes de medianería ocupado por edificación colindante, y no cumpla las condiciones reseñadas, también será edificable, si se puede identificar en el plano parcelario catastral actual y tiene fachada a vía pública.
- Las parcelas que solo dispongan de fachada a los viales que se incorporan a la Modificación Puntual nº 2, estarán exentas del cumplimiento del apartado 8.3 de esta ordenanza particular en lo que se refiere a fachada mínima. Estas parcelas serán edificables si disponen de una fachada de 3 m.l. y tienen un perímetro tal que permita inscribir en su interior un rectángulo de 10x12 metros.

**8.4 EDIFICACION** TIPOLOGIA BASICA

- Residencial unifamiliar aislada.

## OTRAS TIPOLOGIAS

- Residencial unifamiliar adosada.

## ALINEACIONES

- Las alineaciones de la edificación serán determinadas por su tipología:

## 1. AISLADA.

- La vivienda tendrá una separación mínima de 3 metros, respecto a todos los lindes de la parcela, fachada, medianerías y fondos.

ALINEACIONES  
(Continuación)

## 2. ADOSADA.

- Las viviendas podrán ser adosadas bajo dos supuestos:
- 2.1.- Pueden ser adosadas las edificaciones que se tramiten y se edifiquen conjuntamente. La separación mínima a otras parcelas y fachadas será de 3 metros.
- 2.2.- Pueden ser adosadas las edificaciones que tuvieran parcela colindante edificada hasta medianería. En éste supuesto será imprescindible no dejar al descubierto paredes de medianería.
- La edificación podrá ser adosada a tantas edificaciones le ocupen las medianerías. En el resto de los lindes de parcela la edificación será aislada y tendrá una separación mínima de 3 metros respecto a todos ellos.
- 2.3.- Si una de las edificaciones colindantes ocupa la medianería hasta la línea de fachada, la nueva construcción podrá , en las condiciones de 2.2, alinearse con la fachada de vía pública para cubrir la medianería.

## SOTANOS

- Permitidos.

## SEMISOTANOS

- Permitidos.

## OCUPACION

- Con independencia de la tipología empleada, la ocupación máxima de la construcción, en su proyección en planta, no superará el 60% de la superficie de la parcela.
- Sótanos y semisótanos ocuparán como máximo la proyección exterior del edificio.

## INTENSIDAD

- El aprovechamiento máximo sobre parcela neta es de 0'8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

ALTURAS DE LA  
EDIFICACION

- Las alturas máximas autorizadas para la zona es II (PB + 1).



- COTA DE CORNISA**
- La cota de cornisa máxima es de 7 metros.
- PROFUNDIDAD**
- La profundidad máxima edificable respecto a la vía pública es libre.
- VUELOS**
- Sobre el espacio mínimo libre de parcela, y sobre vía pública en el supuesto contemplado, solo se permiten:
    1. Cornisas y elementos ornamentales con un saliente máximo de 15 cms.
    2. Aleros de remate del edificio o del faldón de cubierta principal con un saliente máximo de 40 cms.
- ESPACIO LIBRE PARCELA**
- Sobre el espacio libre de parcela no se permite ningún tipo de construcción por encima de la cota de planta baja de la edificación.
  - El espacio libre de parcela tendrá un tratamiento preferentemente ajardinado.
  - No mas del 30% del espacio libre de parcela podrá destinarse a aparcamiento.
- VALLADO**
- Será obligatorio el vallado de las parcelas en todos sus lados donde los límites de la edificación no coincidan con los de parcela.
  - El vallado de las fachadas de la parcelas se realizará con materiales de calidad no inferior a los empleados en la fachada del edificio.
  - Se realizará en éstas condiciones:
    1. Cuerpo de obra ciego de 80 a 120 cms.
    2. Elementos diáfanos de cerrajería o carpintería hasta un total entre 200 y 240 cms.
- HABITABILIDAD**
- Para todo tipo de obras que afecten vivienda, será preceptivo el cumplimiento de las normas de Habitabilidad y Diseño vigentes en el ámbito de la Comunidad Valenciana.




**SOBRE COTA  
CORNISA**

- Sobre el último forjado podrán situarse antepechos y elementos de remate con una altura máxima de 1'50 metros.
- Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas hasta un máximo de 30º
- Casetón de escalera y accesos con una ocupación máxima de 20 m<sup>2</sup> y una altura libre máxima de 240 cms. Este cuerpo no podrá situarse a una distancia inferior a 4 metros de la fachada de la parcela.
- Por encima de la cota de cornisa están prohibidos los rótulos.
- Están permitidos los elementos de ventilación o instalaciones, que cumplan la Ordenanza General, no alteren el paisaje urbano y no ocasionen molestias a terceros.

**8.5 DOTACION APARCAMIENTOS**

- La dotación mínima de aparcamiento será de una plaza por vivienda.
- Se situarán en planta sótano, semisótano o baja.
- El espacio libre de parcela podrá destinarse a éste uso hasta un máximo del 30% de su superficie.

**8.6 LEY DE  
COSTAS**
**DOMINIO PÚBLICO**

- Las actuaciones urbanísticas en el ámbito de la playa estarán supeditadas a las determinaciones de la Ley 22/88, Ley de Costas.
- Toda la edificación existente, tanto en dominio público marítimo terrestre como en la zona sobre la que recae la servidumbre de protección, estará a lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

**SERVIDUMBRE DE  
PROTECCION**

- En las zonas delimitadas donde recae la servidumbre de protección de 20 ó 100 m., en cuanto a usos, se estará en lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas.

**8.1 AMBITO**

- En base al carácter homogéneo que presentan las edificaciones existentes, y para potenciar el esponjamiento urbano de la trama, se unifica la zonificación de todo el suelo urbano de la playa.

**8.2 USOS**

## USO GLOBAL

- Residencial, en planta baja y planta piso.

## TIPOLOGIA GLOBAL

- Unifamiliar aislada.

## OTRAS TIPOLOGIAS

- Unifamiliar adosada

## OTROS USOS

- Almacén A-1. De hasta 200 m2, compatible con el uso residencial.
- Se ubicará en planta baja, sótano o semisótano.
- Comercial A-1, A-2 y A-3. Compatible con el uso residencial hasta una superficie de 1.500 m2. Estará ubicado en planta baja y contará con accesos independientes de las viviendas. Se permite en edificios de uso exclusivo.
- Oficinas. Permitido en planta baja y planta piso. Se permite en edificios de uso exclusivo.
- Hotelero. Permitido en planta baja y planta piso. Solo se permite en edificios de uso exclusivo.
- Recreativo 1 y 2. Permitidos en planta baja y planta piso. Solo se permite en edificios de uso exclusivo.
- Industrial S-1. Compatible con el uso residencial. Permitidos en planta baja, con acceso independiente del uso residencial.
- Dotacionales. Permitidos en edificios de uso exclusivo
- Aparcamiento A-1 y A-2. En sótano, semisótano y planta baja.

## USOS PROHIBIDOS

- Discotecas, salas de fiesta, pubs y bares con ambiente musical.
- Tanatorios.
- Están prohibidos todos los usos no relacionados, así

	USOS PROHIBIDOS (continuación)	como los que resultaran incompatibles con el uso residencial, o los que alteraran las condiciones ambientales o funcionales de la vía pública.
	EXCEPCIONES	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Excepcionalmente y en régimen de concesión temporal, se podrá autorizar el uso de terraza con ambiente musical, en las áreas que no alteren las condiciones óptimas del uso residencial.</li> </ul>
<b>8.3 PARCELA</b>	GENERALIDADES	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Las unidades parcelarias se caracterizan por su gran variedad formal y dimensional. La normativa particular de la zona flexibilizará las condiciones exigibles a las parcelas , en base a situaciones consolidadas de compleja generalización.</li> </ul>
	PARCELA MINIMA	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La parcela urbana edificable tendrá una superficie mínima de 400 m2.</li> </ul>
	FACHADA MINIMA	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La parcela urbana edificable tendrá una fachada mínima de 10 m.l.</li> </ul>
<b>8.4 EDIFICACION</b>	TIPOLOGIA BASICA	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Residencial unifamiliar aislada.</li> </ul>
	OTRAS TIPOLOGIAS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Residencial unifamiliar adosada.</li> </ul>
	ALINEACIONES	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Las alineaciones de la edificación serán determinadas por su tipología: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. AISLADA. <ul style="list-style-type: none"> <li>• La vivienda tendrá una separación mínima de 3 metros, respecto a todos los lindes de la parcela, fachada, medianerías y fondos.</li> </ul> </li> <li>2. ADOSADA. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Las viviendas podrán ser adosadas bajo dos supuestos: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2.1.- Pueden ser adosadas las edificaciones que se tramiten y se edifiquen conjuntamente. La separación mínima a otras parcelas y fachadas será de 3 metros.</li> <li>• 2.2.- Pueden ser adosadas las edificaciones que tuvieran parcela colindante edificada hasta medianería. En éste supuesto será imprescindible no dejar al descubierto paredes de medianería.</li> </ul> </li> <li>• La edificación podrá ser adosada a tantas edificaciones le ocupen las medianerías. En el resto</li> </ul> </li> </ol></li></ul>

ALINEACIONES  
(Continuación)

de los lindes de parcela la edificación será aislada y tendrá una separación mínima de 3 metros respecto a todos ellos.

- 2.3.- Si una de las edificaciones colindantes ocupa la medianería hasta la línea de fachada, la nueva construcción podrá, en las condiciones de 2.2, alinearse con la fachada de vía pública para cubrir la medianería.

## SOTANOS

- Permitidos.

## SEMISOTANOS

- Permitidos.

## OCUPACION

- Con independencia de la tipología empleada, la ocupación máxima de la construcción, en su proyección en planta, no superará el 50% de la superficie de la parcela.
- Sótanos y semisótanos ocuparán como máximo la proyección exterior del edificio.

## INTENSIDAD

- El aprovechamiento máximo sobre parcela neta es de 0'42 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

ALTURAS DE LA  
EDIFICACION

- Las alturas máximas autorizadas para la zona es II (PB + 1).

## COTA DE CORNISA

- La cota de cornisa máxima es de 7 metros.

## PROFUNDIDAD

- La profundidad máxima edificable respecto a la vía pública es libre.

## VUELOS

- Sobre el espacio mínimo libre de parcela, y sobre vía pública en el supuesto contemplado, solo se permiten:
  1. Cornisas y elementos ornamentales con un saliente máximo de 15 cms.
  2. Aleros de remate del edificio o del faldón de cubierta principal con un saliente máximo de 40 cms.

ESPACIO LIBRE  
PARCELA

- Sobre el espacio libre de parcela no se permite ningún tipo de construcción por encima de la cota de planta baja de la edificación.
- El espacio libre de parcela tendrá un tratamiento preferentemente ajardinado.
- No más del 30% del espacio libre de parcela podrá destinarse a aparcamiento.

## VALLADO

- Será obligatorio el vallado de las parcelas en todos sus lados donde los límites de la edificación no coincidan con los de parcela.
- El vallado de las fachadas de las parcelas se realizará con materiales de calidad no inferior a los empleados en la fachada del edificio.
- Se realizará en estas condiciones:
  1. Cuerpo de obra ciega de 80 a 120 cms.
  2. Elementos diáfanos de cerrajería o carpintería hasta un total entre 200 y 240 cms.

## HABITABILIDAD

- Para todo tipo de obras que afecten vivienda, será preceptivo el cumplimiento de las normas de Habitabilidad y Diseño vigentes en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

SOBRE COTA  
CORNISA

- Sobre el último forjado podrán situarse antepechos y elementos de remate con una altura máxima de 1'50 metros.
- Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas hasta un máximo de 30º
- Casetón de escalera y accesos con una ocupación máxima de 20 m<sup>2</sup> y una altura libre máxima de 240 cms. Este cuerpo no podrá situarse a una distancia inferior a 4 metros de la fachada de la parcela.
- Por encima de la cota de cornisa están prohibidos los rótulos.
- Están permitidos los elementos de ventilación o instalaciones, que cumplan la Ordenanza General, no alteren el paisaje urbano y no ocasionen molestias a terceros.

**8.5 DOTACION APARCAMIENTOS**

- La dotación mínima de aparcamiento será de una plaza por vivienda.
- Se situarán en planta sótano, semisótano o baja.
- El espacio libre de parcela podrá destinarse a éste uso hasta un máximo del 30% de su superficie.

**8.1 AMBITO**

- En base al carácter homogéneo que presentan las edificaciones existentes, y para potenciar el esponjamiento urbano de la trama, se unifica la zonificación de todo el suelo urbano de la playa.

**8.2 USOS**

## USO GLOBAL

- Residencial, en planta baja y planta piso.

## TIPOLOGIA GLOBAL

- Unifamiliar aislada.

## OTRAS TIPOLOGIAS

- Unifamiliar adosada

## OTROS USOS

- Almacén A-1. De hasta 200 m2, compatible con el uso residencial.
- Se ubicará en planta baja, sótano o semisótano.
- Comercial A-1, A-2 y A-3. Compatible con el uso residencial hasta una superficie de 1.500 m2. Estará ubicado en planta baja y contará con accesos independientes de las viviendas. Se permite en edificios de uso exclusivo.
- Oficinas. Permitido en planta baja y planta piso. Se permite en edificios de uso exclusivo.
- Hotelero. Permitido en planta baja y planta piso. Solo se permite en edificios de uso exclusivo.
- Recreativo 1 y 2. Permitidos en planta baja y planta piso. Solo se permite en edificios de uso exclusivo.
- Industrial S-1. Compatible con el uso residencial. Permitidos en planta baja, con acceso independiente del uso residencial.
- Dotacionales. Permitidos en edificios de uso exclusivo
- Aparcamiento A-1 y A-2. En sótano, semisótano y planta baja.

## USOS PROHIBIDOS

- Discotecas, salas de fiesta, pubs y bares con ambiente musical.
- Tanatorios.
- Están prohibidos todos los usos no relacionados, así

	USOS PROHIBIDOS (continuación)	como los que resultaran incompatibles con el uso residencial, o los que alteraran las condiciones ambientales o funcionales de la vía pública.
	EXCEPCIONES	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Excepcionalmente y en régimen de concesión temporal, se podrá autorizar el uso de terraza con ambiente musical, en las áreas que no alteren las condiciones óptimas del uso residencial.</li> </ul>
<b>8.3 PARCELA</b>	GENERALIDADES	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Las unidades parcelarias se caracterizan por su gran variedad formal y dimensional. La normativa particular de la zona flexibilizará las condiciones exigibles a las parcelas , en base a situaciones consolidadas de compleja generalización.</li> </ul>
	PARCELA MINIMA	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La parcela urbana edificable tendrá una superficie mínima de 400 m2.</li> </ul>
	FACHADA MINIMA	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La parcela urbana edificable tendrá una fachada mínima de 10 m.l.</li> </ul>
<b>8.4 EDIFICACION</b>	TIPOLOGIA BASICA	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Residencial unifamiliar aislada.</li> </ul>
	OTRAS TIPOLOGIAS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Residencial unifamiliar adosada.</li> </ul>
	ALINEACIONES	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Las alineaciones de la edificación serán determinadas por su tipología: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. AISLADA. <ul style="list-style-type: none"> <li>• La vivienda tendrá una separación mínima de 3 metros, respecto a todos los lindes de la parcela, fachada, medianerías y fondos.</li> </ul> </li> <li>2. ADOSADA. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Las viviendas podrán ser adosadas bajo dos supuestos: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2.1.- Pueden ser adosadas las edificaciones que se tramiten y se edifiquen conjuntamente. La separación mínima a otras parcelas y fachadas será de 3 metros.</li> <li>• 2.2.- Pueden ser adosadas las edificaciones que tuvieran parcela colindante edificada hasta medianería. En éste supuesto será imprescindible no dejar al descubierto paredes de medianería.</li> </ul> </li> <li>• La edificación podrá ser adosada a tantas edificaciones le ocupen las medianerías. En el resto</li> </ul> </li> </ol> </li> </ul>



ALINEACIONES (Continuación)	<p>de los lindes de parcela la edificación será aislada y tendrá una separación mínima de 3 metros respecto a todos ellos.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 2.3.- Si una de las edificaciones colindantes ocupa la medianería hasta la línea de fachada, la nueva construcción podrá, en las condiciones de 2.2, alinearse con la fachada de vía pública para cubrir la medianería.</li></ul>
SOTANOS	<ul style="list-style-type: none"><li>• Permitidos.</li></ul>
SEMISOTANOS	<ul style="list-style-type: none"><li>• Permitidos.</li></ul>
OCUPACION	<ul style="list-style-type: none"><li>• Con independencia de la tipología empleada, la ocupación máxima de la construcción, en su proyección en planta, no superará el 50% de la superficie de la parcela.</li><li>• Sótanos y semisótanos ocuparán como máximo la proyección exterior del edificio.</li></ul>
INTENSIDAD	<ul style="list-style-type: none"><li>• El aprovechamiento máximo sobre parcela neta es de 0'39 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.</li></ul>
ALTURAS DE LA EDIFICACION	<ul style="list-style-type: none"><li>• Las alturas máximas autorizadas para la zona es II (PB + 1).</li></ul>
COTA DE CORNISA	<ul style="list-style-type: none"><li>• La cota de cornisa máxima es de 7 metros.</li></ul>
PROFUNDIDAD	<ul style="list-style-type: none"><li>• La profundidad máxima edificable respecto a la vía pública es libre.</li></ul>
VUELOS	<ul style="list-style-type: none"><li>• Sobre el espacio mínimo libre de parcela, y sobre vía pública en el supuesto contemplado, solo se permiten:<ol style="list-style-type: none"><li>1. Cornisas y elementos ornamentales con un saliente máximo de 15 cms.</li><li>2. Aleros de remate del edificio o del faldón de cubierta principal con un saliente máximo de 40 cms.</li></ol></li></ul>

ESPACIO LIBRE  
PARCELA

- Sobre el espacio libre de parcela no se permite ningún tipo de construcción por encima de la cota de planta baja de la edificación.
- El espacio libre de parcela tendrá un tratamiento preferentemente ajardinado.
- No mas del 30% del espacio libre de parcela podrá destinarse a aparcamiento.

## VALLADO

- Será obligatorio el vallado de las parcelas en todos sus lados donde los límites de la edificación no coincidan con los de parcela.
- El vallado de las fachadas de la parcelas se realizará con materiales de calidad no inferior a los empleados en la fachada del edificio.
- Se realizará en éstas condiciones:
  1. Cuerpo de obra ciego de 80 a 120 cms.
  2. Elementos diáfanos de cerrajería o carpintería hasta un total entre 200 y 240 cms.

## HABITABILIDAD

- Para todo tipo de obras que afecten vivienda, será preceptivo el cumplimiento de las normas de Habitabilidad y Diseño vigentes en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

SOBRE COTA  
CORNISA

- Sobre el último forjado podrán situarse antepechos y elementos de remate con una altura máxima de 1'50 metros.
- Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas hasta un máximo de 30º
- Casetón de escalera y accesos con una ocupación máxima de 20 m<sup>2</sup> y una altura libre máxima de 240 cms. Este cuerpo no podrá situarse a una distancia inferior a 4 metros de la fachada de la parcela.
- Por encima de la cota de cornisa están prohibidos los rótulos.
- Están permitidos los elementos de ventilación o instalaciones, que cumplan la Ordenanza General, no alteren el paisaje urbano y no ocasionen molestias a terceros.

**8.5 DOTACION** APARCAMIENTOS

- La dotación mínima de aparcamiento será de una plaza por vivienda.
- Se situarán en planta sótano, semisótano o baja.
- El espacio libre de parcela podrá destinarse a éste uso hasta un máximo del 30% de su superficie.

**8.1 AMBITO**

- En base al carácter homogéneo que presentan las edificaciones existentes, y para potenciar el esponjamiento urbano de la trama, se unifica la zonificación de todo el suelo urbano de la playa.

**8.2 USOS**

## USO GLOBAL

- Residencial, en planta baja y planta piso.

## TIPOLOGIA GLOBAL

- Unifamiliar aislada.

## OTRAS TIPOLOGIAS

- Unifamiliar adosada

## OTROS USOS

- Almacén A-1. De hasta 200 m2, compatible con el uso residencial.
- Se ubicará en planta baja, sótano o semisótano.
- Comercial A-1, A-2 y A-3. Compatible con el uso residencial hasta una superficie de 1.500 m2. Estará ubicado en planta baja y contará con accesos independientes de las viviendas. Se permite en edificios de uso exclusivo.
- Oficinas. Permitido en planta baja y planta piso. Se permite en edificios de uso exclusivo.
- Hotelero. Permitido en planta baja y planta piso. Solo se permite en edificios de uso exclusivo.
- Recreativo 1 y 2. Permitidos en planta baja y planta piso. Solo se permite en edificios de uso exclusivo.
- Industrial S-1. Compatible con el uso residencial. Permitidos en planta baja, con acceso independiente del uso residencial.
- Dotacionales. Permitidos en edificios de uso exclusivo
- Aparcamiento A-1 y A-2. En sótano, semisótano y planta baja.

## USOS PROHIBIDOS

- Discotecas, salas de fiesta, pubs y bares con ambiente musical.
- Tanatorios.
- Están prohibidos todos los usos no relacionados, así

	USOS PROHIBIDOS (continuación)	como los que resultaran incompatibles con el uso residencial, o los que alteraran las condiciones ambientales o funcionales de la vía pública.
	EXCEPCIONES	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Excepcionalmente y en régimen de concesión temporal, se podrá autorizar el uso de terraza con ambiente musical, en las áreas que no alteren las condiciones óptimas del uso residencial.</li> </ul>
<b>8.3 PARCELA</b>	GENERALIDADES	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Las unidades parcelarias se caracterizan por su gran variedad formal y dimensional. La normativa particular de la zona flexibilizará las condiciones exigibles a las parcelas , en base a situaciones consolidadas de compleja generalización.</li> </ul>
	PARCELA MINIMA	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La parcela urbana edificable tendrá una superficie mínima de 400 m2.</li> </ul>
	FACHADA MINIMA	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La parcela urbana edificable tendrá una fachada mínima de 10 m.l.</li> </ul>
<b>8.4 EDIFICACION</b>	TIPOLOGIA BASICA	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Residencial unifamiliar aislada.</li> </ul>
	OTRAS TIPOLOGIAS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Residencial unifamiliar adosada.</li> </ul>
	ALINEACIONES	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Las alineaciones de la edificación serán determinadas por su tipología: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. AISLADA. <ul style="list-style-type: none"> <li>• La vivienda tendrá una separación mínima de 3 metros, respecto a todos los lindes de la parcela, fachada, medianerías y fondos.</li> </ul> </li> <li>2. ADOSADA. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Las viviendas podrán ser adosadas bajo dos supuestos: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2.1.- Pueden ser adosadas las edificaciones que se tramiten y se edifiquen conjuntamente. La separación mínima a otras parcelas y fachadas será de 3 metros.</li> <li>• 2.2.- Pueden ser adosadas las edificaciones que tuvieran parcela colindante edificada hasta medianería. En éste supuesto será imprescindible no dejar al descubierto paredes de medianería.</li> </ul> </li> <li>• La edificación podrá ser adosada a tantas edificaciones le ocupen las medianerías. En el resto</li> </ul> </li> </ol> </li> </ul>

ALINEACIONES (Continuación)	<p>de los lindes de parcela la edificación será aislada y tendrá una separación mínima de 3 metros respecto a todos ellos.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2.3.- Si una de las edificaciones colindantes ocupa la medianería hasta la línea de fachada, la nueva construcción podrá, en las condiciones de 2.2, alinearse con la fachada de vía pública para cubrir la medianería.</li> </ul>
SOTANOS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Permitidos.</li> </ul>
SEMISOTANOS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Permitidos.</li> </ul>
OCUPACION	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Con independencia de la tipología empleada, la ocupación máxima de la construcción, en su proyección en planta, no superará el 50% de la superficie de la parcela.</li> <li>• Sótanos y semisótanos ocuparán como máximo la proyección exterior del edificio.</li> </ul>
INTENSIDAD	<ul style="list-style-type: none"> <li>• El aprovechamiento máximo sobre parcela neta es de 0'415 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.</li> </ul>
ALTURAS DE LA EDIFICACION	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Las alturas máximas autorizadas para la zona es II (PB + 1).</li> </ul>
COTA DE CORNISA	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La cota de cornisa máxima es de 7 metros.</li> </ul>
PROFUNDIDAD	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La profundidad máxima edificable respecto a la vía pública es libre.</li> </ul>
VUELOS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sobre el espacio mínimo libre de parcela, y sobre vía pública en el supuesto contemplado, solo se permiten: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Cornisas y elementos ornamentales con un saliente máximo de 15 cms.</li> <li>2. Aleros de remate del edificio o del faldón de cubierta principal con un saliente máximo de 40 cms.</li> </ol> </li> </ul>

ESPACIO LIBRE  
PARCELA

- Sobre el espacio libre de parcela no se permite ningún tipo de construcción por encima de la cota de planta baja de la edificación.
- El espacio libre de parcela tendrá un tratamiento preferentemente ajardinado.
- No mas del 30% del espacio libre de parcela podrá destinarse a aparcamiento.

## VALLADO

- Será obligatorio el vallado de las parcelas en todos sus lados donde los límites de la edificación no coincidan con los de parcela.
- El vallado de las fachadas de la parcelas se realizará con materiales de calidad no inferior a los empleados en la fachada del edificio.
- Se realizará en éstas condiciones:
  1. Cuerpo de obra ciego de 80 a 120 cms.
  2. Elementos diáfanos de cerrajería o carpintería hasta un total entre 200 y 240 cms.

## HABITABILIDAD

- Para todo tipo de obras que afecten vivienda, será preceptivo el cumplimiento de las normas de Habitabilidad y Diseño vigentes en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

SOBRE COTA  
CORNISA

- Sobre el último forjado podrán situarse antepechos y elementos de remate con una altura máxima de 1'50 metros.
- Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas hasta un máximo de 30º
- Casetón de escalera y accesos con una ocupación máxima de 20 m<sup>2</sup> y una altura libre máxima de 240 cms. Este cuerpo no podrá situarse a una distancia inferior a 4 metros de la fachada de la parcela.
- Por encima de la cota de cornisa están prohibidos los rótulos.
- Están permitidos los elementos de ventilación o instalaciones, que cumplan la Ordenanza General, no alteren el paisaje urbano y no ocasionen molestias a terceros.

**8.5 DOTACION APARCAMIENTOS**

- La dotación mínima de aparcamiento será de una plaza por vivienda.
- Se situarán en planta sótano, semisótano o baja.
- El espacio libre de parcela podrá destinarse a éste uso hasta un máximo del 30% de su superficie.





- 9.1 ARTICULO 4.5.1**      **AMBITO**
- Los sistemas Estructurantes están constituidos por las áreas expresamente grafiadas en el Plan.
- 9.2 ARTICULO 4.5.2**      **TIPOS Y USOS DE LOS SISTEMAS GENERALES**
- El Plan, en función de los usos que asigna, clasifica a los Sistemas Generales en los siguientes tipos y categorías:
    - 1. Sistemas Generales de Comunicaciones y red viaria.**
    - 2. Sistemas Generales de Espacios Libres.**
      - 2.1. Parques y jardines
      - 2.2. Aparcamientos
      - 2.3. Zonas Peatonales.
    - 3. Sistemas Generales Equipamiento comunitario.**
      - 3.1. Educativo (E).
      - 3.2. Deportivo (DP).
      - 3.3. Socio-Cultural y Arqueológico (SC y A).
      - 3.4. Sanitario (SA).
      - 3.5. Asistencial (AS).
      - 3.6. Administrativo (AD).
      - 3.7. Religioso (RL).
      - 3.8. Cementerio (C).
      - 3.9. Servicio Público (SP).
    - 4. Sistemas Generales de Infraestructura y Servicios.**
      - 4.1. Abastecimiento de agua, captación y depuración (DP):
      - 4.2. Suministro de energía eléctrica, tendido y subestaciones de alta y media tensión (SE).



4.3. Tratamiento y eliminación de residuos sólidos (RS).

4.4. Servicios de Telecomunicaciones (TC).

4.5. Estaciones de servicio de suministro de carburantes y almacenamiento y transporte industrial de gas, gasolina y otros productos energéticos (PE).

## 5. Cauces Públicos (CP).

### CONDICIONES DE LA EDIFICACION

#### 1. Red viaria.

- Los proyectos de obra o urbanización respetarán en lo básico la ordenación propuesta en el Plan General, no se podrá modificar el ancho, pero si modificar el esquema de sección propuesto para las instalaciones, aceras y calzada.

