

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PUÇOL

---

	APROBACIÓN DEFINITIVA:		28.JUN. 95
	CORRECCIÓN ERRORES 1:		22.ABR.97
1	MODIFICACIÓN nº 1:	Ordenanzas	18.JUL. 96
2	MODIFICACIÓN nº 2:	Ordenanzas	30.SEP. 97
3	MODIFICACIÓN nº 3:	Vial Campo Aníbal	28.ABR.98
4	MODIFICACIÓN nº 4:	Interior U.E.F.	31.OCT.97
5 y 6	MODIFICACIÓN nº 5 y 6:	Ordenanzas	27.MAR.98
7	MODIFICACIÓN nº 7:	Ordenanzas	5.OCT.98
9	P.R.I.	Alfinach	30.ENE.98
10	P.R.I.	Vial Monasterios	20.ENE.99
11	MODIFICACIÓN nº 11:	Ordenanzas	24.NOV.00
12	MODIFICACIÓN nº 12:	Ordenanzas	4.MAY.01
13	MODIFICACIÓN nº 13:	Ordenanzas	14.ENE.02
14	MODIFICACIÓN nº 15	Ordenanzas	29-ago-02
15	MODIFICACIÓN nº 16	Ordenanzas	BOP 10/01/03
16	MODIFICACIÓN nº 14	Ordenanzas SNU	BOP 3-jun-03
17	MODIFICACIÓN nº 17	Ordenanzas	BOP 12-jun-03
18	MODIFICACIÓN	PP Sector 3, nº viv.	Pleno 13-oct-03
19	MODIFICACIÓN nº 18	Ordenanzas	BOP 22/10/04
20	MODIFICACIÓN nº 20	Catálogo, Mas de Mur	DOCV 29/11/07
21	MODIFICACIÓN nº 21	Zona Verde Jardí Botànic	DOCV 06-04-09
22	MODIFICACIÓN nº 22	Protección Mas de Mur.	BOP 08/12/08
23	MODIFICACIÓN nº 23	Restaurantes Playa	BOP 14/01/10
24	MODIFICACIÓN nº 24	Aparcamientos-usos trad.	BOP 25/04/11

---

# ÍNDICE

0. INTRODUCCIÓN.....	7
0.0. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES. ....	7
0.1. ORDENANZAS REGULADORAS DE SUELO URBANO. ....	7
1. NORMAS DE CARÁCTER GENERAL .....	2
1.1. ABREVIATURAS, SIGLAS Y DEFINICIONES.....	2
1.2. OBJETO Y ALCANCE DE LA PRESENTE REGLAMENTACIÓN .....	9
1.3. ÁMBITO DE APLICACIÓN .....	9
1.4. VIGENCIA Y REVISIÓN .....	9
1.5. MODIFICACIONES DEL PLAN GENERAL .....	10
1.6. REAJUSTES PUNTUALES .....	10
1.7. DESARROLLO DE DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL .....	10
1.8. EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL PLAN .....	11
1.9. INTERPRETACIÓN DEL PLAN .....	12
1.10. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN .....	13
1.11. PLANES DE ORDENACIÓN.....	13
1.12. PARCELAS AFECTADAS POR DETERMINACIONES DIFERENTES .....	13
1.13. ORDENACIONES APROBADAS .....	13
1.14. TRAMITACIÓN DE LICENCIAS Y PROYECTOS .....	14
1.15. LICENCIA DE PARCELACIÓN O SEGREGACIÓN .....	17
1.16. LICENCIA DE OBRAS DE URBANIZACIÓN.....	18
1.17. LICENCIAS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN .....	19
1. OBRAS MAYORES: .....	19
2. OBRAS MENORES: .....	20
3. OBRAS PARA EDIFICACIONES SECUNDARIAS:.....	21
1.18. LICENCIA DE DERRIBO .....	21
1.19. LICENCIA DE OCUPACIÓN .....	22
1.20. LICENCIA DE APERTURA .....	22
1.21. LICENCIAS CONDICIONADAS.....	23
1.22. ANDAMIOS, VALLAS Y GRÚAS .....	23
1.23. APUNTALAMIENTOS Y APEOS .....	24
1.24. GARANTÍAS DE URBANIZACIÓN .....	25
1.25. DAÑOS Y PERJUICIOS .....	25
1.26. FALTA O INCUMPLIMIENTO DE LA LICENCIA.....	25
1.27. MODIFICACIONES DE PROYECTO .....	25
1.28. INICIATIVA Y COLABORACIÓN PARTICULAR .....	26
1.29. OBRAS DE CONSOLIDACIÓN Y REPARACIÓN.....	26
1.30. OBRAS DE CONSERVACIÓN DE EDIFICIOS .....	26
1.31. CONSTRUCCIONES PROVISIONALES .....	27

2. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO .....	28
2.0. CLASIFICACIÓN DEL SUELO .....	28
2.1. ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN EL SUELO URBANO .....	28
2.2. ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN EL SUELO URBANIZABLE .....	31
2.3. ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE .....	33
2.4. NÚCLEO DE POBLACIÓN. CONCEPTO .....	35
2.5. SISTEMAS GENERALES .....	36
3. NORMAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN .....	37
3.1. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO .....	37
3.2. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN .....	38
3.3. GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO .....	40
4. NORMAS DE PROTECCIÓN Y MEDIO AMBIENTE .....	45
4.1. PROTECCIÓN DE LA RED DE TRANSPORTES .....	45
4.1.A. CARRETERAS .....	45
4.1.B. FERROCARRIL .....	46
4.1.C. VÍAS PECUARIAS .....	50
4.1.D. LÍNEAS DE ENERGÍA ELÉCTRICA .....	51
4.1.E. OTRAS REDES O CONDUCCIONES .....	52
4.2. PROTECCIÓN DE COSTAS, CAUCES Y BARRANCOS .....	52
4.3. PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE .....	53
4.3.A. CONDICIONES DE LOS RESIDUOS GASEOSOS .....	53
4.3.B. CONDICIONES DE LAS AGUAS RESIDUALES .....	53
4.3.C. CONDICIONES DE LOS RESIDUOS SÓLIDOS .....	54
4.3.D. CONDICIONES DEL ABASTECIMIENTO DE AGUA .....	55
4.3.E. RUIDOS Y VIBRACIONES .....	55
4.3.F. ACTIVIDADES QUE GENERAN MALOS OLORES .....	56
4.4. PROTECCIÓN DEL TERRITORIO Y DEL PAISAJE .....	56
4.4.A. DISPOSICIÓN GENERAL .....	56
4.4.B. NUEVAS CARRETERAS O CAMINOS .....	57
4.4.C. RECTIFICACIONES EN EL TRAZADO VIARIO. ....	57
4.4.D. CANTERAS Y EXPLOTACIONES MINERAS A CIELO ABIERTO. ....	57
4.4.E. CESE DE LAS EXPLOTACIONES. ....	58
4.4.F. TRANSFORMACIONES AGRARIAS .....	58
4.4.G. REPOBLACIONES FORESTALES. ....	58
4.4.H. ANUNCIOS Y CARTELES. ....	59
4.4.I. BASUREROS Y ESTERCOLEROS .....	59
4.5. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTORICO-ARTISTICO CULTURAL .....	59
5. NORMAS DE URBANIZACIÓN .....	61
5.0. OBJETIVO .....	61
5.1. ABASTECIMIENTO DE AGUA .....	61

5.2. SANEAMIENTO.....	63
5.3. SUMINISTROS DE ENERGÍA ELÉCTRICA.....	65
5.4. ALUMBRADO PUBLICO.....	65
5.5. INSTALACIÓN TELEFÓNICA.....	66
5.6. FIRMES Y PAVIMENTOS.....	66
5.7. APARCAMIENTOS.....	67
5.8. ESTUDIOS ECONÓMICOS FINANCIEROS.....	69
6. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y REGULACIÓN DE USOS.....	69
6.1. TIPOS DE EDIFICACIÓN Y REGULACIÓN DE USOS.....	69
6.2. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.....	71
6.2.A. PARCELACIÓN.....	71
6.2.B. OCUPACIÓN DE LA PARCELA.....	72
6.2.C. EDIFICABILIDAD.....	72
6.2.D. NUMERO DE PLANTAS.....	73
6.2.E. ALTURAS.....	73
6.2.F. ALINEACIONES Y CHAFLANES.....	74
6.2.G. CONDICIONES DE HABITABILIDAD.....	74
6.2.H. CONDICIONES ESTÉTICAS.....	75
6.3. CONDICIONES DE LAS CONSTRUCCIONES AUXILIARES.....	76
6.3.A. GARAJES Y APARCAMIENTOS.....	76
6.3.B. EDIFICACIONES SECUNDARIAS E INSTALACIONES DEPORTIVAS.....	77
6.3.C. CERRAMIENTOS Y VALLADOS.....	78
6.4. REGULACIÓN DE USOS.....	79
6.5. EDIFICACIONES Y USOS FUERA DE ORDENACIÓN.....	88
6.6. ACTIVIDADES INDUSTRIALES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE.....	89
6.7. CAMPAMENTOS DE TURISMO.....	89
7. NORMAS ESPECIFICAS DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO.....	90
7.1. NORMAS ESPECIFICAS DEL SUELO URBANO.....	90
7.2. NORMAS ESPECIFICAS DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.....	93
7.3. NORMAS ESPECIFICAS DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO.....	96
7.4. NORMAS ESPECIFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE.....	96
7.4.A. SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO (S.N.U.G.).....	91
7.4.B. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN HUERTA (S.N.U.Ph).....	93
7.4.C. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AMBIENTAL (S.N.U. Pa).....	102
7.4.D. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN (S.N.U.E.P.).....	102
8. ORDENANZAS REGULADORAS DEL SUELO URBANO.....	103
8.0. DELIMITACIÓN DE ZONAS DE ORDENANZAS.....	103
8.1. CASCO ANTIGUO.....	104
8.1.A. Definición y ámbito.....	104
8.1.B. Usos globales, prohibidos y permitidos.....	104

8.1.C. Condiciones de la parcela.....	105
8.1.D. Condiciones de volumen y forma de los edificios.....	106
8.1.E. Condiciones funcionales de la edificación.....	109
8.1.F. Condiciones estéticas.....	109
8.1.G. Dotación de aparcamientos.....	111
8.2. CASCO NUEVO.....	111
8.2.A. Ámbito.....	111
8.2.B. Usos.....	111
8.2.C. Condiciones de parcela.....	113
8.2.D. Condiciones de volumen y forma de los edificios.....	115
8.3. CASCO URBANO PLAYA (ZONA CONSOLIDADA).....	120
8.3.A. Ámbito.....	120
8.3.B. Usos.....	120
8.3.C. Condiciones de la parcela.....	121
8.3.D. Condiciones de volumen y forma de los edificios.....	122
8.3.E. Condiciones de las viviendas.....	124
8.4. ZONA RESIDENCIAL PLAYA (PLAN PARCIAL).....	125
8.4.A. Ámbito.....	125
8.4.B. Usos.....	125
8.4.C. Condiciones de la parcela.....	126
8.4.D. Condiciones de volumen y forma de los edificios.....	127
8.4.E. Condiciones de las viviendas.....	131
8.5. URBANIZACIÓN ALFINACH.....	132
8.5.A. Ámbito.....	132
8.5.B. Usos.....	132
8.5.C. Condiciones de la parcela.....	132
8.5.D. Condiciones de forma y volumen.....	134
8.6. URBANIZACIÓN LOS MONASTERIOS.....	136
8.6.A. Ámbito.....	136
8.6.B. Condiciones generales para todas las zonas.....	136
8.6.C. Normas aplicables a la zona Residencial.....	138
8.6.D. Normas específicas de la zona Residencial con Edificación Unifamiliar...	140
8.6.E. Normas específicas de la zona Residencial con Edificación Colectiva. ...	142
8.6.F. Normas aplicables a la Zona Escolar.....	144
8.6.G. Normas aplicables a la Zona Deportiva.....	146
8.6.H. Normas aplicables a la Zona de Equipamiento Urbano.....	147
8.6.I. Cálculo de la volumetría.....	148
8.6.J. Intervención de la Urbanizadora.....	148
8.7. ZONA DE MONTE PICAIO.....	149
8.8. ZONA TERCIARIA MAS DE LEÓN.....	149

8.8.A. Ámbito.....	149
8.8.B. Usos.....	149
8.8.C. Condiciones generales.....	149
8.8.D. Condiciones para las viviendas.....	150
8.9. POLÍGONO INDUSTRIAL NORTE CASCO (SPI-1) Y ZONA INDUSTRIAL MAS DEL BOMBO (IND-B)	150
8.9.A. Ámbito.....	150
8.9.B. Usos.....	150
8.9.C. Condiciones generales.....	153
8.9.D. Otras zonas.....	154
8.10. ZONA INDUSTRIAL CAMPO ANÍBAL (IND-C).....	155
8.10.A. Ámbito.....	155
8.10.B. Usos.....	155
8.10.C. Condiciones generales.....	155
8.11. ENSANCHE.....	156
NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANO.....	158
NIVEL 1.- PROTECCIÓN INTEGRAL.....	159
Categoría A:.....	159
Categoría B:.....	159
NIVEL 2: PROTECCIÓN PARCIAL.....	159
NIVEL 3. PROTECCIÓN AMBIENTAL.....	160
Categoría A:.....	160
Categoría B:.....	160
DEFINICIÓN DE LOS TIPOS DE OBRA:.....	161
Obras de CONSOLIDACIÓN.....	161
Obras de CONSERVACIÓN.....	161
Obras de RESTAURACIÓN.....	161
Obras de REFORMA.....	161
Obras de REESTRUCTURACIÓN DE CUBIERTAS.....	162
Obras de REESTRUCTURACIÓN.....	162
OBRA NUEVA CON CONSERVACIÓN DE ELEMENTOS.....	162
SOBREELEVACIONES.....	162
CONDICIONES GENERALES DE LOS PROYECTOS.....	162
TRATAMIENTO DE LA REHABILITACIÓN:.....	162
OBRAS DE REFORMA:.....	163
TRATAMIENTO DE FACHADAS:.....	163
TRATAMIENTO DE PLANTAS BAJAS:.....	163
RELACIÓN PARCELA / EDIFICACIÓN:.....	164
DE LAS SOLICITUDES DE DERRIBO.....	164
NORMA GENERAL DE ALERTA.....	165
LISTADO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS CATALOGABLES.....	166

## **CAPÍTULO 0. INTRODUCCIÓN.**

De conformidad con lo establecido en la vigente Ley del Suelo, se incluyen en este volumen los dos siguientes documentos:

- NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES.
- ORDENANZAS REGULADORAS DEL SUELO URBANO.

### **0.0. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES.**

Contiene este documento, las regulaciones de carácter general, que tendrá como ámbito de aplicación, la totalidad del territorio municipal de **Puçol**.

Se han estructurado las presentes Normas en siete principales capítulos, que siguen el proceso natural de transformación del suelo con fines urbanísticos, como sigue:

CAPÍTULO 1.- Normas de carácter general.

CAPÍTULO 2.- Régimen general del suelo.

CAPÍTULO 3.- Normas de planeamiento, gestión y ejecución.

CAPÍTULO 4.- Normas de protección y medio ambiente.

CAPÍTULO 5.- Normas de urbanización.

CAPÍTULO 6.- Normas de edificación y regulación de usos.

CAPÍTULO 7.- Normas específicas de las distintas clases de suelo.

### **0.1. ORDENANZAS REGULADORAS DE SUELO URBANO.**

Son las que se incluyen al final de este volumen, y en las que se detallan los usos pormenorizados, características de la edificación y demás aspectos que se aplicarán al Suelo Urbano, de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 40 del Reglamento de Planeamiento. Constituyen el Capítulo 8 de la presente reglamentación urbanística.

El conjunto de las Normas Urbanísticas Generales y las Ordenanzas Reguladoras de Suelo Urbano, conforman el documento normativo que es preceptivo según el Artículo 7.2.4. del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RDL 1/1.992 de 26 de Junio) y el Artículo 40 del Reglamento de Planeamiento.

# CAPÍTULO 1. NORMAS DE CARÁCTER GENERAL.

## 1.1. ABREVIATURAS, SIGLAS Y DEFINICIONES.

Para la debida comprensión y aplicación de las presentes Normas, se detallan a continuación aquellos conceptos de necesaria definición previa.

**Actividad:** Dentro de los diferentes usos, son actividades las definidas como tales en el documento oficial de Clasificación Nacional de Actividades Económicas (C.N.A.E.).

**Alineación actual:** Se define como alineación actual de una vía o plaza, la línea que sobre el terreno, y materializada por un cerramiento o por una fachada, la limita de las propiedades situadas a ambos lados de la misma. Cuando no hay modificación en los trazados de vías o plazas, esta alineación actual, coincide con la alineación oficial, que se define más adelante.

El concepto de alineación actual tiene carácter exclusivamente descriptivo de una situación física existente, pero no crea otro derecho que el que el propio Plan le dé, de un modo específico.

**Alineación oficial:** Es la línea que señala el límite entre los espacios públicos destinados a calles, plazas, aparcamientos públicos de superficie, y espacios libres públicos, y las parcelas, ya sean éstas de titularidad pública o privada. Esta alineación es la que se especifica en los planos y documentos de ordenación y proyectos aprobados oficialmente y podrá coincidir, o no, con la alineación actual.

**Altura de cornisa:** Se define como altura de cornisa la distancia vertical existente sobre el plano inferior del último forjado del edificio y la cota de origen.

**Altura total del edificio:** Se define como altura total de un edificio, a la distancia vertical existente entre el punto más alto de la edificación y la cota de origen.

**Altura libre de planta:** Se entenderá por esta expresión, la distancia entre el suelo y el techo de cada planta de la edificación, totalmente terminada.

Se establece como mínimo una altura libre de planta de 2,50 m. en edificios (viviendas) pudiendo rebajarse en zonas de servicio, pasillos o como consecuencia de descuelgues estructurales, sin ser nunca inferior a 2,20 y sin que el total de estos sobrepase el 30% de la superficie útil total de la vivienda.

**Ancho oficial de calle:** Se entiende por este concepto la anchura de vial establecida para calles de nueva apertura, y, también la considerada a efectos de asignación de alturas, voladizos, etc., en calles ya existentes, viniendo señalada en planos.

**Aprovechamiento Tipo:** Relación entre el aprovechamiento lucrativo total y la superficie total de cada área de Reparto, en las condiciones definidas en los art. 96 y 97 de la Ley del Suelo.

**Área de Reparto:** Superficie delimitada en el Plan General, de acuerdo al art. 94 de la Ley del Suelo, con un único Aprovechamiento Tipo.

**Calle:** Se consideran calles aquellas vías urbanas de dominio y uso públicos destinadas al tránsito de vehículos y/o de viandantes. La regulación de su uso y sus características se fijan en la presente Reglamentación, a diferencia de las carreteras, cuya finalidad es el tránsito interurbano y que se rige por la vigente Ley 6/1.991 de Carreteras de la Comunidad Valenciana.

**Círculo inscrito:** Es un círculo imaginario, cuya totalidad debe quedar incluida dentro de una parcela, de forma que una de las condiciones para que ésta pueda ser edificable según estas Normas, es que pueda admitir dentro de su superficie un círculo de radio no inferior al que, en su caso, se estipule.

**Chafalán:** Es una línea, generalmente perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por dos alineaciones consecutivas, trazada con objeto de aumentar la visibilidad en los cruces de vías, o de ampliar la superficie disponible en acera. Su dimensión será como mínimo de 3,00 m.

**C.O.P.U.T.:** Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte

**Corporación Municipal:** Corporación Municipal del Ayuntamiento de **Puçol**.

**Cota de origen:** A efectos de mediciones de alturas, se define la cota de origen como la cota correspondiente al punto medio de una fachada en su intersección con la rasante oficial o con el perfil del terreno base de la edificación, según se indique en estas Normas.

**Cuerpo volado:** Es toda construcción saliente del paramento de fachada, con cualquier clase de material, y que se construya con arreglo a las Normas y Ordenanzas aplicables, (tales como los balcones, terrazas y voladizos).

**C.T.U.:** Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia.

**Edificabilidad:** Relación entre el volumen o superficie construida, (según sea edificabilidad volumétrica o superficial) y la superficie de referencia.

La edificabilidad superficial vendrá expresada por un coeficiente en metros cuadrados, divididos por metro cuadrado ( $m^2/m^2$ ) y se denominará simplemente "edificabilidad". En caso de edificabilidad volumétrica se hará constar expresamente esta acepción y se designará en  $m^3/m^2$ .

A efectos de equivalencia entre edificabilidad volumétrica y superficial, se establece una relación fija de un metro cuadrado de superficie igual a tres metros cúbicos de volumen.

**Edificabilidad bruta:** Es la relación entre volumen o superficie construida o permitida y el total de superficie bruta del área o sector, en general aplicable a suelos urbanizables, sin descontar los suelos no edificables

**Edificabilidad neta:** Es la obtenida al multiplicar el coeficiente de edificabilidad ( $m^2/m^2$ ) asignado a la zona, por la superficie de suelo para edificar, una vez deducidos los suelos de cesión obligatoria.

A efectos de conocer la edificabilidad asignada por este P.G.O.U. a una manzana o parte de la misma para su equivalencia, dentro de un posible estudio de detalle, se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

Cálculo edificabilidad del P.G.O.U. en edificios de viviendas.

Es la superficie neta del solar por el número de alturas permitidas multiplicada por un coeficiente función del propio solar y tipología permitida. En caso de manzana cerrada densa, este coeficiente será 0,80.

Cálculo edificabilidad en el Estudio de Detalle.

Se considerará la superficie neta ocupada en planta baja por el número de alturas existentes sobre la misma.

**Edificación unifamiliar aislada (UA):** Se denomina así a la edificación en parcela, exclusiva para una sola familia (chalets), y que se sitúa exenta en el interior de la parcela.

**Edificación unifamiliar pareada (UP):** Conjunto de dos viviendas con una medianería común y parcela de ubicación única, aunque divisible.

**Edificación unifamiliar en hilera (UH):** Conjunto de viviendas unifamiliares adosadas con más de dos unidades y parcela independiente o común.

**Edificación unifamiliar agrupada (UG):** Conjunto de viviendas unifamiliares que forman conjuntos volumétricos concentrados y se ubican en parcela conjunta, aunque pueda ser divisible total o parcialmente, manteniendo elementos comunes, según condiciones que puedan imponerse para las distintas áreas de suelo.

**Edificación colectiva:** Es aquella que alberga a dos o más locales, bien se destinen éstos a vivienda o a otros usos, y que encierra elementos comunes para éstos, tales como escaleras, portal y otras instalaciones comunitarias.

**Edificación cerrada:** Es aquella que ocupa todos los frentes de las alineaciones a las calles, plazas o espacios libres, sin perjuicio de los retranqueos que, en cada caso se permitan y/o adopten.

**Elementos salientes:** Son todos aquellos elementos que sobresalen de la línea de fachada, se incluyen molduras, cornisas, aleros, protecciones de ventanas, aparatos de

acondicionamiento de aire, rótulos, carteles, ..., etc. Estos elementos vendrán regulados en la normativa específica de cada zona del suelo urbano.

**Fachada:** Es el lienzo de edificación que separa el espacio edificado del no edificado. La fachada, entendida como tal, se encuentra en un plano vertical, cuya intersección con el terreno define el límite de la ocupación del mismo por el edificio.

**Fachada exterior:** Es aquella que da frente a la vía, o al espacio libre público. Un edificio podrá tener tantas fachadas exteriores, cuantos posibles frentes a vías y espacios libres públicos pueda presentar. En la zona de la playa aparece grafiada una línea a puntos que corresponde a la alineación de las terrazas, correspondiendo la línea continua a las fachadas.

**Fachadas interiores:** Se definen así aquellas fachadas que no tienen el carácter de fachada exterior antes definido.

**Fondo de edificación:** En edificación cerrada, es la máxima distancia, medida ortogonalmente al plano de fachada que pueden alcanzar las edificaciones o parte de ellas.

**G.V.:** Generalitat Valenciana.

**Linderos o lindes:** Son las líneas que señalan los límites de una parcela.

**Lindero exterior:** Es el lindero que coincide con la alineación oficial.

**Linderos interiores:** Son los que establecen la separación entre distintas parcelas colindantes.

**Línea de edificación:** Es la línea poligonal cerrada dentro de la cual deben situarse los edificios que se construyan en un solar.

**Línea de fachada exterior:** Es la que señalan los planos y proyectos oficiales a que deben sujetarse las fachadas exteriores de un edificio.

**Línea de fachada interior:** Es la señalada en los planos y proyectos oficiales a que deben sujetarse las fachadas interiores de un edificio.

**L.C.C.V.:** Ley de Carreteras de la Comunidad Valenciana. Ley 6/1.991 de la Generalitat Valenciana.

**L.S.:** Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Texto refundido) RDL 1/1.992 de 26 de Junio.

**L.S.N.U.:** Ley de la Generalitat Valenciana sobre Suelo No Urbanizable. Ley 4/1.992.

**Manzana:** Unidad de división convencional de superficie delimitada por las alineaciones oficiales.

**M.O.P.T.:** Ministerio de Obras Públicas y Transportes.

**Ocupación de parcelas:** Porcentaje ocupado en planta por la proyección de la edificación, dispuesta sobre o por debajo de la rasante, según el caso, relativo a la superficie neta edificable de la parcela.

**Parcela:** Se entiende por parcela cada una de las porciones de suelo de diferente titularidad que constituyen una propiedad.

**Parcela bruta:** En sentido urbanístico, se denomina así a la parcela en su estado rústico y con sus límites originales, previamente a cualquier ordenación urbana realizada sobre ella.

**Parcelación:** División de una parcela en otras más pequeñas.

**Parcela mínima:** Es aquella cuya superficie resulta la mínima neta admisible a efectos de parcelación o de edificación en su caso. En suelo no urbanizable la parcela mínima a obtener por segregación será de 2.000 m<sup>2</sup>. en regadío y 20.000 m<sup>2</sup>. en seco.

**Parcela neta:** Porción de terreno, resultante de una parcela bruta en aplicación de las determinaciones del Planeamiento.

**P.A.U. :** Programa de Actuación Urbanística.

**P.G. o P.G.O.U.:** Plan General de Ordenación Urbana de **Puçol**.

**Polígono:** Unidad de división de superficie, delimitada en el plano correspondiente en razón a los usos y tipologías permitidos.

**Rasante:** Línea del perfil del terreno en sección.

**Rasante oficial:** Rasante legalmente establecida, o aprobada por la administración o entidad competente. Salvo especificación en contra, se entenderá referida a la acera del vial correspondiente.

**Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas:** Según legislación vigente.

**R.P., R.D.U. y R.G.U.:** Reglamento de Planeamiento, Disciplina Urbanística y Gestión Urbanística, respectivamente.

**Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas:** Según legislación vigente.

**Retranqueo:** Anchura de la franja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación oficial.

**Sector:** Unidad de división de superficie señalada en el plano correspondiente, a efectos de lo establecido en el artículo 72-3-B de la Ley del Suelo para el desarrollo de Planes Parciales en Suelo Urbanizable Programado.

**Solar:** Son solares aquellas parcelas situadas en el suelo clasificado como urbano en el presente P.G. y que cumplan la condición de aptas para la edificación según el artículo 14 de la L.S.

En este sentido, para que una parcela sea considerada como solar, el grado de urbanización a que alude el apartado 1º de dicho artículo, deber incluir los de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, así como el acceso rodado desde la vía pública o viales particulares, en los casos en que estos últimos estén permitidos.

**Solar edificable:** Es aquel que, además de cumplir las condiciones exigidas para su calificación como solar, y de estar incluido en un área calificada como edificable por una ordenación urbanística aprobada definitivamente, reúne las condiciones exigidas en el presente P.G. en cuanto a condiciones de gestión y condiciones dimensionales.

**Sótanos y semisótanos:** Se entiende por sótano la totalidad o parte de una planta cuyo techo en todos sus puntos está por debajo de la rasante o rasantes de calle que interesen a la parcela, o del perfil del terreno base de la edificación, según dispongan las ordenanzas de zona.

Se entiende por semisótano, la planta de edificación que tiene parte de su altura libre por debajo de la rasante o del perfil del terreno base de la edificación, según dispongan las Ordenanzas de zona, sin que en ningún caso, la cara inferior del forjado esté situado a más de 1,00 m. sobre la rasante oficial de la calzada.

**Superficie:** Salvo expresa indicación en contra, cualquier superficie contemplada en la presente Reglamentación Urbanística se refiere a la superficie "en planta", o proyección horizontal de la superficie real o física del elemento que se considere.

**Superficie construida de edificación:** (A efectos de edificabilidad). Es la suma de la superficie de cada una de las plantas del edificio, medida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, y los ejes de las medianeras en su caso.

Dicha superficie se computará de la siguiente manera: (Ver dibujo adjunto).

- a) Sótanos, no contabilizan.
- b) Semisótanos, contabilizarán solamente la parte saliente de la rasante.
- c) Los balcones volados descubiertos no contabilizan y los cubiertos al 50%.

d) Los espacios cubiertos que no puedan considerarse balcones, contabilizan al 100%, con independencia de su carácter cerrado o no.

e) Los espacios bajo cubierta inclinada, contabilizan con carácter general al 100%, excepto

aquellos que dispongan de menos de 1,50 m de altura libre, que no contabilizarán.

En el caso de tener estos espacios bajo cubierta, las condiciones de iluminación y ventilación normales, es decir, en planos verticales de fachada, que permitan ser espacios con condiciones de habitabilidad suficientes, contabilizarán al 100%.

f) Los altillos, bien en planta baja o bajo cubierta, su superficie computará al 50%, por asimilación a la condición e).

Se sobreentenderá la posibilidad de altillo, en aquellas superficies construidas con altura libre superior a 5 m, contabilizando para la misma, una edificabilidad extra del 50%, de toda la superficie que reúna estas condiciones de altura.

**Testero:** En las parcelas que dan frente a una calle, es testero el lindero posterior u opuesto a la calle.

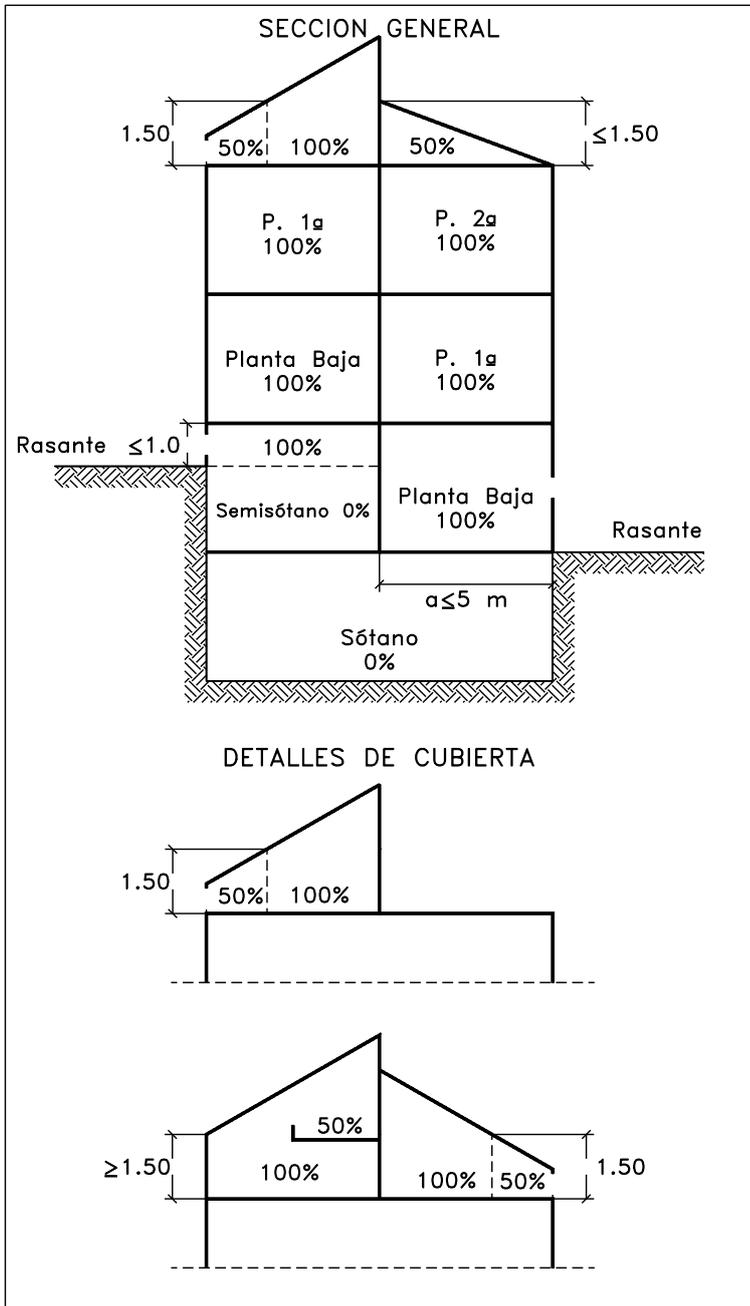
**Uso:** Objeto para el cual un terreno, edificio o estructura es utilizado,

o está prevista su utilización u ocupación.

**Vías públicas:** Se refiere a la red de calles, plazas y carreteras que son de uso y dominio públicos.

**Zona:** Área de terreno delimitada y reglamentada en el presente Plan.

**Zonificación:** División del territorio en distintas zonas con el fin de reglamentar el uso del suelo.



**1.2. OBJETO Y ALCANCE DE LA PRESENTE REGLAMENTACIÓN.**

La presente reglamentación, tiene por objeto la regulación de la actividad urbanística y edificatoria en el Término Municipal de **Puçol**, promoviendo las medidas necesarias con vistas a favorecer el desarrollo y localización de los asentamientos humanos y de las áreas de trabajo, en las mejores condiciones de salubridad y bienestar de la comunidad, y dentro de cuanto estipula la vigente L.S. y sus reglamentos.

**1.3. ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

1. La presente Reglamentación Urbanística se aplicará a las urbanizaciones, edificaciones y, en general, a las actuaciones urbanísticas de todo tipo, tanto privadas como de carácter público que se proyecte realizar en el territorio del Término Municipal de **Puçol**.
2. La aplicación e interpretación de estas Normas corresponde al Ayuntamiento. En la resolución de los casos dudosos o no previstos en las mismas, será preciso el informe previo de la C.T.U.

**1.4. VIGENCIA Y REVISIÓN.**

1. El presente Plan, así como el resto de los instrumentos de ordenación urbanística y los Proyectos de Urbanización derivados de aquellos, tendrán vigencia indefinida.
2. La revisión del P.G.O.U. deberá efectuarse en un plazo no superior a 12 años, a partir de su entrada en vigor.
3. Procederá en todo caso la revisión cuando, en cumplimiento de Normas con rango de Ley aprobadas por las Cortes Valencianas; la Conselleria de Obras Públicas y Urbanismo, dicte Normas Urbanísticas que exijan la propia adaptación del Planeamiento municipal.
4. Igualmente, deberá-- revisarse el mismo en cualquiera de los casos siguientes:
  - a) Cuando el incremento de población supere las previsiones del Plan y no sea posible satisfacer la demanda de suelo urbanizado con el Programa del presente Plan.
  - b) Cuando la demanda futura de usos e intensidad de Suelo no corresponda con las previsiones y la Clasificación del mismo, adoptada en este Plan.
  - c) Cuando se presente una actuación importante y de interés municipal, que por sus características especiales, no encaje en la estructura urbanística prevista.
  - d) Cuando concurra cualquier otra de las circunstancias señaladas en el Art. 156 del R.P.
  - e) El Programa de Actuación será revisado cada 4 años según determina el Art. 158 del R.P. y art. 127 de la Ley del Suelo.
5. En cualquier caso, la alteración o modificación de cualquiera de los elementos que componen el presente Plan, se ajustará a lo establecido en los Art. 154 a 163 del R.P.

### **1.5. MODIFICACIONES DEL PLAN GENERAL.**

1. Se entiende por modificación de Plan General, la alteración o adición de sus documentos o de alguna de sus determinaciones, sin que ésta constituya ninguno de los otros supuestos de revisión definidos en el apartado anterior, no requiriéndose la reconsideración global del Plan General, al no afectar la Estructura General y Orgánica del territorio, ni la Clasificación del Suelo.
2. Toda modificación del Plan General se ajustará a lo establecido en el Art. 161.1 y 2 del R.P. y a lo previsto en estas Normas según cual sea su objeto. En la iniciativa de tramitación, deberá justificarse suficientemente la necesidad y conveniencia de la misma, así como el mantenimiento de la coherencia y previsiones globales del Plan y la no afección a la Estructura Territorial y Clasificación del Suelo, posibilitando su aprobación sin necesidad de revisar el Plan.
3. Toda modificación presentada a tramitación, deberá estar redactada con el mismo grado de detalle y definición documental del Plan General, de modo que la incorporación de la misma a la documentación de éste, no produzca faltas de coherencia o de terminología en las determinaciones.

### **1.6. REAJUSTES PUNTUALES.**

1. Se entiende por reajustes puntuales, aquellas alteraciones de escasa entidad de las determinaciones del Plan General, que en el desarrollo y ejecución del planeamiento son requeridas justificadamente y que derivan del propio margen tanto de concreción que compete al planeamiento de desarrollo, como de flexibilidad del mismo Plan General.
2. Los reajustes puntuales no se consideran modificaciones del Plan General. En consecuencia, todo reajuste puntual no requerirá tramitación especial, salvo el reconocimiento por el Pleno Municipal de su carácter de tal, y ser incorporado al Plan General implícitamente con la aprobación de la figura de desarrollo en la que el reajuste queda concretado.

### **1.7. DESARROLLO DE DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL.**

1. Se entiende por desarrollo de determinaciones del Plan General, la incorporación a los documentos aprobados del mismo, de Ordenanzas municipales o figuras de ordenación complementarias a las determinaciones, se hallen o no previstas en éste y siempre que sus criterios y objetivos coincidan con los del Plan General y sirvan de desarrollo del mismo.

2. Las alteraciones de esta categoría no requieren tramitación especial de modificación de Plan General, siendo suficiente para su aprobación la justificación de su coherencia con los criterios y objetivos del Plan y el cumplimiento de sus trámites propios de aprobación, según cual sea la figura u Ordenanza a incorporar.

### **1.8. EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL PLAN.**

1. El presente Plan General de Ordenación es un documento originario. Sus especulaciones establecen una ordenación "ex novo". En consecuencia, cualquier ordenación urbanística, aprobada o no con anterioridad a la aprobación del presente P.G., y sobre la que no se hubiere actuado, perderá automáticamente validez, si el P.G. no la recoge como tal en su documentación y en sus estipulaciones.
2. De acuerdo con las estipulaciones de los Artículos 131 al 135 de la L.S., son efectos inmediatos vinculados a la aprobación del Plan General, la ejecutividad, la declaración de utilidad pública, la publicidad, la obligatoriedad y el deber de información.

La regulación de la publicidad y el derecho a consulta será la establecida en los Artículos 164, 165, 166, 167 y 168 del R.P.

La ejecutividad del Plan General será inmediata a partir del día siguiente al de la publicidad de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia.

La aprobación del Plan legitima así mismo las expropiaciones, en base a lo que dispone el Artículo 132 de la L.S.

3. Sobre las actuaciones que a la entrada en vigor del presente Plan y/o durante su período de vigencia, no tengan legalizada su situación, por realizarse sin licencia o sin ajustarse a los términos de la misma, se tomará la siguiente determinación: el Alcalde de oficio o a requerimiento del órgano autonómico competente, dispondrá la inmediata paralización de las obras a que diesen lugar dichas actuaciones, concediéndole al promotor de ellas, un plazo de dos meses, a contar desde la notificación de la suspensión, para solicitar la oportuna licencia o, en su caso, ajustar los actos a ella. Transcurrido dicho plazo, sin haberse instado la expresada licencia o sin haberse ajustado los actos a las condiciones señaladas, o si fuese denegada la licencia, se procederá a su demolición, según lo prescrito en el artículo 248 y concordantes de la L.S., todo ello sin perjuicio de las multas y responsabilidades que sean procedentes imponer con arreglo a los preceptos de dicho texto legal.
4. Todos los documentos que forman el presente Plan General Municipal, así como los demás que desarrollen éste, serán públicos, pudiendo ser consultados por cualquier persona, así como informarse sobre los mismos en el departamento correspondiente del Ayuntamiento.

5. Todo administrado tiene derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito, en el plazo de un mes a contar desde la entrada en el Registro de la solicitud correspondiente, del régimen urbanístico aplicado a una finca o sector.
6. A tal fin, el Ayuntamiento, a partir de dos meses de la entrada en vigor de estas Normas, podrá conceder, previa solicitud y en el plazo señalado más arriba, un documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en los terrenos o edificios, según el carácter de la finca.
7. Este documento se denominará Cédula Urbanística y en él, cuando menos, se harán constar expresamente las normas relativas a parcelaciones, uso del suelo, altura, edificabilidad, posible situación de las edificaciones y ocupación permitida en las parcelas y/o solares, que afecten a la finca de la que se solicite. El Ayuntamiento, en su caso, podrá exigirla con carácter general para la parcelación, edificación y cualquier utilización de tipo urbanístico de los predios.
8. Los particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente Plan, así como las incluidas en los documentos que la desarrollan.
9. La vulneración de las determinaciones contenidas en el presente Plan, tendrán la consideración con arreglo a lo dispuesto a estos efectos en la L.S., de infracciones urbanísticas y llevarán consigo la imposición de sanciones a los responsables, así como la obligación de resarcimiento de daños e indemnización de los perjuicios a cargo de los mismos, conforme a lo dispuesto en los artículos 261 y siguientes de la L.S. y en sus reglamentos, sin perjuicio de la reposición del terreno, edificación u obra al estado inicial, en su caso.

### **1.9. INTERPRETACIÓN DEL PLAN.**

En el supuesto de posibles contradicciones entre los diferentes documentos o elementos que componen el Plan General, prevalecerán sobre todo los criterios contenidos en la Memoria del Plan General, y en cualquier caso se intentará cumplir siempre con los objetivos generales del mismo.

Prevalecerá el texto escrito sobre los documentos gráficos, cuando se produzcan contradicciones entre ambos.

Prevalecerá lo dispuesto por los planos que contengan mayor escala sobre los que contengan menor escala, en caso de que exista alguna contradicción entre ambos.

Si, pese a los criterios indicados, subsistieran imprecisiones o contradicciones en las determinaciones del P.G.O.U., prevalecerá la interpretación más favorable al interés público.

