

o

NORMAS URBANISTICAS 2

<u>TÍTULO 5:</u>	RÉGIMEN GENERAL DE LAS CLASES DE SUELO	Pag. 5
<u>TÍTULO 6:</u>	CONDICIONES PARTICULARES DE LAS AREAS DE ORDENANZA EN SUELO URBANO	Pag. 19
<u>TÍTULO 7:</u>	CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SECTORES EN SUELO URBANIZABLE	Pag. 94
<u>TÍTULO 8:</u>	CONDICIONES PARTICULARES DE LAS CATEGORÍAS EN SUELO NO URBANIZABLE	Pag. 116
<u>TÍTULO 9:</u>	DISPOSICIONES TRANSITORIAS	Pag. 139

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

1

INDICE

TITULO 5: REGIMEN GENERAL DE LAS CLASES DE SUELO.

Capítulo 1: Régimen General del Suelo Urbano	Pag. 6
Capítulo 2: Régimen General del Suelo Urbanizable	Pag. 10.
Capítulo 3: Régimen General del Suelo No Urbanizable	Pag. 15.

TITULO 6: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS AREAS DE ORDENANZA EN SUELO URBANO

Capítulo 1: C-1: Casco Antiguo	Pag. 21.
Capítulo 2: C-2: Area Central	Pag. 24.
Capítulo 3: C-3: Residencial Estación	Pag. 27.
Capítulo 4: C-4: Transición Oeste	Pag. 30.
Capítulo 5: C-5: La Ecológica Norte	Pag. 32.
Capítulo 6: C-6: La Ecológica Sur	Pag. 35.
Capítulo 7: C-7: Ladera de Santa Bárbara	Pag. 37.
Capítulo 8: C-8: Ciudad Jardín Sur	Pag. 39.
Capítulo 9: C-9: Orden de la Merced	Pag. 42.
Capítulo 10: C-10: Borde Sur-oeste	Pag. 45.
Capítulo 11: C-11: Ladera de La Patá	Pag. 48.
Capítulo 12: C-12: Residencial Noroeste	Pag. 50.
Capítulo 13: C-15: Las Montañas y el Monasterio	Pag. 53.
Capítulo 14: C-16: Polideportivo	Pag. 56.
Capítulo 15: C-14: Polígono de la Estación	Pag. 58.
Capítulo 16: I-1: Mercovasa	Pag. 60.
Capítulo 17: I-2 industrial norte	Pag. 62.
Capítulo 18: P-1: Cibeles	Pag. 64.
Capítulo 19: P-2: Puig Val	Pag. 67.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Capítulo 20: P-3: Play Puig	Pag. 70.
Capítulo 21: P-4: Mar Plata	Pag. 74.
Capítulo 22: P-5: Plans Mar	Pag. 78.
Capítulo 23: P-6: El Progreso	Pag. 81.
Capítulo 24: P-7: Zonas Recreativas de Playa	Pag. 83.
Capítulo 25: M-1: L'Aljub	Pag. 86.
Capítulo 26: M-2: Cabes Bord	Pag. 88.
Capítulo 27: M-3: La Lloma	Pag. 90.
Capítulo 28: A-1: Cartuja del Ara Christi	Pag. 92.

TITULO 7: CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SECTORES EN EL SUELO URBANIZABLE

Capítulo 1: FICHAS DE PLANEAMIENTO DE SECTORES.

Sector Urbanizable SP-1	Pag. 96
Sector Urbanizable SP-2	Pag. 97
Sector Urbanizable SP-3	Pag. 98
Sector Urbanizable SP-4	Pag. 99
Sector Urbanizable SP-5	Pag. 100
Sector Urbanizable SP-6	Pag. 101
Sector Urbanizable SI-1	Pag. 102

Capítulo 2: FICHAS DE PLANEAMIENTO DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

Unidad de Ejecución nº 1	Pag. 104
Unidad de Ejecución nº 2	Pag. 105
Unidad de Ejecución nº 3	Pag. 106
Unidad de Ejecución nº 4	Pag. 107
Unidad de Ejecución nº 5	Pag. 108
Unidad de Ejecución nº 6	Pag. 109
Unidad de Ejecución nº 7	Pag. 110
Unidad de Ejecución nº 8	Pag. 111
Unidad de Ejecución nº 9	Pag. 112
Unidad de Ejecución nº 10	Pag. 113
Unidad de Ejecución nº 11	Pag. 114
Unidad de Ejecución nº 12	Pag. 115

TITULO 8: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS CATEGORIAS EN SUELO NO URBANIZABLE

Capítulo 1: NUCE 1: Suelo de Vocación Agrícola y Agropecuaria	Pag.117.
--	----------

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Capítulo 2: NUCE 2: Cementerio	Pag.120.
Capítulo 3: NUPE 1: Reservas de Interés Paisajístico	Pag.121.
Capítulo 4: NUPE 2: Ambitos de Protección del Patrimonio en Suelo No urbanizable	Pag.122.
Capítulo 5: NUPE 3: Cauces, Barrancos y Acequias	Pag.125.
Capítulo 6: NUPE 4: Carreteras	Pag.127.
Capítulo 7: NUPE 5: Caminos, Veredas y Vías Agropecuarias	Pag.129.
Capítulo 8: NUPE 6: Líneas Férreas	Pag.133.
Capítulo 9: NUPE 7: Infraestructuras de Servicios	Pag.134.
Capítulo 10: NUPE 8: Parques Naturales	Pag.136.
Capítulo 11: NUPE 9: Costas	Pag.137.
Capítulo 12: NUPE 10: Zona de Protección para la redacción de un Plan Especial.	Pag.138
<u>TITULO 9: DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y FINAL.</u>	Pag. 139
Disposición transitoria primera	
Disposición transitoria segunda	
Disposición transitoria tercera	
Disposición transitoria cuarta	
Disposición transitoria quinta	
Disposición transitoria sexta	

TITULO 5: REGIMEN GENERAL DE LAS CLASES DE SUELO.

Capítulo 1: Régimen General del Suelo Urbano	Pag. 6
Capítulo 2: Régimen General del Suelo Urbanizable	Pag. 10.
Capítulo 3: Régimen General del Suelo No Urbanizable	Pag. 15.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

5

CAPITULO 1: REGIMEN GENERAL DEL SUELO URBANO.**Sección 1: Determinaciones Generales.**Art. 5.1.1. Definición y Delimitación.

1. El Plan General clasifica como Suelo Urbano los terrenos consolidados por la edificación y que cuentan con todos los servicios urbanísticos, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 8 de la Ley 6/98 Régimen del Suelo y Valoraciones, y el Art. 6 de la Ley 6/94 Reguladora de la Actividad Urbanística.
2. La delimitación del Suelo Urbano del término municipal de El Puig aparece recogida en el Plano de Ordenación Estructural, Clasificación del Suelo (A.1) y más detalladamente en los planos de Ordenación Pormenorizada (B.1 y B.2). En cuanto a los Sistemas Estructurales, éstos se encuentran grafiados en los planos A.3, A.4, y A.5.

Art. 5.1.2. División del Suelo Urbano en Areas de Ordenanza.

1. A efectos de su regulación normativa, el Plan General divide el Suelo Urbano del Término Municipal de El Puig, en Areas de Ordenanza. Cada área de ordenanza está regulada por sus condiciones particulares junto con las generales contenidas en el resto de Normas.
2. Para la localización de las distintas Areas de Ordenanza en cada uno de los ámbitos de Suelo Urbano existentes en el término municipal de El Puig y permitir una fácil identificación espacial así como la adecuada correspondencia con los planos de ordenación, el Plan General distingue cinco clases de Areas de Ordenanza, codificada cada una con una letra diferente:
 - a) Areas de Ordenanza Casco Urbano y Políg. de la Estación identificadas con la letra C.
 - b) Areas de Ordenanza de Playa identificadas con la letra P.
 - c) Areas de Ordenanza del Polígono Industrial del Este identificadas con la letra I.
 - d) Areas de Ordenanza de la Montaña identificadas con la letra M.
 - e) Area de Ordenanza de la Cartuja Ara Christi y su Entorno identificadas con la letra A.

Art. 5.1.3. Relación de las Areas de Ordenanza en Suelo Urbano.

1. El listado completo de las Areas de Ordenanza en Suelo Urbano de El Puig, es el siguiente:

C-1 Casco Antiguo
C-2 Area Central.
C-3 Residencial Estación.
C-4 Transición Oeste
C-5 La Ecológica Norte
C-6 La Ecológica Sur
C-7 Ladera de S. Barbara
C-8 Ciudad Jardín Sur
C-9 Orden de la Merced
C-10 Borde Sur-oeste
C-11 Ladera de la Patá
C-12 Residencial Noroeste
C-14 Pol. de la Estación

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

6

C-15 Las Montañas y el Monasterio
C-16 Polideportivo

I-1 Mercovasa
I-2 Industrial Norte

P-1 Cibeles
P-2 Puig Val
P-3 Play Puig
P-4 Mar Plata
P-5 Plans Mar
P-6 El Progreso
P-7 Zonas Recreativas de playa

M-1 L'Aljub
M-2 Cabes Bord
M-3 La Lloma

A-1 Cartuja Ara Christi

Art. 5.1.4. Interpretación de los Documentos.

Los criterios de interpretación de la documentación del Suelo Urbano son los siguientes:

- a) Por lo que respecta a la ubicación y ámbito territorial normativo de las Areas de Ordenanza, prevalecerán los Planos de Ordenación frente a los documentos escritos.
- b) En cuanto a las condiciones de ordenación y aprovechamiento prevalecerá lo dispuesto en la documentación escrita.

Art. 5.1.5. Estructuración Normativa de las Areas de Ordenanza en Suelo Urbano.

1. En cada Area de Ordenanza se establecen las condiciones de regulación, estructuradas de la siguiente manera:
 - a) **Descripción y Objetivos:** donde se explican los criterios y objetivos que se han considerado en la elaboración de la Normativa, los cuales tienen carácter vinculante para cualquier figura de desarrollo o ejecución que se realice en el ámbito del área de ordenanza. Excepcionalmente se determinan en este apartado condiciones ordenancísticas de obligado cumplimiento.
 - b) **Condiciones Planimétricas y de Volumen:** donde son establecidas las condiciones respecto de la parcela y su ocupación y las relativas al volumen en el que se concreta el aprovechamiento edificatorio y la altura.
 - c) **Condiciones de Uso:** regulando y asignando usos pormenorizados según el régimen general.
 - d) **Condiciones Estéticas y Compositivas:** en donde se indican las condiciones específicas que -además de las generales debe guardar la edificación en el área de ordenanza.
 - e) **Condiciones de Gestión y Desarrollo:** donde se establecen las modalidades y requisitos de gestión específicos que deben contemplarse para la actuación urbanística y edificatoria en toda el área de ordenanza o en ámbitos determinados de la misma.

2. En algunas Areas de Ordenanza se delimitan divisiones en Subáreas para definir con mayor precisión cualquiera de los aspectos citados.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Art. 5.1.6. Función Legitimadora del Planeamiento.

1. En general, la ejecución del Plan General en Suelo Urbano se realizará mediante Actuaciones Aisladas, no obstante, las zonas calificadas como urbanas y que no dispongan de la urbanización necesaria, se desarrollarán mediante Actuaciones Integradas definidas en la Homologación.
3. El Plan considera los Planes Especiales de Reforma Interior como figuras adecuadas para el desarrollo de operaciones integrales de rehabilitación urbana. Los Planes Especiales contendrán los documentos y determinaciones exigidos en la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento según la finalidad y objetivos de cada uno de ellos.
4. Podrán redactarse en todo el ámbito del suelo urbano, Estudios de Detalle con alguna de las finalidades previstas en el Art. 26 de LRAU

Art. 5.1.20. Conservación de la Urbanización.

Se estará a lo estipulado en el Art. 79 y en la Disposición Transitoria Décima de la LRAU.

Art. 5.1.22. Rasantes y Alineaciones.

1. Las Rasantes oficiales en Suelo Urbano, serán las definidas por el viario actual, y la Alineaciones estarán en concordancia con la cartografía restituida, pudiendo decidir el Pleno Municipal las modificaciones que, a propuesta de los Técnicos Municipales, se consideren oportunas.
2. En el Suelo Urbano de la Playa (áreas de ordenanza P), y a resultas de la tramitación del correspondiente documento técnico para su ejecución, se acotará la rasante oficial de los tramos del Paseo Marítimo no construidos a más dos metros y veinte centímetros (+2,20 m) del nivel del mar.

Art. 5.1.23. Condiciones de la parcela.

1. En general, donde las ordenanzas particulares no lo determinen, se considerara que para ser edificables las parcelas deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - a) Superficie mínima: la superficie mínima de una parcela para ser edificable será de 60 m²
 - b) Fachada: Los lindes frontales de una parcela para ser edificable tendrán como mínimo 5 metros de longitud. No se permitirán segregaciones que den origen a parcelas cuyas dimensiones sean menores.
 - c) Forma de la parcela: será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 3x10 metros uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 60 grados sexagesimales con la misma.
 - d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones aquellas parcelas existentes, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación, exigiéndose un frente mínimo de fachada de 3 metros.
 - e) Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la segunda condición del párrafo c) (ángulo inferior a 60 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas existentes que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentre en fuera de ordenación.
2. Parámetros de emplazamiento.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

1. La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en los planos correspondientes o documentación escrita.
2. La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior.
3. La profundidad edificable será libre donde no quede fijada por el planeamiento.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

9

CAPITULO 2: REGIMEN GENERAL DEL SUELO URBANIZABLE.**Art. 5.2.1. Definición y Delimitación.**

1. Para la LRAU, es suelo urbanizable el previsto en el plan como urbanizable así como parte del calificado como urbano por el PGOU y que se encuentra sin urbanizar.
2. Según el Art. 9 de la LRAU, es suelo urbanizable todo aquel que precisa para su desarrollo de Actuaciones Integradas.
3. La presente homologación respeta el suelo urbano y urbanizable previsto en el PGOU en vigor con ligeras modificaciones para regularización de bordes, y tendentes a la consecución de sistemas estructurales viarios que precisa el municipio.
4. La delimitación del Suelo Urbanizable en el término municipal de El Puig, se ha grafiado en el Plano de Ordenación Estructural A-6 y más detalladamente en los planos de Ordenación Pormenorizada B.5 y B.6. Las ordenaciones pormenorizadas se encuentran grafiadas en los planos de la serie B-9.

Art. 5.2.2. División del Suelo Urbanizable.

El Suelo Urbanizable se divide en:

- Suelo Urbanizable sin ordenación pormenorizada.
- Suelo Urbanizable con ordenación pormenorizada.

Art. 5.2.3. Suelo Urbanizable sin ordenación pormenorizada.

El suelo Urbanizable sin ordenación pormenorizada se encuentra dividido en Sectores cuyo ámbito incluye:

- a) **Suelo neto a ordenar**, establecido de forma tal que constituyen unidades geográficas y urbanísticas delimitándose su perímetro de acuerdo con lo regulado en el Art. 20 LRAU. y donde se sitúa el aprovechamiento.
- b) **La Red Estructural**: constituida por los elementos de comunicaciones, espacios libres, equipamiento comunitario e instalaciones que conforman la estructura general y orgánica del territorio.

Se plantea en esta homologación 9 sectores, 8 en la playa y 1 en la zona industrial del Camino del Mar.

Art. 5.2.4. Suelo Urbanizable con ordenación pormenorizada.

1. El Suelo Urbanizable con ordenación pormenorizada se divide en Unidades de Ejecución.
2. Se plantean en esta homologación 12 UE de las que 2 están ubicadas en la playa, 1 en la zona industrial, 2 en el casco y 7 en la montaña.
3. Su ordenación pormenorizada se encuentra grafiada en los planos de la serie B-9

Art. 5.2.5. Estructuración normativa de los Sectores en Suelo Urbanizable.

Cada Sector de Suelo Urbanizable dispone de una FICHA URBANISTICA que se ha redactado de acuerdo con la siguiente estructura;

- a) Nombre del sector y área de reparto a que pertenece. Cuadro de Superficies: Superficie perteneciente a la Red Primaria, superficie a ordenar y total de superficie tal como delimitan los planos B-5 y B-6. El Sector se divide en suelo de cesión (que incluye las dotaciones obligatorias de Plan Parcial, los elementos estructurales y el aprovechamiento municipal) y suelo privado neto.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

10

- b) Edificabilidades y Aprovechamientos Lucrativos por Usos: se establecen las Edificabilidades de cada uso pormenorizado y los consiguientes aprovechamientos una vez aplicadas a éstas los coeficientes de homogeneización respectivos. Para la interpretación de estos valores en la redacción del Plan Parcial, se estará a lo dispuesto en los Arts. 5.2.8. y 5.2.9., debiéndose observar lo establecido en el 5.2.10. respecto al cálculo de los aprovechamientos de cada sector.
- c) Instrucciones para la Ordenación del Sector: Se indican en el Art. 5.2.11. las determinaciones que definen el cuadro urbanístico para la ordenación del Sector, y en el 5.2.15, para la de los Elementos Estructurales adscritos al mismo.

Art. 5.2.6. Función Legitimadora del Planeamiento.

Las actuaciones en Suelo Urbanizable sin ordenación pormenorizada requieren la previa aprobación del Plan Parcial del Sector correspondiente, incluyendo en el mismo la superficie de sistemas estructurales asignados.

Art. 5.2.7. Secuencia lógica del desarrollo territorial.

Viene definido en las fichas Urbanísticas.

Art. 5.2.8. Alcance del Cuadro de Superficies de la Homologación en cada Sector.

1. El Cuadro de Superficies establecido en la normativa de cada Sector se ajustará en base a mediciones realizadas sobre un reciente vuelo digitalizado, aceptándose correcciones de los valores superficiales totales, de sistemas estructurales adscritos y de sector de hasta un diez por ciento (10%), respecto a las cifras de la Homologación. De resultar modificados los valores superficiales globales, el Plan Parcial revisará las edificabilidades y aprovechamientos del sector.
2. En el Plan General las superficies de cesión obligatoria, libre y gratuita de cada sector acotadas en sus Normas son variables directas del techo residencial, correspondiendo al Plan Parcial, una vez fijado éste, concretar los valores de cesión. Para ello, además de respetar los estándares y extremos del Anexo al Reglamento de Planeamiento, la superficie de espacios libres de dominio y uso público no será inferior a quince (15) metros cuadrados por cada 100 m² de techo residencial y la de suelo de equipamientos públicos (reservas para centros docentes y servicios de interés público y social, cuyo uso concreto será propuesto por el Plan Parcial, en los términos del Art. 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento), tendrá un valor mínimo igual a veinte (20) metros cuadrados por cada 100 m² de techo residencial. El total de cesiones del Plan Parcial será de 35 m² por cada 100 de techo residencial según el Art.22 de LRAU.
3. El aprovechamiento municipal será calculado por el Plan Parcial y tendrá un valor mínimo igual al diez por ciento (10%) de la diferencia entre la superficie del sector y las dotaciones públicas y del viario, resultando una parcela de suelo en donde se concentrará el diez por ciento (10%) del aprovechamiento edificatorio correspondiente al Ayuntamiento. El valor de suelo neto será también fijado en el Plan Parcial como la diferencia entre la superficie de sector y la de cesión, que dividirá éste en las distintas zonas de usos pormenorizados.

Art. 5.2.9. Alcance de la asignación de edificabilidades y distribución de usos del Plan General en cada Sector.

1. Será competencia de cada Plan Parcial delimitar y distribuir en el suelo neto privado las distintas zonas de usos pormenorizados, atendiendo a las siguientes consideraciones:
 - a) Los ocho Sectores de Suelo Urbanizable sin ordenación pormenorizada que la homologación establece (todos en el ámbito espacial de la Playa) son de Uso Global Residencial y, en consecuencia, el Plan Parcial destinará al menos el setenta y cinco por ciento (75%) de la edificabilidad total a viviendas de los diferentes tipos.
 - b) Cada sector dispondrá de viviendas unifamiliares, orientadas de forma lineal y

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

- próximas a la playa, que representarán al menos un diez por ciento (10%) del número total obtenido de su capacidad máxima.
- c) Todo sector dispondrá, preferentemente en zonas de viviendas colectivas, Usos Comerciales, cuya edificabilidad sume, al menos, cinco (5) metros cuadrados por vivienda.
 - d) Cada sector podrá delimitar parcelas destinadas a dotacionales de dominio privado al servicio del uso residencial incluidas en los estándares mínimos exigidos por la LRAU. La edificabilidad asignada a esos dotacionales de titularidad privada consumirán parte del aprovechamiento lucrativo de dicho sector.
 - e) El número máximo de viviendas en cada sector resultará de multiplicar por cuarenta (40) la superficie Total del Sector y los Sistemas Estructurales adscritos (esto es la íntegra parte de Suelo Urbanizable incluido en el PP correspondiente), expresada en Hectáreas.
2. El Plan Parcial distribuirá la edificabilidad total del sector entre cada uno de los usos pormenorizados de acuerdo con las condiciones vinculantes del acápite anterior. La tabla de distribución de edificabilidades por usos recogida en la Normativa de cada sector no es vinculante, adjuntándose sólo a modo de orientación para el cálculo de los aprovechamientos.

Art. 5.2.10. Determinaciones para el Cálculo de los Aprovechamientos de cada Sector

según lo siguiente:

- a) Se calculará el aprovechamiento de cada uso multiplicando la edificabilidad en m². (asignada por el Plan Parcial), por un coeficiente determinado por el Plan General, de acuerdo con lo establecido en la siguiente tabla que es concordante con el Régimen de Usos.

- Vivienda Colectiva	0,70 Ud/m ² .
- Unifamiliar Adosada	0,85 Ud/m ² .
- Unifamiliar Aislada	0,95 Ud/m ² .
- Comercio	1,00 Ud/m ² .
- Industria	0,60 Ud/m ² .
- Garajes	0,50 Ud/m ² .
- Oficinas	0,95 Ud/m ² .
- Usos Pormenorizados del Global Industrial	0,60 Ud/m ² .
- Usos Pormenorizados del Global Dotacional	0,45 Ud/m ² .
- Otros Usos Pormenorizados del Global Residencial	0,95 Ud/m ² .
- Otros Usos Pormenorizados del Global Terciario	0,90 Ud/m ² .
- Otros Usos Pormenorizados del Global L. al Transporte	0.85 Ud/m ² .
 - b) El Aprovechamiento Homogeneizado del Sector resultará ser la suma de los aprovechamientos de cada uso multiplicada por el coeficiente del sector que determina el Plan General -uno(1)-.
2. El Aprovechamiento Medio Global del Suelo Urbanizable queda establecido por el Plan General en valor 0,4274 Ud/m².
3. El Aprovechamiento Reconocido al Sector será el resultado de multiplicar el aprovechamiento medio global (0,4274 Ud/m².) por la superficie total del sector en metros cuadrados. La diferencia entre el aprovechamiento homogeneizado de sector (calculado en el Plan Parcial) y el aprovechamiento reconocido al mismo, se denomina Exceso de Aprovechamiento, y se destinará a la compensación a los propietarios de sistemas estructurales adscritos al sector.
4. La Superficie de Sistemas Estructurales a compensar por el Exceso de Aprovechamiento de cada Sector será igual al cociente de dicho exceso entre el aprovechamiento medio global (0,4274 Ud/m².). En el supuesto que resulte de los cálculos del Plan Parcial una superficie de sistemas estructurales inferior a la adscrita en el Plan General, se habrá de compensar ésta en su totalidad mediante reajuste homogéneo de las edificabilidades entre propietarios de dichos sistemas y de sector; por el contrario, de resultar en el Plan Parcial una superficie de sistemas estructurales

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

superior a la adscrita en el Plan General, el exceso no compensado corresponderá al Ayuntamiento para su libre disposición o reequilibrio de compensaciones.

5. Excepto la distinción hecha en el pormenorizado de Vivienda Unifamiliar, todos los Usos que componen la tabla del número 1 son homogéneos con la clasificación del Art. 4.1.9. y el desarrollo normativo de los Capítulos 2, 3, 4, 5 y 6 del Título 4. Se prohíbe terminantemente el incorporar otros tipos edificatorios, de modo que a cualquier Area o Subárea de Ordenanza delimitada en los Planes Parciales se le distinguirá por habersele adscrito un Uso Predominante contenido en esa tabla.
6. El Régimen de Usos Compatibles y Complementarios que se determine para cada una de las Areas o Subáreas de Ordenanza no podrá conculcar las determinaciones contenidas en el Título 4, estableciéndose que, a la entrada en vigor de la normativa urbanística de los correspondientes Planes Parciales, no tendrán que revisarse los aprovechamientos lucrativos de las Zonas de planificación por el hecho de interesar construir tipos edificatorios para usos compatibles o complementarios, aunque se trate de pormenorizados cuyo coeficiente sea distinto al del predominante.

Art. 5.2.11. Otras Condiciones (Vinculantes) de Ordenación de los Sectores de los Planes Parciales.

Los Planes Parciales diseñarán la Ordenación de los Sectores de acuerdo con las determinaciones vinculantes del Plan General, observando el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a) El viario interior conformará un sistema jerarquizado que garantice la accesibilidad uniforme a todos los usos del sector y la continuidad de los itinerarios.
- b) Los espacios Libres y dotacionales de cesión pública se situarán donde sean más utilizables por los habitantes del municipio.
- c) Las viviendas colectivas se dispondrán en edificaciones de bloque abierto, de ocho (8) plantas de altura máxima, con porcentajes de ocupación inferiores al 80% de la parcela neta.
- d) Se conformarán, mediante su diseño urbano, asentamientos residenciales vertebrados en los que la distribución volumétrica de cada una de las zonas se integre con sus adyacentes constituyendo paisajes urbanos continuos.

Art. 5.2.12. División en Unidades de Ejecución.

Distribuidos los aprovechamientos entre propietarios de sector y de sistemas estructurales adscritos, podrá realizarse una división en unidades de ejecución para la ejecución de los Programas de Actuación Integrada según lo dispuesto en la LRAU en el Art. 29 y 30.

Art. 5.2.13. Programas de Actuación Integrada.

Las Unidades de Ejecución se desarrollarán mediante Programa de Actuación Integrada.

Art. 5.2.15. Ordenación de los Sistemas Estructurales.

1. La ordenación de los Sistemas Estructurales integrantes de la estructura general y orgánica del territorio e incluidos en Suelo Urbanizable se llevará a cabo mediante adscripción a los Sectores de dicho suelo para su desarrollo en los correspondientes Planes Parciales.
2. Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento podrá acordar, antes de ser aprobados los documentos de ordenación correspondientes, la formulación y aprobación de Planes Especiales para la ordenación específica de elementos concretos de Sistema Estructural en Suelo Urbanizable sin ordenación con alguna de las finalidades establecidas en el Art. 76.2 RP, en cuyo caso tales figuras (los Planes Parciales) contemplarán el diseño y ordenación de los sistemas estructurales adscritos al sector conforme a lo dispuesto en dichos planes (los Especiales).

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

4. Las Zonas Verdes y Espacios Libres de Sistema Estructurales así calificadas en la correspondientes adscripción en Suelos Urbanizables se ordenarán de conformidad con las Condiciones Generales de los Usos adecuándose sus parámetros ordenancísticos en sintonía con los de las áreas de ordenanza P-7.
5. La ordenación del Paseo Marítimo será tal que se observen las instrucciones de la Orden de la Dirección General de Puertos y Costas de 16 de Julio de 1.986, acerca de los "Criterios sobre el Proyecto de los Paseos y Senderos Marítimos".

Art. 5.2.20. Cesiones Obligatorias y Aprovechamiento Medio.

1. Las cesiones obligatorias y gratuitas en Suelo Urbanizable se harán en favor del municipio, y son las establecidas en el Art. 22 de LRAU A estos efectos:
 - a) La superficie total de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes, y los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios será como mínimo la determinada en las normas de cada sector, pudiendo ser incrementadas por el Plan Parcial pero nunca disminuidas.
 - b) También se cederán otras superficies previamente acordadas entre las partes.
 - c) El Plan General determina como Aprovechamiento el valor 0,4274 Ud/m2., resultando todos los sectores con exceso de aprovechamiento que se destina a la adjudicación de suelo para los propietarios del que ocuparán los sistemas generales. Así solo será de cesión a favor de la Administración los terrenos no incluidos en las referidas adjudicaciones, bien por reajustes o bien porque se haya procedido a la obtención de sistemas generales por el sistema de expropiación. La concreción de los terrenos en que se formalice la compensación de los suelos de sistemas generales se realizará, salvo acuerdo expreso de las dos partes, proporcionalmente a las unidades de aprovechamiento de cada una de las zonas del sector correspondiente.
2. La determinación del diez por ciento (10%) del Aprovechamiento Medio de cada Sector, una vez deducidas las cesiones de los excesos de aprovechamiento, se concreta -sometido a los reajustes que proceda- en las Normas del Título 7 proporcionalmente a las unidades de aprovechamiento de las diversas zonas.
3. Cualquier Convenio entre las partes tendrá que hacerse sin exceso de las normas legales.

Art. 5.2.22. Conservación de la Urbanización.

De acuerdo con lo establecido en los Arts. 67 y 68 RG, la Conservación de la Urbanización de cada sector será a cargo de los Propietarios de los diversos polígonos, que habrán de integrarse en una Entidad Urbanística de Conservación, durante un periodo mínimo de diez (10) años, contado a partir de la recepción por parte de la administración municipal de la obra completa de urbanización a cargo de los mismos. Los Elementos Estructurales adscritos a cada sector serán conservados por el Ayuntamiento de El Puig, una vez transcurrido el plazo de garantía.

CAPITULO 3: RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE.Art. 5.3.1: Definición y Delimitación.

1. Constituyen Suelo No Urbanizable las áreas del Término Municipal por cuyas constantes agrícolas, ganaderas, forestales, paisajísticas, o de otras índoles en relación con la estrategia territorial del Plan son excluidas de las dinámicas urbanizadoras para fundamentalmente preservar sus características naturales, productivas, histórico-culturales y funcionales públicas.
2. La delimitación de Suelo No Urbanizable en el Término Municipal de El Puig, se ha grafiado en el Plano A1 Clasificación del suelo.

Art. 5.3.2. División del Suelo No Urbanizable.

La clasificación del suelo no urbanizable queda definida en el título I de la Ley 4/92.

1. Suelo No Urbanizable Común.
2. Suelo No Urbanizable de Protección Especial.

Art. 5.3.3. Régimen urbanístico del Suelo no Urbanizable.

1. El Suelo No Urbanizable se regirá por la Ley 4/1992 de 5 de junio sobre Suelo No Urbanizable, modificada por la ley 2/1997 de 13 de junio, ambas elaboradas por la Generalidad Valenciana, o por cualquier otra que en el futuro modifique o sustituya a las anteriores, completada por las determinaciones del presente Plan General.
2. Cualquiera que sea su categoría, el suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre él impusieran estas Normas, no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que no comporten pérdida del valor inicial del terreno derivado del rendimiento rústico del que sea naturalmente susceptible.
3. El suelo no urbanizable deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades de la comunidad. El contenido normal del derecho de propiedad en suelo no urbanizable viene determinado por el rendimiento agropecuario o natural del que fueran inicialmente susceptibles los terrenos, según la función social que corresponde a su explotación. En ningún caso y a ningún efecto cabrá reconocer expectativas urbanísticas al suelo no urbanizable.
4. Si un suceso natural o provocado, causare degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a una Zona de calificación determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar su calificación, sino que, por el contrario, deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.

Art. 5.3.4. Ejercicio de la Facultad de Intervenir.

Las intervenciones en Suelo No Urbanizable estarán limitadas por las determinaciones prevenidas en la Ley 4/92 y la 2/97, complementadas por las estipuladas en este Plan.

Art. 5.3.5. Construcciones Autorizadas.

1. En Suelo No Urbanizable Común:
 - a) Deberán respetarse las incompatibilidades de usos señaladas en el Plan General.
 - b) No se podrán realizar otras construcciones que las permitidas en el Art. 8.1.2, que se ajusten, en su caso, a los planes o normas del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
 - c) Podrán autorizarse edificaciones e instalaciones declaradas de Interés Comunitario según se especifica en la Ley 4/92.
2. En Suelo No Urbanizable de Protección Especial:

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

- d) Además de las limitaciones del número anterior que serán vigentes para todo tipo de Suelo No Urbanizable, en los terrenos que constituyen parte del Suelo No Urbanizable de Protección Especial, no podrán autorizarse usos ni edificaciones que impliquen transformaciones de su destino o naturaleza o lesionen el valor específico que se pretende proteger.

Art. 5.3.6. Adaptación de las Edificaciones al Medio.

1. En todo caso, las construcciones autorizadas en Suelo No Urbanizable habrán de adecuarse a su condición aislada conforme a las normas establecidas en el Plan, prohibiéndose terminantemente las edificaciones características de zonas urbanas. Será exigido que sus elementos compositivos, así como los materiales empleados, colores, etc., se integren en el medio poniendo en valor criterios profesionales en el marco del debate abierto en torno al modo de hacer Arquitectura Contemporánea.
2. Los vallados en Suelo No Urbanizable, salvo especificaciones distintas de las normas de cada categoría, se formarán mediante piezas caladas (mallas metálicas, vallas trianguladas, etc.) sobre muretes de fábrica de altura igual o inferior a ochenta (80) centímetros, no pudiéndose terminar con elementos punzantes. La elevación máxima sobre la rasante natural del terreno adyacente será de doscientos ochenta centímetros (2,8 m).

Art. 5.3.7. Parcelaciones.

1. No podrán realizarse divisiones ni segregaciones parcelarias en Suelo No Urbanizable que no cumplan con el artículo tercero de la Ley 2/97 de modificación de la Ley 4/92.
2. Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas en esta clase de suelo. Se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente al menos una de las siguientes manifestaciones:
 - a) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre. En especial, cuando los lotes resultantes solo puedan ser de utilidad para la edificación prohibida por estas Normas.
 - b) Afectar fincas que dispongan de accesos viarios comunes exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales o disponga de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos metros de anchura, con independencia de que cuenten con encintado de acera.
 - c) Afectar fincas con servicios de abastecimiento de agua para el conjunto de ellas, cuando sean canalizaciones subterráneas o con abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto teniendo estación de transformación común a todas ellas; cuando cuenten con red de saneamiento con recogida única, o cuando cualesquiera de los servicios discurra por espacios comunales.
 - d) Existir publicidad, claramente mercantil, que dé a entender la pretensión de dar una utilización urbanística a los terrenos.
 - e) Que la parcelación sea coetánea al encargo o redacción de proyecto o a la realización de cualesquiera actos de naturaleza privada o administrativa, tendentes a la edificación con vistas a un uso urbanístico prohibido para los terrenos.
3. La existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen.

Art. 5.3.8. Núcleo de Población.

Se define que puede formarse un Núcleo de Población cuando concurren una o varias de las siguien-

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

tes circunstancias:

- a) Disponer de vías de acceso rodado e interiores con señalización y condiciones urbanas.
- b) Disponer de servicios urbanos básicos con acometidas a parcelas colindantes.
- c) Disponer en el entorno de construcciones sociales, deportivas, recreativas o de ocio, entendiéndose por éste un ámbito próximo tal que pueda presumirse que se vincularán funcionalmente las edificaciones existentes y pretendidas.
- d) Si en un círculo de cien (100) metros de radio trazado con centro en cualquiera de los extremos de la edificación que se pretende construir existen edificadas, en trámite de autorización o con licencia vigente, tres (3) o más viviendas de uso residencial permanente o temporal.

Art. 5.3.9. Viviendas en SNU

- a) Las viviendas en SNU requieren la autorización de la Consellería de Obras Públicas y deberán ajustarse a las condiciones establecidas en el art. 10 de la Ley sobre Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana, tramitándose la solicitud de acuerdo con lo previsto en el art. 8 de dicha Ley.
- b) Las viviendas existentes podrán reformarse y ampliarse siempre que se cumpla con la ocupación máxima del 2% de la parcela como se estipula en el Art. 8.1.2 de estas normas.

Art. 5.3.10. Intervenciones de Transformación.

1. Se prohíben los movimientos de tierras que impliquen modificaciones orográficas intensivas, salvo aquéllas que se realicen -con las limitaciones impuestas por la Consellería de Medio Ambiente- para la transformación del suelo que tenga por objeto mejorar u obtener su explotación agrícola.
2. Se prohíben los vaciados del nivel natural de los terrenos más allá de la formación de bancales para transformaciones agrícolas, exigiéndose que la diferencia de cota entre dos contiguos nunca sea superior a la altura de las plantaciones en producción (árboles jóvenes) o dos (2) metros.
3. Se prohíben los invernaderos de tipo extensivo en todo el SNU del término de El Puig.

Art. 5.3.11. Áreas Diferenciales en Suelo No Urbanizable Común

En el Suelo No Urbanizable Común se distinguen dos Categorías:

NUCE 1: Agrícola y agropecuario.