#### 2. Espacios libres.

- Se podrá incorporar usos dotacionales, siempre que no ocupen mas del 5% de la superficie total, que tengan planta baja, una altura total de 4 metros y que no sobrepasen la edificabilidad de 0'05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, con una edificabilidad máxima por dotación de 100 m<sup>2</sup>.
- En dichos espacios libres se podrá permitir la localización de centros de transformación para el suministro de energía eléctrica, de acuerdo con la empresa suministradora, mediante cesión de uso de los terrenos.
- En las zonas verdes deberá disponerse un sistema de riego, siempre que sea posible por aspersión y si no es posible se colocarán bocas de riego.
- De conformidad con lo establecido en el Estudio de Integración Paisajística se deberán aplicar como medidas de integración en el paisaje en el desarrollo del Parque Público incluido en la modificación nº 16 del Plan General, las siguientes:



En el ámbito de la playa el diseño del asentamiento y entorno del proyecto así como el diseño de la topografía y plantaciones buscará la integración en el paisaje. Todas las plantaciones empleadas en el desarrollo de las obras de urbanización serán acordes con el entorno, intentando en la medida de lo posible el empleo de especies típicas mediterráneas de las que se proponen las siguientes:

*Ceratonía siliqua*.(Algarrobo).  
*Prunus dulcis* (Almendra).  
*Olea europaea*. (Olivo).  
*Chamaerops humilis* (Palmito)  
*Crataegus monogamia* (Espino albar)  
*Tetraclinis articulata* (ciprés de Cartagena).  
*Celtis australis* (Almez o "Ilidoner")  
*Viburnum tinus* (Durillo).  
Plantas aromáticas mediterráneas.

Se evitará en la medida de lo posible los apantallamientos vegetales artificiosos en las zonas de parque público, buscando la formación de elementos y agrupaciones vegetales erráticos y sin alineaciones claramente marcadas, de forma que se confiera una mayor sensación de masa vegetal naturalizada, no artificial.

### 3. Equipamiento comunitario.

- Las edificaciones se adecuarán en cuanto a la forma, volumen y condiciones generales de la parcela a las de los edificios colindantes de la manzana en la que se encuentren.
- Las condiciones específicas para cada uso son:

#### A. Equipamiento Sanitario-Asistencial, Religioso:

- Coeficiente de edificabilidad: 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.
- Coeficiente de ocupación del 80%, destinándose las áreas libres a jardines e instalaciones deportivas al aire libre.

A.1- Parcela equipamiento sanitario en Supor-3, Ordenanza Particular AO-6.



Edificabilidad:	2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .
Coefficiente de ocupación:	80 %
Separación fachada:	0 m. *
Separación a lindes:	3 m. *
Alturas máximas:	P.B. + 4 *

\* De acuerdo con la tipología de edificación abierta de la zona con área de ordenanza particular AO-6.

#### B. Equipamiento educativo:

- Coeficiente de edificabilidad: 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.
- Coeficiente de ocupación del 80%, destinándose las áreas libres a jardines e instalaciones deportivas al aire libre
- Se prohíbe explícitamente que se dejen medianeras al descubierto. En estos casos, los cuerpos de edificación construidos en continuidad con las manzanas colindantes cumplirán con las ordenanzas particulares de dichas manzanas. Los elementos aislados construidos en orden abierto tendrán altura ilimitada.

#### C. Equipamiento deportivo.

- Coeficiente de edificabilidad: 1'5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.
- Coeficiente de ocupación máxima 100%.

#### D. Cementerio.

- Las condiciones de edificabilidad se adecuarán al uso y características singulares de la actividad.

#### E. Servicios Públicos, equipamiento socio-cultural, arqueológico y administrativo.

- Coeficiente de edificabilidad: 4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.
- Ocupación máxima de la parte construida del 100%.



#### 4. Infraestructuras y servicios.

- Las condiciones de la edificabilidad se adecuarán a sus usos y características singulares y al entorno.
- En el caso concreto de las estaciones de servicio para suministro de carburantes, se deberán cumplir:
  - Ocupación máxima de la parte edificable: 40%.
  - Edificabilidad: 1 m2/m2
  - Número máximo de plantas: 2
  - Altura máxima de la edificación: 8 metros.

### 9.3 SISTEMAS DOTACIONALES NO ESTRUCTURANTES (LOCALES)

#### AMBITO

- Los sistemas Dotacionales No Estructurantes están constituidos por las áreas expresamente grafiadas en el Plan.

#### TIPOS Y USOS DE LOS SISTEMAS LOCALES

- El Plan, en función de los usos que asigna, clasifica a los Sistemas Locales en los siguientes tipos:
  1. Sistema local de Espacios libres:
    - 1.1. Zonas verdes.
    - 1.2. Peatonal privado.
  2. Sistema local de equipamiento:
    - 2.1. Deportivo (DP).
    - 2.2. Religioso (RL).
    - 2.3. Servicio Público (SP).
    - 2.4. Preescolar (PR).

CONDICIONES DE  
LA EDIFICACION

## 1. Espacios libres.

- Se podrán incorporar usos dotacionales siempre que no ocupen mas del 5% de la superficie total, que tengan planta baja y una altura máxima de 4 metros y que no sobrepasen la edificabilidad de 0'05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, y una edificabilidad por dotación de 100 m<sup>2</sup>.
- En dichos espacios libres se podrá permitir la localización de centros de transformación para el suministro de energía eléctrica, de acuerdo con la empresa suministradora, mediante cesión de uso de los terrenos.
- En las zonas verdes deberá disponerse un sistema de riego, siempre que sea posible por aspersión y si no es posible se colocarán bocas de riego.

## 2. Equipamiento.

- Las edificaciones se adecuarán en cuanto a la forma, volumen y condiciones generales de la parcela a las de los edificios colindantes de la manzana en la que se encuentren.
- La edificabilidad máxima es de 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s. con una ocupación máxima de la zona construida del 100%.



- |                    |                         |  |
|--------------------|-------------------------|--|
| <b>10.1 AMBITO</b> | SUI Agrícola<br>SUPOI 4 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• El ámbito de aplicación de la ordenanza AO-10 se corresponde con los suelos urbanos y suelo urbanizable pormenorizado SUPOI 4 grafiado en los planos de zonificación.</li> <li>• Es suelo tradicionalmente adscrito a éste uso, que ocupa la salida de la Avda. de Castellón y la salida de la carretera del Grao y el camino Benafelí.</li> <li>• Su estratégica situación, en las proximidades de las salidas de la ciudad, pero relativamente cercanas al centro, aconseja una flexibilización del uso, por su gran aptitud para usos comerciales.</li> </ul>  |
| <b>10.2 USOS</b>   | USO GLOBAL              | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Industrial agrícola y almacén.</li> </ul>   |
|                    | TIPOLOGIA GLOBAL        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nave industrial de diferentes características.</li> </ul>   |
|                    | USOS PERMITIDOS         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Almacén A-1, A-2, A-3 y B. En edificio de uso mixto o de uso exclusivo, en sótano o planta baja.</li> <li>• Garaje A-1, A-2, A-3 y C1. La dotación vinculada a la actividad podrá ubicarse en espacio libre de parcela.</li> <li>• Comercial, tipo A-1, A-2, A-3 y B, en planta baja y plantas piso. El comercial tipo B requiere edificio de uso exclusivo.</li> <li>• Dotacional, necesariamente en edificio de uso exclusivo. Se permiten los tipos DEP, deportivo y SER, servicios.</li> <li>• Oficinas. El uso oficina está permitido vinculado a otra actividad, en planta baja o plantas piso.</li> <li>• Recreativo. Están permitidos, Discotecas, Pubs y Bingos en edificio exclusivo.</li> <li>• Tanatorios. Están permitidos de acuerdo con las determinaciones de la Ordenanza General.</li> <li>• Estación de Servicio. Venta al por menor de carburantes y lubricantes. Está permitido en el área destinada al uso.</li> <li>• Industrial S-1, S-2, y S-3 de tipo agrícola o directamente relacionado.</li> </ul> |



	USOS PERMITIDOS (Continuación)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Concesionarios y talleres de reparación de vehículos, en las condiciones establecidas por la Ordenanza General</li> </ul>
	USOS PROHIBIDOS.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Está prohibidos todos los usos no relacionados, así como los que resultaran manifiestamente incompatibles, y los que alteraran las condiciones funcionales o ambientales de la vía pública.</li> <li>• Está expresamente prohibido el uso residencial.</li> </ul>
<b>10.3 PARCELA</b>	PARCELA MINIMA	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La parcela urbana, para ser edificable tendrá una superficie mínima de 450 m2.</li> </ul>
	FACHADA MINIMA	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La parcela urbana para ser edificable tendrá una fachada mínima de 10 m.l.</li> </ul>
	EXCEPCIONES	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Serán edificables las parcelas que sin reunir alguna/s de éstas condiciones, se puedan identificar en el catastro actual y dispongan con anterioridad de licencia de actividad compatible con las determinaciones de 16.2.</li> </ul>
<b>10.4 EDIFICACION</b>	TIPOLOGIA BASICA	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Naves industriales.</li> </ul>
	ALINEACIONES	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Los edificios se separarán de la fachada de la parcela o vía pública, una distancia mínima de 6 metros.</li> <li>• De los otros lindes de parcela la edificación podrá: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Situarse sobre líneas de medianería y fondos.</li> <li>2. Separarse de ellos un mínimo de 3 metros.</li> </ol> </li> <li>• En cualquier caso, y sea cual sea la tipología empleada, no podrán quedar medianerías vistas, que no dispongan de un acabado igual al de la fachada principal.</li> </ul>
	SOTANOS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Permitidos en la proyección del edificio.</li> </ul>
	SEMISOTANOS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Permitidos en la proyección del edificio.</li> </ul>





- OCUPACION**
- La ocupación máxima de la parcela vendrá determinada por las condiciones estipuladas para las alineaciones del edificio.
- INTENSIDAD**
- El aprovechamiento máximo sobre parcela neta será de 1'4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- PROFUNDIDAD**
- La profundidad máxima edificable es libre.
- ALTURA DE LA EDIFICACION**
- Las alturas máximas de la edificación es de III (PB + 2).
- COTA DE CORNISA**
- La cota máxima de cornisa de los cuerpos que dispongan de mas de una planta será de 9'5 metros.
  - La cota máxima de cornisa de los cuerpos de nave industrial será la apropiada al uso y a la instalación.
- VUELOS**
- Sobre el espacio mínimo libre de parcela solo es admisible el vuelo de los aleros de cubierta, hasta un máximo de 40 cms.
- ESPACIO LIBRE DE PARCELA**
- Sobre el espacio mínimo libre de parcela no se podrá situar ningún cuerpo de obra, instalación, depósito, etc. sobre la cota de rasante
  - El espacio libre de parcela a fachada, no podrá destinarse a almacén.
- VALLADO**
- Será obligatorio el vallado de las parcelas en todos sus lindes.
  - La valla de la/s fachada/s de parcela se realizará con materiales de calidad no inferior al cuerpo de fachada del edificio.
  - Las condiciones del vallado y los accesos serán libres y deben verificar:
    1. Altura mínima total 2 metros.
    2. Altura máxima de cuerpo de obra ciego 1 metro.



VALLADO  
(Continuación)

3. Los puntos de acceso dispondrán de cerramiento practicable.
4. El vallado y los accesos respetarán las condiciones funcionales y de ornato exigibles en la vía pública.

HABITABILIDAD

- Según el uso se estará a lo dispuesto en la Ordenanza General.

**10.5 DOTACION APARCAMIENTOS**

- Se estará a lo dispuesto en l Ordenanza General, capítulo 8, en función de las condiciones y asignación de usos.
- Se podrán situar en planta baja, sótano semisótano, o espacio libre de parcela.
- Los accesos rodados a la instalación deberán acompañarse de un conjunto de medidas constructivas que adapten las condiciones de la vía pública, aceras, instalaciones, etc. a las resistencias exigibles.



<b>11.1 AMBITO</b>	INDUSTRIAL ALMACEN  SUPOI- 1 SUPOI- 2 SUPOI- 3	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Son las áreas de suelo urbano y urbanizable pormenorizado SUPOI- 1, SUPOI- 2 y SUPOI- 3 grafiadas en el plano de zonificación con AO-11.</li> <li>• Son, en general, suelos de nueva creación que pretenden acoger las pequeñas industrias que de alguna forma dependen de su proximidad al casco urbano, que por otro lado no tienen la clasificación apropiada para situarse sobre suelo residencial.</li> <li>• Ocupan las áreas próximas a la línea de ferrocarril y se encuentran perfectamente conectadas a la trama urbana de la ciudad.</li> <li>• Pretenden, asimismo, dar cabida a una serie de usos heterogéneos, tipo almacén o recreativo musical.</li> <li>• En la zona central, éste suelo ubicado entre el parque público y el Polígono Mijares, servirá de colchón entre la zona residencial y la gran industria.</li> </ul>
<b>11.2 USOS</b>	USO GLOBAL  OTROS USOS  USOS PERMITIDOS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pequeña industria.</li> <li>• Almacén y ocio.</li> <li>• Almacén A-1, A-2, A-3 y B.</li> <li>• Garaje tipos A-2, A-3 y C-1</li> <li>• Comercial A-1, A-2, A-3 y B, en planta baja y planta piso.</li> <li>• Podrá destinarse parte del edificio a la actividad comercial y parte a la industrial, debidamente sectorizados y cuando estén vinculados.</li> <li>• Dotacional. En edificio de uso exclusivo DEP. Deportivo y SER. Servicios.</li> <li>• Industrial. Tipos S-3 y S-4.</li> <li>• Oficina en planta baja y planta piso, vinculado a la actividad principal.</li> <li>• Recreativo. En edificio de uso exclusivo R-3, R-4 y R-5.</li> <li>• Concesionarios y talleres de reparación de</li> </ul>



vehículos, en las condiciones establecidas en la Ordenanza General.

- Tanatorios. Están permitidos de acuerdo con las determinaciones de la Ordenanza General OG-3.

#### USOS PROHIBIDOS.

- Están prohibidos todos los uso no relacionados, así como aquellos que alteren las condiciones funcionales o ambientales de la vía pública.
- Están específicamente prohibidos:
  - Los usos residenciales de cualquier tipo.
  - Las estaciones de servicio de venta al por menor de carburantes y lubricantes.

#### 11.3 PARCELA PARCELA MINIMA

- La parcela urbana edificable tendrá una superficie mínima de 450 m<sup>2</sup>.

#### FACHADA MINIMA

- La parcela urbana edificable tendrá una longitud de fachada mínima de 10 m.l.

#### EXCEPCIONES

- Serán igualmente edificables, las parcelas que sin cumplir alguno/s de los preceptos, se encuentran situadas en la actualidad en suelo urbano, sean fruto de reparcelación y se puedan identificar en la división catastral actual.

#### 11.4 EDIFICACION TIPOLOGIA BASE

- Nave industrial de reducidas dimensiones entre medianeras.

#### ALINEACIONES

- Las alineaciones del edificio coincidirán con las de la parcela.
- Opcionalmente podrán existir retranqueos en fachada y fondos siempre que:
  1. Los retranqueos mínimos serán de 6 metros.
  2. No queden medianeras vistas.

#### SOTANOS

- Permitidos.

#### SEMISOTANOS

- Prohibidos



- |                                    |  |
|------------------------------------|--|
| OCUPACION                          | <ul style="list-style-type: none"><li>• El edificio podrá ocupar el 100% de la parcela.</li></ul>  |
| INTENSIDAD                         | <ul style="list-style-type: none"><li>• El aprovechamiento máximo sobre parcela neta será de 1'4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. No obstante, para las parcelas del Supoi-1 el aprovechamiento máximo por parcela neta será de 1,38 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.</li></ul>                    |
| ALTURAS<br>EDIFICACION             | <ul style="list-style-type: none"><li>• Las alturas máximas autorizadas es III (PB + 2).</li></ul>   |
| COTA DE CORNISA                    | <ul style="list-style-type: none"><li>• Edificios representativos y naves no podrán superar los 9'5 metros.</li></ul>  |
| VUELOS                             | <ul style="list-style-type: none"><li>• Sobre fachada o espacio libre de parcela solo podrán volar alero de cubierta hasta un máximo de 40 cms.</li></ul>  |
| RETRANQUEOS                        | <ul style="list-style-type: none"><li>• Los reseñados en alineaciones.</li></ul>   |
| ESPACIO LIBRE DE<br>PARCELA        | <ul style="list-style-type: none"><li>• Si se retranquea el edificio de fachada, éste espacio no podrá ocuparse por construcción o instalación alguna, sobre cota de rasante.</li></ul>  |
| <b>11.5 DOTACION</b> APARCAMIENTOS | <ul style="list-style-type: none"><li>• Admisible en sótano, planta baja, planta piso y espacio libre de parcela.</li><li>• Para todos los uso previstos, y de acuerdo con las determinaciones de la Ordenanza General, la dotación de aparcamientos en Z-17 se reducirá al 50%.</li></ul> |



- |                    |   |   |
|--------------------|---|---|
| <b>12.1 AMBITO</b> | INDUSTRIAL<br>SUPOI 5<br>SUPOI 6<br>SUPOI 7<br>SUPOI 8<br>SUPOI 9 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Areas de suelo urbano consolidado denominados, Polígono Mijares, Polígono Ramonet, Polígono la Rambla y Polígono Plá de Museros, áreas de suelo urbanizable pormenorizado SUPOI- 5, SUPOI- 6, SUPOI- 7, SUPOI- 8 y SUPOI- 9.</li> <li>• La extensión de ésta zonificación a todos los suelos estrictamente industriales permitirá, de acuerdo con la LRAU, el fácil conocimiento normativo y su exigible publicidad y sobre todo un ordenamiento homogéneo del territorio.</li> </ul>  |
| <b>12.2 USOS</b>   | USO GLOBAL<br><br>OTROS USOS<br><br>USOS PERMITIDOS               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Industrial y gran industrial.</li> <li>• Almacén y servicios.</li> <li>• Almacén A-1, A-2, A-3 y B</li> <li>• Garajes tipos A-2, A-3 y C-1</li> <li>• Comercial A-1, A-2, A-3 y B, en planta baja y planta piso.</li> <li>• Podrá destinarse parte del edificio a la actividad comercial y parte a la industrial, debidamente sectorizados y cuando estén vinculados.</li> <li>• Dotacional. En edificio de uso exclusivo DEP, deportivo, SER, servicios y INF, infraestructuras.</li> <li>• Hotelero. En edificio de uso exclusivo.</li> <li>• Industrial. Tipos S-3, S-4 y S-5.</li> <li>• Oficina en planta baja y plantas piso, vinculado a la actividad principal.</li> <li>• Recreativo R-1 y R-2. Y recreativo R-3, R-4 y R-5 en edificios de uso exclusivo.</li> <li>• Residencial UAB. En instalaciones con superficie de parcela urbana superior a 10.000 m<sup>2</sup>, está permitida una vivienda vinculada a las labores de guarda y custodia del edificio. Esta vivienda estará aislada del resto de construcciones y lindes a una distancia no inferior a 3 metros, y a 6 metros en fachada.</li> <li>• Tanatorios. Están permitidos de acuerdo con las determinaciones de la Ordenanza General OG-3.</li> </ul> |



- Estaciones de servicio. En las condiciones y situaciones autorizadas por la Consellería de Industria.

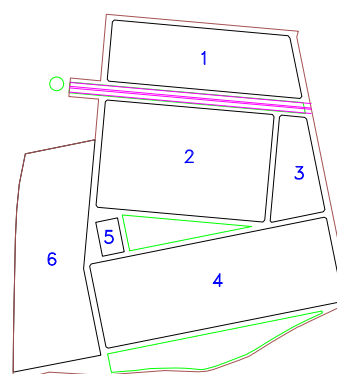
#### USOS PROHIBIDOS

- Están prohibidos todos los usos no relacionados, en especial los que resultaran incompatibles con el uso característico industrial, y aquellos que alteraran las condiciones funcionales y ambientales de la vía pública y del medio natural.
- Los usos residenciales.
- En el ámbito del Supoi 9 están específicamente prohibidos:
  1. Las atomizadoras de la industria cerámica.
  2. Las instalaciones de cogeneración industrial.

#### 12.3 PARCELA PARCELA MINIMA

- La parcela urbana edificable tendrá una superficie mínima de 500 m<sup>2</sup> en el ámbito del suelo urbano industrial.
- La parcela urbana edificable tendrá una superficie mínima de 1.000 m<sup>2</sup> en los ámbitos SUPOI- 5, SUPOI- 6, SUPOI- 7 y SUPOI-9.
- En el ámbito SUPOI- 8:
  - a) La parcela urbana edificable tendrá una superficie mínima de 5.000 m<sup>2</sup> en las manzanas nº 1, 2, 3, 4 y 5 de este ámbito.
  - b) La parcela urbana edificable tendrá una superficie mínima de 25.000 m<sup>2</sup> en la manzana nº 6 de este ámbito.

MANZANAS



- c) Se podrán realizar Estudios de Detalle en este ámbito para la apertura de viales que comuniquen dos viales existentes, en todas las manzanas del SUPOI-8.



## FACHADA MINIMA

- La parcela urbana edificable tendrá una longitud de fachada mínima de 15 m. en SUI.
- La parcela urbana edificable tendrá una longitud de fachada mínima de 20 m. en SUPOI.

## EXCEPCIONES

- Serán igualmente edificables, las parcelas que sin cumplir alguno/s de los preceptos, estuvieran situadas en suelo urbano y se pudieran identificar en la división catastral, a la entrada en vigor del Plan General, que fue con fecha 21-12-1998.

**12.4 EDIFICACION** TIPOLOGIA BASE

## ALINEACIONES

- Nave industrial aislada o adosada.
- La fachada principal del edificio se situará a una distancia igual o superior a 6 metros de la línea de fachada de la parcela. En el Polígono Pla de Museros esta separación será exigible solo en el vial principal que es el Camino de Alcora.
- En medianería y fondos, de forma opcional, la edificación podrá:
  1. Situarse sobre línea de medianería o fondos.
  2. Separarse una distancia mínima de 5 metros.
- En cualquier caso las medianerías se tratarán como fachada.
- Excepcionalmente, cuando la parcela urbana se encuentre en suelo urbano consolidado, y los edificios del entorno inmediato (manzana) estén alineados con la fachada exterior a vía pública, la edificación podrá situarse sobre las fachadas de la parcela.
- En áreas consolidadas y por grupos de manzana, entenderemos que éstas edificaciones, no están fuera de ordenación.
- De igual forma y excepcionalmente cuando la parcela urbana se encuentre en suelo urbano consolidado y los edificios del entorno inmediato (manzana) están alineados a una distancia inferior a 6 metros de la vía pública, la edificación podrá situarse en la alineación de las colindantes.
- En áreas consolidadas, y por grupos de manzana, entenderemos que éstas edificaciones, no están fuera de ordenación.




**NAVES EN REGIMEN  
DE PROPIEDAD  
HORIZONTAL**

- En el área de ordenanza AO-12 Industrial no esta permitida la edificación de complejos de naves industriales en régimen de propiedad horizontal cuyas fachadas recaigan únicamente a vial particular.
- Solo se autoriza la construcción de naves adosadas cuando al menos una de las fachadas de cada nave recaiga a vial público.

**SOTANOS**

- Permitidos

**SEMISOTANOS**

- Permitidos

**OCUPACION**

- El edificio podrá ocupar el 80% de la parcela. Sótanos y semisótanos podrán ocupar la proyección horizontal del cuerpo del edificio.

**INTENSIDAD**

- El aprovechamiento máximo sobre parcela neta será de 0'96 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, entendiendo que la nave industrial tiene un aprovechamiento de 0'8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y las áreas complementarias o representativas, el 20% de la superficie de la nave.

**ALTURAS  
EDIFICACION**

- Las alturas máximas autorizadas es III (PB + 2).
- Excepcionalmente, en usos hoteleros, se podrán alterar éstas condiciones, respetando las intensidades previstas.

**COTA DE CORNISA**

- Edificios "representativos" no podrán superar los 9'5 metros.
- Naves industriales se adaptarán a las condiciones funcionales de la instalación.

**VUELOS**

- Sobre el espacio mínimo libre de parcela solo es admisible el ancho de los aleros de cubierta hasta un máximo de 40 cms.

**ESPACIO LIBRE DE  
PARCELA**

- Sobre el espacio mínimo libre de parcela no se podrá situar ningún cuerpo de obra, instalación, depósito u otros, sobre cota de rasante.



## VALLADO

- El espacio libre de parcela a fachada no podrá destinarse a almacén o acopio de materiales.
- El espacio libre de parcela a fachada se destinará preferentemente a aparcamiento y zonas ajardinadas.
- En el resto del espacio libre de parcela no podrán acopiarse materiales volátiles sin la adopción de las medidas correctoras apropiadas.
- Será obligatorio el vallado de las parcelas en todos sus lindes.
- No será necesario el vallado de las fachadas a vía pública, cuando el espacio libre de parcela se destine a aparcamiento. Será imprescindible que la solera de la acera reúna las condiciones técnicas resistentes adecuadas al tráfico rodado.
- La valla de la/s fachada/s de parcela se realizará con materiales de calidad no inferior al cuerpo de fachada del edificio.
- Las condiciones del vallado y los accesos serán libres y deben verificar:
  1. La altura mínima total 2 metros.
  2. Altura máxima de cuerpo de obra ciego 1 metro.
  3. Los puntos de acceso dispondrán de cerramiento practicable.
  4. El vallado y los accesos respetarán las condiciones funcionales y de ornato exigibles en la vía pública.

## HABITABILIDAD

- Según el uso, se estará a lo dispuesto en la Ordenanza General.
- Sótanos y semisótanos no podrán destinarse a actividades que requieran la presencia continuada de personas en funciones laborales.

**12.5 DOTACION APARCAMIENTOS**

- Se estará a lo dispuesto en la Ordenanza general, capítulo 8 en función de las condiciones y asignación de usos.
- Se podrán situar en planta baja, sótano o semisótano o espacio libre de parcela.



- Los accesos rodados a la instalación deberán acompañarse de un conjunto de medidas constructivas que adapten las condiciones de la vía pública, en especial las instalaciones subterráneas, a las resistencias exigibles.

**13.1**    **AMBITO**

- Suelo urbanizables residenciales con ordenación no pormenorizada que se desarrollarán mediante planeamiento parcial:

SUNPOR- 1    **AMBITO CENTRO**

SUNPOR- 2    **AMBITO CENTRO**

SUNPOR- 3    **AMBITO NOROESTE**

SUNPOR- 4    **AMBITO PLAYA**

SUNPOR- 5    **AMBITO PLAYA**

SUNPOR- 6    **AMBITO PLAYA**

SUNPOR- 7    **AMBITO PLAYA**

**13.2**    **GENERALIDADES**

- La presente ordenanza particular es solo para fijar las condiciones generales que servirán de base para el desarrollo del Planeamiento Parcial.
- Por tratarse de condiciones estructurales, las ordenanzas pormenorizadas no podrán alterar estas determinaciones.

**13.3**    **CONDICIONES DE USO**

- El uso predominante para este suelo será el residencial.
- Para los suelos SUNPOR-1, SUNPOR-2 y SUNPOR-3:  
  
Serán compatibles los usos dotacional, hotelero, comercial, oficina y deportivo.  
Serán incompatibles el uso industrial, almacén y los epígrafes espectáculos y recreativos discotecas y bingos.
- Para los suelos SUNPOR-4, SUNPOR-5, SUNPOR-6 y SUNPOR-7:  
  
Regirán los mismos usos establecidos en la Ordenanza General AO-8 Residencial Playa, tanto en los usos permitidos como en los prohibidos y sus excepciones.


**13.4 TIPOLOGÍA**

- Será admisible el desarrollo de la vivienda unifamiliar. El planeamiento parcial fijará las condiciones particulares en base a:

SUNPOR- 1	Aislada
SUNPOR- 2	Aislada
SUNPOR- 3	Aislada
SUNPOR- 4	Aislada ó adosada
SUNPOR- 5	Aislada ó adosada
SUNPOR- 6	Aislada ó adosada
SUNPOR- 7	Aislada ó adosada

**13.5 INTENSIDAD**

- La edificación no podrá ocupar en planta una superficie porcentualmente superior, respecto a la parcela neta de:

SUNPOR- 1	50%
SUNPOR- 2	40%
SUNPOR- 3	50%
SUNPOR- 4	50%
SUNPOR- 5	50%
SUNPOR- 6	50%
SUNPOR- 7	50%

**13.6 PARCELA MINIMA**

- La parcela edificable tendrá una superficie mínima de:

SUNPOR- 1	500 M2
SUNPOR- 2	500 M2
SUNPOR- 3	700 M2
SUNPOR- 4	400 M2
SUNPOR- 5	400 M2
SUNPOR- 6	400 M2
SUNPOR- 7	400 M2



**13.7** EDIFICACION

- La edificación se desarrollará en un máximo de II plantas sobre cota de rasante.

**13.8** DOTACION

- La normativa de desarrollo garantizará la dotación mínima de más de una plaza de aparcamiento por vivienda.

**14.1 REGIMEN LEGAL**

- Las líneas férreas, como las demás vías de comunicación, son objeto de regulación específica en nuestro ordenamiento jurídico, fundamentalmente mediante las disposiciones de la Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres (L.O.T.T.), publicada en el B.O.E. del 31-VII-87, y su Reglamento aprobado por Real Decreto 1211/1990 de 28 de septiembre (B.O.E. 8-X-90), con rango de normas materiales de ordenación directamente aplicables al ferrocarril, y por lo tanto, superior al de las determinaciones del planeamiento.
- Sobre esta base, y con objeto de adecuar este régimen específico del sistema ferroviario al planeamiento urbanístico, procurando su mejor integración en la ordenación del territorio, se establece la normativa que se recoge en los artículos siguientes.