### **1.10. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN.**

El presente Plan General se compone de los siguientes documentos, de acuerdo al art. 72.4 de la Ley del Suelo.

- 1.- Memoria y estudios complementarios.
  - 1.1.- Memoria Informativa
  - 1.2.- Síntesis de la Información
  - 1.3.- Memoria de la Ordenación
- 2.- Planos de Información.
- 3.- Planos de Ordenación Urbanística del Territorio.
- 4.- Normas Urbanísticas.
- 5.- Programa de Actuación.
- 6.- Estudio Económico y Financiero.

### **1.11. PLANES DE ORDENACIÓN.**

Los Planes de Ordenación y Programas de Actuación Urbanística que sean necesarios para el desarrollo del presente Plan General, se ajustarán en su redacción, tramitación y aprobación a lo dispuesto en la vigente L.S. y sus reglamentos y estarán de acuerdo con las regulaciones contenidas en las presentes Normas.

Sin perjuicio de lo anterior, que tendrá carácter de mínimo exigible, el Ayuntamiento podrá redactar normativa y pliegos de condiciones en los que regule el contenido exigible a los planes de Ordenación y Programas de Actuación Urbanística, de un modo concreto y específico.

### **1.12. PARCELAS AFECTADAS POR DETERMINACIONES DIFERENTES.**

En los casos de parcelas o terrenos afectados por determinaciones diferentes, se entenderán de aplicación las regulaciones que fijen condiciones de aprovechamiento más restrictivas.

### **1.13. ORDENACIONES APROBADAS.**

Los planeamientos parciales aprobados definitivamente, con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General, deberán ajustarse a los condicionamientos que se señalan en las presentes Normas en los casos de nueva edificación o urbanización, no teniendo consideración de "fuera de ordenación" aquellas actuaciones preexistentes ajustadas a la legalidad de la normativa del Plan Parcial.

Todas aquellas determinaciones de planeamientos anteriores que no contradigan las del presente Plan General y puedan resultarle complementarias, se considerarán vigentes.

### **1.14. TRAMITACIÓN DE LICENCIAS Y PROYECTOS.**

1. Estarán sujetos a previa licencia, a otorgar por parte de este Ayuntamiento, además de los actos de edificación y uso del Suelo expresados en el art. 1º del Reglamento de Disciplina Urbanística, los que a continuación se relacionan, en ejercicio de la autorización recogida en el apdo. 18 del citado artículo, tanto si son ejecutadas por particulares, como por otras Administraciones Públicas.

#### a) Actuaciones estables

Cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprende este grupo, a título enunciativo las siguientes:

- Tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.
- Acopios de tierras.
- Movimientos de tierras no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
- El acondicionamiento de espacios libres de parcela, y la ejecución de vados de acceso de vehículos.
- Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
- Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.
- Instalaciones ligeras, propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.
- Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc. sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.
- Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.
- Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
- Vertederos de residuos o escombros.
- Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.

- Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.
- Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones, del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conductores, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.

Se exceptúa de lo anteriormente señalado, el mantenimiento de infraestructuras agrarias de escasa entidad, tales como: (acequias, ..., etc.).

b) Actuaciones provisionales o complementarias

Aquellas que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, y particularmente las siguientes:

- Vallados de obras y solares
- Sondeos de terrenos.
- Apertura de zanjas y catas.
- Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.

2. Igualmente estarán sujetos a licencia los actos enumerados en los apartados anteriores, cuando, se realicen por particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.

La concesión de dichas autorizaciones no exime al particular de la cumplimentación de la totalidad de requisitos establecidos en la presente Regulación Urbanística, para el caso de que se trate.

3. El procedimiento para el otorgamiento de las licencias se ajustará a lo dispuesto en la legislación del Régimen Local, tal y como establece el artículo 4. R.D.U., sin perjuicio de las disposiciones previstas en estas Normas.
4. La competencia para el otorgamiento de licencias corresponde al Alcalde, sin perjuicio de la posible delegación.
5. La solicitud de licencia, se hará mediante instancia dirigida al Ayuntamiento, por el propietario o su representante legal, acompañada, por dos ejemplares del proyecto correspondiente, suscrito por facultativo autorizado y visado por el Colegio Profesional respectivo, así como de los demás documentos que en cada caso proceda. Se acompañarán ejemplares adicionales del proyecto, cuando sean exigidos por otros Organismos interesados.
6. Las solicitudes de licencia, implicarán el pago de toda clase de derechos y tasas previstos en la legislación municipal.

7. Si la solicitud de licencia presentara deficiencias subsanables, se notificarán al peticionario, a fin de que dentro de los 15 días hábiles siguientes pueda subsanarlas.
8. El Ayuntamiento recabará los informes y autorizaciones que, en cada caso, sean preceptivos y resolverá la solicitud presentada. Toda resolución denegatoria deberá ser razonada y justificada desde el punto de vista urbanístico.
9. La licencia municipal, se otorgará acompañada de un ejemplar del proyecto, debidamente visado en cada uno de sus documentos. Este ejemplar de proyecto o copia del mismo, deberá obligatoriamente estar siempre en la obra, mientras dure ésta, a disposición de los inspectores autorizados por el Municipio o por cualquier otro Organismo competente.
10. Cuando se trate de llevar a cabo cualquier proyecto de edificación, deberá solicitarse previamente el señalamiento de las alineaciones y rasantes correspondientes al solar en que pretenda localizarse la edificación y la situación de las infraestructuras de servicios municipales.
11. Una vez efectuado el pago de los derechos correspondientes, se fijará el día y la hora en que habrá de llevarse a cabo el replanteo. Se notificará al solicitante para que se persone con el técnico competente, sin cuyo requisito no se practicará la fijación de alineación y rasante, perdiendo los derechos abonados en caso de incomparecencia, salvo que con anterioridad se hubiese pedido un aplazamiento por motivo justificado.
12. Concedida una licencia, las obras autorizadas por la misma deberán ser iniciadas dentro de los seis meses siguientes a la fecha en que el interesado reciba la notificación de su concesión.
13. El plazo para la terminación total de las obras será:
  - De 6 meses para obras menores.
  - De 14 meses para obras de edificación hasta 1.000 m<sup>2</sup>. construidos.
  - De 2 años para obras de edificación de más de 1.000 m<sup>2</sup>. construidos.

Todos estos plazos computados desde el día siguiente a la fecha de recepción de la notificación por el interesado.

En las edificaciones de hasta 1.000 m<sup>2</sup> construidos se podrá solicitar prórroga de los plazos de terminación de obra, que será establecida por los servicios técnicos, siempre que esté bien justificada.

14. El transcurso de los plazos indicados sin que se hubiera ejecutado dicha obra, producirá automáticamente las pérdidas de los efectos de la licencia, debiéndose solicitar, en su caso, nueva licencia para todo o parte de la obra no ejecutada.

### **1.15. LICENCIA DE PARCELACIÓN O SEGREGACIÓN.**

Tal como dispone el artículo 1º del R.D.U. y, recientemente la Ley 4/92 de Suelo No Urbanizable en su Disposición Adicional Tercera, estarán sujetas a previa licencia las parcelaciones urbanísticas y todos los actos de parcelación o segregación de fincas o terrenos en suelo no urbanizable o urbanizable no programado, cualquiera que sea su finalidad. La competencia para el otorgamiento de licencias de este tipo corresponde al Alcalde, sin perjuicio de la posible delegación.

La solicitud de licencia se hará mediante instancia dirigida al Ayuntamiento, por el propietario o su representante legal, acompañada de la documentación gráfica o de otro tipo que permita la identificación y localización física de la finca o terreno a parcelar.

Para la concesión de licencias de parcelación o segregación se estará a lo dispuesto en la Sección 4ª del RDL 1/1.992 y la Ley 4/92 sobre suelo no urbanizable, siendo la parcela mínima a obtener de 2.000 m<sup>2</sup>. en superficie de regadío y 20.000 m<sup>2</sup>. en superficie de secano.

- a) Se consideran parcelaciones urbanísticas toda agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en suelos clasificados como urbanos o urbanizables por el Plan General.
- b) No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en los suelos urbanizables en tanto no esté aprobado el correspondiente Plan Parcial de los sectores definidos por este Plan, o en los Programas de Actuación Urbanística que se aprueben en su desarrollo.
- c) La parcelación urbanística estará sujeta a lo dispuesto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

- Las licencias de parcelación urbanística se concederán sobre la base de un proyecto con el siguiente contenido:

1. Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan sobre el que se fundamente. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que estas resultan adecuadas para el uso que el Plan les asigna y, en su caso, si son aptas para la edificación.
2. Planos de estado actual a escala 1/1.000 como mínimo, donde se señalen las fincas originarias registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolados existentes y los usos de los terrenos.
3. Planos de parcelación, a escala 1/1.000 como mínimo, en los que aparezcan perfectamente identificadas cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse que no quedan parcelas inedificables según las condiciones señaladas por el Plan.

La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas.

La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes.

### **1.16. LICENCIA DE OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

Esta licencia se obtiene una vez aprobado definitivamente el correspondiente proyecto de urbanización.

La solicitud de licencia de obras de urbanización deberá acompañarse del correspondiente proyecto de urbanización con el contenido mínimo que se detalla a continuación, redactado por técnico competente y visado por el Colegio Oficial

correspondiente.

- Memoria descriptiva de las características de las obras.
- Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
- Planos de proyecto y de detalle.
- Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios.
- Mediciones.
- Cuadro de precios.
- Presupuestos Parciales y Presupuesto General.

El plazo de ejecución de las obras de urbanización comenzará a contar a partir del mes siguiente de la concesión de la licencia. Durante la ejecución de las obras, el Ayuntamiento podrá ejercer las funciones de inspección técnica-urbanística, vigilancia y control de las mismas, de conformidad con el proyecto aprobado.

Los proyectos de urbanización, se tramitarán y aprobarán conforme a los artículos 117 y siguientes de la Ley del Suelo. Cuando se trate de proyectos parciales que no tengan por objeto el desarrollo integral de un Plan de Ordenación, podrán seguir el trámite establecido para las obras municipales ordinarias, según el art. 67.3 del Reglamento de Planeamiento.

En el plazo de los tres meses siguientes a la notificación del acuerdo de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización o de obras de servicios urbanísticos redactados por iniciativa privada, el Ayuntamiento podrá exigir al promotor una garantía de hasta el seis por ciento correspondiente al coste de las obras, según el presupuesto del proyecto.

Las garantías responderán del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos y en su caso, de las multas que pudieran serles impuestas. Estas garantías serán devueltas o canceladas, cuando se acredite la formalización de las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del Ayuntamiento, así como la recepción definitiva de las obras de urbanización e instalación de dotaciones previstas.

## **1.17. LICENCIAS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN.**

Se establece la siguiente distinción en base a la envergadura de las obras a realizar.

### **1. OBRAS MAYORES:**

Requerirán licencia urbanística de obra mayor las siguientes:

- Las obras de nueva planta o de ampliación de edificaciones existentes.
- Las de modificación o reforma que afecten a la estructura, así como al aspecto exterior de los edificios e instalaciones existentes de forma sustancial.
- Las obras de demolición, en cualquier grado.
- Aquellas obras de reforma cuyo presupuesto de ejecución material sea superior a 350.000 x Fa e intervengan en las mismas al menos cuatro oficios diferentes.
- Entendiendo por (Fa) al Factor de Actualización vigente establecido por el Colegio de Arquitectos de la Comunidad Valenciana.
- Aquellas obras que por su complejidad se considere oportuno por los servicios técnicos municipales.

Junto a la solicitud deberá acompañarse los siguientes documentos:

- Proyecto Técnico de edificación redactado por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente, conteniendo: Memoria, Planos, Presupuesto, Pliego de Condiciones. El plano de emplazamiento se realizará sobre la base cartográfica de los planos del Plan General, a la escala adecuada para la localización de la futura obra. En los casos de obras de restauración, conservación, consolidación o similar, que impliquen el mantenimiento de edificación anterior, se aportará documentación fotográfica y planos de detalle de la edificación existente, necesarios para la mejor comprensión del proyecto. En obras en las urbanizaciones se aportarán planos con perfiles del terreno, tanto transversales como longitudinales, incluyendo los lindes de la parcela.
- Justificante, en su caso, de la formalización de las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento al polígono o unidad de actuación a que pertenece la parcela.

*Ver artículo 1.25 Compromiso previo a 1ª ocupación.*

### **Previo al inicio de las obras:**

- Proyecto de ejecución.
- Documento acreditativo del nombramiento de Directores Técnicos visado por el Colegio Oficial.

- Declaración de alta en el Impuesto de Licencia Fiscal del constructor o último recibo, o fotocopia de una u otra, previamente cotejada.
- Liquidación y abono en la Tesorería del Ayuntamiento de la fianza que se refiere el art. 40 del Reglamento de Gestión Urbanística en el caso de que la parcela no tenga la condición legal de solar, y del impuesto de licencia de obras.
- Obtención de la licencia de actividad, si lo requiere el uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones precisas, por razón de los regímenes de protección, vinculación o servidumbres legales, que afecten al terreno o inmueble de que se trate.
- Si la solicitud se refiere a viviendas de Protección Oficial, se adjuntará copia de la Calificación Provisional o de la solicitud de expedición ante la C.O.P.U.T. debidamente registrada.
- Cuantos otros de índole específica sean exigibles en cumplimiento de las presentes Normas y del planeamiento de desarrollo aplicable.

#### 1a. OBRA MAYOR POR FASES:

1º. La documentación a presentar por el peticionario será:

- A. La que la normativa general o municipal exija. Esta documentación estará completa como si se fuera a ejecutar el proyecto en su totalidad.
- B. Separata de la fase del proyecto cuya obra se solicita. Esta separata que deberá ir firmada por el peticionario y el Arquitecto Director de las obras deberá contener como mínimo:
  - a) Memoria explicativa.
  - b) Resumen del presupuesto (detallando los capítulos completos afectados y las partidas del capítulo - caso de que éste no esté completo).
  - c) Tiempo de ejecución previsto.

2º. Cada fase comprenderá como mínimo el cerramiento de fachadas con las especificaciones previstas en el proyecto.

#### 2. OBRAS MENORES:

Son aquellas de pequeña importancia dirigidas fundamentalmente a la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes, y que no quedan contempladas en el apartado anterior, referido a Obras Mayores. Estas obras quedan eximidas de la presentación del proyecto técnico, que será sustituido por:

- Descripción detallada de las obras a realizar.
- Plano de emplazamiento referido a los planos de ordenación del Plan General.
- Valoración detallada de las obras a realizar.

### 2.1.- Modificaciones en fachada:

a) Se acompañará la siguiente documentación:

- Plano acotado de la fachada, reflejándose el estado actual, así como el proyectado a escala 1:50.
- Indicación de los materiales vistos en fachada.

b) Además en edificios en régimen de Propiedad Horizontal.

- Plano de plantas del edificio, del estado actual, con indicación de la obra proyectada correctamente grafiado a escala 1/50, para la comprobación del cumplimiento de las condiciones de vuelo máximo y porcentaje máximo de miradores.
- Si es edificio de viviendas, planos de las modificaciones de fachada para todo el edificio, como proyecto unitario que mantenga la unidad existente, aprobado por la Comunidad de Propietarios.

### 3. OBRAS PARA EDIFICACIONES SECUNDARIAS:

Son aquellas que superan en importancia a las obras menores, pero no alcanzan a tener la suficiente entidad para conceptuarlas como obras mayores.

Se considerarán las siguientes:

- Construcción de paellers, casetas de depuración y cubriciones hasta una superficie de 12 m. cuadrados como máximo, sin elementos estructurales reticulares (vigas y pilares).
- Casetas de aperos con el mismo límite de superficie anterior.
- Piscinas y depósitos de riego hasta 50 metros cúbicos de capacidad y altura interior máxima de 2 metros, de carácter familiar.
- Obras de vallado y cerramientos de solares y parcelas.

En estos casos, la documentación técnica exigida será:

- Memoria descriptiva de las obras a realizar.
- Plano de emplazamiento referido a los planos de ordenación del Plan General.
- Croquis o Planos descriptivos de las obras que se pretenden realizar.
- Presupuesto detallado por unidades de obra con aplicación de precios usuales, utilizando preferentemente los precios unitarios correspondientes al Cuadro de Precios de la Edificación vigente, editado anualmente por el Instituto Valenciano de la Edificación.

## **1.18. LICENCIA DE DERRIBO.**

Queda prohibido el derribo de toda parte de edificación sin haber obtenido licencia previa.

Junto con la solicitud de licencia, deberá acompañarse la siguiente documentación:

- Previo al inicio de las obras: documento justificativo de nombramiento de Director Técnico, visado por el Colegio Oficial correspondiente.
- Autorización, en el caso de que la finca estuviese arrendada tal y como establece la legislación de arrendamientos urbanos.
- Proyecto técnico redactado por facultativo competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente, conteniendo; Memoria Descriptiva y Justificativa, Planos, Presupuesto y Pliego de Condiciones.
- Escritura de propiedad del edificio a demoler.
- Compromiso de mantenimiento y justificación técnica debidamente documentada de los servicios.

### **1.19. LICENCIA DE OCUPACIÓN.**

1. Al término de cualquier obra de edificación de nueva planta o de reforma, y antes de ponerla en uso, el propietario deberá solicitar la licencia de ocupación o primera utilización de la misma aportando la documentación exigida, que le será concedida siempre que la obra esté de acuerdo con el proyecto aprobado y cumpla las condiciones que le fueron impuestas en la licencia de construcción.
2. Igual exigencia deberá observarse en los casos de modificación del uso o cambio de actividad en edificaciones existentes.
3. Para la obtención del alta en los servicios de agua, electricidad y gas, será preceptiva la licencia de ocupación o el certificado fiscal o urbanístico municipal, y/o cédula de habitabilidad, y en su caso autorización de puesta en funcionamiento en el caso de actividades.
4. Baja del auxiliar de agua potable.

*Ver artículo 6.2.H.5*

### **1.20. LICENCIA DE APERTURA.**

1. Se requerirá licencia para la apertura y funcionamiento de cualquier actividad en el Término Municipal, debiendo los titulares solicitarla, tanto para las de nueva instalación como para los traslados, ampliaciones o modificaciones que afecten a las tarifas o clases de contribuciones, a los locales ocupados, a los procesos de fabricación, o a las condiciones de seguridad, e independientemente de la licencia de obras de edificación.

2. Este tipo de licencias se dividen en dos grupos, en función de la clasificación realizada según Orden del 10 de Enero de 1.983 emitida por la Consellería de Gobernación.

A) Actividades calificadas: Son aquellas que producen molestias, alteraciones o riesgos, tanto para las personas como para los bienes.

La solicitud de licencia se acompañará de:

- Proyecto técnico redactado por facultativo competente y visado por el colegio profesional que corresponda.
- Relación de los vecinos colindantes, con indicación del uso a que éstos destinen sus locales, suscrita por el solicitante.

Estas licencias se tramitarán conforme a lo establecido en la Ley de la Generalidad Valenciana 3/89 del 2 de Mayo sobre Actividades Calificadas, o en su caso la norma vigente que sea aplicable.

B) Actividades inocuas: Son aquellas no calificadas, en las que se presume no se van a producir molestias, ruidos o riesgos.

Para este tipo de licencias se precisará:

- Memoria descriptiva.
- Plano de emplazamiento con referencia a los planos del Plan General.
- Plano de planta e indicación de altura del local, carga térmica previsible y potencia total instalada.

### **1.21. LICENCIAS CONDICIONADAS.**

El Ayuntamiento podrá otorgar licencias sometidas a condición, siempre que la condición impuesta sea exigible. Si estas licencias son concedidas en parcelas edificables, pero que aún no tienen la condición de solar, deberá asegurarse la ejecución y edificación, para la prestación de todos los servicios públicos necesarios, en la forma y con los requisitos establecidos en los artículos 39, 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

No se podrá condicionar el otorgamiento de una licencia a la previa aprobación de un Plan Parcial, Plan Especial, Estudio de Detalle o Proyecto de Reparcelación o Compensación.

### **1.22. ANDAMIOS, VALLAS Y GRÚAS.**

1. La construcción de andamios y medios auxiliares de todo género, se hará bajo la dirección y responsabilidad de técnico facultativo legalmente autorizado o en su defecto, con la aplicación de un seguro de responsabilidad civil debidamente tramitado. Se solicitará del Sr. Alcalde la

debida autorización para su instalación en los casos en que esta autorización no se encuentre incluida en una licencia de construcción, adoptándose las medidas de seguridad necesarias para la protección de los bienes y las personas de acuerdo con la legislación vigente.

2. En el caso de obras o derribos, la valla se situará paralelamente a la alineación de la calle a una distancia determinada en función del ancho de la calle, que será señalada por los Servicios Técnicos.

3. Cuando estas instalaciones sean de carácter provisional e invadan espacios públicos, deberán estar perfectamente señalizadas tanto a efectos diurnos como nocturnos.

4. Cuando se trate de la instalación de grúas, en la solicitud de licencia para la instalación de las mismas, habrán de especificarse los siguientes extremos:

a) Plano de ubicación de la grúa, con las áreas de barrido de la pluma, firmado por el Técnico autor del proyecto o el Director de las obras, y visado por el Colegio respectivo.

b) Póliza de seguro con cobertura total de cualquier género de accidentes que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.

c) Certificación de buen funcionamiento y seguridad de la grúa, durante todo el transcurso y hasta la paralización de las obras o su desmontaje, expedida por técnico competente, de acuerdo con las disposiciones legales en vigor y visada por el Colegio Oficial que corresponda.

5. Se cumplirá exactamente lo dispuesto sobre grúas en la legislación vigente.

6. Se establecerá con carácter de afección, que el carro del que cuelga el gancho de la grúa no rebase el área de la obra. Si el área de funcionamiento del brazo rebasase el espacio acotado por la valla de las obras, deberá hacerse constar en la licencia, tomando las prevenciones adecuadas.

### **1.23. APUNTALAMIENTOS Y APEOS.**

1. Ningún vecino podrá oponerse, bajo ningún pretexto, a que se coloquen en los edificios los elementos integrantes del apeo que fuesen necesarios, cuando sea ordenado por la autoridad municipal y ser responsable de los daños que se ocasionen por la demora en su cumplimiento.

2. Antes de procederse a ningún tipo de derribo, se colocarán los apeos y codales necesarios a fin de que no resulten afectadas las edificaciones contiguas. Este gasto será a cargo del propietario del edificio a derribar, y deber estar presupuestado de forma expresa en el Proyecto correspondiente, salvo que razones de urgencia inmediata, derivadas de una situación de peligro inminente para personas o bienes, no permitieran cumplimentar este requisito.

### **1.24. GARANTÍAS DE URBANIZACIÓN.**

1. Para el exacto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 40 y 41 del Reglamento de Gestión, al objeto de asegurar la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación en los casos que proceda, se exigirá al propietario la constitución de una fianza o garantía en arcas municipales por el importe calculado de dichas obras de urbanización, incrementado en un 25%. Dicha cantidad se constituirá en metálico, admitiéndose la fórmula de aval bancario o cualquier otra a satisfacción municipal.

### **1.25. DAÑOS Y PERJUICIOS.**

Será requisito previo a la concesión de cualquier tipo de licencia, que no se produzcan perjuicios a terceros y, en atención a ello, el Ayuntamiento podrá recabar del interesado o solicitante la documentación pertinente.

No obstante lo anterior y en previsión de que tal circunstancia llegase a producirse, toda concesión de licencia llevará consigo el compromiso, por parte del propietario, de abonar cuantos daños y perjuicios se ocasionen a terceros, como consecuencia de la misma. Igualmente deberán ser reparados los daños que se produzcan en los bienes de dominio público, tales como aceras, calzadas, jardines, instalaciones de los servicios públicos o traslados de los mismos, etc.

### **1.26. FALTA O INCUMPLIMIENTO DE LA LICENCIA.**

1. Cuando los actos de edificación o uso y parcelación del suelo se realizasen sin licencia o sin ajustarse a las condiciones señaladas en la misma, determinará suspensión inmediata, debiendo solicitar los interesados la oportuna legalización, licencia o, en su caso, ajustar las obras a la licencia concedida, en el plazo de dos meses.
2. De no solicitarse dicha licencia en el plazo establecido, o no haberse ajustado las obras a las condiciones señaladas, se acordará su demolición.
3. A los efectos de esta Norma, se estará a lo dispuesto por la Ley del Suelo (1/1.992), en su Título VII, en Artículos 248 y siguientes.

### **1.27. MODIFICACIONES DE PROYECTO.**

Si en el curso de ejecución de una obra, el propietario deseara modificar algún aspecto del proyecto aprobado, lo solicitará al Ayuntamiento, presentando con antelación suficiente la documentación oportuna, que será sometida a aprobación municipal.

**1.28. INICIATIVA Y COLABORACIÓN PARTICULAR.**

1. Se estará a lo dispuesto en la L.S. con carácter general.
2. En el caso de promoción privada de un Plan o Estudio de Detalle, la concesión de cualquier licencia en el territorio por él contemplado, estará condicionado al otorgamiento previo, mediante escritura pública, de las áreas verdes, espacios libres, viales y servicios al Ayuntamiento, así como de aquellas superficies que fuesen de obligatoria cesión por disponerlo así éste, en el acto de su aprobación, con independencia de las condiciones que se establezcan referentes al mantenimiento de las zonas verdes, servicios o cualesquiera otros.

**1.29. OBRAS DE CONSOLIDACIÓN Y REPARACIÓN.**

1. A los efectos del artículo 137 de la Ley del Suelo y del Artículo 6.5 de las presentes Normas, se considerarán como obras de consolidación o de reparación las siguientes:
  - a) Se considerarán obras de consolidación, aquellas que afecten a elementos estructurales, cimientos, muros resistentes, pilares, jácenas, forjados y armaduras de cubierta.
  - b) Por reparaciones se entenderá: sustitución parcial de forjados, cuando no sobrepasen el 10% de la superficie total edificada, y la de los elementos de cubierta, evacuación de aguas; repaso de instalaciones, reparación de galerías, tabiques sin cambio de distribución, reparación de cerramientos no resistentes, revocos y obras de adecentamiento.

**1.30. OBRAS DE CONSERVACIÓN DE EDIFICIOS.**

1. Los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes contiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, higiene y ornato.

Esta misma obligación es extensiva a fincas y solares sin edificar, que deberán ser protegidos mediante el adecuado vallado si ello fuese preciso.

2. Los propietarios vendrán obligados a proceder a su adecuación, revoco, pintura, blanqueado o vallado siempre que lo disponga la Corporación Municipal, previo informe del Servicio Técnico que corresponda.
3. Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edificaciones, a conservar todas las partes fundamentales de la construcción en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer la seguridad pública.

### **1.31. CONSTRUCCIONES PROVISIONALES.**

1. En el interior de los solares, en los que se vayan a efectuar obras, se permitirán, con carácter provisional, construcciones dentro de las alineaciones y de las líneas de edificación, depósitos de materiales o elementos de la construcción y pisos pilotos. El otorgamiento de la licencia de la obra provisional, llevará implícita la autorización para realizar las obras provisionales mencionadas, siempre que el solicitante hubiese especificado su emplazamiento y el plazo de permanencia de las mismas.

2. Los invernaderos se consideran construcciones provisionales.

3. En cualquier caso se observarán las separaciones a linderos previstas en las Ordenanzas, *excepto para los invernaderos, que deberán mantener la separación mínima a caminos pero podrán situarse a una distancia de 0'70 m. de la propiedad vecina.*

4. Se entenderá por invernaderos aquellas construcciones con estructura auxiliar desmontable que no rebasen los 4 m. de altura máxima y no posean ningún elemento de obra propiamente dicha.

## **CAPÍTULO 2. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO.**

### **2.0. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.**

A partir de la fecha de aprobación del presente Plan General Municipal, el territorio del Término Municipal queda clasificado de conformidad con la L.S., como sigue:

SUELO URBANO

SUELO URBANIZABLE

SUELO NO URBANIZABLE

La definición de cada una de las clases de suelo se concreta en los siguientes artículos 2.1, 2.2 y 2.3, en sus respectivos apartados A.

### **2.1. ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN EL SUELO URBANO.**

#### **A.- SUELO URBANO.**

Constituirán el Suelo Urbano:

- a) Los terrenos delimitados como tal en el presente Plan General de Ordenación.
- b) Los que el P.G. prevé como Suelo Urbanizable, cuando se cumplan los requisitos de la correspondiente transformación de suelo, mediante el proceso previsto en la Nueva Ley del Suelo.

#### **B.- INTERVENCIÓN EN EL USO DE LAS FACULTADES DE DOMINIO.**

1. Los propietarios de Suelo Urbano deberán, según el capítulo III art. 20 de la Ley del Suelo:

- a) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos y dotaciones públicas, así como ceder o adquirir el aprovechamiento que exceda del susceptible de apropiación.
- b) Costear la urbanización, o realizar la misma, de acuerdo con la normativa municipal vigente y en los plazos previstos.
- c) Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos.
- d) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

2. El reparto equitativo de las cargas y beneficios que se deriven de la aplicación de este artículo, se efectuará a través de los sistemas de actuación previstos por el planeamiento y en base a lo establecido en la Ley del Suelo.

3. Los terrenos situados en Suelo Urbano, podrán edificarse únicamente cuando reúnan las siguientes condiciones:

- a) Estar comprendidos dentro de superficies edificables. Es decir, no formar parte de vías o espacios públicos, zonas verdes, zonas de protección o cualquier otra que el Plan General Municipal determine como no edificable.
- b) Tener cumplidas todas las obligaciones que sobre planeamiento y gestión quedan establecidas en la Normativa del presente Plan.
- c) Estar calificados como solar, de acuerdo con la definición de éste en el artículo 1.1 de las presentes Normas. En caso de no cumplir las condiciones relativas a urbanización, será necesario garantizar debidamente la ejecución simultánea de la misma y de la edificación, según se determina en el artículo 1.24 y en aplicación del Reglamento de Gestión, artículo 40 y siguientes, así como los establecidos en la Ley del Suelo.
- d) Reunir las condiciones exigidas para la parcela mínima y cualquier otra que señale el Plan General Municipal a través de sus Ordenanzas para la zona en que esté situado.

### **C. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.**

1. El desarrollo o ejecución del Planeamiento en el Suelo Urbano clasificado como tal por el Plan General, se realizará mediante la delimitación de unidades de ejecución, conforme al artículo 144 y siguientes de la nueva Ley del Suelo, salvo en los supuestos de actuaciones asistemáticas y cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o alguno de sus elementos.

2. Las unidades de ejecución se desarrollarán por el sistema de actuación que la Administración elija en cada caso. Siendo estas las siguientes:

- a) Compensación.
- b) Cooperación.
- c) Expropiación.

La elección del Sistema de Actuación se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de ejecución.

Según Convenio establecido entre la Corporación Municipal y los propietarios de los terrenos situados entre el vial del Sistema General (Ronda Oeste), la carretera N-340 y la Zona Urbana Industrial Campo Aníbal, se acuerda:

- La delimitación de la Unidad de Ejecución "I" en este ámbito.
- La cesión por parte de los propietarios de los terrenos destinados tanto al vial del Sistema General, como a la Rotonda de acceso Sur a la N-340, en el plazo máximo de 1 mes desde la fecha de aprobación definitiva del P.G.O.U.

- La porción de los terrenos anteriores que se sitúan entre las Zonas Industriales (Sur del Casco y Campo Aníbal), serán computables en la cuenta de cargas y cesiones predicables en la delimitación de la Unidad de Ejecución "I" de Suelo Urbano Industrial (según planos).
- La porción que se sitúa entre el Suelo Urbanizable no Programado Residencial (al Norte) y el Suelo Urbano Industrial, - Unidad de Ejecución "I" - (al Sur), serán computables en la cuenta de las cargas y cesiones predicable en la zona de Suelo Urbanizable no Programado-Residencial, que aparece definida al Este de la zona Industrial Sur Casco y linda por el Oeste con el vial de Sistema General (Ronda Oeste).
- Los propietarios se comprometen a urbanizar los viales de servicio de la Unidad de Ejecución quedando la urbanización íntegra del vial del Sistema General cedido, concretada en el Plan General Aprobado, comprendiendo todos los servicios urbanísticos con los elementos constructivos necesarios, para su entronque con los servicios urbanísticos de las zonas contiguas.

#### **D. URBANIZACIÓN.**

1. Los Proyectos de Urbanización se regirán por las regulaciones generales contenidas en las Normas de Urbanización de este Plan General Municipal.
2. Será preceptiva la elaboración y ejecución de Proyectos de Urbanización, en suelo urbano, en los casos que estipula el capítulo 5º de las presentes Normas.

#### **E. EDIFICACIÓN.**

1. Los proyectos de edificación en Suelo Urbano sobre solares que reúnan las condiciones de edificabilidad, se adaptarán a lo establecido en las Ordenanzas del Suelo Urbano de este Plan General, de acuerdo con la Zona que le corresponda.
2. Los proyectos de edificación en Suelo Urbano sobre solares resultantes de un futuro Plan Parcial aprobado, se sujetarán a las condiciones de edificación y Ordenanzas establecidas en su propio Plan.
3. Los proyectos de edificación en Suelo Urbano, sobre solares resultantes de un Plan Parcial aprobado con anterioridad al presente Plan General, se sujetarán a las condiciones de edificación y ordenanzas establecidas en este Plan General, que, salvo excepciones puntuales, recoge la normativa y ordenanzas de los anteriores planes parciales aprobados.

**2.2. ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN EL SUELO URBANIZABLE.****A. SUELO URBANIZABLE.**

1. Constituirán el Suelo Urbanizable, los terrenos que en este Plan General Municipal se declaren aptos, en principio, para ser urbanizados.

La L.S. prevé dos categorías de Suelo Urbanizable:

a) Programado, constituido por aquellos sectores cuyo desarrollo urbanístico deberá ser realizado mediante la redacción de Planes Parciales y de acuerdo con el programa establecido en el Plan General Municipal.

b) No Programado, integrado por aquellos terrenos que, eventualmente, pueden ser objeto de transformación en Suelo Urbanizable Programado, mediante la aprobación de Programas de Actuación Urbanística.

**B. INTERVENCIÓN EN EL USO DE LAS FACULTADES DE DOMINIO.**

1. Los propietarios de Suelo Urbanizable Programado deberán:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente a favor del Ayuntamiento o, en su caso, órgano urbanístico actuante, los terrenos que se destinen con carácter permanente a viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y demás dotaciones públicas necesarias.

b) Ceder los terrenos en que se localiza el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, por exceder del susceptible de apropiación privada o, en su caso, adquirir dicho aprovechamiento por su valor urbanístico en la forma que establezca la legislación urbanística aplicable.

c) Costear la urbanización y, en su caso, ejecutarla en los plazos previstos.

d) Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos.

e) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

2. Los propietarios de Suelo Urbanizable No Programado, una vez aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanística, estarán sujetos a las limitaciones, obligaciones y cargas establecidas en él, en su acuerdo aprobatorio, y en su defecto, en el Pliego de Condiciones redactado para el caso, que no podrán ser inferiores a las fijadas para el Suelo Urbanizable Programado.

3. En tanto no se aprueben Programas de Actuación Urbanística, los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Programado estarán sujetos a las siguientes limitaciones, en virtud de la Disposición Adicional segunda de la Ley 4/92 sobre Suelo No Urbanizable:

- a) Deberán respetarse las determinaciones que sobre usos establezca el Plan General.
  - b) No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas, forestales, ganaderas o cinegéticas o similares, que guarden relación directa con la naturaleza y destino de la finca, se ajusten a los planes o normas establecidos por la Conselleria competente en materia de agricultura y en tal sentido haya ésta emitido Informe, así como las correspondientes a obras y servicios públicos y las vinculadas funcionalmente a la ejecución, el entretenimiento y el funcionamiento de estos últimos.
  - c) Los tipos de estas construcciones habrán de ser adecuados a su emplazamiento y condición aislada, conforme a las normas que el Plan General establezcan, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.
  - d) En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de las determinaciones que sobre parcela mínima contenga el Plan General y, en su defecto y en cualquier supuesto, disponga la legislación agraria.
4. La ordenación del uso de los terrenos y construcciones enunciada anteriormente, no conferirá derecho a los propietarios a exigir indemnización, por implicar meras limitaciones y deberes que definen el contenido normal de la propiedad según su calificación urbanística. Los afectados tendrán, no obstante, derecho a la distribución equitativa de los beneficios y cargas del planeamiento en los términos previstos en la L.S.

La modificación o revisión de la ordenación de los terrenos y construcciones establecida por los Planes Parciales, por los Planes Especiales y por los Programas de Actuación Urbanística, solo podrá dar lugar a indemnización si se produce antes de transcurrir los plazos previstos para la ejecución de los respectivos Planes o Programas, o transcurridos aquéllos, si la ejecución no se hubiere llevado a efecto por causas imputables a la Administración.

### **C. PLANEAMIENTO.**

1. Los Planes Parciales en Suelo Urbanizable Programado, se ajustarán, a lo dispuesto en las Normas de Planeamiento del presente Plan General Municipal.
2. En Suelo Urbanizable No Programado, será preciso la redacción del correspondiente Programa de Actuación Urbanística, conforme a lo dispuesto en la vigente L.S. El desarrollo de estos Programas se realizará por medio de Planes Parciales que se ajustarán a las determinaciones del respectivo Programa de Actuación Urbanística, pero que, en todo caso, respetarán las exigencias contenidas en las Normas de Planeamiento de este Plan General Municipal.
3. Los Programas de Actuación Urbanística (P.A.U.) contendrán las determinaciones y documentación señaladas en el R.P. (art. 71 al 75).

**D. URBANIZACIÓN.**

1. La urbanización en Suelo Urbanizable Programado se ajustará a lo dispuesto en las Normas de Urbanización de este Plan General. (Capítulo 5º).
2. En Suelo Urbanizable No Programado, la urbanización se ajustará a lo previsto en el correspondiente P.A.U., pero cumpliendo, como mínimo, con las regulaciones contenidas en las Normas de Urbanización mencionadas anteriormente.
3. Una vez realizado el Proyecto de Urbanización de un polígono o sector situado en Suelo Urbanizable Programado, dicho polígono pasará a ser incluido en el Suelo Urbano, siéndole de aplicación las regulaciones de las Ordenanzas de su propio Plan Parcial.

**E. APROVECHAMIENTO TIPO EN SUELO URBANIZABLE.**

El artículo 97.1 del Texto Refundido de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RD.L. 1/92) determina textualmente:

"El Plan General en el Suelo Urbanizable Programado, o el Programa de Actuación Urbanística en el No Programado, fijarán el Aprovechamiento Tipo de cada área de reparto, dividiendo el aprovechamiento lucrativo total de las zonas incluidas en ella, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico, por la superficie total del área".

Por otra parte, el artículo 94.3 b) del citado Texto, determina que para delimitar las áreas del reparto, "en Suelo Urbanizable Programado, los sectores cuyo planeamiento parcial deba aprobarse en un mismo cuatrienio y los sistemas generales adscritos o incluidos en aquéllos para su gestión, integrarán una sola área de reparto".

**F. EDIFICACIÓN.**

1. Los proyectos de edificación del suelo urbano resultante de la planificación y gestión de un Suelo Urbanizable, se sujetarán a las Ordenanzas del correspondiente Plan Parcial.

**2.3. ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE****A. SUELO NO URBANIZABLE. CATEGORÍAS.**

1. Se define como Suelo No Urbanizable, aquel que se excluye del proceso urbanizador por su aptitud para usos no urbanos y/o, por su escasa aptitud para la urbanización.

Se establecen las siguientes categorías de Suelo No Urbanizable:

a) Suelo No Urbanizable Genérico (S.N.U.G.) o Común. El que no queda incluido en la delimitación del Suelo Urbano, del Suelo Urbanizable, ni del Suelo No Urbanizable Protegido, pues a la vez que no se considera apto para el proceso urbanizador, carece del interés necesario que recomiende su protección.

b) Suelo No Urbanizable Protegido (S.N.U.P.). El que queda incluido en la delimitación de suelo así denominado, al estar constituido por el dominio público marítimo e hidráulico.

2. A los efectos de la aplicación de la Ley 4/1.992 de 5 de Junio, de la Generalitat Valenciana, sobre Suelo No Urbanizable, se considerará únicamente como suelo no urbanizable en su categoría de especial protección el delimitado en los planos como S.N.U.Ep., que también este Plan General denomina de Especial Protección.

## **B. INTERVENCIÓN EN EL USO DE LAS FACULTADES DE DOMINIO.**

En aplicación de la nueva Ley Valenciana del Suelo No Urbanizable (Ley 4/92), se establecen para el Suelo No Urbanizable las determinaciones siguientes, y sin perjuicio de las restantes disposiciones que establece el presente Plan General y la propia Ley 4/92.

1. En el Suelo No Urbanizable Común podrán realizarse:

A. Obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que se precisen, de conformidad en el art. 7 (L.S.N.U.).

B. Previa autorización de la C.O.P.U.T. y licencia municipal (art. 8 L.S.N.U.).

- Vivienda aislada y familiar que no contribuye a la formación de núcleo urbano (art. 10 L.S.N.U.).
- Almacén vinculado a actividad agrícola, ganadera o forestal (art. 11 L.S.N.U.).
- Instalaciones precisas para la explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética, tales como invernaderos, viveros, granjas y similares (art. 12 L.S.N.U.).
- Explotaciones de canteras o extracción de áridos o tierras. (art. 13 L.S.N.U.).
- Actividades de servicios, vinculadas funcionalmente a carreteras y previstas en la ordenación sectorial de éstas, así como, en todo caso, las de suministro de carburante (art. 14 L.S.N.U.).

C. Mediante su declaración de Interés Comunitario (art. 8.2 L.S.N.U.). Procedimiento Ordinario.

- Actividades mineras y extractivas (art. 17 L.S.N.U.), salvo las previstas en el apartado B y reguladas en el art. 13 L.S.N.U.
- Actividades industriales y productivas (art. 18 L.S.N.U.).

- Actividades turísticas, recreativas, deportivas, de ocio y esparcimiento y terciarias en general (art. 19 L.S.N.U.).

D. Actuaciones Integrales. Mediante su declaración de interés Comunitario. Procedimiento extraordinario.

E. Todas las actividades del apartado C que precisen la ocupación de una superficie mayor de 4 Has, cuenten con más de 8.000 m<sup>2</sup> de construcción, o requieran la ejecución de unos accesos propios, con más de 1.000 m. lineales de desarrollo. (art. 20 L.S.N.U.).