NUCE 2: Cementerios

Art. 5.3.12. Usos Compatibles e Incompatibles en el Suelo No Urbanizable Común.

Los previstos en la Ley 4/92 o la que la sustituya.

Suelo No Urbanizable de Protección Especial.

Art. 5.3.13. Áreas Diferenciales en Suelo No Urbanizable de Protección Especial.

En el Suelo No Urbanizable de Protección Especial se distinguen las siguientes Categorías

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Diferenciales:

NUPE 1: Reserva de Interés Paisajístico

NUPE 2: Ambitos de Protección del Patrimonio en Suelo No Urbanizable.

NUPE 3: Cauces, Barrancos y Acequias.

NUPE 4: Carreteras.

NUPE 5: Caminos, Veredas y Vías Agropecuarias.

NUPE 6: Líneas férreas.

NUPE 7: Infraestructuras de Servicios.

NUPE 8: Parques Naturales.

NUPE 9: Costas.

NUPE 10: Zona de Protección para la redacción de un Plan Especial.

TITULO 6: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS AREAS DE ORDENANZA EN SUELO URBANO

Capítulo 1: C-1: Casco Antiguo	Pag. 21.
Capítulo 2: C-2: Area Central	Pag. 24.
Capítulo 3: C-3: Residencial Estación	Pag. 27.
Capítulo 4: C-4: Transición Oeste	Pag. 30.
Capítulo 5: C-5: La Ecológica Norte	Pag. 32.
Capítulo 6: C-6: La Ecológica Sur	Pag. 35.
Capítulo 7: C-7: Ladera de Santa Bárbara	Pag. 37.
Capítulo 8: C-8: Ciudad Jardín Sur	Pag. 39.
Capítulo 9: C-9: Orden de la Merced	Pag. 42.
Capítulo 10: C-10: Borde Sur-oeste	Pag. 45.
Capítulo 11: C-11: Ladera de La Patá	Pag. 48.
Capítulo 12: C-12: Residencial Noroeste	Pag. 50.
Capítulo 13: C-15: Las Montañas y el Monasterio	Pag. 53.
Capítulo 14: C-16: Polideportivo	Pag. 56.
Capítulo 15: C-14: Polígono de la Estación	Pag. 58.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

19

Capítulo 16: I-1: Mercovasa	Pag. 60.
Capítulo 17: I-2 industrial norte	Pag. 62.
Capítulo 18: P-1: Cibeles	Pag. 64.
Capítulo 19: P-2: Puig Val	Pag. 67.
Capítulo 20: P-3: Play Puig	Pag. 70.
Capítulo 21: P-4: Mar Plata	Pag. 74.
Capítulo 22: P-5: Plans Mar	Pag. 78.
Capítulo 23: P-6: El Progreso	Pag. 81.
Capítulo 24: P-7: Zonas Recreativas de Playa	Pag. 83.
Capítulo 25: M-1: L'Aljub	Pag. 86.
Capítulo 26: M-2: Cabes Bord	Pag. 88.
Capítulo 27: M-3: La Lloma	Pag. 90.
Capítulo 28: A-1: Cartuja del Ara Christi	Pag. 92.

CAPITULO 1: C-1: CASCO ANTIGUO.**Art. 6.1.1. Descripción y Objetivos.**

1. El Area de Ordenanza C-1 comprende el perímetro de la antigua población conformada por manzanas irregulares dispuestas en las laderas en torno a las dos montañas de El Puig. En cuanto a la parcelación, sin presentarse desordenada, es de mayor heterogeneidad que en el resto de las zonas y de menor superficie media. Predomina el uso de vivienda unifamiliar o bifamiliar (dos viviendas por parcela) con pocos casos de edificios de vivienda colectiva; por otra parte en esta área se localizan algunos usos no residenciales e incluso talleres. En cuanto a las alturas predominan las edificaciones de dos plantas aunque hay entre éstas algunas de tres y cuatro; la edificación se dispone en la generalidad de los casos adosada entre medianeras, sin retranqueo frontal y altos índices de ocupación de parcela.
2. Sobre la base de estas características, los objetivos de la ordenación pueden resumirse en el desarrollo de una normativa urbanística que tienda a consolidar las permanencias del entorno edificado y asegure una integración armónica de la nueva obra en el mismo, a la vez que se otorguen aprovechamientos homogéneos a todos los propietarios del suelo.

Sección 1: Condiciones Planimétricas y de Volumen.**Art. 6.1.2. Condiciones de Parcelación.**

1. La unidad urbanística coincidirá con la parcela catastral definida en el plano catastral salvo situaciones de fuera de ordenación, siendo ésta la referencia respecto a la cual se establece el aprovechamiento edificatorio del Plan y sobre la que se regula el régimen de usos, debiendo tramitarse cualquier licencia municipal sobre la consideración global de la misma.
2. La estructura parcelaria del área de ordenanza C-1, es protegida por el Plan General en tanto base morfológica de una trama urbana y un patrimonio arquitectónico coherente histórica y culturalmente; en consecuencia, toda alteración de las parcelas definidas en la base planimétrica catastral deberá ser suficientemente justificada en el proyecto técnico de actuación en atención a la mayor idoneidad de la solución propuesta con los objetivos y criterios del Plan. En todo caso, quedan prohibidas las alteraciones de la parcela original en los siguientes supuestos de subdivisión, agrupación y rectificación de lindes:
 - a) No se permiten subdivisiones de parcelas de superficie inferior a 150 m². ó con un único frente de longitud menor de 6 m. En el caso de parcelas con frentes a calles opuestas no se permitirán subdivisiones parcelarias que supongan un aumento del total de superficie edificada u ocupada del conjunto respecto a las que resultarían de no haberse realizado, siendo los valores máximos los correspondientes a la parcela original.
 - b) No se permite la agrupación de parcelas, salvo que al menos una de las originales sea inferior a 80 m². , y la superficie total resultante no supere el doble de la inicial de mayor tamaño.
 - c) Solo se permitirá la rectificación de lindes entre parcelas contiguas cuando no se altere la superficie de cada una en más de un 10%

Art. 6.1.3. Condiciones de Disposición de la Edificación en la parcela.

La edificación se **adosará entre medianeras**, coincidiendo la fachada con el linde frontal de parcela alineado a vía pública, salvo retiros. Al interior de la parcela (en el área no lindante a vía pública) no se fijan condiciones obligatorias de disposición de la edificación.

Art. 6.1.4. Condiciones de Ocupación.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

No se establece porcentaje máximo de ocupación en planta de la edificación sobre la superficie neta de la parcela, resultando éste de la aplicación del máximo de edificabilidad permitido.

Art. 6.1.5. Altura de la Edificación.

La altura máxima que podrá tener la edificación del área de ordenanza C-1 es de **dos plantas (planta baja+una), con una altura máxima de cornisa nunca superior a 7 metros** desde la rasante oficial de vía pública. No obstante, se permiten ligeras modificaciones de la altura de cornisa en base a los edificios catalogados más próximos, para conseguir una coherencia de imagen en todo el entorno.

Art. 6.1.6. Edificabilidad.

El índice de edificabilidad máxima del área C-1 y al propio tiempo el aprovechamiento edificatorio a que tiene derecho todo propietario de suelo en este ámbito de ordenación, es de **2,0 m²/m².**, que multiplicado por la superficie neta de parcela resulta el techo máximo edificable en la misma.

Sección 2: Condiciones de Uso.

Art. 6.1.7. Uso Predominante.

Es el de vivienda unifamiliar.

Art. 6.1.8. Régimen de Usos Compatibles y Complementarios.

1. Son usos compatibles los que a continuación y con las condiciones siguientes se señalan:
 - a) Vivienda colectiva, con un máximo de cuatro (4) unidades de vivienda por parcela. Todas las viviendas resultantes tendrán la fachada recayente a la calle.
 - b) Dotaciones (sean públicas o privadas) en todos sus usos pormenorizados; adquiriendo el carácter de uso obligatorio en las parcelas así calificadas.
 - c) Industria, en las categorías de talleres, producción artesanal y oficios artísticos y siempre que cumplan las normas generales de compatibilidad con usos residenciales.
 - d) Terciario, en los usos pormenorizados de comercio, oficinas y salas de reuniones, con una limitación de superficie techada de hasta 500 m².
- 1.
2. Son usos compatibles en las parcelas con acceso recayente a la Ronda Norte, incluidas en la delimitación de Subáreas de tolerancia industrial, cualquier actividad relacionada con el uso industrial de menos de 400 m². y el ligado al transporte en uso pormenorizado de taller e instalaciones de servicios.
3. Son usos complementarios en cualquier parcela con uso principal predominante o compatible permitido, los establecidos con carácter general para el uso global residencial.
4. En todo caso, la potencia máxima de la maquinaria que se podrá instalar en el ámbito del área de ordenanza C-1, será de 13,2 Kw cuando se trate de receptores dinámicos (motores), y de 50 Kw cuando lo sean estáticos (hornos, alumbrado, etc.)
5. Son usos prohibidos en todo el ámbito del área de ordenanza C-1, aquéllos no expresamente permitidos (bien como predominantes, compatibles o complementarios) en esta sección.

Sección 3: Condiciones Estéticas y Compositivas.

Art. 6.1.9. Justificación Técnica de Adecuación al Entorno.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

En el área C-1, como parte del núcleo histórico de El Puig, se preservará la imagen ambiental y de la edificación de la zona, y todo proyecto técnico de obra incluirá en la documentación exigida para la concesión de licencia, justificación razonada de la idoneidad de su intervención en base al entorno consolidado, y especialmente de los elementos próximos protegidos en el Catálogo.

Art. 6.1.10. Criterios de Composición de las Fachadas Exteriores.

Las fachadas de los edificios del área de ordenanza C-1, Casco Antiguo, observarán las determinaciones compositivas generales y las siguientes:

- a) Dispondrán de elementos de remate (cornisa o alero) y líneas fijas de composición (zócalos, forjados intermedios, dinteles de vanos, etc.) en continuidad e integración con las edificaciones contiguas y del entorno inmediato, especialmente las catalogadas.
- b) Serán de paños planos y no compuestas mediante volúmenes torturados; se permiten salientes aislados de poca entidad en el conjunto perceptual (aleros, balcones, etc.) con vuelo máximo igual a una veintava parte (1/20) del ancho de la calle; se prohíben los miradores.
- c) La distribución de los vanos en fachada ofrecerá percepciones claras y unitarias, con una composición de ejes integrada con el entorno; todos los huecos serán de proporción vertical.
- d) Las cubiertas deberán ser inclinadas al menos en un 50% de su superficie y deberá estar situada en la primera crujía correspondiente a la fachada principal. Las cubiertas inclinadas se resolverán en composición unitaria (prohibiéndose los faldones falsos o interrumpidos).
- e) Se limitarán los elementos sobresalientes por encima de la cubierta a los estrictamente imprescindibles como antenas y chimeneas. Los depósitos, maquinaria de ascensores e instalaciones de aire acondicionado deberán ubicarse en el interior de la envolvente definida por la cubierta.

Art. 6.1.11. Materiales de la Edificación.

En cuanto a los materiales se justificará su adecuación, en color (tonos claros no necesariamente blancos), textura y otras características, a las edificaciones del entorno, siendo en todo caso prohibidos para su uso en exteriores el ladrillo visto, los revocos en imitación de ladrillo o piezas pétreas y las cubiertas de fibrocemento. Las medianeras vistas se tratarán como fachadas.

Sección 4: Condiciones de Ejecución del Planeamiento.

Art. 6.1.12. Formas de Actuación.

En el área de ordenanza C-1 no es necesario el desarrollo de figura de planeamiento alguna ni normativa complementaria de la establecida por el Plan General, de manera tal que la intervención urbanística o edificatoria en cualquier parcela deberá producirse mediante una ACTUACIÓN AISLADA (Art. 6 de LRAU), previa concesión de licencia municipal.

CAPITULO 2: C-2: AREA CENTRAL.**Art. 6.2.1. Descripción y Objetivos.**

1. Es ésta una zona interior al casco antiguo e históricamente integrada en el mismo, pero con características tipológicas y volumétricas algo diferenciadas. Así, predominan los edificios de composición noble y mayor interés ambiental, y, en cierta consecuencia, la altura de la edificación es mayor, tanto en número de plantas como en unidades métricas hasta cornisa.
2. La ordenación del Area de Ordenanza Central es similar a la del Casco Antiguo, C-1, si bien con una planta más de altura máxima. Por otro lado, es una zona de mayor complejidad funcional.

Sección 1: Condiciones Planimétricas y de Volumen.**Art. 6.2.2. Condiciones de Parcelación.**

1. La unidad urbanística coincidirá con la parcela catastral salvo situaciones de fuera de ordenación, siendo ésta la referencia respecto a la cual se establece el aprovechamiento edificatorio del Plan y sobre la que se regula el régimen de usos, debiendo tramitarse cualquier licencia municipal sobre la consideración global de la misma.
2. La estructura parcelaria del área de ordenanza C-2 es protegida por el Plan General en tanto base morfológica de una trama urbana y un patrimonio arquitectónico coherente histórica y culturalmente; en consecuencia, toda alteración de las parcelas definidas en la base planimétrica catastral deberá ser suficientemente justificada en el proyecto técnico de actuación en atención a la mayor idoneidad de la solución propuesta con los objetivos y criterios del Plan. En todo caso, quedan prohibidas las alteraciones de la parcela original en los siguientes supuestos de subdivisión, agrupación y rectificación de lindes:
 - a) No se permiten subdivisiones de parcelas de superficie inferior a 150 m². ó con un único frente de longitud menor de 6 m. En el caso de parcelas con frentes a calles opuestas no se permitirán subdivisiones parcelarias que supongan un aumento del total de superficie edificada u ocupada del conjunto respecto a las que resultarían de no haberse realizado, siendo los valores máximos los correspondientes a la parcela original.
 - b) No se permite la agrupación de parcelas, salvo que al menos una de las originales sea inferior a 80 m², y la superficie total resultante no supere el doble de la inicial de mayor tamaño.
 - c) Solo se permitirá la rectificación de lindes entre parcelas contiguas cuando no se altere la superficie de cada una en más de un 10%

Art. 6.2.3. Condiciones de Disposición de la Edificación en la parcela.

La edificación se adosará entre medianeras, coincidiendo la fachada con el linde frontal de parcela alineado a vía pública. Al interior de la parcela (en el área no lindante a vía pública) no se fijan condiciones obligatorias de disposición de la edificación.

Art. 6.2.4. Condiciones de Ocupación.

No se establece porcentaje máximo de ocupación en planta de la edificación sobre la superficie neta de la parcela, resultando éste de la aplicación del máximo de edificabilidad permitido en el área de ordenanza C-2.

Art. 6.2.5. Altura de la Edificación.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

La altura máxima que podrá tener la edificación del área de ordenanza C-2 es de **tres plantas (planta baja+dos), con una altura máxima de cornisa nunca superior a 10 metros** desde la rasante oficial de vía pública. No obstante, se permiten ligeras modificaciones de la altura de cornisa en base a los edificios catalogados más próximos, para conseguir una coherencia de imagen en todo el entorno.

Art. 6.2.6. Edificabilidad.

El índice de edificabilidad máxima del área C-2 y al propio tiempo el aprovechamiento edificatorio a que tiene derecho todo propietario de suelo en este ámbito de ordenación, es de **2,25 m²/m².**, que multiplicado por la superficie neta de parcela resulta el techo máximo edificable en la misma.

Sección 2: Condiciones de Uso.

Art. 6.2.7. Uso Predominante.

Es el de vivienda unifamiliar.

Art. 6.2.8. Régimen de Usos Compatibles y Complementarios.

1. Son usos compatibles los que a continuación y con las condiciones siguientes se señalan:
 - a) Vivienda colectiva, con menos de ocho (8) unidades de vivienda por parcela. Todas las viviendas resultantes tendrán la fachada recayente a la calle.
 - b) Dotaciones (sean públicas o privadas) en todos sus usos pormenorizados.
 - c) Industria, en las categorías de talleres, producción artesanal y oficios artísticos, y siempre que cumplan las normas generales de compatibilidad con usos residenciales.
 - d) Terciario, en los usos pormenorizados de comercio, oficinas y salas de reuniones, con una limitación de superficie techada de hasta 1.500 m² y el de hospedaje.
2. Son usos complementarios en cualquier parcela con uso principal predominante o compatible permitido, los establecidos con carácter general para el uso global residencial (Título 4, Capítulo 1).
3. En todo caso, la potencia máxima de la maquinaria que se podrá instalar en el ámbito del área de ordenanza C-2 será de 13,2 Kw. cuando se trate de receptores dinámicos (motores), y de 50 Kw. cuando lo sean estáticos (hornos, alumbrado, etc.)
4. Son usos prohibidos en todo el ámbito del área C-2, aquellos no expresamente permitidos (bien como predominantes, compatibles o complementarios) en esta sección.

Sección 3: Condiciones Estéticas y Compositivas.

Art. 6.2.9. Justificación Técnica de Adecuación al Entorno.

En el Area C-2, como parte del núcleo histórico de El Puig, se preservará la imagen ambiental y de la edificación de la zona, y todo proyecto técnico de obra incluirá en la documentación exigida para la concesión de licencia, justificación razonada de la idoneidad de su intervención en base al entorno consolidado, y especialmente de los elementos próximos protegidos en un Catálogo.

Art. 6.2.10. Criterios de Composición de las Fachadas Exteriores.

Las fachadas de los edificios del área de ordenanza C-2, Area Central, observarán las determinaciones compositivas del Art. 3.9.7. y las siguientes:

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

- a) Dispondrán de elementos de remate (cornisa o alero) y líneas fijas de composición (zócalos, forjados intermedios, dinteles de vanos, etc.) en continuidad e integración con las edificaciones contiguas y del entorno inmediato, especialmente las catalogadas.
- b) Serán de paños planos y no compuestas mediante volúmenes torturados; se permiten salientes aislados de poca entidad en el conjunto perceptual (aleros, balcones, etc.), con vuelo máximo igual a una veintava parte (1/20) del ancho de la calle; se prohíben miradores.
- c) La distribución de los vanos en fachada ofrecerá percepciones claras y unitarias, con una composición de ejes integrada con el entorno; todos los huecos serán de proporción vertical.
- d) Las cubiertas deberán ser inclinadas al menos en un 50% de su superficie y deberá estar situada en la primera crujía correspondiente a la fachada principal. Las cubiertas inclinadas se resolverán en composición unitaria (prohibiéndose los faldones falsos o interrumpidos).
- e) Se limitarán los elementos sobresalientes por encima de la cubierta a los estrictamente imprescindibles como antenas y chimeneas. Los depósitos, maquinaria de ascensores e instalaciones de aire acondicionado deberán ubicarse en el interior de la envolvente definida por la cubierta.

Art. 6.2.11. Materiales de la Edificación.

En cuanto a los materiales se justificará su adecuación, en color (tonos claros no necesariamente blancos), textura y otras características, a las edificaciones del entorno, siendo en todo caso prohibidos para su uso en exteriores el ladrillo visto, los revocos en imitación de ladrillo o piezas pétreas y las cubiertas de fibrocemento. Las medianeras vistas se tratarán como fachadas.

Art. 6.2.12. Entorno del Monasterio.

1. Los edificios incluidos en la delimitación de entorno del Monasterio deberán obtener el informe favorable de Dirección General Patrimonio Artístico de Consellería de Cultura, Educación y Ciencia.
2. Las ordenanzas de aplicación son las particulares del área C-2 y las generales recogidas en el título 3 de estas normas.

Sección 4: Condiciones de Ejecución del Planeamiento.

Art. 6.2.13. Formas de Actuación.

1. En el área de ordenanza C-2 no es necesario el desarrollo de figura de planeamiento alguna ni normativa complementaria de la establecida por el Plan General, de manera tal que la intervención urbanística o edificatoria en cualquier parcela deberá producirse mediante una ACTUACIÓN AISLADA (Art. 6 de LRAU), previa concesión de licencia municipal.

CAPITULO 3: C-3 RESIDENCIAL ESTACIÓN.**Art. 6.3.1. Descripción y Objetivos.**

1. Esta área de ordenanza deriva de un Programa de Actuación Urbanístico y Plan Parcial (CPU de 28 de Junio de 1.995) y Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente en fecha 24-10-96.

2. El PAU y el Plan Parcial convierten este sector de suelo urbanizable no programado en suelo urbano. La presente Homologación recoge las ordenanzas reguladas por los documentos anteriores y considera al sector como el área de ordenanza en suelo urbano C-3 del PGOU. En el área de ordenanza C-3 se distinguen 7 Subáreas con condiciones de ordenación diferenciales cuyas delimitaciones se recogen en el plano B.1:

- a) Subárea 1: Vivienda Unifamiliar adosada tipo A.
- b) Subárea 2: Vivienda Unifamiliar adosada tipo B.
- c) Subárea 3: Vivienda Colectiva tipo C
- d) Subárea 4: Vivienda Colectiva tipo D
- e) Subárea 5: Equipamiento y Sistema Local de Espacios Libres

Sección 1: Condiciones Planimétricas y de Volumen.**Art. 6.3.2. Condiciones de Parcelación.**

1. En la subárea unifamiliar tipo A, se establece una parcela mínima de 90 m², con fachada mínima de 5,5 ml., en la que pueda inscribirse un rectángulo de 5,5x16 m.
2. En la subárea unifamiliar tipo B, se establece una parcela mínima de 115 m², con fachada mínima de 6,5 ml., en la que pueda inscribirse un rectángulo de 6,5x16 m.
3. En la subárea colectiva tipo C, se establece una parcela mínima y máxima de 618 m².
4. En la subárea colectiva tipo D, se establece una parcela mínima de 140 m², con fachada mínima de 14 ml recayentes a espacio público, con una profundidad máxima edificable de 14 m. y en la que pueda inscribirse un rectángulo de 14x10 m.
5. La parcela de equipamiento es de 2.400 m².

Art. 6.3.3. Condiciones de Disposición de la Edificación en la parcela.

1. En la subárea unifamiliar tipo A, las edificaciones se ubicarán en la alineación exterior (recayente a la vía pública), permitiéndose retiros de 1.20 m. como mínimo. Serán obligatorios los retiros del linde posterior de la parcela de 3 m., con lo que se crearán unos patios destinados a jardín y donde podrán construirse paelleros abiertos con consentimiento vecinal.
2. En la subárea unifamiliar tipo B, las edificaciones se ubicarán retirándose de la alineación exterior (recayente a la vía pública), un mínimo de 2 m, excepto los edificios en testeros de manzana. Serán obligatorios los retiros del linde posterior de la parcela de 3 m., con lo que se crearán unos patios destinados a jardín y donde podrán construirse paelleros abiertos con consentimiento vecinal.
3. En la subárea colectiva tipo C y D, la edificación colectiva se dispondrá en 4 bloques aislados con las alineaciones máximas que se corresponden a los perímetros consolidados.
4. En la parcela de equipamiento la edificación se dispondrá libremente dentro de la parcela.

Art. 6.3.4. Condiciones de Ocupación.

En las subáreas 1, 2, 3, 4, y 5 no se norma porcentaje máximo de ocupación en planta, resultando

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

éste de aplicar las condiciones de disposición y de edificabilidad.

Art. 6.3.5. Altura de la Edificación.

1. En la subárea 1 unifamiliar tipo A, se establece en tres plantas: Planta Baja mas dos (PB + II), con una altura máxima de cornisa de 8,5 m.
2. En la subárea 2 unifamiliar tipo B, se establece en dos plantas: Planta Baja mas una (PB + I), con una altura máxima de cornisa de 7 m .
3. En la subárea 3 colectiva tipo C, se establece un máximo de 8 plantas, computándose entre estas la Planta Baja y el ático si lo hubiera.
4. En la subárea 4 colectiva tipo D, se establece un máximo de 7 plantas, computándose entre estas la Planta Baja y el ático si lo hubiera.
5. En la subárea 5 se establece en una planta, con altura de cornisa de 9 m.

Art. 6.3.6. Edificabilidad.

1. En la subárea 1 unifamiliar tipo A, se fija un índice de edificabilidad máximo igual a 1,32 m²/m², que multiplicado por la superficie neta de parcela resulta el techo máximo.
2. En la subárea 2 unifamiliar tipo B, se fija un índice de edificabilidad máximo igual a 1,28 m²/m², que multiplicado por la superficie neta de parcela resulta el techo máximo.
3. En la subárea 3 colectiva tipo C, no se establece índice máximo de edificabilidad ni se determina el techo máximo edificable, pudiéndose obtener ambos parámetros por aplicación de las ordenanzas.
4. En la subárea 4 colectiva tipo D, no se establece índice máximo de edificabilidad ni se determina el techo máximo edificable, pudiéndose obtener ambos parámetros por aplicación de las ordenanzas.
5. En la subárea 5 se establece un techo máximo edificable igual a 900 m².

Sección 2: Condiciones de Uso.

Art. 6.16.7. Uso Predominante.

1. En las subáreas 1 y 2 es el de vivienda unifamiliar adosada.
2. En las subáreas 3 y 4 es el de vivienda colectiva.
3. En la subárea 5 es el de equipamiento.

Art. 6.16.8. Régimen de Usos Compatibles y Complementarios.

1. Son usos compatibles en cualquiera de las cinco subáreas de ordenanza residenciales de la C-3 los que a continuación y con las condiciones siguientes se señalan:
 - a) Dotaciones (sean públicas o privadas) en todos sus usos pormenorizados.
 - b) Terciario en su uso pormenorizado de hospedaje. También podrá ubicarse cualquier otro uso terciario siempre que ocupen plantas con acceso público desde el exterior que no se hallen a más de cinco metros sobre rasante oficial.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

2. La parcela destinada a equipamiento puede albergar el uso que la Corporación considere conveniente.

3. Son usos complementarios en cualquier parcela con uso principal predominante o compatible permitido, los establecidos con carácter general para el uso global residencial en las cuatro primeras subáreas (Título 4, Capítulo 1).

4. Son usos prohibidos en todo el ámbito del área de ordenanza C-3, aquellos no expresamente permitidos (bien como predominantes, compatibles o complementarios) en esta sección.

Art. 6.3.9. Dimensionamiento Máximo de los Usos.

El número máximo de viviendas en toda el Area de Ordenanza C-3 se establece en 240, fijándose además los siguientes máximos por cada subárea: 74 viviendas en la subárea 1; 60 viviendas en la subárea 2; 84 viviendas en la subárea 3; y 22 viviendas en la subárea 4.

Sección 3: Condiciones Estéticas y Compositivas.

Art. 6.3.10. Condición Unica.

1. En cada una de las subáreas en que se divide el área de ordenanza C-3 todo proyecto de edificación deberá justificar adecuadamente la integración de su arquitectura a las ya consolidadas, así como un tratamiento de buena calidad tanto en su expresión formal como en los materiales empleados.

2. Los cerramientos de parcelas privadas serán de elementos vegetales a partir de un metro, hasta una altura máxima de 2m.

Sección 4: Condiciones de Ejecución del Planeamiento.

Art. 6.3.11. Formas de Actuación.

En el área de ordenanza C-3 no es necesario el desarrollo de figura de planeamiento alguna ni normativa complementaria de la establecida por el Plan General, de manera tal que la intervención urbanística o edificatoria en cualquier parcela deberá producirse mediante una ACTUACIÓN AISLADA (Art. 6 de LRAU), previa concesión de licencia municipal.

CAPITULO 4: C-4: TRANSICIÓN OESTE.**Art. 6.4.1. Descripción y Objetivos.**

Comprende el borde sudoeste de la población. En este las manzanas son más regulares que las del casco antiguo y su parcelación es más homogénea. Las edificaciones mantienen en muchos tramos unidades perceptuales importantes. En cuanto a las características de la edificación son en general muy similares a las del casco antiguo (C-1) en lo que se refiere a parámetros de ocupación y volumen (fachada con alineación a vial y entre medianeras, dos alturas con líneas de cornisa continuas etc.), distinguiéndose sobre todo en los aspectos estéticos y de composición.

Sección 1: Condiciones Planimétricas y de Volumen.**Art. 6.4.2. Condiciones de Parcelación.**

1. La unidad urbanística coincidirá con la parcela catastral, siendo ésta referencia sobre la cual se regula el aprovechamiento edificatorio del Plan y el régimen de usos, por lo que cualquier licencia municipal se tramitará sobre la consideración global de la misma.
2. No se establece superficie mínima de parcela. Se admiten las subdivisiones siempre que la parcela mínima resultante sea superior a 120 m²; así como las agrupaciones siempre que al menos una de las parcelas sea menor de 80 m² y la parcela resultante de la agrupación no supere el doble de la superficie de la parcela agrupada de mayor tamaño. Se permiten las rectificaciones de lindes entre parcelas contiguas cuando no se altere la superficie de cada una en más de un 10%.

Art. 6.4.3. Condiciones de Disposición de la Edificación en la parcela.

La edificación se adosará entre medianeras, coincidiendo la fachada con el linde frontal de parcela alineado a vía pública, salvo retiros. Al interior de la parcela (en el área no lindante a vía pública) no se fijan condiciones obligatorias de disposiciones de la edificación.

Art. 6.4.4. Condiciones de Ocupación.

No se establece porcentaje máximo de ocupación en planta de la edificación sobre la superficie neta de la parcela, resultando éste de la aplicación del máximo de edificabilidad permitido en el área de ordenanza C-4.

Art. 6.4.5. Altura de la Edificación.

La altura máxima permitida en la edificación del área de ordenanza C-4 es de dos plantas (planta baja + una), con una altura máxima de cornisa nunca superior a 7 metros desde la rasante oficial de vía pública. En el caso que la parcela objeto de construcción se encuentre situada entre dos edificaciones con la misma altura de cornisa (equivalente a dos plantas), se mantendrá ésta.

Art. 6.4.6. Edificabilidad.

El índice de edificabilidad máxima del área C-4 y al propio tiempo el aprovechamiento edificatorio a que tiene derecho todo propietario de suelo en este ámbito de ordenación, es 2,0 m²/m², que multiplicado por la superficie neta de parcela resulta el techo máximo edificable en la misma.

Sección 2: Condiciones de Uso.**Art. 6.4.7. Uso predominante.**

Es la vivienda unifamiliar.

Art. 6.4.6. Régimen de Usos Compatibles y Complementarios.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

1. Son usos compatibles los que a continuación y con las condiciones siguientes se señalan:
 - a) Vivienda colectiva, con menos de ocho (8) unidades por parcela.
 - b) Dotaciones (sean públicas o privadas) en todos sus usos pormenorizados.
 - c) Industria, en las categorías de talleres, producción artesanal y oficios artísticos y siempre que cumplan las normas generales de compatibilidad con usos residenciales.
 - d) Terciario, en los usos pormenorizados de comercio, oficinas y salas de reuniones, con una limitación de superficie techada de hasta 1.000 m², y el hospedaje.
2. Son usos complementarios en cualquier parcela con uso principal predominante o compatible permitido, los establecidos con carácter general para el uso global residencial (Título 4, Capítulo 1).
3. En todo caso, la potencia máxima de la maquinaria que se podrá instalar en el ámbito del área de ordenanza C-4 será de 13,2 Kw cuando se trate de receptores dinámicos (motores), y de 50 Kw cuando lo sean estáticos (hornos, alumbrado, etc.).
4. Son usos prohibidos en todo el ámbito del área de ordenanza C-4, aquellos no expresamente permitidos (bien como predominantes, compatibles o complementarios) en esta sección.

Sección 3: Condiciones Estéticas y Compositivas.

Art. 6.4.9. Condición única.

Las fachadas de los edificios se integrarán a su entorno, siendo de especial relevancia el mantenimiento de las líneas fijas de composición de fachada que deberán asegurar una continuidad en todo el tramo de calle (zócalos, cornisas y proporciones y ritmos de huecos). Se permiten salientes aislados de poca entidad en el conjunto perceptual (aleros, balcones, etc.) con vuelo máximo igual a una veinteaava parte (1/20) del ancho de la calle; se prohíben los miradores.

Art. 6.4.10. Entorno del Monasterio.

1. Los edificios incluidos en la delimitación de entorno del Monasterio deberán obtener el informe favorable de Patrimonio de Consellería de Cultura.
2. Las ordenanzas de aplicación son particulares del área C-2 y las generales recogidas en el título 3 de estas normas.

Sección 4: Condiciones de Ejecución del Planeamiento.

Art. 6.4.11. Formas de Actuación.

En el área de ordenanza C-4 no es necesario el desarrollo de figura de planeamiento alguna ni normativa complementaria de la establecida por el Plan General, de manera tal que la intervención urbanística o edificatoria en cualquier parcela deberá producirse mediante una ACTUACIÓN AISLADA (Art. 6 de LRAU), previa concesión de licencia municipal.

CAPITULO 5: C-5: LA ECOLOGICA NORTE.**Art. 6.5.1. Descripción y Objetivos.**

1. El Area de Ordenanza C-5 comprende la manzana consolidada con viviendas unifamiliares adosadas en base a un proyecto de edificación unitario.
2. Las condiciones normativas establecidas para esta área de ordenanza son resultantes de la actuación consolidada, estableciéndose los parámetros de edificabilidad y usos de manera tal que sea posible una ampliación controlada y añadido funcional del conjunto sin alterar sus valores globales.

Sección 1: Condiciones Planimétricas y de Volumen.**Art. 6.5.2. Condiciones de Parcelación.**

1. La parcelación de la manzana se determina vinculante a efectos de la normativa del Plan General, resultando, en consecuencia, que el Area de Ordenanza C-5 se conforma por un total de 31 parcelas unifamiliares privadas, un patio de manzana mancomunado y dos accesos.
2. Se prohíben las alteraciones de las características físicas de las parcelas existentes, tanto por segregación, agregación o rectificación de lindes.

Art. 6.5.3. Condiciones de Disposición de la Edificación en la parcela.

1. Se establece como ordenación vinculante la disposición de la edificación en un conjunto de viviendas adosadas conformando una manzana cerrada con patio interior mancomunado y dos accesos.
2. Podrá permitirse la ampliación en planta de las edificaciones actuales hacia el frente de parcela dentro de una banda paralela a la calle y distante de ésta 5 metros para la construcción de cualquier otro uso complementario. En este supuesto deberá aprobarse previamente un proyecto de conjunto con la nueva ordenación en el cual se justifique adecuadamente la solución unitaria y la coherencia en cuanto a calidad y composición con la edificación existentes, debiendo existir el compromiso documental de todos los propietarios para ejecutar las obras en el plazo máximo de dos (2) años.
3. Al interior del patio mancomunado se permite la construcción de pequeños volúmenes de uso recreativo y de servicios al complejo residencial, que se dispondrán aisladamente y separados del linde de cualquier parcela privada un mínimo de 12 metros, pudiendo reducirse a 5 metros en la zona no edificada de la franja delimitada por la edificación, lindante con el acceso este.
4. En la zona de retiro obligatorio de 5 metros se permite la construcción de garajes cubiertos lindantes con la vía pública, con un ancho no superior a tres metros y una altura de cornisa máxima de 3 metros sobre la rasante de la calle.

Art. 6.5.4. Condiciones de Ocupación.

1. No se establece porcentaje máximo de ocupación en planta de la edificación sobre superficie neta de parcela privada, resultando éste de la aplicación de lo definido en el artículo anterior.
2. Al interior del patio mancomunado, el total de superficie techada no ocupará en plantas más del 5% de la superficie total del mismo.

Art. 6.5.5. Altura de la Edificación.

1. La altura máxima y obligatoria de las edificaciones principales de las parcelas privadas de la C-5 será la existente a la aprobación del presente Plan General, prohibiéndose toda variación en la envolvente

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

de los volúmenes consolidados, sin perjuicio de lo regulado en los acápites siguientes.

2. En el supuesto contemplado en el Art. 6.5.3. (ampliación en el frente de la parcela mediante proyecto unitario), la altura máxima de los nuevos volúmenes será de una planta, siendo competencia del Proyecto de conjunto determinar la altura de cornisa y cubierta (en metros) homogéneamente.
3. Las construcciones que se ejecuten en el interior del patio mancomunado no podrán superar la altura máxima de una planta ni 4 metros hasta cornisa.

Art. 6.5.6. Edificabilidad.

1. Se establece un coeficiente máximo de edificabilidad de 1,0 m²/m² sobre parcela neta unifamiliar, que multiplicado por la superficie de ésta resulta el techo máximo edificable en la misma.
2. Al interior del patio mancomunado se establece un coeficiente máximo de edificabilidad igual a 0,05 m²/m², sobre la superficie total del mismo.

Sección 2: Condiciones de Uso.

Art. 6.5.7. Uso Predominante.

Es el de vivienda unifamiliar en las parcelas privadas y el de espacios libres en el patio interior.

Art. 6.5.8. Régimen de Usos Compatibles y Complementarios.