**14.2 DEFINICION**

- El sistema ferroviario está compuesto por los terrenos, infraestructuras de superficie o subterráneas e instalaciones que sirven para la utilización de los ferrocarriles como modo de transporte de personas y mercancías
- El sistema ferroviario comprende:
  - La zona de viales ferroviarios constituida por los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias.
  - La zona de instalaciones ferroviarias: constituida por los terrenos que sirven de soporte a talleres, muelles, almacenes, y, en general, de cualquier instalación directamente relacionada con la explotación del ferrocarril.
  - La zona de servicio ferroviario: constituida por los terrenos ocupados por los andenes, estaciones y demás equipamientos que permitan la utilización del servicio por los ciudadanos.

**14.3 CONDICIONES DE USO**

- El uso de los terrenos destinados al establecimiento de infraestructuras de nuevas líneas, ampliación o mejora de las preexistentes, construcción de pasos a distinto nivel, y los afectados por proyectos de conservación, entretenimiento y reposición de la línea férrea y sus instalaciones, se regulará por la legislación específica citada en el artículo 1.
- Respecto de las nuevas edificaciones, o la ampliación o mejora de las existentes, el uso de los terrenos se regulará por lo dispuesto en los artículos siguientes.

- 14.4** ZONA DE VIALES FERROVIARIOS
- No se podrán edificar en la zona de viales otras instalaciones que las directamente vinculadas a garantizar el movimiento de los vehículos del sistema, tales como casetas de protección, señalización, etc.
- 14.5** ZONA DE INSTALACIONES FERROVIARIAS
- En esta zona podrán construirse edificios con uso industrial, de almacenes o de servicio terciario directamente vinculados al servicio del funcionamiento del sistema ferroviario; viviendas familiares para la custodia de las instalaciones, residencias comunitarias para los agentes del ferrocarril y equipamientos para el uso del personal del servicio.
  - Su edificabilidad no será superior a 0'70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, con una ocupación máxima en planta del 50%.
  - En todos los casos, cumplirán las condiciones que, para cada uso se establecen en estas normas.
- 14.6** ZONA DE SERVICIO FERROVIARIO
- Podrán construirse edificios para la prestación del servicio público tales como naves de estación y servicios terciarios complementarios, así como los destinados a la atención del usuario (hoteles, tiendas, restauración, etc.)
  - Su edificabilidad no superará la cuantía de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. La ocupación máxima en planta de la parte edificada será del 50% de la parcela.
  - En todos los casos cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas normas.
- 14.7** APARCAMIENTO
- Se dispondrá una plaza de aparcamiento en las zonas de instalaciones ferroviarias y de servicio ferroviario, al menos, por cada cien (100) metros cuadrados construidos.
- 14.8** CONDICIONES DE DESARROLLO
- Para el desarrollo de actuaciones urbanísticas complejas tanto en la zona de instalaciones ferroviarias como en la zona de servicio ferroviario, deberá ser aprobado un Plan Especial, salvo actuaciones puntuales necesarias y urgentes que sean interiores y no afecten al entorno de las zonas calificadas o estén de acuerdo con los proyectos y planes existentes para éstas. Estas excepciones se desarrollarán mediante proyecto de urbanización o edificación.



- 14.9 LICENCIAS DE OBRAS**
- Los actos de edificación y puesta en un nuevo uso de los terrenos incluidos en el sistema general ferroviario están sujetos al trámite de licencia municipal de obras y, en general, sometidas a las reglas de tramitación establecidas por el Ayuntamiento.
  - Los permisos y licencias administrativas precisas para la realización de las obras de conservación, entretenimiento y reposición de sus líneas e instalaciones y demás servicios auxiliares directamente relacionados con la explotación ferroviaria, se entenderán implícitamente concedidas conforme establece el artículo 179 de la L.O.T.T. Respecto a las obras nuevas no incluidas en el párrafo anterior, se requerirá la licencia cuando afecten a Planes Urbanísticos o a las disposiciones sobre establecimientos incómodos, insalubres, nocivos o peligrosos.
- 14.10 LIMITACIONES AL USO DE LOS TERRENOS COLINDANTES**
- Las ordenaciones que se prevea sean cruzadas por la línea férrea, o colindantes con la misma, regularán el uso y la edificación del suelo respetando las limitaciones impuestas en el Título VIII, Policía de Ferrocarriles, del R.D. 1211/90, de 28 de septiembre, y distinguiendo a estos efectos entre las zonas de dominio público, servidumbre y afección. Estas zonas se extienden a ambos lados de la vía y su anchura, medida siempre desde la arista exterior de la explanación del ferrocarril, es la que se indica a continuación:
  - Zona de dominio público: explanación mas 8 metros desde la arista exterior de la explanación.
  - Zona de servidumbre: desde la zona de dominio público hasta 20 m. de la arista exterior de la explanación
  - Zona de afección: desde la zona de servidumbre hasta 50 m. de la arista exterior de la explanación.
  - En suelo urbano las distancias a la arista exterior de la explanación son 5 m. para la zona de dominio público, 8 m. para la zona de servidumbre y 25 m. para la zona de afección. Estas distancias podrán ser reducidas por el Ministerio de Transportes, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 282 del Reglamento de la Ley de la Ordenación de Transportes Terrestres.
  - En puentes, viaductos, túneles y otras obras de fábrica, se medirán las distancias desde la proyección vertical sobre el terreno del borde de las obras.

- Las limitaciones al uso y aprovechamiento de los terrenos en cada una de estas zonas, son las siguientes:
- La zona de dominio público: En esta zona solo podrán realizarse las obras necesarias para la prestación del servicio público ferroviario, y aquellas que la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, previa autorización del órgano administrativo competente. Excepcionalmente, podrá autorizarse el cruce, tanto aéreo como subterráneo por obras e instalaciones de interés privado.
- La zona de servidumbre: En esta zona, no podrán autorizarse nuevas edificaciones o reedificaciones, salvo en los casos excepcionales previstos por la Ley, y si podrán autorizarse obras o actividades que no afecten al ferrocarril.
- La zona de afección: Para la ejecución en esta zona de cualquier tipo de obra o instalaciones fijas o provisionales, el cambio de uso o destino de las mismas, así como la plantación o tala de árboles, se precisa previa licencia de la empresa titular de la línea, que podrá establecer las condiciones en que deban realizarse dichas obras o actividades.
- En las áreas urbanas, se impedirá el libre acceso a las líneas ferroviarias mediante la disposición de barreras o vallas de separación de altura suficiente para el cumplimiento de su destino y , de acuerdo con la normativa establecida por el Ministerio de Transportes, no se creará ningún paso a nivel, es decir, el cruce de la red viaria o peatonal prevista en los planes con la vía férrea se realizará a distinto nivel.

**14.11 OTRAS CONDICIONES**

- Las ordenaciones que se prevea que sean cruzadas por las vías férreas, o inmediatas a ella, regularán la edificación y el uso y ordenarán el suelo, respetando las limitaciones impuestas por la legislación específica ferroviaria y por la normativa ferroviaria de este Plan.
- En ellas, la inedificabilidad a que se refiere el apartado anterior, podrá ser ampliada o reducida respecto a áreas o sectores determinados, siempre que se respeten, en todo caso, las limitaciones impuestas por la empresa titular de la línea y previa autorización de la Administración competente.
- Las actuaciones urbanísticas colindante con el sistema general ferroviario están obligadas a vallar, a su cargo, las lindes con éste o a establecer medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de las persona y bienes.



- La construcción de nuevas urbanizaciones o equipamientos, cuyo acceso conlleve la necesidad de cruzar una vía férrea, implicará la obligación de construir un cruce a distinto nivel y, en su caso, la supresión del paso a nivel existente, siendo el coste de tal construcción y supresión, de cuenta del promotor de la urbanización o equipamiento (artículo 287.10 del Reglamento de la L.O.T.T.)

**15.1 AMBITO**

- Manzana catastral número 05701 entre Avda. José Ortiz y Calles Valencia, Pérez Ponz y Villarreal.

**15.2 USOS**

## USO GLOBAL

- Residencial.  
Residencial planta baja y plantas piso.

## TIPOLOGIA

- Residencial abierta.  
Plurifamiliar.

## USOS PERMITIDOS

- Almacén A-1 y A-2. Compatibles con el uso residencial, en planta baja o planta sótano. Dispondrá de accesos independientes de las viviendas y del espacio libre de parcela, directamente desde la vía pública.
- Aparcamientos A-1 y A-2 en planta baja o sótano. No se permiten en edificios de uso exclusivo.
- Comercial A-1, A-2 y A-3. En planta baja.
- Dotacional en edificios de uso exclusivo.
- Hotelero en edificios de uso exclusivo.
- Oficinas. Permitido en planta baja y plantas piso
- Recreativo R-1, R-2 y R-3.

## USOS PROHIBIDOS

- Están prohibidos tanatorios discotecas, salas de fiesta y bingos.
- Están prohibidos todos los usos no relacionados, así como los que resultaran incompatibles con el uso residencial o los que alteraran las condiciones ambientales o funcionales de la vía pública.

**15.3 PARCELA**

## PARCELA MINIMA

- No se establece.

## FACHADA MINIMA

- No se establece.



## SEGREGACIONES

- Están prohibidas las segregaciones o parcelaciones que provoquen líneas de medianería que formen menos de 75º con las líneas de fachada.

**15.4 EDIFICACION**

## TIPOLOGIA BASICA

- Residencial plurifamiliar aislada.

## ALINEACIONES

- A fachada libre.
- A medianerías o fondos 3 m.

## SÓTANOS

- Permitidos.

## SEMISÓTANOS

- Permitidos

## EDIFICABILIDAD

- 5 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

## OCUPACIÓN MÁXIMA

- 50 % parcela.

## OCUPACIÓN SÓTANO

- 100 % parcela.

## Nº PLANTAS

- X, PB+9 plantas

## COTA DE CORNISA

- 31 m.

## ALTURA MÍNIMA

- Libre.

## VUELOS A FACHADA

- Extensión 90 cm.
- Longitud libre
- Altura mínima 3,50 m.

**HABITABILIDAD Y  
DISEÑO**

- Normativa vigente: CTE y Normas de Habitabilidad y Diseño

**SOBRE COTA DE  
CORNISA**

- Elementos de comunicación.
- Instalaciones.

**15.5 DOTACION APARCAMIENTOS**

- La dotación mínima de aparcamientos será de una plaza por vivienda.
- Se ubicarán en planta sótano, semisótano, o espacio libre de parcela.
- Otros usos se estará a lo dispuesto en la Ordenanza General.

**15.6 ESPACIOS  
LIBRES**

La zona de transición hacia el suelo urbano industrial tendrá el tratamiento siguiente:

- El espacio libre de parcela, con independencia del uso, será ajardinado en su totalidad.
- Colindante con la zona industrial, las especies vegetales, serán árboles de porte alto y hoja perenne.
- Colindante con la zona industrial, el vallado se reforzará con seto perimetral denso, tipo cupresus o similar.

### DISPOSICION TRANSITORIA

- **Primera:**
  - Las obras amparadas por licencia municipal que, a la entrada en vigor del presente Plan General estuvieren en curso de ejecución o detenidos en su ejecución, y se haya dado incumplimiento a lo dispuesto en el artículo 85 de la LRAU, podrán terminarse de conformidad con la licencia concedida en su día, previa concesión de prórroga por este Ayuntamiento.
  
- **Segunda:**
  - Las licencias para segundas o sucesivas fases de obras cuya primera fase haya sido autorizada con anterioridad a la entrada en vigor del Plan General, podrán concederse con sujeción a este, aunque incumplan las condiciones relativas a vuelos y volumen máximo autorizado, siempre que los cerramientos exteriores del edificio se encuentren terminados, es decir con la obra de albañilería terminada y las ventanas colocadas.
  
- **Tercera:**
  - En las industrias que, legalmente implantadas en suelo no urbanizable a la entrada en vigor de este Plan, y que resulten emplazadas en zonas en las que este uso no esté permitido, se estará a lo dispuesto en la Disposición Transitoria 4ª de la Ley 4/1992, de la Generalidad Valenciana, sobre suelo no urbanizable.
  
- **Cuarta:**
  - De acuerdo con el artículo 58.6 de la L.R.A.U , quedarán en situación de FUERA DE ORDENACIÓN, las construcciones erigidas con anterioridad a este Plan General, por manifiesta incompatibilidad con sus determinaciones relativas a su alineación, su altura y su edificabilidad, así como las construcciones, en las que por algún motivo, no sea posible su legalización. En estas construcciones solo se autorizarán obras de mera conservación. Se autoriza la instalación de actividades que estén permitidas por el planeamiento, y que no necesiten realizar obras, o simplemente obras de mera conservación.
  
  - Como excepto a lo anterior y cuando la edificación esté situada en Suelo Urbano y ocupe el espacio libre de parcela, sin alterar las condiciones ambientales del entorno, y sin concurrir otro supuesto de exceso de aprovechamiento, altura de la edificación u ocupación de espacio público, no estará en FUERA DE ORDENACION. Por tanto se podrán realizar ampliaciones o reformas, cuando esta cumplan todas las prescripciones previstas en el PGOU.

• **Quinta:**

1. Los cambios de titularidad de las Actividades legalmente implantadas, que con la aprobación del presente Plan quedaran en situación de Fuera de Ordenación, podrán autorizarse siempre que no se aumenten los parámetros "objetivos" de la actividad, índice de molestia y peligrosidad, carga térmica, potencia instalada, transmisión acústica y superficie útil adscrita al uso.

DISPOSICION FINAL

El artículo 125 de la Ley del Suelo (RDL 1/1.992) establecía que "los Planes de Ordenación tendrán vigencia indefinida".

En este mismo sentido se expresa la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (Ley 6/1994 de la Generalitat Valenciana) en su artículo 58.2 del Capítulo Sexto de la Ley.

No obstante, la propia Ley establece una referencia temporal mínima que puede ser tenida en cuenta cuando habla del contenido de los planes, donde establece que "... preverá la expansión urbana del municipio para 10 años aproximadamente..." lo que se constituye en una referencia temporal mínima de referencia legal.

Por todo ello, se regula la VIGENCIA INDEFINIDA del presente Plan General, y sin embargo, se insta a su revisión en un plazo no superior a DIEZ AÑOS a partir de su entrada en vigor, e igualmente deberá revisarse el mismo en cualquiera de los casos siguientes:

- a) Cuando la demanda futura de usos e intensidades de Suelo no corresponda con las previsiones y la clasificación del mismo, adoptada en este Plan.
- b) Cuando se presente una actuación importante y de interés público, que por sus características especiales no encaje en la estructura urbanística prevista, siempre que no pueda solucionarse a través de una simple modificación del Plan.
- c) Cuando concorra una situación de Planeamiento de rango supramunicipal que aconseje la acomodación sustancial de las previsiones en él contenidas mas allá del ajuste modificativo .

Se considera de importancia apuntar, que la revisión procede efectuarla por exceso o por defecto en los planeamientos, o sea, si decrece el ritmo y el empuje de la construcción, para evitar atomización de las construcciones, dispersión de los emplazamientos y por tanto la imposibilidad de dotar de infraestructura a todo el Suelo Urbano clasificado, procedería una acomodación más realista, y remitiendo hacia el Suelo Urbanizable las áreas menos densificadas o consolidadas.



## DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y FINALES



AJUNTAMENT  
d'ALMASSORA  
P.G.O.U. 1998

- Quedan derogados cuantos instrumentos de ordenación, normas u ordenanzas de ámbito municipal se opongan a lo establecido en las presentes normas.
- Con esto se da por terminado el Texto de las **Normas Urbanísticas de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Almassora**.

# CATÀLEG D'ALMASSORA

## MEMORIA

COL·LEGI TERRITONIAL D'ARQUITECTES DE CASTELLÓ  
CSI - COMISSIO DE PATRIMONI

II  
LISTA

26 ABR 2007

**1) BIENES DE INTERES CULTURAL**

Nº	NOMBRE	CARRER	Nº GRADO DE INTERVENCIÓN	PROTECCIÓN
1	EL TORRELLÓ	PDA BOVEROT	CONSERVACIÓ	P.I.
2	PONT DE PEDRA	C N 340-KM. 61,200	RESTAURACIÓ	P.I.G.
3	EL CASTELL	RIU MILLARS	CONSERVACIÓ	P.I.
4	LA MURA	AVDA. DE BURRIANA	CONSERVACIÓ	P.I.
5	CASA DE L'OFICIALITAT	SANT VICENT MAJOR	19 REHABILITACIÓ	P.I.G.
6	PONT SANTA QUITERIA	RIU MILLARS	RESTAURACIÓ	P.I.
7	ERMITA SANTA QUITERIA	PARATGE SANTA QUITERIA	RESTAURACIÓ	P.I.G.
8	L'ASSUT	RIU MILLARS	REHABILITACIÓ	P.I.G.

**2) BIENES DE RELEVANCIA LOCAL**

**a) ESPACIOS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA**

Nº	NOMBRE	CARRER	Nº GRADO DE INTERVENCIÓN	PROTECCIÓN
9	YACIMIENTO VILA SECA	PARTIDA BOVEROT	CONSERVACIÓ	P.I.
10	PLA DE MUSEROS	PARTIDA PLA DE MUSEROS	CONSERVACIÓ	P.I.
11	FORCALL	PARTIDA SANTA QUITERIA	CONSERVACIÓ	P.I.
12	TERRASSES DE PONT NOU	PARTIDA SANTA QUITERIA	CONSERVACIÓ	P.I.
13	VIA AUGUSTA	PARTIDA RAMONET	CONSERVACIÓ	P.I.
14	CAMINAS Y ALREDEDORES DE SAN ANTONIO	PARTIDA SAN ANTONIO	CONSERVACIÓ	P.I.
15	YACIMIENTO SANT JOSEP	C SANT JOSEP	CONSERVACIÓ	P.I.
16	BEN-AFELI	INTERIOR MAR MEDITERRANEO	CONSERVACIÓ	P.I.

**b) AREAS DE VIGILANCIA ARQUEOLÓGICA**

Nº	NOMBRE	CARRER	Nº GRADO DE INTERVENCIÓN	PROTECCIÓN
17	PRIMERA LLUM	PARTIDA BOVEROT, JUNTO TORRELLÓ	CONSERVACIÓ	P.I.
18	BEN-AFELI	PARTIDA BENAFELI	CONSERVACIÓ	P.I.

**c) OTROS INMUEBLES DE RELEVANCIA LOCAL**

Nº	NOMBRE	CARRER	Nº GRADO DE INTERVENCIÓN	PROTECCIÓN
19	ESGLÉSIA DE LA NATIVITAT	PL. DE L'ESGLÉSIA	CONSERVACIÓ	P.I.
20	CASA MEDICO CASTELL	TRINITAT	5 REHABILITACIÓ	P.I.G.
21	TEATRO SERRA	TRINITAT	16 REHABILITACIÓ	P.I.G.
22	CAJA RURAL	TRINITAT/CERVANTES/ALCORA	CONSERV/REHABIL.	P.I.G.
23	MERCAT	PL. ESPAÑA	REHABILITACIÓ	P.I.P.
24	ERMITA SANT ANTONI	C. LA MAR	RESTAURACIÓ	P.I.G.
25	VARIOS LA VILA	LA VILA	CONSERVACIÓ	P.I.P.
26	PORCHES	PLAZA MAYOR	CONSERVACIÓ	P.I.P.

# CATÀLEG D'ALMASSORA

## MEMÒRIA

26	PORCHES	PLAZA MAYOR		CONSERVACIO	P.I.P.
27	CASETA DE LES REIXES	SEQUIA DE BOQUERES		REHABILITACIO	P.I.P.
28		TRONTAT / ALCORA	25/7	REHABILITACIO	P.I.P.
28-BIS	PONT DE LA RAMBLA	RAMBLA DE LA VIUDA		CONSERVACIO	P.A.

### RESTO DE INMUEBLES CATALOGADOS

Nº	NOMBRE	CARRER		Nº GRADO DE INTERVENCION	PROTECCION
29	FORNS	LA VILA		REHABILITACIO	P.I.P.
30	CAPELLETES	LA VILA		CONSERVACIO	P.I.G.
31		DE L' ALCORA/PL. DOCTOR FLEMING	1	REHABILITACIO	P.I.P.
32		DE L' ALCORA	19	REHABILITACIO	P.I.P.
33		DE L' ALCORA	44	REHABILITACIO	P.I.P.
34		DE L' ALCORA	45	REHABILITACIO	P.I.P.
35		DE LA BALMA / COLON	1	REHABILITACIO	P.I.P.
36		DE LA BALMA / COLON	3	REHABILITACIO	P.I.P.
37		DE LA BALMA / COLON	5	REHABILITACIO	P.I.P.
38		DE LA BALMA / COLON	7	REHABILITACIO	P.I.P.
39		DE LA BALMA / COLON	18	REHABILITACIO	P.I.P.
40	INSTITUT	BOQUERES		REHABILITACIO	P.I.P.
41	ESG. SANT VICENT	AVDA DE LA CONSTITUCION		REHABILITACIO	P.I.G.
42		DARREMUR	25	CONSERVACIO	P.L.
43		DARREMUR	29	REHABILITACIO	P.I.P.
44		PL. DOCTOR FLEMING	3	REHABILITACIO	P.I.P.
45	CASA ABADIA	DE L'ESGLÉSIA	1	REESTRUCTURACIO	P.I.P.
46	CLAUSTRO CLARISAS	AVDA. JOSE ORTIZ		CONSERVACIO	P.I.G.
47		AVDA. DEL MAR / CR. DEL RIU		REHABILITACIO	P.I.P.
48		MARE DE DEU DELS DOLORS	10	REHABILITACIO	P.I.P.
49		MARE DE DEU DELS DOLORS	15	REHABILITACIO	P.I.P.
50		MARE DE DEU DE LA LLUM	11	REHABILITACIO	P.I.P.
51		MARE DE DEU DEL SAGRARI	10	REHABILITACIO	P.I.P.
52	PLAÇA	PL. REI EN JAUME		CONSERVACIO	P.A.
53	HUERTO ROMERO	PL. REI EN JAUME		REHABILITACIO	P.I.P.
54		SANT JAUME	97	REHABILITACIO	P.I.P.
55		SANT JAUME	109	REHABILITACIO	P.I.P.
56		SANT JOAQUIM/ CARRER AMUNT	1	REHABILITACIO	P.I.P.
57		SANT JOAQUIM/ CARRER AMUNT	17	REHABILITACIO	P.I.P.
58		SANT JOAQUIM/ CARRER AMUNT	22	REHABILITACIO	P.I.P.

# CATÀLEG D'ALMASSORA

MEMÒRIA

ALMASSORA, 15 DE FEBRER DE 1987. L'ALMASSORA, 15 DE FEBRER DE 1987. CALI C/ALMASSORA 21, 43005 ALMASSORA (TARRAGONA).

59		SANT JOAQUIM/ CARRER AMUNT	25	REHABILITACIÓ	P.I.P.
60		SANT JOAQUIM/ CARRER AMUNT	29	REHABILITACIÓ	P.I.P.
61		SANT JOAQUIM/ CARRER AMUNT	46,48	REHABILITACIÓ	P.I.P.
62		SANT JOAQUIM/ CARRER AMUNT	47,49	REHABILITACIÓ	P.I.P.
63		SANT JOAQUIM/ CARRER AMUNT	88	REHABILITACIÓ	P.I.P.
64		SAN LLUIS	81	REHABILITACIÓ	P.I.P.
65		SANT MARC	5	REHABILITACIÓ	P.I.P.
66		SANT MARC	35	REHABILITACIÓ	P.I.P.
67	CLINICA	SANT MATEU	11	REHABILITACIÓ	P.I.G.
68		SANT MIQUEL	34	REHABILITACIÓ	P.I.P.
69		SANT ROC	14	REHABILITACIÓ	P.I.P.
70		SANT ROC	25	REHABILITACIÓ	P.I.P.
71		SANT VICENT / MAJOR	4	REHABILITACIÓ	P.I.G.
72		SANT VICENT / MAJOR	6	REHABILITACIÓ	P.I.P.
73		SANT VICENT / MAJOR	21	REHABILITACIÓ	P.I.P.
74		SANT VICENT / MAJOR	40	REHABILITACIÓ	P.I.P.
75		SANT VICENT / MAJOR	42	REHABILITACIÓ	P.I.P.
76		SANT VICENT / MAJOR	44	REHABILITACIÓ	P.I.P.
77		SANT VICENT / MAJOR	50	REHABILITACIÓ	P.I.P.
78		SANT VICENT / MAJOR	52	REHABILITACIÓ	P.I.P.
79		SANT VICENT / MAJOR	53	REHABILITACIÓ	P.I.P.
80		SANT VICENT / MAJOR	54	REHABILITACIÓ	P.I.P.
81		SANT VICENT / MAJOR	66	REHABILITACIÓ	P.I.P.
82		SANT VICENT / MAJOR	81	REHABILITACIÓ	P.I.P.
83		SANT VICENT / MAJOR	93	REHABILITACIÓ	P.I.P.
84		SANT VICENT / MAJOR	95	REHABILITACIÓ	P.I.P.
85		TRINITAT	9	REHABILITACIÓ	P.I.P.
86		TRINITAT	34	REHABILITACIÓ	P.I.P.
87		TRINITAT	45	REHABILITACIÓ	P.I.P.
88		TRINITAT	53	REHABILITACIÓ	P.I.P.
89		TRINITAT	75	REHABILITACIÓ	P.I.P.
90		TRINITAT	79	REHABILITACIÓ	P.I.P.
91		TRINITAT	81	REHABILITACIÓ	P.I.P.
92		TRINITAT	87	REHABILITACIÓ	P.I.P.
93		TRINITAT	89	REHABILITACIÓ	P.A.
94	CIPRESSES ALQ LA BLANCA	CAMI LA PLAMERA		CONSERVACIÓ	P.I.
95	ALQ COLLANTES	CAMI I SEQUITA COLLANTES		REHABILITACIÓ	P.I.G.

# CATÀLEG D'ALMASSORA

MEMORIA

ENLLIBRAMENT DE 100 COPIES A 10€ CADASCUNA  
 CAL·LEJERIA DE LA PLAZA DEL MERCAT, 10

96	MAS DE ROMERO	CAMI LA MAR	REESTRUCTURACIO	P.A
97	PANTEON SERRA BALLESTER	CEMENTERI	CONSERVACIO	P.I.G.
98	AIGÜES POTABLES	CAMI ESTACIO	REHABILITACIO	P.I.P.
99	ERMITA SANT JOSEP	C. SANT JOSEP/C. BENAFELI	RESTAURACIO	P.I.G.
100	PARTIDORES REALES	SEQÜLA VILAMONCARRO	CONSERVACIO	P.I.G.
101	MOLI "LA PORRONA"	CAMI VORA RIU	REHABILITACIO	P.I.G.
102	LA MOLINETA	AVDA. DEL RIU	REHABILITACIO	P.I.P.
103	MOLI DE SERRA	CAMI SANT ANTONO	REHABILITACIO	P.I.G.
104	PI·LLEDONERS M TAXES	CAMI DE BURRIANA / RIU V.	CONSERVACIO/REHABILITACIO	P.I./P.I.P.
105	MOLI DE PAPER	CAMINAS DE ST. ANTONI	REHABILITACIO	P.I.G.
106	PONT DE BURRIANA	CARRETERA DE BURRIANA	RESTAURACIO	P.I.G.
107	MOLINS HIDRAULICS	TERME	REHABILITACIO	P.I.P.

*Handwritten notes:*  
 70 ABRIL 2006

APROBADO POR EL PLENO  
 DE LA CORPORACIÓN

2006  
 El Secretario General, ACCTAL

**ORDENANZAS**

COLLEGE TERRITORIAL D'ARQUITECTES DE CASTELLO  
CSI COMISSIO DE PATRIMONI

25 AUG 2007

I.B  
ORDENANZAS PATRIMONIALES

## I.B. ORDENANZAS PATRIMONIALES

El objetivo de estas Ordenanzas Patrimoniales, que complementarán a las particulares de aplicación en cada zona, es establecer unos criterios coherentes con el patrimonio que se pretende preservar y potenciar, para actuaciones sobre elementos catalogados.

## I.B.1.- DISPOSICIONES GENERALES

## 1.- Aplicación e interpretación

La aplicación e interpretación de este Catálogo corresponde al Ayuntamiento.

## 2.- Vigencia del Catálogo

Este Catálogo será inmediatamente ejecutivo desde el día siguiente a su publicación en el Boletín Oficial, en los términos establecidos en el Art. 59 de la L.R.A.U. Su vigencia es indefinida y vincula tanto a los particulares como a la Administración. Su contenido podrá alterarse por la revisión o por la modificación prevista en la legislación aplicable.