2. En suelo No Urbanizable de Especial Protección, sin perjuicio de las limitaciones derivadas de la legislación protectora del medio ambiente, no se podrán ubicar instalaciones ni construcciones u obras, salvo aquellas que tenga previstas el presente Plan, expresa y excepcionalmente, por ser necesarias para su mejor conservación y para el disfrute público compatible con los específicos valores justificativos de su especial protección. (art. 9 L.S.N.U.).

### **C. URBANIZACIÓN.**

Dadas las características del suelo clasificado como No Urbanizable, queda prohibida cualquier obra de urbanización, que no se derive directamente de la ejecución de obras de infraestructura general, de la mejora de caminos rurales o de la mejora de condiciones de seguridad y salubridad en el medio rural.

### **D. EDIFICACIÓN.**

De acuerdo con lo establecido en el anterior apartado B., en el Suelo No Urbanizable, solo se podrán realizar el tipo de edificaciones que allí se citan y siempre con las limitaciones y determinaciones que establecen las presentes Normas en su artículo 7.4, (referente a las Normas específicas del Suelo No Urbanizable y la L.S.N.U. (4/92), artículos 10, 11, 12, 13 y 14.

## **2.4. NÚCLEO DE POBLACIÓN. CONCEPTO.**

1. Se entiende por núcleo de población, el asentamiento urbano que genere demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes, tales como acceso viario, red de suministro de agua, red de saneamiento, y alumbrado público, característicos de las áreas con destino urbano.

2. A los efectos de la aplicación de la presente Normativa, se considerará que existe la posibilidad de formación de núcleo de población o ampliación de los ya existentes, cuando en el interior de la superficie delimitada por una circunferencia de 200 m. de radio, con centro en cualquier punto de la edificación principal proyectada, existan o tengan licencia concedida o en trámite, tres o más viviendas familiares o edificaciones, o edificación que sumada supere los 1.500 m<sup>3</sup> de volumen.

3. La distancia de cualquier edificación al límite del suelo urbano no será menor de 200 m.

A los efectos de la no formación de núcleo de población, la solicitud deberá ir acompañada de escrito de técnico competente que se responsabilice del cumplimiento de lo anteriormente preceptuado y, acompañando plano de situación a escala 1:5.000.

4. Los parámetros relativos a parcela mínima, edificabilidad, separación o lindes, etc., se establecen en el artículo 7.4 de las presentes Normas, relativo a Normas específicas del Suelo No Urbanizable, y en función de las diferentes categorías establecidas por el Plan para esta clase de suelo.

5. El concepto de núcleo de población se entiende aplicable, tanto al Suelo Urbanizable, como al Suelo Urbanizable No Programado, tal como viene exigido por los artículos 34.d) y 36.b) del R.P.

En el segundo caso, es decir, el Suelo Urbanizable No Programado, los parámetros a que se refiere el apartado anterior, serán los más restrictivos dados para las diferentes categorías de Suelo No Urbanizable.

## **2.5. SISTEMAS GENERALES.**

Los sistemas generales están constituidos por los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio, que el presente Plan determina como tales.

Los terrenos destinados a sistemas generales podrán no ser objeto de clasificación específica de suelo, sin perjuicio de que los de nueva creación previstos en el planeamiento se adscriban a las diferentes clases de suelo a los efectos de su valoración y obtención.

La valoración de los terrenos destinados a sistemas generales se determinará de conformidad con lo establecido en los capítulos III y IV del Texto Refundido de la Ley del Suelo (1/1.992).

## CAPÍTULO 3. NORMAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.

### 3.1. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO.

Para que el desarrollo del Plan General pueda llevarse a cabo, será preciso ajustar las actuaciones previstas a los plazos y prioridades señalados en el propio Plan.

El incumplimiento de dichas previsiones por parte de los restantes órganos de actuación de carácter privado, facultarán al Ayuntamiento, previa declaración de incumplimiento y consideración de interés urbanístico, para formular directamente el planeamiento, desarrollándolo por los métodos que procedan, redelimitando, o sustituyendo los sistemas de ejecución, pudiendo ejecutar por medio de expropiación en los términos y valoraciones establecidos en la Ley del Suelo, art. 149.

El Plan se desarrollará:

En el Suelo Urbano, se cumplirán directamente las previsiones del Plan General, sin perjuicio de la redacción de los proyectos de reparcelación y compensación que procedan. Así mismo, se podrá desarrollar el Plan mediante Planes Especiales de Reforma Interior o Estudios de Detalle.

Los Planes Especiales de Reforma Interior, tendrán la función de reordenación de áreas de actuación previstas por esta normativa, siempre que sea precisa y aún cuando no está prevista, sin contradecir en ningún caso la estructura general establecida por el Plan.

Los Estudios de Detalle podrán establecer alineaciones y rasantes, completando las señaladas por el presente Plan, adaptar o reajustar alineaciones y rasantes, señaladas en Planes Parciales y ordenar volúmenes, de acuerdo con las especificaciones del Plan General.

En el Suelo Urbanizable, el Plan General se desarrollará a través de la figura de los Planes Parciales, que tendrán por objeto:

- En el Suelo Urbanizable Programado, el desarrollo del Plan General, mediante la ordenación detallada de una parte del ámbito territorial, teniendo dicho ámbito el carácter de sector, debiendo desarrollar y ordenar cada Plan Parcial un sector completo.

El régimen jurídico será el establecido en el capítulo III del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

- En el Suelo Urbanizable No Programado, se desarrollará el Programa de Actuación Urbanística, que será aprobado previa o simultáneamente al Plan Parcial y se redactará y ejecutará conforme a la normativa recogida en el art. 177 a 189 de la Ley del Suelo y art. 30, 32 y 33 del R.P. y R.G.

En el Suelo No Urbanizable, se aplicarán directamente las previsiones y determinaciones contenidas en el Plan, de acuerdo con la Ley 4/1.992 de 5 de Junio de la Generalitat Valenciana, sobre suelo no urbanizable.

Se podrán redactar planes especiales para la protección del paisaje, las vías de comunicación, y la mejora del medio rural y natural.

Los Sistemas Generales previstos en el Plan, se desarrollarán directamente por medio de los Proyectos de Urbanización o de Obra, sin perjuicio de la posible formulación de planes especiales, en cumplimiento del artículo 76-2º del R.P., para el desarrollo de los sistemas generales de comunicación, espacios libres y equipamientos comunitarios.

### **3.2. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN.**

Se engloban en ellos:

- Las figuras de planeamiento, con capacidad calificador del suelo, como son los planes parciales, planes especiales y programas de actuación urbanística.
- Las figuras complementarias, como detalle y precisión de la ordenación establecida por el Plan o por las figuras de planeamiento, serán las siguientes: estudio de detalle, normas de protección, ordenanzas especiales

#### **A. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.**

Son los instrumentos determinantes de la ordenación del Suelo clasificado como Urbanizable No Programado. Con su aprobación, los sectores comprendidos, adquieren la situación de Suelo Urbanizable Programado, apto para su desarrollo mediante los correspondientes Planes Parciales, en los plazos, condiciones y aprovechamientos determinados por el propio P.A.U.

Los Programas de Actuación Urbanística contendrán las determinaciones señaladas en el artículo 82 de la Ley del Suelo.

#### **B. PLANES PARCIALES.**

Son instrumentos para el desarrollo y concreción de la ordenación urbanística, que culmina el sistema de planeamiento en el Suelo Urbanizable, salvo la redacción eventual de Estudios de Detalle, y da comienzo a la fase posterior, de la ejecución de la urbanización.

Contendrán como mínimo las determinaciones que se señalan en el artículo 83 de la Ley del Suelo, en los artículos 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento. Sus determinaciones se contendrán en los documentos previstos en los artículos 57 a 63 del mismo reglamento, así como el Anexo.

#### **C. PLANES ESPECIALES.**

Son los instrumentos que desarrollan específicamente el Plan General desde un punto de vista sectorial, es decir, con incidencia limitada a los efectos urbanísticos comprendidos en sus objetivos.

Los Planes Especiales podrán tener como finalidad, toda aquella prevista por el artículo 76 del Reglamento de Planeamiento, y contendrán la documentación y determinaciones que señalan los artículos 84 y siguientes de la Ley del Suelo, y los artículos 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

#### **D. FIGURAS COMPLEMENTARIAS.**

##### **ESTUDIOS DE DETALLE.**

Podrán redactarse Estudios de Detalle para la debida aplicación del Plan General, de los Planes Parciales de Reforma Interior en Suelo Urbano, o de los Planes Parciales en Suelo Urbanizable, de acuerdo con el art. 91 de la Ley del Suelo.

Cumplirán con las finalidades establecidas en el artículo 65 del R.P., contendrán como mínimo la documentación exigida por el art. 66 del R.P. y el procedimiento para su aprobación se sujetará a lo dispuesto por el art. 140 de dicho Reglamento.

El aprovechamiento que corresponde a los terrenos comprendidos en el estudio, se calculará de acuerdo con el art. 1.1 de estas Normas, pág. 9, "Edificabilidad neta".

##### **ORDENANZAS ESPECIALES.**

Se consideran como tales, todas aquellas disposiciones de carácter y competencia ordinaria municipal, que regulan aspectos determinados relacionados con la aplicación del planeamiento urbanístico y usos del suelo, las actividades, las obras y los edificios, tanto las que se dicten en cumplimiento de lo dispuesto en el Plan General, como complemento del mismo, como las que apruebe el Ayuntamiento en el ejercicio de las competencias que la legislación le otorga.

##### **NORMAS ESPECIALES DE PROTECCIÓN.**

También podrán dictarse Normas Especiales de Protección, dirigidas a desarrollar o completar la regulación particularizada de los usos y clases de obras admisibles y de los requisitos específicos de tramitación de licencias, según lo previsto en el artículo 78.3 del Reglamento de Planeamiento. Cuando el cumplimiento de los objetivos generales del Plan General en materia de conservación y mejora de edificios o conjuntos urbanos y de elementos o espacios naturales, no requiera la redacción de Planes Especiales, o en todo caso, como complemento de éstos y de las presentes Normas Urbanísticas.

### **3.3. GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO.**

Según el artículo 1 del Reglamento de Gestión Urbanística, la ejecución del planeamiento corresponde a la Administración del Estado, a las Entidades Locales, a las Entidades Urbanísticas especiales y a los particulares. Las Administraciones Urbanísticas suscitarán, en la medida más amplia posible, la iniciativa privada y la sustituirán cuando ésta no alcanzase a cumplir los objetivos necesarios, con las compensaciones que la Ley establece.

Toda actuación urbanística está sometida al cumplimiento de los deberes y cargas impuestas por la ordenación, y recogidos en los artículos 19 y siguientes de la Ley del Suelo.

En primer lugar se deberá definir el ámbito sobre el que se va a actuar, delimitando a tal efecto los polígonos o unidades de ejecución a los que se les asignará el correspondiente sistema de actuación; sistema que se determinará de acuerdo con lo dispuesto en el Título IV del citado Texto.

Será necesario, en todo caso, el cumplimiento del justo reparto de beneficios y cargas derivadas del planeamiento, para la legitimación del ejercicio de las facultades dominicales.

Las figuras de planeamiento deberán establecer las condiciones y sistemas de actuación correspondientes, suscitando la iniciativa de los propietarios en orden a la ejecución de la urbanización y la edificación, determinando el régimen de colaboración privada.

#### **A. UNIDADES DE EJECUCIÓN.**

De conformidad con el Art. 143 de la Ley del Suelo, la ejecución del Planeamiento Urbanístico, se realizará mediante las unidades de ejecución que se delimiten de cada área de reparto, salvo en los supuestos de actuaciones asistemáticas en suelo urbano y cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o alguno de sus elementos.

Las unidades de ejecución se delimitarán de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie conforme a lo que establezca la legislación urbanística aplicable.

En suelo urbano, las unidades de ejecución podrán ser discontinuas.

En el suelo urbanizable programado, todos los terrenos, salvo los sistemas generales, en su caso, quedarán incluidos en unidades de ejecución.

En suelo urbano, la delimitación de las unidades de ejecución podrá contenerse en el planeamiento general o con posterioridad; acordándose, de oficio o a petición de los particulares interesados, por el Ayuntamiento, previos los trámites de aprobación inicial e información pública durante quince días.

En suelo urbanizable programado, la delimitación de las unidades de ejecución, si no se contuvieran en los Planes Parciales correspondientes, se delimitarán conforme lo definido para el suelo urbano.

Las unidades de ejecución se desarrollarán por el sistema de actuación que la Administración elija en cada caso, siendo estos los siguientes:

- Compensación.
- Cooperación.
- Expropiación.

La elección del sistema de actuación se llevará a cabo con la delimitación de la Unidad de Ejecución.

## **B. SISTEMAS DE ACTUACIÓN.**

Para la determinación del sistema de actuación aplicable en cada caso, se estará a lo dispuesto en el artículo 148 y siguientes de la Ley del Suelo.

Dado que el presente Plan no determina el sistema aplicable, se fijará según las condiciones y circunstancias que concurran, en el momento de la delimitación de las unidades de ejecución. En todo caso, se cumplirá lo establecido en el artículo 38 del R.G., puntos 1, 2 y 4.

El sistema elegido podrá ser modificado, bien de oficio o a instancia de parte, siempre que el cambio no altere las previsiones del Plan, y se garantice, en todo caso, el cumplimiento de los plazos de ejecución de las obras de urbanización y las cesiones, de acuerdo con el art. 149 de la Ley del Suelo.

1.- Sistema de Compensación.- Tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización y edificación de un polígono o unidad de actuación, por los propietarios del suelo comprendido en esa delimitación. Los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, y realizan a su costa la urbanización, siguiendo el procedimiento señalado en la vigente Ley del Suelo y sus Reglamentos.

2.- Sistema de Cooperación.- En el sistema de cooperación, los propietarios de los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación, aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización, siendo los costes a cargo de los propietarios.

La aplicación de este sistema exige la reparcelación de los terrenos, salvo en los supuestos en que ésta sea innecesaria.

3.- Sistema de Expropiación.- Por este sistema la Administración actuante adquiere el dominio del suelo y cualquier bien comprendido en el área delimitada.

La expropiación forzosa por razón de urbanismo se adoptará para el cumplimiento de:

- Ejecución de sistemas generales o de alguno de los elementos.

- Efectuar actuaciones aisladas.
- Para la urbanización de unidades de ejecución completas.

### **C. REPARCELACIONES.**

1. La reparcelación, además de constituir un instrumento inherente al sistema de cooperación, tiene por objeto alguna de estas finalidades:

- a) La distribución justa entre los afectados de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística.
- b) La situación del aprovechamiento urbanístico en zonas aptas para la edificación y/o uso.
- c) La regularización o normalización de fincas para adoptar su configuración a las exigencias del planeamiento.

2. En Suelo Urbano, la distribución justa de los beneficios y cargas de la ordenación será exigible y se efectuará a través de las reparcelaciones que procedan, en la forma establecida en la normativa urbanística aplicable, salvo cuando se trate de actuaciones aisladas.

3. Especialmente se actuará mediante reparcelación, en las unidades de ejecución que se delimiten en el Suelo Urbano con el fin de distribuir el aprovechamiento de las fincas siguientes:

- a) Aquellas cuya superficie sea inferior a la parcela mínima edificable.
- b) Las emplazadas en terrenos no aptos para la edificación, por destinarlos el planeamiento a viales, zonas verdes, espacios libres, etc.

4. Así mismo, cuando se trate de normalizar la configuración de las fincas y adaptarlas a las determinaciones del planeamiento.

5. En suelo urbano la unidad reparcelable podrá ser discontinua, e incluso referirse a parcelas aisladas, siempre que quede asegurado el cumplimiento del Plan y no se irroge perjuicio a terceros propietarios.

### **D. ACTUACIONES AISLADAS EN SUELO URBANO.**

1. Sin perjuicio de la aplicación de la expropiación forzosa en la ejecución total o parcial de Sistemas Generales en la forma normativamente establecida, en los supuestos en que no se actúe sobre unidades de ejecución previamente delimitadas, la Administración podrá realizar actuaciones aisladas en Suelo clasificado como Urbano aplicando dicha expropiación forzosa.

2. La Administración podrá optar por la realización de actuaciones aisladas, que se ajusten a las previsiones del Planeamiento, en aquellos casos en que resulte imposible o entrañe dificultad la

delimitación de unidades de ejecución, que permitan la obtención gratuita de terrenos destinados a dotaciones públicas.

3. El procedimiento para dicha clase de actuaciones, se ajustará a las prescripciones contenidas en el artículo 197 del Reglamento de Gestión Urbanística y al título II de la Ley del Suelo.

#### **E. ENTIDADES URBANÍSTICAS COLABORADORAS.**

Los interesados, particulares y propietarios deberán participar en la gestión urbanística, siendo el Ayuntamiento el órgano encargado de fomentar dicha participación.

El Ayuntamiento en ejercicio de la facultad conferida, fomentará y exigirá, en su caso, para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, la constitución de entidades colaboradoras en la gestión urbanística.

Dichas entidades colaboradoras podrán revestir en las formas reguladas en el Reglamento de Gestión Urbanística, la de asociaciones de contribuyentes previstas en la legislación de Régimen Local, para los supuestos de actuaciones aisladas con imposición de contribuciones especiales o las de asociaciones de régimen general.

Según establece el artículo 24 del R.G.U., son Entidades Urbanísticas Colaboradoras:

- Las Juntas de Compensación.
- Las Asociaciones administrativas de propietarios en el sistema de Cooperación.
- Las Entidades de Conservación.

Estas Entidades Urbanísticas Colaboradoras se regirán por sus propios estatutos a tenor de lo dispuesto por los artículos 24 al 30 del Reglamento de Gestión, y sin perjuicio de lo establecido por los artículos:

- 157 a 185 R.G. para las Juntas de Compensación.
- 191 a 193 R.G. para las Asociaciones Administrativas de Cooperación.
- 67 a 70 R.G. para las Entidades de Conservación.

Las entidades de conservación, se crearán con el objeto de mejorar, conservar o mantener los elementos de la urbanización. Y deberán constar de sus Estatutos y órganos de Gobierno, que determinarán el régimen a seguir.

Será obligatoria la constitución de las entidades de conservación, siempre que el deber de conservación de las obras de urbanización recaiga sobre los propietarios de una unidad de ejecución, en virtud de las determinaciones del Plan, o por resultar expresamente de disposiciones legales.

**F. CONVENIOS DE CONSERVACIÓN.**

El Ayuntamiento suscribirá con las entidades de conservación, que conforme al artículo anterior se creen, convenios urbanísticos por los que se regularán la forma y manera en que se deberán prestar los servicios. Estos convenios serán vinculantes entre ambas partes y servirán de base para la prestación de los servicios, y mantenimiento de las urbanizaciones existentes.

Los convenios recogerán y determinarán las condiciones en que se deban mantener las obras realizadas, así como las obras que deban realizarse en lo sucesivo, que se ajustarán en todo caso a las impuestas por la presente normativa, para el mantenimiento en buen estado y funcionamiento correcto de todos los servicios necesarios para el desarrollo de la población.

**G. CONVENIOS URBANÍSTICOS.**

En la esfera de sus competencias y siempre que no se contravenga manifiestamente algún mandato legal o reglamentario, el Ayuntamiento podrá intervenir en la formalización de "convenios" en materia de Urbanismo con los particulares. Dichos "convenios" serán potenciados por el Ayuntamiento con carácter general y, especialmente, en aquellos casos en que su formalización implique mayor agilización y operatividad de las actuaciones urbanísticas.

Cualquiera de las partes suscriptoras del convenio, podrá decidir la procedencia o no de formalizar el "convenio" mediante escritura pública, toda vez que dicho requisito no se establece como obligatorio con carácter general.

Se tendrá en cuenta en la suscripción de Convenios Urbanísticos y en su procedimiento administrativo lo dispuesto en la Disposición Transitoria cuarta de la Ley del Suelo No Urbanizable.

## CAPÍTULO 4. NORMAS DE PROTECCIÓN Y MEDIO AMBIENTE.

### 4.1. PROTECCIÓN DE LA RED DE TRANSPORTES.

#### 4.1.A. CARRETERAS.

##### - Red Nacional del Estado.

Constituida por las actuales autovías de acceso norte a Valencia y circunvalación.

Esta red de titularidad estatal, está sometida a la aplicación de la Ley de Carreteras 25/1.989 de 29 de Julio.

Esta Ley limita la propiedad del suelo por donde discurren estas autovías de la siguiente manera:

- a) Dominio público: los terrenos ocupados por las autovías y sus elementos funcionales y una franja de terreno de 8 m. de anchura, a cada lado de la vía, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación, art. 21 Ley de Carreteras.
- b) Servidumbre: constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las autovías, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 25 m. de éstas, art. 22 de Ley de Carreteras.
- c) Afección: constituida por dos franjas de terrenos a ambos lados de las autovías; delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 m., art. 23 de la Ley de Carreteras.
- d) Línea límite de Edificación, se establece a 50 m. de cada arista exterior de la explanación.

El siguiente dibujo esquematiza esta zonificación.

##### - Red Autonómica.

Está constituida por la carretera nacional 340, que ha perdido su carácter de red estatal, a la entrada en funcionamiento de las autovías.

Esta red se rige por la Ley de Carreteras de la Comunidad Valenciana 6/1.991 de 27 de Marzo.

En base a esta Ley, se establecen las siguientes zonificaciones:

- a) Dominio público: está constituido por la propia Carretera, más unas superficies delimitadas por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a 3 m. de éstas.
- b) Protección: esta zona abarca la superficie delimitada por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a 18 m. de las mismas.

El siguiente dibujo esquematiza esta zonificación.

- Red Local de Carreteras y Caminos.

Los caminos se dividen en tres categorías:

1. Caminos de la red principal: Los grafiados en los planos de estructura orgánica del territorio, figurando en los mismos las dimensiones de cada camino.
2. Caminos de la red secundaria: Normalmente asfaltados, son aquellos con un ancho mínimo de calzada de 5'50 m.
3. Caminos vecinales: El resto de caminos, normalmente de tierra y sin salida.

Las líneas límite de vallado y de construcción quedan fijadas como sigue:

1. Caminos de la red principal: El vallado deberá respetar el ancho previsto en los planos, y las construcciones se situarán a 10'00 m de esta alineación.
2. Caminos de la red secundaria: El vallado se situará a una distancia mínima de 3'50 m del eje del camino, y las construcciones se situarán a 10'00 m de la alineación del vallado.
3. Caminos vecinales: El vallado deberá respetar el ancho del camino con una distancia mínima de 2'00 m del eje del camino, y las construcciones se situarán a 3'00 m de la alineación del vallado.

La concesión de las licencias para obras o instalaciones en las proximidades de dichos caminos o carreteras, corresponderá exclusivamente al Ayuntamiento, debiendo fijarse en cada caso la correspondiente alineación por el Técnico municipal, todo ello, sin obviar la preceptiva autorización de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte, cuando afecte a suelos no urbanizables.

4.1.B. FERROCARRIL.

Los terrenos afectados por la línea de ferrocarril Valencia - Barcelona, que atraviesa el casco urbano, están sujetos al R.D. 1.211/1.990 de 28 de Septiembre y a las Ordenanzas reguladoras del Sistema Ferroviario que reproducimos a continuación:

## ANEXO Nº 1: ORDENANZAS REGULADORAS DEL SISTEMA FERROVIARIO.

1.- OBJETO.

Las presentes Normas tienen por objeto establecer con carácter general el régimen urbanístico del suelo ferroviario como factor integrante del planeamiento territorial.

2.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO FERROVIARIO.

A efectos de aplicación de estas normas, el suelo ferroviario se subdivide en zonas de equipamiento ferroviario, zona ferroviaria y viales ferroviarios.

### 2.1.- Zona de equipamiento ferroviario.

Constituyen la zona de equipamiento ferroviario, los terrenos comprendidos dentro del recinto de la población, y que sirven de soporte a la estación de viajeros con sus edificios de servicios, y las instalaciones directa o indirectamente relacionadas con el ferrocarril.

### 2.2.- Zona ferroviaria.

Constituyen la zona ferroviaria los terrenos que sirven de soporte a estaciones de mercancías, talleres, muelles, almacenes, edificios de servicio, o cualquier otra instalación directa o indirectamente relacionada con el ferrocarril.

### 2.3.- Viales ferroviarios.

Constituyen la zona de viales ferroviarios, los terrenos ocupados por la vía e instalaciones complementarias (agujas, andenes de circulación, etc.) y la zona de protección del ferrocarril, ésta última de acuerdo con la definición que de la misma se hace en la Ley 16/1.987 de 30 de Julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres.

## 3.- CONDICIONES DE VOLUMEN (EDIFICABILIDAD).

La edificabilidad máxima medida en  $m^2t/m^2s$ . para cada una de las zonas en que se divide el suelo ferroviario, con una altura máxima libre, dadas las condiciones tan variadas de la edificación ferroviaria, queda establecida como sigue:

### 3.1.- Edificabilidad en la zona de equipamiento ferroviario.

La edificabilidad en esta zona será de  $1 m^2t/m^2s$ .

### 3.2.- Edificabilidad en la zona ferroviaria.

La edificabilidad en esta zona será de  $0,70 m^2t/m^2s$ .

### 3.3.- Edificabilidad en la zona de viales ferroviarios.

La edificabilidad en esta zona será de  $0,02 m^2t/m^2s$ .

### 3.4.- Ocupación en planta.

La ocupación máxima en planta de la parte edificada será del 50% en las zonas de equipamiento ferroviario y ferroviaria.

## 4.- USOS PERMITIDOS.

### 4.1.- En la zona de equipamiento ferroviario.

a) Servicios ferroviarios, que serán de atención al viajero (edificio de estación) y generales a la ciudad (Correos, Paquete Exprés, Auto Expreso, etc.).

b) Servicios de atención al viajero, que son complementarios de los anteriores, y que comprenden los restaurantes, cafeterías, comercios, instalaciones recreativas, zonas residenciales para los viajeros, etc.).

c) Equipamiento de la estación, que comprende las zonas de oficinas, dormitorios y viviendas de servicio a la estación, así como las correspondientes zonas de aparcamiento, tanto subterráneo como en superficie.

#### 4.2.- En la zona ferroviaria.

a) Ferrovial. Comprende todas las edificaciones, industriales e instalaciones necesarias para el adecuado funcionamiento del servicio ferroviario y los que se hallan vinculados con el mismo.

b) Almacenes e industrias. Se entiende por tales, las edificaciones e instalaciones destinadas al depósito, envasado y conservación de mercancías que son transportadas por ferrocarril para su distribución, así como las zonas correspondientes de carga y descarga.

c) Viviendas. Para uso exclusivo del personal ferroviario, con una superficie inferior al 10% de la superficie calificada como zona ferroviaria.

d) Oficinas. Las vinculadas a la explotación ferroviaria.

e) Dormitorios. Exclusivamente para uso de agentes ferroviarios.

f) Cultural y salas de reuniones. En todas sus categorías, para uso del personal de la Empresa.

g) Deportivo. Sin espectadores, para uso exclusivo del personal de la Empresa.

h) Sanitario. Ambulatorios sin hospitalización.

i) Religioso. Sólo Capillas y oratorios.

j) Aparcamiento. El necesario para el correcto funcionamiento de estas instalaciones.

#### 4.3.- Zonas de viales ferroviarios

Se permitirá, únicamente en esta zona, la edificación de garitas, o edificaciones singulares de viviendas unifamiliares aisladas al servicio de explotación ferroviaria, así como los soportes de las instalaciones eléctricas, telefónicas o telegráficas, que son precisas para el funcionamiento ferroviario.

#### 5.- LIMITACIONES GENERALES.

5.1.- Son aplicaciones a los ferrocarriles las normas y disposiciones relativas al uso y defensa de las carreteras que tengan por objeto:

a).- La conservación de la vía, sus elementos, obras de fábrica e instalaciones de cualquier clase necesarias para la explotación.

b).- Las limitaciones impuestas en relación con los terrenos inmediatos al ferrocarril, según sean zonas de dominio público, servidumbre o afectación.

c).- Las prohibiciones que tiendan a evitar toda clase de daño o deterioro de las vías, o riesgo o peligro para las personas.

d).- Las prohibiciones necesarias para no interrumpir el libre tránsito.

5.2.- Los particulares que pretendan construir o reedificar en la zona de servidumbre o afectación, así como realizar obras u otras actividades que hayan de atravesar la vía, o que impliquen alguna servidumbre o limitación sobre el ferrocarril, sus terrenos, instalaciones o dependencias, deberán obtener previamente la conformidad de la empresa titular de la línea, la cual podrá establecer las condiciones en las que deben ser realizadas la actividad de que se trate.

El incumplimiento de este trámite implicará, además de la imposición de la sanción pecuniaria que corresponde, la demolición de lo indebidamente construido.

5.3.- A tenor de lo dispuesto en la vigente Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres y su correspondiente reglamento, se distinguen a lo largo de la traza del ferrocarril y a ambos lados de la misma, las denominadas zonas de "Dominio Público" "Servidumbre y Afección", según el esquema adjunto, en las que serán de aplicación las siguientes limitaciones al uso y aprovechamiento de los terrenos:

#### Zona de dominio público.

Dentro de esta zona, la más restrictiva en cuanto a autorizaciones de obra se refiere, sólo se deberán autorizar las obras indispensables para el cruce con el ferrocarril de las conducciones de agua, electricidad, comunicaciones telefónicas y de petróleos, teniendo en cuenta, en todo caso, que la zona de 8 metros contigua a la explanación, podrá ser el futuro soporte de nuevas ampliaciones de la vía.

#### Zona de servidumbre.

Dentro de esta zona, no podrán realizarse nuevas edificaciones ni reedificaciones, salvo que excepcionalmente así lo autorizase RENFE, a la vista de las circunstancias concurrentes y justificación de no perjudicar al ferrocarril.

#### Zona de afección.

Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obra o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización de RENFE. Es importante decir a este respecto, que la denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de planes o proyectos de ampliación o variación del ferrocarril, en un futuro no superior a 10 años.

### 6.- PLANES DE ORDENACIÓN DE SECTORES INMEDIATOS.

6.1.- Los Planes Parciales de Ordenación Urbana correspondientes a sectores de suelo urbanizable, programado y no programado, cruzados por o inmediatos a las vías férreas, regularán la edificación y el uso, y ordenarán el suelo, respetando las limitaciones impuestas por la legislación especial ferroviaria y por las ordenanzas ferroviarias de este Plan.

6.2.- En estos Planes Parciales, la inedificabilidad a que se refiere el artículo anterior, podrá ser ampliada o reducida, respecto a áreas o sectores determinados, siempre que se respete, en todo

caso, las limitaciones impuestas por la legislación ferroviaria y previa autorización de la Administración Ferroviaria Competente.

6.3.- Cuando la vecindad del ferrocarril no impida, limite o entorpezca el destino, en todo o en parte, de la zona de policía de ferrocarriles, ésta se podrá destinar a espacios verdes o aparcamientos, no computable a estos efectos.

#### 7.- VALLADO DE LAS LÍNEAS FÉRREAS Y PASOS A NIVEL.

La transformación de suelo urbanizable en suelo urbano, esto es, las actuaciones urbanísticas en suelo urbanizable, tanto en el programado como en el no programado, incluirán dentro de las mismas la obligación por parte del ente urbanístico actuante, del vallado de la línea férrea que pase por las inmediaciones de este suelo y de acuerdo con la normativa establecida por el Ministerio de Transportes, no crearán ningún paso a nivel, es decir, el cruce de la red viaria o peatonal prevista en los planes con la vía férrea se realizará a diferente nivel. Aplicándose en estos casos la normativa propuesta para el suelo urbano, por lo que la intersección, carretera-ferrocarril, será objeto de un estudio de detalle.

Por lo que respecta al suelo urbano, y tanto en los Planes Especiales de Reforma Interior que se formulen, como en aquéllos suelos que sean objeto de un planeamiento de rango superior, y al objeto de suprimir las posibles interferencias del tráfico viario y peatonal con el ferroviario, para estos puntos de cruce, será preceptivo el desarrollo de un estudio de detalle cuya aprobación requerirá la conformidad de la administración ferroviaria.

Por último, el suelo no urbanizable, mientras permanezca en esta situación, y para los cruces carretera-ferrocarril, se tendrá en cuenta que no será edificable el rectángulo delimitado por la intersección de las zonas de afección de la carretera y del ferrocarril.

#### 8.- LICENCIAS Y AUTORIZACIONES.

En las obras necesarias para la gestión del servicio ferroviario, tales como tendido y ampliación de vías, construcción de andenes y muelles de carga y descarga y, en general, cualquier otra que no afecte al Plan General de Ordenación, se entienden implícitamente concedidas todas las autorizaciones, permisos y licencias administrativas precisas y convenientes, conforme establece el art. 179 de la L.O.T.T.

Cuando se tratase de obras que no fueran necesarias estrictamente para la prestación del servicio ferroviario, y éstas afectasen al Plan General de Ordenación, deberá someterse el proyecto previamente a la conformidad del Ayuntamiento y, en caso de disconformidad de dicha Autorización con el Proyecto, se elevará a la Comisión Provincial de Urbanismo u Organismo que asuma sus funciones, quien decidirá en definitiva.

#### 4.1.C. VÍAS PECUARIAS.

1. Por tratarse de bienes de dominio público, se consigna su trazado en este Plan General, siendo de obligado cumplimiento las disposiciones de la Ley 22/74 y el Decreto 2876/78.

Serán de aplicación, como mínimo, las Normas contenidas en el apartado B. anterior, sobre líneas de edificación y líneas de vallado fijadas por los caminos o carreteras de dominio público municipal, sin perjuicio de mayores restricciones que pueda establecer la Consellería de Agricultura, a través de la Unidad Forestal, en aplicación del Reglamento y la tramitación necesaria para decretar la innecesariedad y enajenabilidad de las Vías Pecuarias.

El trazado de dichas vías se contiene en planos y las anchuras legales de cada una de ellas son las siguientes:

Denominación	Longitud aprox. m	Anchura (m.)			Superficie Aproximada (m <sup>2</sup> )		
		Inicial (legal)	Necesaria (propuesta)	Sobrante	Inicial	Necesaria	Sobrante
* Cañada de Aragón o del Camino de Lliria	2.900	75	12	63	217.500	34.800	182.700
* Cañada del Mar	2.000	75	20	55	150.000	40.000	110.000
* Cordel de Sagunto al Puig o del Vall de Jesús	3.000	37,5	20	17,5	112.500	60.000	52.500
* Vereda de Mangraners	5.500	20	14	6	110.000	77.000	33.000
* Colada de Alicante	750	8:2	8:2		3.000	3.000	
	2.250	8	8		18.000	18.000	
* Colada del Camino del Azagador	4.400	10	10		44.000	44.000	
<b>TOTALES</b>	<b>20.800</b>				<b>655.000</b>	<b>276.800</b>	<b>378.200</b>

**NOTA:** La anchura variable dentro del casco urbano, está ajustada al Plan de Ordenación Urbana vigente en el municipio de **Puçol**. Estas vías aparecen reflejadas en los planos de Estructura Orgánica del Territorio.

#### 4.1.D. LÍNEAS DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

1. La servidumbre de paso de energía eléctrica, no impide al dueño del predio sirviente, cercarlo, plantar o edificar en él, dejando a salvo dicha servidumbre. No obstante, constatada por recientes investigaciones la nocividad para las personas del contacto continuado con el campo electromagnético que generan los cables de alta tensión, se mantendrá una distancia de seguridad de 50 m. a ambos lados de dichos cables en los casos de nuevas actuaciones urbanísticas. La franja de seguridad así constituida deberá preservarse de la ubicación de viviendas, quedando destinada a viales, zonas verdes, etc.

2. En todo caso queda prohibida la plantación de árboles y la construcción de edificios e instalaciones en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menor distancia de la

establecida en la legislación vigente ( $U =$  Tensión compuesta en KV.) y que se transcriben a continuación.

- a) Edificios y construcciones a  $3,3 + U/100$  m. con un mínimo de 5 m.
- b) Bosques, arbolado y masas de arbolado  $1,5 + U/100$  m. con un mínimo de 2 m.
- c) En las líneas aéreas se tendrá en cuenta para el cómputo de estas distancias la situación respectiva más favorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea y los árboles, edificios o instalaciones industriales de que se trate.

#### 4.1.E. OTRAS REDES O CONDUCCIONES.

1. Igualmente se respetarán las servidumbres que puedan generar las instalaciones de gasoductos y oleoductos, canales de agua, radioeléctricas, aeronáuticas, y de cualquier otro tipo de instalaciones, de acuerdo con sus legislaciones respectivas.

## **4.2. PROTECCIÓN DE COSTAS, CAUCES Y BARRANCOS.**

### **A. COSTAS.**

El límite marítimo - terrestre del municipio de **Puçol**, se encuentra reflejado en el suelo urbano de la Playa.

Las condiciones que deben cumplir los suelos limítrofes con el Mar Mediterráneo, quedan reguladas por la Ley de Costas 22/1.988 de 22 de Julio y sus reglamentos R.D. 1.471/1.989 de 1 de Diciembre y R.D. 1.112/1.992 de 18 de Septiembre, que modifica parcialmente el anterior.

### **B. CAUCES.**

- 1. Las parcelas que lindan con cauces públicos, deberán dejar una zona libre de edificación en cumplimiento de la Norma específica.
- 2. Se prohíbe levantar y sacar fuera de los cauces las rocas, arenas y piedras existentes en los mismos, en cantidad susceptible de perjudicar la cantidad biogénica del medio. Se prohíbe así mismo toda modificación de la composición de la vegetación de las orillas y márgenes de aguas públicas.
- 3. En cualquier caso, se tendrá en cuenta el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por R.D. 849/1.986.

**4.3. PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.****4.3.A. CONDICIONES DE LOS RESIDUOS GASEOSOS.**

1. En el ámbito del Plan se prohíben las emanaciones de polvo o gases nocivos y en todo caso se deber cumplir la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico 38/1972, de 22 de Diciembre y Decreto 833/75 de 6 de Febrero (B.O.E. nº 96 de 22 de Abril), que desarrolla dicha Ley.

2. Respecto a las concentraciones máximas admisibles de contaminantes, los límites generales que dicha Ley establece son los siguientes:

<b>Contaminantes</b>	<b>Unidad de Medida</b>	<b>Niveles Máximos</b>
Partículas sólidas	mg/Nm <sup>3</sup> .	150
SO <sub>2</sub>	mg/Nm <sup>3</sup> .	4.500
NO (como NO <sub>2</sub> )	ppm	300
CO	ppm	500
F total	mg/Nm <sup>3</sup> .	250
C/	mg/Nm <sup>3</sup> .	230
C/II	mg/Nm <sup>3</sup> .	460
SiI <sub>2</sub>	mg/Nm <sup>3</sup> .	10

**4.3.B. CONDICIONES DE LAS AGUAS RESIDUALES.**

1. Los vertidos de las aguas residuales podrán realizarse a un colector existente, a un cauce público o sobre el propio terreno, según los casos siguientes y con las limitaciones que a continuación se exponen:

- a) En el casco urbano de **Puçol**, tanto zonas residenciales como industriales, e incluso en el suelo urbanizable limítrofe a él, se realizarán los vertidos obligatoriamente a la red de saneamiento existente o prevista, para su posterior tratamiento en depuradora.
- b) En el suelo no urbanizable, en los casos de edificaciones aisladas, se podrá realizar el vertido de aguas residuales a barrancos o acequias, previa depuración de los mismos.

Esto será admisible, siempre que se justifique no poder conectar a la red general de alcantarillado, por estar ésta a más de 100 m.

2. Cuando los vertidos, previamente depurados, se realicen a un cauce público, deberá contarse con la oportuna autorización de la Confederación Hidrográfica del Júcar, y ajustarse a las condiciones que imponga dicho organismo.

3. Cuando los vertidos se realicen a un colector o red de saneamiento, deberá acreditarse documentalmente la posibilidad de vertido, mediante autorización expedida por el organismo o entidad competente, en el que se especifique el caudal máximo permitido.

4. Cuando los vertidos se realicen en el propio terreno al subsuelo, bien sean procedentes de fosas sépticas, o de sistemas de depuración colectivos, se cumplirá taxativamente el Reglamento de Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986). Y, en cualquier caso, los afluentes se ajustarán a los valores límites contenidos en la tabla 2 del Anexo al Título IV de dicho Reglamento, que se refiere a los parámetros característicos que se deben considerar, como mínimo, en la estima del tratamiento del vertido.

5. Quedan totalmente prohibidos los vertidos de aguas residuales directamente al subsuelo (pozos ciegos), a fin de evitar la degradación de los acuíferos subterráneos. El Ayuntamiento podrá exigir, incluso a las viviendas ya existentes, la instalación de fosas sépticas y la anulación de pozos ciegos.

6. Cuando se viertan aguas residuales procedentes de un proceso industrial, deberá acompañarse a la petición de licencia, la relación de las características físicas, químicas y biológicas del afluente. No siendo necesario aportarlos cuando solo se viertan aguas procedentes de los aseos del personal.

Cuando sea necesaria la depuración previa, se acompañar a la solicitud el estudio de la depuración prevista y del plan de mantenimiento.

7. Las aguas residuales procedentes de vertidos industriales, deberán observar las siguientes características, para que sea procedente su recogida a través de la red de saneamiento general y su posterior tratamiento en depuradoras colectivas, a fin de proteger y conservar dichas infraestructuras:

- Ausencia de sólidos, líquidos o gas inflamables y/o explosivos.
- PH comprendido entre 6 y 9.
- Nivel de sulfatos inferior a 1.500 ppm.
- Temperatura inferior a 40° C.

Y en general, ausencia de cuerpos o sustancias capaces de producir corrosión, abrasión, espumas, fenómenos de flotación, etc., que puedan producir destrucciones en la red o alteraciones en el proceso de depuración.

#### 4.3.C. CONDICIONES DE LOS RESIDUOS SÓLIDOS.

1. Será de aplicación la Ley 42/75 de 19 de Noviembre, sobre Desechos y Residuos Sólidos Urbanos, así como el Real Decreto 1.163/86 de 13 de Junio sobre recogida y tratamiento de residuos sólidos, que la modifica y complementa.

2. La recogida de residuos sólidos se llevará a cabo por el Servicio Municipal de recogida de basuras o por Empresas autorizadas por el Ayuntamiento. Si existieran residuos de cualquier actividad que, por sus características, no pudieran ser recogidos por el Ayuntamiento o Empresas autorizadas, deberán ser trasladados por cuenta del titular de la actividad, en las condiciones y en los puntos de vertido que señale el Ayuntamiento.
3. El vertido de los residuos sólidos se efectuará en vertederos o plantas de tratamiento autorizadas, quedando totalmente prohibidos los vertidos incontrolados en barrancos, cauces y similares, a fin de evitar el impacto negativo en el medio ambiente.
4. Las solicitudes para la obtención de las autorizaciones indicadas en el punto 2., deberán ir acompañadas, además de los datos de la empresa, del tipo de gestión, medios utilizados y duración del contrato.