1. Son usos compatibles en las parcelas privadas los que a continuación se señalan:
 - a) Terciario, en el uso pormenorizado de oficinas y categoría de despacho profesional.
 - b) Equipamiento, en su categoría de consultorio sanitario y guardería infantil.
2. Son usos complementarios en cualquier parcela privada los establecidos con carácter general para el uso global residencial (Título 4, Capítulo 1).
3. Son usos complementarios en el patio interior (supeditados al predominante de espacios libres no sustituible por ninguno compatible) el de equipamiento deportivo en todas sus formas, así como también toda instalación de servicio directo al uso residencial y de carácter comunitario.
4. Son usos prohibidos en todo el ámbito del área de ordenanza C-5, aquéllos no expresamente permitidos en esta sección (bien como predominantes, compatibles o complementarios).

Sección 3: Condiciones Estéticas y Compositivas.

Art. 6.5.9. Condición Unica.

1. Toda intervención edificatoria en el C-5 mantendrá en la composición y materiales de los volúmenes las características consolidadas del conjunto. En el supuesto de ampliación en planta que se regula en el Art. 6.5.3. el proyecto de conjunto deberá justificar expresamente su integración. Se observarán las determinaciones compositivas del Art. 3.9.7.
2. Los cerramientos de parcelas se alzarán sólo hasta 1,80 metros sobre la rasante oficial de vía pública, debiendo ser conformados en su mitad superior mediante piezas caladas (vallas metálicas o cierres permeables) y elementos vegetales.

Sección 4: Condiciones de Ejecución del Planeamiento.

Art. 6.5.10. Formas de Actuación.

En el área de ordenanza C-5 no es necesario el desarrollo de figura de planeamiento alguna ni

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

normativa complementaria de la establecida por el Plan General, de manera tal que la intervención urbanística o edificatoria en cualquier parcela deberá producirse mediante una ACTUACIÓN AISLADA (Art. 6 de LRAU), previa concesión de licencia municipal.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

CAPITULO 6: C-6: LA ECOLOGICA SUR.**Art. 6.6.1. Descripción y Objetivos.**

El Area de Ordenanza C-6 comprende las dos manzanas ubicadas al sur de la Ecológica que, integradas originalmente en el mismo proyecto reparcelario, no ha desarrollado una ordenación similar.

Sección 1: Condiciones Planimétricas y de Volumen.**Art. 6.6.2. Condiciones de Parcelación.**

1. Las unidades urbanísticas mínimas de intervención no podrán ser inferiores a 400 m² para viviendas adosadas y 300 m² para vivienda unifamiliar.
2. La superficie mínima de suelo asignado a cada vivienda adosada (en lo sucesivo, parcela) será de 200 m². debiendo tener este suelo (el asignado a cada vivienda) una longitud mínima de cualquier linde con frente a vía pública igual a 8 metros.

Art. 6.6.3. Condiciones de Disposición de la Edificación en la parcela.

1. La edificación se dispondrá en la parcela aislada o adosada a uno o sus dos lindes laterales, con retranqueo mínimo a los lindes laterales y posterior de 3 metros.
2. Además de los retranqueos laterales establecidos en el número anterior, las fachadas de las edificaciones serán paralelas a las vías públicas y se dispondrán a una distancia fija de 5 metros de la alineación exterior.

Art. 6.6.4. Condiciones de Ocupación.

El porcentaje máximo de ocupación en planta de la edificación sobre la superficie neta de la parcela se establece igual al 50%

Art. 6.6.5. Altura de la Edificación.

La altura máxima que podrá tener la edificación del área de ordenanza C-6, la Ecológica Sur, es de **dos plantas (planta baja + una), con una altura máxima de cornisa nunca superior a 7 metros** desde la rasante oficial de la vía pública.

Art. 6.6.6. Edificabilidad.

El índice de edificabilidad máxima del área C-6 y al propio tiempo el aprovechamiento edificatorio a que tiene derecho todo propietario de suelo en este ámbito de ordenación, es 0,7 m²/m²., que multiplicado por la superficie neta de parcela, resulta el techo máximo edificable en la misma.

Sección 2: Condiciones de Uso.**Art. 6.6.7. Uso Predominante.**

Es el de vivienda unifamiliar.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

35

Art. 6.6.8. Régimen de Usos Compatibles y Complementarios.

1. Son usos compatibles en las parcelas privadas los que a continuación se señalan:
 - a) Terciario, en uso pormenorizado de hospedaje y oficinas.
 - b) Equipamiento, en su categoría de consultorio sanitario y guardería infantil.
2. Son usos complementarios en cualquier parcela privada los establecidos con carácter general para el uso global residencial (Título 4, Capítulo 1).
3. En todo caso, la potencia máxima de la maquinaria que se podrá instalar en el ámbito del área de ordenanza C-6, será de 13,2 Kw. cuando se trate de receptores dinámicos (motores), y de 50 Kw. cuando lo sean estáticos (hornos, alumbrado, etc.)
4. Son usos prohibidos en todo el ámbito del área de ordenanza C-6, aquellos no expresamente permitidos (bien como predominantes, compatibles o complementarios) en esta sección.

Sección 3: Condiciones Estéticas y Compositivas.**Art. 6.6.9. Condición Unica.**

1. Las fachadas de los edificios del área de ordenanza C-6, la Ecológica Sur, observarán las determinaciones compositivas del Art. 3.9.7. y las condiciones particulares reguladas en los números siguientes.
2. La edificación tendrá tratamiento de fachada en todos sus paramentos vistos, exigiéndose al Proyecto Arquitectónico que justifique su adecuación e integración a las características del entorno.
3. Los cerramientos de parcelas se alzarán sólo hasta 1,80 metros sobre la rasante oficial de la vía pública, debiendo ser conformados en su mitad superior mediante piezas caladas (vallas metálicas o cierres permeables) y elementos vegetales.

Sección 4: Condiciones de Ejecución del Planeamiento.**Art. 6.6.10. Formas de Actuación.**

En el área de ordenanza C-6 no es necesario el desarrollo de figura de planeamiento alguna ni normativa complementaria de la establecida por el Plan General, de manera tal que la intervención urbanística o edificatoria en cualquier parcela deberá producirse mediante una ACTUACIÓN AISLADA (Art. 6 de LRAU), previa concesión de licencia municipal.

CAPITULO 7: C-7: LADERA DE SANTA BARBARA.**Art. 6.7.1. Descripción y Objetivos.**

Se define el ámbito del área de ordenanza C-7 en la franja de suelo consolidado por la edificación con viviendas unifamiliares adosadas en la ladera noreste de la montaña de Sta. Bárbara. Las características de la actuación se resumen en una parcelación pequeña (anchos medios de 8 m por fondos de 20 m) en la que se desarrollan viviendas adosadas cerrando toda la ladera que quedaba abierta de la montaña (a excepción de unos pequeños pasos) y transformando el perfil topográfico de la misma.

Sección 1: Condiciones Planimétricas y de Volumen.**Art. 6.7.2. Condiciones de Parcelación.**

La superficie de la parcela deberá estar comprendida entre 140 y 200 m², con el linde frontal de dimensión mínima igual a 7 metros y una profundidad de parcela fija de 20 metros.

Art. 6.7.3. Condiciones de Disposición de la Edificación en la parcela.

La edificación se dispondrá adosada entre medianeras, con un retranqueo a los lindes frontal y posterior no inferior a 4 metros. El ante-jardín puede ser ocupado exclusivamente por garajes cubiertos a no más de 2,5 metros respecto de la rasante oficial de la calle, y situados como mínimo a 1,5 metros de la alineación exterior, adosados a uno de los lindes laterales y con longitud máxima paralela al linde frontal de 4 m.

Art. 6.7.4. Condiciones de Ocupación.

Se establece un porcentaje máximo de ocupación en planta de la edificación igual al 60% de la superficie neta de la parcela unifamiliar.

Art. 6.7.5. Altura de la Edificación.

La altura de cualquier volumen de la edificación no será superior a dos (2) plantas ni 7 metros medidos desde la rasante de la vía pública. La distribución volumétrica de la edificación se adaptará a la topografía de la ladera evitando intervenciones excesivas de transformación de su perfil natural. Ningún forjado de la edificación se situará por encima de 1,80 metros medidos desde la rasante natural de la montaña en el linde con la parcela privada, ni la cota del patio posterior de la parcela se situará por debajo de 2,20 metros contados desde dicha rasante.

Art. 6.7.6. Edificabilidad.

El índice de edificabilidad máxima del área C-7 y al propio tiempo el aprovechamiento edificatorio a que tiene derecho todo propietario de suelo en este ámbito de ordenación, es **1,0 m²/m².**, que multiplicado por la superficie neta de parcela resulta el techo máximo edificable en la misma.

Sección 2: Condiciones de Uso.**Art. 6.7.7. Uso Predominante.**

Es el de vivienda unifamiliar.

Art. 6.7.8. Régimen de Usos Compatibles y Complementarios.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

1. Son usos compatibles en las parcelas, los que a continuación se señalan:
 - a) Terciario, en uso pormenorizado de oficinas y categoría de despacho profesional.
 - b) Equipamiento, en su categoría de consultorio sanitario y guardería infantil.
2. Son usos complementarios en cualquier parcela los establecidos con carácter general para el uso global residencial (Título 4, Capítulo 1).
3. En todo caso, la potencia máxima de la maquinaria que se podrá instalar en el ámbito del área de ordenanza C-7, será de 13,2 Kw cuando se trate de receptores dinámicos (motores), y de 50 Kw cuando lo sean estáticos (hornos, alumbrado, etc.).
4. Son usos prohibidos en todo el ámbito del área de ordenanza C-7, aquellos no expresamente permitidos (bien como predominantes, compatibles o complementarios) en esta sección.

Sección 3: Condiciones Estéticas y Compositivas.

Art. 6.7.9. Condición única.

1. Las fachadas de los edificios del área de ordenanza C-7, Ladera de Sta. Bárbara, observarán las determinaciones compositivas del Art. 3.9.7. y las condiciones particulares que se regulan en el número siguiente.
2. El tratamiento de fachadas será idéntico al establecido para las edificaciones del área de ordenanza C-1 (Casco Antiguo), debiendo asegurarse con la composición arquitectónica una adecuada integración al entorno consolidado, así como suficiente homogeneidad en los conjuntos edificados. Se observarán especialmente las condiciones de integración de los diversos planos que tanto desde la vía pública como desde la montaña pudieran quedar vistos.
 - Los cerramientos de parcelas se alzarán sólo hasta 1,80 metros sobre la rasante oficial de vía pública, debiendo ser conformados en su mitad superior mediante piezas caladas (vallas metálicas o cierres permeables) y elementos vegetales.

Sección 4: Condiciones de Ejecución del Planeamiento.

Art. 6.7.10. Formas de Actuación.

En el área de ordenanza C-7 no es necesario el desarrollo de figura de planeamiento alguna ni normativa complementaria de la establecida por el Plan General, de manera tal que la intervención urbanística o edificatoria en cualquier parcela deberá producirse mediante una ACTUACIÓN AISLADA (Art. 6 de LRAU), previa concesión de licencia municipal.

CAPITULO 8: C-8: CIUDAD JARDÍN SUR.**Art. 6.8.1. Descripción y Objetivos.**

1. Corresponde esta área de ordenanza a la zona exterior a la ronda sur, actualmente urbanizada y consolidada por la edificación.
2. Se definen ordenanzas particulares para la regulación normativa del edificio (actual colegio) situado frente al Monasterio sintetizadas en lo siguiente: las condiciones impuestas en este Capítulo no son de aplicación para el mencionado edificio mientras albergue el uso docente o terciario. Podrán realizarse cuantas reformas interiores se proyecten del citado edificio respetando la envolvente actual.

Sección 1: Condiciones Planimétricas y de Volumen.**Art. 6.8.2. Condiciones de Parcelación.**

Las unidades urbanísticas mínimas de intervención no podrán ser inferiores a 400 m² para viviendas adosadas y 300 m² para vivienda unifamiliar. La superficie mínima de suelo asignado a cada vivienda (en lo sucesivo, parcela) será de 200 m²., debiendo tener este suelo (el asignado a cada vivienda) una longitud mínima de cualquier linde con frente a vía pública igual a 8 metros.

Art. 6.8.3. Condiciones de Disposición de la Edificación en la parcela.

1. La edificación se dispondrá en la parcela aislada o adosada a uno o dos lindes laterales, con retranqueo mínimos a lindes laterales y posterior de 3 metros.
2. Además de los retranqueos laterales establecidos en el número anterior, las fachadas de las edificaciones serán paralelas a las vías públicas y se dispondrán a una distancia fija de 5 metros de la alineación exterior.
3. En el caso de parcelas recayentes a dos calles paralelas, solo será obligatorio el cumplimiento del punto anterior en una de ellas.

Art. 6.8.4. Condiciones de Ocupación.

El porcentaje máximo de ocupación en planta de la edificación sobre la superficie neta de la parcela se establece igual 50%

Art. 6.8.5. Altura de la Edificación.

La altura máxima y obligatoria de la edificación del área de ordenanza C-8 es de **dos plantas (planta baja + una), con altura máxima desde rasante de vía pública hasta cornisa no superior a 7 m.**, bien entendido que esta limitación obligatoria tendrá que observarse, al menos, en el volumen recayente a vía pública conformado por un paralelepípedo de profundidad no inferior a cuatro (4) metros.

Art. 6.8.6. Edificabilidad.

El índice de edificabilidad máxima del área C-8 y al propio tiempo el aprovechamiento edificatorio a que tiene derecho todo propietario de suelo en este ámbito de ordenación, es **0,7 m²/m²**, que multiplicado por la superficie neta de parcela resulta el techo máximo edificable en la misma.

Sección 2: Condiciones de Uso.**Art. 6.8.7. Uso Predominante.**

Es el de vivienda unifamiliar.

Art. 6.8.8. Régimen de Usos Compatibles y Complementarios.

1. Son usos compatibles en todas las parcelas los que a continuación se señalan:
 - a) Terciario, en uso pormenorizado de oficinas y categoría de despacho profesional, y salas de reunión.
 - b) Dotacional en todos sus usos pormenorizados y categorías.
2. Son usos compatibles en las parcelas de las dos manzanas situadas en el extremo Este de la C-8, incluidas en la delimitación de subáreas de tolerancia industrial del plano B.1., el Industrial en uso pormenorizado de talleres domésticos y de artesanía y oficios artísticos, el Terciario en uso pormenorizado de hospedaje y comercio de las categorías local y centro comercial, y el Ligado al transporte en uso pormenorizado de taller e instalaciones de servicios.
3. La edificación actualmente destinada a colegio podría cambiar su uso por el terciario en caso de nueva ubicación del colegio dentro del término, respetando la envolvente del edificio actual.
4. Son usos complementarios en cualquier parcela los establecidos con carácter general para el uso global residencial (Título 4, Capítulo 1). En las parcelas de las manzanas Este lo serán aquellos complementarios de los usos compatibles determinados en el número anterior.
5. En todo caso, la potencia máxima de la maquinaria que se podrá instalar en el ámbito del área de ordenanza C-8 será de 13,2 Kw. cuando se trate de receptores dinámicos (motores), y de 50 Kw. cuando lo sean estáticos (hornos, alumbrado, etc.)
6. Son usos prohibidos en todo el ámbito del área de ordenanza C-8, aquellos no expresamente permitidos (bien como predominantes, compatibles o complementarios) en esta sección.

Sección 3: Condiciones Estéticas y Compositivas.**Art. 6.8.9. Condición única.**

1. Las fachadas de los edificios del área de ordenanza C-8, Ciudad Jardín Sur, observarán las determinaciones compositivas del Art. 3.9.7., y las condiciones que se regulan en el número siguiente.
2. La edificación tendrá tratamiento de fachada en todos sus parámetros vistos, exigiéndose al Proyecto Arquitectónico que justifique su adecuación e integración a las características del entorno.
3. Los cerramientos de parcelas se alzarán sólo hasta 1,80 metros sobre la rasante oficial de vía pública, debiendo ser conformados en su mitad superior mediante piezas caladas (vallas metálicas o cierres permeables) y elementos vegetales.

Art. 6.8.10. Entorno del Monasterio.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

1. Los edificios incluidos en la delimitación de entorno del Monasterio deberán obtener el informe favorable de Dirección General de Patrimonio Artístico de Consellería de Cultura.
2. Las ordenanzas de aplicación son las particulares del área C-8 y las generales recogidas en el título 3 de estas normas.

Sección 4: Condiciones de Ejecución del Planeamiento.

Art. 6.8.11. Formas de Actuación.

En el área de ordenanza C-8 no es necesario el desarrollo de figura de planeamiento alguna ni normativa complementaria de la establecida por el Plan General, de manera tal que la intervención urbanística o edificatoria en cualquier parcela deberá producirse mediante una ACTUACIÓN AISLADA (Art. 6 de LRAU), previa concesión de licencia municipal.

CAPITULO 9: C-9: ORDEN DE LA MERCED.**Art. 6.9.1. Descripción y Objetivos.**

1. Constituyen el área de ordenanza C-9, Orden de la Merced, las catorce (14) manzanas del ángulo sudeste del casco urbano (12 residenciales, 1 destinada a equipamiento y 1 de espacios libres). Se encuentran en su mayor parte consolidadas con viviendas colectivas alineadas a calle y con espacios libres al interior.

2. La normativa desarrollada se basa en la definición de alineaciones interiores y exteriores de la edificación, de manera que se conformen manzanas residenciales colectivas. En el área de ordenanza C-9 se distinguen 3 subáreas con condiciones de ordenación diferenciadas cuyas delimitaciones se grafían en el plano B.1:

- a) Subárea 1: Colectiva en altura Tipo A.
- b) Subárea 2: Colectiva de altura Tipo B.
- c) Subárea 3: Equipamiento.

Sección 1: Condiciones Planimétricas y de Volumen.**Art. 6.9.2. Condiciones de Parcelación.**

1. Para la ejecución de cualquier actuación urbanística o edificatoria se podrá tramitar licencia municipal bien sobre el conjunto de una manzana o sobre una parte de la misma.

2. En el área de ordenanza C-9 se establece como superficie mínima de parcela 60 m²., siendo exigible además que al menos uno de sus lindes frontales a vía pública supere los 5 metros.

Art. 6.9.3. Condiciones de Disposición de la Edificación en la parcela.

1. En las subáreas 1 y 2, la edificación se adosará entre medianeras, conformando manzanas definidas por las alineaciones exteriores e interiores de la manzana, pudiéndose ocupar su espacio interior (delimitado por las alineaciones interiores) en planta baja que necesariamente medirá 3.5 mts. desde la rasante de vía pública; estas alineaciones presentan una profundidad de 12 metros en altura, excepto en el extremo noroeste de la manzana F que se define mediante consolidación de las edificaciones preexistentes y una calle privada de seis (6) metros de anchura. Todos estos extremos de conformidad con el plano B.1.

2. En la subárea 3 la edificación respetará únicamente las alineaciones exteriores.

Art. 6.9.4. Condiciones de Ocupación.

No se establece porcentaje máximo de ocupación en planta de la edificación sobre la superficie neta de la parcela o de la manzana, resultando éste de la aplicación de las condiciones de disposición.

Art. 6.9.5. Altura de la Edificación.

- 1. La altura máxima en la subárea 1 será de 4 plantas mas ático retranqueado 2 metros de los planos de fachada recayentes a vía pública, pudiendo alcanzar la altura de cornisa los 15 metros, bien entendido que se considerarán como fachada todos los paramentos visibles desde los espacios públicos aún no emergentes desde los mismos.
- 2. La altura máxima en la subárea 2 y 3 será de 4 plantas y 12 metros de altura de cornisa.

Art. 6.9.6. Edificabilidad.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

No se establece un índice máximo de edificabilidad y constante para el área de ordenanza C-9, resultando éste para cada manzana (en la totalidad de su superficie neta) por aplicación de las condiciones de altura y de disposición de la edificación.

Sección 2: Condiciones de Uso.

Art. 6.9.7. Uso Predominante.

Es el de vivienda colectiva, excepto en la subárea 3 destinada a equipamiento público.

Art. 6.9.8. Régimen de Usos Compatibles y Complementarios.

1. Son usos compatibles los que a continuación se señalan:

- a) Vivienda unifamiliar.
- b) Dotaciones (sean públicas o privadas) en todas sus categorías; adquiriendo el carácter de uso obligatorio en las parcelas así calificadas en el plano B.3
- c) Industria, en los usos pormenorizados de talleres domésticos, producción artesanal y oficios artísticos y cumpliendo las normas generales de compatibilidad con usos residenciales.
- d) Terciario en su uso pormenorizado de hospedaje.
- e) Terciario, en sus usos pormenorizados de comercio, oficinas y salas de reuniones y con una limitación de superficie techada de hasta el 10% del total de cada manzana.

2. Son usos compatibles en las parcelas con acceso recayente a la Avenida Virgen del Puig, Parque L'Abraçada y Av. Music julio Ribelles, incluidas en la delimitación de subáreas de tolerancia industrial del plano B.1., cualquier actividad relacionada con el uso industrial de menos de 400 m². de superficie que observe las condiciones del número 4, y el Ligado al transporte en uso pormenorizado de taller e instalaciones de servicios.

3. Son usos complementarios en cualquier parcela con uso principal predominante o compatible permitido, los establecidos con carácter general para el uso global residencial (Título 4, Capítulo 1). En la subárea de tolerancia industrial serán usos complementarios los de los compatibles señalados en el número 2.

4. En todo caso, la potencia máxima de la maquinaria que se podrá instalar en el ámbito del área de ordenanza C-9 será de 13,2 Kw. cuando se trate de receptores dinámicos (motores), y de 50 Kw. cuando lo sean estáticos (hornos, alumbrado, etc.).

5. Son usos prohibidos en todo el ámbito del área de ordenanza C-9, aquéllos no expresamente permitidos (bien como predominantes, compatibles o complementarios) en esta sección.

Sección 3: Condiciones Estéticas y Compositivas.

Art. 6.9.9. Condición Unica.

1. En el área de ordenanza C-9 deberá preservarse la imagen ambiental y de la edificación de la zona, y todo proyecto técnico de obra deberá incluir entre su documentación, la justificación razonada de la integración de su solución con el entorno consolidado.

2. Las fachadas de los edificios del área de ordenanza C-9, Orden de la Merced, observarán las determinaciones compositivas del Art. 3.9.7. y las siguientes:

- a) Dispondrán de elementos de remate (cornisa o alero) y líneas fijas de composición (zócalos, forjados intermedios, dinteles de vanos, etc.) en continuidad e integración con las edificaciones contiguas y del entorno inmediato, especialmente las catalogadas.
- b) Serán de paños planos y no compuestas mediante volúmenes torturados; se

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

- permiten salientes (aleros, balcones, etc.) con vuelo máximo igual a un décimo (1/10) del ancho de la calle; se prohíben los miradores.
- c) La distribución de los vanos en fachada ofrecerá una percepción clara y unitaria, con una composición de ejes integrada con el entorno; todos los huecos serán de proporción vertical.
 - d) Las cubiertas -sean planas o inclinadas- se resolverán en composición unitaria, y con atención a los planos medianeros.

3. En cuanto a los materiales se justificará su adecuación, en color (tonos claros no necesariamente blancos), textura y otras características, a las edificaciones del entorno, siendo en todo caso prohibidos para su uso en exteriores los revocos en imitación de ladrillo o piezas pétreas y las cubiertas de fibrocemento. Las medianeras vistas se tratarán como fachadas.

Art. 6.9.10. Entorno del Monasterio.

1. Los edificios incluidos en la delimitación de entorno del Monasterio deberán obtener el informe favorable de Patrimonio de Consellería de Cultura.
2. Las ordenanzas de aplicación son particulares del área C-9 y las generales recogidas en el título 3 de estas normas.

Sección 4: Condiciones de Ejecución del Planeamiento.

Art. 6.9.11. Formas de Actuación.

1. En el área de ordenanza C-9 no es necesario el desarrollo de figura de planeamiento alguna ni normativa complementaria de la establecida por el Plan General, de manera tal que la intervención urbanística o edificatoria en cualquier parcela deberá producirse mediante una ACTUACIÓN AISLADA (Art. 6 de LRAU), previa concesión de licencia municipal.
2. Los propietarios de terrenos urbanos de destino dotacional público podrán obtener un aprovechamiento subjetivo de **hasta 1 m²/m²s**. debiendo ponerse de acuerdo con un propietario o propietarios de terrenos edificables o de Unidades de Ejecución para satisfacer la diferencia de estos últimos entre el aprovechamiento objetivo y subjetivo que les corresponda, de modo que compensen al o a los propietarios de terrenos urbanos dotacionales de la cesión gratuita de su terreno al Ayuntamiento. Si no alcanzan un acuerdo de ésta naturaleza serán expropiados por la Administración, en cuanto exista consignación presupuestaria para ello y siendo en tal caso su aprovechamiento subjetivo de 0,90 m²/m²s.

CAPITULO 10: C-10: BORDE SUDOESTE.**Art. 6.10.1. Descripción y objetivos.**

Constituyen el área de ordenanza C-10, Borde Sudoeste, parte de las manzanas con frente a la Av. Virgen del Puig y Av. Valencia muy consolidadas por edificación colectiva en altura, lo cual produce un problema de medianeras vistas en la unión con las áreas Central (C-2) y Transición Oeste (C-4).

Sección 1: Condiciones Planimétricas y de Volumen.**Art. 6.10.2. Condiciones de Parcelación.**

El frente mínimo de parcela será igual o mayor de 7 metros. Las agrupaciones y rectificaciones de lindes de permiten siempre que todas las parcelas implicadas se incluyan en la C-10. También se permiten las subdivisiones, siempre que las parcelas resultantes queden con frente a la misma vía pública en base a la cual se ha definido el ámbito de ordenación C-10.

Art. 6.10.3. Condiciones de Disposición de la Edificación en la parcela.

La edificación se adosará entre medianeras, coincidiendo la fachada con el linde frontal de parcela alineado a vía pública. Se determina un fondo máximo edificable igual a 15 metros.

Art. 6.10.4. Condiciones de Ocupación.

No se establece un porcentaje máximo de ocupación en planta de la edificación.

Art. 6.10.5. Altura de la Edificación.

La altura máxima de la edificación en el área de ordenanza C-10 se fija en cuatro (4) plantas (planta baja + tres) y 13 metros desde rasante oficial hasta cornisa. En los lados de las parcelas contiguas a otras con edificaciones más bajas de la C-2 ó de la C-4 se reducirán las alturas escalonadamente de manera que la distancia sucesiva al linde de parcela no sea inferior a la elevación de la medianera.

Art. 6.10.6. Edificabilidad.

El índice de edificabilidad máxima del área C-10, Borde Sudoeste, y al propio tiempo el aprovechamiento edificatorio a que tiene derecho todo propietario de suelo en este ámbito de ordenación, es 3,5 m²/m², que multiplicado por la superficie neta de parcela resulta el techo máximo edificable en la misma.

Sección 2: Condiciones de Uso.**Art. 6.10.7. Uso Predominante.**

Es el de vivienda colectiva.

Art. 6.10.8. Régimen de Usos Compatibles y Complementarios.

1. Son usos compatibles los que a continuación y con las condiciones siguientes se señalan:

- a) Dotaciones (sean públicas o privadas) en todas sus categorías; con carácter de uso obligatorio en las parcelas así calificadas en el plano B.3.
- b) Industria, en los usos pormenorizados de talleres domésticos y producción artesanal y oficios artísticos, cumpliendo las normas generales de compatibilidad con usos

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

45

- residenciales.
- c) Terciario, en sus usos pormenorizados de comercio, oficinas y reuniones y con una limitación de superficie techada de hasta 1.500 m².
 - d) Terciario en su uso pormenorizado de hospedaje.

2. Son usos compatibles en las parcelas con acceso recayente a la Avenida Virgen del Puig, Avenida de Valencia, Avenida de la Pau y el Parque de Dr. Pesset, incluidas en la delimitación de subáreas de tolerancia industrial del plano B.1., cualquier actividad relacionada con el uso industrial de menos de 400 m². de superficie que observe las condiciones del número 4, y el Ligado al transporte en uso pormenorizado de taller e instalaciones de servicios.

3. Son usos complementarios en cualquier parcela con uso principal predominante o compatible permitido, los establecidos con carácter general para el uso global residencial (Título 4, Capítulo 1). En la subárea de tolerancia industrial serán usos complementarios los de los compatibles señalados en el número 2.

4. En todo caso, la potencia máxima de la maquinaria que se podrá instalar en el ámbito del área de ordenanza C-10 será de 13,2 Kw. cuando se trate de receptores dinámicos (motores), y de 50 Kw. cuando lo sean estáticos (hornos, alumbrado, etc.).

5. Son usos prohibidos en todo el ámbito del área de ordenanza C-10, aquellos no expresamente permitidos (bien como predominantes, compatibles o complementarios) en esta sección.

Sección 3: Condiciones Estéticas y Compositivas.

Art. 6.10.9. Condición Unica.

1. La edificación se integrará a su entorno, justificándose expresamente esta condición en el tratamiento de fachadas (materiales, color, líneas de composición, etc.), que serán paramentos planos sin cuerpos volados ni retranqueos. En el caso de medianeras vistas (especialmente en la confluencia con las edificaciones de las C-2 y C-4) se exigirá el tratamiento de las mismas como fachadas.

2. Las fachadas de los edificios del área de ordenanza C-10, Borde Sudoeste, observarán las determinaciones compositivas del Art. 3.9.7. y las siguientes:

- a) Dispondrán de elementos de remate (cornisa o alero) y líneas fijas de composición (zócalos, forjados intermedios, dinteles de vanos, etc.) en continuidad e integración con las edificaciones contiguas y del entorno inmediato, especialmente las catalogadas.
- b) Serán de paños planos y no compuestas mediante volúmenes torturados; se permiten salientes (aleros, balcones, etc.) con vuelo máximo igual a un décimo (1/10) del ancho de la calle; se prohíben los miradores.
- c) La distribución de los vanos en fachada ofrecerá una percepción clara y unitaria, con una composición de ejes integrada con el entorno; todos los huecos serán de proporción vertical.
- d) Las cubiertas -sean planas o inclinadas- se resolverán en composición unitaria y con atención a los planos medianeros.

3. En cuanto a los materiales, se justificará su adecuación, en color (tonos claros no necesariamente blancos), textura y otras características, a las edificaciones del entorno, siendo en todo caso prohibidos para su uso en exteriores los revocos en imitación de ladrillo o piezas pétreas y las cubiertas de fibrocemento. Las medianeras vistas se tratarán como fachadas.

Sección 4: Condiciones de Ejecución del Planeamiento.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Art. 6.10.10. Formas de Actuación.

En el área de ordenanza C-10 no es necesario el desarrollo de figura de planeamiento alguna ni normativa complementaria de la establecida por el Plan General, de manera tal que la intervención urbanística o edificatoria en cualquier parcela deberá producirse mediante una ACTUACIÓN AISLADA (Art. 6 de LRAU), previa concesión de licencia municipal.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

47

CAPITULO 11: C-11: LADERA DE LA PATA.**Art. 6.11.1. Descripción y Objetivos.**

Comprende esta área de ordenanza parte de la ladera norte de la montaña de la Patá, incluyendo la parcela y edificación industrial existente, así como el espacio vacante entre éstas y la Casa-Cuartel de la Guardia Civil.

Sección 1: Condiciones Planimétricas y de Volumen.**Art. 6.11.2. Condiciones de Parcelación.**

Las parcelas deberán tener una superficie mínima de 300 m². y un linde frontal a la Ronda Norte no inferior a 16 metros.

Art. 6.11.3. Condiciones de Disposición de la Edificación en la parcela.

La edificación se dispondrá alineada con el linde frontal de la parcela y coincidiendo con éste al menos en un 80% de su longitud. No se establece condición alguna que mediatice la disposición en el interior de la parcela.

Art. 6.11.4. Condiciones de Ocupación.

Se establece un porcentaje máximo de ocupación en planta de la edificación sobre la superficie neta de la parcela igual al 80%

Art. 6.11.5. Altura de la Edificación.

La altura máxima de la edificación en el área de ordenanza C-11 se establece en dos plantas (planta baja + una), con una altura máxima hasta cornisa nunca superior a 10 metros medidos desde la rasante oficial de la Ronda Norte en su confluencia con el linde frontal de la parcela.

Art. 6.11.6. Edificabilidad.

El índice de edificabilidad máxima del área C-11, Ladera de La Patá, y al propio tiempo el aprovechamiento edificatorio a que tiene derecho todo propietario de suelo en este ámbito de ordenación, es 2,0 m²/m², que multiplicado por la superficie neta de parcela resulta el techo máximo edificable en la misma.

Sección 2: Condiciones de Uso.**Art. 6.11.7. Uso Predominante.**

Industrial, en los usos pormenorizados de almacenaje y talleres.

Art. 6.11.8. Régimen de Usos Compatibles y Complementarios.

1. Son usos compatibles los que a continuación y con las condiciones siguientes se señalan:

- a) Dotaciones (sean públicas o privadas) en todos sus usos pormenorizados; adquiriendo el carácter de uso obligatorio en las parcelas así calificadas en el plano B.3.
- b) Industria, en el uso pormenorizado de producción industrial, cumpliendo las normas

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

de compatibilidad con el uso residencial.

2. Son usos complementarios en cualquier parcela con uso principal predominante o compatible permitido, los establecidos con carácter general para el uso global industrial (Título 4, Capítulo 1).

4. Son usos prohibidos en todo el ámbito del área de ordenanza C-11, aquéllos no expresamente permitidos (bien como predominantes, compatibles o complementarios) en esta sección.

Sección 3: Condiciones Estéticas y Compositivas.

Art. 6.11.9. Condición Unica.

1. Las fachadas de los edificios del área de ordenanza C-11, Ladera de La Patá, observarán las determinaciones compositivas del Art. 3.9.7. y las condiciones que se regulan en el número siguiente.

2. Se observarán especialmente las condiciones de integración de los diversos planos que tanto desde la vía pública como desde la montaña pudieran quedar vistos.

Sección 4: Condiciones de Ejecución del Planeamiento.

Art. 6.11.10. Formas de Actuación.

En el área de ordenanza C-11 no es necesario el desarrollo de figura de planeamiento alguna ni normativa complementaria de la establecida por el Plan General, de manera tal que la intervención urbanística o edificatoria en cualquier parcela deberá producirse mediante una ACTUACIÓN AISLADA (Art. 6 de LRAU), previa concesión de licencia municipal.

CAPITULO 12: C-12: RESIDENCIAL NOROESTE.**Art. 6.12.1. Descripción y Objetivos.**

1. Constituye esta área de ordenanza un sector compuesto por una zona residencial en ejecución al norte y unas naves industriales destinadas a almacén de frutas.
2. En el PG anterior a la homologación, dichas naves constituían una unidad de actuación de uso industrial que en esta homologación cambia su uso por el residencial y viene definida como Unidad de Ejecución nº 12.
3. Los objetivos de ordenación se concentran en la definición de un área de crecimiento tal que cierre el perímetro urbano en el ángulo noroeste eliminando una zona industrial que distorsiona el conjunto del casco urbano, capacitando, mediante los mecanismos de gestión urbanística correspondientes, las cesiones de suelo público dotacional establecidas en estas normas y la ejecución de las obras de urbanización necesarias.

Sección 1: Condiciones de Parcelación.**Art. 6.12.2. Condiciones de Parcelación.**

1. Los terrenos de uso privado (residencial colectivo) está constituido por tres parcelas a efectos de planeamiento, de las cuales la situada mas al norte se encuentra en ejecución.
2. La UE-12 se tramitará mediante PAI. Una vez definida la parcela privada mediante proyecto reparcelatorio se permitirá la subdivisión de ésta en parcelas menores a efectos de permitir actuaciones individualizadas. En este supuesto el proyecto reparcelatorio y/o parcelatorio previo incluirá la adaptación de los parámetros normativos globales establecidos en este capítulo sobre la totalidad de la manzana privada en cada una de las nuevas parcelas menores, justificándose que los aprovechamientos totales no aumentan así como que no se alteran las condiciones de alturas, disposición y porcentajes de ocupación ni tampoco el régimen de usos establecido

Art. 6.12.3. Condiciones de Disposición de la Edificación en la parcela.

La edificación se dispondrá en manzana cerrada, conformando una fachada continua y plana recayente al suelo público y una profundidad edificable de quince (15) metros. La alineación exterior definida en la homologación y la distribución volumétrica podrá ser modificadas mediante estudio de detalle.

Art. 6.12.4. Condiciones de Ocupación.

No se establece porcentaje máximo de ocupación en planta de la edificación sobre la parcela, resultando este de las condiciones de disposición y de las alineaciones definidas en la homologación.

Art. 6.12.5. Altura de la Edificación.

La altura máxima de la edificación será de 3 plantas en el plano de fachada y una cuarta retranqueada del mismo un mínimo de 5 metros, no superando en total 13 metros hasta la cornisa.