## 3.- Destino, uso y deber de conservación

Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos efectivamente al uso que en cada caso establezca el Planeamiento y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedarán igualmente sujetos al cumplimiento de las normas sobre la protección al medio ambiente, patrimonio arquitectónico y rehabilitación urbana.

El coste de las obras necesarias en virtud de lo establecido en el número anterior se sufragará por los propietarios o la Administración en los términos establecidos por la legislación aplicable.

## 4.- Sobre el aspecto de los edificios

En los edificios catalogados se prohíbe la alteración de la morfología exterior del edificio, excepto para eliminar actuaciones existentes ya desvirtualizadas, y que se señalan en cada situación, y recuperar en lo posible la organización original.

En la zona de La Vila, en el supuesto de agrupación de varias casas se deberá mantener una visión aproximada de la parcelación

anterior a la agregación.

Cualquier intervención que difiera de los criterios de estas ordenanzas patrimoniales deberá ser sometida al preceptivo informe de una Comisión de Expertos, integrada por lo menos por un representante de:

- Ayuntamiento
- Conselleria de Cultura
- Colegio de Arquitectos

## 5.- Usos

El uso global dominante, usos compatibles y prohibidos son los correspondientes a cada zona de calificación urbanística.

6.- Se establece como zona de protección de todos los yacimientos arqueológicos un radio de 200 metros contados a partir del perímetro del área.

## 7.- Determinaciones y definiciones.

El cumplimiento de la presente ordenanza se justificará debidamente en la memoria, pliego de condiciones y documentación gráfica de los proyectos técnicos.

También se considera imprescindible en el contenido del proyecto:

- La inserción de la nueva fachada dentro del paño de la manzana en que se inscribe el edificio, a escala 1/200.
- Definición de detalles específicos a escala 1/20 como pueden ser rejas, carpinterías, recercados de huecos, cornisa, etc.
- Asignación de texturas y colores en el alzado.

Todas las determinaciones urbanísticas no contempladas específicamente en este documento y las definiciones de los términos utilizados serán en cada caso las que sena de aplicación según el P.G.O.U. en virtud de su calificación y clasificación urbanística.

## I.B.2 ORDENANZAS PARA REHABILITACIÓN DE INMUEBLES CATALOGADOS

El cumplimiento de la presente ordenanza se justificará debidamente en la memoria, pliego de condiciones y documentación gráfica de los proyectos de rehabilitación o reforma que se redacten. Se realizará un levantamiento detallado del estado actual del edificio a rehabilitar que contendrá, al menos, la siguiente documentación a escala 1/50:

- Planta sótano (si hubiera), baja, plantas de pisos y planta de cubiertas.
- Alzados de todo el edificio

- Secciones en número suficiente para definir el edificio.

- Indicar el sistema portante de los materiales de fachada. También contendrán los detalles de los elementos interesantes que se pretenda conservar.

Referente al sistema estructural, será necesario lo siguiente:

- Estudio del terreno. Características de la capa de apoyo actual. Posibles factores o accidentes que puedan influir en las circunstancias, pozos, fosas, conducciones, arquetas, etc.

- Cimientos. Se determinará su tamaño y profundidad, material del que están hechos, implicación de los edificios colindantes, estado de conservación, capacidad portante de los mismos y necesidad de recalces.

- Sistema portante. Se determinará el estado de conservación de forjados y muros, su capacidad resistente y las operaciones de refuerzo o sustitución que se prevea realizar.

Además de todas las condiciones del artículo anterior I.9.2, se aplicaran los siguientes:

## a) Criterios para restituir la fachada

- Las fábricas de sillería se dejarán obligatoriamente vistas y limpias.

- Los paños de fachada se realizarán con los mismos materiales y dimensiones que hubo en el resto de la misma.

- Los elementos ornamentales de la fachada que tengan interés arquitectónico, histórico o artístico, no podrán vulnerarse ni destruirse en ningún caso.

- Queda totalmente prohibido el uso de mortero de cemento en las fachadas, o sea, queda prohibida la mezcla cemento-arena-agua en sus distintas dosificaciones, excepto en los edificios protegidos adscritos al Movimiento Moderno.

- El mortero a usar deberá llevar obligatoriamente cal con el cemento y la arena. Puede también mezclarse yeso con la cal, el cemento y la arena.



## ORDENANZAS

COLLEGI TERRIORIAL D'ARQUITECTES DE CASTELLO  
COMISSIO DE PATRIMONI

Se proponen algunas de las posibles dosificaciones de mortero de cal (en volumen):

- a.- Morteros de cemento bastardo:
- |         |   |
|---------|---|
| Cemento | 1 |
| Cal     | 1 |
| Arena   | 6 |
- b.- Morteros de yeso y cal:
- |       |           |
|-------|-----------|
| Yeso  | 1,7 (17%) |
| Cal   | 1,3 (13%) |
| Arena | 7,0 (70%) |
- c.- Morteros de cal:
- |       |       |
|-------|-------|
| Cal   | 1     |
| Arena | 2 a 3 |
- Cal grasa o apagada 2 a 3  
Arena 1

- Se puede utilizar el estuco prefabricado
- Todos los guarnecidos exteriores estarán maestreados (a regla)
- Se podrán utilizar enlucidos con masa coloreada
- Se aconseja la utilización de texturas y colores tradicionales en la ciudad, a fin de dar unidad, homogeneidad y coherencia.

El Arquitecto controlará y verificará la ejecución del proyecto, ordenando la demolición de la parte que no sea conforme con el mismo.

Cuando las modificaciones que haya sufrido el edificio hubieran desvirtuado el original, se deberá hacer una restitución de la obra al origen.

Para los aspectos no específicamente determinados en este apartado y los siguientes, se aplicará la ordenanza correspondiente a las fachadas de obra nueva.

### b) Cubiertas

Se recomienda que el material de cubierta sea teja obtenida del derribo del edificio preexistente, siempre que se encuentre en buen estado y sea suficiente. Alternativamente, se podrá utilizar cualquier otro tipo de teja cerámica: teja árabe, teja alicantina, teja mixta o romana.

Para la cubrición de azoteas no existe limitación.

### c) Sobre carpinterías

Con carácter general se procurará mantener y conservar en la medida de lo posible las carpinterías originales que se conserven en los edificios protegidos.

Cuando dichas carpinterías se encuentren en mal estado de conservación, se sustituirán preferentemente por otras nuevas del mismo material y similares características constructivas. También se permitirá su sustitución por carpinterías nuevas siempre que el material, color y diseño sean coherentes con el carácter del edificio, procurándose mantener una partición similar a la preexistente.

En los casos en que las carpinterías ya hubieran sido sustituidas por elementos poco convenientes o distorsionantes, con materiales no autorizados en estas normas, se procurará restituir en la medida de lo posible su estado original. Siempre se hará así cuando se indique específicamente en la ficha correspondiente del inmueble.

### d) Sobre rejas y elementos metálicos

Los elementos de cerrajería que sea imprescindible sustituir ó los que aparezcan de nuevo, se realizarán con la misma técnica que los existentes en la fachada (forja, fundición, roblonados, etc.) y en su diseño se procurará la máxima integración formal.

### e) Sobre la implantación de las instalaciones

Las instalaciones que se estime oportuno incorporar al edificio, como aire acondicionado, gas ciudad, etc., no podrán manifestarse en las fachadas a la calle.

Es conveniente pasar las conducciones por patios o medianeras, y crear una zona de instalaciones preferiblemente, en cubierta.

### f) Interiores. Distribuciones

En el interior del edificio se deberán conservar los elementos y superficies que aparezcan señalados en su ficha correspondiente.

Se deberán ubicar, preferentemente, en su lugar original o buscar otra ubicación

adecuada.

Las carpinterías nuevas que deban coexistir con otras originales, deberán:

- Buscar sus mismas proporciones
- Estar realizadas con la misma madera
- Tener formas afines

Los edificios protegidos que no puedan ser reestructurados, es decir, a los que les ha sido asignada una protección -Individual Parcial ó General, ó Integral- con una posible intervención de rehabilitación ó conservación- deberán mantener la tipología original de que disponen. Esto es, intentar mantener la distribución original, lo que no significa que no se pueda modificar la escalera, ampliar la cocina ó introducir un nuevo baño, por ejemplo.

Los elementos primigenios que se conserven por su calidad artística deberán tener un tratamiento delicado y de realce. Generalmente estarán definidos en su correspondiente ficha.

### I.B.3 CRITERIOS PARA LAS SOBREELEVACIONES SOBRE EDIFICIOS CATALOGADOS QUE SE ENCUENTREN FUERA DEL AMBITO DEL CASCO ANTIGUO DE LA VILA.

Se entiende por sobreelevación un cuerpo de edificación añadido a un inmueble existente. La sobreelevación se producirá cuando las alturas permitidas sobrepasen la altura del edificio existente.

Las sobreelevaciones se podrán resolver de dos formas, quedando expresamente prohibidos en ambos casos los cuerpos volados cerrados, sean de los materiales que fueren (obra, metálicos, madera, vidrio, etc.):

Tipo a.- Retranqueo del cuerpo añadido de 1 m como mínimo respecto del plano de fachada, utilizando esta zona como terraza abalconada y protegiéndola con una barandilla ligera. En este caso, la composición y los materiales de la fachada añadida seguirán las ordenanzas aplicables a fachadas nuevas en el ámbito de La Vila.

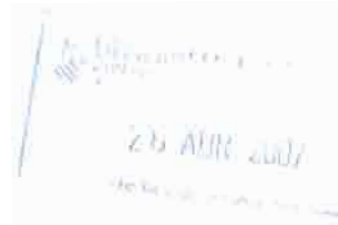
## ORDENANZAS

COLEGIO TERRITORIAL DE ARQUITECTOS DE CASTELLÓ  
COMISSIÓ DE PATRIMONI

Cualquier solución que no se ajuste a estas ordenanzas se podrá remitir a la Comisión de Expertos para su estudio.

Tipo b.- Añadir en el mismo plano el cuerpo sobreelevado que deberá cumplir las siguientes normas:

- Mantener la cornisa existente o, reconstruyéndola, añadir en el mismo plano el cuerpo sobreelevado, que deberá cumplir las siguientes normas:
- Diseñar los huecos según indicaciones de los huecos del cuerpo de fachada, esto es, el cuerpo de fachada será fundamentalmente plano, pudiendo, no obstante, proyectarse balcones, que tendrán un vuelo máximo de 50 cm.
- La composición de la elevación deberá basarse en los ejes o líneas existentes.
- Este cuerpo deberá tener un tratamiento diferenciado de la fachada existente, utilizando una textura y un color diferentes. Cualquier solución que no se ajuste a estas normas se podrá remitir a la Comisión de Expertos para su estudio.





## RELACION DE PLANOS

### ESTADO ACTUAL

1	1 - EA	ALINEACIONES Y DOTACIONES CENTRO	1:3000
2	2 - EA	ORDENANZAS CENTRO	1:3000
3	3 - EA	RED VIARIA CENTRO	1:3000
4	4 - EA	ALINEACIONES RASANTES Y EQUIPAMIENTOS PLAYA	1:2000
5	5 - EA	ORDENANZAS PLAYA	1:2000
6	6 - EA	CLASIFICACION TERMINO	1:10000

### Ambito: TERMINO

7	0 - CS	CALIFICACION Y CLASIFICACION DEL SUELO	1:10000
8	0 - PRO	PROTECCION HISTORICO-ARTISTICA Y ARQUEOLOGICA	1:25000
9	0 - SNU	PROTECCION DEL SUELO NO URBANIZABLE	1:10000

### Ambito: CENTRO

10	1 - CS	AREAS DE CALIFICACION Y CLASIFICACION	1:3000
11	1 - OP	AREAS DE ORDENANZA PARTICULAR	1:3000
12	1 - DOT	DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES	1:3000
12bis	1-TAN	AREAS DE USO TANATORIO EN EL AMBITO CENTRO	1:3000
13	1 - RP	RED PRIMARIA VIARIA Y DOTACIONAL	1:3000
14	1 - IA	RED GENERAL SUMINISTRO DE AGUA	1:3000
15	1 - AL	RED PRIMARIA SANEAMIENTO COLECTOR GENERAL	1:3000
16	1 - ARC	ALINEACIONES Y RASANTES	1:1000
17	2 - ARC	ALINEACIONES Y RASANTES	1:1000
18	3 - ARC	ALINEACIONES Y RASANTES	1:1000
19	4 - ARC	ALINEACIONES Y RASANTES	1:1000
20	5 - ARC	ALINEACIONES Y RASANTES	1:1000
21	6 - ARC	ALINEACIONES Y RASANTES	1:1000
22	7 - ARC	ALINEACIONES Y RASANTES	1:1000
23	8 - ARC	ALINEACIONES Y RASANTES	1:1000
24	9 - ARC	ALINEACIONES Y RASANTES	1:1000
25	10- ARC	ALINEACIONES Y RASANTES	1:1000
26	11 - ARC	ALINEACIONES Y RASANTES	1:1000
27	12 - ARC	ALINEACIONES Y RASANTES	1:1000
28	13 - ARC	ALINEACIONES Y RASANTES	1:1000
29	14 - ARC	ALINEACIONES Y RASANTES	1:1000
30	15 - ARC	ALINEACIONES Y RASANTES	1:1000



**Ambito: PLAYA**

31	2 - CS	AREAS DE CALIFICACION Y CLASIFICACION	1:3000
32	2 - OP	AREAS DE ORDENANZA PARTICULAR	1:3000
33	2 - DOT	DOTACIONES PLAYA	1:3000
34	2 - RP	RED PRIMARIA VIARIA Y DOTACIONAL	1:3000
35	2 - IA	RED GENERAL SUMINISTRO AGUA	1:3000
36	2 - AL	RED PRIMARIA SANEAMIENTO COLECTOR GRAL.	1:3000
37	1 - ARP	ALINEACIONES Y RASANTES	1:2000
38	2 - ARP	ALINEACIONES Y RASANTES	1:2000
39	3 - ARP	ALINEACIONES Y RASANTES	1:2000
40	4 - ARP	ALINEACIONES Y RASANTES	1:2000

**Ambito: NOROESTE**

41	3 - CS	AREAS DE CALIFICACION Y CLASIFICACION	1:7000
42	3 - OP	AREAS DE ORDENANZA PARTICULAR	1:7000
43	3 - DOT	DOTACIONES	1:7000
44	3 - RP	RED PRIMARIA VIARIA Y DOTACIONAL	1:7000
45	3 - IA	RED GENERAL SUMINISTRO AGUA	1:7000
46	3 - AL	RED PRIMARIA SANEAMIENTO COLECTOR GENERAL	1:7000
47	1 - ARN	ALINEACIONES Y RASANTES	1:2000
48	2 - ARN	ALINEACIONES Y RASANTES	1:2000
49	3 - ARN	ALINEACIONES Y RASANTES	1:2000
50	4 - ARN	ALINEACIONES Y RASANTES	1:2000
51	5 - ARN	ALINEACIONES Y RASANTES	1:2000
52	6 - ARN	ALINEACIONES Y RASANTES	1:2000
53	7 - ARN	ALINEACIONES Y RASANTES	1:2000
54	8 - ARN	ALINEACIONES Y RASANTES	1:2000
55	9 - ARN	ALINEACIONES Y RASANTES	1:2000
56	10 - ARN	ALINEACIONES Y RASANTES	1:2000
57	11 - ARN	ALINEACIONES Y RASANTES	1:2000
58	12 - ARN	ALINEACIONES Y RASANTES	1:2000
59	13 - ARN	ALINEACIONES Y RASANTES	1:2000
60	14 - ARN	ALINEACIONES Y RASANTES	1:2000



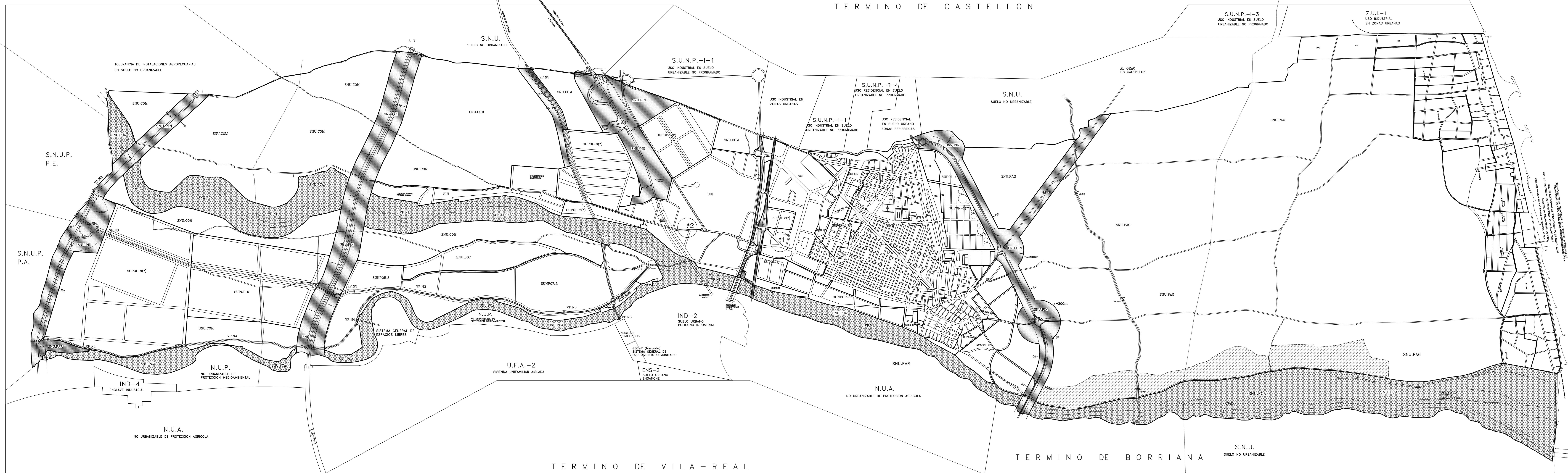
TERMINO DE ONDA

TERMINO DE CASTELLON

MAR MEDITERRANEO

TERMINO DE VILA-REAL

TERMINO DE BORRIANA



AREA PARA VERTIDO DE MATERIALES INERTES

**CAPTACIONES ABASTECIMIENTO AGUA POTABLE PERIMETRO DE PROTECCION (R.D.848/1986)**

- \*1 POZO Nº 1
- \*2 POZO Nº 2
- \*3 POZO DE TELLADO

SUPER-1 (**)	SUPER-2 (**)	SUPER-3 (**)	SUPER-4 (**)	SUPER-5 (**)
SUELO TOTALMENTE DESARROLLADO MEDIANTE PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA. ACTUALMENTE SUELO URBANO RESIDENCIAL.	SUELO TOTALMENTE DESARROLLADO MEDIANTE PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA. ACTUALMENTE SUELO URBANO INDUSTRIAL.	SUELO TOTALMENTE DESARROLLADO MEDIANTE PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA. ACTUALMENTE SUELO URBANO INDUSTRIAL.	SUELO TOTALMENTE DESARROLLADO MEDIANTE PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA. ACTUALMENTE SUELO URBANO INDUSTRIAL.	SUELO TOTALMENTE DESARROLLADO MEDIANTE PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA. ACTUALMENTE SUELO URBANO INDUSTRIAL.

VIAS PECUARIAS		LONGITUD	ANCHO LEGAL	SUPERF. SUPERS.	ANCHO VERTICULO
		metros	metros	hectareas	metros
VP N.1	CAÑADA REAL RAMBLA DE LA VIUDA	14.000	75	105	75
VP N.2	VEREDA DEL CAMINO DE LA RAYA	2.000	20	4,4	10
VP N.3	CORDEL CAMI FONDO Y VORA RIU	6.000	37,5	22,5	6
VP N.4	COLADA DEL CAMINO BOVEROT	3.200	18	5,76	6
VP N.5	CAMINO REAL DE BORRIOL	2.500	20	5	7
VP N.6	COLADA CAMINO S. ANTONIO CAMINAS	2.600	20	5,2	6
<b>TOTALES</b>		<b>30.500</b>		<b>147,86</b>	

SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCION INFRAESTRUCTURAS		SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCION ARQUEOLOGICA		SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCION AGRICOLA		SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCION AMBIENTAL	
SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCION AGRICOLA		SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCION AMBIENTAL		SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCION AMBIENTAL		SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCION AMBIENTAL	
DELIMITACION AMBITOS DE CALIFICACION Y CLASIFICACION URBANISTICA		VIAS PECUARIAS. ANCHO NECESARIO Y DOMINIO PUBLICO		ZONA DE AFECTACION CARRETERAS EN SUELO URBANO		RED DE CONDUCCION GAS	

ESCALA 1:10000

0-SNU  
PROTECCION DEL SUELO NO URBANIZABLE TERMINO MUNICIPAL



SUPOR-1(**)	SUELO TOTALMENTE DESARROLLADO MEDIANTE PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA.
SUPOR-2(**)	SUELO TOTALMENTE DESARROLLADO MEDIANTE PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA.
SUPOR-3(**)	SUELO TOTALMENTE DESARROLLADO MEDIANTE PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA.
SUPOR-4(**)	SUELO TOTALMENTE DESARROLLADO MEDIANTE PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA.
SUPOR-5(**)	SUELO TOTALMENTE DESARROLLADO MEDIANTE PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA.
SUPOR-6(**)	SUELO TOTALMENTE DESARROLLADO MEDIANTE PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA.
SUR	SUELO URBANO RESIDENCIAL.

[Hatched Pattern]	SUELO URBANO RESIDENCIAL
[Dotted Pattern]	SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL CON ORDENACION PORMENORIZADA
[Cross-hatched Pattern]	SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL
[Diagonal Hatched Pattern]	SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL
[Vertical Hatched Pattern]	SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL CON ORDENACION PORMENORIZADA
[Horizontal Hatched Pattern]	DELIMITACION AREAS DE CALIFICACION Y CLASIFICACION URBANISTICA
[Dashed Line]	ITINERARIOS PEATONALES, ARBOLADOS O ALTERNATIVOS
[Thick Dashed Line]	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION INFRAESTRUCTURAS

ESCALA  
1:3000

1	2	3
4	5	6
7	8	9
10	11	12
13	14	15

1-CS  
AREAS DE CALIFICACION Y CLASIFICACION AMBIENTO CENTRO



SUNPOR-1(**)	[SUELO TOTALMENTE DESARROLLADO MEDIANTE PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA. ACTUALMENTE SUELO URBANO RESIDENCIAL.]
SUNPOR-2(**)	
SUNPOR-3(**)	
SUNPOR-4(**)	[SUELO TOTALMENTE DESARROLLADO MEDIANTE PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA. ACTUALMENTE SUELO URBANO INDUSTRIAL.]
SUNPOR-5(**)	
SUNPOR-6(**)	

AO-1	CENTRO HISTORICO
AO-2	ENTORNO CENTRO
AO-3	ENSANCHE
AO-4	RESIDENCIAL ABIERTA 1
AO-5	RESIDENCIAL AISLADA
AO-6	RESIDENCIAL ABIERTA 2
AO-7	VILLALOLA
AO-9	DOTACION
AO-10	INDUSTRIAL COMERCIAL

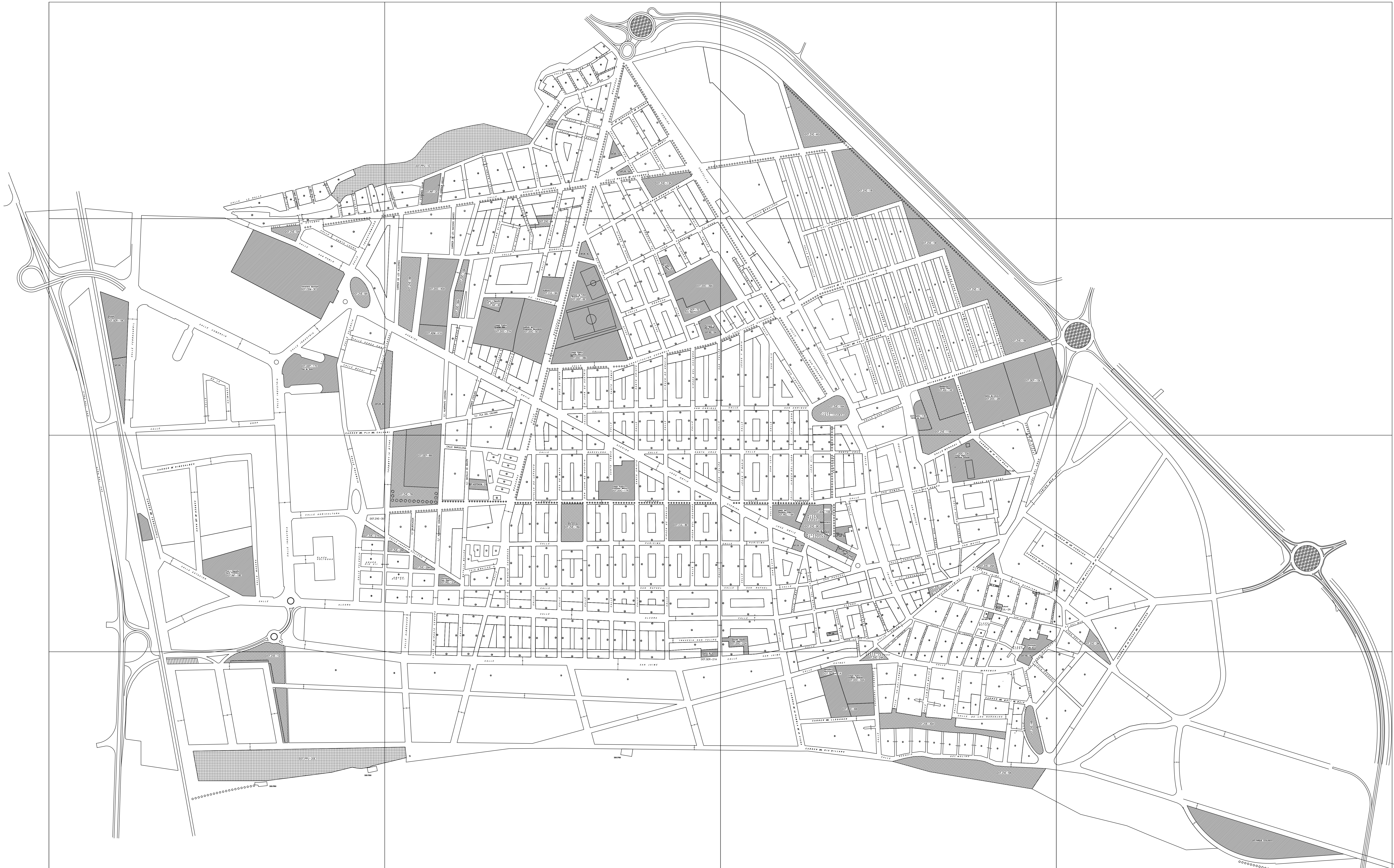
AO-11	PEQUEÑO INDUSTRIAL
AO-12	INDUSTRIAL
AO-15	RESIDENCIA ABIERTA EN ALTURA

ESCALA  
1:3000

1	2	3
4	5	6
8	9	10
12	13	14
15		

1-OP  
AREAS DE ORDENANZA PARTICULAR AMBITO CENTRO





	DOTACIONAL ZONA VERDE
	DOTACIONAL ESPECIFICO
	DOTACIONAL PARQUE PUBLICO
	VIARIO
	VIARIO ITINERARIO PEATONAL
	VIARIO ITINERARIO ARBOLADO