#### 4.3.D. CONDICIONES DEL ABASTECIMIENTO DE AGUA.

1. Las perforaciones para captación de aguas subterráneas, no podrán iniciarse sin licencia municipal, además de las correspondientes autorizaciones de los organismos competentes.
2. La concesión de agua para abastecimiento de urbanizaciones, colonias o núcleos residenciales que no puedan ser abastecidos desde la red municipal, deberán contar con el permiso del Ayuntamiento, previo informe de los servicios técnicos municipales.

La tramitación se hará a través del Ayuntamiento, ante el Organismo correspondiente, según los artículos 122 y s.s del Reglamento del Dominio Público Hidráulico R.D. 849/1986 de 11 de Abril.

3. La calidad de las aguas de uso doméstico, deberá cumplir la Reglamentación técnica sanitaria para Abastecimientos y Control de calidad de las aguas potables de 1.982, así como la directiva del Consejo de la C.E.E. 80/778/C.E.E. de 15 de Julio de 1.980 y anexo nº 1 del Reglamento de la Administración pública del Agua y de la Planificación Hidrológica R.D. 927/1988.

#### 4.3.E. RUIDOS Y VIBRACIONES.

1. El nivel sonoro se medirá en decibelios ponderados de la escala A (dBA), según la norma UNE 21/31.475, y su determinación se efectuará en la parte exterior de la medianera del edificio, o desde el local ajeno más afectado, y, en cualquier caso, en el lugar en que su valor sea el más alto, en el momento en que las molestias sean más acusadas, a fin de comprobar el cumplimiento de los valores límites dados para cada tipo de industria o actividad.
2. No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos. Para su corrección, se dispondrán bancadas antivibratorias, independientes de la estructura del edificio y del suelo del local, para todos aquellos elementos originadores de la vibración, así como de apoyos elásticos para la fijación a paramentos. El parámetro que se utilizará para la medición será el Vpals.

**4.3.F. ACTIVIDADES QUE GENERAN MALOS OLORES.**

1. Las pescaderías, carnicerías y similares que pretendan establecerse en el interior del núcleo urbano, deberán estar dotadas obligatoriamente de cámaras frigoríficas de dimensiones apropiadas.
2. Se prohíbe el establecimiento de actividades ganaderas (vaquerías, establos, cuadras, corrales de aves, etc.) dentro del Casco Urbano y asentamientos residenciales, debiendo localizarse las mismas en el Suelo No Urbanizable y a una distancia mínima de 3.000 m. de cualquier núcleo de población. Esta limitación de 3.000 m. no será de aplicación a aquellas actividades ganaderas que, al tiempo de la aprobación de esta modificación, dispusieran de la preceptiva autorización del órgano autonómico pertinente para su instalación, ampliación o legalización.

No obstante lo anterior, se permitirá el traslado de las instalaciones ganaderas existentes en la zona comprendida entre los caminos de Lliria, Mangraners, Alfinach y la autopista A-7 (By-Pass) a la zona delimitada por el Camí del Puig, Barranc del Puig, vías del ferrocarril, y una línea paralela a 1.000 m. de límite del nuevo Suelo Urbanizable Programado Residencial. La instalación en esta nueva zona implicará el desmantelamiento completo de la instalación antigua, incluyendo la demolición de las edificaciones e instalaciones existentes.

3. Por extensión, deberán ubicarse a la misma distancia antes citada, las actividades industriales que den origen a malos olores.

**4.4. PROTECCIÓN DEL TERRITORIO Y DEL PAISAJE.**

Complementariamente a la normativa sobre las zonas de protección que expresamente se señalan en el presente Plan General Municipal, la protección del equilibrio ecológico, la ambientación y el paisaje constituyen uno de los objetivos principales del mismo, debiendo observarse las siguientes normas a tal efecto:

**4.4.A. DISPOSICIÓN GENERAL.**

No se concederá licencia a todo plan, proyecto o acto que tienda a la destrucción, deterioro o desfiguración del paisaje o a su ambientación dentro de la naturaleza.

Toda actuación (trazado de infraestructuras territoriales, repoblaciones forestales, extracción de tierras, explotaciones mineras, grandes industrias, etc.) que se prevea pueda alterar el equilibrio ecológico, el paisaje natural o introduzca cambios importantes en la geomorfología, necesitará presentar un estudio de las consecuencias de la actuación, ante el Ayuntamiento, para su aprobación.

En cualquier caso, se estará a lo dispuesto por la Ley de Impacto Ambiental (2/1.989 de 3 de Marzo) y el Reglamento para la ejecución de dicha Ley (Decreto 162/90 de 15 de Octubre), ambos de la Generalitat Valenciana.

#### 4.4.B. NUEVAS CARRETERAS O CAMINOS.

Se evitará la desaparición de la capa vegetal en las zonas lindantes con las carreteras y caminos de nuevo trazado, reponiendo aquellas franjas que por causas constructivas (almacenamiento de materiales, maniobrabilidad de la maquinaria, asentamientos provisionales, etc.) hayan resultado dañadas o deterioradas. En aquellos lugares en que por causas de la topografía del terreno y del trazado viario fuera necesario la creación de taludes o terraplenes, deberán ser trazados de tal forma que no alteren el paisaje.

#### 4.4.C. RECTIFICACIONES EN EL TRAZADO VIARIO.

En aquellos tramos de carreteras o caminos que por alteración en su trazado quedaran sin uso, se levantará el firme y se repondrá su capa vegetal y la flora natural de la zona.

#### 4.4.D. CANTERAS Y EXPLOTACIONES MINERAS A CIELO ABIERTO.

1. Dada la condición especial que requiere la localización de estas actividades, antes de proceder a la concesión de licencias para la explotación a cielo abierto de los recursos naturales del subsuelo, se compararán los beneficios económicos y sociales de las instalaciones con los perjuicios paisajísticos, exigiendo estudios sobre las variaciones que se introducen en la ecología, escorrentías, etc. de la zona; no concediéndose la licencia cuando los perjuicios fueran graves o irreparables. En cualquier caso, se estará a lo previsto por las presentes Normas, por la Legislación minera y por la Ley Valenciana sobre Suelo No Urbanizable.

2. La solicitud de estas actuaciones irá avalada técnicamente por facultativo competente y contendrá como mínimo los siguientes documentos, y sin perjuicio de lo dispuesto por otras disposiciones legales que sean de aplicación.

a) Plano de emplazamiento en relación con los planos de Ordenación del Plan General.

b) Plano topográfico de la parcela o parcelas a que se refiere la solicitud, a escala mínima de 1/1.000 en el que se indiquen las cotas altimétricas, la edificación y arbolado existente y la posición en planta y alzado, de las fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por el desmonte o terraplén.

c) Plano de los perfiles que se consideren necesarios para apreciar el volumen y características de las obras a realizar, así como los de detalle precisos que indiquen las precauciones a adoptar en la propia situación, vía pública y fincas o construcciones vecinas.

- d) Memoria técnica explicativa de las características, programas y coordinación de los trabajos a realizar y en la que se precisarán todas las medidas de seguridad necesarias.
- e) Presupuesto detallado de las obras a realizar.
- f) Nombramiento de técnico director de los trabajos, visado por el correspondiente Colegio Oficial.

El Ayuntamiento podrá exigir, además, un informe geotécnico del terreno o solar cuando el volumen de los terrenos a mover así lo aconseje para la seguridad de personas o bienes.

#### 4.4.E. CESE DE LAS EXPLOTACIONES.

Las canteras y demás instalaciones mineras que cesen en sus explotaciones, se verán obligadas a restituir el paisaje natural, suprimiendo taludes y terraplenes y reponiendo la capa vegetal y la flora. En este sentido, el Ayuntamiento podrá exigir, antes de otorgar la licencia, los depósitos, avales y medidas cautelares que juzgue precisas para que esta obligación sea debidamente cumplimentada en su día.

#### 4.4.F. TRANSFORMACIONES AGRARIAS.

Las transformaciones agrarias que impliquen importantes movimientos de tierras estarán sujetas al trámite de solicitud de Licencia de Obras.

Los movimientos de tierras precisos para la ejecución de dichas transformaciones se adaptarán al terreno mediante terraza o abancalamiento.

En cualquier caso, los desmontes, terraplenes o muros resultantes no sobrepasarán la altura de 3 metros. Si los sobrepasaran, requerirán proyecto técnico para la realización del muro de contención.

Las mesetas o bermas tendrán un ancho mínimo de 3 m. y la distancia mínima entre un desmonte o talud y la arista exterior de los caminos existentes será de 4 m., ya sean éstos, públicos o privados.

A la solicitud de licencia, se adjuntarán como mínimo los documentos exigidos para las canteras y explotaciones mineras referidos en los párrafos a), b) y e), y que vienen relacionados en el apartado anterior D. de este mismo artículo.

#### 4.4.G. REPOBLACIONES FORESTALES.

Simultáneamente a la rentabilidad de las repoblaciones forestales hechas con especies exóticas y de fácil crecimiento, se valorará la promoción e investigación sobre el mejoramiento de las especies autóctonas y tradicionales de las comarcas, con vista a no romper el equilibrio paisajístico y ecológico de la zona.

#### 4.4.H. ANUNCIOS Y CARTELES.

Se estará a lo dispuesto en la Ley 25/1988 de 29 de Julio de Carreteras (Artículo 24), así como a lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley de Carreteras de la Comunidad Valenciana.

Se prohíben todo tipo de anuncios que se pinten o realicen directamente sobre rocas, taludes, faldas de montañas, etc. En cualquier caso, será preceptiva la concesión de la correspondiente licencia municipal que habrá de estar condicionada a la aceptación del anunciante del mantenimiento en correctas condiciones del decoro del cartel, durante el plazo de duración de la licencia, quedando obligado éste a la expiración de ésta, a la retirada del anuncio a su costa, restituyendo las cosas a su primitivo estado, salvo que obtenga nueva licencia.

#### 4.4.I. BASUREROS Y ESTERCOLEROS.

Se situarán en lugares no visibles y en donde los vientos dominantes no puedan llevar olores a núcleos habitados o vías de circulación peatonal, y se rodearán de pantallas arbóreas. La distancia de su emplazamiento al lugar habitado más próximo será por lo menos de 2.000 m. Se recomienda, no obstante, la instalación y uso de incineradores de contaminación atmosférica controlada, y en cualquier caso, será preciso que contemplen la imposibilidad de contaminación por productos lixiviados, y las medidas necesarias para evitar la proliferación de roedores.

Los Proyectos que a juicio de la Corporación Municipal afecten de algún modo a los valores paisajísticos protegidos por esta Norma, podrían ser sometidos a informe previo de la C.T.U.

### **4.5. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTORICO-ARTISTICO CULTURAL.**

1. Los elementos o sectores de interés histórico-artístico, arqueológico, o cultural en general, serán objeto de protección especial, mediante el establecimiento de las servidumbres que, en su caso, procedan.

En los edificios protegidos solo se permitirán obras de consolidación y de restauración. Únicamente procederá la sustitución parcial de alguno de sus elementos arquitectónicos cuando vaya encaminada a recuperar el aspecto original del edificio.

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

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

Si los yacimientos arqueológicos estuviesen declarados como tales por la Dirección General del Patrimonio Artístico, no podrán realizarse en ellos operación alguna sin autorización previa e inspección de los Servicios Arqueológicos competentes, y bajo la supervisión de la Declaración General del Patrimonio Artístico. Si no se hallan declarados, si se descubre su existencia, o hay razones que aseguren los mismos, se deberá ordenar por el Ayuntamiento la inmediata paralización de las obras, dándose cuenta a la Dirección General del Patrimonio Artístico, para que emita informe preceptivo y adopte las medidas de protección que establece la legislación vigente.

2. En lo que respecta al patrimonio arquitectónico, se consideran como de especial protección y, por tanto, catalogados por el presente Plan, los siguientes edificios, con sus respectivos entornos:

- Iglesia Parroquial.
- Muros del antiguo Palacio Arzobispal.
- Edificio c/. Castelló, Horts, M. Amigó.
- Molino de Viento.
- Sindicato.
- Cine.

3. En cuanto al patrimonio edificado de interés, se considera como tal el núcleo del casco antiguo de **Puçol**. Para la conservación de su trama y tejido urbanos el presente Plan, a través de las Ordenanzas de zona (ver capítulo 8) y de la propia Ordenación, arbitra las medidas y determinaciones necesarias para una conservación activa, es decir, con posibilidades de renovación edilicia controlada.

## **CAPÍTULO 5. NORMAS DE URBANIZACIÓN.**

### **5.0. OBJETIVO.**

Es objetivo de las presentes Normas, establecer las exigencias a tener en cuenta para la redacción de los Proyectos de Urbanización necesarios para la ejecución de los Planes Parciales, Planes Especiales y el presente Plan General. En todas las urbanizaciones o actuaciones urbanísticas deberán resolverse los problemas de abastecimiento de agua, energía eléctrica y alumbrado público, depuración y vertido de aguas residuales, pavimentación y otros, de acuerdo con las siguientes Normas.

Las condiciones impuestas a la urbanización podrán exceptuarse en aquellos casos que se justifique, por ser mejora sobre lo exigido o por la imposibilidad de cumplirse debido a la variación de materiales y cambios en la tecnología de la construcción. La variación deberá ser aprobada por el Órgano Municipal competente para la aprobación del proyecto de urbanización.

En general, el trazado de las redes será subterráneo pero en el caso de remodelación, adaptación y/o mejora de las líneas existentes en el suelo urbano consolidado se permitirá, excepcionalmente y siempre que se justifique técnicamente su imposibilidad como consecuencia de la tipología constructiva o la trama viaria, el trazado por fachada de las redes de alumbrado público, baja tensión y teléfonos cumpliendo las siguientes condiciones:

La altura de las redes no será inferior a 2,50 m sobre la acera.

Los conductos se alojarán en canaletas o bandejas registrables debidamente acondicionadas e integradas en fachada.

En cualquier caso, los Servicios Técnicos Municipales establecerán las condiciones a las que se deben ajustar las líneas en tales circunstancias.

### **5.1. ABASTECIMIENTO DE AGUA.**

#### **A. DOTACIÓN MÍNIMA DE AGUA PARA USO EXCLUSIVO DOMÉSTICO.**

No será nunca inferior a 250 l. por habitante y día, para usos residenciales. Para usos industriales y otros, se justificarán las necesidades con una previsión mínima de 20 m<sup>3</sup>. por día y Ha. salvo lo que disponga el Ayuntamiento en base a la documentación presentada.

#### **B. PRESIÓN MÍNIMA.**

Será de 1,5 atmósferas en el punto de abastecimiento a la vivienda o usuario más desfavorables.

**C. CALIDAD.**

Se deberá garantizar por el organismo suministrador, la calidad, caudal y presión; acreditando los aforos en época de estiaje, capacidad, potabilidad y su procedencia, según lo establecido en la Reglamentación Técnica Sanitaria para abastecimiento y Control de Calidad de las aguas potables de 1.982. En caso de utilizarse aguas no potables para uso de riegos u otros servicios, se establecerán dos redes independientes.

**D. DEPÓSITOS.**

1. La capacidad mínima del depósito o depósitos reguladores será el correspondiente a un día de consumo.
2. En caso de depósito único, éste deberá estar repartido en dos cámaras aproximadamente iguales, independientes e interconectadas, en previsión de averías e interrupciones por limpieza.
3. Si no existiera cota suficiente para alimentar el conjunto previsto, con la presión necesaria, se podrá optar entre la instalación de un depósito elevado, que se suministraría del regulador enterrado, o bien de un grupo hidroneumático, solución aconsejable en pequeños asentamientos.

**E. DISEÑO DE LA RED.**

1. El material de las conducciones será del tipo que no pueda alterar la potabilidad del agua.
2. A efectos de cálculo de diámetros, se supondrá un consumo instantáneo máximo de 4 veces el medio. El diámetro mínimo admitido en la red general será de 100 mm. en conducciones de fibrocemento y 150 mm. en conducciones de fundición.
3. Las redes de abastecimiento de agua serán malladas, estableciéndose los diámetros de forma que se obtenga el adecuado equilibrio hidráulico, y contarán con el número de conexiones necesario para asegurar el abastecimiento de cualquier punto a partir de, al menos, dos posibles puntos diferentes de conexión.

Únicamente podrán situarse en cola, con extremidad ciega, los ramales finales de distribución para acometida a parcelas en fondo de saco, y siempre que su longitud sea inferior a 300 metros.

4. En el trazado y dimensionado de redes principales, se tendrá en cuenta las posibles conexiones con otros sectores o polígonos contiguos, al que se planifica, en base a la capacidad y características de las redes generales previstas y la previsión de posibles enlaces con zonas perimetrales de posible dependencia, y para conseguir equilibrios adecuados en las mallas hidráulicas.

**F. REDES DE RIEGO E HIDRANTES.**

1. Se preverán los puntos de toma adecuados para el riego de zonas verdes y espacios libres.
2. En la red general se dispondrán hidrantes para incendios, con diámetro no inferior a 100 mm.
3. La acometida será directa a la red y la dotación mínima será de 1 hidrante cada 25.000 m<sup>2</sup>., y situados a distancias no mayores de 200 metros medidos en línea recta.

**G. SEPARACIONES DE OTROS SERVICIOS.**

1. Las separaciones entre la red de abastecimiento de agua y otras instalaciones serán como mínimo las siguientes, expresadas en cm.

Tipo de conducción	DISTANCIAS	
	Horizontales	Verticales
Alcantarillado	60	50
Gas	50	50
Electricidad Alta Tensión	30	30
Electricidad Baja Tensión	20	20
Teléfono	30	-

2. El trazado de la red deberá estar señalizado y fácilmente localizable.

**5.2. SANEAMIENTO.****A. RED GENERAL.**

1. Se recomienda el empleo, con carácter preferente, del sistema separativo, mediante la construcción de redes independientes para aguas negras y pluviales, lo que facilitará la depuración de aquéllas y mejorará su régimen hidráulico, a más de conseguir un superior nivel de salubridad ambiental al aislar la red de aguas negras del exterior.
2. El sistema unitario podrá ser aconsejable cuando no se requiera una depuración biológica completa, como puede ser el vertido a colector existente.
3. En casos especiales en los que la conexión del área objeto del Plan, su topografía y el régimen local de lluvias lo permitan, podrá realizarse exclusivamente una red subterránea única para aguas negras, evacuando las pluviales por la superficie, mediante la previsión de cunetas y pasos bajo calzadas, así como tramos enterrados de reducida longitud, cuando sea preciso.

4. La situación favorable para la solución de este tipo se presentará cuando la superficie total del área objeto del Plan se pueda dividir en cuencas parciales independientes entre sí, pudiendo diversificar los puntos de desagüe pluvial. No es recomendable que el tamaño de cada cuenca parcial sobrepase 10 Has.

#### **B. CALCULO DE LA RED.**

1. La red de aguas negras se calculará para caudales iguales a los de suministro de agua potable para usos domésticos, con un mínimo de 160 litros por habitante, y el caudal instantáneo cuatro veces al medio.

2. Para el cálculo del caudal de aguas pluviales se estimará el tiempo de acumulación para la cuenca recogida (que en actuaciones de tipo medio puede estimarse en 20 minutos), y se considerará la media de los máximos aguaceros de esa duración ocurridos en períodos de dos años. Se considerarán no solo las aguas recogidas por el área de estudio, sino también las de aportación exterior al mismo, provenientes de vaguadas naturales, pudiendo establecerse defensas y cauces artificiales que desvíen de las áreas de asentamiento, esas aportaciones exteriores.

#### **C. DISEÑO DE LA RED.**

1. El trazado se situará bajo calzadas, aceras, zonas verdes y espacios libres.

2. Se establecerán pozos de registro en todos los cambios de alineación o de pendiente y en entronques de ramales y, como máximo, a 35 m. entre sí en alineaciones rectas, en tramos tubulares.

3. La profundidad mínima de la arista superior del conducto será de 0,70 m. y el diámetro mínimo de éste, será de 0,30 m. Cuando en casos especiales deba ser menor de 0,70 m., se deberá hormigonar el espacio hasta la calzada.

4. Se preverán las acometidas a parcelas, anticipando su ejecución a la del firme de la calzada.

5. Se instalarán cámaras de descarga periódicas en cabeceras de alcantarillado de aguas negras, cuando los cálculos lo aconsejen. Los cálculos se realizarán mediante aplicación de cualquiera de las fórmulas sancionadas por la práctica, con velocidades de circulación comprendidas entre 0,50 metros/segundo y 3,50 metros/segundo.

7. Las pendientes mínimas en las cabeceras de ramal serán del 2‰.

### **5.3. SUMINISTROS DE ENERGÍA ELÉCTRICA.**

#### **A. CONEXIÓN Y TRANSPORTE.**

La disposición de energía eléctrica deberá ser garantizada mediante documento que acredite el acuerdo con la compañía suministradora.

#### **B. DOTACIÓN.**

La dotación mínima por vivienda o local de 100 m<sup>2</sup>. o fracción será de 3 Kw. Para usos industriales, deportivos, etc., se justificarán las dotaciones necesarias en función de las instalaciones.

#### **C. REDES Y CENTROS DE TRANSFORMACIÓN.**

Las líneas de distribución tanto para alumbrado público, como para uso doméstico, serán subterráneas en suelo urbano y urbanizable.

Las casetas de transformación que no sean subterráneas, deberán acondicionarse a la estética del conjunto, compaginando adecuadamente los criterios técnico-económicos con los estéticos, en la elección de su emplazamiento.

#### **D. PROYECTO DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA.**

Deberá de sujetarse a la normativa del Ministerio o Consellería de Industria y las instalaciones a lo dispuesto en el Reglamento electrotécnico de Baja Tensión, Reglamento de Alta Tensión, Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en subestaciones y centros de transformación e Instrucciones Complementarias.

### **5.4. ALUMBRADO PÚBLICO.**

1. Los criterios a prevalecer en el cálculo de iluminación, seguirán las recomendaciones de la Comisión Internacional de Iluminación (C.I.E.).
2. Se tomarán en cuenta los conceptos de nivel de iluminación, uniformidad de luminaria y ausencia de deslumbramiento.
3. Se utilizarán lámparas de vapor de sodio de alta presión.
4. Cada luminaria deberá estar dotada de dispositivos de protección contra cortocircuitos, disponiendo un equipo auxiliar para el encendido.
5. Los niveles de iluminación del sistema viario no serán inferiores a los siguientes:

Tipo de vías	Iluminación (lux)	Factor de uniformidad
Principales	20	0,30
Secundarias	15	0,20
Peatonales	15	0,15

### **5.5. INSTALACIÓN TELEFÓNICA.**

1. Toda actuación urbanística que se realice en el casco de la población y en sus zonas industriales, deberá contar con instalación para teléfonos.
2. La red en dichos casos será subterránea, bajo tubo de PVC rígido o similar.
3. Las características geométricas, funcionales y estructurales de las canalizaciones y elementos a ellas asociados, deberán cumplir las directrices marcadas por la Compañía Telefónica.

### **5.6. FIRMES Y PAVIMENTOS.**

1. El tipo de firme a emplear en cuanto a naturaleza y espesor, dependerá fundamentalmente de:
  - La intensidad y naturaleza del tráfico que ha de soportar.
  - La naturaleza del terreno de cimentación.
  - Los recursos disponibles de la zona de emplazamiento.

Cualquier elección referente al tipo de pavimento, deberá ser razonablemente justificada en el Proyecto de Urbanización.

2. No obstante lo anterior, en ningún caso se admitirá en calzada un pavimento equivalente inferior al de doble tratamiento superficial sobre 25 cm de base granular compactada, y en acera, acabado de baldosa sobre 10 cm de hormigón.
3. En todo caso, los tipos y espesores, tanto de las capas de firme como las de rodadura, se deberán justificar mediante un estudio que será preceptivo a nivel de Proyecto de Urbanización.
4. Es aconsejable el contraste visual entre las distintas zonas pavimentadas: calzadas, aceras, pistas de bicicletas, arcones y aparcamientos.
5. Las aceras siempre se situarán a distinto nivel que las calzadas, y no serán preceptivas en el caso de viales inferiores a 7 m. de sección y pertenecientes a calles de tráfico restringido, que no obstante, dispondrán de pendientes adecuadas para canalizar y recoger las aguas pluviales.

## **5.7. APARCAMIENTOS.**

Se entiende por plaza de aparcamiento, a los efectos de establecer la reserva obligatoria, una porción de suelo horizontal con las siguientes dimensiones mínimas: Suelos: 5,00 x 2,30.

Esta plaza llevará adscrita una superficie útil mínima de 20 m<sup>2</sup> del total de superficie del aparcamiento, donde se incluirían las áreas de acceso y maniobra. Estas superficies adscritas, se entienden para zonas de aparcamiento comunitarias o públicas, situadas en edificios o áreas exclusivas para este uso y no para las plazas situadas en el propio viario, en paralelo a las calzadas de circulación.

Se establece con carácter general la reserva de una plaza de aparcamiento por vivienda de nueva construcción, esta plaza deberá estar situada dentro de la parcela edificable, o en otra parcela en radio <250 m. en las condiciones establecidas en la Ordenanza específica.

En suelos urbanizables, además de esta plaza, se establece una reserva adicional de 1 plaza por cada 200 m<sup>2</sup> edificables con carácter público a situar dentro de la red viaria, al margen de las calzadas de circulación rodada y peatonal.

Para usos no residenciales, en las ordenanzas particulares de regulación de los mismos, dentro de cada área urbana, se establecerán las correspondientes reservas de aparcamiento.

Esta dotación de aparcamiento podrá situarse:

- a).- En el propio solar, en sótano, semisótano, planta baja o plantas superiores, según el uso y la normativa de la zona de ordenanza.
- b).- En la misma manzana del edificio a construir, con accesos unificados y mancomunidad de uso y propiedad.
- c).- En otro solar, siempre que quede debidamente garantizado, mediante vinculación registral, estas plazas, al edificio del que constituyen dotación.

Los locales proyectados como aparcamiento, no serán susceptibles de cambio de uso, salvo que quede garantizada la reserva mínima obligatoria.

### Garajes bajo plazas o jardines de uso público.

El Ayuntamiento podrá ejecutar aparcamientos públicos bajo la red viaria o zonas verdes de su titularidad. Igualmente, previa concesión administrativa, podrá permitir aprovechamientos del subsuelo con carácter temporal, permaneciendo el suelo en su uso y destino de espacio libre de uso público. En estos casos, el adjudicatario de la concesión se hará cargo de la conservación y mantenimiento del mismo, con todas las cargas que le sean de repercusión. Estas construcciones deberán permitir una capa de tierra de ajardinamiento de 0,60 m. de espesor, en el caso de zonas verdes públicas.

### Prescripciones para garajes y aparcamientos.

Los garajes para más de cinco vehículos deberán tener un **acceso** con una anchura mínima de tres metros (3,00 m.), y los que sean para cinco o menos vehículos deberán tener un acceso con una anchura mínima de dos metros y medio (2,50 m.). En los casos de garajes con superficie superior a dos mil metros cuadrados (2.000 m<sup>2</sup>) o treinta vehículos, se dispondrán como mínimo dos accesos de tres metros (3,00 m.) o uno de cinco metros de anchura (5,00 m.).

Las **rampas** rectas no podrán sobrepasar la pendiente del 20%, y la rampa con vuelta o giro el 16%. Tendrán el sobreechanco necesario en las curvas y su radio de curvatura, medido en el eje, será como mínimo de seis metros (6,00 m.).

Los garajes dispondrán de una **meseta** de tres metros de profundidad con una pendiente máxima del 2% sin incluir en ésta la superficie de uso público. En los casos de garajes con superficie superior a dos mil metros cuadrados o treinta vehículos la meseta tendrá una profundidad mínima de cinco metros con pendiente inferior al 2%. En garajes de viviendas unifamiliares con no más de cinco vehículos la pendiente podrá ser inferior al 6%.

Las **calles interiores** de circulación de vehículos deberán contar con una anchura mínima de 3'00 m. cuando sean de sentido único, y de 5'00 m. si se trata de calles de circulación en doble sentido. Las calles que carezcan de continuidad deberán ser de doble sentido de circulación en todo el tramo donde se pueda producir la circulación en sentidos opuestos. Esta anchura deberá ser libre en toda la longitud del pasillo, sin pilares ni obstáculos que la reduzcan. Sólo podrán existir obstáculos en las calles de doble sentido cuando se dispongan centrados sobre su eje y siempre que no ocupen más del 8% de la anchura total de la calle.

En las calles que carezcan de continuidad, el pasillo de circulación deberá prolongarse en una distancia igual a la mitad del ancho de la última plaza, de tal manera que el espacio de maniobra asociado a esta plaza incremente su anchura en un 50%

El garaje podrá estar comunicado con el ascensor o escalera del inmueble, en cuyo caso deberá disponerse un vestíbulo de aislamiento intermedio, con puertas blindadas de cierre automático, excepto en garajes de viviendas unifamiliares. La altura libre no podrá ser inferior a dos metros veinte centímetros (2,20 m.) en ningún punto.

La **ventilación** natural o forzada, estará proyectada con la suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores y gases, y será regida por su normativa específica. La iluminación artificial se realizará solo mediante lámpara eléctrica y responderá a las características de la normativa de aplicación vigente.

En lo relativo a la protección contra incendios, se estará a lo dispuesto en estas Normas y demás disposiciones de aplicación.

**Montacoches.**

Se permite el uso de montacoches en garajes de edificios residenciales y hasta una capacidad de 30 vehículos.

Las dimensiones mínimas de la plataforma deberán ser las de una plaza de aparcamiento delimitada por los dos laterales: 2,70 m x 5,00 m.

El acceso desde la vía pública a la plataforma montacoches dispondrá de una meseta de desembarco mínima de 4,50 m de profundidad, una anchura mínima de 3,00 m y una pendiente del 5% como máximo. En el caso de que la plataforma tenga estas dimensiones y el hueco libre de acceso a la vía pública tenga 3,00 m, podrá considerarse la plataforma como meseta de desembarco.

Para aparcamientos de más de 30 vehículos, será necesario contar con dos accesos diferenciado y cada aparato montacoches deberá cumplir las condiciones anteriores. (Mod. nº 22).

**5.8. ESTUDIOS ECONÓMICOS FINANCIEROS.**

Deberá de integrarse en todo planeamiento un estudio económico - financiero que demuestre la posibilidad de llevar a cabo la actuación y garantice la disponibilidad de los medios oportunos para las obras de urbanización. Dicho estudio deberá de estar programado en un sistema de etapas paralelas a las que para la realización de la actuación se determinen en el Plan, las cuales se desarrollarán en los plazos establecidos por éste.

**CAPÍTULO 6. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y REGULACIÓN DE USOS.****6.1. TIPOS DE EDIFICACIÓN Y REGULACIÓN DE USOS.**

1. **RESIDENCIAL**, con las siguientes tipologías:

a).- **Colectiva**: es aquella que alberga a dos o más viviendas, además de otros posibles usos y que encierra elementos comunes para las mismas.

Dentro de esta tipología, podemos considerar los siguientes subtipos:

**M.D.** Manzana cerrada densa, es la más habitual en el casco urbano de **Puçol**, y que se mantiene prioritariamente dentro de esta normativa. Ocupa todos los frentes de las alineaciones, sin perjuicio de los retranqueos que puedan permitirse e incluso la delimitación de un máximo fondo edificable o alineación interior de patio interior, que en caso de exigirse, figurará grafiado en planos.

Esta Normativa permite que puedan edificarse viviendas unifamiliares en manzana densa, como es tradicional en el municipio.

**E.A.** Edificación abierta, es aquella que, obedeciendo a un proyecto unitario, distribuye la volumetría asignada por el Plan General, de forma libre sobre la propia parcela.

Esta tipología, en caso de no estar contemplada por el Planeamiento, puede ser adoptada si las ordenanzas de zona la permiten, mediante un estudio de detalle, que contemple su repercusión dentro del conjunto urbano.

b).- **Unifamiliar:** como su nombre indica, es aquella donde toda la propiedad del suelo y vuelo pertenece a una única vivienda.

Distinguimos varias tipologías:

**U.Ag.** Unifamiliar agrupada, son aquellas provenientes de un proyecto de edificación unitario, dispuestas libremente sobre una parcela.

Como agrupación, deberán guardar una serie de condiciones en cuanto a retranqueos, edificabilidad, accesos y dotaciones.

Pueden ser subdivididas total o parcialmente a posteriori, mediante divisiones ligeras, siempre que se respeten las servidumbres derivadas del proyecto de agrupación.

Dentro de esta tipología, se subentienden las viviendas aisladas, pareadas, e incluso las adosadas o en hilera, siempre que surjan de las condiciones de edificabilidad establecidas de forma común por un proyecto unitario.

**U.Ai.** Unifamiliar aislada, es la situada en parcela exclusiva para ella, con retranqueos a lindes públicos y privados. Su acceso es independiente y exclusivo desde la red viaria pública.

**U.M.** Unifamiliar entre medianeras, son aquellas dispuestas de forma sucesiva entre medianeras, con acceso directo desde el viario público al que deberán o no guardar un retranqueo mínimo, si así lo establece la Normativa particular de la zona.

Como ya hemos comentado, esta tipología está siempre permitida para donde se establezca con carácter general el tipo **M.D.**

2. **INDUSTRIAL**, con las siguientes tipologías:

**Nave entre medianeras.** Son aquellas que, como su nombre indica, se construyen compartiendo pared o paredes medianeras, de forma que presentan un continuo edificado. Esta tipología de construcción es susceptible de ubicarse en parcela única, o bien, en varias parcelas contiguas ocupando todo el frente de fachada, mantenga o no retiro a vial.

**Nave aislada o exenta.** Al contrario que en el caso anterior, este tipo de nave se construye de forma independiente a sus colindantes, de tal suerte que su ubicación en parcela única se ajusta a retiros a lindes y a alineaciones exteriores o viales.

3. **OTRAS TIPOLOGÍAS**, por otra parte, y dada la posibilidad de que se propongan otros tipos de edificación no previstos por esta normativa, por responder a otros usos permitidos, podrán ser

autorizados los mismos, siempre y cuando, sean autorizados por el Ayuntamiento y previo informe favorable de los Servicios Técnicos, fundamentado con causas objetivas. En cualquier caso, deberán respetarse las condiciones de aprovechamiento y edificación fijadas para la zona correspondiente.

En caso de otros usos, deberán cumplir las condiciones de volumen y alturas máximas permitidas, con independencia del número de plantas que tengan asignadas por este Plan General.

## **6.2. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.**

### **6.2.A. PARCELACIÓN.**

1. No se permitirán parcelaciones que den origen a parcelas de superficie y dimensiones inferiores a los mínimos establecidos para cada zona.
2. Podrá edificarse en solares que no cumplan las condiciones de la parcela mínima (o de ancho mínimo de fachada), únicamente en aquellos casos en los que exista imposibilidad de agregación o reparcelación por estar consolidadas las parcelas colindantes de acuerdo con las determinaciones del presente Plan General, y, siempre que no lo dispongan de otra forma las Ordenanzas de zona. De no darse estas condiciones, deberá efectuarse la agregación de parcelas.
3. Cuando las Ordenanzas de zona contenidas en el capítulo 8 lo permitan, podrán realizarse dos o más edificaciones sobre una parcela en régimen de mancomunidad o condominio, siempre y cuando se cumplan los siguientes requisitos:
  - a) Cada una de las edificaciones previstas respetará los parámetros y determinaciones impuestas para la zona y tipología de que se trate, con la única salvedad del ancho mínimo de fachada, que, en estos casos, podrá verse referido a viales particulares además de a los públicos. En ningún caso la suma de los aprovechamientos parciales podrá ser superior al aprovechamiento máximo de la parcela original.
  - b) El 20 por ciento del suelo como mínimo podrá ser mancomunado a efectos de ejecución, uso y mantenimiento, impidiéndose cualquier tipo de ocupación que dificulte la circulación para accesos y emergencias. Se permitirán viales de carácter privado, con un ancho mínimo de 8 m., en el caso de edificación residencial, y de 10 m. en edificaciones industriales.
  - c) Las dotaciones de infraestructuras, si no pudieran independizarse, serán mancomunadas con un solo punto de enganche en las redes públicas.
  - d) Toda licencia de parcelación, construcción o actividad será precedida por un estudio de detalle que fije las características de los elementos mancomunales (cerramientos de vial público y de lindes, aparcamiento, arbolado, pavimento, infraestructuras), número y situación

de parcelas, cuota de participación en el mantenimiento que determinará la distribución entre los propietarios de las cargas derivadas de la ejecución de la urbanización correspondiente.

- e) La ejecución de los elementos mancomunados será previa o simultánea a la obtención de la licencia, condicionándose la concesión de la licencia de ocupación a la finalización de las obras de acondicionamiento de la parcela.

#### 6.2.B. OCUPACIÓN DE LA PARCELA.

1. Para el Suelo Urbano, la ocupación máxima de una parcela, así como las condicionantes de ubicación de la edificación, vienen establecidos en el capítulo 8.
2. Para el cómputo de dicha ocupación, se tendrá en cuenta la superficie de proyección en planta de la construcción o construcciones a realizar.

#### 6.2.C. EDIFICABILIDAD.

1. Para el suelo urbano, la edificabilidad máxima de parcela viene establecida en el capítulo 8, y se refiere tanto a las construcciones principales como a las auxiliares.
2. Salvo que se especifique de otra manera, los coeficientes de edificabilidad asignados se entenderán como netos, es decir, relación entre la superficie total edificable y la superficie de parcela neta: Si la edificabilidad máxima asignada se viera mermada por la determinación de otros parámetros, prevalecerán las condiciones más restrictivas.
3. Para el cómputo de la edificabilidad se considerarán las superficies comprendidas entre los límites de la edificación y se tendrá en cuenta la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio y de las posibles construcciones auxiliares, con las condiciones establecidas en la pág. 16 de esta Normativa, Capítulo I. NORMAS DE CARÁCTER GENERAL, superficie construida de edificación.

A efectos de equivalencia entre la edificabilidad permitida por este Plan General y la resultante de un Estudio de Detalle, se considerará, en caso de no estar determinado explícitamente el valor del coeficiente en  $m^2./m^2.$ , la superficie neta edificable por el número de altura permitidas aplicada del coeficiente 0,8 en caso de tipología **M.D.** (manzana densa). Los posibles altillos y espacios bajo cubierta, que puedan tolerarse en la normativa específica, computarán con las condiciones ya establecidas en el Capítulo I, aunque como ya hemos dicho, no se computarán estas tolerancias para el cálculo de la edificabilidad otorgada por el Plan General.

6.2.D. NUMERO DE PLANTAS.

1. En suelo urbano, el número de plantas de la edificación figura grafiado en plano para cada manzana, o parte de ella, en caso de contemplar distintas alturas.
2. Se permitirán altillos en edificaciones y locales de uso comercial e industrial, nunca residencial. El uso del altillo deberá estar vinculado al local donde se ubique. Las condiciones que deben cumplir serán:
  - La altura libre deberá ser superior a 5'00 m.
  - La superficie ocupada por el altillo no será superior al 25% de la superficie total del local.
  - Deberá situarse a no menos de 5'00 m. de la fachada a vía pública.
  - No le es de aplicación la condición de profundidad máxima edificable.

6.2.E. ALTURAS.

1. La altura de edificación viene regulada en el capítulo 8, en base a las diferentes zonas delimitadas, y mediante los parámetros de altura máxima de cornisa y altura máxima total, (ver definiciones en capítulo 1º).
2. Las mediciones de alturas se realizarán a partir de la cota de origen, concepto que se define en el artículo 1.1.

En los casos de viviendas unifamiliares, cuya parcela tenga desnivel, las mediciones se realizarán en cada una de las fachadas, y, a partir de la intersección de su línea media con el perfil del terreno base de la edificación.

3. Los solares recayentes a calles coincidentes con distintos aprovechamientos, mantendrán el máximo número de plantas y altura de cornisa en el vial menos favorable en una longitud igual al doble del ancho de este vial desde el punto de unión.

Si se trata de calles no coincidentes se alcanzará el máximo aprovechamiento mediante sucesivos retranqueos de 4'00 m. por planta a partir de la línea de fachada de la calle menos favorecida.

En los supuestos de cambios de altura, es obligatorio retirarse del colindante un mínimo de 2'00 m. en una franja de 4'00 m. desde línea de fachada, con el fin de tratar la medianera como fachada con huecos.

4. Por encima de la altura máxima de cornisa podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:
  - Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobrepasar una altura total de 3 m., salvo que exista otro tipo de regulación en ordenación de zona.

- Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura total de 4,00 m. sobre la altura de cornisa.
- Se podrá admitir la construcción de antepechos, barandillas, remates ornamentales que no podrán rebasar en más de 1'8 m. sobre la altura de cornisa, salvo con ornamentos aislados o elementos de cerrajería.

5. Por encima de la altura máxima total que se determine, no podrá admitirse construcción alguna excepto:

- Las chimeneas de ventilación o evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación del M.O.P.U., y en su defecto el buen hacer constructivo.

#### 6.2.F. ALINEACIONES Y CHAFLANES.

1. Las alineaciones y chaflanes que deben observar las edificaciones vienen expresados en los planos de ordenación, correspondiendo a los servicios técnicos municipales establecer las dimensiones concretas de acuerdo con dichos planos, así como la fijación de líneas.

#### 6.2.G. CONDICIONES DE HABITABILIDAD.

1. Toda vivienda deberá cumplir las Normas de habitabilidad y diseño que, para el ámbito de la Comunidad Valenciana, establece la Orden 22 de Abril de 1.991 (HD/91), sin perjuicio de que deban cumplirse también condiciones más restrictivas que puedan derivarse de la presente Normativa. No se permite la construcción o habilitación de estancias habitables en sótanos o semisótanos.

2. Esta normativa se regirá por las condiciones técnicas establecidas en las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana (HD/91) para patios de luces.

3. En residencias de tipo comunitario, como las de tercera edad, además de cumplir las condiciones generales estipuladas, estarán sujetas a las siguientes condiciones particulares:

- El comedor/es y salón/es tendrán en su conjunto, como mínimo, una superficie de 4 m<sup>2</sup>. por persona.
- La cocina/s tendrá una superficie mínima de 1 m<sup>2</sup>. por persona.
- Dispondrán, como mínimo, de una bañera y un bidé por cada 10 personas residentes y de un inodoro y un lavabo por cada 5 personas, dispuestos de forma racional para compatibilizar su uso.