Art. 6.12.6. Edificabilidad.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

1. La edificabilidad del área de ordenanza C-12 será la resultante de multiplicar la superficie incluida en la unidad de actuación vinculada a esta área de ordenanza por un coeficiente de aprovechamiento de 2,0 m²/m².
2. Cuando se realice una parcelación la superficie techada total se repartirá en el proyecto reparcelatorio proporcionalmente a las superficies privadas finales, asignando a cada parcela resultante un total de superficie techada o índice de edificabilidad máxima.

Sección 2: Condiciones de Uso.

Art. 6.12.7. Uso Predominante.

Es el de vivienda colectiva.

Art. 6.12.8. Régimen de Usos Compatibles y Complementarios.

1. Son usos compatibles los que a continuación y con las condiciones siguientes se señalan:
 - a) Vivienda Unifamiliar.
 - b) Dotaciones (sean públicas o privadas) en todos sus usos pormenorizados; adquiriendo el carácter de uso obligatorio en las parcelas así definidas.
 - c) Industria, en las categorías de artesanías y oficios artísticos y siempre que cumplan las normas generales de compatibilidad con usos residenciales, quedando la industria existente en régimen de fuera de ordenación.
 - d) Terciario, en sus categorías de comercio y salas de reuniones -solo en plantas bajas- y oficinas; y siempre con limitación de superficie techada de hasta 1.000 m².
2. Son usos complementarios en cualquier parcela con uso principal predominante o compatible permitido, los establecidos con carácter general para el uso global residencial (Título 4, Capítulo 1).
3. En todo caso, la potencia máxima de la maquinaria que se podrá instalar en el ámbito del área de ordenanza C-12 será de 13,2 Kw. cuando se trate de receptores dinámicos (motores), y de 50 Kw. cuando lo sean estáticos (hornos, alumbrado, etc.).
4. Son usos prohibidos en todo el ámbito del área de ordenanza C-12, aquellos no expresamente permitidos (bien como predominantes, compatibles o complementarios) en esta sección.

Sección 3: Condiciones Estéticas y Compositivas.

Art. 6.12.9. Condición Unica.

1. La edificación se integrará a su entorno, justificándose expresamente esta condición en el tratamiento de fachadas (materiales, color, líneas de composición, etc.) que serán paramentos planos sin cuerpos volados ni retranqueos.
2. Las fachadas de los edificios del área de ordenanza C-12, Residencial Noroeste, observarán las determinaciones compositivas del Art. 3.9.7. y las siguientes:
 - a) Dispondrán de elementos de remate (cornisa o alero) y líneas fijas de composición (zócalos, forjados intermedios, dinteles de vanos, etc.), en continuidad e integración con las edificaciones contiguas y del entorno inmediato, especialmente las catalogadas.
 - b) Serán de paños planos y no compuestas mediante volúmenes torturados; se permiten salientes (aleros, balcones, etc.), con vuelo máximo igual a 1,00 m; se

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

- prohiben los miradores.
- f) La distribución de los vanos en fachada ofrecerá una percepción clara y unitaria, con una composición de ejes integrada con el entorno; todos los huecos serán de proporción vertical.
 - g) Las cubiertas -sean planas o inclinadas- se resolverán en composición unitaria y con atención a los planos medianeros.

3. En cuanto a los materiales se justificará su adecuación, en color (tonos claros no necesariamente blancos), textura y otras características, a las edificaciones del entorno, siendo en todo caso prohibidos para su uso en exteriores los revocos en imitación de ladrillo o piezas pétreas y las cubiertas de fibrocemento. Las medianeras vistas se tratarán como fachadas.

Sección 4: Condiciones de Ejecución del Planeamiento.

Art. 6.12.10. Formas de Actuación.

1. Dentro del área de ordenanza C-12 se prevé una Unidad de Ejecución en suelo urbano a desarrollar mediante Programa de Actuación Integrada, siendo posible la redacción de estudio de Detalle de volúmenes.
2. El resto del área ya dispone de su Estudio de Detalle y se encuentra adjudicado un PAI.

CAPITULO 13: C-15: LAS MONTAÑAS Y EL MONASTERIO.**Art. 6.13.1. Descripción y Objetivos.**

1. Comprende el área de ordenanza C-15 los tres grandes enclaves dotacionales públicos que se califican en el casco urbano de El Puig. A diferencia de otras áreas de ordenanza del casco, ésta no es continua espacialmente, basándose la ordenación unitaria en la calificación común dotacional.

2. Los objetivos del Plan plasmados en el presente capítulo normativo se concretan en la regulación de las posibilidades de intervención orientadas básicamente al aprovechamiento y mejora de los recursos dotacionales ya existentes y su ampliación, así como en el establecimiento de las condiciones ordenancísticas necesarias y coherentes con este objetivo.

Sección 1: Condiciones Planimétricas y de Volumen.**Art. 6.13.2. Condiciones de Parcelación.**

No se establecen condiciones específicas de parcela, definiéndose como unidad de referencia espacial en cada caso la delimitada en el plano B.1 con el uso dotacional concreto del B.3 así, a efectos de aplicación de estas normas, las parcelas que componen el área C-15 son las siguientes:

- a) Espacios libres de la Montaña de La Patá.
- b) Espacios libres de la Montaña de Santa Bárbara.
- c) Espacios libres en torno al Monasterio.
- d) Equipamiento escolar y ampliación en la Montaña de La Patá.
- e) Equipamiento escolar en la Montaña de Santa Bárbara.
- f) Monasterio.
- g) Cuartel de la Guardia Civil.
- h) Equipamiento en La Patá.
- i) Equipamiento en Santa Bárbara.
- j) Ermita en la Montaña de Santa Bárbara.

Art. 6.13.3. Condiciones de Disposición de la Edificación en la parcela.

No se establecen condiciones específicas de disposición de la edificación al interior de la parcela.

Art. 6.13.4. Condiciones de Ocupación.

El porcentaje máximo de ocupación en planta de la edificación sobre la superficie neta de parcela será en el caso de los equipamientos igual al 130% de la existente (incremento del 30%). El colegio de la montaña de La Patá se considerará, a efectos del cálculo del máximo de superficie ocupada, como dos parcelas, aplicándose sobre la ampliación vacante un porcentaje máximo igual al 130% del que resultará en la parcela antigua con la edificación existente. En el caso de los espacios libres, el porcentaje máximo de ocupación se establece en el 5% de la superficie total calificada.

Art. 6.13.5. Altura de la Edificación.

La altura máxima y obligatoria de toda nueva construcción en parcelas calificadas como equipamiento será igual a la del edificio preexistente pudiéndose incrementar en lo necesario para incorporar elementos de rehabilitación que no superen la altura de cornisa en 4 metros. En las parcelas calificadas como espacios libres, la altura máxima de toda nueva edificación será de una

planta y 4 metros hasta cornisa.

Art. 6.13.6. Edificabilidad.

No se establece índice máximo de edificabilidad en el área de ordenanza C-15, resultando éste de la aplicación de las demás condiciones normativas.

Art. 6.13.7. Las Situaciones de Fuera de Ordenación.

Se declaran fuera de ordenación la vivienda situada en la Montaña de Santa Bárbara, alcanzándole a dicho inmueble la condición de sujetos a demolición en virtud del mismo.

Sección 2: Condiciones de Uso.**Art. 6.13.8. Condición Unica.**

1. El uso predominante de las parcelas incluidas en el área de ordenanza C-15 es el determinado conforme a su respectiva condición tipológica según las calificaciones del plano B.3.
2. No existen usos compatibles y sólo tendrán carácter de complementarios en cada parcela, los directamente vinculados al desarrollo del predominante.
3. Cualquier otro uso queda expresamente prohibido.

Sección 3: Condiciones Estéticas y Compositivas.**Art. 6.13.9. El tratamiento de las Montañas y su Entorno inmediato.**

1. Toda actuación de edificación o urbanización tanto en las parcelas calificadas como espacios libres de las dos montañas, como en los colegios adyacentes, tenderá a integrarse en las características naturales de éstas, evitando transformaciones significativas de su relieve e imagen. En virtud del desarrollo del presente Plan General, se redactarán instrucciones específicas para las actuaciones en las Montañas y su entorno, donde se regulen los requisitos tanto de la urbanización como de la edificación.
2. Hasta que se redacten y aprueben las citadas instrucciones, los proyectos que se pretendan llevar a cabo en el ámbito espacial de las Montañas y su entorno inmediato, deberán ser autorizados por la Dirección General del Patrimonio Artístico de la Generalidad Valenciana.

Art. 6.13.10. El tratamiento del Monasterio y su Entorno Inmediato.

1. Toda actuación de edificación o urbanización en la parcela del Monasterio y del espacio libre circundante, respetará las características histórico-monumentales de éste. En virtud del desarrollo del presente Plan se redactarán instrucciones específicas para las actuaciones en el Monasterio y su entorno, donde se regulen los requisitos de la urbanización y de la edificación.
2. Hasta que se redacten y aprueben las citadas instrucciones, los proyectos que se pretendan llevar a cabo en el ámbito espacial del Monasterio y su entorno inmediato deberán ser autorizados por la Dirección General del Patrimonio Artístico de la Generalidad Valenciana.

Sección 4: Condiciones de Ejecución del Planeamiento.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Art. 6.13.11. Formas de Actuación.

1. En el área de ordenanza C-15 no es necesario el desarrollo de figura de planeamiento alguna ni normativa complementaria de la establecida por el Plan General, de manera tal que la intervención urbanística o edificatoria en cualquier parcela deberá producirse mediante una ACTUACIÓN AISLADA (Art. 6 de LRAU), previa concesión de licencia municipal.
2. Se encuentra dentro de esta área de ordenanza la Unidad de Expropiación UEX-2. Los propietarios de terrenos urbanos de destino dotacional público podrán obtener un aprovechamiento subjetivo de **hasta 1 m²/m²s**. debiendo ponerse de acuerdo con un propietario o propietarios de terrenos edificables o de Unidades de Ejecución para satisfacer la diferencia de estos últimos entre el aprovechamiento objetivo y subjetivo que les corresponda, de modo que compensen al o a los propietarios de terrenos urbanos dotacionales de la cesión gratuita de su terreno al Ayuntamiento. Si no alcanzan un acuerdo de ésta naturaleza serán expropiados por la Administración, en cuanto exista consignación presupuestaria para ello y siendo en tal caso su aprovechamiento subjetivo de 0,90 m²/m²s.

CAPITULO 14: C-16: POLIDEPORTIVO.**Art. 6.14.1. Descripción y Objetivos.**

El Area de Ordenanza C-16, Polideportivo, regula las condiciones de todo tipo que deben ser atendidas para la conformación del correspondiente recinto municipal de dotaciones del equipamiento deportivo.

Sección 1: Condiciones Planimétricas y de Volumen.**Art. 6.14.2. Condiciones de Parcelación.**

El suelo definido mediante alineaciones de viario, lindes de la propiedad registral y su límite adyacente a la zona de protección de la Autopista A-7 en el Plano B.1 se conforma como parcela.

Art. 6.14.3. Condiciones de Disposición de la Edificación en la parcela.

La edificación se dispondrá libremente al interior del ámbito calificado como Polideportivo, con la sola limitación de respetar un mínimo de 5 metros a todos y cualquiera de sus lindes.

Art. 6.14.4. Condiciones de Ocupación.

El porcentaje máximo de ocupación en planta de la edificación se establece en el 60% de la superficie neta de la parcela.

Art. 6.14.5. Altura de Edificación.

La altura máxima de la edificación en el Area de Ordenanza C-16 se fija en dos plantas y no será superior a 15 metros desde rasante a cornisa en el caso de pabellones deportivos ni a 7 metros en cualquier otro tipo de construcciones, pudiendo superarse estas limitaciones con justificación técnica y el acuerdo del Pleno Municipal.

Art. 6.14.6. Edificabilidad.

El índice de edificabilidad máxima del Area C-16 es igual a 0,8 m²/m²., que multiplicado por la superficie neta de la unidad de referencia espacial resulta el total de superficie construida que puede edificarse en la misma para todos los usos.

Sección 2: Condiciones de Uso.**Art. 6.14.7. Uso Predominante.**

Es el de Equipamiento deportivo.

Art. 6.14.8. Régimen de Usos Compatibles y Complementarios.

1. No se permiten otros usos con carácter compatible.
2. Son usos complementarios del Area de Ordenanza C-16, todas las categorías diferenciales de los pormenorizados dotacionales y espacios libres de uso público, y una vivienda unifamiliar destinada a la guardanía y el mantenimiento de las instalaciones.
3. Son usos prohibidos en todo el ámbito del Area de Ordenanza C-16 aquellos no expresamente permitidos (bien como predominantes, compatibles o complementarios) en esta sección.

Sección 3: Condiciones Estéticas y Compositivas.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Art. 6.14.9. Condición Unica.

Toda edificación que se promueva en el ámbito del Area de Ordenanza C-16, tendrá que integrarse adecuadamente a sus características ambientales. Los cerramientos serán diáfanos a partir de 0,80 metros.

Sección 4: Condiciones de Ejecución del Planeamiento.**Art. 6.14.10. Formas de Actuación.**

En el área de ordenanza C-16 no es necesario el desarrollo de figura de planeamiento alguna ni normativa complementaria de la establecida por el Plan General, de manera tal que la intervención urbanística o edificatoria en cualquier parcela deberá producirse mediante una ACTUACIÓN AISLADA (Art. 6 de LRAU), previa concesión de licencia municipal.

CAPITULO 15: C-14: POLIGONO DE LA ESTACION.**Art. 6.15.1. Descripción y objetivos.**

1. Corresponde el área de ordenanza C-14 al polígono industrial existente junto a la estación del ferrocarril calificada por el PG como suelo urbano industrial a desarrollar mediante la UA-10. Se encuentra edificada con unas naves de grandes dimensiones y sin urbanizar.
2. Debido a las infraestructuras viarias construidas por la Consellería desaparece la necesidad del vial norte incluido dentro de la UA-10, ya que el acceso resulta más racional desde la rotonda de Consellería situada el sur. Así pues, se redelimita el sector, se plantea una Unidad de Ejecución, la UE-4 y, con ánimo de simplificar la tramitación urbanística se ordena pormenorizadamente desde la homologación.

Sección 1: Condiciones Planimétricas y de Volumen.**Art. 6.15.2. Condiciones de Parcelación.**

Las parcelas del área de ordenanza C-14 deberán disponer de una superficie mínima de 600 m².

Art. 6.15.3. Condiciones de Disposición de la Edificación en la parcela.

1. La edificación se dispondrá con el frente de fachada paralelo al linde frontal de la parcela y separado de la alineación exterior un mínimo de 5 metros. Asimismo mantendrá un retranqueo mínimo a ambos lindes laterales igual a 3 metros en las parcelas con frentes mayores de 18 metros; en las parcelas con frentes comprendidos entre 15 y 18 metros, podrá no dejarse retranqueo a uno de los lindes y adosarse a la edificación vecina (tipología de naves pareadas) en cuyo supuesto se documentará mediando el convenio escriturado correspondiente, y en las parcelas de menos de 15 metros de frente, las edificaciones podrán adosarse a las vecinas sin dejar retranqueo a ninguno de los dos lindes laterales mediando el convenio escriturado correspondiente.
2. Los retranqueos obligatorios entre edificación y vial público serán tratados mediante arbolado que necesariamente se incluirá en los Proyectos de Ejecución correspondientes.

Art. 6.15.4. Condiciones de Ocupación.

El porcentaje máximo de ocupación en planta de la edificación sobre la superficie neta de la parcela se establece en el 60%

Art. 6.15.5. Altura de la Edificación.

La altura máxima de la edificación se establece en 2 plantas y 10 metros hasta cornisa, autorizándose volúmenes de 3 plantas, siempre que no superen el 15% de la superficie del edificio y estén separados de cualquier paramento exterior un mínimo de 5 metros. Las chimeneas, silos, depósitos y otros elementos industriales característicos, podrán superar dicha altura cuando se justifique unitariamente en los proyectos de obras y actividad correspondientes.

Art. 6.15.6. Edificabilidad.

El índice de edificabilidad máxima del área C-14, Polígono de la Estación, y al propio tiempo el aprovechamiento edificatorio a que tiene derecho todo propietario de suelo en este ámbito de ordenación, es 1,80 m²/m², que multiplicado por la superficie neta de parcela resulta el techo máximo edificable en la misma.

Sección 2: Condiciones de Uso.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Art. 6.15.7. Uso Predominante.

Industrial, en todos los usos pormenorizados.

Art. 6.15.8. Régimen de Usos Compatibles y Complementarios.

1. Son usos compatibles los que a continuación y con las condiciones siguientes se señalan:

- a) Dotación (sean públicas o privadas) en todos sus usos pormenorizados; adquiriendo el carácter de uso obligatorio en las parcelas así calificadas en el plano B.3.
- b) Terciario, en usos pormenorizados de oficinas y comercio, en categoría de local comercial.

2. Son usos complementarios en cualquier parcela con uso principal predominante o compatible permitido, los establecidos con carácter general para el uso global industrial (Título 4, Capítulo 1).

3. Son usos prohibidos en todo el ámbito del área de ordenanza C-14, aquéllos no expresamente permitidos (bien como predominantes, compatibles o complementarios) en esta sección.

Sección 3: Condiciones Estéticas y Compositivas.**Art. 6.15.9. Condición Unica.**

1. Cada edificación deberá construirse con el tratamiento compositivo adecuado a su función y que asegure la correcta integración en el entorno consolidado.

2. Los cerramientos de parcelas se alzarán sólo hasta 1,80 metros sobre la rasante oficial de vía pública, debiendo ser conformados en su mitad superior mediante piezas caladas (vallas metálicas o cierres permeables) y elementos vegetales.

Art. 6.15.10. Formas de Actuación.

En el área de ordenanza C-14 está prevista la tramitación de la Unidad de Ejecución UE-4. Se encuentra ordenada pormenorizadamente y deberá ser tramitada mediante Programa de Actuación Integrada.

CAPITULO 16: I-1: MERCOVASA.**Art.6.16.1. Descripción y Objetivos.**

1. Corresponde este Area de Ordenanza al Polígono Industrial situado al sur del Camino del Mar.
2. La delimitación que se efectúa del Area de Ordenanza I-1 coincide básicamente con la del ámbito del Plan General, e incluye la zona urbana y la zona urbanizable de la UE-3.

Sección 1: Condiciones Planimétricas y de Volumen.**Art.6.16.2. Condiciones de Parcelación.**

1. La parcela mínima edificable se configura con una superficie de 1.300 m² con frente a viario o a espacio de maniobra no inferior a 18 metros. No existe límite máximo de parcela.
2. La parcelación del terreno deberá efectuarse mediante solicitud de licencia de parcelación.
3. Para la creación de viales deberá tramitarse el correspondiente Estudio de Detalle. Los viales creados deberán disponer como mínimo de 15 metros de ancho.

Art.6.16.3. Condiciones de Disposición de la Edificación en la parcela.

1. La edificación se dispondrá libremente en el interior de la parcela, con el único requisito de mantener un retranqueo mínimo de 5 metros por su lado frontal alineado a viario o espacio de maniobra y 3 metros al resto de lindes, pudiendo crearse medianería entre dos parcelas siempre que ambos propietarios así lo dispongan, mediante inscripción registral de la servidumbre de medianería en las escrituras de las parcelas afectadas por la misma.
2. En las parcelas que lindan con el Camino del Mar, deberá respetarse el retranqueo de la edificación de 5 metros, debiendo realizarse los cerramientos provisionales. Dicha franja no debe quedar vinculada a la función de la industria, ya que en el futuro se prevé la ampliación de dicho vial.

Art.6.16.4. Condiciones de ocupación.

El porcentaje máximo de terreno que puede ser ocupado por la edificación se establece en el 70% de la total parcela industrial neta del Area de Ordenanza.

Art.6.16.5. Edificabilidad.

El índice de edificabilidad en la zona urbana es el de 5 m³/m² de suelo referido a la parcela neta. El índice de edificabilidad de la UE-3 es de 0,675 m²/m².

Art. 6.16.5. Altura de la Edificación.

La altura máxima de la edificación en el I-1 se fija en dos (2) plantas y 12 metros hasta cornisa, autorizándose volúmenes de cuatro (4) plantas siempre que no superen el 25% de la superficie ocupada por las instalaciones. Las chimeneas, silos, depósitos y otros elementos industriales podrán elevarse hasta 20 metros sobre la rasante oficial.

Sección 2: Condiciones de Uso

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Art.6.16.7. Uso predominante.

Es el industrial en todas sus categorías.

Art.6.16.8. Régimen de Usos Compatibles y Complementarios.

1. Son usos compatibles en una parcela del Area de Ordenanza I-1 los de carácter dotacional, oficinas y todo tipo de organizaciones comerciales.
2. Son usos complementarios en cualquier parcela, además de los establecidos con carácter general para el uso global industrial (titulo 4, capitulo 1.), el de vivienda unifamiliar, destinada al personal de vigilancia y mantenimiento de las instalaciones industriales y en proporción máxima de 1 vivienda (de 180 m2 como máximo) por cada 5.000 m2. de techo industrial.
3. Dado que el área tiene un carácter industrial preponderante de manipulación de productos agrícolas, son usos prohibidos aquéllos que por producción de olores, desprendimiento de gases, polvos o humos afectan negativamente al medio ambiente del área.

Sección 3: Condiciones Estéticas y Compositivas.**Art.6.16.9. Condición Unica.**

1. Son libres, siendo necesario que los proyectos sean redactados por técnicos superiores competentes en edificación.
2. Con el fin de conseguir una cuidada imagen visual es obligatorio disponer una pantalla de especies arbóreas por toda la longitud del lado Sur y Este del Area de Ordenanza que coincide con el mismo limite de la UE-4 lindante con la acequia del Molí y de una anchura de 5 metros.

Sección 4: Condiciones de Ejecución del Planeamiento.**Art. 6.16.10. Formas de Actuación.**

1. En la zona del área de ordenanza I-1 no incluida la UE-3, no es necesario el desarrollo de figura de planeamiento alguna ni normativa complementaria de la establecida por el Plan General, de manera tal que la intervención urbanística o edificatoria en cualquier parcela deberá producirse mediante una ACTUACIÓN AISLADA (Art. 6 de LRAU), previa concesión de licencia municipal.
2. En caso de creación de viales deberá tramitarse Estudio de Detalle.
3. Se plantea la Unidad de Ejecución UE-3 que se encuentra ordenada pormenorizadamente y deberá ser tramitada mediante Programa de Actuación Integrada.

CAPITULO 17: I-2: INDUSTRIAL NORTE.**Art. 6.17.1. Descripción y Objetivos.**

1. Actualmente es Suelo urbano Industrial y corresponde a un polígono industrial calificado como **SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL EN EJECUCIÓN**, dentro del área de ordenanza **I-2, INDUSTRIAL NORTE**, por el PGOU y cuyas ordenanzas corresponden a las del Plan Parcial aprobado el 25-4-89.
2. El 13 de Noviembre de 1.981 fue redactado un Plan Parcial, cuya aprobación definitiva denegó la Comisión Territorial de Urbanismo. Dicha denegación fue recurrida por particulares y ganada en el Tribunal Supremo por lo que, la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 25 de Abril de 1.989, aprobó definitivamente el Plan Parcial del Polígono Industrial nº 7 del Puig, siendo su sistema de actuación el de COMPENSACION. A petición de los propietarios del polígono se redactaron y aprobaron unos ESTATUTOS Y BASES para la constitución de la JUNTA DE COMPENSACION, que fueron aprobados en el 24-10-89, constituyéndose la Junta el 27-4-90. El PROYECTO DE COMPENSACION se aprobó definitivamente el 7 de Mayo de 1.991. El Proyecto de Urbanización, fue, así mismo, aprobado por la Junta y el Ayuntamiento, y se encuentran finalizadas las obras de urbanización y en fase de recepción por el Ayuntamiento.

Sección 1: Condiciones Planimétricas y de Volumen.**Art. 6.17.2. Condiciones de Parcelación.**

Las parcelas mínimas tendrán 800 m2. y un frente al viario de 18 metros.

Art. 6.17.3. Disposición de la edificación en la parcela:

1. La edificación se dispondrá libremente en el interior de la parcela, con el único requisito de mantener un retranqueo mínimo de 5 metros por su lado frontal alineado a viario y 3 metros al resto de lindes, pudiendo crearse medianería entre dos parcelas siempre que ambos propietarios así lo dispongan, mediante inscripción registral de la servidumbre de medianería en las escrituras de las parcelas afectadas por la misma.
2. En las parcelas que lindan con el Camino del Mar, deberá respetarse el retranqueo de la edificación de 5 metros, debiendo realizarse los cerramientos provisionales. Dicha franja no debe quedar vinculada a la función de la industria, ya que en el futuro se prevé la ampliación de dicho vial.

Art. 6.17.4. Condiciones de Ocupación.

El porcentaje máximo de ocupación en planta de la edificación, se establece en el 70% de la superficie neta de la parcela industrial.

Art. 6.17.5. Altura de la Edificación.

La altura máxima de la edificación en el I-2 se fija en dos (2) plantas y 12 metros hasta cornisa, autorizándose volúmenes de cuatro (4) plantas siempre que no superen el 25% de la superficie ocupada por las instalaciones. Las chimeneas, silos, depósitos y otros elementos industriales podrán elevarse hasta 20 metros sobre la rasante oficial.

Art. 6.17.6. Edificabilidad.

El índice de edificabilidad máxima del área I-2, Industrial Norte, es de 5 m3/m2 de parcela neta.

Sección 2: Condiciones de Uso.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Art. 6.17.7. Uso Predominante.

Es el industrial en todas sus categorías.

Art. 6.17.8. Régimen de Usos Compatibles y Complementarios.

1. Son usos compatibles en las parcelas del Area de Ordenanza I-2, los dotacionales, adquiriendo el carácter de uso obligatorio en las parcelas así clasificadas.
2. Son usos complementarios en cualquier parcela con uso principal predominante o compatible permitido, además de los establecidos con carácter general para el uso global industrial (Título 4, Capítulo 1), el de vivienda unifamiliar, destinada al personal de vigilancia y mantenimiento de las instalaciones industriales y en proporción máxima de 1 vivienda y 180 m2. de edificación residencial por cada 5.000 m2. de techo industrial.
3. Son usos prohibidos en todo el ámbito del área de ordenanza I-2, aquellos no expresamente permitidos (bien como predominantes, compatible o complementarios) en esta sección, así como aquéllos que por producción de olores, desprendimiento de gases, polvos o humos afectan negativamente al medio ambiente del área.

Sección 3: Condiciones Estéticas y Compositivas.**Art. 6.17.9. Condición Unica.**

1. Cada edificación deberá construirse con el tratamiento compositivo adecuado a su función y que asegure la correcta integración en el entorno consolidado, siendo necesario que los proyectos sean redactados por técnicos superiores competentes en edificación.
2. Los cerramientos de parcelas se alzarán sólo hasta 1,80 metros sobre la rasante oficial de vía pública, debiendo ser conformados en su mitad superior mediante piezas caladas (vallas metálicas o cierres permeables) y elementos vegetales.

Sección 4: Condiciones de Ejecución del Planeamiento.**Art. 6.17.10. Formas de Actuación.**

En el área de ordenanza I-2 no es necesario el desarrollo de figura de planeamiento alguna ni normativa complementaria de la establecida por el Plan General, de manera tal que la intervención urbanística o edificatoria en cualquier parcela deberá producirse mediante una ACTUACIÓN AISLADA (Art. 6 de LRAU), previa concesión de licencia municipal.

CAPITULO 18: P-1: CIBELES.

Art. 6.18.1. Descripción y Objetivos.

1. Es ésta una zona consolidada en el extremo sur de la playa de El Puig, colindante con La Pobla de Farnals. La actuación debió llevarse a cabo en desarrollo del Plan General de 1.969. La urbanización sigue incompleta, faltando efectuar las cesiones de suelos dotacionales.

2. El Plan concreta la ordenación de los terrenos incluidos en el área de ordenanza P-1, donde se distinguen dos subáreas:

- a) Subárea 1: Colectiva de bloques aislados.
- b) Subárea 2: Unifamiliar adosada.

Sección 1: Condiciones Planimétricas y de Volumen.**Art. 6.18.2. Condiciones de Parcelación.**

1. La subárea colectiva 1, definida por las alineaciones del viario, el límite colindante con la 2 y suelo dotacional público, tal como se indica en el plano B.6, se encuentra dividida en parcelas diferenciadas distinguiendo las destinadas a edificación y a espacios libres. Solo una parcela sigue sin edificar.

2. La subárea unifamiliar 2 definida por las alineaciones del viario, el límite colindante con la 1 y suelo dotacional público se ordena pormenorizadamente desde la homologación. Las parcelas edificables mantendrán lindes frontales de anchura no inferior a 5 metros.

Art. 6.18.3. Condiciones de Disposición de la Edificación en la parcela.

1. La edificación de la subárea 1 se dispondrá en 7 bloques aislados con las alineaciones máximas e identificación definidas en el plano B.2. El volumen de nueva construcción identificado con la letra G en el plano 2P podrá ser modificado en sus condiciones de disposición, siempre que no se supere el número máximo de plantas ni el techo máximo edificable, que podrá ser distribuido, si así conviniera, en dos edificaciones separadas. En el supuesto de modificación de las alineaciones definidas en el plano B.2 para el volumen G, deberá ser redactado y aprobarse un Estudio de Detalle, justificando en la nueva ordenación una disposición de la edificación, de manera que se integre con los edificios existentes D, E y F, y culmine perceptualmente el ángulo noroeste del área de ordenanza; en cualquier caso la edificación de nueva planta deberá mantener en cualquiera de sus planos una distancia mínima a la alineación del viario de sistema general Avinguda de la Platja igual a 8 metros y 5 metros de las parcelas vecinas. Todas las edificaciones colectivas construidas actualmente podrán mejorar sus condiciones de habitabilidad mediante la incorporación de ascensores exteriores.

2. La ordenación de la subárea 2 se realizará mediante viviendas unifamiliares adosadas según la ordenación propuesta en el plano B.9.1.

Art. 6.18.4. Condiciones de Ocupación.

1. En la subárea 1 no se norma porcentaje máximo de ocupación en planta para los edificios A, B, C, D, E y F, pudiéndose obtener mediante aplicación de las normas contenidas en este Capítulo. La ocupación del volumen correspondiente al edificio G, no será superior al 60% de la superficie de la parcela.

2. En la subárea 2, no se norma el porcentaje máximo de ocupación sobre superficie de parcela.

Art. 6.18.5. Altura de la Edificación.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

1. Las alturas máximas en la subárea 1 se establecen para cada edificio identificado con las claves del plano B.2 conforme a los siguientes topes: 14 plantas en los A, D, E y F; 12 plantas en el B y 11 plantas en el C. La altura máxima de cornisa en dimensiones métricas serán iguales al producto del número máximo de plantas por 3 metros. La altura máxima para el bloque G será de 8 plantas.

2. En la subárea 2 la altura de cornisa es fija e igual a 2 plantas y 7 metros desde la rasante del linde frontal hasta la cornisa.

Art. 6.18.6. Edificabilidad.

1. En la subárea 1 se fijan los siguientes techos máximos construidos por elemento: 12.300 m². para el edificio A; 3.700 m². para el edificio B; 5.400 m². para el edificio C; 11.480 m². para el edificio D; 7.800 m². para el edificio E; 600 m² para el edificio F y 1400 m² para el edificio G (por construir). El total de superficie techada en toda la zona colectiva no podrá ser superior a 45.000 m².

2. En la subárea unifamiliar 2 se establece un techo máximo residencial de 6.370 m².

Sección 2: Condiciones de Uso.

Art. 6.18.7. Uso Predominante.

1. En la subárea 1 es el de vivienda colectiva.
2. En la subárea 2 es el de vivienda unifamiliar.

Art. 6.18.8. Régimen de Usos Compatibles y Complementarios.

1. Son usos compatibles en cualquiera de las dos subáreas de ordenanza en que se divide la P-1 los que a continuación y con las condiciones siguientes se señalan:

- a) Dotaciones (sean públicas o privadas) en todos sus usos pormenorizados; adquiriendo el carácter de uso obligatorio en las parcelas así calificadas en el plano B.4.
- b) Terciario en su uso pormenorizado de hospedaje. También podrá ubicarse cualquier otro uso terciario siempre que ocupen plantas con acceso público desde el exterior que no se hallen a más de cinco metros sobre la rasante oficial.

2. Son usos complementarios en cualquier parcela con uso principal predominante o compatible permitido, los establecidos con carácter general para el uso global residencial (Título 4, Capítulo 1).

3. Son usos prohibidos en todo el ámbito del área de ordenanza P-1, aquellos no expresamente permitidos (bien como predominantes, compatibles o complementarios) en esta sección.

Art. 6.18.9. Dimensionamiento Máximo de los Usos.

1. El número máximo de viviendas en el área de ordenanza P-1 se fija en 466 y 30 estudios, distribuidas en valores límite del siguiente modo:

- a) 119 viviendas y 30 estudios en el edificio A.
- b) 30 viviendas en el edificio B.
- c) 54 viviendas en el edificio C.
- d) 130 viviendas en el edificio D.
- e) 78 viviendas en el edificio E.
- f) 28 viviendas en el edificio G.
- g) 33 viviendas en la subárea unifamiliar 2.

Sección 3: Condiciones Estéticas y Compositivas.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Art. 6.18.10. Condición Unica.

1. En la subárea 1 de vivienda colectiva no se establecen otras condiciones estéticas y de composición que la obligatoriedad de construir las nuevas edificaciones con tratamientos de buena calidad tanto en su expresión formal como en los materiales empleados.
2. En la subárea 2 de vivienda unifamiliar adosada, las edificaciones mantendrán la línea de cornisa, las proporciones y ritmos de huecos, y el color de las fachadas y cubiertas uniformes.
3. El cerramiento de las parcelas con frente al paseo marítimo tendrá una altura máxima de 0,60 metros en obra y hasta 2 metros será de elementos vegetales.

Sección 4: Condiciones de Ejecución del Planeamiento.**Art. 6.18.11. Formas de Actuación.**

1. En la zona consolidada por la edificación de la subárea 1 del área de ordenanza P-1 no es necesario el desarrollo de figura de planeamiento alguna ni normativa complementaria de la establecida por el Plan General, de manera tal que la intervención urbanística o edificatoria en cualquier parcela deberá producirse mediante una ACTUACIÓN AISLADA (Art. 6 de LRAU), previa concesión de licencia municipal.
2. La subárea 2 se encuentra en la homologación como Unidad de Ejecución a desarrollar mediante un PAI y se precisará reparcelación y proyecto de Urbanización. La ordenación propuesta podría modificarse volumétricamente mediante Estudio de Detalle.
3. En la zona sur del área de ordenanza P-1 se encuentra una zona verde que conforma una Unidad Expropiatòria, la U.EX.-3 Los propietarios de terrenos urbanos de destino dotacional público podrán obtener un aprovechamiento subjetivo de **hasta 1 m²/m²s.** debiendo ponerse de acuerdo con un propietario o propietarios de terrenos edificables o de Unidades de Ejecución para satisfacer la diferencia de estos últimos entre el aprovechamiento objetivo y subjetivo que les corresponda, de modo que compensen al o a los propietarios de terrenos urbanos dotacionales de la cesión gratuita de su terreno al Ayuntamiento. Si no alcanzan un acuerdo de ésta naturaleza serán expropiados por la Administración, en cuanto exista consignación presupuestaria para ello y siendo en tal caso su aprovechamiento subjetivo de 0,90 m²/m²s.

CAPITULO 19: P-2: PUIG VAL.**Art. 6.19.1. Descripción y Objetivos.**

El Plan General clasifica este ámbito como área de ordenanza en suelo urbano. En el área de ordenanza P-2 se distinguen 5 subáreas con condiciones de ordenación diferenciadas cuyas delimitaciones se grafían en el plano B.2:

- a) Subárea 1: Colectiva en altura de bloques aislados.
- b) Subárea 2: Colectiva de altura media en bloques adosados.
- c) Subárea 3: Unifamiliar adosada.
- d) Subárea 4: Unifamiliar aislada.
- e) Subárea 5: Dotacional privada.

Sección 1: Condiciones Planimétricas y de Volumen.**Art. 6.19.2. Condiciones de Parcelación.**

1. La manzana de la subárea 1 viene definida por las alineaciones de viario indicadas en el plano B.2, ésta pueda ser considerada subdividida en parcelas diferenciales para distinguir las destinadas a edificación y a espacios libres.

2. Las alineaciones de viario indicadas en el plano B.2 conforman dos manzanas de la subárea colectiva 2.

3. En la subárea unifamiliar 3 las manzanas definidas en el plano B.2 se dividirán a efectos de aplicación de estas normas en parcelas con superficies mínimas de 120 m².

4. En la subárea unifamiliar 4 las manzanas definidas en el plano B.2 se dividirán a efectos de aplicación de estas normas en parcelas con superficies mínimas de 400 m².