ESCALA  
 1:3000

1	2	3
4	5	6
8	9	10
12	13	14

1-DOT  
 DOTACIONES Y  
 ESPACIOS  
 LIBRES  
 AMBITO  
 CENTRO

**AJUNTAMENT  
 d'ALMASSORA**  
  
 PGOU 1.998  
 MODIFICACION  
 PUNTUAL N° 16 2010



■ AREA DE USO TANATORIO EN SUELO RESIDENCIAL

ESCALA  
1:3000

1	2	3
4	5	6
8	9	10
12	13	14

1-TAN  
AREAS DE  
USO TANATORIO  
EN EL  
AMBITO  
CENTRO

**AJUNTAMENT  
d'ALMASSORA**  
PGOU 1.998  
MODIFICACION  
PUNTUAL N° 3 2003



..... ITINERARI PEATONAL  
 ..... ARBOLADO

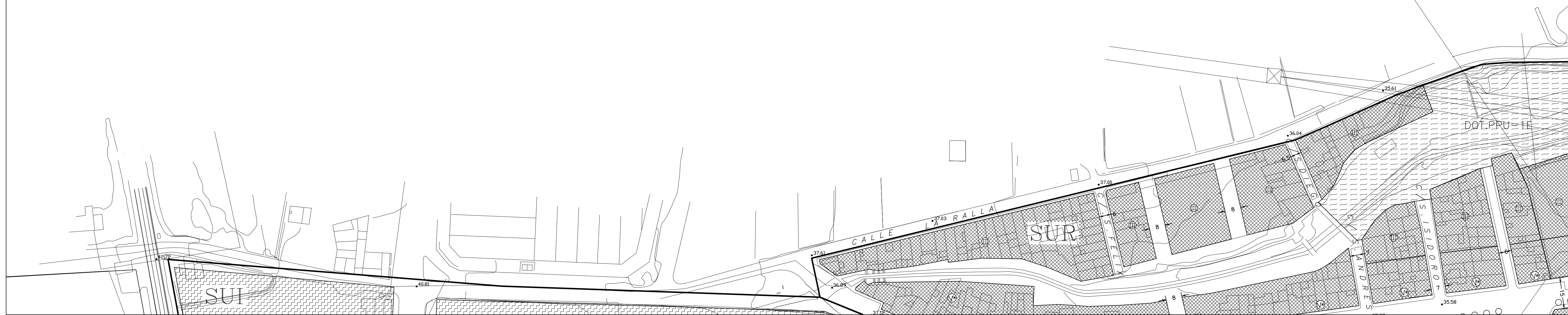
- TRAMA VIARIA ESTRUCTURAL
- DOTACIONAL ESTRUCTURAL
- CENTRO HISTORICO

ESCALA  
 1:3000

1	2	3	
4	5	6	7
8	9	10	11
12	13	14	15

1-RP  
 RED PRIMARIA  
 VIARIA Y  
 DOTACIONAL  
 CENTRO

**AJUNTAMENT  
 d'ALMASSORA**  
 PGOU 1.998  
 MODIFICACION  
 PUNTUAL N° 19 2012



SUPOR-1(**)	SUELO TOTALMENTE DESARROLLADO MEDIANTE PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA. ACTUALMENTE SUELO URBANO RESIDENCIAL.
SUPOR-2(**)	
SUPOR-3(**)	
SUPOR-4(**)	
SUPOI-2(*)	SUELO TOTALMENTE DESARROLLADO MEDIANTE PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA. ACTUALMENTE SUELO URBANO INDUSTRIAL.
SUPOI-3(*)	
SUPOI-1(*)	

[Symbol]	SUELO INDUSTRIAL AGRICOLA Y OTROS	AO-10
[Symbol]	SUELO PEQUEÑO INDUSTRIAL Y ALMACEN	AO-11
[Symbol]	SUELO INDUSTRIAL	AO-12
[Symbol]	RED VIARIA DE INTERES PEATONAL O ALTERNATIVO	
[Symbol]	DELIMITACION AMBITOS DE CALIFICACION URBANISTICA	
[Symbol]	DELIMITACION SUELOS URBANOS S.U.R. Y S.U.I.	
[Symbol]	DOTACIONAL PARQUE PUBLICO	
[Symbol]	DOTACIONAL ZONA VERDE	
[Symbol]	DOTACIONAL	

[Symbol]	SUELO RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO LA VILA	AO-1
[Symbol]	SUELO RESIDENCIAL ENTORNO CENTRO	AO-2
[Symbol]	SUELO RESIDENCIAL ENSANCHE	AO-3
[Symbol]	SUELO RESIDENCIAL EDIFICACION ABIERTA 1	AO-4
[Symbol]	SUELO RESIDENCIAL EDIFICACION ABIERTA DARREMUR	AO-5
[Symbol]	SUELO RESIDENCIAL EDIFICACION ABIERTA 2	AO-6
[Symbol]	SUELO RESIDENCIAL AMBITO VILLA LOLA	AO-7
[Symbol]	SUELO RESIDENCIAL EDIFICACION ABIERTA PLURIFAMILIAR	AO-15
[Symbol]	SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL NO PORMENORIZADO	

ESCALA  
1:1000

1	2	3
4	5	6
8	9	10
12	13	14
		15

1-ARC  
ALINEACIONES  
Y RASANTES  
AMBITO  
CENTRO



SUPOR-1(**)	SUELO TOTALMENTE DESARROLLADO MEDIANTE PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA. ACTUALMENTE SUELO URBANO RESIDENCIAL.
SUPOR-2(**)	
SUPOR-3(**)	
SUPOR-4(**)	
SUPOI-2(*)	SUELO TOTALMENTE DESARROLLADO MEDIANTE PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA. ACTUALMENTE SUELO URBANO INDUSTRIAL.
SUPOI-3(*)	

[Pattern]	SUELO INDUSTRIAL AGRICOLA Y OTROS
[Pattern]	SUELO PEQUEÑO INDUSTRIAL Y ALMACEN
[Pattern]	SUELO INDUSTRIAL
[Pattern]	RED VIARIA DE INTERES PEATONAL O ALTERNATIVO
[Pattern]	DELIMITACION AMBITOS DE CALIFICACION URBANISTICA
[Pattern]	DELIMITACION SUELOS URBANOS S.U.R. Y S.U.I.
[Pattern]	DOTACIONAL PARQUE PUBLICO
[Pattern]	DOTACIONAL ZONA VERDE
[Pattern]	DOTACIONAL

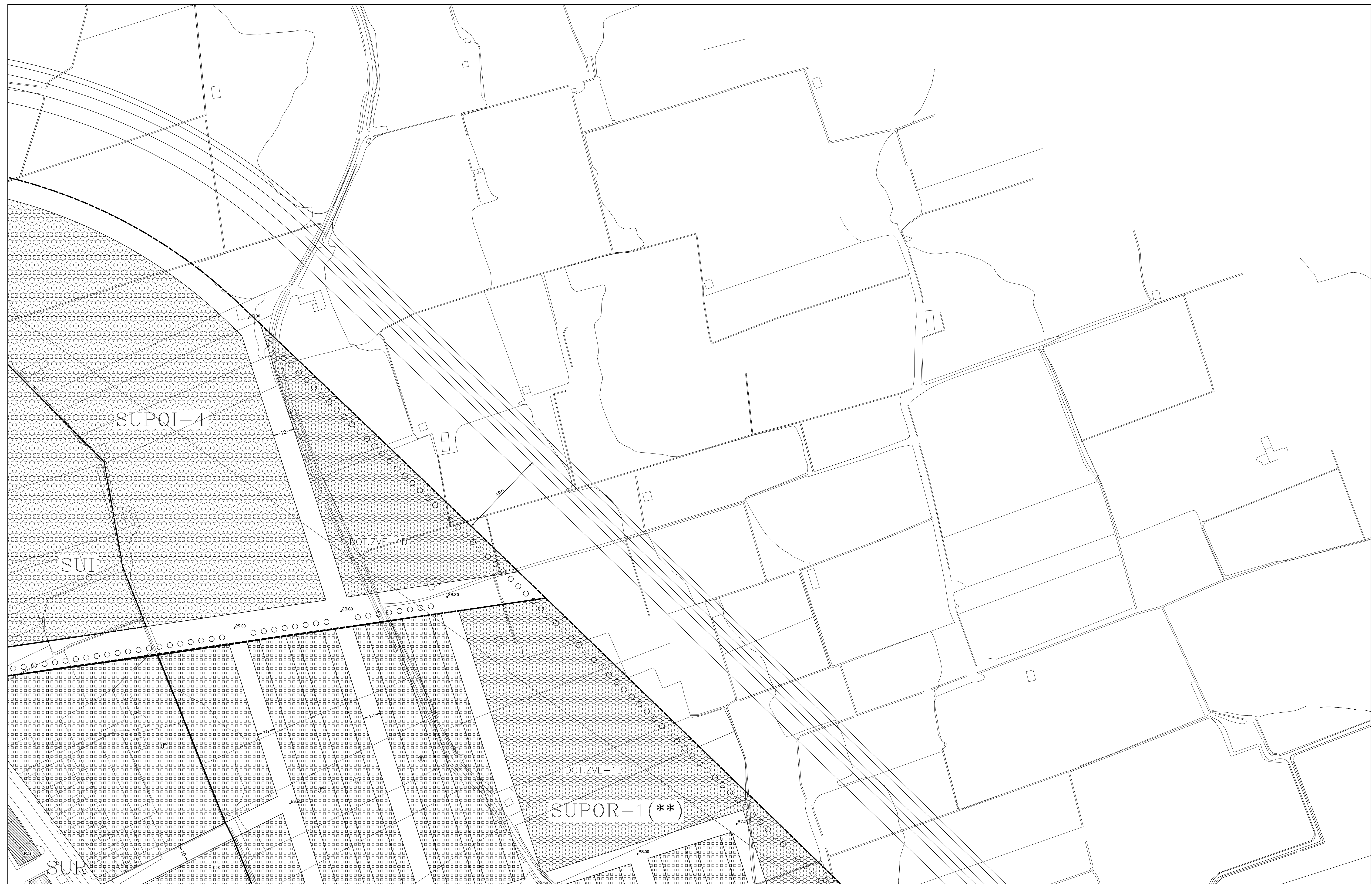
AO-10	SUELO RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO LA VILA
AO-11	SUELO RESIDENCIAL ENTORNO CENTRO
AO-12	SUELO RESIDENCIAL ENSANCHE
[Pattern]	SUELO RESIDENCIAL EDIFICACION ABIERTA 1
[Pattern]	SUELO RESIDENCIAL EDIFICACION ABIERTA DARREMUR
[Pattern]	SUELO RESIDENCIAL EDIFICACION ABIERTA 2
[Pattern]	SUELO RESIDENCIAL AMBITO VILLA LOLA
[Pattern]	SUELO RESIDENCIAL EDIFICACION ABIERTA PLURIFAMILIAR
[Pattern]	SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL NO PORMENORIZADO

AO-1	SUELO RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO LA VILA
AO-2	SUELO RESIDENCIAL ENTORNO CENTRO
AO-3	SUELO RESIDENCIAL ENSANCHE
AO-4	SUELO RESIDENCIAL EDIFICACION ABIERTA 1
AO-5	SUELO RESIDENCIAL EDIFICACION ABIERTA DARREMUR
AO-6	SUELO RESIDENCIAL EDIFICACION ABIERTA 2
AO-7	SUELO RESIDENCIAL AMBITO VILLA LOLA
AO-15	SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL NO PORMENORIZADO

1	2	3
4	5	6
7	8	9
10	11	12
13	14	15

2-ARC  
ALINEACIONES Y RASANTES  
AMBITO CENTRO

AJUNTAMENT D'ALMASSORA  
P.G.O.U. 1.998  
MODIFICACION PUNTUAL 2 2000



SUPOR-1(**)	SUELO TOTALMENTE DESARROLLADO MEDIANTE PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA.
SUPOR-2(*)	SUELO TOTALMENTE DESARROLLADO MEDIANTE PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA.
SUPOR-3(**)	ACTUALMENTE SUELO URBANO RESIDENCIAL.
SUPOR-4(**)	ACTUALMENTE SUELO URBANO INDUSTRIAL.
SUPOR-2(*)	SUELO TOTALMENTE DESARROLLADO MEDIANTE PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA.
SUPOR-3(*)	ACTUALMENTE SUELO URBANO INDUSTRIAL.

[Symbol]	SUELO INDUSTRIAL AGRICOLA Y OTROS	AO-10
[Symbol]	SUELO PEQUEÑO INDUSTRIAL Y ALMACEN	AO-11
[Symbol]	SUELO INDUSTRIAL	AO-12
[Symbol]	RED VIARIA DE INTERES PEATONAL O ALTERNATIVO	
[Symbol]	DELIMITACION AMBITOS DE CALIFICACION URBANISTICA	
[Symbol]	DELIMITACION SUELOS URBANOS S.U.R. Y S.U.I.	
[Symbol]	DOTACIONAL PARQUE PUBLICO	
[Symbol]	DOTACIONAL ZONA VERDE	
[Symbol]	DOTACIONAL	

[Symbol]	SUELO RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO LA VILA	AO-1
[Symbol]	SUELO RESIDENCIAL ENTORNO CENTRO	AO-2
[Symbol]	SUELO RESIDENCIAL ENSANCHE	AO-3
[Symbol]	SUELO RESIDENCIAL EDIFICACION ABIERTA 1	AO-4
[Symbol]	SUELO RESIDENCIAL EDIFICACION ABIERTA DARREMUR	AO-5
[Symbol]	SUELO RESIDENCIAL EDIFICACION ABIERTA 2	AO-6
[Symbol]	SUELO RESIDENCIAL AMBITO VILLA LOLA	AO-7
[Symbol]	SUELO RESIDENCIAL EDIFICACION ABIERTA PLURIFAMILIAR	AO-15
[Symbol]	SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL NO PORMENORIZADO	

ESCALA  
1:1000

1	2	3
4	5	6
8	9	10
12	13	14
		15

3-ARC  
ALINEACIONES  
Y RASANTES  
AMBITO  
CENTRO

AJUNTAMENT  
d'ALMASSORA  
P.G.O.U. 1.998  
MODIFICACION  
PUNTUAL 1 1999



SUPOR-1(**)	SUELO TOTALMENTE DESARROLLADO MEDIANTE PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA. ACTUALMENTE SUELO URBANO RESIDENCIAL.	[Symbol]	SUELO INDUSTRIAL AGRICOLA Y OTROS	AQ-10	[Symbol]	SUELO RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO LA VILA	AQ-1	 ESCALA 1:1000	<table border="1"> <tr><td>1</td><td>2</td><td>3</td></tr> <tr><td>4</td><td>5</td><td>6</td><td>7</td></tr> <tr><td>8</td><td>9</td><td>10</td><td>11</td></tr> <tr><td>12</td><td>13</td><td>14</td><td>15</td></tr> </table>	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	<b>4-ARC</b> ALINEACIONES Y RASANTES AMBITO CENTRO	<b>AJUNTAMENT D'ALMASSORA</b>  P.G.O.U. 1.998 MODIFICACION PUNTUAL 2 2000
1		2	3																							
4		5	6	7																						
8		9	10	11																						
12	13	14	15																							
SUPOR-2(**)	[Symbol]	SUELO PEQUEÑO INDUSTRIAL Y ALMACEN	AQ-11	[Symbol]	SUELO RESIDENCIAL ENTORNO CENTRO	AQ-2																				
SUPOR-3(**)	[Symbol]	SUELO INDUSTRIAL	AQ-12	[Symbol]	SUELO RESIDENCIAL ENSANCHE	AQ-3																				
SUPOR-4(**)	[Symbol]	RED VIARIA DE INTERES PEATONAL O ALTERNATIVO		[Symbol]	SUELO RESIDENCIAL EDIFICACION ABIERTA 1	AQ-4																				
SUPOI-2(*)	SUELO TOTALMENTE DESARROLLADO MEDIANTE PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA. ACTUALMENTE SUELO URBANO INDUSTRIAL.	[Symbol]	DELIMITACION AMBITOS DE CALIFICACION URBANISTICA		[Symbol]	SUELO RESIDENCIAL EDIFICACION ABIERTA DARREMUR	AQ-5																			
SUPOI-3(*)		[Symbol]	DELIMITACION SUELOS URBANOS S.U.R. Y S.U.I.		[Symbol]	SUELO RESIDENCIAL EDIFICACION ABIERTA 2	AQ-6																			
		[Symbol]	DOTACIONAL PARQUE PUBLICO		[Symbol]	SUELO RESIDENCIAL AMBITO VILLA LOLA	AQ-7																			
		[Symbol]	DOTACIONAL ZONA VERDE		[Symbol]	SUELO RESIDENCIAL EDIFICACION ABIERTA PLURIFAMILIAR	AQ-15																			
		[Symbol]	DOTACIONAL		[Symbol]	SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL NO PORMENORIZADO																				







SUPOR-1(\*\*)  
 SUPOR-2(\*\*)  
 SUPOR-3(\*\*)  
 SUPOR-4(\*\*)

SUELO TOTALMENTE DESARROLLADO MEDIANTE PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA. ACTUALMENTE SUELO URBANO RESIDENCIAL.

SUPOI-2(\*)  
 SUPOI-3(\*)

SUELO TOTALMENTE DESARROLLADO MEDIANTE PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA. ACTUALMENTE SUELO URBANO INDUSTRIAL.

SUELO INDUSTRIAL AGRICOLA Y OTROS  
 SUELO PEQUEÑO INDUSTRIAL Y ALMACEN  
 SUELO INDUSTRIAL  
 RED VIARIA DE INTERES PEATONAL O ALTERNATIVO  
 DELIMITACION AMBITOS DE CALIFICACION URBANISTICA  
 DELIMITACION SUELOS URBANOS S.U.R. Y S.U.I.  
 DOTACIONAL PARQUE PUBLICO  
 DOTACIONAL ZONA VERDE  
 DOTACIONAL

AO-10  
 AO-11  
 AO-12

SUELO RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO LA VILA  
 SUELO RESIDENCIAL ENTORNO CENTRO  
 SUELO RESIDENCIAL ENSANCHE  
 SUELO RESIDENCIAL EDIFICACION ABIERTA 1  
 SUELO RESIDENCIAL EDIFICACION ABIERTA DARREMUR  
 SUELO RESIDENCIAL EDIFICACION ABIERTA 2  
 SUELO RESIDENCIAL AMBITO VILLA LOLA  
 SUELO RESIDENCIAL EDIFICACION ABIERTA PLURIFAMILIAR  
 SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL NO PORMENORIZADO

AO-1  
 AO-2  
 AO-3  
 AO-4  
 AO-5  
 AO-6  
 AO-7  
 AO-15

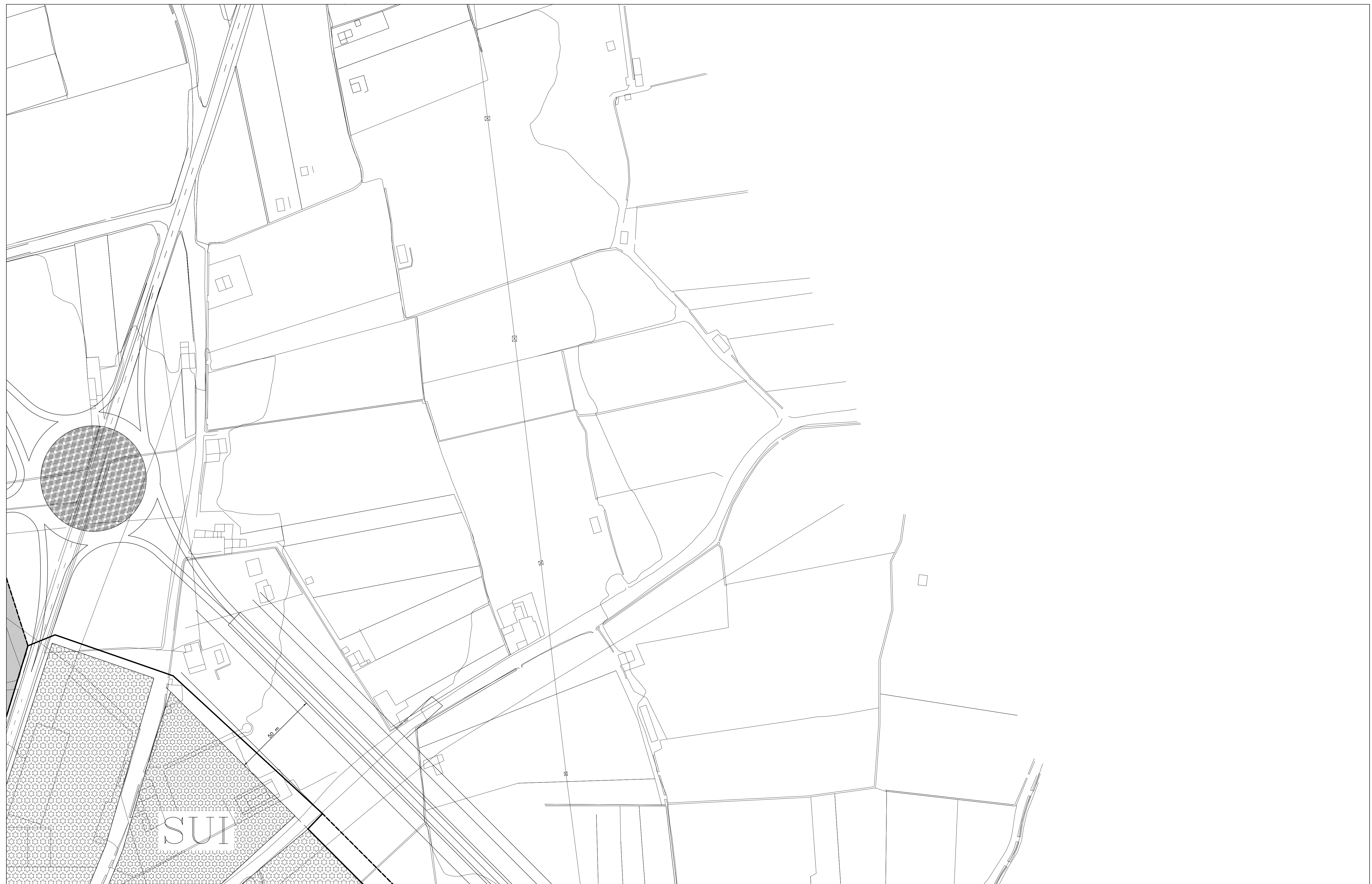
ESCALA  
 1:1000

1	2	3
4	5	6
8	9	10
12	13	14
	15	

6-ARC  
 ALINEACIONES Y RASANTES  
 AMBITO  
 CENTRO

AJUNTAMENT  
 D'ALMASSORA

P.G.O.U. 1.998  
 MODIFICACION PUNTUAL 19 2012



SUPOR-1(**)	{ SUELO TOTALMENTE DESARROLLADO MEDIANTE PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA. ACTUALMENTE SUELO URBANO RESIDENCIAL.
SUPOR-2(**)	
SUPOR-3(**)	
SUPOR-4(**)	
SUPI-2(*)	{ SUELO TOTALMENTE DESARROLLADO MEDIANTE PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA. ACTUALMENTE SUELO URBANO INDUSTRIAL.
SUPI-3(*)	

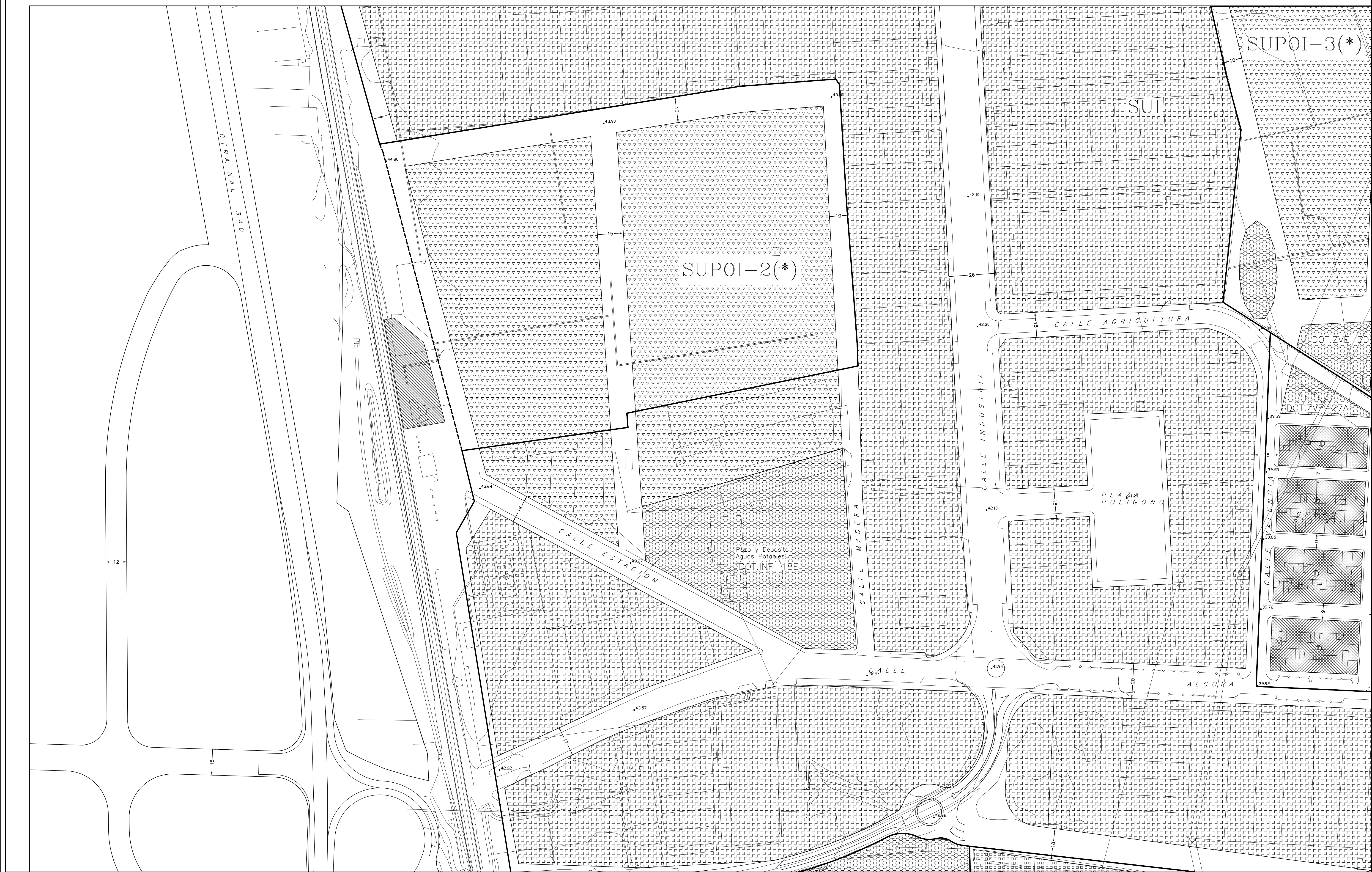
[Cross-hatch pattern]	SUELO INDUSTRIAL AGRICOLA Y OTROS	AO-10
[Diagonal lines]	SUELO PEQUEÑO INDUSTRIAL Y ALMACEN	AO-11
[Dotted pattern]	SUELO INDUSTRIAL	AO-12
[Circle pattern]	RED VIARIA DE INTERES PEATONAL O ALTERNATIVO	
[Thick line]	DELIMITACION AMBITOS DE CALIFICACION URBANISTICA	
[Thin line]	DELIMITACION SUELOS URBANOS S.U.R. Y S.U.I.	
[Star pattern]	DOTACIONAL PARQUE PUBLICO	
[Dotted pattern]	DOTACIONAL ZONA VERDE	
[Thin line]	DOTACIONAL	

[Cross-hatch pattern]	SUELO RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO LA VILA	AO-1
[Diagonal lines]	SUELO RESIDENCIAL ENTORNO CENTRO	AO-2
[Dotted pattern]	SUELO RESIDENCIAL ENSANCHE	AO-3
[Circle pattern]	SUELO RESIDENCIAL EDIFICACION ABIERTA 1	AO-4
[Star pattern]	SUELO RESIDENCIAL EDIFICACION ABIERTA DARREMUR	AO-5
[Thin line]	SUELO RESIDENCIAL EDIFICACION ABIERTA 2	AO-6
[Thick line]	SUELO RESIDENCIAL AMBITO VILLA LOLA	AO-7
[Dotted pattern]	SUELO RESIDENCIAL EDIFICACION ABIERTA PLURIFAMILIAR	AO-15
[Thin line]	SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL NO PORMENORIZADO	



1	2	3
4	5	6
8	9	10
12	13	14

7-ARC  
 ALINEACIONES  
 Y RASANTES  
 AMBITO  
 CENTRO



SUPOR-1(\*\*) SUELO TOTALMENTE DESARROLLADO MEDIANTE PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA.  
 SUPOR-2(\*\*) SUELO PEQUEÑO INDUSTRIAL Y ALMACEN.  
 SUPOR-3(\*\*) SUELO INDUSTRIAL.  
 SUPOR-4(\*\*) RED VIARIA DE INTERES PEATONAL O ALTERNATIVO.  
 SUPOI-2(\*) SUELO TOTALMENTE DESARROLLADO MEDIANTE PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA.  
 SUPOI-3(\*) SUELO URBANO INDUSTRIAL.