Se estará a lo dispuesto por el Decreto 40/1990, de 26 de febrero, del Consell de la Comunidad Valenciana, sobre registro, autorización y acreditación de los servicios sociales en la Comunidad.

6.2.H. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Además de las condiciones de estética que se determinen en el capítulo 8, en base a la zona de Ordenanzas en la que se incluya un edificio, se tendrán en cuenta las siguientes normas:

1. Materiales: En el revestimiento de fachadas quedan totalmente prohibidos los tratamientos inacabados como: bloque de hormigón (si no es de cara vista), enfoscados sin pintar, fábrica de ladrillo que no sea cara vista, y, en general, todos aquellos que presenten aspecto de precariedad o provisionalidad.

Se cuidará de que los materiales guarden una calidad, textura y color acordes con el ambiente general de la zona, eliminándose totalmente las estridencias de forma y colorido.

2. Composición: En general, la composición de los edificios será libre, si bien, a través de las Ordenanzas de zona se establecen los parámetros indispensables y necesarios para garantizar cierta homogeneidad en los conjuntos edificados o a edificar.

En edificios de uso no residencial o de carácter singular, en los que, por su programa específico funcional, no se pudiera ajustar a alguna de las determinaciones impuestas para la zona donde se ubiquen, será preceptiva la aprobación de un Estudio de Detalle que garantice la adecuación al entorno de la construcción a realizar.

3. Medianerías y elementos sobresalientes: No se concederán licencias en aquellos solares en los que alguno de sus lindes forme con la alineación oficial de fachada un ángulo inferior a 60 grados, si la propiedad colindante no está edificada y resulta posible la regularización de medianeras.

Las medianerías que se produzcan por colindancia de edificios de distinta altura, o por otra circunstancia no prevista, así como los elementos que sobresalgan de la altura permitida (cajas de escalera y ascensores, pérgolas, depósitos de agua, chimeneas, etc.) deberán ser tratados con materiales y acabados de fachada, debiendo estudiarse una ordenación de estos últimos de modo que sus volúmenes aparezcan integrados en la composición arquitectónica del conjunto del edificio. Igualmente, tendrán tratamiento de fachada los testeros o paramentos posteriores de las edificaciones que den a patios de manzana, espacios libres de uso público, o, simplemente, visibles desde la vía pública.

4. Elementos publicitarios: No se permitirán rótulos, ni fijar carteles o anuncios, sino en los sitios destinados a este objeto, ateniéndose a las reglas y condiciones que la Autoridad permita, y prohibiéndose su colocación en lugares que puedan deteriorar el paisaje, ya sea éste, urbano o natural.

Los rótulos y muestras en general, cuando se coloquen en los paramentos verticales perpendicularmente a fachadas, o paralelos con más de 25 cm. de saliente sobre línea de fachada, no podrán situarse a una altura menor de 3,20 metros, y el saliente máximo permitido será de 2/3 de la dimensión de la acera, hasta un máximo de 1,20 m.

5. Control y mantenimiento: No se concederán licencias de ocupación o primera utilización, mientras no haya sido totalmente terminada la edificación (incluso en su aspecto exterior), y se haya dado cumplimiento a la presente normativa.

Las fachadas de los edificios deberán mantenerse en buen estado de conservación y limpieza, debiendo ejecutar el propietario las obras y reparaciones necesarias para ello.

En zonas de edificación unifamiliar se mantendrá y respetará en lo posible el arbolado existente, ajardinándose el mayor porcentaje posible de la parcela libre, en especial los antejardines.

### **6.3. CONDICIONES DE LAS CONSTRUCCIONES AUXILIARES.**

#### **6.3.A. GARAJES Y APARCAMIENTOS.**

1. Los garajes y aparcamientos cumplirán las Normas Básicas de la Edificación y especialmente las de Anejo A-9, "Condiciones particulares del uso de Garajes y Aparcamientos", de la NBE-CPI-91, especificando en los proyectos correspondientes la naturaleza y características de los materiales protectores y de las instalaciones previstas. Así mismo, dispondrán aislamiento acústico adecuado para que no produzca molestias a las actividades colindantes.

2. Los aparcamientos o garajes de tipo comunitario podrán ubicarse en plantas bajas, sótanos o semisótanos. Los aparcamientos de usos no residenciales podrán situarse en plantas bajo rasante o sobre rasante siempre que sean accesorios de un uso principal permitido en la zona. (Mod. nº 22).

Cada plaza tendrá unas dimensiones mínimas de 2'30 x 5'00 metros. En el caso de plazas delimitadas por paredes en un lateral, la dimensión mínima será de 2'40 x 5'00 m, y de 2'70 x 5'00 m. en el caso de estar delimitada por los dos laterales. Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, así como los accesos y pasos generales, que deberán estar permanentemente libres. En consonancia con lo dispuesto en las Normas de Habitabilidad y Diseño, frente a cada plaza deberá quedar un espacio libre en el frente de la plaza de al menos las mismas dimensiones que la plaza.

3. En general será obligatorio prever una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup>. de otros usos. Si bien se exceptuarán de esta norma a las edificaciones del casco antiguo y a aquellas parcelas de superficie menor de 250 m<sup>2</sup>. Para disponer del 100% de las plazas de aparcamiento exigidas, la parcela debe permitir inscribir un rectángulo de 12'00 x 20'00 m. En caso contrario se permitirá disponer del 50% de las plazas exigidas. En las zonas con baja densidad la reserva de aparcamiento se realizará necesariamente dentro de la propia parcela. En los demás casos la reserva podrá hacerse en otra parcela o edificación situada a menos de 250 m.

4. Los aparcamientos o garajes de tipo individual podrán ubicarse en sótanos, semisótanos, plantas bajas, planta primera o en construcciones anexas.

Los pertenecientes a zonas del casco urbano, se realizarán de forma que sus accesos, fachadas y puertas queden integrados con su entorno, pudiendo el Ayuntamiento denegar la licencia en los casos en que razones urbanísticas o estéticas lo aconsejen. Cuando se realicen en construcciones anexas que den fachada a vial, se deberán realizar con la misma calidad de materiales que la vivienda o local a que den servicio, debiendo, además, si sólo ocupan la planta baja, realizar una falsa fachada a la altura del 1<sup>er</sup> piso, de forma que quede paliada la diferencia de altura con los colindantes.

Los pertenecientes a zonas de baja densidad, deberán, así mismo, integrarse en el ambiente general de la zona, con similar tratamiento de materiales que las viviendas, y, acogiéndose a la normativa del apartado siguiente B. (para edificaciones secundarias), si se trata de construcciones anexas.

5. Se cuidará que las puertas de garajes no invadan, en ningún momento, la vía pública en su apertura por debajo de 2'00 m. de altura. Se permitirá un vuelo máximo, a partir de estos 2'00 m., de 0'50 m.

#### 6.3.B. EDIFICACIONES SECUNDARIAS E INSTALACIONES DEPORTIVAS.

1. Podrán construirse edificaciones secundarias destinadas a: garajes, paellers, vestuarios, depuradoras, y otros usos similares, sin que puedan habilitarse en ningún caso para viviendas. Estas construcciones podrán adosarse a lindes medianeros previo acuerdo expreso de los propietarios colindantes, que deberá constar en Escritura Pública o mediante comparecencia ante el Secretario de la Corporación o funcionario en quien delegue, pero mantendrán siempre el retiro establecido a vial.

2. Podrán construirse instalaciones deportivas en el interior de las parcelas, observando los debidos retranqueos a lindes, salvo acuerdo expreso de los propietarios colindantes, en Escritura Pública.

Para el caso de frontones, éstos deberán separarse de lindes una distancia igual a la altura del muro del frontón en lo que sobrepase la cota del terreno vecino, si éste fuera más alto.

3. Podrán construirse piscinas particulares o comunitarias con instalación del correspondiente sistema de depuración. Su colocación será empotrada en el terreno, no pudiendo sobresalir más de un metro en el punto más desfavorable del perfil del terreno.

Podrán ubicarse en cualquier punto perimetral de la parcela. No precisan consentimiento del predio lateral para adosarse al mismo, pero es condición indispensable disponer de acera o playa intermedia de 1,00 metros de ancho mínimo y no ocasionar molestias a terceros.

4. Las edificaciones secundarias a las que se refiere el párrafo 1º no podrán tener más de una planta y su altura máxima total será de 4 metros.

6.3.C. CERRAMIENTOS Y VALLADOS.

Ver artículo 6.2.H.1 Condiciones estéticas.

1. Vallado de solares. Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes, situados en la alineación exterior, de altura comprendida entre 2 y 3 metros, realizados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

En las zonas de baja densidad, urbanizaciones Alfinach y los Monasterios, en el caso de que el vallado se construyera antes de la edificación y de forma provisional, se permitirá que éste tenga una obra de fábrica de 0,25 m como máximo y el resto, hasta una altura máxima de 2,00 m se produzca mediante tela metálica.

1a. Vallado de solares en zona playa. Los solares con terraza obligatoria a Levante podrán vallarse a línea de edificación con las condiciones anteriores. A línea de terraza se vallarán tanto los lindes frontales como los laterales, con elementos diáfanos excepto el primer metro de altura que podrá ser opaco.

2. Cerramientos de parcela. En zonas de baja densidad, con línea de edificación no coincidente con la alineación exterior, los cerramientos de parcela con frente a vial o zona verde, deberán ser macizos hasta una altura comprendida entre 0'50 metros y 1 m., y calados hasta la altura de 2 m., pudiendo utilizarse seto vivo y quedando prohibido el alambre de espino. En caso de edificaciones pareadas o agrupadas, se vallará el conjunto de éstas. En los casos de desnivel superior a 1 m., el cerramiento se escalonará para no sobrepasar los límites establecidos.

Se autorizan portadas arquitectónicas en las fachadas hasta una altura máxima de tres metros, en los lugares de acceso a las parcelas, que no podrán volar más de 0'50 m. sobre la acera, y sin sobrepasar dos tercios de la anchura de la misma.

En estas zonas, la solicitud de cualquier licencia de edificación deberá contemplar obligatoriamente la construcción del vallado de la parcela en las condiciones especificadas en los artículos correspondientes.

3. En zonas de usos industriales, el cerramiento será obligatorio y estará compuesto por un basamento de 1'0 m. de altura y una verja metálica superior. La altura total máxima será de 2 metros y mínima de 1'5 m.

4. En zonas de suelo no urbanizable, los cerramientos se realizarán preferentemente de elementos vegetales. De no ser así, solamente podrá vallarse mediante tela metálica, permitiéndose un elemento de obra de altura máxima de 0,25 m., siendo la altura máxima total del vallado de 3,00 m. En los campings y otras actividades en suelo no urbanizable se permitirá que el vallado se realice con un elemento de obra de altura máxima 2,00 m., pudiendo alcanzar 2,50 m. con elementos ornamentales. No se permitirán los tratamientos inacabados como: bloque de hormigón (si no es de cara vista), enfoscados sin pintar, fábrica de ladrillo que no sea cara vista, y,

en general, todos aquellos que presenten aspecto de precariedad o provisionalidad. No obstante, en las zonas de influencia de las Carreteras de la Red Estatal, los cerramientos deberán cumplir con lo dispuesto en el art. 94 g) del Reglamento General de Carreteras (R.D. 1812/94 de 2 de septiembre), debiendo ser los cerramientos diáfanos sin cimiento de fábrica.

#### **6.4. REGULACIÓN DE USOS.**

1. Los usos de la edificación se clasifican en los siguientes grupos:

A. RESIDENCIAL.

B. INDUSTRIAL.

C. TERCARIO.

D. DOTACIONAL.

E. OTROS USOS.

F. USOS PROHIBIDOS.

G. DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS.

H. USOS TRADICIONALES.

2. Teniendo en cuenta las características de cada uso y sus posibilidades de localización, se establecen las siguientes clases y categorías.

#### **A. USO RESIDENCIAL.**

1. Se divide en dos tipos o clases:

VIVIENDA UNIFAMILIAR; destinada al alojamiento familiar, sobre parcela independiente o exclusiva, y en edificaciones aisladas, pareadas, adosadas o agrupadas.

VIVIENDA PLURIFAMILIAR O COLECTIVA; destinada al alojamiento familiar e integrada en edificio con división horizontal de la propiedad, sobre parcela común.

2. La regulación de este uso se atenderá a las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana, así como a las determinaciones que se deriven de la presente Normativa.

#### **B. USO INDUSTRIAL.**

1. Queda dividido en las siguientes clases y categorías:

TALLER; En él se desarrollan actividades artesanas o industriales compatibles con el uso residencial. Son ubicables en edificios de viviendas y en zonas industriales. Se establecen las siguientes categorías:

- Categoría 1ª: Taller tipo artesano; Artes y oficios generalmente de carácter familiar.
- Ubicación en planta baja y sótanos.
- Superficie máxima 250 m<sup>2</sup>. construidos.
- Nivel sonoro máximo transmitido 35 dB (A).
- Potencia máxima instalada 20 C.V.
- Carga térmica máxima o equivalente en madera 80 Mcal/m<sup>2</sup>. ó 20 kg./m<sup>2</sup>.
- Categoría 2ª: Taller tipo medio; Se incluyen las actividades propias de las pequeñas manufacturas, servicios de reparación del automóvil y talleres de la categoría 1ª, que no cumplan todos los parámetros establecidos para la misma.
- Ubicación en planta baja y patio de manzana.
- Superficie máxima 500 m<sup>2</sup>. construidos
- Nivel sonoro máximo transmitido 40 dB (A).
- Potencia máxima instalada 50 C.V.
- Carga térmica máxima o equivalente en madera 80 Mcal/m<sup>2</sup>. ó 20 Kg./m<sup>2</sup>.

INDUSTRIA; Actividades de obtención y transformación de materias. Sólo ubicables en zonas de uso predominantemente industrial. Se establecen las siguientes categorías:

- Categoría 1ª: Industria pequeña o media; que incluye también a los talleres que no cumplen todas las condiciones exigidas para dicho uso.
- Ubicación en edificios exclusivos, aislados o entre medianeras.
- Nivel sonoro máximo transmitido 60 dB (A).
- Potencia máxima instalada 200 C.V.
- Número máximo de trabajadores 30.
- Categoría 2ª. Industria grande; Se incluyen en esta categoría las industrias que reúnen las siguientes condiciones:
- Ubicadas en edificio exclusivo y aislado.
- Nivel sonoro transmitido, más de 60 dB (A).
- Potencia instalada, más de 200 C.V.
- Número de trabajadores, más de 30.

- Categoría 3ª: Industrias molestas y/o peligrosas; Se considerarán incluidas en esta categoría aquellas industrias que, independientemente de que puedan inscribirse también en otros tipos o categorías definidas, están incluidas en el Nomenclátor de Actividades (aprobado por Decreto 54/1.990, de 26 de marzo, del Consell de la Generalitat Valenciana) y presenten grados de intensidad superiores a 3 en las columnas relativas a calificación molesta y peligrosa en el Anexo I del citado Nomenclátor. Esta categoría 3ª de industria así definida por el presente Plan, deberá ubicarse, obligatoriamente en nave aislada o exenta y en parcela no inferior a 1.000 m<sup>2</sup>.

ALMACÉN; Actividad de guarda, conservación y distribución de productos, suministros a mayorista, etc., en los que no se realiza la venta directa al público. Las condiciones de aplicación a los almacenes serán las mismas que para los usos de Taller e Industria, según sus características y por asimilación con dichos usos.

2. La regulación del uso de industria se atenderá a cuanta normativa resulte preceptiva. Así, se tendrán en cuenta: la Norma NBE-CPI 91 (en materia de protección contra incendios), la Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el Trabajo, Decreto 833/1.975 de 6 de Febrero (sobre contaminación atmosférica), Ley 42/75 de 19 de Noviembre (sobre retirada y depósito de residuos sólidos), etc., etc.

3. La medición de Decibelios, se efectuará en la parte exterior de la medianera de la industria, o desde el local ajeno más afectado y/o en la calle contigua, perpendicularmente a la zona de máximos ruidos.

4. Para el cómputo de la potencia instalada no se tendrán en cuenta los motores correspondientes a las instalaciones auxiliares de acondicionamiento de aire, ventilación, calefacción, ascensores, etc., incluso las instalaciones en las viviendas, a los cuales se aplicarán las medidas correctoras necesarias para eliminar posibles molestias al vecindario.

### **C. USO TERCIARIO.**

1. Se integran en este uso todas aquellas actividades orientadas a ofrecer servicios de carácter privado, considerando como tales a los comerciales, hoteleros, oficinas, administrativos, recreativos, espectáculos, etc., todas ellas de carácter lucrativo.

2. Se divide este uso en las siguientes categorías:

- Categoría 1ª: En edificio residencial: aquellas actividades que por sus características no ofrecen molestias al vecindario colindante, ni implican alteraciones graves en la estructura, morfología o ambiente urbano. Su ubicación será en plantas bajas y primera planta.

- Categoría 2ª: En edificio exclusivo: aquellas actividades de mayor envergadura y con mayores necesidades de espacio, que se ubican en edificios exclusivos (no residenciales), ya sea entre medianeras o aislados.

Los establecimientos comerciales en edificios de uso exclusivo se destinarán a un único establecimiento comercial y deberán tener una reserva de aparcamiento de 1 plaza por cada 10 personas. El aparcamiento se podrá realizar en cualquier planta del edificio, bajo o sobre rasante. Los establecimientos con una superficie de venta superior a 600 m<sup>2</sup>, (o superficie vigente según la normativa de comercio y superficies comerciales) deberán obtener autorización de la Conselleria de Industria, Comercio y Turismo.

3. La regulación del uso terciario se atenderá a cuanta normativa legal le sea preceptiva según la actividad de que se trate. Así, las actividades recreativas y de espectáculos cumplirán rigurosamente el Reglamento de Espectáculos y la Norma Básica de la Edificación CPI-91.

4. Las fachadas de los edificios destinados a usos terciarios, respetarán las condiciones compositivas y estéticas de la zona donde se ubiquen, y, en especial, en el casco antiguo, adecuándose en su configuración arquitectónica, ritmo de huecos, materiales y elementos compositivos a las determinaciones dadas para la misma.

5. Ningún establecimiento, nuevo o existente, de carácter terciario podrá producir, en edificios con uso de viviendas o colindantes con ellas, ruidos, vibraciones o cualquier otra afección entre las 22 y las 8 horas con niveles superiores a los límites más bajos admisibles para el uso residencial, entendiendo como tales una recepción sonora máxima de 35 dB (A). y vibración máxima al exterior del local de 5 Vpals.

7. Nuevos usos en las zonas de la playa :

En las zonas de ordenanza situadas en la playa: Casco Urbano Playa, Zona Residencial Playa-Plan Parcial y Sector 5, se admitirán los usos de hostelería (establecimientos de comidas, bebidas y cafés como bares, cafeterías, cafés, heladerías y restaurantes, y cualquier otro análogo como tasca, taberna, horchatería, pizzería, hamburguesería, churrería, chocolatería, salón de té, etc, así como sus combinaciones compatibles, sujetos a las condiciones siguientes:

Se someterá al trámite preceptivo para obtener las autorizaciones administrativas que corresponda para su apertura y funcionamiento.

La superficie construida máxima permitida para cada establecimiento queda fijada en 150 m<sup>2</sup> para la zona destinada a público.

Sólo se admitirá a trámite la actividad que por sus características permita obtener una calificación de índice Bajo, como MOLESTA-grado 2, como máximo. Por tanto, no se admitirá la música ambiental y queda prohibida la reproducción musical mediante cualquier equipo o instrumento. A tal efecto, el aislamiento del establecimiento se determinará para un nivel interior de 80 dBA, adaptando las medidas correctoras a la transmisión máxima que permita la legislación vigente en materia de contaminación acústica.

**D. USO DOTACIONAL.**

1. Se integran en este uso todas aquellas actividades o infraestructuras destinadas a proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar, proporcionándoles los servicios propios de la vida en la ciudad.

2. Se divide este uso en las siguientes clases:

- Educativo y escolar
- Social y Cultural
- Religioso
- Administrativo
- Sanitario y asistencial
- Deportivo y recreativo
- Cementerio

3. La especificación de usos dotacionales contenida en planos de ordenación tiene, en general, carácter indicativo, no siendo necesaria una Modificación de Plan si el uso previsto se modifica por otro uso dotacional.

4. Los edificios destinados a usos dotacionales, cumplirán obligatoriamente las Normas Básicas de la Edificación, así como las disposiciones que marque la normativa vigente para cada tipo de actividad.

5. Las condiciones de edificabilidad para el uso dotacional, se regirán por los mismos parámetros que se establecen para la zona de ordenanzas donde se sitúen, si bien se permitirá, dado su carácter de dotación, una variación en más o en menos de un 25%.

6. Los edificios de carácter dotacional que por sus características y actividad generen grandes aforos, deberán prever en proyecto las necesidades de aparcamiento y garantizar la ausencia de impacto en el tráfico rodado. En dichos casos la reserva de aparcamiento se realizará de acuerdo con el aforo máximo previsto, a razón de un mínimo de 1 plaza por cada 5 personas.

7. Usos Complementarios.

Se permitirán viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación en el caso de parcelas destinadas a uso comercial y social. El porcentaje máximo destinado a vivienda será del 35% del total de la superficie construida. La superficie construida destinada a vivienda no será superior a 150 m<sup>2</sup>. La vivienda deberá estar vinculada a la actividad.

**E. OTROS USOS.**

1. Consideramos en este apartado otros tipos de uso que van ligados a los espacios libres, a las infraestructuras o al medio rural.

2. Consideraremos de forma general los siguientes:

- Espacios libres y zonas verdes.
- Infraestructura viaria.
- Infraestructura del ciclo hidráulico.
- Infraestructura eléctrica.
- Rústico regadío.
- Rústico seco.
- Rústico forestal y monte bajo.
- Rústico extractivo.
- Rústico ganadero.
- Rústico cauces y barranco.

2. La regulación de estos usos se atenderá a cuanta normativa legal le sea preceptiva según la actividad de que se trate y a las disposiciones que se contengan sobre ellos en estas Normas Urbanísticas.

3. El uso de los espacios libres y las zonas verdes públicas, previstas o determinadas por el presente Plan, y situadas en urbanizaciones, colonias o núcleos de fuera del casco urbano, podrán destinar parte de su superficie a los siguientes usos, con las limitaciones que luego se especifican:

- Dotacionales de tipo comunitario (como deportivos o club social).
- Infraestructura (como depósitos de agua, depuradoras comunitarias, transformadores de energía).
- Terciarios (como pequeños cafés, kioscos, bares o restaurantes).

En dichos casos, el volumen máximo de ocupación será de 0'05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. y les será de aplicación las Ordenanzas de zona correspondientes.

Será preceptiva para su autorización, la aprobación por parte de la Junta, de la Entidad de Conservación correspondiente.

Así mismo, y al tratarse de suelos de cesión obligatoria, será necesaria la aprobación municipal, a través de la oportuna concesión administrativa si ha lugar.

## F. USOS PROHIBIDOS.

Con carácter general, en el suelo residencial, tanto urbano como urbanizable, no se permite la implantación de actividad alguna de naturaleza tal que pudiera causar alteraciones o perturbaciones en su entorno medioambiental, incidiendo de manera negativa sobre las viviendas y sus ocupantes, cual es el uso predominante que se debe preservar.

A tal efecto se prohíben expresamente las siguientes actividades:

- Estaciones de suministro de carburantes para automoción y de servicio para automóviles.
- Discotecas y Salas de Fiestas.
- Fabricación de explosivos y productos pirotécnicos.

Destilerías, con la excepción de las tradicionales que se encuentren en ejercicio en edificio exclusivo que constituya parte del Patrimonio del municipio para continuar manteniendo la actividad.

De igual manera, quedan prohibidas las actividades de industrias manufactureras (de fabricación) y transformadoras, así como los almacenes, como los Talleres de Carpintería en madera o metales y similares, excepto aquellas donde se demuestre que tienen carácter netamente artesanal (sólo hasta 3 operarios, sin maquinaria fija instalada y potencia total de maquinaria portátil de 5 CV, superficie máxima de 100 m<sup>2</sup>, nivel de ruidos transmitidos no superior a 30 dB(A), considerando simplemente los paramentos existentes sin suplementos, carga térmica máxima de 80 Mcal/m<sup>2</sup>, y libre de emisiones y vertidos de humos, gases, olores, nieblas o productos tóxicos y peligrosos y contaminantes del ambiente).

No obstante se permitirán, con las limitaciones y exclusiones oportunas, las actividades de servicios (establecimientos comerciales, de pública concurrencia y de reparación de bienes) y las de elaboración de pan, comidas preparadas y similares.

Lo anteriormente expuesto y las demás condiciones exigibles a las actividades, será motivo de desarrollo normativo mediante la correspondiente "Ordenanza municipal de USOS Y ACTIVIDADES".

En las edificaciones o instalaciones que cuenten con licencia de actividad y apertura, y se hallen en funcionamiento en el momento de la aprobación de estas modificaciones, y que fueran disconformes con estas normas, se permitirán obras de mejora, consolidación y reforma.

Se prohíbe la instalación de antenas de radiotelefonía en todo el suelo urbano o urbanizable, debiendo situarse a una distancia mínima de 200 m de estos tipos de suelo independientemente del uso al que se destinen. Igualmente deberá separarse esta distancia de cualquier núcleo de población.

Se prohíbe la instalación de plantas de hormigón, plantas de aglomerado asfáltico y similares en todo el suelo urbano industrial.

Los usos prohibidos en este artículo no podrán modificarse por las ordenanzas particulares de cada zona, siendo, por tanto, de aplicación directa.

#### **6.4.G. DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS.**

La dotación mínima de aparcamientos en Suelo Urbano se calculará función del uso o actividad a desarrollar del siguiente modo:

##### **USO RESIDENCIAL**

La dotación de aparcamiento para uso residencial está regulada en las Normas urbanísticas de cada zona de ordenanza para el tipo de construcción y superficie de parcela. Con carácter general, se exigirá, como mínimo, la reserva en parcela privada de una plaza de aparcamiento por vivienda y una más por cada 100 m<sup>2</sup> que se destinen a otros usos.

##### **USO TERCARIO.**

Cuando un uso terciario se implante en Suelo Terciario o Industrial, (Sectores La Murta y 7 y sectores industriales) se exigirá el número de plazas que se regula en las Normas Urbanísticas de cada zona de ordenanza.

Cuando un uso terciario se implante en Suelo Residencial, no se exigirá reserva mínima de aparcamiento si la actividad se lleva a cabo en una edificación preexistente. En el caso de tratarse de un edificio de nueva planta, la reserva de aparcamiento exigible será la regulada en las Normas Urbanísticas de la zona de ordenanza en que se ubique.

##### **USO PÚBLICA CONCURRENCIA.**

No se exigirá reserva de plazas de aparcamiento para actividades de pública concurrencia que se desarrollen en Suelo Urbano Residencial en edificaciones existentes. En caso de construcciones de nueva planta, se aplicará la normativa de reserva de plazas de aparcamiento exigibles en las Normas Urbanísticas de la zona de ordenanza en que se ubique.

Cuando la actividad de pública concurrencia se encuentre en Suelo Terciario, se exigirá el número de plazas regulado en las Normas Urbanísticas de la zona de ordenanza.

Cuando la actividad de pública concurrencia se desarrolle en Suelo Industrial, se exigirá un número de plazas similar al de "Actividades productivas" que se especifica en el párrafo posterior.

##### **USO INDUSTRIAL.**

En todas las zonas de uso industrial, no se exigirá la reserva de plazas de aparcamiento en parcela privada en aquellos establecimientos industriales cuya superficie construida sea igual o inferior a 500 m<sup>2</sup>.

Para aquellos establecimientos que superen la edificabilidad anterior se establecen los siguientes límites:

Almacén. No se exige, en ningún caso, un número mínimo de plazas.

Actividades productivas. El número de plazas exigibles será de 2 más 1 adicional por cada 500 m<sup>2</sup>t, del modo que se recoge en la siguiente relación:

$$\text{Nº plazas} = 2 + (\text{Sup construida} - 1000)/500$$

La ecuación anterior produce la siguiente exigencia:

Sup. Construida $\leq$ 500 m <sup>2</sup> t,	0 plazas
501 m <sup>2</sup> t < Sup. Construida $\leq$ 1.000 m <sup>2</sup> t,	2 plazas
1.001 m <sup>2</sup> t < Sup. Construida $\leq$ 1.500 m <sup>2</sup> t	3 plazas
1.501 m <sup>2</sup> t < Sup. Construida < 2.000 m <sup>2</sup> t,	4 plazas
...	...

## H. USOS TRADICIONALES.

Se considera como uso tradicional la posesión de caballos en Suelo Urbano Residencial cuando estén vinculados al uso familiar, estén en buenas condiciones de higiene y cuenten con todas las obligaciones sanitarias. Las zonas de ordenanza afectadas son Casco Antiguo y el área situada al Este de las vías del ferrocarril del Casco Nuevo coincidente con la zona del "Barrio". Para ello se establecen los siguientes condicionantes:

Los caballos sólo podrán estar en planta baja de edificaciones destinadas a vivienda unifamiliar. La vivienda debe ser, además, residencia permanente del propietario de los animales.

El número máximo de caballos será de dos UGM (considerando que un équido de más de 12 meses equivale a 1UGM, y los animales mayores de 6 meses y menores de 12 meses equivalen a 0,5UGM tal y como establece el Decreto 119/2010).

La entrada desde la calle al recinto donde se ubiquen los animales será independiente del acceso a la vivienda.

Se tomarán todas las medidas necesarias para que las viviendas colindantes no tengan problemas de olores, ruidos ni de insectos para lo cual el recinto de los animales contará con todas las medidas higiénicas necesarias.

Los animales deben contar con los certificados veterinarios exigibles.

## **6.5. EDIFICACIONES Y USOS FUERA DE ORDENACIÓN.**

1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan, que resultaren disconformes con el mismo, serán calificados como "fuera de ordenación", en aplicación del artículo 137 de la ley del Suelo.

2. Si la circunstancia que provoca la calificación fuera el número de alturas, la profundidad edificable o la situación del edificio respecto a la parcela (en caso de viviendas unifamiliares), dicha calificación se entenderá que está sometida a un régimen transitorio, hasta que se produzca la sustitución o renovación del inmueble.

En estos casos, se permitirán las obras de reparación y conservación que no supongan una consolidación de la circunstancia que provoca el "fuera de ordenación".

3. En cualquier supuesto no contemplado en el apartado anterior, no podrán realizarse obras de consolidación, de aumento de volumen, de modernización o incremento de su valor de expropiación, aunque sí se permitirán las pequeñas reparaciones que exige la higiene y conservación del inmueble, caso de hallarse habitado.

4. Si la fachada del edificio está sujeta a retiro de acuerdo con la nueva ordenación, no podrán realizarse obras de consolidación en las crujías afectadas, ni obras de ampliación de volumen en la parte de la finca no afectada, sin acoplar previamente la fachada de acuerdo con la alineación vigente.

5. Las edificaciones que queden fuera de ordenación, por ser su uso contradictorio con lo determinado por el Plan, deberán modificar dicho uso para ajustarse a la ordenación vigente a partir de la aprobación del P.G., pudiendo la Corporación conceder una moratoria, no superior a tres años, si lo estimara conveniente.

No obstante lo anterior, aquellas edificaciones o instalaciones que se encontrasen realizadas, amparadas en una licencia concedida con anterioridad al presente Plan General, podrán mantenerse sin modificación respecto de su situación actual. En estas instalaciones y edificaciones no podrá realizarse obra alguna ni cambio de uso ni actividad, salvo que fuesen encaminadas a corregir su situación de fuera de ordenación.

6. En cualquier caso, incluso en los no contemplados en los puntos anteriores, las obras que se permitan no implicarán la potenciación de las causas que originan la situación de "fuera de ordenación" y no supondrán daños a terceros.

7. En edificaciones con licencia de obras concedida en base a un P.G.O.U. anterior, donde se hayan producido modificaciones durante las obras efectuadas antes de la entrada en vigor del P.G.O.U. vigente (28 de junio de 1995), se aplicará el P.G.O.U. en vigor en el momento de las modificaciones. La fecha de la ejecución de estas modificaciones deberá demostrarse con documentación técnica.

**6.6. ACTIVIDADES INDUSTRIALES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE.**

Al amparo de lo dispuesto por la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley Valenciana de Suelo No Urbanizable, en establecimientos industriales existentes y en funcionamiento a la entrada en vigor de la citada Ley, (situados en suelo no urbanizable según clasificación del Presente Plan), pese a la carencia de los requisitos previstos en el número 2 del artículo 18 de la misma, podrá declararse el interés comunitario de la reforma o la ampliación de tales actividades, siempre que se den las circunstancias siguientes:

- a) La no procedencia de adoptar respecto a ellas cualesquiera medidas de protección y restablecimiento de la legalidad urbanística.
- b) En el caso de ampliaciones, la no superación por la superficie a construir de la mitad de la que se encuentre ya construida, salvo cuando la suma de ambas no rebase los mil metros cuadrados, límite éste hasta el que será posible en todo caso la ampliación.

**6.7. CAMPAMENTOS DE TURISMO.**

La normativa que regulará la construcción de CAMPAMENTOS DE TURISMO en Suelo No Urbanizable, será la siguiente:

- a) Normas de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Comunidad Valenciana.
- b) Decreto 63/1.986 de 19 de Mayo del Consell de la Generalitat Valenciana, sobre ordenación de campamentos de turismo en la Comunidad Valenciana, y cualquier norma vigente que regule la materia.
- c) Las normas de este Plan General que a continuación se relacionan:
  - La distancia mínima de las instalaciones residenciales a los lindes del campamento será de 5,00 m.
  - El cerramiento de la parcela se realizará además del fijo que se proyecte, mediante seto vegetal de más de 3,00 m. de altura.
  - Ninguna tienda o móvil-home u otra instalación residencial superará los 25 metros cuadrados de superficie ni una altura de 3,00 metros.
  - Las calles de distribución tendrán una anchura mínima de 6,00 metros.
  - Las parcelas para ubicar las instalaciones residenciales tendrán una superficie mínima de 60 metros cuadrados, debiendo quedar libre de toda instalación y ajardinada al menos el 70% de la misma.
  - No se permitirá ningún tipo de vallado o cerramiento de las parcelas.

- No se permitirán instalaciones complementarias a las tiendas o movil-home como cocinas W.C., sombreros, toldos, etc.
- Se admitirán en cada campamento de turismo o campings un máximo de un 15% del total de las parcelas ocupadas por cabañas prefabricadas,
- En caso de plantarse césped u otro tipo de manto vegetal, no se podrá regar con el agua procedente de la red municipal de agua potable.
- No se permitirá la instalación de viviendas prefabricadas.

## **CAPÍTULO 7. NORMAS ESPECIFICAS DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO**

### **7.1. NORMAS ESPECIFICAS DEL SUELO URBANO.**

El suelo urbano, por haber sido ordenado directamente y en su totalidad por este Plan General, no precisará necesariamente desarrollo mediante instrumentos de Planeamiento complementarios para ser ejecutado y edificado, sin perjuicio de la posibilidad de formular dichos instrumentos en la forma prevista cuando ello resulte conveniente y acorde con los objetivos generales del mismo.

Todos los propietarios de suelo urbano tienen el derecho y el deber a la justa distribución de beneficios y cargas derivados de la ejecución de este Plan.

Los propietarios de terrenos cuyo destino, conforme al Plan, sea de uso y dominio público, tendrán igualmente derecho a la justa distribución de beneficios y cargas, cualquiera que sea la calificación pormenorizada de sus terrenos.

Los propietarios de terrenos de cesión obligatoria y gratuita podrán participar en las reparcelaciones y compensaciones que se efectúen, o bien adoptar acuerdo de cesión o distribución con propietarios con aprovechamiento en su parcela, superior al susceptible de apropiación, en caso de actuaciones asistemáticas en suelo urbano.

Todo ello sin perjuicio de la facultad del Ayuntamiento para la compra directa del aprovechamiento correspondiente a los terrenos o de la expropiación, previa indemnización.

Los propietarios de suelo urbano están obligados a costear la urbanización ya sea sufragándola para su ejecución por la Administración o, en su caso, ejecutándola para su recepción por el Ayuntamiento.

Las obras de urbanización que los propietarios han de costear son las establecidas en el artículo 155 T.R.L.S. en relación con todos los terrenos incluidos en unidades de ejecución, para el caso de actuaciones sistemáticas.

En el caso de actuaciones asistemáticas, las parcelas destinadas a dotaciones públicas, que sean objeto de cesión, deberán ser urbanizadas previamente por los propietarios y contar con acceso rodado que conecte con la zona urbanizada más próxima, o depositar aval bancario en garantía

de la ejecución de las obras de urbanización, que en cualquier caso, deben quedar ejecutadas antes de ocupar la edificación que justifica su cesión.

El cumplimiento de esta obligación será previo al ejercicio del derecho a edificar, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos posteriores de estas Normas.

En caso de actuación asistemática en suelo urbano, la edificación será simultánea a la urbanización, debiéndose exigir al interesado los compromisos y garantías previstos en el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, mediante fianza por valor equivalente a las obras de urbanización del vial y la conexión de éste con las redes de servicios existentes, así como su acceso rodado hasta el vial urbanizado más próximo.

Cuando recaiga a más de un vial, será suficiente urbanizar el del acceso para ocupar la misma, sin perjuicio de la fianza que garantice la ejecución del resto de viales, que en cualquier caso, deberán urbanizarse en un plazo máximo de tres (3) años desde la finalización de las obras.

Para autorizar la edificación simultánea a la urbanización de los terrenos que hayan de ser objeto de actuación sistemática, se exigirán los requisitos estipulados en el artículo 41 del Reglamento de Gestión Urbanística. Conforme al apartado a) de dicho precepto, se entenderá innecesario el requisito de previa firmeza del proyecto de reparcelación o compensación, en el supuesto de propietario único, siempre que se haya producido la transmisión, en pleno dominio y libre de cargas, al Ayuntamiento, de los terrenos de cesión correspondientes.

Sin perjuicio de lo anteriormente dispuesto, el cumplimiento de las obligaciones urbanizadoras de los propietarios de terrenos objeto de actuación sistemática, deberá quedar garantizado por afección de las fincas resultantes, de conformidad con lo dispuesto en el apartado c del artículo 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

El propietario que solicite la Licencia para edificar antes de la total terminación de las obras de urbanización, no podrá obtener aplazamiento o fraccionamiento en el pago de los costes de urbanización que, en su caso, le corresponda sufragar, de conformidad con el artículo 190 y concordantes del Reglamento de Gestión Urbanística.

### **Obtención de terrenos dotacionales:**

#### Obtención de terrenos destinados a Sistemas Generales.

En suelo urbano se obtendrán mediante expropiación u ocupación directa (artículos 202 y 203 T.R.L.S.), sin perjuicio de lo establecido en estas Normas para Unidades de Ejecución o parcelas con aprovechamiento urbanístico superior al susceptible de apropiación.

#### Obtención de terrenos destinados a dotaciones públicas locales no incluidas en Unidades de Ejecución.

En este caso, los terrenos se obtendrán:

a) Mediante transferencia, por acuerdo de cesión, venta o distribución de los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de apropiación por su titular, conforme a lo dispuesto en estas Normas.

La inscripción del acuerdo en el Registro de transferencias de aprovechamientos, producirá la adscripción automática del terreno al dominio público Municipal y su afectación al uso privado en el Plan.

b) En defecto del anterior procedimiento, mediante expropiación u ocupación directa.

Obtención de terrenos destinados a dotaciones públicas locales incluidas en Unidades de Ejecución.

1.- Los terrenos afectos a dotaciones públicas de carácter local incluidos en Unidad de Ejecución, son de cesión obligatoria y gratuita.

2.- La cesión se producirá, por ministerio de la Ley, con la aprobación definitiva de los instrumentos redistributivos de cargas y beneficios.

3.- Los terrenos afectos a dotaciones, quedarán adscritos, por ministerio de la Ley, al Ayuntamiento, para la implantación del uso de que se trate.

El suelo urbano se divide, básicamente, en áreas residenciales, áreas industriales y áreas de uso terciario, dentro de las cuales, además de sistemas generales y locales, existen diferentes zonas de calificación urbanística que implican diferentes normas para la edificación y para el destino de las edificaciones y terrenos o usos pormenorizados del suelo.

Los sistemas generales, independientemente de la clase de suelo a la que pertenezcan, constituyen zonas de calificación urbanística en sí mismos, en base a la función a la que se destinan.

De conformidad con el artículo 40.2 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, en el siguiente capítulo, se contiene la reglamentación detallada del uso pormenorizado, volumen y condiciones higiénico - sanitarias de los terrenos y construcciones, así como las características estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno, en suelo urbano.

Así mismo, se regulan las diferentes zonas del suelo urbano y las construcciones e instalaciones que son posibles en los sistemas generales y locales susceptibles de ellas.

Las zonas de calificación urbanística en suelo urbano son:

CH: Centro Histórico

ENS: Ensanche

IND-A: Polígono Industrial Norte Casco

IND-B: Zona Industrial Más del Bombo

IND-C: Zona Industrial Campo Aníbal

PLAY: Zona Residencial Playa

URB-1:Urbanización Alfinach

URB-2:Urbanización Monasterios

URB-3:Urbanización Monte Picaio

TERC-1:Zona Terciaria Mas de León

## **7.2. NORMAS ESPECIFICAS DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.**

Las zonas de suelo clasificado como urbanizable programado por el presente Plan General, se regirán por las siguientes disposiciones para el desarrollo de los correspondientes Planes Parciales.

1.- SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO RESIDENCIAL. PLAYA.

Desarrollo y programación: Con una superficie total de 121.646 m<sup>2</sup>.

Su desarrollo se realizará en tres sectores de uso residencial. Cada sector dispondrá de un único Plan Parcial, si bien, a la hora de la gestión y ejecución, cada uno de ellos podrá subdividirse en dos o más unidades de ejecución.

La programación de estos sectores se determina a lo largo de los dos cuatrienios, dada la envergadura de las actuaciones.

Condiciones de uso:

Uso predominante: El uso residencial unifamiliar.

Usos compatibles: El residencial plurifamiliar, que cumpla con las condiciones de parcela, edificabilidad, ..., etc., hotelero (Tho) en todas sus categorías, recreativo (Tre), pero únicamente las salas de reunión, cualquiera que sea su aforo, el dotacional religioso, cultural y deportivo.