5. La manzana de la subárea deportiva privada 5 viene definida por las alineaciones de viario indicadas en el plano B.2.

Art. 6.19.3. Condiciones de Disposición de la Edificación en la parcela.

1. La edificación de la subárea 1 se dispondrá en bloques aislados de plantas inscribibles en el polígono de las alineaciones máximas indicadas en el plano B.2. La fachada de cada uno de los bloques será sensiblemente paralela a la alineación del viario exterior, del que distará un mínimo de 5 metros. La separación entre dos planos cualesquiera de bloques distintos no será inferior a 30 metros.

2. La edificación de la subárea 2 se dispondrá en bloques adosados de dos crujías continuas de ancho máximo y separación al viario según lo descrito en el plano B.2 mediante alineaciones máximas.

3. Las edificaciones unifamiliares de la zona 3 se dispondrán adosadas y oblicuas al frente de parcela de modo que la fachada del conjunto adosado sea una línea quebrada en la cual la longitud del saliente de una edificación respecto a cualquiera de sus linderas esté comprendida entre 2 y 4 metros y sea igual en todas, manteniendo el conjunto una línea resultado de unir todos los vértices salientes de cada frente, paralela al correspondiente linde de parcela y distante un mínimo de 2,5 metros de la alineación frontal y 6 metros de la posterior. En el plano B.2 se indica el polígono de alineaciones máximas dentro del cual debe inscribirse la planta de cualquier edificación de esta subárea.

4. Las edificaciones unifamiliares de la subárea 4 se dispondrán aisladas en el interior de la parcela con unas distancias mínimas a los lindes de 4 metros al frontal y 3 metros a cualquier otro.

5. En la subárea 5 no se establecen condiciones específicas de disposición de la edificación.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Art. 6.19.4. Condiciones de Ocupación.

1. En la subárea 1 no se norma porcentaje máximo de ocupación en planta, resultando éste de aplicar las condiciones de disposición y de edificabilidad.
2. En la subárea 2 no se norma porcentaje máximo de ocupación en planta, resultando éste de aplicar las condiciones de disposición y de edificabilidad.
3. En la subárea 3 el porcentaje máximo de ocupación en planta por la edificación se establece en el 50% de la superficie de la parcela unifamiliar.
4. En la subárea 4 el porcentaje máximo de ocupación en planta por la edificación se establece en el 40% de la superficie de la parcela unifamiliar.
5. En la subárea deportiva privada 5 la ocupación en planta de la edificación no será mayor al 20% de la superficie total.

Art. 6.19.5. Altura de la Edificación.

1. La altura máxima de la edificación en la subárea colectiva 1 se establece en 20 plantas, y desde la rasante de vía pública hasta la cornisa no superará los 56 metros.
2. En la subárea colectiva 2 la altura máxima se establece en 5 plantas y 14 metros.
3. En la subárea unifamiliar 3 la altura de cornisa es fija e igual para todas las edificaciones adosadas y no superará las 2 plantas y 7 metros.
4. En la subárea unifamiliar 4 la altura máxima se establece en 2 plantas y 7 metros.
5. En la subárea deportiva privada 5 la altura máxima se establece en 1 planta y 4 metros.

Art. 6.19.6. Edificabilidad.

1. En la subárea colectiva 1 se establece un techo máximo edificable igual a 56.060 m².
2. En la subárea colectiva 2, se establece un techo máximo edificable igual a 4.980 m².
3. En la subárea unifamiliar 3, se establece índice de edificabilidad máximo igual a 0,60 m²/m², sobre superficie neta de parcela.
4. En la subárea unifamiliar 4, se establece índice de edificabilidad máximo igual a 0,50 m²/m², sobre superficie neta de parcela.
5. En la zona deportiva privada 5 se establece un techo máximo edificable igual a 1.800 m².

Sección 2: Condiciones de Uso.**Art. 6.19.7. Uso Predominante.**

1. En la subárea 1 es el de vivienda colectiva.
2. En la subárea 2 es de vivienda colectiva.
3. En la subárea 3 es el de vivienda unifamiliar.
4. En la subárea 4 es el de vivienda unifamiliar.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

5. En la subárea 5 es el equipamiento deportivo.

Art. 6.19.8. Régimen de Usos Compatibles y Complementarios.

1. Son usos compatibles en cualquiera de las cuatro subáreas de ordenanza residenciales de la P-2 los que a continuación y con las condiciones siguientes se señalan:

- a) Dotaciones (sean públicas o privadas) en todos sus usos pormenorizados; adquiriendo el carácter de uso obligatorio en las parcelas así calificadas en el plano B.4.
- b) Terciario en su uso pormenorizado de hospedaje. También podrá ubicarse cualquier otro uso terciario siempre que ocupen plantas con acceso público desde el exterior que no se hallen a más de cinco metros sobre rasante oficial.

2. Son usos complementarios en cualquier parcela con uso principal predominante o compatible permitido, los establecidos con carácter general para el uso global residencial en las cuatro primeras subáreas (Título 4, Capítulo 1), y el de espacios libres en la subárea 5.

3. Son usos prohibidos en todo el ámbito del área de ordenanza P-2, aquéllos no expresamente permitidos (bien como predominantes, compatibles o complementarios) en esta sección.

Art. 6.19.9. Dimensionamiento Máximo de los Usos.

1. El número máximo de viviendas en todo el Área de Ordenanza P-2 se establece en 696.

2. La superficie edificada de usos no residenciales no superará el 40% del total máximo de superficie edificable del área de ordenanza P-2 de acuerdo a lo establecido en el Art. 6.17.6.

Sección 3: Condiciones Estéticas y Compositivas.

Art. 6.19.10. Condición Unica.

1. En cada una de las subáreas en que se divide el área de ordenanza P-2 todo proyecto de edificación deberá justificar adecuadamente la integración de su arquitectura en el entorno consolidado, así como un tratamiento de buena calidad tanto en su expresión formal como en los materiales empleados. En el caso de edificaciones agrupadas formando un conjunto (caso de las subáreas 2 y 3) se mantendrán la línea de cornisa, las proporciones y ritmos de huecos, y el color de fachadas y cubiertas uniformes.

2. Los cerramientos de parcelas privadas serán de elementos vegetales a partir de los 0,60 metros.

Sección 4: Condiciones de Ejecución del Planeamiento.

Art. 6.19.11. Formas de Actuación.

En el área de ordenanza P-2 no es necesario el desarrollo de figura de planeamiento alguna ni normativa complementaria de la establecida por el Plan General, de manera tal que la intervención urbanística o edificatoria en cualquier parcela deberá producirse mediante una ACTUACIÓN AISLADA (Art. 6 de LRAU), previa concesión de licencia municipal.

CAPITULO 20 P-3: PLAY PUIG.**Art. 6.20.1. Descripción y Objetivos.**

El Plan General clasifica este sector como área de ordenanza en suelo urbano y la denomina P-3. En ella se distinguen 7 subáreas con condiciones de ordenación diferenciales cuyas delimitaciones se recogen el plano B.2:

- a) Subárea 1: Colectiva aislada (Edificios Palancia, Serpis, Mijares, Jucar y comerciales).
- b) Subárea 2: Colectiva de altura media en bloques adosados.
- c) Subárea 3: Colectiva adosada.
- d) Subárea 4: Unifamiliar adosada (Poble Blanc) y suelo vacante.
- e) Subárea 5: Unifamiliar adosada (Les Marines)
- f) Subárea 6: Unifamiliar aislada (Les Villes)
- g) Subárea 7: Deportiva privada.

Sección 1: Condiciones Planimétricas y de Volumen.**Art. 6.20.2. Condiciones de Parcelación.**

1. En el ámbito de la subárea colectiva 1 y 3, la superficie de parcela viene definida de acuerdo con lo establecido en el plano B.2. y ésta pueda ser considerada subdividida en parcelas diferenciales para distinguir las destinadas a edificación y a espacios libres
2. La subárea 2 queda definida por el viario exterior y el límite con las subáreas 4, 5 y 7, de acuerdo con lo establecido en el plano B.2.
3. En la subárea unifamiliar 4 (Poble Blanc) y suelo vacante, las manzanas con edificación definidas en el plano B.2 se dividirán a efectos de aplicación de estas normas en parcelas con superficies mínimas de 120 m².
4. En la subárea unifamiliar 5 (Les Marines), las manzanas definidas en el plano B.2 se dividirán a efectos de aplicación de estas normas en parcelas con superficies comprendidas entre 120 y 300 m².
5. En la subárea unifamiliar 6 (Les Villes) las manzanas definidas en el plano B.2 se dividirán a efectos de aplicación de estas normas en parcelas con superficies mayores o iguales a 300 m².
6. La manzana de la subárea deportiva privada 7 definida por las alineaciones del viario indicadas en el plano B.2.

Art. 6.20.3. Condiciones de Disposición de la Edificación en la parcela.

1. La edificación de la subárea colectiva 1 y 3 se dispondrá en 7 bloques aislados con las alineaciones máximas definidas en el plano B.2 que se corresponden a los perímetros de los 6 bloques consolidados y un séptimo aislado.
2. La edificación de la subárea colectiva 2 se dispondrá en tres bloques con las alineaciones máximas indicadas en el plano B.2 que se corresponden a los perímetros consolidados.
3. En la subárea 4 la edificación unifamiliar existente de las manzanas del este se dispondrá adosada con los retranqueos y fondos edificables definidos por las alineaciones interiores del plano B.2. La situación de la edificación de la manzana vacante viene, así mismo, grafiada en dicho plano, no obstante el podría ser objeto de Estudio de Detalle que modifique las alineaciones, respetando en ese caso, unos retiros mínimos a viario de 5 metros.
4. La edificación en la subárea unifamiliar 5 se dispondrá adosada manteniendo un retranqueo

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

frontal mínimo de 7 metros y un fondo edificable máximo de 18 metros, salvo las parcelas con linde posterior a la subárea 1 (colectiva aislada), que mantendrán un retranqueo mínimo frontal de 3 u 8 metros según los casos y un fondo máximo de 18 metros. Estas condiciones aparecen recogidas gráficamente con las alineaciones máximas de edificación del plano B.2.

5. En la subárea unifamiliar 6 la edificación se dispondrá aislada en el interior de la parcela con retranqueos mínimos de 4 metros al linde frontal y de 3 metros a cualquier otro linde.
6. En la subárea deportiva privada 7, no se establecen condiciones específicas de disposición.

Art. 6.20.4. Condiciones de Ocupación.

1. En las subáreas 1, 2 y 3 no se norma porcentaje máximo de ocupación en planta, resultando éste de aplicar las condiciones de disposición y de edificabilidad.
2. En la subárea 4 el porcentaje máximo de ocupación en planta se establece en el 60% de la superficie neta de las parcelas.
3. En la subárea 5 el porcentaje máximo de ocupación en planta se establece en el 50% de la superficie neta de la parcela unifamiliar.
4. En la subárea 6 el porcentaje máximo de ocupación en planta se establece en el 30% de la superficie neta de la parcela unifamiliar.
5. En la subárea 7 el porcentaje máximo de ocupación en planta se establece en el 20% de la superficie total de la unidad de referencia espacial.

Art. 6.20.5. Altura de la Edificación.

1. En las subáreas unifamiliares 5 y 6 la altura máxima de la edificación se establece en 2 plantas y 7 metros desde la rasante de vía pública hasta la cornisa, debiéndose mantener homogénea la altura en las manzanas de las edificaciones adosadas de la subárea 5.
2. En la subárea colectiva 2, la altura máxima de la edificación se establece en 3 plantas y 10 metros desde la rasante oficial de vía pública hasta la cornisa.
3. En la subárea colectiva 1 las alturas máximas se establecen para cada edificio identificado con la misma clave con que se recoge en el plano B.2 en 15 plantas en el A (Palancia); 21 plantas en el B (Mijares) y C (Serpis); 18 plantas en el D (Jucar) y 2 plantas en los E (Comercial) y F (Restaurante). La altura máxima de rasante a cornisa será igual al producto del número máximo de plantas por 2,8 m.
4. En la subárea colectiva 3 se establece una altura máxima de 8 plantas y 24 metros desde la rasante oficial hasta la cornisa para los edificios ubicados al oeste, y 5 plantas y 15 metros desde la rasante oficial hasta cornisa para el edificio de planta rectangular más próximo al mar.
5. En la subárea deportiva privada 7 la altura máxima se establece en 1 planta y 4 metros.
6. En la subárea 4 la altura máxima se determina distinguiendo entre las manzanas del este y la situada en el extremo sudoeste. Para las primeras será de 2 plantas y 7 metros desde la rasante de vía pública hasta la cornisa. La altura de las edificaciones que sean erigida en la manzana del sudoeste podría modificarse mediante un Estudio de Detalle, no pudiendo sobrepasar las 8 plantas y 22,5 metros de altura de cornisa para vivienda colectiva, y las 2 plantas y 7 metros de altura de cornisa para las viviendas unifamiliares.

Art. 6.20.6. Edificabilidad.

1. En la subárea colectiva 1 se establece un techo máximo edificable igual a 37.000 m².

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

2. En la subárea colectiva 2 se establece un techo máximo igual a 3.750 m².
3. En la subárea colectiva 3 se establece un techo máximo edificable igual a 20.900 m². de los cuales 19.025,64 m². corresponden a los dos edificios situados al oeste.
4. En la subárea unifamiliar 4 se fija para las manzanas del este un índice de edificabilidad máximo igual a 1,10 m²/m², que multiplicado por la superficie neta de parcela resulta el techo máximo edificable en la misma. En la manzana del sudoeste podrán edificarse hasta 3.806 m².
5. En la subárea unifamiliar 5 se fija un índice de edificabilidad máximo igual a 0,90 m²/m². , que multiplicado por la superficie neta de parcela resulta el techo máximo edificable en la misma.
6. En la subárea unifamiliar 6 se fija un índice de edificabilidad máximo igual a 0,50 m²/m². , que multiplicado por la superficie neta de parcela resulta el techo máximo edificable en la misma.
7. En la subárea deportiva 7 no se fija índice máximo de edificabilidad.

Sección 2: Condiciones de Uso.

Art. 6.20.7. Uso Predominante.

1. En las subáreas 1, 2 y 3 es el de vivienda colectiva.
2. En las subáreas 4, 5 y 6 es el de vivienda unifamiliar.
3. En la subárea 7 es el equipamiento deportivo.

Art. 6.20.8. Régimen de Usos Compatibles y Complementarios.

1. Son usos compatibles en cualquiera de las seis subáreas de ordenanza residenciales de la P-3 los que a continuación y con las condiciones siguientes se señalan:
 - a) Dotaciones (sean públicas o privadas) en todos sus usos pormenorizados; adquiriendo el carácter de uso obligatorio en las parcelas así calificadas en el plano B.4.
 - b) Terciario en su uso pormenorizado de hospedaje. También podrá ubicarse cualquier otro uso terciario siempre que ocupen plantas con acceso público desde el exterior que no se hallen a más de cinco metros sobre rasante oficial.
2. En la manzana situada en el extremo sudoeste de la subárea de ordenanza 4 se determina como compatible el uso pormenorizado de vivienda colectiva.
3. Son usos complementarios en cualquier parcela con uso principal predominante o compatible permitido, los establecidos con carácter general para el uso global residencial en las seis primeras subáreas (Título 4, Capítulo 1), y el de espacios libres en la subárea 7.
4. Son usos prohibidos en todo el ámbito del área de ordenanza P-3, aquellos no expresamente permitidos (bien como predominantes, compatibles o complementarios) en esta sección.

Art. 6.20.9. Dimensionamiento Máximo de los Usos.

1. El número máximo de viviendas en toda el Área de Ordenanza P-3, Play Puig, se establece en 795, fijándose además los siguientes máximos por cada subárea: 428 viviendas en la subárea 1 (edificios A, B, C y D); 32 viviendas en la subárea 2; 207 viviendas en la subárea 3; 47 viviendas en la subárea 4 (de las cuales hasta 30 podrán ser construidas en la manzana

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

vacante del sudoeste); 54 viviendas unifamiliares en la subárea 5 (Les Marines) y 27 viviendas unifamiliares en la subárea 6 (Les Villes)

2. La superficie edificada de usos no residenciales no superará el 40% del total máximo de superficie edificable del área de ordenanza P-3 de acuerdo a lo establecido en el Art. 6.18.6.

Sección 3: Condiciones Estéticas y Compositivas.

Art. 6.20.10. Condición Unica.

1. En cada una de las subáreas en que se divide el área de ordenanza P-3 todo proyecto de edificación deberá justificar adecuadamente la integración de su arquitectura a las ya consolidadas, así como un tratamiento de buena calidad tanto en su expresión formal como en los materiales empleados. En el caso de edificaciones agrupadas formando un conjunto (subáreas 4 y 5) se mantendrán la línea de cornisa, las promociones y ritmos de huecos, y el color de fachadas y cubiertas uniformes.
2. Los cerramientos de parcelas privadas serán de elementos vegetales a partir de los 0,60 metros.

Sección 4: Condiciones de Ejecución del Planeamiento.

Art. 6.20.11. Formas de Actuación.

1. En el área de ordenanza P-3 no es necesario el desarrollo de figura de planeamiento alguna ni normativa complementaria de la establecida por el Plan General, de manera tal que la intervención urbanística o edificatoria en cualquier parcela deberá producirse mediante una ACTUACIÓN AISLADA (Art. 6 de LRAU), previa concesión de licencia municipal.
2. En la zona vacante de la subárea 4 sería posible la redacción de Estudio de Detalle para redefinir alineaciones y volúmenes. Dicha zona podrá desarrollarse como Actuación Aislada en el caso de pertenecer toda ella a un solo propietario, de lo contrario

CAPITULO 21: P-4: MAR PLATA.**Art. 6.21.1. Descripción y Objetivos.**

1. Corresponde esta Area de Ordenanza a una zona consolidada, cuya actuación debió llevarse a cabo de acuerdo con las directrices del Plan General de 1.969, sin las convenientes condiciones de gestión y ejecución. Posteriormente el Plan General de 1.977 recoge la urbanización junto con el espacio vacante situado al sur como un polígono de suelo urbano. En desarrollo de este plan se tramita y aprueba, por iniciativa municipal, una delimitación de unidad de actuación con parcelación y reparcelación cuyo objeto es la terminación de la unidad y el reparto en el interior de la misma de los aprovechamientos vacantes y las cargas y obligaciones no realizadas. La situación actual puede resumirse en la existencia de un polígono consolidado por la edificación, con servicios e infraestructuras suficientes y con una superficie de ampliación vacante.

2. La regulación normativa del presente Plan General sobre esta área parte del reconocimiento de la clasificación de suelo urbano para toda la unidad conformada como una sola área de ordenanza, pero a efectos de gestión se diferencia el suelo urbano consolidado por la edificación y el suelo vacante, ordenado pormenorizadamente por la homologación a desarrollar como Unidad de Ejecución mediante un Programa de Actuación Integrada. En cuanto a la ordenación, se distinguen dentro de la P-4 cuatro subáreas diferenciales, cuya delimitación se recoge en el plano B.2:

- a) Subárea 1: Colectiva de bloques aislados.
- b) Subárea 2: Unifamiliar adosada.
- c) Subárea 3: Viviendas adosadas o aterrazadas.
- d) Subárea 4: Suelo dotacional terciario.

Sección 1: Condiciones Planimétricas y de Volumen.**Art. 6.21.2. Condiciones de Parcelación.**

1. En la subárea colectiva 1, la manzana viene definida en el plano B.2 por las alineaciones del viario perimetral, y ésta pueda ser considerada subdividida en parcelas diferenciales para distinguir las destinadas a edificación y a espacios libres.
2. En la subárea 2 y 3 las manzanas con edificación definidas en el plano B.2 se dividirán a efectos de aplicación de estas normas en parcelas con superficies mínimas de 120 m².
3. En la subárea 4, el suelo neto delimitado en el plano B.2 delimitado por las alineaciones del viario y la zona verde calificada se conforma como una única parcela.

Art. 6.21.3. Condiciones de Disposición de la Edificación en la parcela.

1. Las edificaciones colectivas de la subárea 1 se dispondrán en 8 bloques con las alineaciones e identificación definidas en el plano B.2, que son iguales a las existentes para los edificios construidos.
2. Las edificaciones unifamiliares de la subárea 2 se dispondrán adosadas manteniéndose inscritas dentro de los polígonos conformados por las alineaciones máximas de la edificación, definidas en el plano B.2. Al interior de los mismos se permiten orientaciones oblicuas a los frentes de parcela mediante retranqueos y salientes entre edificaciones adosadas, siempre que la longitud de éstos no sea superior a 2 metros y se mantenga igual en cada tramo de manzana.
3. Las edificaciones adosadas o aterrazadas de la subárea 3 se dispondrán inscritas dentro de los polígonos conformados por las alineaciones máximas de la edificación definidas en el plano B.2.
4. En la subárea 4 la edificación se dispondrá en el interior del polígono delimitado por la planta

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

del edificio actualmente construido.

Art. 6.21.4. Condiciones de Ocupación.

1. En la subárea colectiva 1 no se norma porcentaje máximo de ocupación en planta de la edificación en la manzana, resultando éste de aplicar las condiciones de disposición y de edificabilidad.
2. En la subárea 2 el porcentaje máximo de ocupación en planta se establece en el 90% de la superficie delimitada por las alineaciones máximas de la edificación establecidas en el Art. 6.19.3.
3. En las subáreas 3 y 4 no se norma porcentaje máximo de ocupación en planta de la edificación, resultando éste de aplicar las condiciones de disposición y de edificabilidad.

Art. 6.21.5. Altura de la Edificación.

1. Las alturas máximas en la subárea colectiva 1 se establecen para cada edificio construido en la manzana (identificado con la misma clave grafiada en el plano B.2) que son 6 plantas en el edificio A; 15 plantas en los edificios B, C y D; 9 plantas en el edificio E; 1 planta en el edificio F; 4 plantas en el edificio G; y 8 plantas en el edificio H; fijándose para cada uno de ellos una altura máxima desde la rasante hasta la cornisa igual al producto del número máximo de plantas por 2,8 metros.
2. En las subáreas 2 y 3 la altura máxima de la edificación se establece en 2 plantas y 7 metros desde rasante de vía pública hasta cornisa, debiendo mantenerse una altura homogénea en cada una de las manzanas.
3. En la subárea 4 la altura máxima de la edificación se establece en 3 plantas y 10,5 metros desde rasante de vía pública hasta cornisa.

Art. 6.21.6. Edificabilidad.

1. En la subárea colectiva 1 se fijan los siguientes techos máximos construidos: 3.600 m². para el edificio A; 5.175 m². para cada uno de los edificios B, C y D; 6.750 m². para el edificio E; 400 m². para el edificio F; 1440 m². para el edificio G; y 3.650 m². para el edificio H.
2. En la subárea 3 se establece el 60% de ocupación máxima de parcela
3. En las subáreas 2, 3 y 4 no se establece índice máximo de edificabilidad ni se determina el techo máximo edificable, pudiéndose obtener ambos parámetros por aplicación de las condiciones de disposición y ocupación.

Sección 2: Condiciones de Uso.**Art. 6.21.7. Uso Predominante.**

1. En las subáreas 1 es el de vivienda colectiva, salvo para el edificio F de la subárea de ordenanza 1 que necesariamente será destinado al uso comercial.
2. En la subárea 2 y 3 es el de vivienda unifamiliar.
3. En la subárea 4 es el uso pormenorizado de hospedaje.

Art. 6.21.8. Régimen de Usos Compatibles y Complementarios.

1. Son usos compatibles en las subáreas 1, 2 y 3 del área de ordenanza P-4, Mar Plata, los que a

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

continuación y con las condiciones siguientes se señalan:

- a) Dotaciones (sean públicas o privadas) en todos sus usos pormenorizados, adquiriendo el carácter de uso obligatorio en las parcelas así calificadas en el plano B.4.
- b) Terciario en su uso pormenorizado de hospedaje. También podrá ubicarse cualquier otro uso terciario siempre que ocupen plantas con acceso público desde el exterior que no se hallen a más de cinco metros sobre rasante oficial.

2. En la subárea 4 sólo son compatibles los usos dotacionales -públicos o privados- en todos sus pormenorizados, adquiriendo el carácter de obligatorio en las parcelas así calificadas en el plano B.4.

3. Son usos complementarios en cualquier parcela con uso principal predominante o compatible permitido, los establecidos con carácter general para el uso global residencial (Título 4, Capítulo 1).

4. Son usos prohibidos en todo el ámbito del área de ordenanza P-4, aquellos no expresamente permitidos (bien como predominantes, compatibles o complementarios) en esta sección.

Art. 6.21.9. Dimensionamiento Máximo de los Usos.

1. El número máximo de viviendas en el área de ordenanza P-4 se fija en 413, distribuidas en valores límite del siguiente modo:

- a) 40 viviendas en el edificio A.
- b) 56 viviendas en el edificio B.
- c) 56 viviendas en el edificio C.
- d) 56 viviendas en el edificio D.
- e) 80 viviendas en el edificio E.
- f) Ninguna en el edificio F (uso comercial)
- g) 15 viviendas en el edificio G.
- h) 42 viviendas en el edificio H.
- i) 34 viviendas en la subárea unifamiliar 2, a razón de las siguientes ubicadas en cada una de las parcelas de Norte a Sur: 10; 8; 8 y 8.
- j) 34 viviendas en la subárea 3, a razón de las siguientes ubicadas en cada una de las parcelas de Norte a Sur: 14 y 20.
- k) Ninguna en la subárea de ordenanza 4.

2. La superficie edificada de usos no residenciales no superará el 40% del total máximo de superficie edificable del área de ordenanza P-4 de acuerdo a lo establecido en el Art. 6.19.6.

Sección 3: Condiciones Estéticas y Compositivas.

Art. 6.21.10. Condición Unica.

1. En las subáreas 1 y 4 no se establecen otras condiciones estéticas y de composición que la obligatoriedad de construir las nuevas edificaciones con tratamientos de buena calidad tanto en su expresión formal como en los materiales empleados.
2. En las subáreas 2 y 3 las edificaciones mantendrán la línea de cornisa, las proporciones y ritmos de huecos, y el color de las fachadas y cubiertas uniformes.
3. El cerramiento de las parcelas con frente al paseo marítimo, tendrá una altura máxima de 0,60 metros en obra y hasta 2 metros será de elementos vegetales.

Sección 4: Condiciones de Ejecución del Planeamiento.

Art. 6.21.11. Formas de Actuación.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

1. En el suelo consolidado por la edificación del área de ordenanza P-4 no es necesario el desarrollo de figura de planeamiento alguna ni normativa complementaria de la establecida por el Plan General, de manera tal que la intervención urbanística o edificatoria en cualquier parcela deberá producirse mediante una ACTUACIÓN AISLADA (Art. 6 de LRAU), previa concesión de licencia municipal.
2. La zona sur del area P-4 constituye una Unidad de Ejecución en la homologación denominada UE-2, ordenada pormenorizadamente y a desarrollar mediante un Programa de Actuación Integrada. Se precisará Reparcelación y Proyecto de Urbanización. La ordenación propuesta podría modificarse mediante Estudio de Detalle.

CAPITULO 22: P-5: PLANS MAR.**Art. 6.22.1. Descripción y Objetivos.**

1. Corresponde esta Area de ordenanza a una urbanización derivada de un plan parcial (CPU de 14 de Septiembre de 1.979).
2. El Plan General clasifica este sector como área de ordenanza (P 5) en suelo urbano.
3. En el área de ordenanza P-5, se distinguen 4 subáreas diferenciales cuya delimitación se recoge en el plano B.2:
 - a) Subárea 1: Colectiva aislada en altura (que incluye los edificios F, G, H, I, J, Comercial, D y E, siendo estos últimos los situados mas al norte desarticulados respecto a los otros).
 - b) Subárea 2: Colectiva aislada de menor altura.
 - c) Subárea 3: Unifamiliar adosada.
 - d) Subárea 4: Equipamientos privados.
4. En la actualidad se encuentra en trámite el Proyecto de Reforma Interior con homologación parcial, Reparcelación y Proyecto de Urbanización del total del área de ordenanza P-5 y el Programa de Actuación Integrada de una de las Unidades de Ejecución previstas. Todo ello fue aprobado provisionalmente el 1-12-98, en el mismo pleno en que fue aprobada provisionalmente la homologación, por lo que se recogen sus estipulaciones en este documento.

Sección 1: Condiciones Planimétricas y de Volumen.**Art. 6.22.2. Condiciones de Parcelación.**

1. Las manzanas de las subáreas colectivas 1 y 2 vienen definidas por las alineaciones del viario esencial indicadas en el plano B.2 sin perjuicio que, a efectos especialmente de la asignación de usos compatibles, éstas puedan considerarse subdivididas en parcelas diferenciadas.
2. En la subárea unifamiliar 3 las manzanas definidas en el plano B.2 se dividirán a efectos de aplicación de estas normas en parcelas cada una con superficies comprendidas entre 80 y 300 m2. y con lindes frontales mínimos de 5 metros.
3. El suelo neto de la subárea 4 viene definido por las alineaciones de viario y límites indicados en el plano B.2.

Art. 6.22.3. Condiciones de Disposición de la Edificación en la parcela.

1. La edificación de la subárea colectiva 1 se dispondrá en 8 bloques aislados; los 5 ya edificados se regulan mediante alineaciones de la edificación delimitadas en el plano B.2, mientras que los 3 por construir (F, H y J) se dispondrán libremente en el suelo edificable con la sola limitación de mantener una distancia al viario perimetral más cercano no inferior a 4 metros.
2. La edificación de cada una de las manzanas de la subárea colectiva 2 se dispondrá como determine un Estudio de Detalle obligatorio para la ordenación de cada una de ellas.
3. Las edificaciones unifamiliares de la subárea 3 se dispondrán adosadas, manteniéndose inscritas dentro del polígono formado por las alineaciones máximas definidas en el plano B.2.
4. En la subárea de equipamientos privados 4 se dispondrán libremente en el suelo edificable con la sola limitación de mantener una distancia al viario perimetral más cercano no inferior a 4 metros.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Art. 6.22.4. Condiciones de Ocupación.

1. En la subárea colectiva 1 no se norman porcentajes máximos de ocupación en planta, resultando éstos de aplicar las condiciones de disposición de edificabilidad.
2. En la subárea 2 y 3 el porcentaje máximo de ocupación en planta se establece en el 70% de la superficie neta de parcela.
3. En la subárea de equipamientos privados 4 la ocupación en planta de la edificación, no será mayor del 40% de la superficie de suelo neto incluido en la misma.

Art. 6.22.5. Altura de la Edificación.

1. Las alturas máximas en la subárea colectiva 1 se establecen iguales a las existentes para los edificios ya construidos (16, 17 y 3 plantas el comercial, y 4 plantas los D y E). Para los que pueden edificarse se establece una altura máxima de 9 plantas y 26 metros desde la rasante a cornisa.
2. En la subárea colectiva 2, la altura máxima de la edificación se establece en 8 plantas y 23 metros desde rasante a cornisa.
3. En la subárea de equipamientos 3 y 4 la altura máxima de la edificación se establece en 2 plantas y 7 metros desde rasante hasta cornisa.

Art. 6.22.6. Edificabilidad.

1. En la subárea colectiva 1 se determina que los edificios construidos actualmente (D, E, G, I y comercial) conservarán la edificabilidad con la que cuentan.
2. La superficie construida del edificio H podrá medir hasta 10.000 m². y la de los F y J no más de 14.500 m² cada uno.
3. En la subárea colectiva 2 se fija un techo máximo de superficie edificable igual a 23.500 m². que será distribuido en el Estudio de Detalle obligatorio para su ordenación.
4. En la subárea 3 se establece un índice máximo de edificabilidad igual a 1,00 m²/m². sobre superficie neta de parcela unifamiliar.
5. En la subárea de equipamientos privados 4 se establece una superficie construida máxima de 7.084 m². sobre el total de la superficie.

Sección 2: Condiciones de Uso.**Art. 6.22.7. Uso Predominante.**

1. En las subáreas 1 y 2 es el de vivienda colectiva.
2. En la subárea 3 es el de vivienda unifamiliar.
3. En la subárea 4 es el de equipamientos en todas sus categorías.

Art. 6.22.8. Régimen de Usos Compatibles y Complementarios.

1. Son usos compatibles en cualquiera de las tres subáreas de ordenanza residenciales de la P-5, los que a continuación y con las condiciones siguientes se señalan:

- a) Dotaciones (sean públicas o privadas) en todos sus usos pormenorizados;

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

adquiriendo el carácter de uso obligatorio en las parcelas así calificadas en el plano B.4.

- b) Terciario en su uso pormenorizado de hospedaje. También podrá ubicarse cualquier otro uso terciario siempre que ocupen plantas con acceso público desde el exterior que no se hallen a más de cinco metros sobre rasante oficial.

2. Son usos complementarios en cualquier parcela con uso principal predominante o compatible permitido, los establecidos con carácter general para el uso global residencial en las tres primeras subáreas (Título 4, Capítulo 1), y el de espacios libres en la subárea 4.

3. Son usos prohibidos en todo el ámbito del área de ordenanza P-5, aquellos no expresamente permitidos (bien como predominantes, compatibles o complementarios) en esta sección.

Art. 6.22.9. Dimensionamiento Máximo de los Usos.

1. El número máximo de viviendas en toda el Área de Ordenanza P-5 se establece en 950 viviendas, incluyéndose dentro de este límite las actualmente construidas.
2. La superficie edificada de usos no residenciales no superará el 40% del total máximo de superficie edificable del área de ordenanza P-5.
3. El Estudio de Detalle obligatorio para la ordenación de la subárea colectiva 2 definirá los techos edificables por edificios y usos y la distribución del número total de viviendas de acuerdo con las condiciones ordenancísticas establecidas en este Capítulo.

Sección 3: Condiciones Estéticas y Compositivas.

Art. 6.22.10. Condición Unica.

1. En cada una de las subáreas en que se divide el área de ordenanza P-5 todo proyecto de edificación deberá justificar adecuadamente la integración de su arquitectura a las ya consolidadas, así como un tratamiento de buena calidad tanto en su expresión formal como en los materiales empleados. En el caso de edificaciones agrupadas formando un conjunto (subárea 3) se mantendrá la línea de cornisa, las proporciones y ritmos de huecos, y el color de fachadas y cubiertas uniformes.
2. Los cerramientos de parcelas privadas serán de elementos vegetales a partir de los 0,60 metros.

Sección 4: Condiciones de Ejecución del Planeamiento.

Art. 6.22.11. Formas de Actuación.

1. Deberán aprobarse definitivamente los documentos actualmente en trámite y posteriormente se desarrollará mediante Programas de Actuación Integrada cada una de las Unidades de Ejecución previstas en dichos documentos.
2. La subárea 2 precisará la redacción de un Estudio de Detalle.

CAPITULO 23: P-6: EL PROGRESO.**Art. 6.23.1. Descripción y Objetivos.**

1. Esta Area de Ordenanza corresponde a una parcela consolidada con dos edificios de vivienda colectiva. La actuación debió llevarse a cabo siguiendo las directrices del Plan General de 1.969. Actualmente dispone de 82 viviendas y la urbanización interior de la parcela, aunque no totalmente consolidada y sin articulación con el resto de la playa.

2. El Plan General clasifica esta zona como área de ordenanza en suelo urbano, conformándola como unidad de actuación a efectos de la ejecución de las actuaciones necesarias para la articulación de la misma con el resto de la playa. La normativa desarrollada se basa en las características de la edificación y usos consolidados de acuerdo con el plano B.2.

a) Subárea 1: Colectiva de bloques aislados.

b) Subárea 2: Unifamiliar aislada

Sección 1: Condiciones Planimétricas y de Volumen.**Art. 6.23.2. Condiciones de Parcelación.**

1. La manzana de la subárea colectiva 1 viene definida por las alineaciones del viario esencial indicadas en el plano B.2, sin perjuicio que, a efectos especialmente de la asignación de usos compatibles, pueda considerarse subdividida en parcelas.
2. La subárea 2 dispone de una sola parcela.

Art. 6.23.3. Condiciones de Disposición de la Edificación de la parcela.

1. La edificación de la subárea colectiva 1 se dispondrá en 2 bloques aislados, con alineaciones máximas de edificación indicadas en el plano B.2 que coinciden con las existentes.
2. La edificación de la subárea 2 se dispondrá aislada y con retiros de 4 metros a lindes.

Art. 6.23.4. Condiciones de Ocupación.

1. En la subárea colectiva 1 no se norma porcentaje máximo de ocupación en planta, resultando éste de aplicar las condiciones de disposición y de edificabilidad.
2. En la subárea 2 se prevé una ocupación máxima del 50% de la parcela.

Art. 6.23.5. Altura de la Edificación.

1. Las alturas máximas en la subárea colectiva 1 se regulan iguales a las existentes en (14 plantas en el edificio A y 11 plantas en el edificio B, según las identificaciones del plano B.2).
2. La edificación de la subárea 2 se dispondrá en planta baja, con 3,5 metros de altura de cornisa.