SUELO INDUSTRIAL AGRICOLA Y OTROS  
 SUELO PEQUEÑO INDUSTRIAL Y ALMACEN  
 SUELO INDUSTRIAL  
 RED VIARIA DE INTERES PEATONAL O ALTERNATIVO  
 DELIMITACION AMBITOS DE CALIFICACION URBANISTICA  
 DELIMITACION SUELOS URBANOS S.U.R. Y S.U.I.  
 DOTACIONAL PARQUE PUBLICO  
 DOTACIONAL ZONA VERDE  
 DOTACIONAL

AO-10 SUELO RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO LA VILA  
 AO-11 SUELO RESIDENCIAL ENTORNO CENTRO  
 AO-12 SUELO RESIDENCIAL ENSANCHE  
 SUELO RESIDENCIAL EDIFICACION ABIERTA 1  
 SUELO RESIDENCIAL EDIFICACION ABIERTA DARREMUR  
 SUELO RESIDENCIAL EDIFICACION ABIERTA 2  
 SUELO RESIDENCIAL AMBITO VILLA LOLA  
 SUELO RESIDENCIAL EDIFICACION ABIERTA PLURIFAMILIAR  
 SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL NO PORMENORIZADO

AO-1  
 AO-2  
 AO-3  
 AO-4  
 AO-5  
 AO-6  
 AO-7  
 AO-15

ESCALA 1:1000

1	2	3
4	5	6
8	9	10
12	13	14
15		

8-ARC  
 ALINEACIONES Y RASANTES  
 AMBITO CENTRO



SUPOR-1(**)	SUELO TOTALMENTE DESARROLLADO MEDIANTE PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA. ACTUALMENTE SUELO URBANO RESIDENCIAL.
SUPOR-2(**)	
SUPOR-3(**)	
SUPOR-4(**)	
SUPOR-2(*)	SUELO TOTALMENTE DESARROLLADO MEDIANTE PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA. ACTUALMENTE SUELO URBANO INDUSTRIAL.
SUPOR-3(*)	

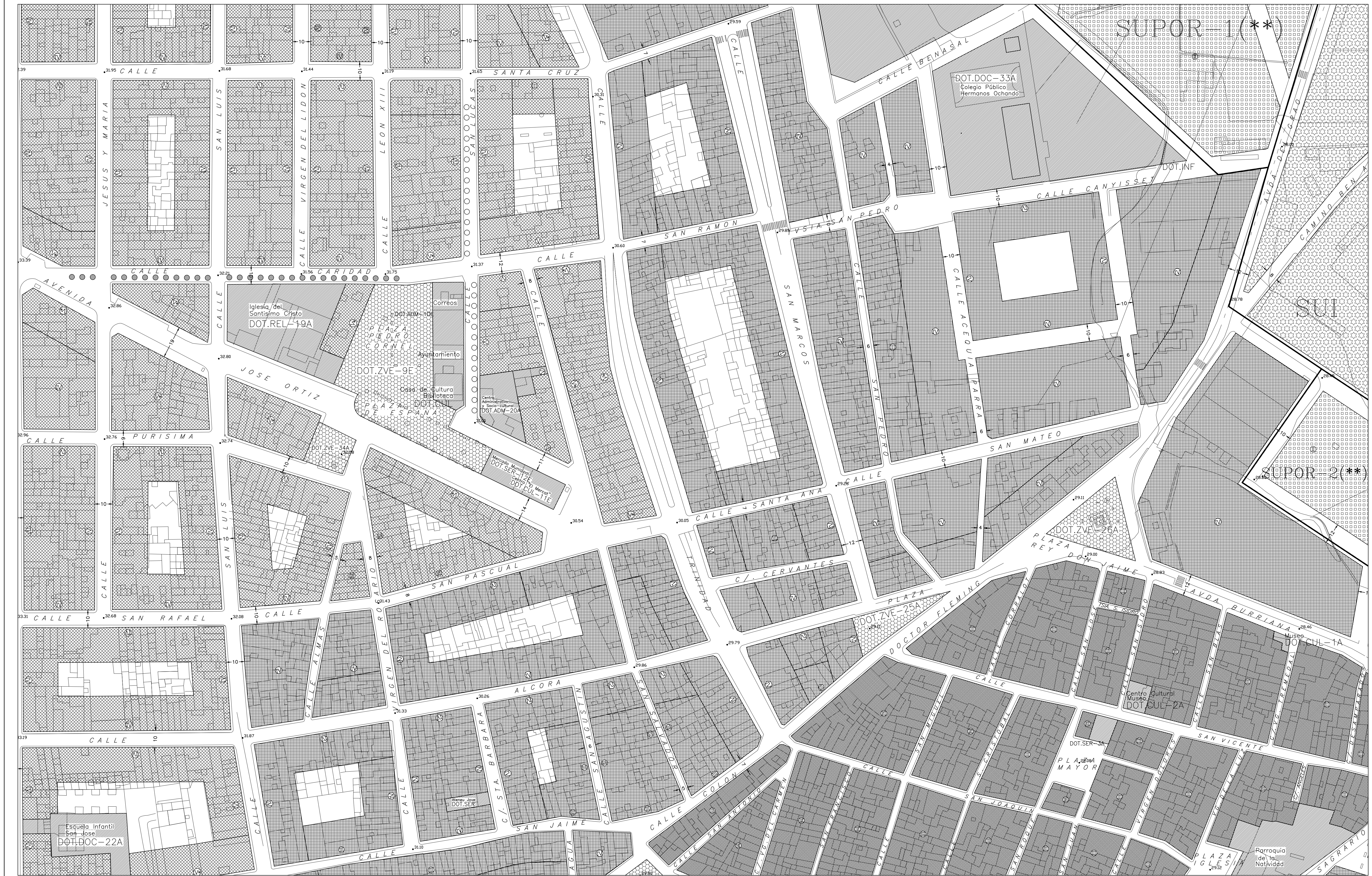
[Symbol]	SUELO INDUSTRIAL AGRICOLA Y OTROS	AO-10
[Symbol]	SUELO PEQUEÑO INDUSTRIAL Y ALMACEN	AO-11
[Symbol]	SUELO INDUSTRIAL	AO-12
[Symbol]	RED VIARIA DE INTERES PEATONAL O ALTERNATIVO	
[Symbol]	DELIMITACION AMBITOS DE CALIFICACION URBANISTICA	
[Symbol]	DELIMITACION SUELOS URBANOS S.U.R. Y S.U.I.	
[Symbol]	DOTACIONAL PARQUE PUBLICO	
[Symbol]	DOTACIONAL ZONA VERDE	
[Symbol]	DOTACIONAL	

[Symbol]	SUELO RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO LA VILA	AO-1
[Symbol]	SUELO RESIDENCIAL ENTORNO CENTRO	AO-2
[Symbol]	SUELO RESIDENCIAL ENSANCHE	AO-3
[Symbol]	SUELO RESIDENCIAL EDIFICACION ABIERTA 1	AO-4
[Symbol]	SUELO RESIDENCIAL EDIFICACION ABIERTA DARREMUR	AO-5
[Symbol]	SUELO RESIDENCIAL EDIFICACION ABIERTA 2	AO-6
[Symbol]	SUELO RESIDENCIAL AMBITO VILLA LOLA	AO-7
[Symbol]	SUELO RESIDENCIAL EDIFICACION ABIERTA PLURIFAMILIAR	AO-15
[Symbol]	SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL NO PORMENORIZADO	

ESCALA  
1:1000

1	2	3
4	5	6
7	8	9
10	11	12
13	14	15

9-ARC  
ALINEACIONES  
Y RASANTES  
AMBITO  
CENTRO



SUPOR-1(**)	SUELO TOTALMENTE DESARROLLADO MEDIANTE PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA. ACTUALMENTE SUELO URBANO RESIDENCIAL.
SUPOR-2(**)	
SUPOR-3(**)	
SUPOR-4(**)	
SUPOI-2(*)	SUELO TOTALMENTE DESARROLLADO MEDIANTE PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA. ACTUALMENTE SUELO URBANO INDUSTRIAL.
SUPOI-3(*)	

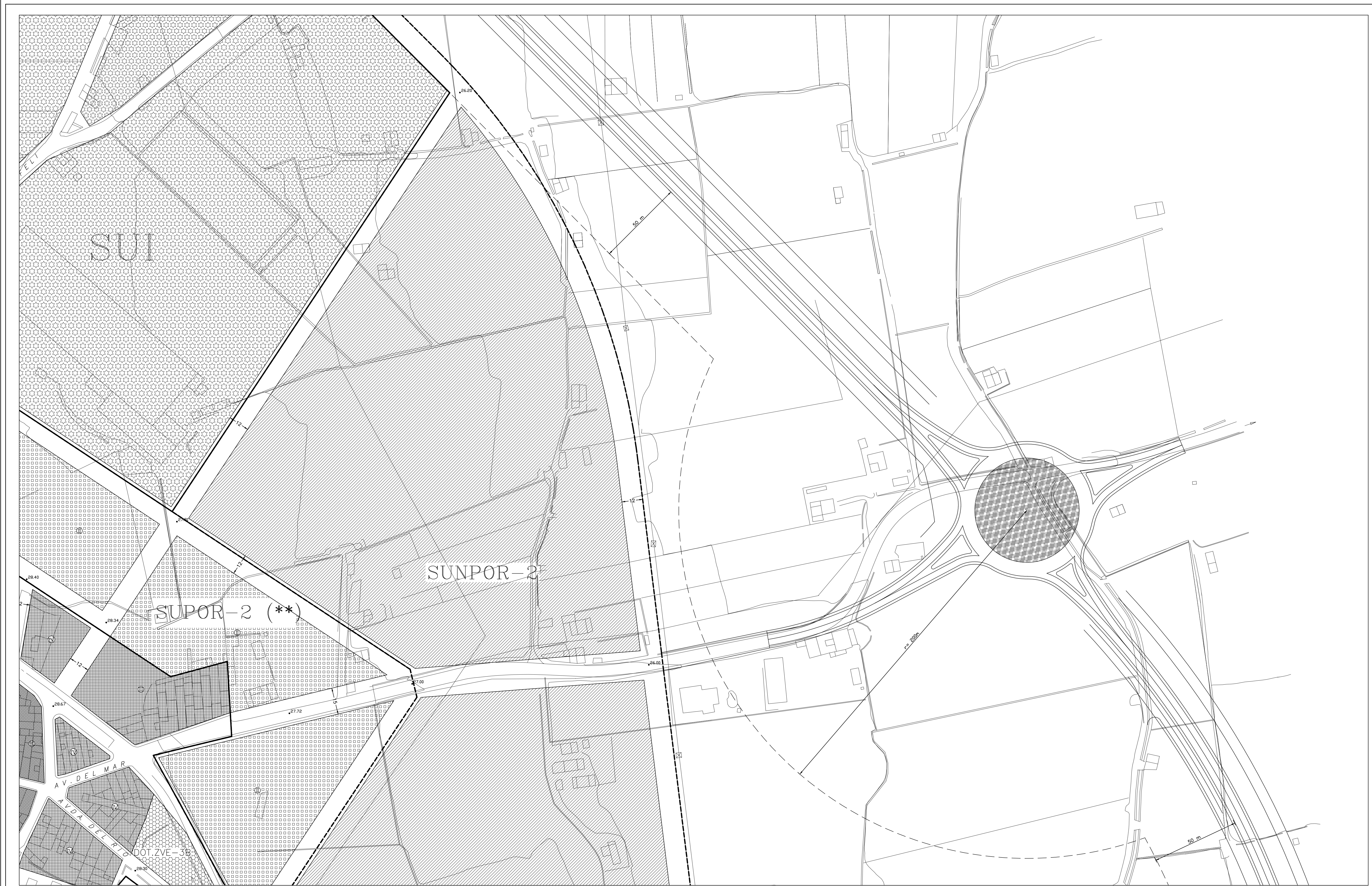
[Pattern]	SUELO INDUSTRIAL AGRICOLA Y OTROS	AO-10
[Pattern]	SUELO PEQUEÑO INDUSTRIAL Y ALMACEN	AO-11
[Pattern]	SUELO INDUSTRIAL	AO-12
[Pattern]	RED VIARIA DE INTERES PEATONAL O ALTERNATIVO	
[Pattern]	DELIMITACION AMBITOS DE CALIFICACION URBANISTICA	
[Pattern]	DELIMITACION SUELOS URBANOS S.U.R. Y S.U.I.	
[Pattern]	DOTACIONAL PARQUE PUBLICO	
[Pattern]	DOTACIONAL ZONA VERDE	
[Pattern]	DOTACIONAL	

[Pattern]	SUELO RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO LA VILA	AO-1
[Pattern]	SUELO RESIDENCIAL ENTORNO CENTRO	AO-2
[Pattern]	SUELO RESIDENCIAL ENSANCHE	AO-3
[Pattern]	SUELO RESIDENCIAL EDIFICACION ABIERTA 1	AO-4
[Pattern]	SUELO RESIDENCIAL EDIFICACION ABIERTA DARREMUR	AO-5
[Pattern]	SUELO RESIDENCIAL EDIFICACION ABIERTA 2	AO-6
[Pattern]	SUELO RESIDENCIAL AMBITO VILLA LOLA	AO-7
[Pattern]	SUELO RESIDENCIAL EDIFICACION ABIERTA PLURIFAMILIAR	AO-15
[Pattern]	SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL NO PORMENORIZADO	

ESCALA  
1:1000

1	2	3
4	5	6
8	9	10
12	13	14
15		

10-ARC  
ALINEACIONES Y RASANTES  
AMBITO CENTRO



SUPOR-1(**)	SUELO TOTALMENTE DESARROLLADO MEDIANTE PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA. ACTUALMENTE SUELO URBANO RESIDENCIAL.
SUPOR-2(**)	
SUPOR-3(**)	
SUPOR-4(**)	
SUPOI-2(*)	SUELO TOTALMENTE DESARROLLADO MEDIANTE PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA. ACTUALMENTE SUELO URBANO INDUSTRIAL.
SUPOI-3(*)	

[Hatched Pattern]	SUELO INDUSTRIAL AGRICOLA Y OTROS	AO-10
[Hatched Pattern]	SUELO PEQUEÑO INDUSTRIAL Y ALMACEN	AO-11
[Hatched Pattern]	SUELO INDUSTRIAL	AO-12
[Dashed Line]	RED VIARIA DE INTERES PEATONAL O ALTERNATIVO	
[Dashed Line]	DELIMITACION AMBITOS DE CALIFICACION URBANISTICA	
[Dashed Line]	DELIMITACION SUELOS URBANOS S.U.R. Y S.U.I.	
[Dotted Pattern]	DOTACIONAL PARQUE PUBLICO	
[Dotted Pattern]	DOTACIONAL ZONA VERDE	
[Dotted Pattern]	DOTACIONAL	

[Hatched Pattern]	SUELO RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO LA VILA	AO-1
[Hatched Pattern]	SUELO RESIDENCIAL ENTORNO CENTRO	AO-2
[Hatched Pattern]	SUELO RESIDENCIAL ENSANCHE	AO-3
[Hatched Pattern]	SUELO RESIDENCIAL EDIFICACION ABIERTA 1	AO-4
[Hatched Pattern]	SUELO RESIDENCIAL EDIFICACION ABIERTA DARREMUR	AO-5
[Hatched Pattern]	SUELO RESIDENCIAL EDIFICACION ABIERTA 2	AO-6
[Hatched Pattern]	SUELO RESIDENCIAL AMBITO VILLA LOLA	AO-7
[Hatched Pattern]	SUELO RESIDENCIAL EDIFICACION ABIERTA PLURIFAMILIAR	AO-15
[Hatched Pattern]	SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL NO PORMENORIZADO	

ESCALA  
1:1000

1	2	3
4	5	6
8	9	10
12	13	14
		15

11-ARC  
ALINEACIONES  
Y RASANTES  
AMBITO  
CENTRO



SUPOR-1(**)	SUELO TOTALMENTE DESARROLLADO MEDIANTE PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA. ACTUALMENTE SUELO URBANO RESIDENCIAL.
SUPOR-2(**)	
SUPOR-3(**)	
SUPOR-4(**)	
SUPOR-2(*)	SUELO TOTALMENTE DESARROLLADO MEDIANTE PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA. ACTUALMENTE SUELO URBANO INDUSTRIAL.
SUPOR-3(*)	

[Hatched pattern]	SUELO INDUSTRIAL AGRICOLA Y OTROS	AO-10
[Hatched pattern]	SUELO PEQUEÑO INDUSTRIAL Y ALMACEN	AO-11
[Hatched pattern]	SUELO INDUSTRIAL	AO-12
[Dashed line]	RED VIARIA DE INTERES PEATONAL O ALTERNATIVO	
[Dashed line]	DELIMITACION AMBITOS DE CALIFICACION URBANISTICA	
[Dashed line]	DELIMITACION SUELOS URBANOS S.U.R. Y S.U.I.	
[Dotted pattern]	DOTACIONAL PARQUE PUBLICO	
[Cross-hatched pattern]	DOTACIONAL ZONA VERDE	
[Cross-hatched pattern]	DOTACIONAL	

[Hatched pattern]	SUELO RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO LA VILA	AO-1
[Hatched pattern]	SUELO RESIDENCIAL ENTORNO CENTRO	AO-2
[Hatched pattern]	SUELO RESIDENCIAL ENSANCHE	AO-3
[Hatched pattern]	SUELO RESIDENCIAL EDIFICACION ABIERTA 1	AO-4
[Hatched pattern]	SUELO RESIDENCIAL EDIFICACION ABIERTA DARREMUR	AO-5
[Hatched pattern]	SUELO RESIDENCIAL EDIFICACION ABIERTA 2	AO-6
[Hatched pattern]	SUELO RESIDENCIAL AMBITO VILLA LOLA	AO-7
[Hatched pattern]	SUELO RESIDENCIAL EDIFICACION ABIERTA PLURIFAMILIAR	AO-15
[Hatched pattern]	SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL NO PORMENORIZADO	



1	2	3
4	5	6
7	8	9
10	11	12
13	14	15

12-ARC  
ALINEACIONES Y RASANTES  
AMBITO CENTRO

CALLE

SAN JAIME

SUNPOR-1

DIS.PRO

SUPOR-1(**)	SUELO TOTALMENTE DESARROLLADO MEDIANTE PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA. ACTUALMENTE SUELO URBANO RESIDENCIAL.
SUPOR-2(**)	
SUPOR-3(**)	
SUPOR-4(**)	
SUPOI-2(*)	SUELO TOTALMENTE DESARROLLADO MEDIANTE PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA. ACTUALMENTE SUELO URBANO INDUSTRIAL.
SUPOI-3(*)	

[Symbol]	SUELO INDUSTRIAL AGRICOLA Y OTROS	AO-10
[Symbol]	SUELO PEQUEÑO INDUSTRIAL Y ALMACEN	AO-11
[Symbol]	SUELO INDUSTRIAL	AO-12
[Symbol]	RED VIARIA DE INTERES PEATONAL O ALTERNATIVO	
[Symbol]	DELIMITACION AMBITOS DE CALIFICACION URBANISTICA	
[Symbol]	DELIMITACION SUELOS URBANOS S.U.R. Y S.U.I.	
[Symbol]	DOTACIONAL PARQUE PUBLICO	
[Symbol]	DOTACIONAL ZONA VERDE	
[Symbol]	DOTACIONAL	

[Symbol]	SUELO RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO LA VILA	AO-1
[Symbol]	SUELO RESIDENCIAL ENTORNO CENTRO	AO-2
[Symbol]	SUELO RESIDENCIAL ENSANCHE	AO-3
[Symbol]	SUELO RESIDENCIAL EDIFICACION ABIERTA 1	AO-4
[Symbol]	SUELO RESIDENCIAL EDIFICACION ABIERTA DARREMUR	AO-5
[Symbol]	SUELO RESIDENCIAL EDIFICACION ABIERTA 2	AO-6
[Symbol]	SUELO RESIDENCIAL AMBITO VILLA LOLA	AO-7
[Symbol]	SUELO RESIDENCIAL EDIFICACION ABIERTA PLURIFAMILIAR	AO-15
[Symbol]	SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL NO PORMENORIZADO	



1	2	3
4	5	6
8	9	10
12	13	14
15		

13-ARC  
ALINEACIONES Y RASANTES  
AMBITO CENTRO





SUPOR-1(**)	SUELO TOTALMENTE DESARROLLADO MEDIANTE PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA. ACTUALMENTE SUELO URBANO RESIDENCIAL.
SUPOR-2(**)	
SUPOR-3(**)	
SUPOR-4(**)	
SUPOR-2(*)	SUELO TOTALMENTE DESARROLLADO MEDIANTE PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA. ACTUALMENTE SUELO URBANO INDUSTRIAL.
SUPOR-3(*)	

[Pattern]	SUELO INDUSTRIAL AGRICOLA Y OTROS	AO-10
[Pattern]	SUELO PEQUEÑO INDUSTRIAL Y ALMACEN	AO-11
[Pattern]	SUELO INDUSTRIAL	AO-12
[Pattern]	RED VIARIA DE INTERES PEATONAL O ALTERNATIVO	
[Pattern]	DELIMITACION AMBITOS DE CALIFICACION URBANISTICA	
[Pattern]	DELIMITACION SUELOS URBANOS S.U.R. Y S.U.I.	
[Pattern]	DOTACIONAL PARQUE PUBLICO	
[Pattern]	DOTACIONAL ZONA VERDE	
[Pattern]	DOTACIONAL	

[Pattern]	SUELO RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO LA VILA	AO-1
[Pattern]	SUELO RESIDENCIAL ENTORNO CENTRO	AO-2
[Pattern]	SUELO RESIDENCIAL ENSANCHE	AO-3
[Pattern]	SUELO RESIDENCIAL EDIFICACION ABIERTA 1	AO-4
[Pattern]	SUELO RESIDENCIAL EDIFICACION ABIERTA DARREMUR	AO-5
[Pattern]	SUELO RESIDENCIAL EDIFICACION ABIERTA 2	AO-6
[Pattern]	SUELO RESIDENCIAL AMBITO VILLA LOLA	AO-7
[Pattern]	SUELO RESIDENCIAL EDIFICACION ABIERTA PLURIFAMILIAR	AO-15
[Pattern]	SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL NO PORMENORIZADO	



1	2	3
4	5	6
8	9	10
12	13	14
		15

14-ARC  
ALINEACIONES Y RASANTES  
AMBITO CENTRO

SUNPOR-2

SUPOR-2

DOT.PARQUE ECOLOGICO

SUPOR-1(**)	SUELO TOTALMENTE DESARROLLADO MEDIANTE PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA. ACTUALMENTE SUELO URBANO RESIDENCIAL.
SUPOR-2(**)	
SUPOR-3(**)	
SUPOR-4(**)	
SUPOI-2(*)	SUELO TOTALMENTE DESARROLLADO MEDIANTE PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA. ACTUALMENTE SUELO URBANO INDUSTRIAL.
SUPOI-3(*)	

[Pattern]	SUELO INDUSTRIAL AGRICOLA Y OTROS	AO-10
[Pattern]	SUELO PEQUEÑO INDUSTRIAL Y ALMACEN	AO-11
[Pattern]	SUELO INDUSTRIAL	AO-12
[Pattern]	RED VIARIA DE INTERES PEATONAL O ALTERNATIVO	
[Pattern]	DELIMITACION AMBITOS DE CALIFICACION URBANISTICA	
[Pattern]	DELIMITACION SUELOS URBANOS S.U.R. Y S.U.I.	
[Pattern]	DOTACIONAL PARQUE PUBLICO	
[Pattern]	DOTACIONAL ZONA VERDE	
[Pattern]	DOTACIONAL	

[Pattern]	SUELO RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO LA VILA	AO-1
[Pattern]	SUELO RESIDENCIAL ENTORNO CENTRO	AO-2
[Pattern]	SUELO RESIDENCIAL ENSANCHE	AO-3
[Pattern]	SUELO RESIDENCIAL EDIFICACION ABIERTA 1	AO-4
[Pattern]	SUELO RESIDENCIAL EDIFICACION ABIERTA DARREMUR	AO-5
[Pattern]	SUELO RESIDENCIAL EDIFICACION ABIERTA 2	AO-6
[Pattern]	SUELO RESIDENCIAL AMBITO VILLA LOLA	AO-7
[Pattern]	SUELO RESIDENCIAL EDIFICACION ABIERTA PLURIFAMILIAR	AO-15
[Pattern]	SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL NO PORMENORIZADO	



1	2	3
4	5	6
8	9	10
12	13	14

15-ARC  
ALINEACIONES Y RASANTES  
AMBITO CENTRO

AJUNTAMENT D'ALMASSORA  
P.G.O.U. 1.998  
MODIFICACION PUNTUAL 2 2000



LÍNEA DE SERVIDUMBRE DEL DOMINIO PÚBLICO MARITIMO TERRITORIAL  
 ZONA DE SERVIDUMBRE DE TRANSITO  
 LÍNEA LÍMITE DE LA SERVIDUMBRE DE PROTECCION 100 MTS.  
 LÍNEA LÍMITE DE LA SERVIDUMBRE DE PROTECCION 40 MTS

LÍNEA DE SERVIDUMBRE DEL DOMINIO PÚBLICO MARITIMO TERRITORIAL  
 ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCION 40 MTS  
 LÍNEA LÍMITE DE LA SERVIDUMBRE DE PROTECCION 100 MTS

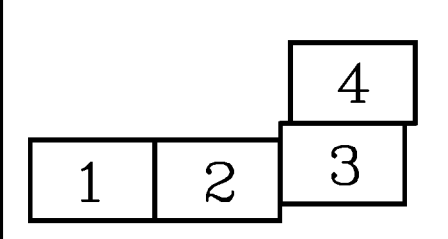
\* LAS EDIFICACIONES EXISTENTES EN LA ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCION, ESTARÁN A LO ESTABLECIDO EN LA DISPOSICION TRANSITORIA CUARTA DE LA LEY DE COSTAS.

SUNPOR-5  
 Sectores: 3-4-5-6

— SUELO TOTALMENTE DESARROLLADO MEDIANTE PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA Y PLAN PARCIAL.  
 — ACTUALMENTE SUELO URBANO RESIDENCIAL.

	SUELO URBANO RESIDENCIAL
	SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL
	SUELO NO URBANIZABLE DOTACIONAL
	DELIMITACION AMBITOS DE CALIFICACION URBANISTICA
	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION AGRICOLA
	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION CAUCES
	AREAS DE AFEECCION COSTAS

ESCALA  
 1:3000



2-CS  
 AREAS DE CALIFICACION Y CLASIFICACION URBANISTICA  
 AMBITO PLAYA

**AJUNTAMENT d'ALMASSORA**  
 PGOU 1.998  
 MODIFICACION PUNTUAL N.º 16  
 2010



LÍNEA DE DELIMITACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO MARTINO TERRESTRIS  
 ZONA DE SERVIDUMBRE DE TRANSITO  
 LÍNEA LIMITE DE LA SERVIDUMBRE DE PROTECCION 100 MTS.  
 LÍNEA LIMITE DE LA SERVIDUMBRE DE PROTECCION 20 MTS

\* LAS EDIFICACIONES EXISTENTES EN LA ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCION, SEÑALAN A LO ESTABLECIDO EN LA DISPOSICION TRANSITORIA CUARTA DE LA LEY DE COSTAS.

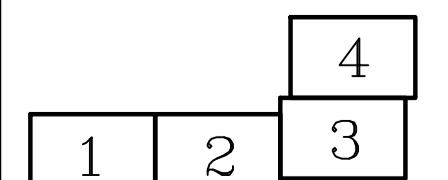
LÍNEA DE DELIMITACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO MARTINO TERRESTRIS  
 ZONA DE SERVIDUMBRE DE TRANSITO  
 LÍNEA LIMITE DE LA SERVIDUMBRE DE PROTECCION 20 MTS

\* LAS EDIFICACIONES EXISTENTES EN LA ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCION, SEÑALAN A LO ESTABLECIDO EN LA DISPOSICION TRANSITORIA CUARTA DE LA LEY DE COSTAS.

SUNPOR-5  
 Sectores: 3-4-5-6  
 -SUELO TOTALMENTE DESARROLLADO MEDIANTE PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA Y PLAN PARCIAL.  
 -ACTUALMENTE SUELO URBANO RESIDENCIAL.

	RESIDENCIAL AISLADA Y ADOSADA	AO-8
	ESPACIOS LIBRES, DOTACIONAL	AO-9
	DELIMITACION AMBITOS DE CALIFICACION URBANISTICA	
	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION AGRICOLA	
	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION CAUCES	
	AREAS DE AFECCION COSTAS	
	SERVIDUMBRES DE PROTECCION 20 Y 100 METROS	

ESCALA  
 1:3000



2-OP  
 AREAS DE ORDENANZA PARTICULAR  
 AMBITO PLAYA

**AJUNTAMENT d'ALMASSORA**  
 PGOU 1.998  
 MODIFICACION PUNTUAL N° 18  
 2010



LÍNEA DE DELIMITACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO MARTINO TERRADES  
 ZONA DE SERVIDUMBRE DE TRANSITO  
 LÍNEA LÍMITE DE LA SERVIDUMBRE DE PROTECCION 100 METROS  
 LÍNEA LÍMITE DE LA SERVIDUMBRE DE PROTECCION 20 METROS

\* LAS EDIFICACIONES EXISTENTES EN LA ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCION, SEÑALAN A LO ESTABLECIDO EN LA DISPOSICION TRANSITORIA CUARTA DE LA LEY DE COSTAS.

LÍNEA DE DELIMITACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO MARTINO TERRADES  
 ZONA DE SERVIDUMBRE DE TRANSITO  
 LÍNEA LÍMITE DE LA SERVIDUMBRE DE PROTECCION 20 METROS

\* LAS EDIFICACIONES EXISTENTES EN LA ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCION, SEÑALAN A LO ESTABLECIDO EN LA DISPOSICION TRANSITORIA CUARTA DE LA LEY DE COSTAS.