Usos incompatibles: El resto.

Viarío y accesos:

El viario de acceso a la zona será el Camí de La Mar, realizándose al menos dos viarios más de acceso, uno que ya existe y otro propuesto. Dichos viales dividirán la zona en los tres sectores a desarrollar.

Así mismo, se creará un vial que corre posteriormente a la zona, de manera transversal al camí de La Mar, cerrando el ámbito de actuación.

Índice de edificabilidad:

El índice máximo de edificabilidad bruta será de 1 m<sup>2</sup>./m<sup>2</sup>., en cada uno de los sectores residenciales.

Ocupación máxima y número de plantas y alturas:

La ocupación en planta máxima será del 80% de la superficie de la parcela neta. La altura máxima será de 10 metros hasta cornisa, con un máximo de 3 plantas.

Tipologías:

Se admiten tipologías de vivienda unifamiliar aislada, adosada o pareada, así como plurifamiliar entre medianeras o aisladas, (tipo apartamento).

2.- SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO RESIDENCIAL. (CASCO URBANO SUR, AMPLIACIÓN SUDOESTE CASCO, AMPLIACIÓN SUR CASCO).

Desarrollo y programación:

Con una superficie total de 42.500 m<sup>2</sup>, 66.500 m<sup>2</sup> y 113.400 m<sup>2</sup> respectivamente en los siguientes sectores:

Sector 1 (40.000 m<sup>2</sup>.) pertenece a la Ampliación Sudoeste Casco

Sector 2 (25.500 m<sup>2</sup>.) pertenece a la Ampliación Sudoeste Casco

Sector 3 (42.500 m<sup>2</sup>.) corresponde con la zona Casco Urbano Sur

Sector 4 (47.300 m<sup>2</sup>.) pertenece a la Ampliación Sur Casco

Sector 5 (40.300 m<sup>2</sup>.) pertenece a la Ampliación Sur Casco

Sector 6 (25.800 m<sup>2</sup>.) pertenece a la Ampliación Sur Casco

Se adscriben en su totalidad al 1º Cuatrienio:

Condiciones de uso:

Uso predominante: El residencial en sus dos vertientes; plurifamiliar y unifamiliar.

Usos permitidos: Comercial compatible con vivienda, hotelero, recreativo y dotacional de carácter público.

Usos incompatibles: El resto.

Viario y accesos:

La zona se estructura en base a la nueva ronda Sur programada, la cual le dotará de accesos rápidos y sin problemas de tráfico. Por otra parte, este Plan Parcial deberá resolver la conexión con el Plan Parcial El Caminás, ya aprobado y ejecutado.

Índice de edificabilidad:

El índice máximo de edificabilidad bruta será de 1,3m<sup>2</sup>./m<sup>2</sup>.

Zonas verdes:

Se prevé una franja de zona verde y equipamientos que se sitúa junto a la vía ferroviaria.

Ocupación máxima, número de plantas y alturas:

La ocupación máxima de parcela será del 100%, siendo las alturas permitidas tres, de conformidad con las edificaciones colindantes.

Tipologías:

Se admiten tipologías de vivienda unifamiliar aisladas, adosadas o pareadas, así como plurifamiliar entre medianeras o aisladas.

3.- SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO INDUSTRIAL. CAMPO ANÍBAL.

Desarrollo y programación:

Con una superficie de 236.250 m<sup>2</sup>. se desarrollará en uno o varios sectores, en función de las expectativas industriales generales del municipio o de la zona en particular.

Su programación se desarrolla en el segundo cuatrienio, siendo las condiciones a cumplir por los Planes Parciales a realizar las siguientes.

Condiciones de uso:

El uso global de este suelo es el industrial, considerándose como compatibles los usos terciarios, e incompatibles los residenciales.

Viario y accesos:

El viario de acceso tendrá en cuenta los distintos viales efectuados ya, para acceder al Polígono Industrial de Campo Aníbal, planteándose como continuación a los ya existentes.

Saneamiento:

Se preverá la construcción de una depuradora para el uso industrial, debiendo el futuro Plan Parcial prever suelo de reserva al efecto.

Índice de edificabilidad:

El índice de edificabilidad bruta máxima del sector será de 0,8 m<sup>2</sup>./m<sup>2</sup>.

Ocupación máxima y número de plantas:

La ocupación máxima en planta será del 70% de la superficie total de parcela, siendo el número máximo de plantas de dos.

### **7.3. NORMAS ESPECIFICAS DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO.**

1.- S.U.N.P. de Reserva para viviendas de promoción pública.

#### Condiciones de uso:

Con una superficie total de 25.750 m<sup>2</sup>.

El uso exclusivo de la zona será el residencial, utilizándose para la realización de viviendas promovidas por el Ayuntamiento.

#### Viario:

Dada la ubicación de la zona junto a la Avda. de Cataluña, ya existente, la única premisa en este aspecto, será la creación de viales que conecten con el actualmente existente.

#### Índice de edificabilidad:

El índice máximo de edificabilidad bruta será de 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

2 S.U.N.P. de uso Terciario:

#### Condiciones de uso:

Con una superficie total de 379.500 m<sup>2</sup>., se plantea como una gran zona de uso terciario y comercial, que, dadas sus buenas comunicaciones, podría implantar actuaciones integrales de importante envergadura. Se dan como incompatibles los usos residenciales. El tamaño máximo a desarrollar mediante planeamiento diferido será de 30.000 m<sup>2</sup>.

Su desarrollo viene supeditado a la aprobación definitiva de la ampliación del By-Pass, del proyecto iniciado por el MOPTMA. Hasta tanto no se comunique dicha aprobación al Ayuntamiento, no se podrá realizar ninguna actuación en esta zona.

#### Viario:

La conexión de la zona, tanto con el By-Pass como con la Autopista A-7, le dan una accesibilidad muy buena. Este aspecto se deberá potenciar con los viales a incluir en la zona.

#### Edificabilidad:

El índice máximo de edificabilidad será de 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### **7.4. NORMAS ESPECIFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE.**

Dentro del suelo clasificado como no urbanizable, se distinguen dos categorías, (protegido y no protegido o común), así como tres tipos de protección, (Ambiental, Huerta y Especial).

La adscripción de cada zona a estas categorías o tipos de suelo no urbanizable, se establece a través de los planos de Clasificación de Suelo a escala 1:5.000, que forman parte de la documentación del presente Plan General.

A los efectos de la aplicación de la reciente Ley Valenciana 4/92 sobre Suelo No Urbanizable, se entenderá como Suelo No Urbanizable Común, los denominados por este Plan como Genérico, Protección Ambiental y Protección Huerta, sin perjuicio de las limitaciones que el presente Plan impone a estas categorías de suelo. La parcela mínima en este tipo de Suelo será de 10.000 metros en los siguientes casos:

- actividades industriales.
- viviendas unifamiliares
- almacenes agrícolas

No será de aplicable esta limitación a las actividades sujetas a la previa declaración de interés comunitario.

Para desarrollar actividades que no conlleven ningún tipo de edificación (al aire libre) se permitirá una superficie mínima de 2.000 m<sup>2</sup>.

Para realizar edificaciones y/o instalaciones ligadas a actividades agropecuarias y cinegéticas propias de esta clase de suelo, y dada la estructura de propiedad de este suelo en el municipio, se permitirá alcanzar la superficie mínima exigida mediante la suma de superficies de parcelas separadas. La parcela o suma de parcelas deberá quedar afectada con inscripción registral de la vinculación de la total superficie real a la construcción, y necesitará informe favorable previo del órgano autonómico competente. Esta condición de suma de parcelas será de aplicación al Suelo No Urbanizable Genérico y de Protección Huerta. Para la edificación en Suelo No Urbanizable Genérico podrán sumarse parcelas del Suelo de Protección Huerta, sin embargo, para la edificación en Suelo de Protección Huerta sólo podrán sumarse parcelas de esta categoría de suelo.

#### Condiciones estéticas.

Tanto las viviendas unifamiliares, casetas de aperos, almacenes agrícolas y otras edificaciones que se construyan en este suelo deberán tener acabados acordes con el medio rural donde se ubican. Para ello será obligatorio, en fachadas: como mínimo enfoscado y pintado de color blanco; y en cubiertas: cubierta inclinada de teja árabe u otro material con protección de elementos vegetales. Quedan prohibidos los tratamientos inacabados o que den aspecto de precariedad.

#### Quemadores de leña y casetas de cabecera de riego.

Los quemadores de leña deberá cumplir la separación mínima a lindes que se exija en cada zona.

Las casetas de cabecera de riego de parcela podrán adosarse al linde del camino, y podrán situarse a menos de tres metros del linde vecino previo acuerdo expreso de los propietarios colindantes, que deberá constar en Escritura Pública o mediante comparecencia ante el Secretario de la Corporación o funcionario en quien delegue,

Las casetas de cabecera de riego de parcela podrán tener unas dimensiones máximas de 1,50 m x 1,50 m y 2,30 m de altura y les serán de aplicación las condiciones estéticas anteriores.

#### 7.4.A. SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO (S.N.U.G.).

1. Condiciones de uso: Como uso dominante se establece el rústico de secano o de regadío.

Como usos compatibles se permiten, con carácter general, todos aquellos relacionados directamente con el medio rural, y los que a continuación se detallan, si bien, con las limitaciones que se contienen en la presente normativa y en la propia Ley de Suelo No Urbanizable.

2. Almacenes o instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas, forestales o invernaderos: No podrán ser otras que aquéllas directamente relacionadas con la naturaleza y destino de la finca y, en ningún caso, aquéllas que impliquen transformación de productos.

Se permitirán construcciones con las siguientes condiciones:

- La construcción de dimensión menor o igual a 12,00 m<sup>2</sup> necesitará disponer de una superficie mínima total de parcela de 2.500 m<sup>2</sup> (aproximadamente 3 hanegadas). No obstante, en el caso de obtener, mediante la suma de superficies de varias parcelas, una superficie total de parcelas igual o mayor al mínimo exigido, la construcción deberá ubicarse en una parcela con una superficie mínima de 1662 m<sup>2</sup> (2 hanegadas).

- La construcción de dimensión menor o igual a 30,00 m<sup>2</sup> necesitará disponer de una superficie mínima total de parcela de 4.000 m<sup>2</sup> (aproximadamente 5 hanegadas). No obstante, en el caso de obtener, mediante la suma de superficies de varias parcelas, una superficie total de parcelas igual o mayor al mínimo exigido, la construcción deberá ubicarse en un parcela con una superficie mínima de 2.500 m<sup>2</sup> (aproximadamente 3 hanegadas):

- La construcción de dimensión superior a 30,00 m<sup>2</sup> necesitará disponer de una superficie mínima total de parcela de 5.000 m<sup>2</sup> (aproximadamente 6 hanegadas) con una edificabilidad máxima de 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Cuando a ésta se agreguen parcelas para obtener una superficie mayor, la edificabilidad total será la menor de la que se obtiene aplicando el 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a la suma total y el 0,03 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a la parcela donde se construye que no será inferior en ningún caso a 5.000 m<sup>2</sup>.

No se permitirán estas construcciones cuando en el interior de la superficie delimitada por una circunferencia de 35 m de radio con centro en cualquier punto de la edificación

principal proyectada, exista o tenga licencia concedida o en trámite, cualquier otra edificación.

- La altura máxima para las construcciones de hasta 30,00 m<sup>2</sup> será de 4,00 m.

En cualquier caso, la altura máxima total será de 7 m., (con excepción de silos, y otras instalaciones que requieran mayor altura en razón de su propia función). La separación a lindes será de 3 m. como mínimo, sin perjuicio de lo dispuesto por Normas de protección o en razón de Ordenanzas.

3. Viviendas familiares: Se permitirá la edificación de viviendas unifamiliares de nueva planta, únicamente en el caso de que cumplan las siguientes condiciones:

a) No contribuir a la formación de núcleo de población y contar con una parcela mínima de 1 hectárea.

b) Situar la edificación a 150 m. como mínimo de cualquier otra edificación preexistente de carácter residencial.

La edificabilidad máxima será de 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. y la ocupación máxima del 2%, con un número máximo de 2 plantas. En caso de necesidad de albergar almacén agrícola o invernadero que se encuentre separado físicamente, se permitirá para ello una edificabilidad máxima adicional de 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

La altura máxima total de la edificación será de 7,0 m. La separación de los lindes será de 10 m.

c) La parcela deberá quedar afectada con inscripción registral de la vinculación de la total superficie real a la construcción.

d) En las viviendas familiares existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan, y que no cumplan con alguno de los parámetros establecidos para las de nueva planta, solo se permitirán pequeñas obras de reparación al amparo del artículo 6.5 párrafo 3 de las presentes Normas.

4. Actividades sujetas a previa declaración de interés comunitario: Se permitirán edificaciones, usos y aprovechamientos sometidos a la declaración previa de su interés comunitario cuya finalidad y características justifiquen la imposibilidad o inconveniencia de su ubicación en otros suelos más aptos. Su regulación y procedimiento, (bien sea ordinario o extraordinario), se atenderá a lo dispuesto por la Ley del Suelo No Urbanizable, Capítulo IV.

En el caso de actividades sujetas a Declaración de Interés Comunitario tramitadas por el procedimiento ordinario, la parcela mínima para este tipo de edificaciones o instalaciones será de 0,5 hectáreas y la edificabilidad máxima de 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. La altura máxima total de 12 m, la separación mínima a lindes de 5,00 m con un número de plantas permitido de II y buhardilla.

En el caso de actuaciones sujetas al procedimiento extraordinario regulado por el artículo 20 de la Ley 4/92 del Suelo No Urbanizable, se regulará según este artículo o normativa que se encuentre en vigor.

5. Aquellas industrias consolidadas con anterioridad a la entrada en vigor de este P.G.O.U., podrán mantenerse en funcionamiento y adaptarse en su caso a las exigencias cambiantes del mercado, pudiendo si lo precisan ampliar sus instalaciones mediante la pertinente tramitación establecida en la Ley del Suelo No Urbanizable 4/92 de la Generalitat Valenciana.

#### 7.4.B. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN HUERTA (S.N.U.Ph).

1. Condiciones de uso: Como uso dominante se establece el rústico de regadío.

Como usos compatibles se permiten, con carácter general, todos aquellos relacionados directamente con el medio rural, si bien, con las limitaciones que se contienen en el presente apartado y resto de la normativa, y quedando expresamente prohibido el uso residencial, salvo en los casos previstos en el punto 3 de este apartado. El uso extractivo o canteras, sólo se permitirá mediante la declaración de interés comunitario, según el procedimiento establecido en la Ley del Suelo no Urbanizable.

2. Almacenes o instalaciones destinados a explotaciones agrícolas, o forestales: No podrán ser otras que aquellas directamente relacionadas con la naturaleza y destino de la finca y, en ningún caso, aquellas que impliquen transformación de productos.

Se permitirán construcciones con las siguientes condiciones:

- La construcción de dimensión menor o igual a 12,00 m<sup>2</sup> necesitará disponer de una superficie mínima total de parcela de 2.500 m<sup>2</sup> (aproximadamente 3 hanegadas). No obstante, en el caso de obtener, mediante la suma de superficies de varias parcelas, una superficie total de parcelas igual o mayor al mínimo exigido, la construcción deberá ubicarse en una parcela con una superficie mínima de 1662 m<sup>2</sup> (2 hanegadas).
- La construcción de dimensión menor o igual a 30,00 m<sup>2</sup> necesitará disponer de una superficie mínima total de parcela de 4000 m<sup>2</sup> (aproximadamente 5 hanegadas). No obstante, en el caso de obtener, mediante la suma de superficies de varias parcelas, una superficie total de parcelas igual o mayor al mínimo exigido, la construcción deberá ubicarse en un parcela con una superficie mínima de 2.500 m<sup>2</sup> (aproximadamente 3 hanegadas).
- La construcción de dimensión superior a 30,00 m<sup>2</sup> necesitará disponer de una superficie mínima total de parcela de 5.000 m<sup>2</sup> (aproximadamente 6 hanegadas) con una edificabilidad máxima de 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Cuando a ésta se agreguen parcelas para obtener una superficie mayor, la edificabilidad total será la menor de la que se obtiene aplicando

el 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a la suma total y el 0,03 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a la parcela donde se construye que no será inferior en ningún caso a 5.000 m<sup>2</sup>.

No se permitirán estas construcciones cuando en el interior de la superficie delimitada por una circunferencia de 35 m de radio con centro en cualquier punto de la edificación principal proyectada, exista o tenga licencia concedida o en trámite, cualquier otra edificación.

- La altura máxima para las construcciones de hasta 30,00 m<sup>2</sup> será de 4,00 m.

En cualquier caso, la altura máxima total será de 7 m., (con excepción de silos, depósitos de agua y otras implantaciones que requieran mayor altura en razón de su propia función).

La separación a lindes será de 3 m. como mínimo, sin perjuicio de lo dispuesto por Normas de protección o en razón de Ordenanzas agrarias.

3. Viviendas familiares. Solo se permitirá la edificación de viviendas familiares cuando se destinen a vivienda permanente de agricultores (y nunca a vivienda tipo chalet), debiendo para ello demostrar su vinculación directa con la explotación donde se ubiquen.

Además, deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- a) No contribuir a la formación de núcleo de población y contar con parcela mínima de 2 has.
- b) Situar la edificación a 250 m. como mínimo de cualquier otra edificación preexistente de carácter residencial.

La edificabilidad máxima será de 0'01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. y la ocupación máxima del 1%, con un número máximo de 2 plantas.

En caso de necesidad de albergar almacén agrícola o instalación ganadera, se permitirá para ello una edificabilidad máxima adicional de 0'02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>., separados de las viviendas un mínimo de 3,00m.

La altura máxima total de la edificación será de 6,5 m.

La separación mínima a lindes será de 10 m.

- c) La parcela deberá quedar afectada con inscripción registral de la vinculación de la total superficie real a la construcción.
- d) En las viviendas familiares existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan, regirá la normativa dispuesta en el artículo 6.5. párrafo 3.

4. Actividades sujetas a previa declaración de interés comunitario: Se permitirán edificaciones, usos y aprovechamientos sometidos a declaración previa de su interés comunitario, cuya finalidad

y características justifiquen la imposibilidad o inconveniencia de su ubicación en otros suelos más aptos.

La parcela mínima para estas edificaciones o instalaciones será 1/2 hectárea y la edificabilidad máxima de 0'05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. La altura máxima total será de 9 m. y la separación mínima a lindes será de 5,00 m.

#### 7.4.C. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AMBIENTAL (S.N.U. Pa).

1. Condiciones de uso: Como uso dominante se establece el rústico de secano y el rústico forestal, o de monte bajo.

Como usos compatibles se permiten, con carácter general, todos aquellos relacionados directamente con el medio rural, si bien, con las limitaciones contenidas en el presente apartado y resto de la normativa, quedando expresamente prohibido el uso residencial, y por ende, la construcción de viviendas familiares.

2. Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas: No se permitirán otras construcciones que las destinadas a guardar aperos o maquinaria agrícola, así como instalaciones de captación o bombeo u otras complementarias a las redes de riego.

En caso de que el órgano competente de la Generalitat informase favorablemente, se deberá contar con parcela mínima de 1Ha. y la superficie máxima de la construcción será de 12 m<sup>2</sup>. La altura máxima total será de 4 metros y la separación a lindes de 3 m. como mínimo, (sin perjuicio de lo dispuesto por normas de protección o en razón de ordenanzas agrarias).

- Quedan prohibidas las plantaciones masivas de ciertas especies, por considerarlas perjudiciales para el resto de las especies autóctonas.

3. Otras obras o instalaciones: Únicamente se permitirán, de forma muy excepcional, edificaciones e instalaciones de interés público o comunitario, cuya finalidad y características justifiquen la conveniencia de su ubicación en este tipo de suelo, y siempre que sean promovidas por alguna Administración Pública o Entidad de carácter social.

La parcela mínima para estas edificaciones o instalaciones será de 2 Ha. y la edificabilidad máxima de 0'02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. La altura máxima total será de 9 m. y la separación mínima a lindes de 15'00 m.

#### 7.4.D. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN (S.N.U.E.P.).

1. Condiciones de uso: Como uso dominante se establece el rústico forestal y monte bajo, para el Cerro de La Costera y para la zona del Molí de Vent.

La zona de la Gola del Estany, posee unas características peculiares como un ecosistema lacustre con vegetación y fauna, propias de zonas húmedas.

Como usos compatibles se permiten, con carácter general, todos aquellos relacionados directamente con el medio rural, (agrícola, ganadero, cinegético u análogos), si bien, con las limitaciones contenidas en el presente apartado y resto de normativa, quedando expresamente prohibidos los usos residencial, industrial y terciario.

No se permitirán otras construcciones que no sean de las contempladas en el punto 2. siguiente.

No se permitirán desmontes o movimientos de tierra con fines agrícolas o extractivos.

2. De forma muy excepcional se permitirán edificaciones e instalaciones de interés público o comunitario, cuya finalidad y características justifiquen la conveniencia de su ubicación en este tipo de suelo, y siempre que sean promovidas por alguna Administración pública.

Estos equipamientos deberán ser utilizados únicamente para usos recreativos y educacionales, manteniendo una altura máxima de cornisa de 8 m., una tipología de edificios exentos singulares y una edificabilidad bruta sobre la parcela ocupada de 1 m<sup>2</sup>./m<sup>2</sup>.

## **CAPÍTULO 8. ORDENANZAS REGULADORAS DEL SUELO URBANO**

### **8.0. DELIMITACIÓN DE ZONAS DE ORDENANZAS.**

Es objeto de este capítulo es regular las condiciones que han de determinar el desarrollo urbanístico en el suelo urbano, el cual se ha dividido en diez zonas, atendiendo a las diferentes características de las áreas que componen dicho suelo.

Su delimitación gráfica se contiene en los planos de "Zonas de Ordenanza y Unidades de Ejecución", y responde a las siguientes denominaciones:

1. = Casco Antiguo
2. = Ensanche
3. = Zona residencial Playa
4. = Urbanización Alfinach
5. = Urbanización Monasterios
6. = Urbanización Monte Picaio
7. = Zona terciaria Más de León
8. = Polígono Industrial Norte Casco, (IND-A)
9. = Zona Industrial Más del Bombo, (IND-B)

10.= Zona Industrial Campo Aníbal (IND-C), que incluye también el ámbito de la Unidad de Ejecución "Y".

## **8.1. CASCO ANTIGUO.**

### 8.1.A. Definición y ámbito.

Su delimitación exacta viene reflejada en el plano de Zonas de Ordenanzas y Unidades de Ejecución, comprendiendo el espacio sobre el que se asienta el núcleo primitivo originario de la población, así como la zona donde se estableció el primer Ensanche, a principios de siglo.

### 8.1.B. Usos globales, prohibidos y permitidos.

El uso global dominante del Casco Antiguo es el residencial unifamiliar y el plurifamiliar de un vivienda por planta; también está ampliamente representado el residencial plurifamiliar común.

#### **Usos prohibidos:**

- Industriales: En todas sus clases y categorías, excepto el taller tipo artesano, (con potencia máxima instalada de 20 C.V.).
- Almacenes: Con superficie mayor de 600 m<sup>2</sup>.
- Aparcamiento: En edificio exclusivo o vinculado a vehículos destinados al transporte colectivo de viajeros o mercancías.

#### **Usos permitidos:**

Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado anterior, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial.

Almacenes de menos de 600 m<sup>2</sup> de superficie. Solo podrán ubicarse en planta baja e inferiores a la baja, y no podrán coincidir con viviendas en la misma planta. Deberán contar con accesos desde la vía pública y tener núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados del resto de los usos.

Aparcamientos de uso público o privado. Podrán situarse en las ubicaciones siguientes:

- En planta baja e inferiores a la planta baja.
- Bajo espacios libres privados o públicos.
- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con un máximo del 30 por ciento.

Residencial plurifamiliar. Rpf.

Este uso es una variante del uso global residencial. Se admite en edificio exclusivo, con todas las plantas por encima de la baja destinadas a vivienda, (pudiendo también ubicarse viviendas en planta baja).

Residencial unifamiliar. Run.

Se trata del uso global o dominante asignado por el plan a esta zona.

Uso comercial. Tco 1.a.

Este uso comercial es compatible con vivienda: Deberán tener acceso desde vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes del resto de usos.

Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera.

Se admiten en edificio exclusivo, hoteles, hostales, pensiones, y apartamentos en régimen hotelero.

Oficinas.

Se admiten en edificio de uso exclusivo de oficinas. También pueden ubicarse en edificios de uso mixto, pero con las plantas de oficinas siempre por debajo de las destinadas a uso hotelero o residencial y por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales. Se podrán autorizar oficinas con superficie inferior a 150 m<sup>2</sup> en cualquier planta del edificio, con un máximo de 5 trabajadores.

Actividades recreativas.

Se admiten en planta baja, siempre que en ésta no se ubiquen viviendas. Deberán tener accesos desde vía pública independientes y diferenciados del resto de usos.

Se prohíben expresamente las discotecas.

Dotacionales: Se admiten en cualquier situación.

Usos tradicionales: De acuerdo a lo regulado en el artículo 6.4.H de estas Normas Urbanísticas.

8.1.C. Condiciones de la parcela.

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima de la parcela edificable será de 50 metros. *Ver artículo 6.2.A.2*
- b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 4 metros de longitud.
- c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 4x9 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 que, sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones consolidadas.

e) Los cerramientos de los patios de parcela a fachada, tendrán una altura obligatoria de 3 metros, siendo como mínimo el primer metro ciego. Ver artículo 6.3.C

## 2. Parámetros de emplazamiento.

a) La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el plano correspondiente. La edificación podrá retranquearse de la alineación exterior. Quedan permitidos pequeños entrantes, pero en el supuesto de que superen 1 m. se exigirá vallado que mantenga la alineación. No obstante, en los retranqueos menores a un metro, la obligatoriedad del vallado quedará a criterio de los Servicios Técnicos Municipales. En cualquier caso los paramentos de medianeras que aparezcan por el retranqueo deberán tener el mismo tratamiento que la fachada principal.

b) La profundidad edificable no podrá rebasar los 21 metros.

c) Patios de luces. Dimensiones

La dimensión de los patios de luces se ajustarán a las normas de habitabilidad vigentes HD/91.

### 8.1.D. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

#### 1. Altura de cornisa

La altura de cornisa máxima de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en el plano correspondiente, con arreglo al cuadro siguiente:

<u>Número de plantas</u>	<u>Altura de cornisa en metros</u>
1	4
2	7'30
3	10'60
4	13'90
5	17'20

#### 2. Construcciones por encima de la altura de cornisa del edificio.

Sobre las condiciones generales establecidas en el artículo 6.2, se particulariza lo siguiente:

Será obligatorio la construcción de cubierta inclinada con las siguientes condiciones:

- La altura de la cumbrera no será superior a 3,50 m ni inferior a 2'50 m. El espacio bajo cubierta con altura libre igual o superior a 1,50 metros podrá destinarse a uso residencial. La buhardilla deberá estar vinculada a la vivienda de la última planta, desde la que se accederá, no pudiendo accederse a ésta directamente desde elementos comunes.
- Las pendientes de la cubierta deberán estar comprendidas entre 15° y 22° (27% y 40%). El faldón recayente a la alineación exterior deberá llegar hasta la fachada, arrancará desde la arista

superior del forjado de la última planta y deberá ser continuo hasta la cumbrera. En el faldón a la vía pública no se permitirán escotaduras (terrazas) pero sí ventanas integradas dentro del faldón.

- En el caso de construir cubiertas planas, éstas se situarán necesariamente a la parte posterior de la cubierta inclinada. El casetón de acceso a esta cubierta plana posterior deberá estar integrado necesariamente dentro de la cubierta inclinada con la limitación de altura anterior.
- En edificaciones con mas de una fachada se permitirá la creación de muros piñones siempre y cuando la solución adoptada se considere adecuada a las características propias del Casco Antiguo.
- Los antepechos, barandillas y remates ornamentales, solo se permitirán cuando preexistan en el paramento de calle en el que se sitúa el edificio o en el edificio sobre el que se pretende intervenir.
- Los remates de las casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, deberán situarse a no menos de tres (3) metros del plano de fachada coincidente con la alineación exterior. No obstante, se admitirán retiros menores en aquellos casos que por la exigüidad de la parcela, o por criterios compositivos de fachada, quede suficientemente justificada la excepción.

*Ver artículo 6.2.E*

### 3. Planta baja.

- a) La cara inferior del primer voladizo no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,25 metros sobre la cota de referencia, ni el primer forjado a más de 4,00 metros sobre la misma cota.
- b) En una altura inferior a 3,20 m. en fachada no se permite ningún tipo de elemento ya sea ornamental o de fábrica que sobresalga más de 10 cm. de dicho paramento de fachada.

### 4. Cuerpos y elementos salientes.

- a) Los cuerpos y elementos salientes autorizados sobre la alineación exterior, se establecen en función de la anchura de las calles; dicha anchura se determina como la media de las anchuras de las embocaduras del tramo donde se sitúa la parcela. En las plazas o espacios libres, se considerará la anchura de la calle de mayor ancho que acceda al mismo. Son los siguientes:

#### Aleros.

- En calles de anchura inferior a seis (6) metros: Cuarenta (40) cm.
- En calles de anchura igual o superior a seis (6) metros e inferior a ocho (8) metros: Cincuenta (50) centímetros.
- En calles de anchura igual o superior a ocho (8) metros e inferior a quince (15) metros: Ochenta (80) centímetros.
- En calles de anchura igual o superior a quince (15) metros: Un (1) metro.

Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos.

- En aceras de anchura igual o inferior a 50 centímetros, los salientes máximos serán de cinco (5) centímetros.
- En aceras de anchura superior a 50 centímetros, los salientes máximos serán de un diez por ciento (10%) del ancho de acera, sin superar los quince (15) centímetros.

Balcones y balconadas.

Se permitirán miradores con las siguientes condiciones:

- El ancho mínimo de calle deberá ser de 8'00 m.
- La longitud máxima será del 24% de la longitud de la fachada, y en tramos no superiores a 4'00 m.

No obstante en obras de elevación sobre edificios ya construidos, y por criterios compositivos de fachada, se permitirá la construcción de miradores con las mismas características y dimensiones que los existentes, aún cuando no cumplan estas últimas condiciones.

El vuelo máximo autorizado es:

- En calles de anchura inferior a cinco (5) metros: Veinticinco (25) centímetros y nunca mayor que el ancho de la acera.
- En calles de anchura inferior a seis (6) metros: Cuarenta (40) centímetros.
- En calles de anchura igual o superior a seis (6) metros e inferior a ocho (8) metros: Cincuenta (50) centímetros.
- En calles de anchura igual o superior a ocho (8) metros e inferior a quince (15) metros: Ochenta (80) centímetros.
- En calles de anchura igual o superior a quince (15) metros: Un (1) metro.

b) Sobre la alineación interior recayente a patio de parcela, solo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

En patios de parcela con un fondo mínimo de 6 metros:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Terrazas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.

- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada, la longitud máxima de vuelo será de 85 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos, con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

c) Los voladizos deberán separarse de las medianeras vecinas una distancia igual a su vuelo con un mínimo de 60 cm.

d) En las fachadas recayentes a vía pública o espacio libre público, se admitirán entrantes destinados a tendederos de las viviendas, siempre que su cerramiento diáfano garantice un tratamiento homogéneo y continuo de la fachada, no siendo visibles desde la vía pública.

#### 8.1.E. Condiciones funcionales de la edificación.

Se estará a lo señalado en las ordenanzas generales, salvo que no se admitirán patios de luces o de ventilación exteriores recayentes a espacios libres públicos y a viales públicos.

#### 8.1.F. Condiciones estéticas.

*Ver artículo 6.2.H*

1. Las nuevas edificaciones se adecuarán con carácter general a la tipología modal del área donde se enclaven, es decir, edificación entre medianeras sin retranqueos de fachadas, con patio posterior de parcela.

2. En operaciones de rehabilitación, las condiciones para la edificación serán las propias del edificio existente, con eliminación de elementos impropios, sin alterar el carácter unifamiliar en edificaciones residenciales con este uso.

3. El objetivo de las actuaciones en esta zona, es integrar el nuevo edificio correctamente en el ambiente urbano del Centro Histórico de Puçol. A tal efecto, ha de tenerse en cuenta, de manera vinculante, en el proyecto, los siguientes criterios:

3.1. Mantener la trama tradicional de las parcelas.

3.2. Tratamiento integrador de las fachadas, teniendo en cuenta:

#### Huecos:

Conservación de ritmos y proporción de los huecos de fachada de los edificios protegidos más próximos, distinguiendo claramente en la composición los niveles correspondientes a planta baja, planta piso, planta segunda, en su caso, y remate en alero o friso.

La superficie de los huecos en fachada, no será superior al 50 por ciento de la superficie total de la misma y éstos serán de composición vertical, excepto en la segunda planta, en que podrán ser de dimensión máxima igual, o menor, que los del primer piso.

En planta baja, los huecos guardarán las proporciones y estética del conjunto de la fachada tradicional.

#### Balcones y balconadas:

En primera planta, tendrán una longitud máxima igual a la longitud de fachada, menos sesenta centímetros, en cada extremo.

En planta segunda, en su caso, la longitud máxima de cada balcón será de dos metros, con una separación, mínima de sesenta centímetros entre ellos.

El espesor máximo de la losa total del balcón será de quince centímetros y terminará con una moldura.

#### Materiales:

En los materiales, así mismo, se producirá integración con los tipos tradicionales concretados en:

- Muros de fachada lisos y revestidos de color claro.
- Aleros de tejado o cornisas, acusadas en fachada.
- Canalones y bajantes manteniendo la solución tradicional de chapa metálica (galvanizado, zinc o cobre).
- Cerrajería de rejas, barandillas de balcones y balconadas de hierro o fundición.
- Cubierta inclinada, de teja curva.
- Zócalos en planta baja, con una altura máxima de un metro treinta centímetros (1,30 m.), con o sin aplacado de piedra o ladrillo.
- Carpintería de puertas y ventanas de madera barnizada o lacada de material con aspecto no metálico.

Con el fin de preservar al máximo la protección ambiental y como garantía de homogeneidad y adecuación al entorno, se prohíben expresamente:

- La utilización de bloques y ladrillo cara vista, excepto ladrillo macizo con acabado rústico.
- Revestimientos cerámicos, excepto en jambas de puertas y ventanas, y bajo balcones.
- Carpintería y cerrajería con acabados de brillo metálico.
- Barandillas macizas, prefabricadas, o no.

- Zócalos de piedra con acabado pulido.

#### 8.1.G. Dotación de aparcamientos.

1. No será exigible en esta zona la dotación mínima de plazas de aparcamiento señalada en las ordenanzas generales, en las tipologías de vivienda unifamiliar o en parcelas menores de 250 m<sup>2</sup>.
2. El cierre de los accesos a los locales de aparcamiento coincidirá con la alineación exterior, en los edificios de tipología plurifamiliar donde sí es obligatoria la reserva de aparcamiento.

*Ver artículos 5.7 y 6.3.A*

## **8.2. CASCO NUEVO.**

### 8.2.A. Ámbito.

Su delimitación exacta viene reflejada en el plano correspondiente, coincidiendo con aquellas zonas que han supuesto el desarrollo más actual del casco urbano de la población, fundamentalmente en su parte Norte, Oeste y Sudoeste.

### 8.2.B. Usos.

1. El uso global o dominante de esta zona es el de residencia plurifamiliar, admitiéndose tipologías residenciales unifamiliares adosadas o en hilera.

1.1 En las parcelas residenciales situadas dentro del perímetro definido por las calles: Miguel Hernández, Mallaeta, Alt Millars, La Costera, Palleter, y Avinguda Molí de Vent, el uso permitido es el de VIVIENDA UNIFAMILIAR.

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

- a) Terciarios: Enclavados en zonas industriales. Campamentos de turismo. Actividades recreativas con aforo superior a 700 personas.
- b) Industriales: Incompatibles con vivienda.
- c) Almacenes con superficie superior a 500m<sup>2</sup>: Incompatibles con vivienda.
- d) Aparcamientos: En edificio exclusivo o de uso exclusivo de vehículos colectivos de personas o mercancías.

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

4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad:

a) Almacenes compatibles con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

b) Locales industriales compatibles con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

c) Aparcamientos de uso público o privado.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta primera e inferior a la primera.
- Bajo espacios libres privados o, en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos.
- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40 por ciento de dicha superficie libre. Se admitirá tan solo en parcelas y/o edificios no protegidos y no podrán tener el carácter de estacionamiento de acceso público.

d) Uso residencial comunitario.

Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquél en el que todas las plantas por encima de la baja, (plantas de piso), se destinan a este uso, (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto, las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas a usos no residenciales y por debajo de las destinadas a viviendas.

e) Uso residencial plurifamiliar.

Se trata del uso global o dominante asignado por el plan en estas zonas. Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquél en el que todas las plantas por encima de la baja, (plantas de piso), se destinan a viviendas, (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto, las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima, tanto de las destinadas a usos no residenciales, como de las destinadas a despachos profesionales o a uso residencial comunitario.

f) Uso comercial compatible con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta primera e inferiores, exceptuándose las calificadas compatibles (grado I y II); o bien en edificio de uso exclusivo, para un único establecimiento. Si se ubican en

edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

g) Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera.

Se admite en edificio de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto, las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales y por debajo de las destinadas a usos residenciales, con accesos independientes.

h) Locales de oficina.

Se admiten en edificio de uso exclusivo de oficinas, entendiendo como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja, (plantas de piso), se destinan a locales de oficina, (pudiendo también ubicarse en plantas semisótano y baja, pero, en ningún caso, en plantas de sótano).

Si se ubican en edificio de uso mixto, las plantas destinadas a este uso se situarán en planta semisótano y superiores y siempre por debajo de las destinadas a usos hoteleros y/o residenciales y por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales. Se exceptúan los despachos profesionales y pequeñas actividades de carácter netamente artesanal (peluquería, sastrería, etc....), con una superficie inferior a 150 m<sup>2</sup> y con menos de 5 trabajadores.

i) Tre.- Actividades recreativas.

Se admiten en planta baja y planta semisótano, salvo que se ubiquen piezas habitables residenciales en planta baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos. Quedan prohibidas las discotecas en esta zona.

j) D- Dotacionales.

Se admiten en semisótano y plantas superiores con las limitaciones establecidas en el párrafo k). Se admiten Así mismo en edificio de uso exclusivo.

k) En edificios mixtos con uso residencial se cumplirán las siguientes condiciones:

k.1) los locales no residenciales se ubicarán siempre en plantas inferiores a aquellas en las que se ubican los locales residenciales, con las precisiones establecidas anteriormente.

l) Las distintas agregaciones de los usos terciarios descritos en los párrafos f), g), h) e i) podrán, con las limitaciones establecidas, situarse en edificio de uso exclusivo terciario.

m) Usos tradicionales: De acuerdo a lo regulado en el artículo 6.4.H de estas Normas Urbanísticas en el ámbito situado al este de las vías del ferrocarril, coincidente con el "Barrio".

8.2.C. Condiciones de parcela.

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima de parcela edificable será de 80 metros cuadrados.
- b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 5 metros de longitud.
- c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 5x10 metros, cuyo lado menor coincida con la alineación exterior y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 60 grados.
- d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones aquellas parcelas que, sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones consolidadas.

*Ver artículo 6.2.A.2*

## 2. Parámetros de emplazamiento.

- a) La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el plano correspondiente. La edificación podrá retranquearse de la alineación exterior. Quedan permitidos pequeños entrantes, pero en el supuesto de que superen 1 m. se exigirá vallado que mantenga la alineación. No obstante, en los retranqueos menores a un metro, la obligatoriedad del vallado quedará a criterio de los Servicios Técnicos Municipales. En cualquier caso los paramentos de medianeras que aparezcan por el retranqueo deberán tener el mismo tratamiento que la fachada principal. *Ver artículo 6.3.C*
- b) La profundidad edificable no podrá rebasar los 21 metros.
- c) La línea de edificación podrá quedar retirada de las alineaciones interiores que se señalan; en este caso, el retiro deberá ser paralelo a la alineación.
- d) En las parcelas con longitud de fachada superior a treinta y seis (36) metros y superficie superior a mil quinientos (1.500) metros cuadrados, que no tuvieran señaladas alineaciones interiores, podrán ser objeto de estudio de detalle, con el fin de reordenar el volumen edificable. En este supuesto, podrán crearse patios abiertos a fachada, siempre que su perímetro tenga características de fachada y edificar en altura el suelo situado a más de veinte (20) metros de la alineación exterior, siempre que se justifique un adecuado tratamiento a los espacios interiores resultantes en la manzana. Se podrá edificar una planta más de las señaladas en el plano de alineaciones y rasantes siempre y cuando no se supere el número de plantas del edificio colindante inmediato más alto.
- e) Patios de luces. Dimensiones.

La dimensión de los patios de luces se ajustará a las normas de habitabilidad vigentes HD/91.

### 8.2.D. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

#### 1. Altura de cornisa.

La altura de cornisa máxima de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en el plano correspondiente, con arreglo a la siguiente fórmula:

$$H_c = 4,00 + 3,30 N_p$$

Siendo  $H_c$  la altura de cornisa máxima expresada en metros y  $N_p$  el número de plantas a edificar sobre la baja, (es decir, el señalado en los planos menos uno).

De la aplicación de la fórmula se deduce el siguiente cuadro:

<u>Número de plantas</u>	<u>Altura de cornisa en metros</u>
1	4
2	7'30
3	10'60
4	13'90
5	17'20
6	20'50

#### 2. Enrase de cornisas.

Cuando fuere necesario por razones de adecuación al entorno urbano, se exigirá que la altura de cornisa del edificio, aún superando las máximas indicadas, se enrase con la de cualesquiera de los edificios colindantes, protegidos o no, con las siguientes condiciones:

- a) El enrase se realizará en la franja comprendida entre E metros por encima y por debajo de la altura de cornisa máxima correspondientes, donde E viene definido en relación al número de plantas grafiado en el plano correspondiente según la siguiente fórmula:

$$1,10 + 0,10 N_p$$

Donde  $N_p$  es el número de plantas a edificar sobre la baja, (es decir, el señalado en los planos menos uno).

- b) El enrase no podrá implicar la construcción de mayor o menor número de plantas que las determinadas en el plano correspondiente.

#### 3. Tolerancia de alturas.

El número mínimo de plantas a edificar es de una planta.

#### 4. Construcciones por encima de la altura de cornisa del edificio:

- a) Aprovechamiento del espacio bajo cubierta inclinada.
- La buhardilla deberá estar vinculada a la vivienda de la última planta, desde la que se accederá, no pudiendo accederse a ésta directamente desde elementos comunes.