Art. 6.23.6. Edificabilidad.

1. En la subárea colectiva 1 se fija una superficie máxima edificable total igual a 7.000 m².
2. En la subárea 2 se establece un índice máximo de edificabilidad igual a 0,5 m²/m². sobre superficie neta de parcela unifamiliar.

Sección 2: Condiciones de Uso.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Art. 6.23.7. Uso Predominante.

1. En la subárea 1 es el de vivienda colectiva para las edificaciones A y B
2. En la subárea 2 es el de vivienda unifamiliar o terciario en su uso pormenorizado de restaurante.

Art. 6.23.8. Régimen de Usos Compatibles y Complementarios.

1. Son usos compatibles en todo el ámbito del área de ordenanza P-6, los que a continuación y con las condiciones siguientes se señalan:

- a) Dotaciones (sean públicas o privadas) en todos sus usos pormenorizados; adquiriendo el carácter de uso obligatorio en las parcelas así calificadas en el plano B.4.
- b) Terciario en uso pormenorizado de hospedaje. También podrá ubicarse cualquier otro uso terciario siempre que ocupen plantas con acceso público desde el exterior que no se hallen a más de cinco metros sobre rasante oficial.

2. Son usos complementarios en cualquier parcela con uso principal predominante o compatible permitido, los establecidos con carácter general para el uso global residencial (Título 4, Capítulo 1).

3. Son usos prohibidos en todo el ámbito del área de ordenanza P-6, aquéllos no expresamente permitidos (bien como predominantes, compatibles o complementarios) en esta sección.

Art. 6.23.9. Dimensionamiento Máximo de los Usos.

1. El número máximo de viviendas en toda el Area de Ordenanza P-6, se establece en 83.
2. La superficie edificada de usos no residenciales no superará el 40% del total máximo de superficie edificable del área de ordenanza P-6.

Sección 3: Condiciones Estéticas y Compositivas.**Art. 6.23.10. Condición Unica.**

En el área de ordenanza P-6, todo proyecto de edificación deberá justificar adecuadamente la integración de su arquitectura a las ya consolidadas en la misma tipología, así como un tratamiento de buena calidad tanto en su expresión formal como en los materiales empleados.

Sección 4: Condiciones de Ejecución del Planeamiento.**Art. 6.23.11. Formas de Actuación.**

En el área de ordenanza P-6 no es necesario el desarrollo de figura de planeamiento alguna ni normativa complementaria de la establecida por el Plan General, de manera tal que la intervención urbanística o edificatoria en cualquier parcela deberá producirse mediante una ACTUACION AISLADA (Art. 6 de LRAU), previa concesión de licencia municipal. La urbanización interior correrá a cargo de la totalidad de los propietarios de las viviendas pertenecientes a El Progreso.

CAPITULO 24: P-7: ZONAS RECREATIVAS DE PLAYA.**Art. 6.24.1. Descripción y Objetivos.**

1. Se corresponde el Area de Ordenanza P-7 con las porciones de suelo urbano de la playa de uso y dominio fundamentalmente público que, intercaladas discontinuamente entre las diversas urbanizaciones, cumplen una función de articuladora de las mismas conformándose como elementos básicos de la estructura espacial de la playa.
2. Comprende esta Area de Ordenanza las bolsas de espacios libres de sistema estructural situados entre zonas urbanas de la playa.
3. El uso global de esta Area de Ordenanza es el recreativo, conformado por una combinación de espacios libres, deportivos, equipamientos, espectáculos, etc., definidos en el plano B.4. En las condiciones de gestión, reconociendo el dominio público de los terrenos y el destino público de las actividades, se prevé la colaboración de los particulares mediante sistemas de concesión de las diversas instalaciones. Junto a los usos propuestos generadores de actividad general, se incluyen dentro del Area de Ordenanza P-7 los suelos necesarios para el estacionamiento de los visitantes y las vías de comunicación general.
4. En el Area de Ordenanza P-7, Zonas Recreativas de Playa, no se establecen subáreas de ordenación diferenciales, resultando las condiciones específicas de la asignación de usos específicos sobre parcelas concretas de la P-7, tal como se indica en el plano B.4.

Sección 1: Condiciones Planimétricas y de Volumen.**Art. 6.24.2. Condiciones de Parcelación.**

Cada una de las parcelas de suelo definidas individualizadamente en el plano B.4.

Art. 6.24.3. Condiciones de Disposición de la Edificación en la parcela.

1. En las parcelas calificadas como de uso predominante de espacios libres (indicadas en el plano B.4) la edificación cuya instalación quede autorizada se dispondrá libremente en el interior de las mismas.
2. En las parcelas calificadas como de uso predominante de equipamientos (indicadas en el plano B.4), la edificación autorizada se dispondrá ajustada a las alineaciones de la parcela en parte suficiente de su perímetro, debiendo el proyecto de instalación justificar la adecuación de la solución propuesta a la intención formal del diseño conjunto de las zonas recreativas de playa que establece el Plan General.
3. En el suelo calificado como viario (incluyendo el paseo marítimo) no se podrá disponer edificación alguna.

Art. 6.24.4. Condiciones de Ocupación.

1. En las parcelas calificadas como de uso predominante de espacios libres la edificación cuya instalación queda autorizada no ocupará en planta más del 15% del total de superficie neta de la parcela.
2. En las parcelas calificadas como de uso predominante de equipamientos no se establece porcentaje máximo de ocupación en planta, pudiendo la edificación ocupar el total de la superficie de la parcela calificada.

Art. 6.24.5. Altura de la Edificación.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

1. En las parcelas calificadas como de uso predominante de espacios libres, la altura máxima de toda edificación cuya instalación sea autorizada se establece en 1 planta y 4 metros desde rasante hasta cornisa.
2. En las parcelas calificadas como de uso predominante de equipamientos, la altura máxima de todo edificio cuya instalación se autorice se fija en 2 plantas y 8 metros desde rasante hasta cornisa.

Art. 6.24.6. Edificabilidad.

En el Area de Ordenanza P-7, Zonas Recreativas de Playa, no se fija un coeficiente máximo de edificabilidad para ninguna de las parcelas que la constituyen, resultando los techos máximos de superficie edificable de la aplicación de las condiciones anteriores de esta sección.

Sección 2: Condiciones de Uso.

Art. 6.24.7. Uso Predominante.

El uso predominante en cada una de las parcelas del Area de Ordenanza P-7 es el indicado gráficamente en el plano B.4, resultando tres usos predominantes que son el de espacios libres, equipamientos en todas sus categorías y el de transportes (viario y aparcamientos abiertos).

Art. 6.24.8. Régimen de Usos Compatibles y Complementarios.

1. En las parcelas calificadas de uso predominante de espacios libres, son usos complementarios (y nunca compatibles ya que no pueden sustituir al predominante) los deportivos, culturales, sanitarios (primeros auxilios), espectáculos y reuniones y el de bares y restaurantes. La superficie total destinada a estos usos no superará el 25% de la total susceptible de ocupación en la parcela calificada.
2. En las parcelas calificadas de uso predominante de equipamientos, son usos compatibles y/o complementarios (además de cualquier categoría incluida en el uso global de equipamientos) los comerciales, de bares y restaurantes, y de espectáculos y reuniones. En cualquier caso, el Ayuntamiento controlará mediante las concesiones de instalación de actividades, que la proporción de usos no estrictamente dotacionales no supere en el conjunto de cada una de estas parcelas el 50% de la superficie.
3. Son usos prohibidos en toda parcela de la P-7, Zonas Recreativas de Playa, aquellos no expresamente permitidos (bien como predominantes, compatibles o complementarios) en esta sección.

Sección 3: Condiciones Estéticas y Compositivas.

Art. 6.24.9. Condición Unica.

Debido a su carácter de instalaciones de sistema general, y a la intención formal del Plan General de dotar al Area de Ordenanza P-7 de una imagen representativa que articule referencialmente la playa de El Puig, toda edificación o instalación temporal para ser autorizada deberá justificar en su proyecto técnico la idoneidad compositiva de su solución formal, tanto en si misma como en relación con el entorno inmediato. En este sentido se tendrán en cuenta las recomendaciones de distribución de edificaciones que se adjuntarán al proyecto de urbanización de los sistemas generales de playa a desarrollar por el Ayuntamiento de El Puig, y, asimismo, uno de los criterios municipales a tener en cuenta para la concesión de suelo público a actividades particulares será el grado de calidad de la edificación a instalar.

Sección 4: Condiciones de Ejecución del Planeamiento.

Art. 6.24.10. Formas de Actuación.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

En el área de ordenanza P-7 no es necesario el desarrollo de figura de planeamiento alguna ni normativa complementaria de la establecida por el Plan General, de manera tal que la intervención urbanística o edificatoria en cualquier parcela deberá producirse mediante una ACTUACIÓN AISLADA (Art. 6 de LRAU), previa concesión de licencia municipal.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

85

CAPITULO 25: M-1: L'ALJUB.**Art. 6.25.1. Descripción y Objetivos.**

1. El Area de Ordenanza M-1 ampara unas parcelas con viviendas unifamiliares construidas sin los requisitos legales necesarios y carentes de las adecuadas condiciones de urbanización.
2. El objetivo fundamental en este ámbito es legalizar la situación consolidada, pretendiéndose alcanzar el nivel necesario de urbanización y servicios que lo signifique como asentamiento urbano de acuerdo con los criterios y objetivos del planeamiento general.

Sección 1: Condiciones Planimétricas y de Volumen.**Art. 6.25.2. Condiciones de Parcelación.**

La parcela mínima unifamiliar deberá tener una superficie mínima de 400 m² y un linde frontal no inferior a 8 metros.

Art. 6.25.3. Condiciones de Disposición de la Edificación en parcela.

La edificación se dispondrá aislada en el interior de la parcela, debiendo mantener unos retranqueos mínimos de 5 metros al linde frontal y 3 metros a cualquiera de los otros lindes.

Art. 6.25.4. Condiciones de Ocupación.

El porcentaje máximo de ocupación en planta de la edificación se establece en el 40% de la superficie neta de la parcela unifamiliar.

Art. 6.25.5. Altura de la Edificación.

La altura máxima de la edificación en el área de ordenanza M-1 se establece en dos (2) plantas (baja + una) y no superior a 7 metros, desde la rasante oficial de vía pública hasta la cornisa.

Art. 6.25.6. Edificabilidad.

El índice de edificabilidad máxima del área M-1 L'Aljub, y al propio tiempo el aprovechamiento edificatorio a que tiene derecho todo propietario de suelo en este ámbito de ordenación, es 0,7 m²/m²., que multiplicado por la superficie neta de parcela resulta el techo máximo edificable en la misma.

Sección 2: Condiciones de Uso.**Art. 6.25.7. Uso Predominante.**

Es el de vivienda unifamiliar.

Art. 6.25.8. Régimen de Usos Compatibles y Complementarios.

1. No se permiten usos compatibles en el área de ordenanza M-1.
2. Son usos complementarios en cualquier parcela privada del área de ordenanza M-1 los establecidos con carácter general para las zonas residenciales (Título 4, Capítulo 1).
3. Son usos prohibidos en todo el ámbito del área de ordenanza M-1 aquellos no expresamente permitidos (bien como predominantes, compatibles o complementarios) en esta sección.

Sección 3: Condiciones Estéticas y Compositivas.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Art. 6.25.9. Condición Unica.

1. Cada edificación deberá construirse con el tratamiento compositivo adecuado a su función y que asegure la correcta integración en el entorno consolidado.
2. Los cerramientos de parcelas se alzarán sólo hasta 2 metros sobre la rasante oficial de vía pública, debiendo ser conformados en su mitad superior mediante piezas caladas (vallas metálicas o cierres permeables) y elementos vegetales.

Sección 4: Condiciones de Ejecución del Planeamiento.**Art. 6.25.10. Formas de Actuación.**

En el área de ordenanza M-1 se encuentran las Unidades de Ejecución nºs 9 y 10 que deberán desarrollarse mediante Programas de Actuación Integrada.

CAPITULO 26: M-2: CABES BORD**Art. 6.26.1. Descripción y Objetivos.**

1. El Area de Ordenanza M-2 comprende una urbanización de parcelas unifamiliares, derivada de un plan parcial (C.P.U. 10 Noviembre 1.975) carente de virtualidad a la entrada en vigor del Plan del 77, y un ámbito añadido en el cual existen algunas viviendas construidas sin planeamiento.
2. La propuesta normativa del Plan General parte de la reconsideración del ámbito de ordenación del Plan Parcial, ampliándolo de manera que en mayor superficie puedan establecerse unas condiciones de la edificación y de los usos que regulen adecuadamente las construcciones por realizar.

Sección 1: Condiciones Planimétricas y de Volumen.**Art. 6.26.2. Condiciones de Parcelación.**

La unidad de referencia espacial sobre la que se aplican estas normas es la parcela unifamiliar, que habrá de tener una superficie mínima de 600 m2. y un linde frontal no inferior a 15 metros.

Art. 6.26.3. Condiciones de Disposición de la Edificación en la parcela.

La edificación se dispondrá aislada en el interior de la parcela, debiendo mantener unos retranqueos mínimos de 5 metros a cualquiera de sus lindes.

Art. 6.26.4. Condiciones de Ocupación.

El porcentaje máximo de ocupación en planta de la edificación se establece en el 25% de la superficie neta de la parcela unifamiliar.

Art. 6.26.5. Altura de la Edificación.

La altura máxima de la edificación en el área de ordenanza M.2, se establece en dos (2) plantas (baja + una) y no superior a 7 metros desde la rasante oficial de vía pública hasta la cornisa.

Art. 6.26.6. Edificabilidad.

El índice de edificabilidad máxima del área M-2, Cabes Bord, y al propio tiempo el aprovechamiento edificatorio a que tiene derecho todo propietario de suelo en este ámbito de ordenación, es 0,5 m2/m2., que multiplicado por la superficie neta de parcela resulta el techo máximo edificable en la misma.

Sección 2: Condiciones de Uso.**Art. 6.26.7. Uso Predominante.**

Es el de vivienda unifamiliar.

Art. 6.26.8. Régimen de Usos Compatibles y Complementarios.

1. No se permiten usos compatibles en el área de ordenanza M-2-
2. Son usos complementarios en cualquier parcela privada del área de ordenanza M.2 aquellos no expresamente permitidos (bien predominantes, compatibles o complementarios) en esta sección.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Sección 3: Condiciones Estéticas y Compositivas.**Art. 6.26.9. Condición Unica.**

1. Cada edificación deberá construirse con el tratamiento compositivo adecuado a su función y que asegure la correcta integración en el entorno consolidado.
2. Los cerramientos de parcelas se alzarán sólo hasta 1,80 metros sobre la rasante oficial de vía pública, debiendo ser conformados en su mitad superior mediante piezas caladas (vallas metálicas o cierres permeables) y elementos vegetales.

Sección 4: Condiciones de Ejecución del Planeamiento.**Art. 6.26.10. Formas de Actuación.**

En el área de ordenanza M-2 se encuentran las Unidades de Ejecución nºs 5, 6, 7, 8, y 11 que deberán desarrollarse mediante Programas de Actuación Integrada.

CAPITULO 27: M-3: LA LLOMA.**Art. 6.27.1. Descripción y objetivos.**

Es éste un ámbito espacial que alberga una casa de retiros religiosos, manteniéndose el uso actual en el diseño del Plan que define límites y regula las condiciones de ordenación y cargas urbanísticas.

Sección 1: Condiciones Planimétricas y de Volumen.**Art. 6.27.2. Condiciones de Parcelación.**

Todo el ámbito del área de ordenanza M-3 se conforma como única parcela con las dimensiones y forma definidas en el plano B.1.

Art. 6.27.3. Condiciones de Disposición de la Edificación en la parcela.

1. La edificación se dispondrá en volúmenes dispersos y aislados al interior de la parcela, manteniendo distancias mínimas a cualquiera de los lindes de 10 metros.
2. Los itinerarios delimitados en el ámbito del área de ordenanza M-3 son accesos interiores de la parcela privada.
3. El porcentaje máximo de ocupación en planta de edificación se establece en el 10% de la superficie total de la parcela privada.

Art. 6.27.5. Altura de la Edificación.

La altura máxima de la edificación en el área de ordenanza M.3 se establece en tres (3) plantas (baja + dos) y no superior a 10 metros desde la rasante natural del terreno hasta la cornisa.

Art. 6.27.6. Edificabilidad.

El índice de edificabilidad máxima del área M-3, La LLoma, y al propio tiempo el aprovechamiento edificatorio a que tiene derecho todo propietario de suelo en este ámbito de ordenación, es 0,15 m²/m²., que multiplicado por la superficie neta de la parcela resulta el techo máximo edificable en la misma.

Sección 2: Condiciones de Uso.**Art. 6.27.7. Uso Predominante.**

Es el dotacional en su uso pormenorizado de equipamientos de la categoría religioso.

Art. 6.27.8. Régimen de Usos Compatibles y Complementarios.

1. Son usos compatibles los culturales y los de reuniones.
2. Son usos complementarios el residencial (máximo de 5 viviendas de servicio a la actividad principal), el de alojamiento temporal y el de equipamientos en todas sus categorías.
3. Son usos prohibidos en todo el ámbito del área de ordenanza M-3 aquellos no expresamente permitidos (bien como predominantes, compatibles o complementarios) en esta sección.

Sección 3: Condiciones Estéticas y Compositivas.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Art. 6.27.9. Condición Unica.

1. Cada edificación deberá construirse con el tratamiento compositivo adecuado a su función y que asegure la correcta integración en el entorno consolidado.
2. Los cerramientos de parcelas se alzarán sólo hasta 1,80 metros sobre la rasante oficial de vía pública, debiendo ser conformados en su mitad superior mediante piezas caladas (vallas metálicas o cierres permeables) y elementos vegetales. No obstante, podrán persistir los vallados pétreos erigidos con anterioridad a la aprobación del Plan General cuya integración en el paisaje constituye uno de sus objetivos esenciales.

Sección 4: Condiciones de Ejecución del Planeamiento.**Art. 6.27.10. Formas de Actuación.**

En el área de ordenanza C-2 no es necesario el desarrollo de figura de planeamiento alguna ni normativa complementaria de la establecida por el Plan General, de manera tal que la intervención urbanística o edificatoria en cualquier parcela deberá producirse mediante una ACTUACIÓN AISLADA (Art. 6 de LRAU), previa concesión de licencia municipal.

CAPITULO 28: A-1: CARTUJA DEL ARA CHRISTI.**Art. 6.28.1. Descripción y Objetivos.**

1. Se corresponde esta Area de Ordenanza con el recinto y entorno de la Cartuja del Ara Christi. El Plan General delimita el conjunto como unidad de ordenación y gestión, dividiéndolo en dos partes diferenciadas, tanto por su uso como en cuanto a las condiciones normativas.
2. Es destacable su designación como Bien de Interés Cultural, con categoría de Monumento, con la delimitación de su entorno, según la Resolución de 31 de enero de 1.996, de la Dirección General de Patrimonio Artístico de la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia. I

Sección 1: Condiciones Planimétricas y de Volumen.**Art. 6.28.2. Condiciones de Parcelación.**

Al interior del área de ordenanza A-1 se distinguen, además del viario y el suelo calificado como espacios libres públicos incluidos en la misma, dos parcelas diferentes, cuyas dimensiones y formas son las que se han grafiado en el plano B.1.

Art. 6.28.3. Condiciones de Disposición de la Edificación en la parcela.

1. En la parcela Norte, la edificación se concreta en el edificio histórico existente.
2. En la parcela Sur la edificación se dispondrá aislada al interior de la misma, fijándose retranqueos mínimos de 30 metros a los lindes con la parcela norte y de 10 metros a los otros.

Art. 6.28.4. Condiciones de Ocupación.

1. En la parcela norte no se norma porcentaje máximo de ocupación en planta de la edificación, resultando éste de la aplicación de las condiciones de disposición.
2. En la parcela sur el porcentaje máximo de ocupación en planta de la edificación se establece en el 10% de la superficie total de la misma.

Art. 6.28.5. Altura de la Edificación.

En la parcela Norte la altura máxima y obligatoria de las edificaciones se basará en la del edificio existente. En la parcela Sur no serán superiores a 2 plantas (baja + una) ni 7 metros hasta cornisa.

Art. 6.28.6. Edificabilidad.

1. En la parcela norte la edificación se concreta en el edificio histórico existente.
2. En la parcela sur, no podrá edificarse mas metros cuadrados de los que ya existen en la actualidad.

Sección 2: Condiciones de Uso.**Art. 6.28.7. Uso Predominante.**

En la parcela norte es el de equipamiento cultural. En la parcela sur es el deportivo y el de reuniones (club social). En las parcelas calificadas como viario y espacios libres de uso público comprendidas en el área de ordenanza A-1, estos usos son tanto predominantes como obligatorios.

Art. 6.28.8. Régimen de Usos Compatibles y Complementarios.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

1. En ninguna de las dos parcelas se permiten otros usos con carácter compatible.
2. Son usos complementarios en la parcela Norte el de alojamiento temporal, espectáculos, cafeterías y restaurantes y cualquiera de los incluidos en la categoría de equipamientos.
3. Son usos prohibidos en todo el ámbito del área de ordenanza A-1 aquellos no expresamente permitidos (bien como predominantes, compatibles o complementarios) en esta sección.

Sección 3: Condiciones Estéticas y Compositivas.

Art. 6.28.9. Condición Unica.

Toda edificación que se promueva en el ámbito del área de ordenanza A-1 tendrá que integrarse adecuadamente a sus características ambientales, debiendo ser aprobados por el organismo facultado de la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia todos los proyectos de las obras correspondientes (circunstancia ésta obligatoria en virtud de la legislación sectorial vigente en materia de Protección del Patrimonio Arquitectónico).

Sección 4: Condiciones de Ejecución del Planeamiento.

Art. 6.28.10. Formas de Actuación.

En el área de ordenanza A-1 no es necesario el desarrollo de figura de planeamiento alguna ni normativa complementaria de la establecida por el Plan General, de manera tal que la intervención urbanística o edificatoria en cualquier parcela deberá producirse mediante una ACTUACIÓN AISLADA (Art. 6 de LRAU), previa concesión de licencia municipal.

TITULO 7: CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SECTORES EN EL SUELO URBANIZABLE**Capitulo 1: FICHAS DE PLANEAMIENTO DE SECTORES.**

Sector Urbanizable SP-1	Pag. 96
Sector Urbanizable SP-2	Pag. 97
Sector Urbanizable SP-3	Pag. 98
Sector Urbanizable SP-4	Pag. 99
Sector Urbanizable SP-5	Pag. 100
Sector Urbanizable SP-6	Pag. 101
Sector Urbanizable SI-1	Pag. 102

Capitulo 2: FICHAS DE PLANEAMIENTO DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

Unidad de Ejecución nº 1	Pag. 104
Unidad de Ejecución nº 2	Pag. 105
Unidad de Ejecución nº 3	Pag. 106
Unidad de Ejecución nº 4	Pag. 107
Unidad de Ejecución nº 5	Pag. 108
Unidad de Ejecución nº 6	Pag. 109
Unidad de Ejecución nº 7	Pag. 110
Unidad de Ejecución nº 8	Pag. 111
Unidad de Ejecución nº 9	Pag. 112
Unidad de Ejecución nº 10	Pag. 113
Unidad de Ejecución nº 11	Pag. 114
Unidad de Ejecución nº 12	Pag. 115

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

Capítulo 1: FICHAS DE PLANEAMIENTO DE SECTORES.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

FICHA DE PLANEAMIENTO			
SECTOR			SP-1
AREA DE REPARTO :			ARP-1
DENOMINACION :		SECTOR PLAYA 1	
USO DOMINANTE			RESIDENCIAL
Documento de Planeamiento que define la Ordenación Pormenorizada			A DEFINIR POR PLAN PARCIAL
SUPERFICIE de suelo, en m2, correspondientes a los elementos de la Red PRIMARIA de dotaciones adscrita al Sector			24.024,40
SUPERFICIE de suelo, en m2, correspondientes a la ordenación pormenorizada (Suelo a ordenar)			45.308,27
TOTAL M2 DE SUELO			69.332,67
TECHO MÁXIMO Y UNIDADES DE APROVECHAMIENTO			
USO	Techo máximo en m2	Coefficiente de Homogenización	Unidades de Aprovechamiento
RESIDENCIAL EN BLOQUE	10.583,14	0,70	7.408,20
RESIDENCIAL EN HILERA O ADOSADO	20.917,26	0,85	17.779,67
RESIDENCIAL AISLADO O PAREADO	3.119,24	0,95	2.963,28
INDUSTRIAL		0,60	0,00
TERCIARIO	1.481,64	1,00	1.481,64
TOTALES	36.101,28		29.632,78
Aprovechamiento Tipo (expresado en unidades de aprovechamiento por m2 de suelo total)			0,4274
CUMPLIMIENTO ESTÁNDARES Y DOTACIONES			
DOTACIONES RED LOCAL a determinar por Plan Parcial	Superficie	% Respecto al Techo Residencial	% Respecto al Suelo a Ordenar
VIARIO	9.061,65	26,17%	
ZONAS VERDES	5.192,95	15,00%	11,46%
EQUIPAMIENTOS	6.923,93	20,00%	
TOTAL	21.178,53	35,00%	
Zonas Verdes y Equipamientos	(mayor que 35 % techo residencial)		35,00%
Zonas Verdes	(mayor que 10 % suelo a ordenar)		11,46%
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	277		
Nº VIVIENDAS POR Ha	40		
M2 CONSTRUIDOS	36.101,28		
M2T/M2S Art. 19 A de LRAU	0,52	INFERIOR A 1 M2S/M2T	
Condiciones de Urbanización:			
<p>SECUENCIA TEMPORAL:</p> <p>El presente sector puede desarrollarse sin necesidad de esperar a la realización de ningún otro siempre que cumpla con lo siguiente:</p> <p>1.- Acometer con los colectores a los generales que llevan a la depuradora supramunicipal.</p>			

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

96

FICHA DE PLANEAMIENTO			
SECTOR			SP-2
AREA DE REPARTO :			ARP-2
DENOMINACION :		SECTOR PLAYA 2	
USO DOMINANTE			RESIDENCIAL
Documento de Planeamiento que define la Ordenación Pormenorizada			A DESARROLLAR POR PLAN PARCIAL
SUPERFICIE de suelo, en m2, correspondientes a los elementos de la Red PRIMARIA de dotaciones adscrita al Sector			20.538,81
SUPERFICIE de suelo, en m2, correspondientes a la ordenación pormenorizada (Suelo a ordenar)			53.091,06
TOTAL M2 DE SUELO			73.629,87
TECHO MÁXIMO Y UNIDADES DE APROVECHAMIENTO			
USO	Techo máximo en m2	Coefficiente de Homogenización	Unidades de Aprovechamiento
RESIDENCIAL EN BLOQUE	13.486,89	0,70	9.440,82
RESIDENCIAL EN HILERA O ADOSADO	18.511,42	0,85	15.734,70
RESIDENCIAL AISLADO O PAREADO	3.312,57	0,95	3.146,94
INDUSTRIAL	0,00	0,60	0,00
TERCIARIO	3.146,94	1,00	3.146,94
TOTALES	38.457,81		31.469,41
Aprovechamiento Tipo (expresado en unidades de aprovechamiento por m2 de suelo total)			0,4274
CUMPLIMIENTO ESTÁNDARES Y DOTACIONES			
DOTACIONES RED LOCAL a determinar por Plan Parcial	Superficie	% Respecto al Techo Residencial	% Respecto al Suelo a Ordenar
VIARIO	10.618,21	13,81%	
ZONAS VERDES	5.309,11	15,04%	10,00%
EQUIPAMIENTOS	7.049,70	19,96%	
TOTAL	22.977,02		
Zonas Verdes y Equipamientos	(mayor que 35 % techo residencial)		35,00%
Zonas Verdes	(mayor que 10 % suelo a ordenar)		10,00%
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	295		
Nº VIVIENDAS POR Ha	40		
M2 CONSTRUIDOS	38.457,81		
M2T/M2S Art. 19 A de LRAU	0,52	INFERIOR A 1	
Condiciones de Urbanización:			
<p>SECUENCIA TEMPORAL: El presente sector puede desarrollarse sin necesidad de esperar a la realización de ningún otro siempre que cumpla con lo siguiente:</p> <ol style="list-style-type: none"> Llevar hasta su ámbito la conducción de agua potable Acometer con los colectores a los generales que llevan a la depuradora supramunicipal. En caso de realizarse antes que el sector I-1 deberá construirse el colector de acometida a la depuradora municipal perteneciente a todo la zona industrial y podrá resarcirse del gasto en el momento se acometa el sector I-1 a cuyo cargo va dicho colector. 			

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

FICHA DE PLANEAMIENTO			
SECTOR			SP-3
AREA DE REPARTO :			ARP-3
DENOMINACION :		SECTOR PLAYA 3	
USO DOMINANTE			RESIDENCIAL
Documento de Planeamiento que define la Ordenación Pormenorizada			A ORDENAR POR PLAN PARCIAL
SUPERFICIE de suelo, en m2, correspondientes a los elementos de la Red PRIMARIA de dotaciones adscrita al Sector			14.519,78
SUPERFICIE de suelo, en m2, correspondientes a la ordenación pormenorizada (Suelo a ordenar)			42.165,77
TOTAL M2 DE SUELO			56.685,55
TECHO MÁXIMO Y UNIDADES DE APROVECHAMIENTO			
USO	Techo máximo en m2	Coefficiente de Homogenización	Unidades de Aprovechamiento
RESIDENCIAL EN BLOQUE	10.383,17	0,70	7.268,22
RESIDENCIAL EN HILERA O ADOSADO	14.251,41	0,85	12.113,70
RESIDENCIAL AISLADO O PAREADO	2.550,25	0,95	2.422,74
INDUSTRIAL	0,00	0,60	0,00
TERCIARIO	2.422,74	1,00	2.422,74
TOTALES	29.607,58		24.227,40
Aprovechamiento Tipo (expresado en unidades de aprovechamiento por m2 de suelo total)			0,4274
CUMPLIMIENTO ESTÁNDARES Y DOTACIONES			
	Superficie	% Respecto al Techo Residencial	% Respecto al Suelo a Ordenar
VIARIO	8.433,15	6,75%	
ZONAS VERDES	4.216,58	15,51%	10,00%
EQUIPAMIENTOS	5.298,12	19,49%	
TOTAL	17.947,85	35,00%	
Zonas Verdes y Equipamientos	(mayor que 35 % techo residencial)		35,00%
Zonas Verdes	(mayor que 10 % suelo a ordenar)		10,00%
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	227		
Nº VIVIENDAS POR Ha	40		
M2 CONSTRUIDOS	29.607,58		
M2T/M2S Art. 19 A de LRAU	0,52	INFERIOR A 1	
Condiciones de Urbanización:			
<p>SECUENCIA TEMPORAL: El presente sector puede desarrollarse sin necesidad de esperar a la realización de ningún otro siempre que cumpla con lo siguiente: 1.- Llevar hasta su ámbito la conducción de agua potable 2.- Acometer con sus colectores a los generales que llevan a la depuradora supramunicipal. 3.- En caso de realizarse antes que las UE 3, 4, 5, 6 y 7 del sector P-7 deberá construir el vial estructural de estas con el fin de resolver su acceso, pudiendo en su momento resarcirse del costo.</p>			

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

FICHA DE PLANEAMIENTO			
SECTOR			SP-4
AREA DE REPARTO :			ARP-4
DENOMINACION :		SECTOR PLAYA 4	
USO DOMINANTE			RESIDENCIAL
Documento de Planeamiento que define la Ordenación Pormenorizada			A DEFINIR POR PLAN PARCIAL
SUPERFICIE de suelo, en m2, correspondientes a los elementos de la Red PRIMARIA de dotaciones adscrita al Sector			17.780,96
SUPERFICIE de suelo, en m2, correspondientes a la ordenación pormenorizada (Suelo a ordenar)			30.567,72
TOTAL M2 DE SUELO			48.348,68
TECHO MÁXIMO Y UNIDADES DE APROVECHAMIENTO			
USO	Techo máximo en m2	Coefficiente de Homogenización	Unidades de Aprovechamiento
RESIDENCIAL EN BLOQUE	8.856,10	0,70	6.199,27
RESIDENCIAL EN HILERA O ADOSADO	12.155,43	0,85	10.332,11
RESIDENCIAL AISLADO O PAREADO	2.175,18	0,95	2.066,42
INDUSTRIAL	0,00	0,60	0,00
TERCIARIO	2.066,42	1,00	2.066,42
TOTALES	25.253,13		20.664,23
Aprovechamiento Tipo (expresado en unidades de aprovechamiento por m2 de suelo total)			0,4274
CUMPLIMIENTO ESTÁNDARES Y DOTACIONES			
DOTACIONES RED LOCAL a determinar por Plan parcial	Superficie	% Respecto al Techo Residencial	% Respecto al Suelo a Ordenar
VIARIO	6.113,54	5,85%	
ZONAS VERDES	3.478,01	15,00%	11,38%
EQUIPAMIENTOS	4.637,34	20,00%	
TOTAL	14.228,89	35,00%	
Zonas Verdes y Equipamientos	(mayor que 35 % techo residencial)		35,00%
Zonas Verdes	(mayor que 10 % suelo a ordenar)		11,38%
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	193		
Nº VIVIENDAS POR Ha	40		
M2 CONSTRUIDOS	25.253,13		
M2T/M2S Art. 19 A de LRAU	0,52	INFERIOR A 1	
M2S/M2T			
Condiciones de Urbanización:			
<p>SECUENCIA TEMPORAL: El presente sector puede desarrollarse sin necesidad de esperar a la realización de ningún otro siempre que cumpla con lo siguiente: 1.- Llevar hasta su ámbito la conducción de agua potable 2.- Acometer con sus colectores a los generales que llevan a la depuradora supramunicipal. 3.- En caso de realizarse antes que las UE 3, 4, 5, 6 y 7 del sector P-7 y de sector P-8, deberá construir el vial estructural de ambos sectores con el fin de resolver su acceso, pudiendo en su momento resarcirse del costo.</p>			

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

FICHA DE PLANEAMIENTO			
SECTOR			SP-5
AREA DE REPARTO :			ARP-5
DENOMINACION :		SECTOR PLAYA 5	
USO DOMINANTE			RESIDENCIAL
Documento de Planeamiento que define la Ordenación Pormenorizada			A DEFINIR POR PLAN PARCIAL
SUPERFICIE de suelo, en m2, correspondientes a los elementos de la Red PRIMARIA de dotaciones adscrita al Sector			29.537,46
SUPERFICIE de suelo, en m2, correspondientes a la ordenación pormenorizada (Suelo a ordenar)			48.252,20
TOTAL M2 DE SUELO			77.789,66
TECHO MÁXIMO Y UNIDADES DE APROVECHAMIENTO			
USO	Techo máximo en m2	Coefficiente de Homogenización	Unidades de Aprovechamiento
RESIDENCIAL EN BLOQUE	14.248,84	0,70	9.974,19
RESIDENCIAL EN HILERA O ADOSADO	19.557,24	0,85	16.623,65
RESIDENCIAL AISLADO O PAREADO	3.499,72	0,95	3.324,73
INDUSTRIAL	0,00	0,60	0,00
TERCIARIO	3.324,73	1,00	3.324,73
TOTALES	40.630,52		33.247,30
Aprovechamiento Tipo (expresado en unidades de aprovechamiento por m2 de suelo total)			0,4274
CUMPLIMIENTO ESTÁNDARES Y DOTACIONES			
DOTACIONES RED LOCAL a determinar por Plan Parcial	Superficie	% Respecto al Techo Residencial	% Respecto al Suelo a Ordenar
VIARIO	9.650,44	5,76%	
ZONAS VERDES	5.595,87	15,00%	11,60%
EQUIPAMIENTOS	7.461,16	20,00%	
TOTAL	22.707,47	35,00%	
Zonas Verdes y Equipamientos	(mayor que 35 % techo residencial)		35,00%
Zonas Verdes	(mayor que 10 % suelo a ordenar)		11,60%
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	311		
Nº VIVIENDAS POR Ha	40		
M2 CONSTRUIDOS	40.630,52		
M2T/M2S Art. 19 A de LRAU	0,52	INFERIOR A 1 M2S/M2T	
Condiciones de Urbanización:			
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>SECUENCIA TEMPORAL: El presente sector puede desarrollarse sin necesidad de esperar a la realización de ningún otro siempre que cumpla con lo siguiente:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.- Llevar hasta su ámbito la conducción de agua potable 2.- Acometer con sus colectores a los generales que llevan a la depuradora supramunicipal. 3.- En caso de realizarse antes que las UE 3, 4, 5, 6 y 7 del sector P-7, el sector P-8 y el P-9 deberá construir el vial estructural de estos sectores con el fin de resolver su acceso, pudiendo en su momento resarcirse del </div>			