	DOTACIONAL ZONA VERDE
	DOTACIONAL PARQUE PÚBLICO
	DOTACIONAL ESPECÍFICO
	DELIMITACION ÁMBITOS DE CALIFICACION URBANÍSTICA
	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION AGRÍCOLA
	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION CAUCES
	ÁREAS DE AFECCION COSTAS
	SERVIDUMBRES DE PROTECCION 20 Y 100 METROS

ESCALA  
1:3000

1	2	3	4
---	---	---	---

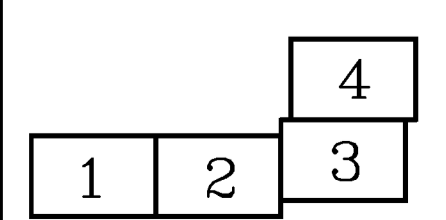
2-DOT  
 DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES  
 ÁMBITO PLAYA

**AJUNTAMENT d'ALMASSORA**  
 PGOU 1.998  
 MODIFICACION PUNTUAL N.º 18  
 2010



- TRAMA VIARIA ESTRUCTURAL
- DOTACION ESTRUCTURAL

ESCALA  
1:3000



2-RP  
RED PRIMARIA  
VIARIA Y  
DOTACIONAL  
PLAYA

**AJUNTAMENT D'ALMASSORA**  
PGOU 1.998  
MODIFICACION PUNTUAL Nº 16 2010

T.M. BURRIANA

AREA DE PROTECCION ESPECIAL  
CAUCE DEL RIO MIJARES  
RESERVA AVI-FAUNA

SNU.PCA

LINEA DE DESLINDE DEL DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE  
ZONA DE SERVIDUMBRE DE TRANSITO

LINEA LIMITE DE LA SERVIDUMBRE DE PROTECCION 20 MTS

\* LAS EDIFICACIONES EXXISTENTES EN LA ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCION, ESTARAN A LO ESTABLECIDO EN LA DISPOSICION TRANSITORIA CUARTA DE LA LEY DE COSTAS.

	SUELO URBANO RESIDENCIAL	AO-8
	DOTACIONAL Y ESPACIOS LIBRES	AO-9
	DELIMITACION AMBITOS DE CALIFICACION URBANISTICA	
	SUELO URBANO PLAYA	
	SUELO URBANIZABLE PLAYA	
	DELIMITACIONES COSTAS	

ESCALA  
1 : 2000

1	2	3	4
---	---	---	---

1-ARP  
ALINEACIONES  
Y  
RASANTES  
AMBITO  
PLAYA

**AJUNTAMENT  
d'ALMASSORA**  
  
PGOU 1.998  
MODIFICACION  
PUNTUAL N° 1  
1999



LINEA DE DESLINDE DEL DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE  
 ZONA DE SERVIDUMBRE DE TRANSITO  
 LINEA LIMITE DE LA SERVIDUMBRE DE PROTECCION 100 MTS.  
 LINEA LIMITE DE LA SERVIDUMBRE DE PROTECCION 20 MTS

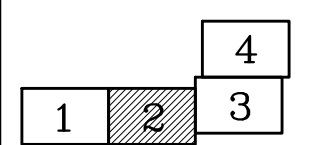
\* LAS EDIFICACIONES EXISTENTES EN LA ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCION, ESTARAN A LO ESTABLECIDO EN LA DISPOSICION TRANSITORIA CUARTA DE LA LEY DE COSTAS.

SUNPOR-5  
 Sectores: 3-4-5-6

- SUELO TOTALMENTE DESARROLLADO MEDIANTE PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA Y PLAN PARCIAL.
- ACTUALMENTE SUELO URBANO RESIDENCIAL.

[Hatched Box]	SUELO URBANO RESIDENCIAL	AO-8
[Dotted Box]	DOTACIONAL Y ESPACIOS LIBRES	AO-9
[Thick Line]	DELIMITACION AMBITOS DE CALIFICACION URBANISTICA	
[Thin Line]	SUELO URBANO PLAYA	
[Dashed Line]	SUELO URBANIZABLE PLAYA	
[Dotted Line]	DELIMITACIONES COSTAS	

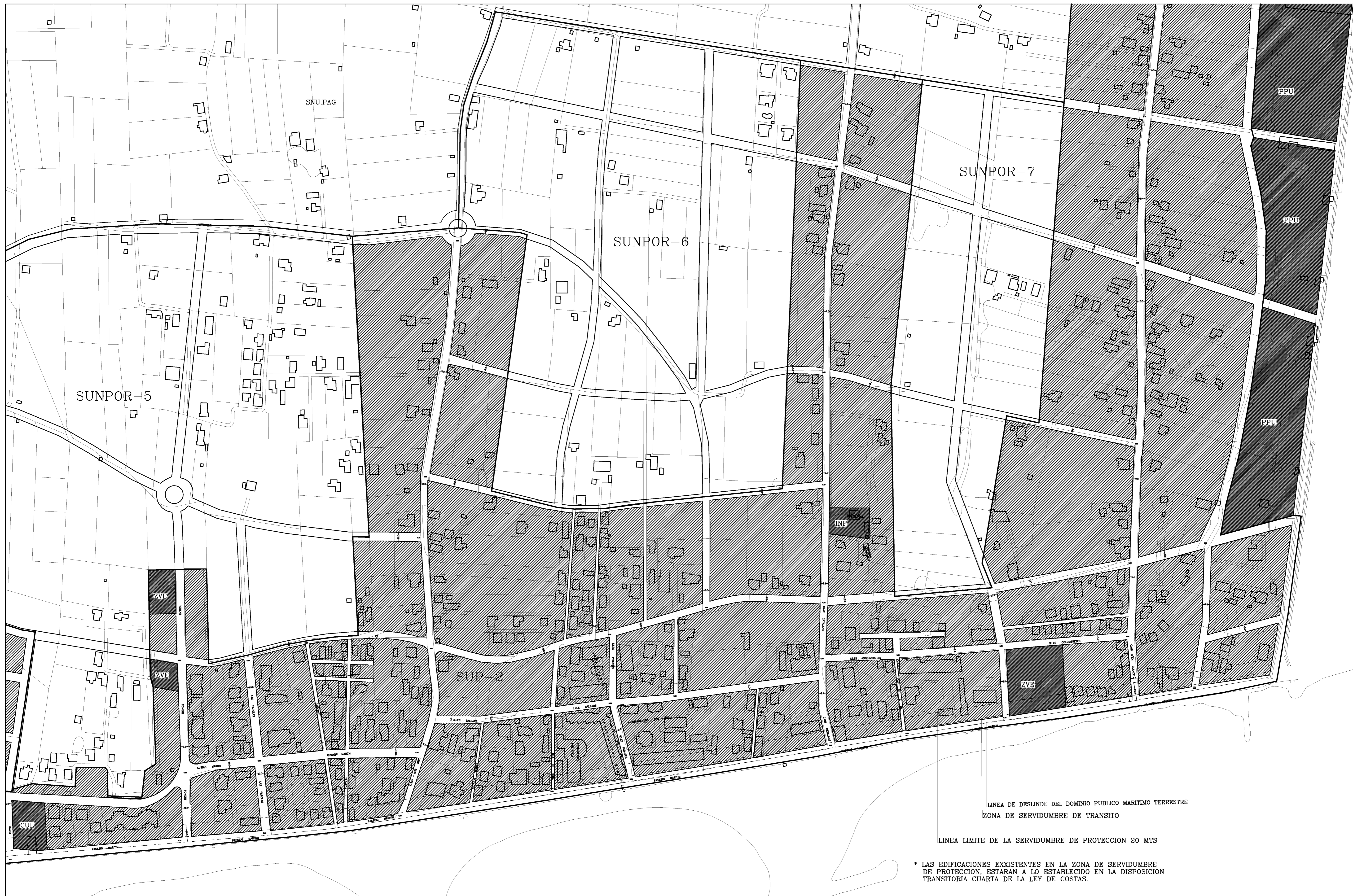
ESCALA  
 1 : 2000



2-ARP  
 ALINEACIONES Y RASANTES AMBITO PLAYA

**AJUNTAMENT d'ALMASSORA**  
 PGOU 1.998  
 MODIFICACION PUNTUAL N° 15 2010

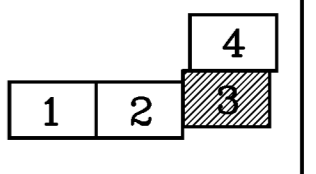




LINEA DE DESLINDE DEL DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE  
 ZONA DE SERVIDUMBRE DE TRANSITO  
 LINEA LIMITE DE LA SERVIDUMBRE DE PROTECCION 20 MTS  
 \* LAS EDIFICACIONES EXISTENTES EN LA ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCION, ESTARAN A LO ESTABLECIDO EN LA DISPOSICION TRANSITORIA CUARTA DE LA LEY DE COSTAS.

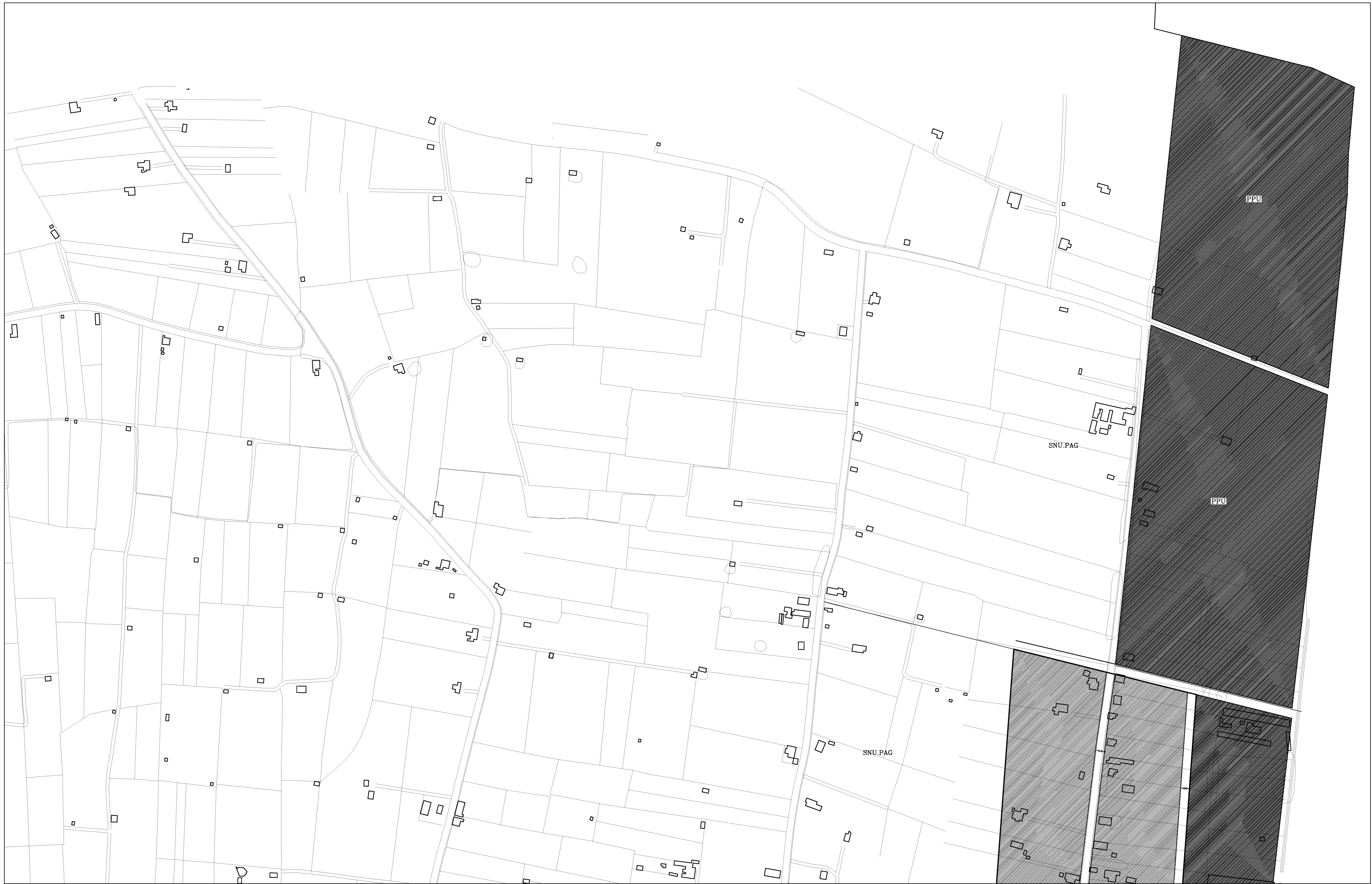
■	SUELO URBANO RESIDENCIAL	AO-8
■	DOTACIONAL Y ESPACIOS LIBRES	AO-9
---	DELIMITACION AMBITOS DE CALIFICACION URBANISTICA	
---	SUP SUELO URBANO PLAYA	
---	SUNPOR SUELO URBANIZABLE PLAYA	
---	DELIMITACIONES COSTAS	

ESCALA  
1 : 2000



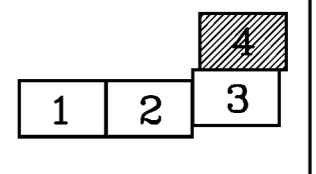
3-ARP  
ALINEACIONES Y RASANTES AMBITO PLAYA

**AJUNTAMENT d'ALMASSORA**  
 PGOU 1.998  
 MODIFICACION PUNTUAL Nº 16 2010



[Symbol]	SUELO URBANO RESIDENCIAL DOTACIONAL Y ESPACIOS LIBRES	AO-8 AO-9
[Symbol]	DELIMITACION AMBITOS DE CALIFICACION URBANISTICA	
[Symbol]	SUP SUELO URBANO PLAYA	
[Symbol]	SUNPOR SUELO URBANIZABLE PLAYA	
[Symbol]	DELIMITACIONES COSTAS	

ESCALA  
1 : 2000



4-ARP  
ALINEACIONES Y RASANTES AMBITO PLAYA

**AJUNTAMENT d'ALMASSORA**  
PGOU 1.998  
MODIFICACION PUNTUAL N° 16 2010



VIAS PECUARIAS					
	LONGITUD	ANCHO	SUPERF.	ANCHO	
	(metros)	(metros)	(metros cuadrados)	(metros)	(metros cuadrados)
VP N.1	14.000	75	105	75	
VP N.2	2.200	20	44	10	
VP N.3	8.000	37,5	225	6	
VP N.4	3.200	18	57,6	6	
VP N.5	2.500	20	50	7	
VP N.6	2.800	20	56	6	
TOTALES	30.500		147,86		

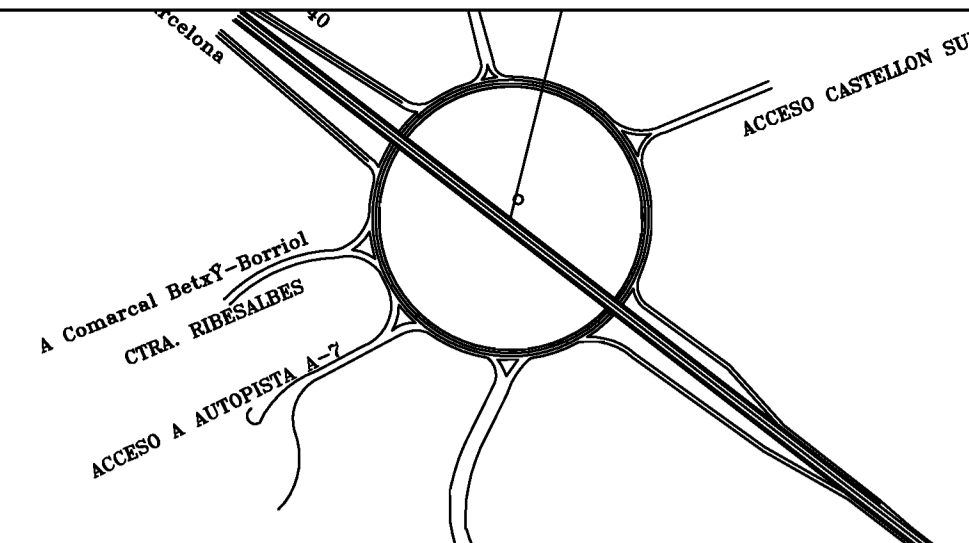
SUELO URBANO INDUSTRIAL	AO-12
SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO INDUSTRIAL SUPOI-5	AO-12
SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO INDUSTRIAL SUPOI-6	AO-12
SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO INDUSTRIAL SUPOI-7	AO-12
SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO INDUSTRIAL SUPOI-8	AO-12
SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO INDUSTRIAL SUPOI-9	AO-12
SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL SUNPOR-3	
* SUELO TOTALMENTE DESARROLLADO MEDIANTE PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA ACABAMIENTE SUELO URBANO INDUSTRIAL	

SUELO NO URBANIZABLE PROTECCION DE CAUCES
SUELO NO URBANIZABLE PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS
SUELO NO URBANIZABLE COMUN
DOTACIONAL SNU
VIA PECUARIA
DELIMITACION AMBITOS DE CALIFICACION URBANISTICA

ESCALA  
1: 7000

1	2	3	4
5	6	7	8
9	10	11	12
13	14		

3-CS  
ÁREAS DE CALIFICACION Y CLASIFICACION Y AMBITO NOROESTE



SUPOI-5(*)	SUELO TOTALMENTE DESARROLLADO MEDIANTE PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA.
SUPOI-6(*)	PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA.
SUPOI-7(*)	ACTUALMENTE SUELO URBANO INDUSTRIAL.
SUPOI-8(*)	ACTUALMENTE SUELO URBANO INDUSTRIAL.

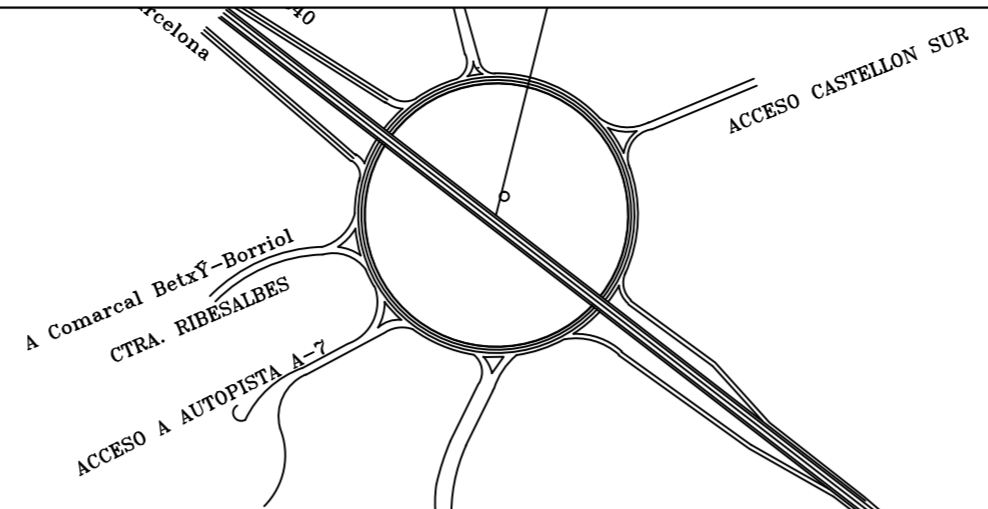
VIAS PECUARIAS		LONGITUD	ANCHO	SUPERF.	ANCHO
		metros	LEGAL	destinadas	ANCHO
			metros	metros	destinadas
VP N.1	CAÑADA REAL RAMBLA DE LA VIUDA	14.000	75	105	75
VP N.2	VEREDA DEL CAMINO DE LA RAYA	2.200	20	44	10
VP N.3	CORDEL CAMI FONDO Y VORA RIU	6.000	37,5	225	6
VP N.4	COLADA DEL CAMINO BOVEROT	3.200	18	57,6	6
VP N.5	CAMINO REAL DE BORRIOL	2.600	20	52	7
VP N.6	COLADA CAMINO S. ANTONIO CAMINAS	2.600	20	52	6
<b>TOTALES</b>		<b>30.500</b>		<b>147,96</b>	

SUELO INDUSTRIAL Y GRAN INDUSTRIAL	AG-12
SUELO DOTACIONAL	AG-9
SUELO VINCULADO A LA PROTECCION PATRIMONIO	OG-10
VIA PECUARIA	
DELIMITACION AMBITOS DE CALIFICACION URBANISTICA	

ESCALA  
1: 7000

1	2	3	4
5	6	7	8
9	10	11	12
13	14		

3-0P  
ÁREAS DE ORDENANZA PARTICULAR AMBITO NOROESTE



SUPOI-5(\*) SUELO TOTALMENTE DESARROLLADO MEDIANTE PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA.  
 SUPOI-6(\*)  
 SUPOI-7(\*)  
 SUPOI-8(\*) ACTUALMENTE SUELO URBANO INDUSTRIAL.

VIAS PECUARIAS	LONGITUD metres	ANCHO LEGAL metres	SUPERF. hectareas	ANCHO NECESARIO metros
VP N.1 CAÑADA REAL RAMBLA DE LA VIUDA	14.000	75	105	75
VP N.2 VEREDA DEL CAMINO DE LA RAYA	2.200	20	4,4	10
VP N.3 CORDEL CAMI FONDO Y VORA RIU	6.000	37,5	22,5	6
VP N.4 COLADA DEL CAMINO BOVEROT	3.200	18	5,76	6
VP N.5 CAMINO REAL DE BORRIOL	2.500	20	5	7
VP N.6 COLADA CAMINO S. ANTONIO CAMINAS	2.600	20	5,2	6
<b>TOTALES</b>	<b>30.500</b>		<b>147,86</b>	

DOTACIONAL ZONA VERDE	DOTACIONAL PARQUE PUBLICO	DOTACIONAL USO ESPECIFICO



1	2	3	4
5	6	7	8
9	10	11	12
13	14		

3-DOT  
 DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES  
 AMBITO NOROESTE

**AJUNTAMENT d'ALMASSORA**  
 PGOU 1.998  
 MODIFICACION PUNTUAL N° 7 2007



SUPOI-5(\*) SUELO TOTALMENTE DESARROLLADO MEDIANTE PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA.  
 SUPOI-6(\*) SUELO TOTALMENTE DESARROLLADO MEDIANTE PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA.  
 SUPOI-7(\*) ACTUALMENTE SUELO URBANO INDUSTRIAL.  
 SUPOI-8(\*) ACTUALMENTE SUELO URBANO INDUSTRIAL.

VIAS PECUARIAS	LONGITUD metros	ANCHO LÍNEAS metros	SUPERF. hectáreas	ANCHO MEDIO metros
VP N.1 CARADA REAL RAMBLA DE LA VIUDA	14.000	75	105	75
VP N.2 VEREDA DEL CAMINO DE LA RAYA	2.200	20	4,4	10
VP N.3 CORDEL CAMI FONDO Y VORA RIU	6.000	37,5	22,5	6
VP N.4 COLADA DEL CAMINO HOVERROT	3.200	19	5,76	6
VP N.5 CAMINO REAL DE BORRIOL	2.500	20	5	7
VP N.6 COLADA CAMINO S. ANTONIO CAMINAS	2.600	20	5,2	6
TOTALES	30.500		147,86	

DOTACION ESTRUCTURAL RED VIARIA ESTRUCTURAL	
—	VIA PECUARIA
—	DELIMITACION AMBITOS DE CALIFICACION URBANISTICA

ESCALA 1: 7000

1	2	3	4
5	6	7	8
9	10	11	12
13	14		

**3-RP**  
 RED PRIMARIA VIARIA Y DOTACIONAL AMBITO NOROESTE

**AJUNTAMENT d'ALMASSORA**  
  
 PGOU 1.998  
 MODIFICACION FUNDIAL N.º 7

Terme Municipal de Castellon de la Plana



VIAS PECUARIAS		LONGITUD	ANCHO	SUPERF.	ANCHO
		metros	Legal	hectareas	Mediario
			metros		metros
VP N.1	CARADA REAL RAMBLA DE LA VIUDA	14.000	75	105	75
VP N.2	VEREDA DEL CAMINO DE LA RAYA	2.200	20	4,4	10
VP N.3	CORDEL CAMI FONDO Y VORA RIU	6.000	37,5	22,5	6
VP N.4	COLADA DEL CAMINO BOVEROT	3.200	18	5,76	6
VP N.5	CAMINO REAL DE BORRIOL	2.500	20	5	7
VP N.6	COLADA CAMINO S. ANTONIO CAMINAS	2.600	20	5,2	6
TOTALES		30.500		147,86	

(\*) SUELO TOTALMENTE DESARROLLADO MEDIANTE PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA ACTUALMENTE SUELO URBANO INDUSTRIAL

	SUELO URBANO INDUSTRIAL	AO-12		DOTACIONAL PARQUE PUBLICO
	SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO INDUSTRIAL SUPOI-5*	AO-12		DOTACIONAL ZONA VERDE
	SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO INDUSTRIAL SUPOI-6*	AO-12		DOTACIONAL
	SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO INDUSTRIAL SUPOI-7*	AO-12		SUELO NO URBANIZABLE COMUN
	SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO INDUSTRIAL SUPOI-8*	AO-12		SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCION INFRAESTRUCTURAS
	SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO INDUSTRIAL SUPOI-9	AO-12		SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCION CAUCES
	SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL SUNPOR-3			SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCION ARQUEOLOGICA
				VIA PECUARIA
				DELIMITACION AMBITOS DE CALIFICACION URBANISTICA

ESCALA 1:2000

5	6	7	8
9	10	11	12
13	14		

1-ARN  
ALINEACIONES Y RASANTES  
AMBITO NOROESTE



VIAS PECUARIAS		LONGITUD	ANCHO	RUPERP	ANCHO
		metros	metros	hectareas	metros
VP N.1	CARADA REAL RAMBLA DE LA VIUDA	14.000	75	105	75
VP N.2	VEREDA DEL CAMINO DE LA RAYA	2.200	20	4.4	10
VP N.3	CORDEL CAMI FONDO Y VORA RIU	6.000	37.5	22.5	6
VP N.4	COLADA DEL CAMINO HOVEROT	3.200	18	5.76	6
VP N.5	CAMINO REAL DE BORRIOL	2.500	20	5	7
VP N.6	COLADA CAMINO S. ANTONIO CAMINAS	2.600	20	5.2	6
TOTALES		30.500		147.86	

(\*) SUELO TOTALMENTE DESARROLLADO MEDIANTE PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA ACTUALMENTE SUELO URBANO INDUSTRIAL

[Hatched Pattern]	SUELO URBANO INDUSTRIAL	AO-12	[Dotted Pattern]	DOTACIONAL PARQUE PUBLICO
[Cross-hatched Pattern]	SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO INDUSTRIAL SUPOI-5	AO-12	[Dotted Pattern]	DOTACIONAL ZONA VERDE
[Cross-hatched Pattern]	SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO INDUSTRIAL SUPOI-6	AO-12	[Dotted Pattern]	DOTACIONAL
[Cross-hatched Pattern]	SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO INDUSTRIAL SUPOI-7	AO-12	[Dotted Pattern]	SUELO NO URBANIZABLE COMUN
[Cross-hatched Pattern]	SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO INDUSTRIAL SUPOI-8	AO-12	[Dotted Pattern]	SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCION INFRAESTRUCTURAS
[Cross-hatched Pattern]	SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO INDUSTRIAL SUPOI-9	AO-12	[Dotted Pattern]	SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCION CAUCES
[Cross-hatched Pattern]	SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO INDUSTRIAL SUPOR-3		[Dotted Pattern]	SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCION ARQUEOLOGICA
[Cross-hatched Pattern]	SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL SUNPOR-3		[Dotted Pattern]	SIN UPAI
[Cross-hatched Pattern]			[Dotted Pattern]	VIA PECUARIA
[Cross-hatched Pattern]			[Dotted Pattern]	DELIMITACION AMBITOS DE CALIFICACION URBANISTICA

ESCALA 1:2000

1	2	3	4
5	6	7	8
9	10	11	12
13	14		

2-ARN  
ALINEACIONES Y RASANTES AMBITO NOROESTE





VIAS PECUARIAS	LONGITUD metres	ANCHO ANUAL metres	SUPERF. ANUAL hectareas	ANCHO MEDIANO metres
VP N.1 CAÑADA REAL RAMBLA DE LA VIUDA	14.000	75	105	75
VP N.2 VEREDA DEL CAMINO DE LA RAYA	2.200	20	4,4	10
VP N.3 CORDEL CAMI FONDO Y VORA RIU	6.000	37,5	22,5	6
VP N.4 COLADA DEL CAMINO BORRIOT	3.200	18	5,76	6
VP N.5 CAMINO REAL DE BORRIOL	2.500	20	5	7
VP N.6 COLADA CAMINO S. ANTONIO CAMINAS	2.600	20	5,2	6
TOTALES	30.500		147,86	

(\*) SUELO TOTALMENTE DESARROLLADO MEDIANTE PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA ACTUALMENTE SUELO URBANO INDUSTRIAL

[Hatched Pattern]	SUELO URBANO INDUSTRIAL	AO-12	[Hatched Pattern]	DOTACIONAL PARQUE PUBLICO
[Hatched Pattern]	SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO INDUSTRIAL SUPOI-5*	AO-12	[Hatched Pattern]	DOTACIONAL ZONA VERDE
[Hatched Pattern]	SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO INDUSTRIAL SUPOI-6*	AO-12	[Hatched Pattern]	DOTACIONAL
[Hatched Pattern]	SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO INDUSTRIAL SUPOI-7*	AO-12	[Hatched Pattern]	SUELO NO URBANIZABLE COMUN
[Hatched Pattern]	SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO INDUSTRIAL SUPOI-8*	AO-12	[Hatched Pattern]	SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCION INFRAESTRUCTURAS
[Hatched Pattern]	SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO INDUSTRIAL SUPOI-9	AO-12	[Hatched Pattern]	SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCION CAUCE
[Hatched Pattern]	SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO INDUSTRIAL SUPOI-10	AO-12	[Hatched Pattern]	SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCION ARQUEOLOGICA
[Hatched Pattern]	SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL SUNPOR-3		[Hatched Pattern]	SNUPAR
[Hatched Pattern]			[Hatched Pattern]	VIA PECUARIA
[Hatched Pattern]			[Hatched Pattern]	DELIMITACION AMBITOS DE CALIFICACION URBANISTICA

ESCALA  
1:2000

1	2	3	4
5	6	7	8
9	10	11	12
13	14		

3-ARN  
ALINEACIONES  
Y RASANTES  
AMBITO  
NOROESTE



VIAS PECUARIAS				
	LONGITUD	ANCHO	SUPERF.	ANCHO
	metros	metros	hectareas	metros
VP N.1	14.000	75	105	70
VP N.2	2.500	20	4.4	10
VP N.3	6.600	37.5	22.5	6
VP N.4	3.200	18	5.76	6
VP N.5	2.500	20	5	7
VP N.6	2.600	20	5.2	6
TOTALES	30.900		147.86	

(\*) SUELO TOTALMENTE DESARROLLADO MEDIANTE PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA ACTUALMENTE SUELO URBANO INDUSTRIAL

[Pattern]	SUELO URBANO INDUSTRIAL	AO-12
[Pattern]	SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO INDUSTRIAL SUPOI-5 *	AO-12
[Pattern]	SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO INDUSTRIAL SUPOI-6 *	AO-12
[Pattern]	SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO INDUSTRIAL SUPOI-7 *	AO-12
[Pattern]	SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO INDUSTRIAL SUPOI-8 *	AO-12
[Pattern]	SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO INDUSTRIAL SUPOI-9	AO-12
[Pattern]	SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL SUPOR-3	

[Pattern]	DOTACIONAL PARQUE PUBLICO
[Pattern]	DOTACIONAL ZONA VERDE
[Pattern]	DOTACIONAL
[Pattern]	SUELO NO URBANIZABLE COMUN
[Pattern]	SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCION INFRAESTRUCTURAS
[Pattern]	SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCION CAUCES
[Pattern]	SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCION ARQUEOLOGICA
[Pattern]	VIA PECUARIA
[Pattern]	DELIMITACION AMBITOS DE CALIFICACION URBANISTICA

ESCALA 1:2000

1	2	3	4
5	6	7	8
9	10	11	12
13	14		

4-ARN  
ALINEACIONES Y RASANTES AMBITO NOROESTE

AJUNTAMENT d'ALMASSORA

P.G.O.U. 1.998

MODIFICACION PUNTUAL 2 2000

1670



VIAS PECUARIAS		LONGITUD	ANCHO	SUPERF.	ANCHO
		metros	metros	metros	metros
VP N.1	CARADA REAL RAMBLA DE LA VIUDA	14.000	75	1.050	75
VP N.2	VEREDA DEL CAMINO DE LA RAYA	2.200	20	44	10
VP N.3	CORDEL CAMI FONDO Y VORA RIU	6.000	37,5	225	6
VP N.4	COLADA DEL CAMINO ROVERROT	3.200	18	57,6	6
VP N.5	CAMINO REAL DE BORRIOL	2.500	20	50	7
VP N.6	COLADA CAMINO S. ANTONIO CAMINAS	2.600	20	52	6
TOTALES		30.500		147,86	

(\*) SUELO TOTALMENTE DESARROLLADO MEDIANTE PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA ACTUALMENTE SUELO URBANO INDUSTRIAL.