- La altura de la cumbrera no será superior a 3,50 m.
  - Las pendientes de la cubierta deberán estar comprendidas entre 15° y 22° (27% y 40%). El faldón recayente a la alineación exterior deberá llegar hasta la fachada, arrancará desde la arista superior del forjado de la última planta y deberá ser continuo hasta la cumbrera. En el faldón a la vía pública se permitirán escotaduras con las siguientes condiciones: el hueco deberá estar delimitado por sus cuatro lados por faldones de teja de 1'00 m de anchura como mínimo, excepto en el faldón inferior cuya altura será la que resulte de conseguir una altura de antepecho de 1'00 m [artículo 2.17 HD/91] con la pendiente permitida; el hueco tendrá un ancho máximo de 6'00 m y representará una superficie máxima del 40% del faldón de la cubierta medido en verdadera magnitud. Cualquier cerramiento vertical de esta planta se situará a un mínimo de tres metros de la alineación oficial del edificio.
  - En el caso de construir cubiertas planas, éstas se situarán necesariamente a la parte posterior de la cubierta inclinada. El casetón de acceso a esta cubierta plana posterior deberá estar integrado necesariamente dentro de la cubierta inclinada con la limitación de altura anterior.
  - En el caso de solares en esquina a varias calles están permitidos los muros piñones.
- b) Sólo se permitirán cubiertas inclinadas excepto cuando la única construcción por encima de la altura de cornisa del edificio sea exclusivamente el casetón de acceso a la cubierta. En este caso el casetón podrá tener cubierta plana y se permitirán remates ornamentales de teja con una altura máxima de 1'20 m con las pendientes señaladas anteriormente.
- c) Las casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones deberán situarse a no menos de 3 metros del plano de fachada coincidente con la alineación exterior. Se admitirá, no obstante, retiros menores en aquellos casos que por la exigüidad de la parcela o por criterios compositivos de fachada quede suficientemente justificada la excepción.

Esta superficie de buhardilla contará a los efectos del cálculo de la edificabilidad permitida.

- d) En las parcelas residenciales situadas dentro del perímetro definido por las calles: Miguel Hernández, Mallaeta, Alt Millars, La Costera, Palleter, y Avinguda Molí de Vent, el uso permitido es el de vivienda unifamiliar permitiéndose la construcción de dos plantas y ático. Los áticos deberán cumplir las siguientes condiciones:
- La cubierta no podrá sobrepasar el plano que, conteniendo la arista superior del forjado de la última planta, forme una pendiente máxima del sesenta por ciento (60%)
  - La superficie útil no podrá ser superior al 40% de la superficie útil de la planta desde la que se accede.
  - Podrá integrarse dentro del volumen definido por la cubierta inclinada, pero en el caso de aparecer paramentos verticales, éstos deberán retranquearse respecto de la línea de fachada (alineación oficial) 4 m.

Ver artículo 6.2.E

#### 5. Sótanos y semisótanos.

Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las ordenanzas generales.

#### 6. Planta baja.

- a) La cara inferior del primer voladizo no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,25 metros sobre la cota de referencia.
- b) Se permite la construcción de entreplantas con las determinaciones que se establecen en las ordenanzas generales.

#### 7. Construcciones en patio de manzana.

En patios de manzana en los que el plan señale la posibilidad de edificar en planta baja, la altura máxima del plano superior del forjado de techo no podrá exceder de 5 metros sobre la cota de referencia.

Por encima del forjado de techo de las plantas bajas en patios de manzana, tan solo se admitirán los siguientes elementos:

- a) Los faldones de las cubiertas planas.
- b) Los elementos de separación entre terrados, con una altura máxima de 2,20.
- c) Las barandillas de protección.
- d) Una capa de tierra de hasta 40 cm. de espesor, cuando se previese un tratamiento ajardinado.
- e) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire con las alturas que, en orden a su correcto funcionamiento, determinen la reglamentación específica vigente o, en su defecto, las normas de buena práctica de la construcción

#### 8. Cuerpos y elementos salientes en la zona.

- a) Los cuerpos y elementos salientes autorizados sobre la alineación exterior se establecen en función de la anchura de las calles; dicha anchura se determina como la menor existente a lo largo del tramo de la manzana en que se sitúa el edificio. En las plazas o espacios libres, se considerará la anchura de la calle de mayor ancho que acceda al mismo. Son los siguientes:

##### Aleros.

- En calles de anchura inferior a ocho (8) metros: Cincuenta (50) centímetros.
- En calles de anchura igual o superior a ocho (8) metros e inferior a quince (15) metros: Ochenta (80) centímetros.

- En calles de anchura igual o superior a quince (15) metros: Un (1) metro.

Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos.

- En aceras de anchura igual o inferior a 50 centímetros, los salientes, (ornamentales o no), máximos en planta baja, serán de cinco (5) centímetros.
- En aceras de anchura superior a 50 centímetros, los salientes máximos serán de un diez por ciento (10%) del ancho de la acera, sin superar los quince (15) centímetros.

Balcones, balconadas y terrazas. El vuelo máximo autorizado es:

- En calles de anchura inferior a ocho (8) metros: Cincuenta (50) cm.
- En calles de anchura igual o superior a ocho (8) metros e inferior a quince (15) metros: Ochenta (80) centímetros.
- En calles de anchura igual o superior a quince (15) metros: Un (1) metro.

Se permiten

elementos ornamentales en balcones con estas condiciones:

- pilastras de 0'25 m. de lado máximo.
- huecos entre pilastras no menores de 1'50 m.

b) Sobre la alineación de fachada, (señalada por el plan), recayente a patio interior de manzana, sólo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

b.1) En cualquier caso:

- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

b.2) En patios de manzana en los que pueda inscribirse como mínimo un círculo de 10 metros de diámetro entre alineaciones de fachada:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Terrazas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

9. Altura del voladizo.

En la zona de Ensanche, los cuerpos salientes recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos podrán situarse en planta primera y superiores, teniendo una altura mínima de 3,25 m. Los que sobresalgan de las alineaciones de fachada recayentes a patio interior de manzana, solo podrán situarse en segunda planta y superiores, salvo que el plan señale el patio de manzana como espacio libre, en cuyo caso podrán situarse también en primera planta.

10. Longitud máxima de voladizos.

Los voladizos deberán separarse de las medianeras vecinas una distancia igual a su vuelo con un mínimo de 60 cm.

Se permitirán miradores con las siguientes condiciones:

- El ancho mínimo de calle deberá ser de 8'00 m.
- La longitud máxima será del 24% de la longitud de la fachada, y en tramos no superiores a 4'00 m.

No obstante en obras de elevación sobre edificios ya construidos, y por criterios compositivos de fachada, se permitirá la construcción de miradores con las mismas características y dimensiones que los existentes, aún cuando no cumplan estas últimas condiciones.

Se podrá alterar libremente el porcentaje de cuerpos salientes en cada planta, de manera que, en el conjunto de toda la fachada, no sobrepasen el referido 60 por ciento del total de las longitudes del ancho de fachada y planta.

Reserva de aparcamientos.

En cuanto a la **reserva de aparcamientos** en edificios de nueva planta, en aquellos casos en los que, o bien por la escasa dimensión de la parcela, o bien por condiciones propias del subsuelo, o bien por otras condiciones justificables (económicas, técnicas, ..., etc.), no sea adecuada la construcción del aparcamiento, dicha reserva se podrá situar en edificios colindantes con exceso de plazas, siempre que se sitúe a una distancia menor de un radio de 250 metros respecto del edificio en cuestión. Ver artículos 5.7 y 6.3.A

Ver artículo 6.2.H Condiciones estéticas.

Línea a trazos Avda. Hostalets.

En los solares y edificaciones delimitadas a trazos en la Avenida de Hostalets (desde la Avenida Molí de Vent hasta la Avenida de Alfinach) se podrán realizar obras de mantenimiento, rehabilitación y nueva planta manteniendo su alineación actual siempre y cuando se mantenga el volumen existente. Caso de incrementar el volumen, deberán edificarse a línea con las otras construcciones (línea gruesa retranqueada de la de trazos).

No obstante, y con el fin de igualar cornisas y no dejar medianeras vistas, en caso de que existiera alguna edificación flanqueada por otras alineadas a la línea de trazos, y que no superen las tres plantas de altura, la primera podrá edificarse hasta la altura de las colindantes.

### **8.3. CASCO URBANO PLAYA (ZONA CONSOLIDADA).**

#### 8.3.A. Ámbito.

Su delimitación exacta coincide con la zona de Suelo Urbano que viene grafiada en el Plano de Zonas de Ordenanzas.

#### 8.3.B. Usos.

Principal: El residencial en sus tres categorías:

- Vivienda unifamiliar entre medianeras.
- Vivienda colectiva entre medianeras.
- Vivienda unifamiliar en hilera, (adosadas, pareadas, ..., etc.).

Permitidos:

- Comerciales compatibles con vivienda. Correspondiente a locales abiertos al público destinados al comercio al por menor, y locales destinados a la prestación de servicios privados al público.

Se situarán en planta baja, permitiéndose también la planta primera en edificios de viviendas..

Tendrán una superficie máxima de 500 m<sup>2</sup>.

- Talleres. De carácter artesano, con una potencia máxima instalada de 5 C.V., una superficie máxima, incluyendo todas las dependencias de 100 metros cuadrados y un máximo de 3 operarios.

Se permitirá un nivel sonoro máximo al exterior de 28 Decibelios.

Solo se autorizarán actividades que cumplan las anteriores características y resulten "exentas de calificación" o calificadas únicamente como "molestas" índice bajo, grado 1, garantizándose en este último caso la existencia de sistemas correctores adecuados, para evitar la injerencia negativa sobre colindantes y el ambiente en general.

Esta calificación se hará de acuerdo con el Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, (Decreto 54/1.990 de 26 de Marzo).

- Hotelero: Comprende las actividades que, destinadas a satisfacer alojamiento temporal, se realizan en establecimientos sujetos a la legislación específica, tales como hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera.

- Dotacional: Comprende las actividades destinadas a dotar al ciudadano de los equipamientos y servicios necesarios para su esparcimiento, educación, enriquecimiento cultural, salud, asistencia, bienestar y mejora de la calidad de vida.

- Recreativo: Comprende las actividades vinculadas con el ocio, la vida de relación, el tiempo libre y el esparcimiento en general, que se realizan en edificios e instalaciones, tales como: salas de cine, teatros, salas de conciertos, locales de reunión, salas de juegos, parques de atracciones, etc.

- Hostelero: en las condiciones expuestas en el artículo 6.4.7 de estas Normas Urbanísticas.

Quedan expresamente prohibidas las discotecas y salas de baile, así como los salones de máquinas recreativas y de azar, excepto en la zona de equipamiento comercial y social.

Igualmente quedan prohibidos los usos de bar, restaurante y similares, excepto los que en el momento de entrada en vigor de esta normativa estén en funcionamiento.

- Prohibidos: Los restantes, o aquellos de los mencionados que sean claramente contrarios al uso predominante residencial de la zona.

### 8.3.C. Condiciones de la parcela.

#### 1. Parcela mínima.

Se establece como superficie mínima un solar de 80 m<sup>2</sup>., con fachada a la calle no inferior a 5 metros.

#### 2. Alineaciones y retranqueos.

La alineación de las terrazas a Levante será obligatoria y las barandillas tanto frontales como laterales no podrán superar un metro de altura.

*Ver planos 8-F y 8-G ancho de terraza 3'50 m.*

La rasante del primer forjado sobre el nivel natural del terreno deberá ser señalado por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento previamente a la concesión de la Licencia de Obras.

No obstante los bares, restaurantes y similares, deberán cerrar los laterales con otras viviendas mediante cerramiento opaco hasta 2'00 m de altura, y el resto, hasta la cara inferior del forjado superior, bien acristalado, bien tipo celosía en evitación de vistas a los vecinos.

La base de los pilares de formación de las terrazas deberá poder enmarcarse en un cuadrado de 40 cm. de lado siendo su separación mínima de 4,00 m. (medida entre ejes).

#### 3. Medianeras.

Para evitar que las diversas tipologías edificatorias puedan crear problemas estéticos con la aparición de medianeras vistas, será siempre obligatorio cubrir la medianera con tratamiento de fachada.

#### 4. Acceso a las parcelas.

El acceso a las parcelas será siempre desde la vía pública, quedando prohibido realizarlo desde las zonas ajardinadas y de juegos.

Si se realizasen vías interiores para dar acceso a las viviendas, éstas tendrán una anchura mínima de 5 metros y se realizarán con doble capa asfáltica de 12 cm. de espesor u hormigón, sobre capa de zahorras de 20 centímetros.

#### 5. Espacios libres en las parcelas edificables.

Los espacios libres de las parcelas edificables, no podrán ser ocupados por ninguna edificación, excepto casetas de contadores, casetas de basuras y paellers y aparcamientos con cubriciones ligeras, debiendo estar ajardinados o pavimentados.

### 8.3.D. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

#### 1. Edificabilidad:

\* Parques y jardines, únicamente relacionadas con el uso público de los terrenos, (kioscos, mantenimiento, glorietas, ..., etc.), será de 0,005 m<sup>2</sup>./m<sup>2</sup>.

\* En parcelas de equipamientos deportivo, será de 0,20 m<sup>2</sup>./m<sup>2</sup>.

#### 2. Altura máxima:

Para todas las parcelas, tanto con destino residencial como de equipamiento, se establece un máximo de dos plantas, (baja +1), sin rebasar una altura de cornisa de 7'30 metros.

#### 3. Construcciones por encima de la altura de cornisa del edificio:

##### a) Aprovechamiento del espacio bajo cubierta inclinada.

- La buhardilla deberá estar vinculada a la vivienda de la última planta, desde la que se accederá, no pudiendo accederse a ésta directamente desde elementos comunes.
- La altura de la cumbrera no será superior a 3,50 m.
- Las pendientes de la cubierta deberán estar comprendidas entre 15° y 22° (27% y 40%). El faldón recayente a la alineación exterior deberá llegar hasta la fachada, arrancará desde la arista superior del forjado de la última planta y deberá ser continuo hasta la cumbrera. En el faldón a la vía pública se permitirán escotaduras con las siguientes condiciones: el hueco deberá estar delimitado por sus cuatro lados por faldones de teja de 1'00 m de anchura como mínimo, excepto en el faldón inferior cuya altura será la que resulte de conseguir una altura de antepecho de 1'00 m [artículo 2.17 HD/91] con la pendiente permitida; el hueco tendrá un ancho máximo de 6'00 m y representará una superficie máxima del 40% del faldón de la cubierta medido en verdadera magnitud. Cualquier cerramiento vertical de esta planta se situará a un mínimo de tres metros de la alineación oficial del edificio.

- En el caso de construir cubiertas planas, éstas se situarán necesariamente a la parte posterior de la cubierta inclinada. El casetón de acceso a esta cubierta plana posterior deberá estar integrado necesariamente dentro de la cubierta inclinada con la limitación de altura anterior.
  - En el caso de solares en esquina a varias calles están permitidos los muros piñones.
- b) Sólo se permitirán cubiertas inclinadas excepto cuando la única construcción por encima de la altura de cornisa del edificio sea exclusivamente el casetón de acceso a la cubierta. En este caso el casetón podrá tener cubierta plana y se permitirán remates ornamentales de teja con una altura máxima de 1'20 m con las pendientes señaladas anteriormente.
- c) Las casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones deberán situarse a no menos de 3 metros del plano de fachada coincidente con la alineación exterior. Se admitirá, no obstante, retiros menores en aquellos casos que por la exigüidad de la parcela o por criterios compositivos de fachada quede suficientemente justificada la excepción.

Esta superficie de buhardilla contará a los efectos del cálculo de la edificabilidad permitida.

Ver artículo 6.2.E.

#### 4. Tipología edificatoria.

Se establece la tipología de edificación entre medianeras, (bien sea unifamiliar o plurifamiliar), o bien las viviendas unifamiliares adosadas o en hilera en parcela independiente.

#### 5. Aparcamientos.

Esta norma estará vigente en aquellas edificaciones a realizar a partir de la aprobación de este Plan. En edificios hoteleros, se preverá un número de plazas igual al número de habitaciones. En edificios de equipamiento, se preverá una plaza por cada 150 m<sup>2</sup>. de edificación.

Ver artículos 5.7 y 6.3.A

#### 6. Edificación bajo rasante.

Se permiten semisótanos siempre que la cara inferior del forjado no supere 1 metro de altura, sobre la rasante de la acera. No obstante la rasante de la terraza obligatoria a Levante deberá determinarse en cada momento por los Servicios Técnicos Municipales, siendo en principio la media de las rasantes de las terrazas de los edificios colindantes mas próximos, y como mínimo 20 cm. por encima de la rasante de la acera, excepto en aquellos casos en que se pueda considerar otra más adecuada.

El volumen ocupado por el semisótano no contabilizará a los efectos de la edificabilidad.

7. En lo referente a cuerpos y elementos salientes sobre vía pública, se estará en lo dispuesto en el artículo 8.2.D.

8.3.E. Condiciones de las viviendas.

1. Se estará a lo dispuesto en la Ordenanza General de la edificación de estas Normas, debiendo cumplirse además, las normas de habitabilidad y diseño de la Comunidad Valenciana.

2. Condiciones estéticas. Las fachadas a vías públicas deberán estar acabadas con materiales que guarden coherencia con el entorno, y así, para conseguir una mayor uniformidad, será obligatorio que las fachadas estén acabadas en colores claros y uniformes, excepto en zócalos y elementos ornamentales.

Como revestimiento no se pueden utilizar azulejos vitrificados, piedras pulidas, revestimientos metálicos y similares, aunque sí pequeños adornos en las jambas de las puertas o ventanas.

La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el plano correspondiente. La edificación podrá retranquearse de la alineación exterior. Quedan permitidos pequeños entrantes, pero en el supuesto de que superen 1 m. se exigirá vallado que mantenga la alineación. No obstante, en los retranqueos menores a un metro, la obligatoriedad del vallado quedará a criterio de los Servicios Técnicos Municipales. En cualquier caso los paramentos de medianeras que aparezcan por el retranqueo deberán tener el mismo tratamiento que la fachada principal. *Ver artículo 6.3.C*

De conformidad con la Ley de Costas de 29 de Julio de 1.988 y el R.D. 1.471/89 que aprueba el Reglamento General para el desarrollo y la ejecución de la citada Ley, y teniendo presente la existencia de la línea de edificaciones a una distancia inferior a 20 metros desde el límite interior de la ribera del mar, la presente Normativa del P.G.O.U. establece que:

\* Para conseguir la autorización para la realización de nuevas construcciones en aquellos solares pertenecientes al frente recayente al mar que no estuvieran consolidados, dichos solares no deberán sobrepasar el 25% de la longitud total ocupada por dicho frente.

Además, las nuevas construcciones deberán mantener la misma alineación, siempre que se trate de edificación cerrada.

\* En el caso que nos ocupa, se trata de edificaciones entre medianeras, por lo que la condición expresada en la Disponibilidad Transitoria 9ª 2.2ª c) del citado Reglamento se cumple.

\* Paseo Marítimo: En cuanto al desarrollo del Proyecto aprobado de Paseo Marítimo de la playa de Puçol, realizado por el M.O.P.T.M.A. y que se referencia en este planeamiento urbanístico, conforme a la Disposición Transitoria 20ª del Reglamento de la Ley de Costas, se justifica su trazado y colocación invadiendo la zona de servidumbre, en función de la consolidación existente de las construcciones que dan frente al mar, lo que obliga, por falta material de espacio, a colocar el Paseo Marítimo en el lugar proyectado.

## **8.4. ZONA RESIDENCIAL PLAYA (PLAN PARCIAL).**

### 8.4.A. Ámbito.

Su delimitación exacta coincide con la zona de Plan Parcial que este Plan clasifica en la playa de Puçol y con el ámbito de los Sectores 5-A y 5-B.

### 8.4.B. Usos.

**Principal.** El residencial en sus tres categorías:

- \* Vivienda unifamiliar: Edificio para vivienda en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente y con acceso exclusivo o independiente.
- \* Vivienda colectiva, (unifamiliar): Edificio de viviendas con acceso y elementos comunes, de tipo edificación abierta en bloques aislados.
- \* Vivienda unifamiliar en hilera, (adosadas, pareadas, ..., etc.): Edificio para vivienda independiente con medianeras adosadas.

#### **Permitidos:**

Comercial: Compatibles con vivienda. Correspondiente a locales abiertos al público destinados al comercio al por menor, y locales destinados a la prestación de servicios privados al público. Se situarán en planta baja, permitiéndose también la planta primera en edificios de viviendas. Sólo se permitirá el uso comercial en edificio de uso exclusivo cuando se destine a un único establecimiento comercial y exclusivamente en las parcelas de uso terciario.

- \* Talleres. De carácter artesano, con una potencia máxima instalada de 5 C.V., una superficie máxima, incluyendo todas las dependencias de 100 metros cuadrados y un máximo de 3 operarios.

Se permitirá un nivel sonoro máximo al exterior de 28 Decibelios.

Sólo se autorizarán actividades que cumplan las anteriores características y resulten "exentas de calificación" o calificadas únicamente como "molestas" índice bajo, grado 1, garantizándose en este último caso la existencia de sistemas correctores adecuados, para evitar la injerencia negativa sobre colindantes y el ambiente en general.

Esta calificación se hará de acuerdo con el Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, (Decreto 54/1.990 de 26 de Marzo).

- \* Hotelero: Comprende las actividades que, destinadas a satisfacer alojamiento temporal, se realizan en establecimientos sujetos a la legislación específica, tales como hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera.

- \* Dotacional: Comprende las actividades destinadas a dotar al ciudadano de los equipamientos y servicios necesarios para su esparcimiento, educación, enriquecimiento cultural, salud, asistencia, bienestar y mejora de la calidad de vida.
- \* Recreativo: Comprende las actividades vinculadas con el ocio, la vida de relación, el tiempo libre y el esparcimiento en general, que se realizan en edificios e instalaciones, tales como: salas de cine, teatros, salas de conciertos, locales de reunión, salas de juegos, parques de atracciones, ..., etc.
- \* Hostelero: en las condiciones expuestas en el artículo 6.4.7 de estas Normas Urbanísticas.

Quedan expresamente prohibidas las discotecas y salas de baile, bares, restaurantes y similares, así como los salones de máquinas recreativas y de azar, excepto en la zona de equipamiento comercial y social.

Prohibidos:

Los restantes, o aquellos de los mencionados que sean claramente contrarios al uso predominante residencial de la zona.

#### 8.4.C. Condiciones de la parcela.

##### 1. Parcela mínima.

Se establece como superficie mínima un solar de 100 m<sup>2</sup>., con fachada a la calle no inferior a 5 metros.

##### 2. Ocupación máxima.

Se establece una ocupación máxima por la edificación para las parcelas destinadas a vivienda, comercial o equipamientos de 85%.

##### 3. Alineaciones y retranqueos.

La línea de fachada no sobrepasará ningún punto de la edificación.

De cualquier forma, se permitirán mayores retranqueos, debiendo situarse el vallado de las parcelas a la línea de la alineación oficial. *Ver artículo 6.3.C*

En las parcelas recayentes a la Avinguda dels Pescadors, la alineación de las terrazas a Levante será obligatoria y las barandillas tanto frontales como laterales no podrán superar un metro de altura. *Ver planos 8-F y 8-G ancho terraza 3'50 m.*

La rasante del primer forjado sobre el nivel natural del terreno deberá ser señalado por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento previamente a la concesión de la Licencia de Obras. La base de los pilares de formación de las terrazas deberá poder enmarcarse en un cuadrado de 40 cm. de lado siendo su separación mínima de 4,00 m. (medida entre ejes).

4. Medianeras.

Para evitar que las diversas tipologías edificatorias puedan crear problemas estéticos con la aparición de medianeras vistas, será siempre obligatorio cubrir la medianera con tratamiento de fachada.

5. Acceso a las parcelas.

El acceso a las parcelas será siempre desde la vía pública, quedando prohibido realizarlo desde las zonas ajardinadas y de juegos.

Si se realizasen vías interiores para dar acceso a las viviendas, éstas tendrán una anchura mínima de 5 metros y se realizarán con doble capa asfáltica de 12 cm. de espesor u hormigón, sobre capa de zahorras de 20 centímetros.

6. Espacios libres en las parcelas edificables.

Los espacios libres de las parcelas edificables, no podrán ser ocupados por ninguna edificación, excepto casetas de contadores, casetas de basuras y paellers y aparcamientos con cubriciones ligeras, debiendo estar ajardinados o pavimentados.

Ver artículo 6.3.B Piscinas

8.4.D. Condiciones de volumen y forma de los edificios.1. Edificabilidad:

En parcelas edificables de uso residencial, escolar, comercial y social será de 1,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Parques y jardines, únicamente relacionadas con el uso público de los terrenos, (kioscos, mantenimiento, glorietas, ..., etc.), será de 0,005 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

En parcelas de equipamientos deportivo, será de 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

2. Altura máxima:

Para todas las parcelas, tanto con destino residencial como de equipamiento, se establece un máximo de tres plantas, (baja +2), sin rebasar una altura de cornisa de 10'60 metros.

3. Construcciones por encima de la altura de cornisa del edificio:

- a) Aprovechamiento del espacio bajo cubierta inclinada.
- La buhardilla deberá estar vinculada a la vivienda de la última planta, desde la que se accederá, no pudiendo accederse a ésta directamente desde elementos comunes.
  - La altura de la cumbrera no será superior a 3,50 m.
  - Las pendientes de la cubierta deberán estar comprendidas entre 15° y 22° (27% y 40%). El faldón recayente a la alineación exterior deberá llegar hasta la fachada, arrancará desde la

arista superior del forjado de la última planta y deberá ser continuo hasta la cumbrera. En el faldón a la vía pública se permitirán escotaduras con las siguientes condiciones: el hueco deberá estar delimitado por sus cuatro lados por faldones de teja de 1'00 m de anchura como mínimo, excepto en el faldón inferior cuya altura será la que resulte de conseguir una altura de antepecho de 1'00 m [artículo 2.17 HD/91] con la pendiente permitida; el hueco tendrá un ancho máximo de 6'00 m y representará una superficie máxima del 40% del faldón de la cubierta medido en verdadera magnitud. Cualquier cerramiento vertical de esta planta se situará a un mínimo de tres metros de la alineación oficial del edificio.

- En el caso de construir cubiertas planas, éstas se situarán necesariamente a la parte posterior de la cubierta inclinada. El casetón de acceso a esta cubierta plana posterior deberá estar integrado necesariamente dentro de la cubierta inclinada con la limitación de altura anterior.
  - En el caso de solares en esquina a varias calles están permitidos los muros piñones.
- b) Solo se permitirán cubiertas inclinadas excepto cuando la única construcción por encima de la altura de cornisa del edificio sea exclusivamente el casetón de acceso a la cubierta. En este caso el casetón podrá tener cubierta plana y se permitirán remates ornamentales de teja con una altura máxima de 1'20 m con las pendientes señaladas anteriormente.
- c) Las casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones deberán situarse a no menos de 3 metros del plano de fachada coincidente con la alineación exterior. Se admitirá, no obstante, retiros menores en aquellos casos que por la exigüidad de la parcela o por criterios compositivos de fachada quede suficientemente justificada la excepción.

Esta superficie de buhardilla contará a los efectos del cálculo de la edificabilidad permitida.

*Ver artículo 6.2.E.*

#### 4. Tipología edificatoria.

Se distinguen dos tipologías.

- a) Edificación abierta para viviendas unifamiliares o colectivas. (Se localizarán en las manzanas 1, 2, 3 y 4 según Plan Parcial). Con una parcela mínima de 2.000 m<sup>2</sup>. La edificación se separará al menos 3 metros de los linderos de parcela, siendo la ocupación máxima del 85%.

No obstante, cuando la configuración de las parcelas permita una división razonable en otras de menos superficie, se podrán dividir las parcelas iniciales con una superficie mínima de 500 m<sup>2</sup>.

- b) Edificación en hilera. Con una parcela mínima de 100 m<sup>2</sup>. y una fachada mínima a la calle de 5 metros. (Se localizarán en las manzanas 5, 6, 7 y 8 según Plan Parcial). Se permitirá la construcción de edificios colectivos siempre y cuando se cuide que su aspecto exterior, fachada a la vía pública, sea el de unifamiliares en hilera.

La edificación podrá quedar adosada a las medianeras, pero deberá retranquearse respecto a la alineación oficial 3 metros. Su ocupación máxima de la parcela será del 85%.

El retranqueo de 3'00 m no será de aplicación a las terrazas obligatorias a Levante de las edificaciones recayentes a la Avinguda dels Pescadors, que se podrán cubrir en las mismas condiciones que el resto de edificaciones de la zona de la playa consolidada. Estas cubriciones computarán a efectos de edificabilidad y ocupación de parcela. Las cubriciones tipo pérgola (con un mínimo de huecos del 70% de la superficie de la cubrición) no computarán a estos efectos.

#### 5. Patios de luces.

La dimensión de los patios de luces se ajustará a las normas de habitabilidad vigentes HD/91.

#### 6. Aparcamientos.

Se proyectará una plaza por cada 150 m<sup>2</sup>. de edificación o fracción superior a 30 m<sup>2</sup>. Habrá siempre, al menos, una plaza por vivienda.

Esta norma estará vigente en aquellas edificaciones a realizar a partir de la aprobación de este Plan. En edificios hoteleros, se preverá un número de plazas igual al número de habitaciones. En edificios de equipamiento, se preverá una plaza por cada 150 m<sup>2</sup>. de edificación.

Ver artículos 5.7 y 6.3.A.

#### 7. Edificación bajo rasante.

Los sótanos y semisótanos se consideran edificación, por lo que deberán respetar la separación a lindes.

Se permiten semisótanos siempre que la cara inferior del forjado no supere 1 metro de altura, sobre la rasante de la acera. En la Avda. dels Pescadors la rasante de la terraza obligatoria a Levante deberá determinarse en cada momento por los Servicios Técnicos Municipales, siendo en principio 20 cm. por encima de la rasante de la acera, excepto en aquellos casos en que se pueda considerar otra mas adecuada.

El volumen ocupado por el semisótano no contabilizará a los efectos de la edificabilidad.

### **8.4.D. CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR 5-A.**

#### **Sistema de ordenación:**

Se establece el Sistema de ordenación de edificación aislada tal y como se define en el Reglamento de zonas de ordenación urbanística de la Comunidad Valenciana.

#### **Usos:**

El uso global de esta zona es el residencial en sus tipos de Residencial Colectiva y Residencial Unifamiliar tal y como se definen en el artículo 8.4.b.

Se establecen como usos prohibidos y usos permitidos los mismos que los determinados para la zona de ordenanza de "Zona Residencial Playa (Plan Parcial)".

**Condiciones de parcela.**

Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima de parcela edificable será de 1000m<sup>2</sup>.
- b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 20 metros de longitud.

**Condiciones de la edificación.**

- a) Separación mínima a lindes: 3,00 m, incluyendo sótanos y semisótanos.
- b) Vuelos permitidos sobre la separación a lindes: 0,80 m.
- c) Número máximo de plantas: 3,00 m.
- d) Altura máxima de cornisa: 10,60 m.
- e) Coeficiente de edificabilidad: 1,47 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- f) Ocupación máxima de la edificación sobre la parcela: 70%, incluyendo sótanos y semisótanos.
- g) Número máximo de viviendas por parcela:

$$\text{Nº viviendas: } (\text{Sup. Solar} \times 1,47 \text{ m}^2/\text{m}^2) / 75 \text{ m}^2$$

- h) Reserva de plazas de aparcamiento: 1 por vivienda y en el caso de construir más de 10 viviendas, una plaza adicional por cada diez nuevas unidades residenciales completas.

**8.4.E. CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR 5-B.**

**Sistema de ordenación:**

Se establece el Sistema de ordenación de edificación alineada tal y como se define en el Reglamento de zonas de ordenación urbanística de la Comunidad Valenciana.

**Usos:**

El uso global de esta zona es el residencial en sus tipos de Residencial Colectiva y Residencial Unifamiliar tal y como se definen en el artículo 8.4.b.

Se establecen como usos prohibidos y usos permitidos los mismos que los determinados para la zona de ordenanza de "Zona Residencial Playa (Plan Parcial)". Solamente se permitirá destinar el 3% de la edificabilidad total a usos distintos del residencial.

**Condiciones de parcela.**

Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La superficie de parcela edificable es de 15.549 m<sup>2</sup>.

**Condiciones de la edificación.**

- a) Separación mínima a lindes: 3,00 m, incluyendo sótanos y semisótanos.
- b) Separación mínima a viales interiores: 3,00 m. En este espacio se permiten vuelos de 0,50 m como máximo.
- c) No se permiten vuelos sobre las calles interiores.
- d) Número máximo de plantas: 2,00 m.
- e) Altura máxima de cornisa: 7,00 m.
- f) Coeficiente de edificabilidad: 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, 9.329 m<sup>2</sup> techo.
- g) Número máximo de viviendas por parcela:  

$$\text{N}^\circ \text{ viviendas: } 9.329 / 75 \text{ m}^2 = 124 \text{ viviendas}$$
- h) Reserva de plazas de aparcamiento: 1 por vivienda.

**8.4.E. Condiciones de las viviendas.**

1. Se estará a lo dispuesto en la Ordenanza General de la edificación de estas Normas, debiendo cumplirse además, las normas de habitabilidad y diseño de la Comunidad Valenciana.
3. Condiciones estéticas. Las fachadas visibles desde las vías públicas deberán estar acabadas con materiales que guarden coherencia con el entorno, y así, para conseguir una mayor uniformidad, será obligatorio que las fachadas estén acabadas en colores claros y uniformes, excepto en zócalos y elementos ornamentales.

Como revestimiento no se pueden utilizar azulejos vitrificados, piedras pulidas, revestimientos metálicos y similares, aunque sí pequeños adornos en las jambas de las puertas o ventana. Ver artículo 6.2.H

Se podrán crear patios ajardinados en el retranqueo de fachadas permitido, siempre que vayan cerrados con vallado a la línea de fachada. Estos patios harán que la separación entre fachadas de las viviendas sea como mínimo la altura de la edificación, debiéndose mantener esta anchura hasta su encuentro con la vía pública.

## **8.5. URBANIZACIÓN ALFINACH.**

### 8.5.A. Ámbito.

Viene especificado en el plano correspondiente, señalando dos zonas; la de tipología residencial unifamiliar y la de tipología residencial colectiva.

### 8.5.B. Usos.

**Principal:** El residencial en sus dos variantes de unifamiliar aislada y colectiva, (viviendas agrupadas, adosadas o bloque), según zonas reflejadas en el plano correspondiente.

#### **Permitidos:**

- En la zona de EQUIPAMIENTO:
  - Recreativo: Destinadas a restaurantes, bares y teatro al aire libre, zonas deportivas y otras construcciones compatibles con el destino de uso público.
  - Dotacional: Edificaciones para usos sociales, culturales, deportivos y docentes.
- En la zona señalada como EQUIPAMIENTO DEPORTIVO PRIVADO se permite el uso hotelero con una superficie edificable máxima de 4.500 m<sup>2</sup> y 2 plantas de altura.
- Hotelero y residencias de 3ª edad: Tanto en la zona RESIDENCIAL COLECTIVA como en la zona RESIDENCIAL UNIFAMILIAR, agrupando el suficiente número de parcelas.

#### **Prohibidos:**

- Los restantes y los comentados que sean claramente incompatibles con el tipo de urbanización y edificaciones de la zona.

### 8.5.C. Condiciones de la parcela.

1. La ocupación del suelo máxima será del 40% de la parcela para viviendas, del 80% de la parcela en equipamientos y del 15% de la parcela para edificaciones auxiliares en zonas verdes de uso público. Los sótanos y semisótanos computarán como ocupación de parcela.

2. La separación de la edificación a los límites de parcela, incluso de los sótanos y semisótanos, será:

- \* De 5 metros lineales como mínimo a linderos con viales.
- \* De 3 metros lineales mínimo a lindes con otras parcelas, en tipología residencial unifamiliar.
- \* De la mitad de la altura del cuerpo de edificación para residencial colectiva, medido desde el punto medio del paramento de manera perpendicular al lindero, siendo siempre como mínimo de 3 metros a cualquier punto de la edificación a dicho lindero.

Ver artículo 6.3.B Piscinas

### 3. Parcela mínima:

Para uso residencial unifamiliar será de 900 m<sup>2</sup>., permitiéndose en dicha superficie la construcción de una única vivienda.

Para uso residencial colectivo será de 6.000 m<sup>2</sup>, permitiéndose una vivienda por cada 600 m<sup>2</sup>. de parcela.

Se podrán asociar un número suficiente de parcelas unifamiliares de forma que se plantee una solución de tipología Residencial Colectiva siempre que se cumpla:

- \* Que la superficie mínima que sumen las parcelas sea de 6.000 m<sup>2</sup>.
- \* Si las agrupaciones envolviesen algún vial que no produjera servidumbre a otras parcelas o servicios, podrá éste incluirse en la agrupación, previos los trámites para su legalización registral, estableciéndose, en cualquier caso, las servidumbres de servicios que pudieran existir.
- \* Que la volumetría resultante sea la de la suma de las parcelas iniciales únicamente y sus condiciones de construcción y geométricas las de la Zona Residencial Colectiva.

También se podrán realizar segregaciones para que, de una parcela de dimensión suficiente, resulten parcelas de edificación unifamiliar de modo que las parcelas resultantes cumplan:

- La superficie mínima de cada una de ellas no será inferior a 900 m<sup>2</sup>.
- La longitud mínima del linde de parcela recayente a vial público de circulación rodada será, como mínimo, de 10 m.
- La forma de la parcela será una figura regular permitiéndose estrangulamientos que dejen una anchura mínima de 5 m durante una longitud de 5 m como máximo.
- Sólo se permitirá una vivienda en cada parcela.

### 4. Condiciones de medianería:

Podrán adosarse a medianeras las edificaciones, cuando se ejecuten dos edificios pareados y respondan a un proyecto unitario de ejecución simultánea.

También podrán adosarse a medianerías e incluso a calles, edificios complementarios como garajes y porches de entrada, siempre que respondan a un proyecto conjunto con la parcela vecina y queden integrados en el diseño de cerca o se ejecuten simultáneamente con los colindantes.

### 5. Divisiones de parcelas:

El vallado a vía pública se ajustará necesariamente al cerramiento tipo que determine la Sociedad Civil.

Las cercas divisorias entre parcelas no podrán tener de obra maciza más altura de 1 metro, el resto, hasta un máximo de 2, será de elementos calados, metálicos, cerámicos o similares, o con arbustos. Si una parcela se edificase antes que la colindante, esta última vendrá obligada a satisfacer el 50% del costo de la cerca de su parcela con la colindante ejecutada. No obstante, podrá ejecutar su cerca propia, siempre que estén ambos propietarios de acuerdo y no interfieran estéticamente entre sí.

*Ver artículo 6.3.C*

#### 8.5.D. Condiciones de forma y volumen.

##### 1. Alturas.

La altura máxima permitida a las edificaciones será:

- Zona Residencial Unifamiliar: 2 plantas y 7 metros de altura medidos en vertical desde el terreno natural hasta la cara inferior del último forjado. Dicha altura se considerará en cualquiera de los puntos de la edificación. Sobre el último forjado se permitirán cubiertas inclinadas con una altura máxima de cumbrera de 3,50 m. desde altura de cornisa, pendiente máxima del 60%, arranque desde el canto del último forjado y pendiente continua hasta cumbrera.
- Zona Residencial Colectiva: 3 plantas y 10 metros de altura medidos en vertical desde el terreno natural hasta la cara inferior del último forjado. Dicha altura se considerará en cualquiera de los puntos de la edificación. Sobre el último forjado se permitirán cubiertas inclinadas con una altura máxima de cumbrera de 3,50 m. desde altura de cornisa, pendiente máxima del 60%, arranque desde el canto del último forjado y pendiente continua hasta cumbrera. También se regirán por este precepto las edificaciones auxiliares situadas en zona verde de uso público.

*Ver artículo 6.2.E.*

Dada la situación de desnivel pronunciado en la zona, se establecen las siguientes tolerancias, que pueden aclarar situaciones y dar flexibilidad de acoplamiento a las circunstancias del suelo.

Suponiendo la existencia de las 2 ó 3 plantas permitidas según la zona:

- a) Se permiten los semisótanos siempre que no sobrepasen en ningún punto 1 metro de altura desde el terreno natural hasta la cara superior del forjado, excepto en el caso especificado en el apartado c).
- b) Por encima de la última planta, se autoriza la construcción de una superficie del 40% de dicha "última planta", aprovechando la cubierta inclinada y que quede así integrada en el volumen de la edificación.

- c) Cuando la pendiente de la parcela sea mayor del 20%, se permitirá que el semisótano quede sobre el terreno natural con una altura máxima hasta cara inferior de forjado de 3 metros, medido desde el terreno natural, (no desde el relleno), en el punto más desfavorable, y con una superficie, de la parte exenta, no mayor del 40% de la superficie de planta baja.
- d) En cualquiera de los casos a), b) y c), su volumen se sumará al cómputo del volumen general de la edificabilidad de la parcela.
- e) En cuanto a modificaciones de los niveles del terreno:

Los rellenos no podrán sobrepasar 1 m de altura con respecto al terreno natural en ningún punto de la parcela.

Estas tolerancias son extensivas a todas las zonas.

En casos especiales de edificios para deportes cubiertos o similares, se podría autorizar otra altura, previa consulta al Organismo Autónomo competente en estos temas.

En lo referente a la situación de la rasante de la parcela respecto a los viales y terreno circundante hay que indicar que, cuando la rasante de la parcela esté por debajo de la superficie alabeada que contenga los lindes de la parcela, esta superficie será considerada el terreno natural a todos los efectos.

*Ver artículo 1.17 Planos de sección de la parcela.*

## 2. Volumen edificable máximo:

Será de 1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. en zona residencial unifamiliar y colectiva, así como en equipamientos.

Será de 0,20 m<sup>3</sup>./m<sup>2</sup>. en construcciones auxiliares en zonas verdes de uso público.

La forma de cálculo será la siguiente:

- \* Se considerará volumen edificable, el encerrado por las paredes exteriores del edificio y altura, desde la cara superior de la primera solera sobre la rasante hasta la cara inferior del último forjado.
- \* No contará, a efectos del cómputo, las terrazas abiertas, aunque sólo sea por un lado o por el techo, los porches libres o plantas diáfanas en cualquier planta.
- \* Para las buhardillas o tolerancias sobre planta alta, se medirá el volumen determinado por el plano inferior acabado de la cubierta inclinada, con el resto de la definición geométrica dada más arriba.