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

100

FICHA DE PLANEAMIENTO			
SECTOR			SP-6
AREA DE REPARTO :			ARP-6
DENOMINACION :		SECTOR PLAYA NORTE	
USO DOMINANTE			RESIDENCIAL
Documento de Planeamiento que define la Ordenación Pormenorizada			A DEFINIR POR PLAN PARCIAL
SUPERFICIE de suelo, en m2, correspondientes a los elementos de la Red PRIMARIA de dotaciones adscrita al Sector			34.192,08
SUPERFICIE de suelo, en m2, correspondientes a la ordenación pormenorizada (Suelo a ordenar)			38.815,85
TOTAL M2 DE SUELO			73.007,93
TECHO MÁXIMO Y UNIDADES DE APROVECHAMIENTO			
USO	Techo máximo en m2	Coefficiente de Homogenización	Unidades de Aprovechamiento
RESIDENCIAL EN BLOQUE	13.372,97	0,70	9.361,08
RESIDENCIAL EN HILERA O ADOSADO	18.355,05	0,85	15.601,79
RESIDENCIAL AISLADO O PAREADO	3.284,59	0,95	3.120,36
INDUSTRIAL	0,00	0,60	0,00
TERCIARIO	3.120,36	1,00	3.120,36
TOTALES	38.132,97		31.203,59
Aprovechamiento Tipo (expresado en unidades de aprovechamiento por m2 de suelo total)			0,4274
CUMPLIMIENTO ESTÁNDARES Y DOTACIONES			
DOTACIONES RED LOCAL a determinar por Plan Parcial	Superficie	% Respecto al Techo Residencial	% Respecto al Suelo a Ordenar
VIARIO	7.763,17	5,02%	
ZONAS VERDES	5.251,89	15,00%	13,53%
EQUIPAMIENTOS	7.002,52	20,00%	
TOTAL	20.017,58	35,00%	
Zonas Verdes y Equipamientos	(mayor que 35 % techo residencial)		35,00%
Zonas Verdes	(mayor que 10 % suelo a ordenar)		13,53%
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	292		
Nº VIVIENDAS POR Ha	40		
M2 CONSTRUIDOS	38.132,97		
M2T/M2S Art. 19 A de LRAU	0,52	INFERIOR A 1	
Condiciones de Urbanización:			
<p>SECUENCIA TEMPORAL: El presente sector puede desarrollarse sin necesidad de esperar a la realización de ningún otro siempre que cumpla con lo siguiente: 1.- Llevar hasta su ámbito la conducción de agua potable 2.- Acometer con sus colectores a los generales que llevan a la depuradora supramunicipal. 3.- En caso de realizarse antes que los sectores SP-2, SP-3, SP-4, y SP-5, deberá construir el vial estructural de estos sectores con el fin de resolver su acceso, pudiendo en su momento resarcirse del costo.</p>			

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

101

FICHA DE PLANEAMIENTO			
SECTOR			SI-1
AREA DE REPARTO :			ARI-1
DENOMINACION :		POLIGONO INDUSTRIAL PLAYA	
USO DOMINANTE			DEFINIDA POR PLAN GENERAL
Documento de Planeamiento que define la Ordenación Pormenorizada			definida por el Plan General
SUPERFICIE de suelo, en m2, correspondientes a los elementos de la Red PRIMARIA de dotaciones adscrita al Sector			26.293,14
SUPERFICIE de suelo, en m2, correspondientes a la ordenación pormenorizada (Suelo a ordenar)			74.058,34
TOTAL M2 DE SUELO			100.351,48
TECHO MÁXIMO Y UNIDADES DE APROVECHAMIENTO			
USO	Techo máximo en m2	Coefficiente de Homogenización	Unidades de Aprovechamiento
RESIDENCIAL EN BLOQUE	0,00	0,70	0,00
RESIDENCIAL EN HILERA O ADOSADO	0,00	0,85	0,00
RESIDENCIAL AISLADO O PAREADO	0,00	0,95	0,00
INDUSTRIAL	67.909,52	0,60	40.745,71
TERCIARIO	2.144,51	1,00	2.144,51
TOTALES	70.054,03		42.890,22
Aprovechamiento Tipo (expresado en unidades de aprovechamiento por m2 de suelo total)			0,4274
CUMPLIMIENTO ESTÁNDARES Y DOTACIONES			
DOTACIONES RED LOCAL	Superficie	% Respecto al Techo Residencial	% Respecto al Suelo a Ordenar
VIARIO	2.455,74		
ZONAS VERDES	7.450,00		10,06%
EQUIPAMIENTOS	636,37		
TOTAL	10.542,11		
Zonas Verdes	(mayor que 10 % suelo a ordenar)		10,06%
Condiciones de Urbanización:			
<p>SECUENCIA TEMPORAL: El presente sector puede desarrollarse sin necesidad de esperar a la realización de ningún otro siempre que cumpla con lo siguiente: 1.- Llevar hasta su ámbito la conducción de agua potable con un diámetro suficiente para abastecer a toda la zona industrial de la playa. 2.- Acometer con sus colectores a los generales que llevan a la depuradora supramunicipal. 3.- Realizar a su cargo el colector de acceso a la depuradora descrito en el apartado anterior, con la capacidad suficiente para recoger las aguas negras del Polígono Industrial Norte (menos la cervecera) y del Polígono Industrial Mercovasa.</p>			

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

102

Capítulo 2: FICHAS DE PLANEAMIENTO DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

DENOMINACION	U.E Nº 1
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO
SUPERFICIE m2	10.974,47
USO DOMINANTE	RESIDENCIAL
TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA	viviendas unifamiliares adosadas
Techo máximo RESIDENCIAL m2	6.370,22
Techo máximo INDUSTRIAL m2	0,00
Techo máximo TERCIARIO m2	0,00
m2 de suelo edificable de dominio privado	7.789,36
m2 de suelo dotacional público	3.185,11
Total Unidades de Aprovechamiento	5.414,69
Aprovechamiento Unidad (expresado en unidades de aprovechamiento por m2 para la superficie de la unidad)	0,4934
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;"> <p>Condiciones de Urbanización: Esta Unidad debe contener en su Programa la ejecución de la red de alcantarillado hasta la depuradora; el traslado del Centro de Transformación existente y la urbanización del vial de conexión</p> </div>	
Unidades de Aprovechamiento por m2 aportado al que tiene derecho el propietario de suelo de la unidad y el propietario de suelo de los Sistemas estructuras adscritos a ella (100% sobre Aprovechamiento Tipo)	0,4934

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

DENOMINACION	U.E Nº 2
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO
SUPERFICIE m2	6.919,00
USO DOMINANTE	RESIDENCIAL
TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA	A escribir
Techo máximo RESIDENCIAL m2	3.479,04
Techo máximo INDUSTRIAL m2	0,00
Techo máximo TERCIARIO m2	0,00
Total Unidades de Aprovechamiento	2.957,18
m2 suelo edificable de dominio privado	5.419,00
m2 suelo dotacional público	1.500,00
Aprovechamiento Unidad (expresado en unidades de aprovechamiento por m2 para la superficie de la unidad)	0,4274
<p>Condiciones de Urbanización: Esta Unidad debe contener en su Programa la ejecución de la red de alcantarillado hasta la depuradora; el traslado del Centro de Transformación existente y la urbanización del vial de conexión</p>	
Unidades de Aprovechamiento por m2 aportado al que tiene derecho el propietario de suelo de la unidad y el propietario de suelo de los Sistemas estructuras adscritos a ella (100% sobre Aprovechamiento Tipo)	0,4274

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

DENOMINACION	U.E Nº 3
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANIZABLE
SUPERFICIE m2	100.351,48
USO DOMINANTE	INDUSTRIAL
TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA	A escribir
Techo máximo RESIDENCIAL m2	0,00
Techo máximo INDUSTRIAL m2	67.909,52
Techo máximo TERCIARIO m2	2.144,51
Total Unidades de Aprovechamiento	42.890,22
M2 SUELO EDIFICABLE DE DOMINIO PRIVADO	63.516,23
M2 DOTACIONAL PÚBLICO	36.835,25
Aprovechamiento Unidad (expresado en unidades de aprovechamiento por m2 para la superficie de la unidad)	0,4274
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>Condiciones de Urbanización: Esta Unidad debe contener en su Programa la ejecución de la red de alcantarillado hasta la depuradora; el traslado del Centro de Transformación existente y la urbanización del vial de conexión</p> </div>	
Unidades de Aprovechamiento por m2 aportado al que tiene derecho el propietario de suelo de la unidad y el propietario de suelo de los Sistemas estructuras adscritos a ella (90% sobre Aprovechamiento Tipo)	0,38

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

DENOMINACION	U.E Nº 4
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO
SUPERFICIE m2	106.982,96
USO DOMINANTE	INDUSTRIAL
TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA	A escribir
Techo máximo RESIDENCIAL m2	0,00
Techo máximo INDUSTRIAL m2	102.387,78
Techo máximo TERCARIO m2	0,00
Total Unidades de Aprovechamiento	61.432,67
M2 SUELO EDIFICABLE DE DOMINIO PRIVADO	67.911,57
M2 SUELO DOTACIONAL PUBLICO	39.071,39
Aprovechamiento Unidad (expresado en unidades de aprovechamiento por m2 para la superficie de la unidad)	0,5742
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> Condiciones de Urbanización: Esta Unidad debe contener en su Programa la ejecución de la red de alcantarillado hasta la depuradora; el traslado del Centro de Transformación existente y la urbanización del vial de conexión </div>	
Unidades de Aprovechamiento por m2 aportado al que tiene derecho el propietario de suelo de la unidad y el propietario de suelo de los Sistemas estructuras adscritos a ella (90% sobre Aprovechamiento Tipo)	0,5168

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

DENOMINACION	U.E Nº 5
CLASIFICACION	SUELO URBANO
SUPERFICIE m2	17.365,12
USO DOMINANTE	RESIDENCIAL
TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA	A escribir
Techo máximo RESIDENCIAL m2	9.463,38
Techo máximo INDUSTRIAL m2	0,00
Techo máximo TERCARIO m2	0,00
Total Unidades de Aprovechamiento	8.990,21
M2 SUELO EDIFICABLE DE DOMINIO PRIVADO	12.059,55
M2 SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	5.305,57
Aprovechamiento Unidad (expresado en unidades de aprovechamiento por m2 para la superficie de la unidad)	0,5177
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> Condiciones de Urbanización: Esta Unidad debe contener en su Programa la ejecución de la red de alcantarillado hasta la depuradora; el traslado del Centro de Transformación existente y la urbanización del vial de conexión </div>	
Unidades de Aprovechamiento por m2 aportado al que tiene derecho el propietario de suelo de la unidad y el propietario de suelo de los Sistemas estructuras adscritos a ella (100% sobre Aprovechamiento Tipo)	0,5177

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

DENOMINACION	U.E Nº 6
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO
SUPERFICIE m2	23.436,58
USO DOMINANTE	RESIDENCIAL
TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA	A escribir
Techo máximo RESIDENCIAL m2	11.802,05
Techo máximo INDUSTRIAL m2	0,00
Techo máximo TERCARIO m2	0,00
M2 SUELO EDIFICABLE DE DOMINIO PRIVADO	15.593,59
M2 SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	7.842,99
Total Unidades de Aprovechamiento	11.211,95
Aprovechamiento Unidad (expresado en unidades de aprovechamiento por m2 para la superficie de la unidad)	0,4784
<p>Condiciones de Urbanización: Esta Unidad debe contener en su Programa la ejecución de la red de alcantarillado hasta la depuradora; el traslado del Centro de Transformación existente y la urbanización del vial de conexión</p>	
Unidades de Aprovechamiento por m2 aportado al que tiene derecho el propietario de suelo de la unidad y el propietario de suelo de los Sistemas estructuras adscritos a ella (100% sobre Aprovechamiento Tipo)	0,4784

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

DENOMINACION	U.E Nº 7
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO
SUPERFICIE m2	13.818,54
USO DOMINANTE	RESIDENCIAL
TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA	A escribir
Techo máximo RESIDENCIAL m2	5.304,98
Techo máximo INDUSTRIAL m2	0,00
Techo máximo TERCARIO m2	0,00
M2 SUELO EDIFICABLE DE DOMINIO PRIVADO	6.675,64
M2 SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	7.142,90
Total Unidades de Aprovechamiento	5.039,73
Aprovechamiento Unidad (expresado en unidades de aprovechamiento por m2 para la superficie de la unidad)	0,3647
<p>Condiciones de Urbanización: Esta Unidad debe contener en su Programa la ejecución de la red de alcantarillado hasta la depuradora; el traslado del Centro de Transformación existente y la urbanización del vial de conexión</p>	
Unidades de Aprovechamiento por m2 aportado al que tiene derecho el propietario de suelo de la unidad y el propietario de suelo de los Sistemas estructuras adscritos a ella (100% sobre Aprovechamiento Tipo)	0,3647

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

DENOMINACION	U.E Nº 8
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO
SUPERFICIE m2	16.057,17
USO DOMINANTE	RESIDENCIAL
TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA	A escribir
Techo máximo RESIDENCIAL m2	8.242,42
Techo máximo INDUSTRIAL m2	0,00
Techo máximo TERCARIO m2	0,00
M2 SUELO EDIFICABLE DE DOMINIO PRIVADO	10.004,25
M2 SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	6.052,92
Total Unidades de Aprovechamiento	7.830,30
Aprovechamiento Unidad (expresado en unidades de aprovechamiento por m2 para la superficie de la unidad)	0,4877
<p>Condiciones de Urbanización: Esta Unidad debe contener en su Programa la ejecución de la red de alcantarillado hasta la depuradora; el traslado del Centro de Transformación existente y la urbanización del vial de conexión</p>	
Unidades de Aprovechamiento por m2 aportado al que tiene derecho el propietario de suelo de la unidad y el propietario de suelo de los Sistemas estructuras adscritos a ella (100% sobre Aprovechamiento Tipo)	0,4877

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

DENOMINACION	U.E Nº 9
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO
SUPERFICIE m2	14.049,60
USO DOMINANTE	RESIDENCIAL
TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA	A escribir
Techo máximo RESIDENCIAL m2	7.934,20
Techo máximo INDUSTRIAL m2	0,00
Techo máximo TERCIARIO m2	0,00
M2 SUELO EDIFICABLE DE DOMINIO PRIVADO	10.357,52
M2 SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	3.692,08
Total Unidades de Aprovechamiento	7.537,49
Aprovechamiento Unidad (expresado en unidades de aprovechamiento por m2 para la superficie de la unidad)	0,5365
<p>Condiciones de Urbanización: Esta Unidad debe contener en su Programa la ejecución de la red de alcantarillado hasta la depuradora; el traslado del Centro de Transformación existente y la urbanización del vial de conexión</p>	
Unidades de Aprovechamiento por m2 aportado al que tiene derecho el propietario de suelo de la unidad y el propietario de suelo de los Sistemas estructuras adscritos a ella (100% sobre Aprovechamiento Tipo)	0,5365

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

112

DENOMINACION	U.E Nº 10
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO
SUPERFICIE m2	12.739,51
USO DOMINANTE	RESIDENCIAL
TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA	A escribir
Techo máximo RESIDENCIAL m2	7.562,79
Techo máximo INDUSTRIAL m2	0,00
Techo máximo TERCARIO m2	0,00
M2 SUELO EDIFICABLE DE DOMINIO PRIVADO	10.012,01
M2 SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	2.727,50
Total Unidades de Aprovechamiento	7.184,65
Aprovechamiento Unidad (expresado en unidades de aprovechamiento por m2 para la superficie de la unidad)	0,5640
<p>Condiciones de Urbanización: Esta Unidad debe contener en su Programa la ejecución de la red de alcantarillado hasta la depuradora; el traslado del Centro de Transformación existente y la urbanización del vial de conexión</p>	
Unidades de Aprovechamiento por m2 aportado al que tiene derecho el propietario de suelo de la unidad y el propietario de suelo de los Sistemas estructuras adscritos a ella (100% sobre Aprovechamiento Tipo)	0,5640

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

DENOMINACION	U.E Nº 11
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO
SUPERFICIE m2	34.078,56
USO DOMINANTE	RESIDENCIAL
TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA	A escribir
Techo máximo RESIDENCIAL m2	21.914,46
Techo máximo INDUSTRIAL m2	0,00
Techo máximo TERCIARIO m2	0,00
M2 SUELO EDIFICABLE DE DOMINIO PRIVADO	26.208,42
M2 SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	7.870,14
Total Unidades de Aprovechamiento	20.818,74
Aprovechamiento Unidad (expresado en unidades de aprovechamiento por m2 para la superficie de la unidad)	0,6109
<p>Condiciones de Urbanización: Esta Unidad debe contener en su Programa la ejecución de la red de alcantarillado hasta la depuradora; el traslado del Centro de Transformación existente y la urbanización del vial de conexión</p>	
Unidades de Aprovechamiento por m2 aportado al que tiene derecho el propietario de suelo de la unidad y el propietario de suelo de los Sistemas estructuras adscritos a ella (100% sobre Aprovechamiento Tipo)	0,6109

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

DENOMINACION	UE-12
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO
SUPERFICIE m2	14.163,67
USO DOMINANTE	RESIDENCIAL
TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA	Manzanas con pátio interior
Techo máximo RESIDENCIAL m2	28.327,34
Techo máximo INDUSTRIAL m2	0,00
Techo máximo TERCIARIO m2	0,00
M2 SUELO EDIFICABLE DE DOMINIO PRIVADO	10.116,03
M2 SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	4.047,64
Total Unidades de Aprovechamiento	19.829,14
Aprovechamiento Unidad (expresado en unidades de aprovechamiento por m2 para la superficie de la unidad)	0,7151
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>Condiciones de Urbanización: Esta Unidad debe contener en su Programa la ejecución de la red de alcantarillado hasta la depuradora; el traslado del Centro de Transformación existente y la urbanización del vial de conexión</p> </div>	
Unidades de Aprovechamiento por m2 aportado al que tiene derecho el propietario de suelo de la unidad y el propietario de suelo de los Sistemas estructuras adscritos a ella (100% sobre Aprovechamiento Tipo)	0,7151

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

TITULO 8: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS CATEGORIAS EN SUELO NO URBANIZABLE

Capítulo 1: NUCE 1: Suelo de Vocación Agrícola y Agropecuaria	Pag.117.
Capítulo 2: NUCE 2: Cementerio	Pag.120.
Capítulo 3: NUPE 1: Reservas de Interés Paisajístico	Pag.121.
Capítulo 4: NUPE 2: Ambitos de Protección del Patrimonio en Suelo No urbanizable	Pag.122.
Capítulo 5: NUPE 3: Cauces, Barrancos y Acequias	Pag.125.
Capítulo 6: NUPE 4: Carreteras	Pag.127.
Capítulo 7: NUPE 5: Caminos, Veredas y Vías Agropecuarias	Pag.129.
Capítulo 8: NUPE 6: Líneas Férreas	Pag.133.
Capítulo 9: NUPE 7: Infraestructuras de Servicios	Pag.134.
Capítulo 10: NUPE 8: Parques Naturales	Pag.136.
Capítulo 11: NUPE 9: Costas	Pag.137.
Capítulo 12: NUPE 10: Zona de Protección para la redacción de un Plan Especial.	Pag.138

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

116

SUELO NO URBANIZABLE COMUN

CAPITULO 1: NUCE 1, AGRÍCOLA Y AGROPECUARIO:

Art. 8.1.1. Parcela mínima a efecto de parcelación:

Se estará a lo estipulado en la Ley 4/92 y Ley 2/98 sobre Suelo no Urbanizable.

Art. 8.1.2. Construcciones que pueden realizarse:

1.-Casetas de aperos de labranza, con las siguientes limitaciones:

- Una sola planta de altura no superior a 3,50 metros sobre la rasante del camino de acceso.
- Sin distribución interior.
- Separación a lindes de predios colindantes, acequias y caminos (medida esta última respecto al margen nominal que resulte de aplicar las normas dimanentes del Plan en cuanto a la estructura viaria y de caminos agrícolas) mínimo = 5 metros.
- Superficie ocupada máxima: 2% de la superficie aportada en piezas no superiores a 32 m2. y separadas entre si al menos 40 metros.

2.-Almacén agrícola y Actividades Recreativas con las siguientes limitaciones:

- Una sola planta de altura no superior a 6,50 metros sobre la rasante del camino de acceso.
- Las naves agrícolas sin distribución interior.
- Separación a lindes de predios colindantes, acequias y caminos (medida esta última respecto al margen nominal que resulte de aplicar las normas dimanentes del Plan en cuanto a la estructura viaria y de caminos agrícolas) mínimo = 10 metros.
- Superficie ocupada máxima: 2% de la superficie aportada.

3.-Vivienda familiar aislada, con las siguientes limitaciones:

- De hasta un máximo de 2 plantas en cualquiera de sus cortes verticales.
- Elevación máxima sobre la rasante del camino de acceso: 7,00 metros contados en la vertical del punto medio de cualquiera de sus fachadas entre planos horizontales constituidos por el inferior, una línea perpendicular a la mencionada y otra que conteniendo un punto común cubra la distancia mínima desde la rasante del camino de acceso a la misma; y el superior a dicha altura (bien entendido que no se aceptará la existencia de espacios habitables por encima del plano que acota la altura de cornisa definida en esta cláusula).
- La separación a lindes de predios colindantes será de 3 metros como mínimo, y a acequias y caminos (medida esta última respecto al margen nominal que resulte de aplicar las normas dimanentes del Plan en cuanto a la estructura viario de caminos agrícolas) mínimo = 5 metros.
- Superficie ocupada máxima de la vivienda: un porcentaje de la superficie aportada tal que sumado, en su caso, la que ocupan las edificaciones descritas en el número anterior, resulte un total no superior al 2%.
- Superficie construida máxima: la resultante de multiplicar por 2 la cifra que se obtenga de superficie ocupada.

4.-Granjas, destinadas a la crianza de animales, con las siguientes limitaciones:

- Una sola planta de altura medida sobre la rasante del camino de acceso. no superior a 4 metros, pudiendo, en caso de precisarse para la actividad llegar a 7 metros en el 15% de la superficie edificada.
- Sin otra distribución interior que la estrictamente imprescindible para el uso específico a

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

- que se destinan las edificaciones.
- Separación a lindes de predios colindantes, acequias y caminos (medida esta última respecto al margen nominal que resulte de aplicar las normas dimanentes del Plan en cuanto a la estructura viaria y de caminos agrícolas) mínimo = 5 metros.
- Superficie ocupada máxima: 30% de la superficie aportada.

6.- **Instalaciones declaradas de Interés Comunitario** según se especifica en la Ley 4/92.

Art. 8.1.3. Dimensiones de parcela mínimas para poder edificar:

Caseta de aperos:	(DOS HANEGADAS) 1.668.- m2
Nave agrícola y Actividades Recreativas:	(OCHO HANEGADAS) 6.672 m2
Vivienda unifamiliar:	(DOCE HANEGADAS) 10.000 m2
Granja:	(DOCE HANEGADAS) 10.000 m2

Art. 8.1.4.- Estaciones de Servicio en Suelo No Urbanizable.

En las bandas laterales de los elementos que integran la red primaria de comunicaciones y vías públicas en suelo no urbanizable, se podrán disponer estaciones de servicio para el abastecimiento de combustible para los vehículos automóviles y actividades complementarias, ajustadas al trámite y condiciones establecido en el art. 8.1 de la Ley sobre Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana, con las condiciones que se establecen a continuación:

- a) La superficie ocupable mínima de la Estación de servicio será de 5.000 metros cuadrados. La superficie cubierta no cerrada no será superior a 600 metros cuadrados y los elementos de cubrición se situarán a una altura no superior a 6 metros. Se admitirá asimismo edificaciones auxiliares, en una planta, destinada a oficinas, uso comercial, almacén de la propia empresa y a servicios complementarios: lavado engrase, etc., dicha edificación auxiliar podrá ocupar una superficie no superior a 400 metros cuadrados y con una altura total máxima de 4,50 metros. La edificación deberá separarse un mínimo de 10 m. de lindes.
- b) Las estaciones de servicio dispondrán de vías de cambio de velocidad calculadas conforme a la Instrucción de Carreteras.
- c) Se deberá prever en el interior de la estación una zona de estacionamiento como mínimo para 10 vehículos tipo turismo, o su equivalencia en camiones, en espera de carga.
- d) Las salidas de las estaciones de servicio estarán retiradas, de cruces o enlaces de la carretera a la que accedan, una distancia mínima que se determinará en función de la intensidad de circulación, de modo que se garantice la seguridad del acceso.
- e) Las distancias mínimas entre estaciones de servicio serán las establecidas por la legislación específica vigente.

Art. 8.1.5. Instalaciones complementarias de los pozos de riego y otras infraestructuras.

En la zona oeste del término se dispone de pozos de riego que abastecen de agua para riego por goteo a diferentes parcelas agrícolas y que precisan de instalaciones consistentes en pequeñas casetas para albergar las bombas y otros instrumentos, que deberán ajustarse al trámite y condiciones establecido en el art. 8.1 de la Ley sobre Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana, con las condiciones que se establecen a continuación:

- a) La superficie de parcela será la suficiente para cumplir con los retiros reglamentarios y los necesarios para el uso a que se destina.
- b) La superficie cubierta no será superior a 100 metros cuadrados. Su altura inferior a 4 metros.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

- c) La edificación deberá separarse un mínimo de 5 m. de lindes.
- d) La terminación exterior será pintada en tonos claros preferentemente verdes, e integrados en el entorno natural.

Normas aplicación directa:**8 LUV****12 LSNU****100 ROGTU (EN ESPECIAL 100.3.b)****18 Reglamento Paisaje**

CAPITULO 2: NUCE 2, CEMENTERIO.**Art. 8.2.1. Definición.**

Constituyen el Cementerio, un conjunto de edificaciones e intervenciones complementarias en Suelo No Urbanizable Común del Polígono Catastral num. 21, por cuya traza característica, su condición de recinto sacralizado y uso, demanda el establecimiento para el mismo de un régimen urbanístico singular en relación con las estrategias territoriales del Plan.

Art. 8.2.2. Condiciones de Uso.

- a) Cementerio.
- b) Culto.

Art. 8.2.3. Condiciones de la Edificación.

1. De las informaciones recabadas para la redacción del Plan General de El Puig, no se deduce la necesidad de su ampliación, y en consecuencia podrán efectuarse intervenciones en el Cementerio relacionadas con los trabajos de inhumación (y exhumación) de cadáveres, así como aquellas de mantenimiento y ornato que no afecten a la estructura del espacio arquitectónico envuelto por su perímetro.
2. No obstante lo anterior, cuando se alteren las condiciones particulares inherentes al Servicio Público adscrito a este espacio, bastará la tramitación del correspondiente Proyecto Técnico para la Ejecución de las Obras de Ampliación que conlleve tal circunstancia.

Art. 8.2.4. Régimen Jurídico.

Se adopta el sistema de gestión que actualmente organiza las intervenciones en el ámbito del Cementerio, limitando su régimen jurídico tan sólo cuando éstas conculquen determinaciones prevenidas en el Plan.

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN**CAPITULO 3: NUPE 1, RESERVAS DE INTERES PAISAJÍSTICO.****Art. 8.3.1. Definición.**

1. Constituyen Reservas de Interés Paisajístico las áreas del Suelo No Urbanizable que por su localización geográfica en relación con las perspectivas de otras situaciones, teniendo en cuenta las características geológicas, manifestaciones vegetales, y la modulación de sus constantes formales, requieren una especial protección tendente a preservarlas de posibles deterioros que podrían provocarse por acción de intervenciones descontroladas en el marco de sus particularidades armónicas.
2. Dentro de la área de NUPE 1 se distinguen dos zonas diferenciadas:
 - a) Zona de NUPE 1 Común.
 - b) Zona de NUPE 1 Forestal

Art. 8.3.2. Condiciones de Uso.

1. Serán Usos Compatibles:
 - a) Los determinados para el Suelo No Urbanizable Común, exceptuando los incompatibles listados en este precepto.
2. Serán Usos Incompatibles a toda el área de NUPE 1:
 - a) Las implantaciones industriales de cualquier tipo.
 - b) Las actividades extractivas, canteras, areneros y graveras.
 - c) La tala de árboles.
 - d) La publicidad exterior en cualquiera de sus formas.
 - e) La práctica de deportes que exijan infraestructuras o equipamientos, o utilicen medios mecánicos o automotrices.
 - f) Los invernaderos de plástico o similares.
3. Dentro de la zona NUPE 1 Forestal se deberá mantener el uso forestal.
4. Queda expresamente prohibido en la zona de NUPE 1 Forestal su transformación a uso agrícola.

Art. 8.3.3. Condiciones de la Edificación.

1. En la zona de NUPE 1 Común, podrán realizarse las edificaciones autorizadas para el Suelo No Urbanizable Común de Vocación Agrícola y ello sólo cuando su arquitectura se integre armónicamente en el medio natural, para lo que serán proyectadas cuidando materiales, volúmenes y colores.
2. En la zona NUPE 1 Forestal solo podrá construirse lo que la Consellería de Medio Ambiente autorice.

CAPITULO 4: NUPE 2: ÁMBITOS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EN SUELO NO URBANIZABLE.**Art. 8.4.1. Definición.**

1. Son Ambitos de Protección del Patrimonio en Suelo No Urbanizable las delimitaciones y enclaves en los que se ha detectado la existencia de restos, indicios o formaciones del pasado, y sus respectivos entornos, como yacimientos arqueológicos, lugares históricos o arquitecturas, que se estudian detalladamente en el Estudio de Impacto Ambiental y que constituyen una Herencia Cultural insustituible merecedora por ello de una especial protección para evitar su deterioro sistemático por constituir muestras de identidad cultural del transcurso de la Historia Colectiva.
2. La localización geográfica de las distintas piezas que dan origen a los ámbitos merecedores de Protección Especial que se reseñan en virtud de su interés Histórico-Cultural, se corresponde con investigaciones conocidas, pudiéndose nombrar las siguientes dispersas en el término municipal:
 - a) En Suelo distinto al No Urbanizable:
 01. Castillo Arabe, Siglo XIII (Jaime I Reconquista de Valencia), en la montaña de la Patá (ruinas).
 02. Castellet de la Patá. Restos de la Edad de Bronce, en la montaña de la Patá (yacimiento arqueológico).
 03. Monasterio de Santa María, Fábrica Monumental. Bien de Interés Cultural declarado (BOE de 19 de Agosto de 1.969).
 04. Montaña de la Patá.
 05. Montaña de Santa Bárbara.
 06. Cartuja del Ara Christi, en el Polígono Catastral num. 22. Fábrica monumental y lugar de interés. Bien de Interés Cultural declarado (Resolución de 31 de enero de 1.996).
 07. Torre Vigía, en la Playa.
 08. Cabeç de la Pedrada, en la Pedrera (yacimiento arqueológico).
 09. Teodoro Llorente.
 - b) En Suelo No Urbanizable:
 10. Trui dels Moros. Restos de Villa Romana, en la villa, Camp de Vidal (yacimiento arqueológico).
 11. Camp de Tresor, en la montaña del Cabesolet. Restos romanos (yacimiento arqueológico).
 12. Yacimiento Arqueológico.
 13. Yacimiento Arqueológico.
 14. Yacimiento Yubala o Cebolla.
 - c) También se considera oportuno proteger especialmente los fondos visuales que constituyen el perímetro de las montañas características de El Puig y el casco antiguo situado en sus laderas, con la presencia monumental del Monasterio al Sur, teniendo en cuenta que los puntos de perspectiva más relevantes se ofrecen desde la autopista en dirección a Barcelona, así como el entorno de la Cartuja:
 15. Perímetro del Conjunto Urbano.
 16. Entorno de la Cartuja del Ara Christi.

Art. 8.4.2. Condiciones de la Edificación.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

1. Los yacimientos arqueológicos tendrán la condición de inedificables a todos los efectos.
2. En cuanto a las condiciones de la edificación de otras áreas NUPE 2 y su entorno, se estará a lo prevenido al respecto en las determinaciones que afectan a Proyectos para los diferentes tipos de Suelo en los que se ubiquen, completándose la tramitación administrativa a tenor de lo dispuesto en el artículo siguiente.

Art. 8.4.3. Condiciones de Uso.

1. El Régimen Urbanístico correspondiente a los ámbitos de protección del patrimonio será el de aplicación conforme a normativas instituidas para los diferentes tipos de suelo en las que se hallan insertas, limitándose las intervenciones del siguiente modo:
 - * En los yacimientos arqueológicos sólo podrán llevarse a cabo excavaciones y prospecciones por personal idóneo debidamente autorizado por la Dirección General del Patrimonio Artístico de la G.V.
 - * En cuanto al entorno de las piezas del listado anterior que forman parte del Suelo No Urbanizable, se estará al cumplimiento de lo que a continuación se describe:
 - a) Definición:
 - Piezas localizadas por referencias puntuales (07, 08, 09, 10, 11 y 12): se acotará trazando un círculo de 150 metros de radio con centro en el lugar de ubicación.
 - Piezas con presencia física sobre los terrenos de ubicación, por cuya importancia Histórico-Cultural deben protegerse los ámbitos visuales y perspectivas que alcanzan a determinadas áreas de Suelo No Urbanizable (01, 02, 03, 04, 05, 06 y 13): se acotará de acuerdo a la geometría descrita en los Planos B.7 y B.8
 - b) Procedimiento: Las intervenciones en el entorno de piezas de interés Histórico-Cultural como se ha definido en el párrafo anterior requerirán, de acuerdo con la Ley 13/1.985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español, normas concurrentes, y transitoriamente hasta la promulgación de la del Patrimonio Valenciano y desarrollo de las determinaciones instrumentales que disponga, previamente la concesión de la licencia municipal correspondiente, autorización de la Dirección General del Patrimonio Artístico de la G.V., a tenor de las competencias en materia de protección de Bienes Culturales asumidas por transferencias de la Administración Central. También deberán ser autorizados por la mencionada Dirección General los Proyectos para intervenir en la pieza 07 (Torre Vigía) y aquéllos que la contengan.
2. En todo caso, las limitaciones impuestas por aplicación del Plan General en los ámbitos del suelo NUPE 2, se complementarán mediante la puesta en valor de legislaciones sectoriales como la mencionada Ley del Patrimonio Histórico Español y el Decreto de 22 de Abril de 1.949 sobre Protección de los Castillos Españoles, vigente por la Disposición Adicional 2.a de dicho texto legal.
3. La protección de piezas constitutivas del Patrimonio Histórico-Cultural y su entorno en suelos distintos al No Urbanizable (01, 02, 03, 04, 05, 06, 07 y 09) se articula por determinaciones propias de tales suelos en los respectivos Títulos del Plan General, debiéndose comunicar cualquier hallazgo arqueológico a los órganos facultados para su protección de la Generalidad Valenciana.
3. De conformidad con lo establecido en los Art. 37 y 38 de LRAU. se incluye en la homologación el Catálogo de elementos de interés cultural (arquitectónico, urbanístico, etc.) que se encuentra redactado desde 1.991 debidamente actualizado.

Art. 8.4.4. Catálogo de edificios protegidos.

El Catalogo no fue tramitado en su día por lo que se convirtió en un documento consultivo. Con su inclusión en la homologación se incorpora, a todos los efectos su contenido, siendo ejecutivas las directrices que de él se dimanen.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Debido al tiempo transcurrido desde su elaboración, alguno de los edificios propuestos como protegibles han sido demolidos totalmente, como son los referidos en las fichas nºs 12, 31 y 53. La ficha nº 36 pertenece a un conjunto de edificios de los cuales uno ha sido demolido. Los edificios correspondientes a las fichas nºs. 24 y 44 han sido restaurados, siendo la actuación efectuada sobre el nº 44 respetuosa y la del nº 24 agresiva, ya que ha sustituido la cerrajería exterior, con lo que el edificio pierde su interés.

Así pues, en el documento que se adjunta a la homologación para su aprobación simultánea se indica que las fichas nº 12, 24, 31 y 53, son nulas.

Las actuaciones sobre los elementos de arquitectura menor grafiados en el plano B.7 en color azul que no se encuentran regulados dentro del Catálogo deberán ser informados por los técnicos municipales en base a los elementos singulares a reponer (rejas, puertas, ventanas, aleros, elementos ornamentales, etc.), y según el criterio ambiental valorando la métrica, el volumen, el orden compositivo etc., Los elementos singulares de interés deberán reponerse en la nueva construcción o donarlos al Ayuntamiento para su recolocación en edificios municipales.

Art. 8.4.5. Bienes de Interés Cultural.

El Monasterio de Santa Maria está considerado como Bien de Interés Cultural.

La torre vigía está considerado Bien de Interés Cultural por la Disposición Adicional segunda de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español y amparada por el Decreto de 22 de abril sobre Protección de Castillos y por tanto inscrita en la Sección 1ª del Inventario General de Patrimonio Cultural Valenciano que establece la Ley 4/98 de la Generalitat Valenciana, del Patrimonio Cultural Valenciano.