[Hatched Pattern]	SUELO URBANO INDUSTRIAL	AO-12
[Hatched Pattern]	SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO INDUSTRIAL SUPOI-5	AO-12
[Hatched Pattern]	SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO INDUSTRIAL SUPOI-6	AO-12
[Hatched Pattern]	SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO INDUSTRIAL SUPOI-7	AO-12
[Hatched Pattern]	SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO INDUSTRIAL SUPOI-8	AO-12
[Hatched Pattern]	SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO INDUSTRIAL SUPOI-9	AO-12
[Hatched Pattern]	SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL SUNPOR-3	

[Hatched Pattern]	DOTACIONAL PARQUE PUBLICO
[Hatched Pattern]	DOTACIONAL ZONA VERDE
[Hatched Pattern]	DOTACIONAL
[Hatched Pattern]	SUELO NO URBANIZABLE COMUN
[Hatched Pattern]	SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCION INFRAESTRUCTURAS
[Hatched Pattern]	SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCION CAUCES
[Hatched Pattern]	SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCION ARQUEOLOGICA
[Hatched Pattern]	VIA PECUARIA
[Hatched Pattern]	DELIMITACION AMBITOS DE CALIFICACION URBANISTICA

ESCALA 1:2000

1	2	3	4
5	6	7	8
9	10	11	12
13	14		

5-ARN  
ALINEACIONES Y RASANTES AMBITO NOROESTE



VIAS PECUARIAS		LONGITUD	ANCHO	SUPERF.	ANCHO
		metros	LINEAL	hectareas	mediano
			metros		metros
VP N.1	CAÑADA REAL RAMBLA DE LA VIUDA	14.000	75	1.05	75
VP N.2	VEREDA DEL CAMINO DE LA RAYA	2.200	20	4.4	10
VP N.3	CORDEL CAMI FONDO Y VORA RIU	6.000	37,5	22,5	6
VP N.4	COLADA DEL CAMINO BOYROT	3.200	18	5,76	6
VP N.5	CAMINO REAL DE BORRIOL	2.500	20	5	7
VP N.6	COLADA CAMINO S. ANTONIO CAMINAS	2.600	20	5,2	6
TOTALES		30.500		147,86	

(\*) SUELO TOTALMENTE DESARROLLADO MEDIANTE PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA ACTUALMENTE SUELO URBANO INDUSTRIAL

[Symbol]	SUELO URBANO INDUSTRIAL	AO-12
[Symbol]	SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO INDUSTRIAL SUPOI-5*	AO-12
[Symbol]	SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO INDUSTRIAL SUPOI-6*	AO-12
[Symbol]	SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO INDUSTRIAL SUPOI-7*	AO-12
[Symbol]	SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO INDUSTRIAL SUPOI-8*	AO-12
[Symbol]	SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO INDUSTRIAL SUPOI-9	AO-12
[Symbol]	SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL SUNPOR-3	

[Symbol]	DOTACIONAL PARQUE PUBLICO
[Symbol]	DOTACIONAL ZONA VERDE
[Symbol]	DOTACIONAL
[Symbol]	SUELO NO URBANIZABLE COMUN
[Symbol]	SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCION INFRAESTRUCTURAS
[Symbol]	SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCION CAUCES
[Symbol]	SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCION ARQUEOLOGICA
[Symbol]	VIA PECUARIA
[Symbol]	DELIMITACION AMBITOS DE CALIFICACION URBANISTICA

ESCALA 1:2000

1	2	3	4
5	6	7	8
9	10	11	12
13	14		

6-ARN  
ALINEACIONES Y RASANTES AMBITO NOROESTE



VIAS PECUARIAS		LONGITUD	ANCHO	SUPERF.	ANCHO
		metros	local	hectareas	micrometro
VP N.1	CAÑADA REAL RAMBLA DE LA VIUDA	14.000	75	105	75
VP N.2	VEREDA DEL CAMINO DE LA RAYA	2.200	20	4,4	10
VP N.3	CORDEL CAMI FONDO Y VORA RIU	6.000	37,5	22,5	6
VP N.4	COLADA DEL CAMINO BOYEROT	3.200	10	5,76	6
VP N.5	CAMINO REAL DE BORRIOL	2.500	20	5	7
VP N.6	COLADA CAMINO S. ANTONIO CAMINAS	2.600	20	5,2	6
TOTALES		30.500		147,66	

(\*) SUELO TOTALMENTE DESARROLLADO MEDIANTE PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA ACTUALMENTE SUELO URBANO INDUSTRIAL

[Symbol]	SUELO URBANO INDUSTRIAL	AO-12
[Symbol]	SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO INDUSTRIAL SUPOI-5*	AO-12
[Symbol]	SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO INDUSTRIAL SUPOI-6*	AO-12
[Symbol]	SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO INDUSTRIAL SUPOI-7*	AO-12
[Symbol]	SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO INDUSTRIAL SUPOI-8*	AO-12
[Symbol]	SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO INDUSTRIAL SUPOI-9	AO-12
[Symbol]	SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL SUNPOR-3	

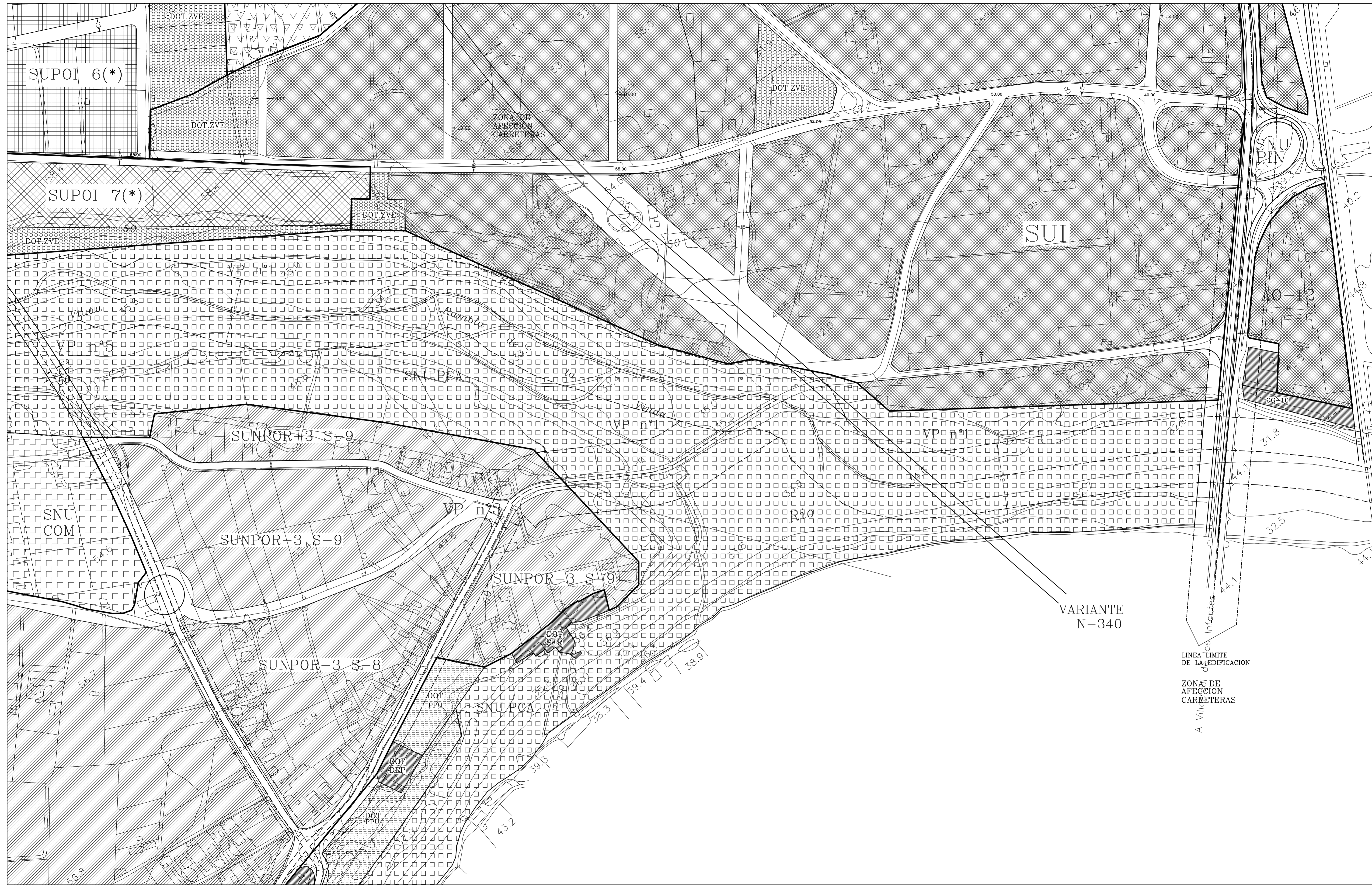
[Symbol]	DOTACIONAL PARQUE PUBLICO
[Symbol]	DOTACIONAL ZONA VERDE
[Symbol]	DOTACIONAL
[Symbol]	SUELO NO URBANIZABLE COMUN
[Symbol]	SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCION INFRAESTRUCTURAS
[Symbol]	SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCION CAUCES
[Symbol]	SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCION ARQUEOLOGICA
[Symbol]	VIA PECUARIA
[Symbol]	DELIMITACION AMBITOS DE CALIFICACION URBANISTICA

ESCALA 1:2000

1	2	3	4
5	6	7	8
9	10	11	12
13	14		

7-ARN  
ALINEACIONES Y RASANTES AMBITO NOROESTE

AJUNTAMENT d'ALMASSORA  
P.G.O.U. 1.998  
MODIFICACION PUNTUAL 3 2003



VIAS PECUARIAS		LONGITUD	ANCHO LOCAL	SUPERF.	ANCHO NECESARIO
		metros	metros	hectareas	metros
VP N.1	CAÑADA REAL RAMBLA DE LA VIUDA	14.000	75	105	75
VP N.2	VEREDA DEL CAMINO DE LA RAYA	2.200	20	4.4	10
VP N.3	CORDEL CAMI FONDO Y VORA RIU	6.000	18	37.5	22.5
VP N.4	COLADA DEL CAMINO SOVEROT	3.200	18	3.76	6
VP N.5	CAMINO REAL DE BORRIOL	2.500	20	5	7
VP N.6	COLADA CAMINO S. ANTONIO CAMINAS	2.600	20	5.2	6
TOTALES		30.500		147.66	

(\*) SUELO TOTALMENTE DESARROLLADO MEDIANTE PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA ACTUALMENTE SUELO URBANO INDUSTRIAL

[Hatched pattern]	SUELO URBANO INDUSTRIAL	AO-12
[Hatched pattern]	SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO INDUSTRIAL SUPOI-5*	AO-12
[Hatched pattern]	SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO INDUSTRIAL SUPOI-6*	AO-12
[Hatched pattern]	SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO INDUSTRIAL SUPOI-7*	AO-12
[Hatched pattern]	SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO INDUSTRIAL SUPOI-8*	AO-12
[Hatched pattern]	SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO INDUSTRIAL SUPOI-9	AO-12
[Hatched pattern]	SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL SUNPOR-3	

[Hatched pattern]	DOTACIONAL PARQUE PUBLICO
[Hatched pattern]	DOTACIONAL ZONA VERDE
[Hatched pattern]	DOTACIONAL
[Hatched pattern]	SUELO NO URBANIZABLE COMUN
[Hatched pattern]	SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCION INFRAESTRUCTURAS
[Hatched pattern]	SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCION CAUCES
[Hatched pattern]	SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCION ARQUEOLOGICA
[Hatched pattern]	VIA PECUARIA
[Hatched pattern]	DELIMITACION AMBITOS DE CALIFICACION URBANISTICA

ESCALA 1:2000

1	2	3	4
5	6	7	8
9	10	11	12
13	14		

8-ARN  
ALINEACIONES Y RASANTES AMBITO NOROESTE

AJUNTAMENT d'ALMASSORA  
P.G.O.U. 1.998  
MODIFICACION PUNTUAL 2 2000



VIAS PECUARIAS				
	LONGITUD	ANCHO	SUPERF.	ANCHO
	metros	metros	metros	metros
VP N.1	14.000	75	105	75
VP N.2	2.200	20	4.4	10
VP N.3	6.000	37,5	225	6
VP N.4	3.200	18	57,6	6
VP N.5	2.500	20	5	7
VP N.6	2.600	20	5,2	6
TOTALES	30.500		147,66	

(\*) SUELO TOTALMENTE DESARROLLADO MEDIANTE PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA ACTUALMENTE SUELO URBANO INDUSTRIAL

[Cross-hatch symbol]	SUELO URBANO INDUSTRIAL	AO-12	[Dotted symbol]	DOTACIONAL PARQUE PUBLICO
[Cross-hatch symbol]	SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO INDUSTRIAL SUPOI-5*	AO-12	[Dotted symbol]	DOTACIONAL ZONA VERDE
[Cross-hatch symbol]	SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO INDUSTRIAL SUPOI-6*	AO-12	[Dotted symbol]	DOTACIONAL
[Cross-hatch symbol]	SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO INDUSTRIAL SUPOI-7*	AO-12	[Dotted symbol]	SUELO NO URBANIZABLE COMUN
[Cross-hatch symbol]	SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO INDUSTRIAL SUPOI-8*	AO-12	[Dotted symbol]	SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCION INFRAESTRUCTURAS
[Cross-hatch symbol]	SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO INDUSTRIAL SUPOI-9	AO-12	[Dotted symbol]	SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCION CAUCES
[Cross-hatch symbol]	SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO INDUSTRIAL SUPOR-3		[Dotted symbol]	SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCION ARQUEOLOGICA
[Cross-hatch symbol]	SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL SUNPOR-3		[Dotted symbol]	SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCION ARQUEOLOGICA
[Dashed line symbol]	VIA PECUARIA		[Dotted symbol]	DELIMITACION AMBITOS DE CALIFICACION URBANISTICA

ESCALA 1:2000

1	2	3	4
5	6	7	8
9	10	11	12
13	14		

9-ARN  
ALINEACIONES Y RASANTES AMBITO NOROESTE



VIAS PECUARIAS		LONGITUD	ANCHO	SUPERF.	ANCHO
		metros	total	hectareas	total
VP N.1	CARADA REAL RAMBLA DE LA VIUDA	14.000	75	1.050	75
VP N.2	VEREDA DEL CAMINO DE LA RAYA	2.200	20	44	10
VP N.3	CORDEL CAMI FONDO Y VORA RIU	6.000	37,5	225	6
VP N.4	COLADA DEL CAMINO BOVEROT	2.200	18	39,6	6
VP N.5	CAMINO REAL DE BORRIOL	2.500	20	50	7
VP N.6	COLADA CAMINO S. ANTONIO CAMINAS	2.600	20	52	6
<b>TOTALES</b>		<b>30.500</b>		<b>147,86</b>	

(\*) SUELO TOTALMENTE DESARROLLADO MEDIANTE PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA ACTUALMENTE SUELO URBANO INDUSTRIAL.

[Symbol]	SUELO URBANO INDUSTRIAL	AO-12
[Symbol]	SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO INDUSTRIAL SUPOI-5*	AO-12
[Symbol]	SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO INDUSTRIAL SUPOI-6*	AO-12
[Symbol]	SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO INDUSTRIAL SUPOI-7*	AO-12
[Symbol]	SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO INDUSTRIAL SUPOI-8*	AO-12
[Symbol]	SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO INDUSTRIAL SUPOI-9	AO-12
[Symbol]	SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL SUNPOR-3	

[Symbol]	DOTACIONAL PARQUE PUBLICO
[Symbol]	DOTACIONAL ZONA VERDE
[Symbol]	DOTACIONAL
[Symbol]	SUELO NO URBANIZABLE COMUN
[Symbol]	SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCION INFRAESTRUCTURAS
[Symbol]	SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCION CALCES
[Symbol]	SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCION ARQUEOLOGICA
[Symbol]	SINIPAR
[Symbol]	VIA PECUARIA
[Symbol]	DELIMITACION AMBITOS DE CALIFICACION URBANISTICA

ESCALA 1:2000

1	2	3	4
5	6	7	8
9	10	11	12
13	14		

10-ARN  
ALINEACIONES Y RASANTES AMBITO NOROESTE





Termes Municipals de Villarreal de los Infantes

VIAS PECUARIAS		LONGITUD	ANCHO	SUPERF.	ANCHO
		metros	total	hectareas	medios
VP N.1	CARADA REAL RAMBLA DE LA VIUDA	14.000	75	105	75
VP N.2	VEREDA DEL CAMINO DE LA RAYA	2.200	20	4.4	10
VP N.3	CORDEL CAMI FONDO Y VORA RIU	6.000	37,5	22,5	6
VP N.4	COLADA DEL CAMINO BOVEROT	3.200	18	5,76	6
VP N.5	CAMINO REAL DE BORRIOL	2.500	20	5	7
VP N.6	COLADA CAMINO S. ANTONIO CAMINAS	2.600	20	5,2	6
TOTALS		30.500		147,86	

(\*) SUELO TOTALMENTE DESARROLLADO  
 MEDIANTE PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA  
 ACTUALMENTE SUELO URBANO INDUSTRIAL

[Symbol]	SUELO URBANO INDUSTRIAL	AO-12
[Symbol]	SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO INDUSTRIAL SUPOI-5*	AO-12
[Symbol]	SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO INDUSTRIAL SUPOI-6*	AO-12
[Symbol]	SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO INDUSTRIAL SUPOI-7*	AO-12
[Symbol]	SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO INDUSTRIAL SUPOI-8*	AO-12
[Symbol]	SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO INDUSTRIAL SUPOI-9	AO-12
[Symbol]	SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL SUNPOR-3	

[Symbol]	DOTACIONAL PARQUE PUBLICO
[Symbol]	DOTACIONAL ZONA VERDE
[Symbol]	DOTACIONAL
[Symbol]	SUELO NO URBANIZABLE COMUN
[Symbol]	SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCION INFRAESTRUCTURAS
[Symbol]	SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCION CAUCES
[Symbol]	SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCION ARQUEOLOGICA
[Symbol]	VIA PECUARIA
[Symbol]	DELIMITACION AMBITOS DE CALIFICACION URBANISTICA

ESCALA  
1:2000

1	2	3	4
5	6	7	8
9	10	11	12
13	14		

11-ARN  
 ALINEACIONES  
 Y RASANTES  
 AMBITO  
 NOROESTE

AJUNTAMENT  
 d'ALMASSORA  
 PGOU 1998



Po.18312  
52.28

VIAS PECUARIAS		LONGITUD	ANCHO	SUPERF.	ANCHO
		metros	metros	hectareas	NOBISANO metros
VP N.1	CAÑADA REAL RAMBLA DE LA VIUDA	14.000	75	105	75
VP N.2	VEREDA DEL CAMINO DE LA RAYA	2.200	20	4,4	10
VP N.3	CORDEL CAMI FONDO Y VORA RIU	6.000	37,5	22,5	6
VP N.4	COLADA DEL CAMINO BOVEROT	3.200	18	5,76	6
VP N.5	CAMINO REAL DE BORRIOL	2.500	20	5	7
VP N.6	COLADA CAMINO S. ANTONIO CAMINAS	2.600	20	5,2	6
TOTALS		30.500		147,86	

(\*) SUELO TOTALMENTE DESARROLLADO MEDIANTE PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA ACTUALMENTE SUELO URBANO INDUSTRIAL

[Pattern]	SUELO URBANO INDUSTRIAL	AO-12
[Pattern]	SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO INDUSTRIAL SUPOI-5 *	AO-12
[Pattern]	SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO INDUSTRIAL SUPOI-6 *	AO-12
[Pattern]	SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO INDUSTRIAL SUPOI-7 *	AO-12
[Pattern]	SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO INDUSTRIAL SUPOI-8 *	AO-12
[Pattern]	SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO INDUSTRIAL SUPOI-9	AO-12
[Pattern]	SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL SUNPOR-3	

[Pattern]	DOTACIONAL PARQUE PUBLICO
[Pattern]	DOTACIONAL ZONA VERDE
[Pattern]	DOTACIONAL
[Pattern]	SUELO NO URBANIZABLE COMUN
[Pattern]	SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCION INFRAESTRUCTURAS
[Pattern]	SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCION CAUCES
[Pattern]	SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCION ARQUEOLOGICA
[Pattern]	SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCION ARQUEOLOGICA
[Pattern]	VIA PECUARIA
[Pattern]	DELIMITACION AMBITOS DE CALIFICACION URBANISTICA

ESCALA  
1:2000

1	2	3	4
5	6	7	8
9	10	11	12
13	14		

12-ARN  
ALINEACIONES Y RASANTES AMBITO NOROESTE

AJUNTAMENT d'ALMASSORA  
PGOU 1998



VIAS PECUARIAS		LONGITUD	ANCHO LEGAL	SUPERF.	ANCHO MEDIO
		meters	meters	hectares	meters
VP N.1	CAÑADA REAL RAMBLA DE LA VIUDA	14.000	75	105	75
VP N.2	VEREDA DEL CAMINO DE LA RAYA	2.200	20	4.4	10
VP N.3	CORRED. CAMI FONDO Y VORA RIU	8.000	37.5	22.5	6
VP N.4	COLADA DEL CAMINO BOVEROT	3.200	18	5.76	6
VP N.5	CAMINO REAL DE BORRIOL	2.500	20	5	7
VP N.6	COLADA CAMINO S. ANTONIO CAMINAS	2.000	20	5.2	6
TOTALES		30.500		147.86	

(\*) SUELO TOTALMENTE DESARROLLADO MEDIANTE PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA ACTUALMENTE SUELO URBANO INDUSTRIAL

[Symbol]	SUELO URBANO INDUSTRIAL	AO-12
[Symbol]	SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO INDUSTRIAL SUPOI-5*	AO-12
[Symbol]	SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO INDUSTRIAL SUPOI-6*	AO-12
[Symbol]	SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO INDUSTRIAL SUPOI-7*	AO-12
[Symbol]	SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO INDUSTRIAL SUPOI-8*	AO-12
[Symbol]	SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO INDUSTRIAL SUPOI-9	AO-12
[Symbol]	SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL SUNPOR-3	

[Symbol]	DOTACIONAL PARQUE PUBLICO
[Symbol]	DOTACIONAL ZONA VERDE
[Symbol]	DOTACIONAL
[Symbol]	SUELO NO URBANIZABLE COMUN
[Symbol]	SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCION INFRAESTRUCTURAS
[Symbol]	SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCION CAUCES
[Symbol]	SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCION ARQUEOLOGICA
[Symbol]	SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCION CAUCES
[Symbol]	VIA PECUARIA
[Symbol]	DELIMITACION AMBITOS DE CALIFICACION URBANISTICA

ESCALA 1:2000

1	2	3	4
5	6	7	8
9	10	11	12
13	14		

13-ARN  
ALINEACIONES Y RASANTES  
AMBITO NOROESTE

AJUNTAMENT d'ALMASSORA  
P.G.O.U. 1.998  
MODIFICACION PUNTUAL 7 2007



VIAS PECUARIAS		LONGITUD	ANCHO	SUPERF.	ANCHO
		metros	metros	hectareas	metros
VP N.1	CARADA REAL RAMBLA DE LA VIUDA	14.000	75	105	75
VP N.2	VEREDA DEL CAMINO DE LA RAYA	2.200	20	4.4	10
VP N.3	CORDEL CAMI FONDO Y VORA RIU	6.000	37.5	22.5	6
VP N.4	COLADA DEL CAMINO BOVEROT	3.200	18	5.76	6
VP N.5	CAMINO REAL DE BORRIOL	2.500	20	5.2	7
VP N.6	COLADA CAMINO S. ANTONIO CAMINAS	2.600	20	5.2	6
TOTALES		30.500		147.86	

(\*) SUELO TOTALMENTE DESARROLLADO MEDIANTE PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA ACTUALMENTE SUELO URBANO INDUSTRIAL.

[Symbol]	SUELO URBANO INDUSTRIAL	AO-12	[Symbol]	DOTACIONAL PARQUE PUBLICO
[Symbol]	SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO INDUSTRIAL SUPOI-5*	AO-12	[Symbol]	DOTACIONAL ZONA VERDE
[Symbol]	SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO INDUSTRIAL SUPOI-6*	AO-12	[Symbol]	DOTACIONAL
[Symbol]	SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO INDUSTRIAL SUPOI-7*	AO-12	[Symbol]	SUELO NO URBANIZABLE COMUN
[Symbol]	SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO INDUSTRIAL SUPOI-8*	AO-12	[Symbol]	SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCION INFRAESTRUCTURAS
[Symbol]	SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO INDUSTRIAL SUPOI-9	AO-12	[Symbol]	SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCION CAUCES
[Symbol]	SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL SUNPOR-3		[Symbol]	SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCION ARQUEOLOGICA
[Symbol]			[Symbol]	SINUPAR
[Symbol]			[Symbol]	VIA PECUARIA
[Symbol]			[Symbol]	DELIMITACION AMBITOS DE CALIFICACION URBANISTICA

ESCALA 1:2000

1	2	3	4
5	6	7	8
9	10	11	12
13	14		

14-ARN  
ALINEACIONES Y RASANTES AMBITO NOROESTE