La Cartuja del Ara Christi ha sido declarada Bien de Interés Cultural, con categoría de Monumento, con la delimitación de su entorno, según la Resolución de 31 de enero de 1.996, de la Dirección General de Patrimonio Artístico de la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia. I

La Cruz de término existente en el recinto de la Ermita de San Jordi está considerada, así mismo, como Bien de Interés Cultural.

Art. 8.4.5. Bienes de Relevancia Local.

En cumplimiento del Art. 46 de la Ley 4/98 de 11 de junio de Patrimonio Cultural Valenciano, se considera que la Ermita de San Jordi, ficha 3-T, incluida en el Catálogo es una edificación digna de pertenecer a los Bienes de Relevancia Local y deberá inscribirse en la Sección 2ª del Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano.

CAPITULO 5: NUPE 3: CAUCES, BARRANCOS Y ACEQUIAS.**Art. 8.5.1. Definición.**

1. Constituyen el Suelo de Protección Especial que son Cauces, Barrancos y Acequias, las áreas del No Urbanizable por cuyo aprovechamiento público como conformadoras de redes de distribución de acuíferos exigen que se adopten medidas restrictivas de uso y edificación en el transcurso de sus trazados y márgenes, para favorecer el dominio público y evitar su deterioro funcional. Será de aplicación en este tipo de suelo la Ley de Aguas 29/85 de 2 de Agosto y su Reglamento, RD 849/86 de 11 de Abril (o las normativas que en su día las sustituyan).
2. En aplicación de la normativa actual deberá respetarse unas bandas de protección en concepto de servidumbre de paso de 5 metros a cada lado del barranco y del cauce. En cuanto a las acequias de riego, deberá respetarse una distancia igual a la mitad del ancho del cauce a cada lado de la misma es concepto de cajero. Así pues, se regulan las distancias de los vallados de los predios colindantes en Suelo no Urbanizable, de acuerdo con la siguiente tabla:
 - Cauces y Barrancos: 5 metros a cada lado.
 - Acequias: la mitad del ancho del cauce a cada lado, con un mínimo de 1 metro.
3. En cuanto a los edificios ubicados en parcelas lindantes a cauces públicos como ríos, canales, barrancos y acequias la distancia mínima de la edificación al margen del cauce será de 15 m.

Art. 8.5.2. Condiciones de Uso.

En las bandas de protección antes descritas podrán desenvolverse los usos característicos de Suelos No Urbanizables adyacentes, prohibiéndose las obras de fábrica y cerramientos que impidan el acceso desde los caminos a los cauces y barrancos o interrumpan el libre discurso de las aguas que circula por ellos naturalmente y en avenidas.

Art. 8.5.3. Condiciones de la Edificación.

Las bandas de protección de Cauces, Barrancos y Acequias se considerarán ineducables a todos los efectos, con la sola excepción de aquellas intervenciones sin vuelo de transformación para mejorar el rendimiento de los predios colindantes.

Art. 8.5.4. Condiciones de Vertido.

1. Con objeto de proteger las aguas superficiales y subterráneas de contaminaciones por vertido de residuos de cualquier tipo, en los números siguientes del presente artículo se determinan los niveles de tratamiento previo y procedimientos constructivos de redes y elementos auxiliares.
2. En los Suelos Urbanos y Urbanizables se prohíbe terminantemente todo tipo de vertido residual a cielo abierto, debiéndose llevar a cabo a través de la Red General de Saneamiento con la depuración imprescindible para eliminar los componentes inorgánicos y sólidos de cualquier composición perjudicial, así como materias contaminantes.
3. En Suelo No Urbanizable se observarán las siguientes prescripciones:
 - a) Cuando el afluente no vierta directamente a un colector tendrá que construirse un sistema de depuración.
 - b) Sólo se autorizará el empleo de fosas sépticas familiares para la evacuación de aguas (y ello en expedientes individualizados que se instruyan al efecto) cuando -simultáneamente- se observen características topográficas excepcionalmente adversas y la unidad productora de residuos no esté ubicada en una parcela cercana del sistema general de saneamiento.
4. En todo tipo de suelo se observará lo siguiente para evitar cualquier efecto contaminante y/o degradante por vertido de aguas residuales:

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

- a) Los materiales en suspensión no excederán, en peso, de 30 mg. por litro.
- b) El Ph del afluente estará comprendido entre 5,5 y 8,5, exigiéndose que cuando sea necesario neutralizar las aguas se proceda mediante cal.
- c) Se prohíben terminantemente los vertidos de compuestos cíclicos hidroxilados y sus derivados halógenos, así como los de sustancias que favorezcan la producción de cloros y su estancamiento.
- d) Se prohíben terminantemente los vertidos que contengan residuos radiactivos en proporciones aún cien (100) veces inferiores a los mínimos aceptados como admisibles por las Juntas de Seguridad Nuclear.
- e) La temperatura de los afluentes residuales nunca será superior a treinta grados centígrados (30º C), exigiéndose a las unidades productoras la refrigeración de los vertidos que superen este límite, bajo apercibimiento del cierre de la actividad y la imposición de multas que serán proporcionales al perjuicio causado.

CAPITULO 6: NUPE 4: CARRETERAS.**Art. 8.6.1. Definición.**

Constituyen áreas de Protección Especial NUPE 4 los terrenos de Suelo No Urbanizable ocupados u ocupables por vías de dominio y uso público para la circulación de vehículos, y aquellos que por su situación respecto a éstas en sus márgenes les afecta la Ley de Carreteras del estado 25/88 de 29 de Julio y el Reglamento General (BOE 27 Septiembre 1.994), así como La Ley de Carreteras de la Comunidad Valenciana 6/91 de 27 de Marzo (o las que en su día sustituyan a las actuales normativas).

Art. 8.6.2. Ambito de aplicación.

1. Esta normativa será de aplicación en las áreas de Suelo No Urbanizable que ocupan u ocuparán los trazados de las vías de tráfico que a continuación se nombran y sus Areas limítrofes afectadas, cuyas constantes tipológicas en sección deben ser las siguientes:

CARRETERAS DEL MINISTERIO DE FOMENTO:**a) Autopista N-221 denominada Acceso Norte a Valencia:**

- arcén	2,5 m.		
- calzada de 2 carriles	7,5 m.	un sentido.	
- arcén	1,0 m.		
- mediana	5,0 m.		
- arcén	1,0 m.		
- calzada de 2 carriles	7,5 m.	un sentido.	
- arcén	2,5 m.		
Dominio Público	8,00 m.		
Servidumbre	50,00 m.		
Zona de Afección	103,75 m.		

b) Autovía A-7 (By Pass):

- acera/arcén	3,0 m.		
- calzada de 2 carriles	7,0 m.	un sentido.	
- mediana	4,0 m.		
- calzada de 2 carriles	7,0 m.	un sentido.	
- arcén	3,0 m.		
Dominio Público	8,00 m.		
Servidumbre	50,00 m.		
Zona de Afección	500,00 m.		

Esta previsto ampliar la A-7 en un carril en cada dirección lo que supondrá que las calzadas pasaran a tener 3 carriles de 3,50 metros de ancho lo que supondrá calzadas de 10,75 metros de ancho.

CARRETERAS DE LA CONSELLERÍA:**c) N-340, antigua carretera de Barcelona:**

- arcén	2,5 m.		
- calzada de 2 carriles	7,0 m.	dos sentidos.	
- arcén	2,5 m.		
Dominio Público	3,00 m.		
Servidumbre	8,00 m.		
Zona de Afección	18,00 m.		

d) CV-301, enlace entre el BY PASS y la CV-318 a la altura del nudo de la Cartuja.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

- arcén	2,5 m.	
- calzada de 2 carriles	7,0 m.	dos sentidos.
- arcén	2,5 m.	
Dominio Público	3,00 m.	
Servidumbre	8,00 m.	
Zona de Afección	18,00 m.	

CARRETERAS DE DIPUTACIÓN:

e) CV-318, Carretera desde El Puig a la Puebla de Farnals:

- acera/arcén	2,5 m.	
- calzada de 2 carriles	7,00 m.	dos sentidos.
- acera/arcén	2,5 m.	
Dominio Público	3,00 m.	
Servidumbre	8,00 m.	
Zona de Afección	18,00 m.	

f) CV-319, Carretera desde El Puig a la N-340 sobre el trazado del camino de la Cosa:

- acera/arcén	2,5 m.	
- calzada de 2 carriles	7,00 m.	dos sentidos.
- acera/arcén	2,5 m.	
Dominio Público	3,00 m.	
Servidumbre	8,00 m.	
Zona de Afección	18,00 m.	

2. A tenor de lo dispuesto en los Arts. 37.2 y 52.1 de la Ley de Carreteras, en concordancia con los 77.2 y 136 de su Reglamento, los terrenos de la Red de Carreteras incluidos en Suelo Urbano y Urbanizable se someterán a las Ordenanzas que les afectan por su situación como viarios de Sistemas Estructurales. No obstante lo anterior, se supeditarán las normativas del Plan a lo reglado en ordenaciones sectoriales de ámbito supramunicipal redactadas al amparo de la legalidad vigente.

Art. 8.6.3. Régimen Urbanístico.

En las zonas de dominio público, servidumbre, afección y edificación se estará a los usos del suelo y edificación estipulados en la Ley y Reglamento de Carreteras.

Artículo 8.6.14. Previsiones de ampliación en un futuro próximo.

1. El Ayuntamiento, conjuntamente con la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes y la Excma. Diputación, proponen la construcción de una vía alternativa a la Ronda Sur de la población, plasmada en los planos de la homologación y para la que se destina una franja de cien (100) metros de suelo especialmente protegido NUPE 4 con el fin de que se realice el proyecto de dicha vía y su posterior construcción por el organismo al que le corresponda.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

128

CAPITULO 7: NUPE 5: CAMINOS, VEREDAS Y VIAS AGROPECUARIAS.**Art. 8.7.1. Definición.**

1. Constituyen los Caminos, Veredas y Vías Agropecuarias en Suelo No Urbanizable la Estructura Viaria Rural Municipal que por su condición pública conviene proteger especialmente para garantizar la persistencia y mejora del aprovechamiento colectivo y sus características funcionales.
2. A los efectos prevenidos en el párrafo anterior, se restringe el uso de los terrenos ocupados por la Estructura Viaria Rural Municipal, prohibiéndose toda ocupación permanente o duradera que interrumpa el tráfico normal de vehículos y entorpezca la observancia de las condiciones de uso reguladas en este Capítulo.

Art. 8.7.2. Régimen Jurídico.

El Régimen Jurídico de la Estructura Viaria Rural Municipal descrita en el Plan será el actualmente vigente sólo complementado, a efectos de limitar las intervenciones en sus márgenes, para proteger las características funcionales por normativas impuestas en el mismo.

Art. 8.7.3. Vías Pecuarias.

1. Especial tratamiento y consideración tendrán las Vías Pecuarias instituidas en virtud de las normas sectoriales correspondientes, Leyes y Reglamentos de Vías Pecuarias y concurrentes disposiciones en materia de tráfico de vehículos y ganado.
2. De acuerdo con la Orden de 13 de Marzo de 1.975 (BOE 118, de 17 de Mayo del mismo año), por la que se aprueba la clasificación de Vías Pecuarias existentes en el término municipal de El Puig, serán éstas las siguientes de las anchuras legales que a continuación se acotan, a resultados del deslinde que deberá efectuarse producida la declaración de anchuras excesivas que se deduce de la mencionada Orden:

	Ancho legal	Longitud
* Colada de Alicante	8,0 m.	3.800 m.
* Colada de Les Plans	6,0 m.	3.000 m.
* Cañada de la Marina	15,0 m.	4.000 m.
* Vereda Azagador de Sagunto	15,0 m.	2.200 m.
* Cañada del Camino de Llíria	10,0 m.	3.000 m.
* Cordel de Cuenca	15,0 m.	9.500 m.
* Cordel de la Calderona	10,0 m.	2.000 m.

3. El recorrido, superficie y demás características de las antedichas Vías Pecuarias figura en el Proyecto de clasificación de fecha 16 de Mayo de 1.973, cuyo contenido normativo se atenderá en todo cuanto alcance su carácter subsidiario de planificación sectorial.
4. En los tramos de las mismas afectados por situaciones topográficas, paso por zonas urbanas, alteraciones por el transcurso del tiempo en cauces fluviales o situaciones de derecho previstas en el Art. 2 del Reglamento de Vías Pecuarias, su anchura quedará fijada al practicarse el deslinde.

Art. 8.7.4. Clasificación de los Caminos que componen la Estructura Viaria Rural Municipal.

1. La Estructura Viaria Rural Municipal comprende los siguientes caminos, clasificados en Categorías según las intensidades del tráfico que soportan, relaciones mutuas en el sistema funcional del ámbito del Plan, y externas con los de otros territorios:

- a) Caminos de 1ª Categoría (ancho Nominal = 8,00 metros):
 - Camino de la Tanca.
 - Travesera de la Tanca.
 - Camino de la Peralta.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

- Camino dels Plans.
 - Camino de la Pobla de Farnals.
 - Camino de la Cosa.
 - Camino de la Cartuja.
 - Camino de Santo Espiritu.
 - Camino de Puçol.
- b) Caminos de 2ª Categoría (ancho Nominal = 7,00 metros):
- Travesera de la Pobla de Farnals.
 - Camino de Santa María.
 - Camino del Pelec (o de Cebolla).
 - Camino de Font Oliver.
 - Camino de la Vequería-Tolliner.
 - Camino del Estretet.
 - Camino del Cabesol.
 - Camino de la Serra Llarga.
 - Travesera de la Serra Llarga.
 - Camino de Cabes Bord.
 - Camino de la Calderona.
 - Camino del Aljub Sec.
 - **Camino del Camping (parece ser que coincide con cordel de la Calderota, verifíquese).**
- c) Caminos de 3ª Categoría (ancho Nominal = 6,00 metros):
Todos los no mencionados en las anteriores categorías y que comuniquen unos caminos con otros, (que tengan entrada y salida).
- d) Caminos de 4ª Categoría (ancho Nominal = 4,00 metros):
Los caminos vecinales de acceso a parcelas y que no dispongan de salida.
2. Esta Estructura se complementa con lo reglado en materia de Vías Pecuarias -conforme a lo dispuesto en el artículo anterior- prevaleciendo el Régimen Jurídico correspondiente a las mismas y las limitaciones de intervención en suelos afectados por normativas sectoriales de aplicación sobre las Normas del Plan relativas a caminos Rurales que son Vías Pecuarias.

Art. 8.7.5. Parámetros Geométricos y Limitaciones.

1. Se define como Traza la sucesión del ancho variable de calzada existente que será Nominal hasta su adecuación a las dimensiones impuestas en el Plan.
2. Se define como Margen la zona de protección a cada lado de la traza, delimitado por líneas paralelas a cinco (5) metros de distancia de la línea exterior de la traza del lado correspondiente.
3. En los cruces y bifurcaciones se ampliará la zona de protección en chaflán definido por el segmento MN que se construya del siguiente modo: desde el punto de intersección de los ejes se medirá sobre los mismos, cantidades iguales en metros al doble de la distancia de aquéllos al límite de margen de los tramos adyacentes, obteniendo los puntos A y B; a continuación se trazarán desde éstos perpendiculares a las líneas exteriores de margen, cortándolas respectivamente en los puntos M y N cuya unión constituirá el chaflán.
4. Los accesos a predios particulares desde caminos en pendiente pronunciada mayor del diez por ciento (10%) - se situarán, como mínimo, a veinte (20) metros de distancia de cruces y bifurcaciones, medida en la línea de traza colindante a partir del eje del camino. Idéntica limitación se impone como distancia mínima de los accesos a curvas sin visibilidad, y cambios de rasante, las cuales se acotarán en su caso, mediando informe municipal que se recabe al respecto.
5. Toda parcela situada naturalmente a nivel inferior del camino adyacente, deberá dejar un talud de proporción dos/uno (2/1), exigiéndosele al propietario que construya una obra protectora en la línea

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

de traza colindante elevada sobre la rasante del camino, al menos, cuarenta (40) centímetros.

6. Cuando se realicen segregaciones de fincas maestras, los accesos a las resultantes se trazarán desde el punto donde inicialmente se localizaba el de la matriz.
7. El vallado de las parcelas colindantes a Suelo NUPE 5 se realizará mediante muretes de obra de fábrica de ochenta (80) centímetros de altura máxima, pudiéndose completar con setos vivos exentos, malla metálica o combinación de ambos elementos, hasta un máximo de altura total equivalente a doscientos ochenta centímetros (2,8 m.). En todo (**ningún**) caso se permitirá el remate de cerramientos con piezas punzantes que puedan causar lesiones a personas o animales.

Art. 8.7.6. Condiciones de Uso.

1. Serán Usos Preferentes de la Estructura Viaria Rural Municipal los derivados de su empleo natural como sistema de comunicaciones para el tránsito de maquinaria y vehículos agrícolas, así como el de tráfico pecuario en los caminos bivalentes.
2. Serán Usos Secundarios los del tránsito de vehículos particulares y de otros tipos.

Art. 8.7.7. Condiciones de la Edificación.

En terrenos colindantes a los caminos, según su Categoría en correlación con la tabla clasificatoria del Art. 8.9.4., se determinan las siguientes limitaciones edificatorias:

a) Forma de medir:

- Se construirá el Eje por sucesión de puntos medios en la normal de los límites de los trazados actuales.
- Se medirán las Trazas contando la mitad de las dimensiones Nominales a cada lado del eje actual del camino.
- Se medirán los Límites de Margen, que acotan las zonas de protección, a cada lado de las correspondientes líneas exteriores de las trazas.
- Se medirán las Distancias Mínimas a los Cerramientos y obras sin vuelo sobre rasante (C) desde el eje actual del camino.
- Se medirán las Distancias Mínimas a las Edificaciones con vuelo sobre rasante (E) desde el eje actual del camino.

b) Tipología de las Obras y Normas:

- En la Zona de Protección sólo podrán efectuarse vallados como se definen en el Art. 5.4.6. (**no existe**), obras sin vuelo sobre rasante para mejorar el rendimiento agrícola del suelo, y acequias.
- Podrán realizarse vallados de malla metálica de 1,60 de alto, sobre postes fijados al terreno directamente, sin murete de obra en cuyo caso se eximen del cumplimiento de los retiros obligatorios fijados en estas normas.
- La Anchura Mínima de las Trazas, Zonas de Protección y las Distancias Mínimas a los cerramientos y las edificaciones (C y E) serán acotadas según la Categoría de los Caminos de acuerdo con las siguientes tablas:

* Caminos de 1ª Categoría:

a) Traza Nominal	8,0 metros.
b) Límite de Margen	5,0 metros.
c) Distancia C	6,0 metros.
d) Distancia E	11,0 metros.

* Caminos de 2ª Categoría:

a) Traza Nominal	7,0 metros.
b) Límite de Margen	5,0 metros.
c) Distancia C	5,0 metros.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

d) Distancia E	10,0 metros.
* Caminos de 3ª Categoría:	
a) Traza Nominal	6,0 metros.
b) Límite de Margen	5,0 metros.
c) Distancia C	4,0 metros.
d) Distancia E	9,0 metros.
* Caminos de 4ª Categoría:	
a) Traza Nominal	4,0 metros.
b) Límite de Margen	4,0 metros.
c) Distancia C	3,0 metros.
d) Distancia E	8,0 metros.

CAPITULO 8: NUPE 6: LINEAS FERREAS.**Art. 8.8.1. Definición.**

1. Constituyen las áreas NUPE 6 los terrenos calificados como Suelo No Urbanizable ocupados o susceptibles de serlo, en función de programas de ampliaciones redactados al amparo de la legalidad vigente, por vías e instalaciones de Dominio y Uso Público, soportes de infraestructuras para la circulación de material ferroviario y el servicio y la explotación del mismo, así como aquéllos situados en los márgenes que se vinculen al empleo principal de acuerdo con las normativas vigentes de aplicación.
2. El ámbito geográfico de la presente Normativa se relacionará con las definiciones de la legislación sectorial aplicable.
 - Para Suelo No Urbanizable, la zona de Dominio Público viene definida como la explanación mas ocho (8) metros desde la arista exterior de la explanación, la zona de servidumbre comprende desde la zona de Dominio Público hasta veinte (20) metros desde la arista exterior de la explanación, y la zona de afección desde la zona de sevidumbre hasta cincuenta (50) metros medidos desde la arista exterior de la explanación, a cada lado de las vías en todos los puntos de su trazado.
 - Para Suelo Urbano, la zona de Dominio Público viene definida como la explanación mas cinco (5) metros desde la arista exterior de la explanación, la zona de servidumbre comprende desde la zona de Dominio Público hasta ocho (8) metros desde la arista exterior de la explanación, y la zona de afección desde la zona de sevidumbre hasta veinticinco (25) metros medidos desde la arista exterior de la explanación, a cada lado de las vías en todos los puntos de su trazado.
3. Cualquier actuación en este tipo de suelo deberá cumplir con la legislación sectorial aplicable en materia de Policía de Ferrocarriles, en concreto con lo estipulado en la Ley 16/87 de Ordenación de los Transportes Terrestres (L.O.T.T.) publicada en el BOE 8-10-90 y el Reglamento de desarrollo R.D. 1211/90, de 28 de septiembre o las legislaciones que sustituyan en su momento a las mencionadas.

Art. 8.8.2. Condiciones de Uso.

Las permitidas por la legislación aplicable.

Art. 8.8.3. Condiciones de la Edificación.

Las permitidas por la legislación aplicable.

CAPITULO 9: NUPE 7: INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS.**Art. 8.9.1. Definición.**

1. Constituyen infraestructuras de Servicios las que discurren -o pueden hacerlo- por el término municipal, a través de las cuales se realiza el suministro o servicio de áreas metropolitanas externas al ámbito del Plan y diversos asentamientos internos y externos, así como los elementos estacionales que forman parte de sus trazados, siendo el Suelo NUPE 7 los terrenos removidos para su implantación y una banda de diez (10) metros de ancho mínimo a cada lado del eje de los tendidos o superior cuando lo exijan disposiciones sectoriales de aplicación, y el delimitado con esta clave en el Plano 1.2.
2. Serán de los tipos característicos, pudiéndose nombrar, sin ánimo exhaustivo, las siguientes:
 - Redes de Abastecimiento de Agua a poblaciones.
 - Redes de Distribución de Gas Natural.
 - Tendidos Telefónicos.
 - Tendidos Eléctricos.
 - Elementos de la Red de Saneamiento Integral Municipal.

Art. 8.9.2. Condiciones de Uso.

1. Los terrenos incluidos en la banda de veinte (20) metros, acotada según el artículo anterior, tendrán como exclusivo uso el de proteger las instalaciones, disminuyendo al restringirlo el riesgo de accidentes.
2. En cuanto a las Infraestructuras Eléctricas, se autorizarán intervenciones en los tendidos actuales, modificaciones y ampliaciones siguiendo el procedimiento descrito en el Art. 44.2 RG. Este trámite no precisará la declaración de Utilidad Pública que se menciona en el Capítulo 4 del Título 5, supuesto que las infraestructuras eléctricas gozan de la condición de servicio público reconocido.

Los edificios que se construyan en pasajes por donde discurran líneas de Alta Tensión, las condiciones a cumplir serán las especificadas en el Reglamento de líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión de 27 de Diciembre de 1968.

En cuanto a los edificios que se ubican en parcelas lindantes con instalaciones o redes tipo: gasoductos u otro tipo de conducciones, las limitaciones serán:

1. La línea de edificación como mínimo se separará 15 m.
2. A menos de 5 m no se podrá plantar árbol o arbustos cuyas raíces profundizan más de 1m.

Art. 8.9.3. Condiciones de la Edificación.

1. De conformidad con el número 1 del artículo anterior, serán inedificables a todos los efectos los terrenos incluidos en las áreas de Suelo NUPE 7.
2. En cuanto a las obras de infraestructuras eléctricas se estará al Reglamento de Líneas Eléctricas de 28 de Noviembre de 1.968 y demás disposiciones sectoriales de aplicación, con lo cual y en virtud del mismo se determinarán los parámetros normativos en materia de distancias y otros.

Art. 8.9.4. Desarrollo.

El desarrollo de las áreas NUPE 7 deberá llevarse a cabo mediante la redacción de los correspondientes Planes Especiales de Infraestructuras, considerándose prioritario el de Saneamiento Integral de Poblaciones y el de los sistemas que se desenvuelvan mediante trazados lineales con incidencia en el medio natural que altere sus actuales relaciones de equilibrio.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

CAPITULO 10: NUPE 8: PARQUES NATURALES.**Art. 8.10.1. Definición.**

1. Constituyen los Parques Naturales de las áreas NUPE 8 aquellos que tienen la consideración de suburbanos en la terminología de usos instituida en virtud del Título 4 (categoría diferencial del uso pomenorizado de espacios libres de uso público del global de equipamientos).
2. De acuerdo con la estructura general y orgánica del territorio municipal, será suelo NUPE 8 el Parque de L'Aljub situado en las proximidades de los asentamientos residenciales de la montaña (áreas de ordenanza M).
3. Además de las establecidas en este Capítulo, serán de aplicación en el suelo NUPE 8 las limitaciones de uso y edificación regladas para el NUPE 1 (Capítulo 5 del presente Título).

Art. 8.10.2. Condiciones de Uso.

Los usos en el ámbito del suelo NUPE 8, serán aquellos correspondientes con su condición de espacio libre asignado, pudiéndose compatibilizar con otros complementarios tales como los de viario, aparcamientos, deportivos y culturales.

Art. 8.10.3. Condiciones de la Edificación.

1. La edificación permitida en suelo NUPE 8 se dispondrá en volúmenes dispersos al interior de las parcelas correspondientes, debiendo mantener distancias de los lindes no inferiores a diez (10) metros.
2. El porcentaje máximo de ocupación en planta no será superior al cinco por ciento (5%) de la superficie de la parcela, pudiéndose elevar las edificaciones hasta dos plantas y no más de siete (7) metros del nivel natural del terreno.
3. El índice de edificabilidad máxima del suelo NUPE 8 queda establecido en diez centésimas de metro cuadrado cada metro cuadrado (0,10 m²/m²) de parcela.

CAPÍTULO 11: NUPE 9: COSTAS**Art. 8.10.1. Definición.**

El NUPE 9 esta constituido por una franja de suelo lindante con el dominio público marítimo terrestre sobre la que debe aplicarse la Ley 22/88 de Costas de 28 de julio y sus Reglamentos R.D. 1471/89 de 1 de diciembre, modificados por R.D. 1112/92 de 18 de septiembre, (o las que en su día sustituyan a las actuales normativas).

Con fecha 31 de marzo de 1.998 se aprobó el Expediente de Deslinde de los Bienes de Dominio Público Marítimo Terrestre del tramo comprendido entre el municipio de Puzol y la acequia del Estañol, y se encuentra en tramitación el comprendido entre la acequia del Estañol y Puebla de Farnals. La presente Homologación recoge la línea fijada en dichos expedientes y se modificará para ajustarse a la misma siempre que esta se modifique.

Art. 8.11.2. Condiciones de Uso.

1. La utilización del dominio público marítimo terrestre se remitirá a lo especificado en el título III de la Ley de Costas.
2. Los usos en la zona afectada por la servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los Art. 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar, los usos permitidos en esa zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad autónoma, tal y como establecen los Arts. 48.1 y 49 del R.D.1112/92 de 18 de septiembre, por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas.
3. Se deberá garantizar el respeto de la servidumbre de tránsito establecida en el Art. 27 de la Ley de Costas y el cumplimiento de las condiciones que señala su Art. 30 para la zona de influencia.

Art. 8.11.3. Condiciones de la Edificación.

1. Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se registrarán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de dicha ley.
2. Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el Art 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.

Art. 8.11.4. Régimen urbanístico.

Toda actuación urbanística que se realice en suelo urbano y urbanizable lindantes con la línea marítimo terrestre se verán afectadas por la legislación de costas que se encuentre en vigor.

CAPÍTULO 12: NUPE 10: ZONA DE PROTECCIÓN PARA LA REDACCIÓN DE UN PLAN ESPECIAL.**Art. 8.10.1. Definición.**

1. El NUPE 10 esta constituido por una franja de suelo no urbanizable lindante con el término de Puebla de Farnals y con las áreas de ordenanza Cibeles y Puig Val.
2. A propuesta de la Unidad de Espacios Naturales, la Consellería de Medio Ambiente califica como Suelo No Urbanizable de Protección de Marjal una parte de los terrenos incluidos en esta Zona de Protección para la redacción del Plan Especial.
3. Por no retrasar la tramitación de la homologación del PGOU a la LRAU, la Consellería procederá a realizar la delimitación de los terrenos a incluir en el Plan Especial de Protección de la marjal con posterioridad a la aprobación de la Homologación.

Art. 8.11.2. Condiciones de Uso.

1. Mientras no se encuentre redactada la delimitación de la zona objeto del Plan Especial de Protección de Marjal, la Consellería de Medio Ambiente deberá manifestarse individualmente de las parcelas que soliciten alguna actividad con el fin de determinar si disponen de las características necesarias para ser consideradas marjal y por lo tanto incluirse en el Plan Especial o por el contrario son parcelas cultivadas o aterradas y quedan fuera de dicho PE.
2. En las zonas en las que el suelo no sea marjal, los usos permitidos serán los del suelo no urbanizable común fijados en la Ley 4/92.

Art. 8.11.3. Condiciones de la Edificación.

1. En las zonas en las que el suelo no sea marjal, los usos permitidos serán los del suelo no urbanizable común determinados en el título 8, capítulo 1, NUCE 1 de estas normas.
2. Será el Plan Especial el que determine las condiciones de edificación en las zonas que, en su día, se califiquen como marjal.

Art. 8.11.4. Régimen urbanístico.

Es competencia de la Consellería de Medio Ambiente delimitar y realizar un Plan Especial de la Marjal Protegida.

TITULO 9: DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y FINAL.

Disposición transitoria primera

Disposición transitoria segunda

Disposición transitoria tercera

Disposición transitoria cuarta

Disposición transitoria quinta

Disposición transitoria sexta

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

TITULO 9: DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y FINAL.

DISPOSICION TRANSITORIA PRIMERA

En cumplimiento de lo dispuesto en el art. 58.6 L.R.A.U., se establece el siguiente régimen transitorio para la edificación existente con anterioridad al presente Plan:

a) Fuera de Ordenación adjetivo: Afecta a aquellas partes y elementos de los edificios e instalaciones que resulten contrarios a las condiciones de estética de la edificación y, en particular, a aquellos elementos que no constituyendo superficie útil sean visibles desde vía pública.

b) Fuera de ordenación sustantivo: Afecta a aquellos edificios o instalaciones que sean contrarios al Plan, afectando la disconformidad al edificio completo o partes estructurales del mismo. Este régimen será de aplicación siempre en edificios afectados por la apertura de nuevos viales o por dotaciones públicas.

c) Fuera de ordenación diferido: Afecta a aquellos edificios, construidos con la preceptiva licencia municipal, que aún cuando no se encuentren adaptados al Plan en todas las condiciones de edificación por él reguladas, la falta de adaptación no revista tal relevancia que puedan considerarse disconformes con el nuevo planeamiento, en los términos prescritos en los siguientes apartados. Por tanto, la construcción podrá considerarse dentro de ordenación hasta el momento en que concluya su vida útil, se produzca la sustitución voluntaria o se operen en ella obras de reforma de transcendencia equiparable a la reedificación (reestructuración total). Este régimen de fuera de ordenación es el aplicable a edificios existentes no afectados por nuevos viales o zonas verdes cuyo volumen, edificación o número de plantas excedan de los autorizados por el presente plan para su emplazamiento. No obstante, la nueva construcción sobre la misma parcela por desaparición o derribo de la actual edificación, o la reestructuración total de la existente, deberá adaptarse a todas las condiciones de edificación, régimen de alturas y profundidades edificables y reserva de aparcamientos previstas en este Plan General.

d) Fuera de ordenación circunstancial: Afecta a las instalaciones fabriles ubicadas en lugares prohibidos por incompatibilidad con el uso residencial o terciario circundante.

DISPOSICION TRANSITORIA SEGUNDA**Se declara en situación de Fuera de Ordenación Sustantiva:**

- Los edificios e instalaciones que ocupen terrenos calificados como viales, zonas verdes, espacios libres o reservas de suelo con destino a equipamiento comunitario, salvo que el edificio o instalación, por sus características arquitectónicas, sea reutilizable al servicio de dicho equipamiento comunitario.

- Se declara Fuera de Ordenación por ocupación de zona verde la vivienda situada en la Montaña de Santa Bárbara junto al Grupo Escolar y la Ermita de Santa Bárbara. Este inmueble deberá demolerse previa declaración de ruina en base al principio de no prescripción de las infracciones cometidas en contra de dicha zonificación (la de zona verde), a tenor del Art. 40 RD.

- También se declaran Fuera de Ordenación y deberán demolerse los inmuebles conocidos como Casetas de Pescadores cuya persistencia vulnera las determinaciones del Plan General, así como el situado al Este de la línea Marítimo-Terrestre en las proximidades del Area de Ordenanza P-1, Cibeles.

- Los edificios que por exceso de volumen o por la conformación de este, atendido el lugar donde se encuentren ubicados, atenten contra el patrimonio histórico-artístico o contra espacios naturales protegidos.

- Los edificios e instalaciones que, emplazados en cualquier clase de suelo, se hubieren implantado sin

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

140

licencia, de forma clandestina, en tanto no fueran legalizables conforme a las determinaciones del nuevo planeamiento.

- Las instalaciones fabriles calificadas que se encuentren en entornos residenciales donde constituyen uso prohibido, en tanto no sea posible paliar el daño o peligro que puedan causar a la población circundante por aplicación de medidas correctoras.

- Las plantas bajas en interior de manzana en tanto su forjado de techo rebase la altura permitida (sin perjuicio de las obras parciales y circunstanciales de consolidación, que podrán tolerarse en este caso).

- Los edificios e instalaciones en Suelo No Urbanizable que no sean legalizables conforme al título IV de estas Normas, y las emplazadas en Suelo Urbanizable que puedan impedir la ejecución del planeamiento parcial o general, sin perjuicio de lo establecido en el apartado siguiente.

DISPOSICION TRANSITORIA TERCERA

Se declaran en situación de Fuera de Ordenación Diferido:

Los edificios que no se encuentren en situación de fuera de ordenación sustantivo o circunstancial, pero cuyas características arquitectónicas no estén adaptadas a alguna de las condiciones establecidas por este Plan, aún cuando la falta de adaptación afecte a la ausencia de reserva de aparcamientos, al régimen de alturas por exceso, a la edificabilidad máxima sobre parcela, al régimen de usos (salvo el industrial) o a la profundidad edificable.

En estos casos se autorizarán cualesquiera obras de reforma siempre que quepa reputarlas como meramente parciales por no comportar reestructuración total y, para su autorización, se minorarán las exigencias de las Ordenanzas generales y/o particulares de la edificación en la medida que lo demande el respeto a las características arquitectónicas originarias del inmueble, a su número de plantas o a la profundidad edificable existente. No obstante se exigirá íntegramente el cumplimiento de las Ordenanzas generales y particulares de la edificación de las presentes Normas si la obra tuviere por objeto el cambio de uso básico del local.

DISPOSICION TRANSITORIA CUARTA

Se declaran en situación de Fuera de Ordenación Circunstancial:

Las instalaciones fabriles que lícitamente ubicadas en suelo urbano o urbanizable, pero constituyendo uso prohibido por el nuevo planeamiento, puedan paliar el daño o peligro que comporten para la población residente mediante aplicación de medidas correctoras y no se encuentren en ninguna de las situaciones descritas en el apartado anterior.

En estos supuestos, además de obras parciales y circunstanciales de consolidación, se tolerarán obras de reforma y modernización o acondicionamiento, siempre que, a fin de no aumentar el valor de expropiación, la licencia que se les otorgue sea para obra o actividad provisional entendiendo referido el plazo de provisionalidad al período durante el que se mantenga la actividad o la vida útil del inmueble.

DISPOSICION TRANSITORIA QUINTA

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Cuando las características constructivas de un edificio estén específica y singularmente adaptadas a uso prohibido en la zona, por el presente Plan, pero no concurran las causas determinantes de la declaración de fuera de ordenación sustantivo o circunstancial, se permitirá la utilización del inmueble conforme al uso que le sea propio hasta que se produzca el cambio de uso, la reestructuración total o la sustitución del mismo.

DISPOSICION TRANSITORIA SEXTA

Cuando una instalación implantada con licencia no cumpla todas las condiciones higiénicas, funcionales o ambientales establecidas por el presente Plan, la adaptación al nuevo ordenamiento se exigirá modulando las características arquitectónicas del inmueble en que se encuentre ubicada y si el incumplimiento no comportara grave molestia o peligro para las personas, la adaptación podrá posponerse al cese o cambio de actividad.