Para determinar el volumen aprovechable de una parcela, se multiplicará la superficie resultante para éste, de la parcelación, por el coeficiente de aprovechamiento correspondiente.

*Ver artículos 5.7 y 6.3.A Dotación de aparcamientos.*

## **8.6. URBANIZACIÓN LOS MONASTERIOS.**

### 8.6.A. Ámbito.

El reflejado en los planos correspondientes. La Urbanización se divide en las siguientes zonas:

- Residencial, (subdividida en dos sectores: Edificación unifamiliar y Edificación colectiva).
- Escolar.
- Deportiva.
- De equipamiento urbano.

### 8.6.B. Condiciones generales para todas las zonas.

#### Cerramiento de los terrenos:

El cerramiento de las parcelas y solares se realizará con arreglo al tipo de valla que la Urbanizadora establezca para cada zona o sector.

En los linderos con vía pública, el cerramiento no podrá cimentarse a una profundidad menor a 0,50 metros de la rasante oficial definida en los planos, ni pasar verticalmente del linde de la propiedad particular.

#### Desperfectos en bienes y servicios comunes:

Si como consecuencia de la ejecución de cualquier obra particular se produjeran daños en los elementos y servicios de común utilización, el propietario vendrá obligado a comunicarlo inmediatamente a la Urbanizadora, al resarcimiento de los gastos que ocasione la reparación de los desperfectos y a la indemnización de los perjuicios causados.

#### Desagües:

Las aguas negras o sucias producidas en cada parcela o solar, deberán recogerse en tuberías impermeables y ventiladas para su conducción a una fosa séptica, dentro de la parcela o solar, en conexión con el alcantarillado general. Las aguas procedentes de renovación de piscinas podrán utilizarse para riego, quedando prohibido desaguar a otras parcelas o solares, calles o terrenos ajenos.

#### Higiene:

Toda vivienda o local de negocio dispondrá en su interior de instalaciones de agua corriente y luz eléctrica.

En las viviendas y locales destinados a estancia continuada de personas, se asegurará el aislamiento de la humedad en suelo, muros y elementos en contacto con el terreno, así como el aislamiento térmico y acústico.

Iluminación y ventilación:

Toda estancia tendrá luz y ventilación directas al exterior o patio, por medio de un hueco de superficie superior a un octavo de la que tenga en planta la estancia. Se considera que cumplen estas condiciones las estancias unidas por medio de embocaduras de comunicación de 2 metros de ancho como mínimo y sin puertas, a otras que cumplan los indicados requisitos, siempre que el hueco tenga la dimensión que corresponda a la superficie de ambas estancias y diste del paramento más alejado 6 metros como máximo.

Cumplen así mismo, las estancias ventiladas e iluminadas a través de terrazas cubiertas, siempre que la anchura máxima de las mismas en la perpendicular al centro del hueco, no sea mayor de 1,5 metros.

Ninguna dependencia sin luz y ventilación directa destinada a cuarto trastero, armario o usos similares, podrá tener en planta dimensiones que permitan inscribir en ella un rectángulo de 0,70 x 1,70 metros. Quedan exceptuadas aquellas situadas en despachos, oficinas o locales de negocio.

Policía:

El acopio de materiales para la construcción o para el servicio de los edificios, se realizará dentro de los límites de la respectiva parcela o solar, quedando prohibido ocupar aceras y calzadas para estos fines. Mientras no se realice obras, las parcelas y solares se ajardinarán o conservarán en su estado natural, no pudiendo utilizarlos como vertedero o depósito de materiales.

Queda facultada la Urbanizadora para proceder a la retirada, por cuenta del causante, de los materiales depositados y desechos vertidos en las zonas de uso público y en las propias parcelas y solares.

Tratamiento del Suelo:

La parte de parcela o solar no ocupada por la construcción recibirá un tratamiento adecuado de jardín, con respeto absoluto de los pinos existentes, autorizándose pasos de acceso de gravilla o piedra natural u otro tipo de material que permita su integración al contexto general.

Se prohíbe la pavimentación de grandes zonas con hormigón, baldosas, etc.

Se prohíbe Así mismo, introducir modificaciones sustanciales en los niveles del terreno que no estén afectados por las construcciones.

Los rellenos no podrán realizarse con pendiente superior a 35°, (70%), desde el borde de la parcela hacia el interior de la misma y siempre sin sobrepasar 1'00 m. de altura (sobre el nivel del terreno natural) en cualquier punto de la parcela, y 0,60 m. en su encuentro con las vallas que limitan la parcela de las colindantes.

En lo referente a la situación de la rasante de la parcela respecto a los viales y terreno circundante hay que indicar que, cuando la rasante de la parcela esté por debajo de la

superficie alabeada que contenga los lindes de la parcela, esta superficie será considerada el terreno natural a todos los efectos.

*Se considerará como terreno natural como referencia para la altura máxima el plano que contenga los lindes de la parcela.*

*Se considerará como terreno final el terreno resultante de la modificación por la edificación, rellenos y desmontes realizados.*

#### Material es y composición volumétrica:

Se recomienda el empleo de materiales de buena calidad sancionados por la práctica y con preferencia los propios de la región, quedando prohibido el uso de aquellos que por su calidad o puesta en obra no se integren en el contexto general.

En cuanto a diseño, se permite cualquier tipo de composición volumétrica, así como de tratamiento de fachadas, bien entendido que deben adecuarse a la tradición constructiva y climatología mediterránea.

El proyectista cuidará las vistas aéreas de manera que los materiales y formas estén en consonancia con el resto del proyecto.

La ubicación y diseño de los tendederos de ropa e instalaciones de servicios, se proyectarán de forma que su interior no sea visible desde el exterior.

Los tendidos de cables y conducciones dentro de las parcelas y solares serán subterráneas, quedando, por tanto, prohibido cualquier instalación aérea de los mismos.

*Ver artículo 6.2.H*

#### 8.6.C. Normas aplicables a la zona Residencial.

##### Destino de las parcelas.

El destino de las parcelas es el residencial, en sus dos modalidades de edificación unifamiliar en el sector A y edificación colectiva en el sector B.

##### Indivisibilidad de las parcelas.

Las parcelas, una vez definidas en su forma y superficie, no podrán dividirse, ni segregarse de las mismas trozo o parte alguna, salvo en los casos previstos en el apartado D sobre unión de parcelas.

##### Cerramiento de las parcelas.

Será obligatorio el cerramiento de las parcelas siempre que se edifique, y se ajustará necesariamente a las siguientes especificaciones:

- a) Las vallas recayentes a vías y espacios de uso público, tendrán una altura máxima de 0,8 metros macizos y una prolongación de 0,4 metros calados, acomodándose al cerramiento tipo que determine la Urbanizadora.
- b) Las recayentes a otros lindes, tendrán una altura máxima de 0,60 metros, según modelo fijado por la Urbanizadora. Podrán ser medianeras si existe acuerdo en tal sentido entre los propietarios colindantes.

*Ver artículo 6.3.C*

Instalaciones deportivas.

La construcción de piscinas, frontones y pistas de tenis cumplirá las siguientes especificaciones:

- a) Piscinas. La elevación de los muros no sobrepasará en 0,40 metros la del terreno circundante. Si condiciones orográficas exigieran mayor elevación de los muros, se rellenará el terreno anexo creando un desnivel artificial, de manera que quede así cumplida la especificación fijada. Se separarán 3 metros como mínimo de los lindes recayentes a calles de circulación rodada, y un metro, también como mínimo, de los restantes lindes. *Ver artículo 6.3.B*
- b) Frontones. Las paredes no sobrepasarán 4 metros de altura, medida en vertical desde el terreno natural a la coronación de la obra en cualquier punto. Se separarán 10 metros como mínimo de los linderos recayentes a calles de circulación rodada y 4 metros, también como mínimo, de los restantes. En los lindes entre parcelas y entre solares, podrá reducirse esta distancia mínima, si existe acuerdo en tal sentido entre los propietarios colindantes.
- c) Pistas de tenis. La protección de las pistas deberá realizarse mediante tela metálica de gran calado, con una altura máxima de 6 metros. Dichas protecciones se separarán 10 metros como mínimo de los linderos recayentes a vías públicas, y 4 metros, también como mínimo de los restantes lindes. En los lindes entre parcelas y entre solares podrá reducirse esta distancia mínima si existe acuerdo en tal sentido entre los propietarios colindantes.

Plazas de Garaje.

Todas las parcelas deberán contar, como mínimo de una plaza de garaje por vivienda.

*Ver artículos 5.7 y 6.3.A.*

Altura libre de las plantas en elevación.

La altura libre de dichas plantas no será menor de 2,5 metros en estancias y 2,10 metros en el resto. Se autoriza, sin embargo, los techos quebrados o inclinados con un mínimo en su punto más bajo 1,5 metros, siempre que la superficie situada debajo del límite de 2,50 metros no sea superior al 25% de la total de la estancia.

8.6.D. Normas específicas de la zona Residencial con Edificación Unifamiliar.Unión de parcelas.

Podrán unirse dos o más parcelas para formarse una sola, o de un lote de tres o más formar un inferior de parcelas, siempre que cada una de las resultantes tenga un mínimo de 15 metros de lindero recayente a vía pública y una superficie, también mínima, de 1.000 metros cuadrados, en la que pueda inscribirse un círculo de 20 de diámetro. Una vez formadas las nuevas parcelas, podrán dividirse o segregarse siempre que no se aumente el número inicial de parcelas.

Número de edificios por parcela.

En cada parcela sólo podrá construirse un edificio de vivienda unifamiliar, (edificación principal). Formando cuerpo con la edificación principal, o separadas de la misma, podrá construirse otras edificaciones auxiliares como garaje, tendedero, etc. (edificación secundaria).

Cuando se uniese dos o más parcelas para formar una sola, se admite como excepción, la construcción de un número de edificios de vivienda unifamiliar igual al de parcelas unidas, pero dicha excepción habrá de ser concedida expresa y singularmente para cada caso por la Urbanizadora, con referencia al anteproyecto que la propiedad previamente le someta.

Superficie ocupada en planta.

La superficie ocupada por la proyección horizontal del perímetro de las edificaciones, incluyendo sótanos y semisótanos, no sobrepasará al 35% de la superficie total de la parcela, con la siguiente distribución:

25% edificación principal.

10% edificación secundaria.

Los patios interiores no se computarán como superficie ocupada cuando estén abiertos en más del 25% de su perímetro, o no cumpliendo esta condición, pueda inscribirse en ellos un círculo de 10 metros de diámetro.

La superficie ocupable del 35% que no se utilice más un 15% de la superficie total de la parcela, podrá ser ocupada por instalaciones deportivas.

Alineación interior de la edificación.

Cualquier punto de la edificación, tanto de la principal como de la secundaria, incluso los sótano o semisótanos, deberá quedar inscrito en el polígono que resulte de trazar en el interior de cada parcela las paralelas a sus linderos a las siguientes distancias:

A linderos recayentes a calles de circulación rodada: 5 metros.

A linderos restantes: 4 metros.

Se exceptúan los garajes en las parcelas con desmontes o terraplenes de más de dos metros a viario, que podrán adosarse a dicho lindero.

Edificios adosados.

No obstante lo establecido en el artículo anterior, podrán construirse edificios adosados en medianera siempre que:

- a) Exista acuerdo entre los colindantes.
- b) El proyecto o proyectos respondan a una unidad arquitectónica integrada por el conjunto de los edificios.
- c) La construcción de los mismos se realice simultáneamente.

Plantas y altura máxima de las edificaciones.

La edificación principal se compondrá, como máximo, de las siguientes plantas: sótano o semisótano, con una altura máxima de 1'00 m. desde el terreno natural hasta la cara superior del forjado, planta baja y una planta de piso, con una altura máxima edificable (altura de cornisa) de 8 metros. *Ver artículo 1.17 Planos de sección de la parcela.*

Cuando la pendiente entre dos puntos extremos de la parcela sea superior al 50%, la altura máxima podrá ser de 9 metros.

La edificación secundaria tendrá una altura máxima de cornisa de 4 metros.

Sobre el último forjado se permitirán cubiertas inclinadas con una altura máxima de cumbre de 3,50 m. desde altura de cornisa, pendiente máxima del 60%, arranque desde el canto del último forjado y pendiente continua hasta cumbre.

*Se considerará semisótano cuando la altura de la cara inferior del forjado se sitúe a menos de 1,00 m del terreno final. Toda planta que sobrepase esta cota será considerada como planta baja y computará a efectos de edificabilidad.*

*Ver artículo 6.2.E*

Composición volumétrica.

En edificios de más de una planta en elevación, será diferente la superficie de cada una de ellas, a fin de obtener un conjunto volumétrico con juego de luces y sombras.

Patios interiores.

Se permite patios interiores siempre que en ella pueda inscribirse un círculo de 4 metros de diámetro.

Edificabilidad máxima.

*La edificabilidad máxima permitida es de 0,22 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.*

Para el cómputo se tendrá en cuenta lo siguiente:

*Se considerará la edificabilidad de todas las plantas construidas excepto sótanos o semisótanos.*

*Las terrazas cubiertas contarán al 50%.*

*Se considera que una planta es semisótano cuando la altura de la cara inferior del forjado se sitúa a menos de 1,00 m sobre el terreno final de la parcela.*

#### Condiciones mínimas de las viviendas.

Toda vivienda se compondrá como mínimo de:

- Salón – comedor.
- Un dormitorio doble.
- Un dormitorio sencillo.
- Cocina.
- Cuarto de baño.

debiendo cumplir las exigencias mínimas siguientes:

Salón-comedor: área, 20 m<sup>2</sup>.; volumen 50 m<sup>3</sup>. independiente del baño con dos puertas como mínimo entre uno y otro.

Dormitorios dobles: área 11 m<sup>2</sup>.; volumen 27,5 m<sup>3</sup>.

Dormitorios sencillos: área, 6 m<sup>2</sup>.; volumen 15 m<sup>3</sup>.

Cocina: área 6 m<sup>2</sup>., será independiente de los dormitorios y cuarto de baño.

Cuarto de baño: área, 3 m<sup>2</sup>. Constará de bañera, lavabo y W.C. con cierre hidráulico.

Pasillos y escaleras: Anchura libre 1 metro.

#### 8.6.E. Normas específicas de la zona Residencial con Edificación Colectiva.

##### Destino.

Las parcelas en que, en su caso, se divida este sector, se destinarán a la construcción residencial en su modalidad de edificación colectiva, compatible con el aprovechamiento de las plantas bajas, semisótanos y sótanos como locales de negocio, abiertos o no al público.

##### Parcela mínima edificable.

Se fija como parcela mínima edificable la que tenga una superficie de 3.000 metros cuadrados y en la que pueda inscribirse un círculo de 25 metros de diámetro.

Volumen máximo edificable y su distribución.

El volumen máximo edificable es de 2,70 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. de parcela, que podrá ser aplicado a un solo edificio principal y sus secundarios, o distribuido entre varios principales, conectados o no y sus secundarios.

Alineación interior de la edificación.

La alineación de las plantas bajas, tanto de la edificación principal como de la secundaria, es libre dentro del polígono que resulte de trazar en el interior de cada parcela las paralelas a sus linderos a las siguientes distancias:

A linderos recayentes a calles de circulación rodada: 1/2 de la altura de la edificación con un mínimo de 6 metros.

A linderos restantes: 1/2 de la altura de la edificación con un mínimo de 5 metros.

Los cuerpos de edificación principal separados deberán mantenerse una distancia igual como mínimo, a la del punto de altura del más elevado.

Edificios adosados o conectados.

No obstante, lo establecido en el párrafo primero del artículo anterior, podrá construirse edificios adosados o conectados en medianera siempre que:

- a) Exista acuerdo entre los colindantes.
- b) El proyecto o proyectos respondan a una unidad arquitectónica integrada por el conjunto de los edificios.
- c) La construcción de los mismos se realice simultáneamente.

Plantas y altura máxima de las edificaciones.

La edificación principal se compondrá, como máximo, de las siguientes plantas: sótano o semisótano, planta baja y tres plantas de piso, con una altura máxima edificable de 13 metros.

La edificación secundaria tendrá una altura máxima de 4 metros.

No se permite la instalación de viviendas en sótano y semisótano.

Patios interiores.

Se permite patios interiores siempre que pueda inscribirse en ellos un círculo de diámetro igual al tercio de la altura del patio, y como mínimo de 3 metros.

Cuerpos volados.

Se permite a partir de 3 metros de altura, voladizos en fachada, con máximo de:

Frente a calle de circulación rodada: 1/5 de la distancia de la alineación de la planta baja del edificio al lindero.

Frente a otros lindes: 1/6 de la distancia de la alineación de la planta baja del edificio linder.

#### Escaleras.

Las escaleras de la edificación principal tendrán una anchura libre de 1 metro como mínimo.

Se permite la iluminación y ventilación cenital por medio de lucernarios que tengan una superficie no menor a los 2/3 de la caja de escalera.

El hueco mínimo de escalera será de 0,80 x 0,80 metros para una o dos plantas, y de 0,90 x 0,90 metros para las de tres plantas. La planta baja, el semisótano y el sótano no contabilizan en este caso como plantas.

#### Condiciones mínimas de las viviendas.

Toda vivienda construida en este sector se compondrá, como mínimo de:

- Comedor - cocina
- Un dormitorio doble
- Un aseo

debiendo cumplir las exigencias mínimas siguientes:

Comedor - cocina: área, 16 m<sup>2</sup>.; volumen 40 m<sup>3</sup>. Esta estancia deberá ser independiente del aseo, baño y dormitorio.

Dormitorios dobles: área 11 m<sup>2</sup>.; volumen; 27,5 m<sup>3</sup>.

Aseos: área, 2 m<sup>2</sup>. Constará de ducha, lavabo y W.C. con cierre hidráulico. Pasillos anchura libre 0,90 metros. Y en su caso:

Comedor - estar: área 12 m<sup>2</sup>.; volumen 30 m<sup>3</sup>.

Dormitorios sencillos: área, 6 m<sup>2</sup>.; volumen 15 m<sup>3</sup>.

Cuarto baño: área, 3 m<sup>2</sup>. Constará de bañera, lavabo y W.C. con cierre hidráulico.

Cocina independiente del comedor: área, 5 m<sup>2</sup>. Será independiente del aseo, baños y dormitorios.

#### Anuncios.

Se permite la colocación en las fachadas de las plantas bajas comerciales de rótulos anunciadores del propio establecimiento, sin que puedan rebasar, la altura de dicha colocación.

#### 8.6.F. Normas aplicables a la Zona Escolar.

##### Destino.

Los solares en que, en su caso, se divida esta zona quedan adscritos a la construcción de cualquier tipo de instalación docente.

Instalaciones deportivas complementarias.

Podrán construirse instalaciones deportivas complementarias, manteniendo las separaciones mínimas a linderos fijadas en el artículo 17 para la Zona Residencial.

Viviendas complementarias.

Formando cuerpo en las edificaciones principales o separadas de las mismas, podrá construirse, en planta baja o en piso, viviendas destinadas a conserjes y encargados del mantenimiento de las instalaciones, debiendo cumplir las condiciones mínimas establecidas en el artículo 40 para viviendas de la Zona Residencial, Sector B.

Cerramiento de los solares.

El cerramiento de los solares una vez edificado es obligatorio. Se emplearán vallas de una altura de 0,50 metros macizas y de 1,50 metros caladas, con arreglo al tipo que determine la Urbanizadora.

Alineación interior de la edificación.

Cualquier punto de la edificación, tanto de la principal como de la secundaria, deberá quedar inscrito en el polígono que resulte de trazar en el interior de cada parcela las paralelas a sus linderos a las siguientes distancias:

A linderos recayentes a calles de circulación rodada: 10 metros

A linderos restantes: 8 metros

Los cuerpos de edificación principal separados deberán mantener como mínimo una distancia igual, a la del punto de mayor altura del más elevado.

Plantas y altura máxima de las edificaciones.

La edificación principal se compondrá, como máximo, de las siguientes plantas: sótano, o semisótano, planta baja y una planta de piso, con una altura máxima edificable de 9 metros.

Volumen máximo edificable.

El volumen máximo permitido es de 1 m<sup>3</sup>./m<sup>2</sup>. de solar.

Condiciones de las construcciones e instalaciones docentes.

En todo lo referente a las condiciones que deban reunir las construcciones e instalaciones docentes se estará a lo dispuesto por el Ministerio de Educación y Ciencia.

Rótulos.

Se autoriza la colocación de rótulos en las fachadas.

8.6.G. Normas aplicables a la Zona Deportiva.Destino.

Los solares en que, en su caso, se divida esta zona, quedan adscritos a la construcción de instalaciones para la práctica de cualquier deporte.

Edificación.

Podrá construirse un edificio por solar destinado a club social, con sus servicios complementarios, como bar, restaurante, etc.

Viviendas complementarias.

Formando cuerpo con la edificación principal o separadas de la misma, podrá construirse, en planta baja o piso, viviendas destinadas a conserjes y encargados del mantenimiento de las instalaciones, debiendo cumplir las condiciones mínimas establecidas en el artículo 40 para las viviendas de la Zona Residencial, sector B.

Cerramiento de los solares.

El cerramiento de los solares una vez edificados es obligatorio en linderos recayentes a vías y espacios de uso público y a parcelas de la Zona Residencial. Las vallas tendrán una altura máxima de 2 metros, de los cuales 0,50 metros serán macizos y 1,50 metros calados, ajustándose al tipo que determine la Urbanizadora.

Alineación interior de la edificación.

Cualquier punto de la edificación, tanto de la principal como de la secundaria, deberá quedar inscrito en el polígono que resulte de trazar en el interior de cada solar las paralelas a sus linderos a las siguientes distancias.

A linderos recayentes a calles de circulación rodada: 10 metros

A linderos restantes: 8 metros

Los cuerpos de edificación principal separados deberán mantener una distancia igual, como mínimo al punto de mayor altura del más elevado.

Plantas y altura máxima de las edificaciones.

La edificación principal se compondrá, como máximo de las siguientes plantas: sótano o semisótano, planta baja y piso, con una altura máxima edificable de 8 metros.

Volumen máximo edificable.

El volumen máximo edificable es de 0,10 m<sup>3</sup>./m<sup>2</sup>. de solar.

Patios interiores.

Se permite patios interiores siempre que pueda inscribirse en ellos un círculo de 5 metros de diámetro si a los mismos recaen estancias, y de 3 metros si se trata de otras dependencias.

8.6.H. Normas aplicables a la Zona de Equipamiento Urbano.Destino.

Los solares en que, en su caso, se divida esta zona quedan adscritos a los siguientes usos: comercial de todo tipo, recreativo, social, cívico, religioso, sanitario, hostelero, administrativo público o privado, pequeña industria artesanal no molesta y depuradora de aguas residuales.

Viviendas complementarias.

Formando cuerpo con las edificaciones principales o separadas de las mismas podrá construirse en planta baja o piso, viviendas destinadas a personas que desempeñen servicios de carácter público dentro de la Urbanización como eclesiásticos, administrativos, de vigilancia, etc., debiendo cumplir las condiciones mínimas establecidas en el artículo 40 para las viviendas de la Zona Residencial, Sector B.

Delimitación de los solares.

La delimitación de los solares se efectuará con medios que no impidan la libre circulación peatonal, quedando, por tanto, prohibido el vallado de los mismos.

Alineación interior de la edificación.

Cualquier punto de la edificación, tanto de la principal como de la secundaria, deberá quedar inscrito en el polígono que resulte de trazar en el interior de cada solar las paralelas a sus linderos a las siguientes distancias:

A linderos recayentes a calles de circulación rodada: 5 metros.

A linderos restantes: 4 metros.

Plantas y altura máxima de las edificaciones.

La edificación principal se compondrá, como máximo de las siguientes plantas: sótano, semisótano, planta baja y dos plantas de piso, con una altura máxima edificable de 11 metros.

Volumen máximo edificable.

El volumen máximo permitido es de 2 m<sup>3</sup>./m<sup>2</sup>. de solar.

Patios interiores.

Se permite los patios interiores, siempre que pueda inscribirse en ellos un círculo de diámetro igual al tercio de la altura del edificio, y como mínimo de 3 metros.

#### 8.6.H.2. Nueva parcela destinada a Servicios Comunes de la Urbanización.

El uso permitido es el de servicios comunes de la urbanización quedando expresamente prohibido el uso residencial en cualquiera de sus formas.

Le será de aplicación el artículo 8.6.D referente a la zona residencial con edificación unifamiliar, a excepción de la condición de parcela mínima.

#### 8.6.I. Cálculo de la volumetría.

Se entenderá por superficie edificable a los solos efectos del cómputo del volumen edificable, la encerrada por el perímetro exterior de cada una de las plantas.

No se computarán las terrazas ni cubiertas, ni las cubiertas abiertas por dos o tres de sus lados o en el 50% de su perímetro.

En las terrazas cubiertas abiertas por uno sólo de sus lados o en menos del 50% de su perímetro se computará únicamente el 50% de su superficie.

Se entenderá por volumen edificado, el que resulte de multiplicar la superficie edificada en cada una de las plantas, por la altura de cada una de ellas medida desde la cara superior del forjado pisable a la cara superior del de techo.

No computarán las plantas diáfanos, los sótanos ni los semisótanos, si en estos últimos la cara inferior del forjado de cubierta no sobrepasa en ningún punto aislado 0,80 metros o 0,60 metros en tres o más puntos el nivel del terreno natural. Se computará el volumen que exceda de estos límites.

#### 8.6.J. Intervención de la Urbanizadora.

Cualquier proyecto de nueva planta o reforma merecerá la aprobación de la Urbanizadora.

Se entenderá cumplida esta exigencia si pasan 45 días hábiles desde la fecha de presentación de la documentación completa del proyecto en el domicilio social de la Urbanizadora, sin que se obtuviera respuesta alguna.

Se deberá facilitar a la Urbanizadora copia de la Licencia municipal de obras antes de su iniciación.

La Urbanizadora tendrá la facultad de inspeccionar las obras, suspender cualquier obra que no cumpliera lo anteriormente comentado e incluso ordenar el derribo de aquellas obras que no se ajustasen al proyecto presentado.

Todas estas facultades podrán transferirse a la Comunidad de Propietarios, en todo o en parte, siendo dicha Comunidad quien las ejercerá a través de sus órganos de gestión.

## **8.7. ZONA DE MONTE PICAIO.**

La Urbanización Monte Picaio, se sitúa fundamentalmente en el término municipal de Sagunto.

Pertenece exclusivamente al término municipal de **Puçol** parte de su zona turística donde se incluye el Casino, el tentadero y un gran aparcamiento y una pequeñísima superficie de la zona de edificios - apartamentos ya totalmente consolidados.

Así pues, sólo se permitirán, en el ámbito reflejado en el plano correspondiente como suelo urbano, pequeñas edificaciones destinadas a la ampliación de cuadras de caballos o similares siempre que no ocupen una superficie superior a 500 m<sup>2</sup>. y su altura no rebase los 8 m. de cumbrera.

Cualquier ampliación de edificaciones residenciales así como la creación de nuevos equipamientos recreativos o turísticos, necesitará un Estudio de Detalle.

## **8.8. ZONA TERCIARIA MAS DE LEÓN.**

### 8.8.A. Ámbito.

El delimitado en el plano correspondiente.

### 8.8.B. Usos.

Principal: Terciario o de servicios.

Compatibles: Hotelero, comercial, recreativo, sanitario, socio - cultural, docente y deportivo.

Prohibidos: El industrial intensivo y el residencial aún cuando se podrán realizar edificaciones asociadas al equipamiento escolar existente en la zona (Caxton College) para profesores y alumnos.

### 8.8.C. Condiciones generales.

#### SUBZONA TERCIARIA.

- \* Edificabilidad: 0'574 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- \* Ocupación máxima: 50% de la parcela neta.
- \* Altura de cornisa: 12'00 m.
- \* Construcciones por encima de cornisa del edificio:
- \* En el caso de cubiertas inclinadas y curvas: 3,50m, con las pendientes señaladas en la normativa general.

- \* En el caso de cubiertas planas: La única construcción que se admitirá será el casetón de la escalera de acceso a la cubierta con una altura máxima de 4,00 m.
- \* Nº de plantas máximo: 3.
- \* Retranqueo de la edificación: 5'00 m. a fachada y 3'00 m. a otros linderos.

#### SUBZONA DOCENTE

- \* Edificabilidad: 0'291 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- \* Ocupación máxima: 29% de la parcela neta.
- \* Altura de cornisa: 8'00 m.
- \* Nº de plantas máximo: 2.
- \* Retranqueo de la edificación: 5'00 m. a fachada y 3'00 m. a otros linderos.

#### 8.8.D. Condiciones para las viviendas.

- El número máximo de viviendas será de 8 Ud.
- La altura máxima será de 11 plantas y 7,00 m. de altura de cornisa.
- La superficie máxima de cada vivienda será de 250 m<sup>2</sup>. construidos.

### **8.9. POLÍGONO INDUSTRIAL NORTE CASCO (SPI-1) Y ZONA INDUSTRIAL MAS DEL BOMBO (IND-B).**

Dadas sus características similares pasamos a desarrollar la normativa que regirá en ambas zonas.

#### 8.9.A. Ámbito.

El delimitado expresamente en los planos correspondientes.

#### 8.9.B. Usos.

**Principal:** El uso industrial, el de almacén y el de aparcamiento.

#### **Complementarios:**

- Viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, la superficie construida no será inferior a 50 m<sup>2</sup>, ni superior a 150 m<sup>2</sup>, siempre y cuando la parcela de dicha actividad llegue a los 1.250 m<sup>2</sup>, manteniendo los usos que se comentan a continuación.
- El de oficinas.
- El de espacios libres (Del).

- Equipamientos.
- El de infraestructuras (Din).

Los usos relacionados en el apartado anterior sólo se considerarán complementarios cuando estén intrínsecamente relacionados con un uso de los conceptuados como principales al servicio de los trabajadores de una empresa, o tenga el carácter de público y colectivo al servicio de las zonas industriales. En este último caso, podrán ubicarse, en la proporción que se determina en las presentes normas, en los espacios libres y de equipamiento de la zona industrial.

#### **Usos prohibidos:**

En general, en el suelo industrial, se prohíben los siguientes usos:

- En general, las actividades calificadas como peligrosas por emisión de radiaciones ionizantes, las nocivas e insalubres por vertidos de aguas residuales de índice de contaminación alto (grado 4-5) y aquéllas que, por sus características, deban estar aisladas.
- Los residenciales unifamiliares no expresamente permitidos en el apartado anterior, los plurifamiliares y comunitarios.
- El asistencial (Das).
- Cualquier otro no mencionado o que sea claramente incompatible con los usos principales.

#### **Usos pormenorizados:**

1. De los usos principales determinados de conformidad con las categorías consideradas en el Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por decreto 54/90 de 26 de marzo, del Consell de la Generalitat Valenciana, se permitirán, exclusivamente, los que supongan la siguiente calificación, como actividades:

- a) Las molestas, por ruidos y vibraciones, de índice bajo o medio (grado menor que tres), si bien, en su caso, la transmisión a viviendas próximas será menor que cuarenta dB (A).
- b) Las molestas, por humos y/o emanaciones, de índice bajo (grado menor que dos).
- c) Las nocivas e insalubres, por contaminación del ambiente atmosférico, de índice bajo (grado menor que dos).
- d) Las nocivas e insalubres, por sus vertidos, de índice bajo (grado uno) o aquellas que precisen tratamientos físico-químicos de neutralización pero que no comporten procesos de degradación de materia orgánica.
- e) Las nocivas e insalubres, por posible emisión de radiaciones ionizantes, de índice bajo (grado uno).
- f) Las peligrosas, cuando tal calificación le sobrevenga por alguno de los siguientes supuestos:

- f.1) Por incendios, sólo si presentan un carga térmica inferior a cuatrocientos Mcal/m<sup>2</sup>. y unos productos de combustión ligeramente tóxicos.
- f.2) Por explosión, por sobrepresión y/o deflagración, de índice bajo (grado menor que dos).
- f.3) Depósitos fijos, tantos aéreos como enterrados o semienterrados, de G.L.P., con capacidad inferior a cinco metros cúbicos.

2. La carga térmica establecida se podrá aumentar en un cincuenta por ciento (50%), atendiendo a la naturaleza específica de los materiales y a la aplicación de medidas de protección, detección y alarma.

3. Excepcionalmente, se podrán permitir, asimismo, los siguientes usos:

3.1. En cualquier situación:

- a) los recreativos de carácter deportivo, tales como pistas deportivas cubiertas, gimnasios, pistas de patinaje o similar.
- b) hostelero (restaurante).

3.2. Previo estudio de detalle, comprensivo de los estudios de accesibilidad, seguridad y definidor de las instalaciones complementarias inherentes, siempre y cuando el edificio esté aislado en la parcela, separándose, como mínimo, diez metros (10 m.) de sus lindes, se podrán autorizar los siguientes usos:

- a) El hotelero.
- b) El comercio mixto, al por menor, en grandes superficies.
- c) Oficinas (Tof).

En cuanto al uso comercial, éste se permitirá en edificio de uso exclusivo, cuando tenga una superficie construida sobre rasante no superior a 2.000 metros cuadrados, con un máximo de superficie de venta de 1.600 metros cuadrados.

3.3. Las actividades enunciadas en los apartados b) y c) anteriores, no se autorizarán en parcelas cuyos accesos, necesariamente, deban efectuarse a través del suelo residencial.

4. Se prohíben cualesquiera usos no mencionados expresamente.

5. **Usos exclusivos** permitidos en la Unidad de Ejecución C. (PRI aprobado Ayto. definitivamente 20/12/01).

- Uso de almacén para almacenado y manipulado de productos hortofrutícolas.
- Uso comercial al por menor.
- Viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, la superficie construida no será inferior a 50 m<sup>2</sup> ni superior a 150 m<sup>2</sup>, siempre y cuando la parcela de dicha actividad llegue a los 250 m<sup>2</sup>.

- No se permitirán otros usos en el ámbito de esta unidad.

#### 8.9.C. Condiciones generales.

*Ver artículos 5.7 y 6.3.A Aparcamientos.*

*Ver artículo 6.2.H Condiciones estéticas.*

*Ver artículo 6.3.C Cerramientos parcelas.*

*Ver artículo 6.4.G. DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS.*

#### De las parcelas.

1. Las parcelas, en suelos industriales, deberán tener, preferentemente, forma de cuadrilátero regular; las líneas de medianería no podrán formar un ángulo inferior a sesenta grados con respecto a la alineación oficial, siendo la de fondo perpendicular a alguna de aquéllas o paralela a la alineación exterior.
2. Cuando un solar no reúna las condiciones de longitud de fachada, superficie y líneas de medianería, y tenga a sus lados construcciones permanentes y definitivas, se podrán autorizar otras condiciones dimensionales y formales, con las limitaciones que procedan. Asimismo, podrán autorizarse si la irregularidad formal deviene justificada por la propia irregularidad de la manzana.

#### De las edificaciones y de los espacios libres de las parcelas.

1. Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las ordenanzas generales.
2. Los paramentos exteriores, visibles desde la vía pública o recayentes a la propia parcela deberán tener tratamiento de fachada.
3. Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias, deberán ofrecer, asimismo, un nivel de acabado digno y que no desmerezca de la estética del conjunto.
4. Los espacios libres de edificación no podrán destinarse a almacenes al aire libre, sino que deberán estar pavimentados o ajardinados, pudiendo destinarse a aparcamiento.
5. En la franja de parcela de separación obligatoria a viales, las plazas de aparcamiento podrán cubrirse con una cubrición ligera, sin cerramientos laterales y con una estructura ligera de soporte, y de altura mínima de 2'20 m. y máxima de 3'00 m. Esta cubrición no computará a efectos de ocupación de parcela.
6. Se permitirá adosar a cerramiento exterior las construcciones necesarias para la ubicación de elementos técnicos necesarios para la industria como casetas de transformador y similares, con

la forma y características necesarias a su funcionalidad. Asimismo, se autoriza la construcción de casetas de vigilancia con una superficie máxima de 9 m<sup>2</sup> y 3 m de altura adosadas al cerramiento exterior. Estas construcciones computarán a efectos de volumen y ocupación de la parcela.

#### 8.9.D. Otras zonas.

A las unidades de ejecución E y C les serán de aplicación las ordenanzas referentes a la ZONA INDUSTRIAL MAS DEL BOMBO.

La edificabilidad para la UE.F será de 1,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### Condiciones específicas de POLÍGONO INDUSTRIAL NORTE CASCO.

##### 1. Condiciones de la parcela:

La superficie mínima de la parcela edificable será de quinientos (500 m<sup>2</sup>.) metros cuadrados.

Deberá tener un frente de fachada mínimo de quince (15) metros.

2. La altura máxima permitida será de 11 m. en construcción de naves, medidos a la cara inferior de las cerchas, y de 16 m. para cualquier construcción auxiliar (silos, etc...). El número máximo de plantas será de tres.

##### 3. Con respecto a la parcela.

Las edificaciones se separarán un mínimo de 150 centímetros (1,50 m) de los lindes de parcela, y del vial 5 m (5 m).

La edificabilidad máxima será de 2,25 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>, excepto en aquellos sectores donde exista otro límite diferente.

No obstante, no se considerarán fuera de ordenación los edificios actualmente construidos, amparados por licencia municipal conforme al planeamiento anterior.

4. Con respecto al saneamiento, la red de saneamiento deberá ser del tipo separativo, por lo que dispondrán de dos canalizaciones independientes para la recogida de las aguas residuales sucias y las pluviales.

5. Deberá disponerse un número de aparcamientos colectivos en el interior de la parcela de acuerdo con el artículo 6.4.G.

Condiciones específicas ZONA INDUSTRIAL MAS DEL BOMBO (SERRA LLARGA).

## 1. Condiciones de la parcela:

La superficie mínima de la parcela edificable será de cien (100 m<sup>2</sup>.) metros cuadrados.

Deberá tener un frente de fachada mínimo de cinco (5) metros.

## 2. La altura máxima permitida será de 2 plantas y 11,00 m. medidas a cara inferior de las cerchas.

## 3. La ocupación máxima de parcela será del 100%.

4. Deberá disponerse un número de aparcamientos colectivos en el interior de la parcela de acuerdo con el artículo 6.4.G.

**8.10. ZONA INDUSTRIAL CAMPO ANÍBAL (IND-C).**8.10.A. Ámbito.

El delimitado expresamente en los planos correspondientes, comprendiendo la zona de suelo urbano industrial de Campo Aníbal y el ámbito correspondiente a la Unidad de Ejecución "I".

La edificabilidad para el Sector 4 será: 1,41 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Dada su ubicación más separada del casco urbano en esta zona se permitirán industrias de características distintas a las utilizadas en las dos zonas anteriores.

Se mantiene la tipología de nave industrial entre medianera o aislada si bien se hace obligatoria la tipología de nave aislada para determinadas categorías de industrias (las más peligrosas).

8.10.B. Usos.

En esta zona se contemplan los distintos usos reflejados para las zonas industriales anteriores con la única diferencia que se permiten en cuanto a los usos pormenorizados como Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas por el Nomenclátor de Actividades (Decreto 54/90 de 26 de Marzo del Consell de la Generalitat Valenciana).

8.10.C. Condiciones generales.

Regirán los mismos preceptos que para las anteriores zonas industriales con la parcela mínima de 500 m<sup>2</sup>, pero en este caso las edificaciones se separarán un mínimo de 5'00 m. a viales iniciales grafiados en el plano de zonificación del Plan Parcial del Polígono SPI-2 aprobado definitivamente el 31 de octubre de 1989, y 3'00 m. a lindes y resto de viales. No obstante la separación a lindes de 3'00 m. en parcelas con superficie inferior a 1.200 m<sup>2</sup> podrá reducirse a 1'50 m.

La fachada mínima será de 15 m.

La edificabilidad máxima será de 2,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, excepto en aquellos sectores donde exista otro límite diferente.

Todos los demás preceptos dados en el Art. 8.9. serán de cumplimiento en esta zona Industrial.

#### 8.10.D. Condiciones específicas del Sector 4.

El ámbito del Sector 4 es el delimitado expresamente en los planos del Plan General. Las condiciones específicas de este Sector son las siguientes:

La edificabilidad máxima sobre parcela neta es de 1,41 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Superficie mínima de parcela: 500 m<sup>2</sup>.

Longitud mínima de fachada: 15,00 m.

Altura máxima de cornisa: 12,00 m a la cara inferior de las cerchas.

Altura de cumbrera: 4,00 m desde la altura de cornisa del edificio.

Número máximo de plantas permitido en el interior: 3.

Separación a viales: 5,00 m (excepto en la parcela I3 que serán 3,00 m).

Separación a resto de lindes: 3,00 m si la superficie de la parcela es superior a 1.200 m<sup>2</sup>, en caso de que sea inferior podrá ser 1,50 m.

### **8.11. ENSANCHE.**

Los usos y condiciones de la edificación en esta zona vendrán regulados por el artículo 8.2 CASCO NUEVO con las siguientes excepciones:

a) Será obligatorio disponer de una plaza de aparcamiento por vivienda.

b) La edificabilidad en los sectores 2 y 3 será la prevista en sus respectivos Planes Parciales:

SECTOR 2: 2'57 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

SECTOR 3: 2'79 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

c) En el pasaje previsto en el Sector 3 se podrán colocar pilares en el eje del vano transversal del pasaje así como en sus límites internos. El intervalo entre los mismos será constante y la distancia medida entre ejes igual a 4'00 m. Las fachadas recayentes al pasaje ajustarán sus huecos a este intervalo. La forma y dimensiones de estos pilares deberán ser contrastadas con los Servicios Técnicos Municipales.

Se establecen, además, las siguientes ordenanzas específicas para el Sector 3:

### **SECTOR 3.**

#### Ámbito.

Corresponde con el ámbito desarrollado con el Plan Parcial Sector 3.

#### Sistema de ordenación:

Se establece el Sistema de ordenación por calle con una tipología de manzana compacta tal y como se define en el Reglamento de zonas de ordenación urbanística de la Comunidad Valenciana.

#### Usos:

El uso global de esta zona es el residencial en sus tipos de Residencial Colectiva y Residencial Unifamiliar tal y como se definen a continuación:

**Residencial Colectiva:** construcción de edificio destinado a varias viviendas en régimen de propiedad horizontal. La construcción de viviendas unifamiliares agrupadas con un proyecto unitario y en el que éstas compartan el sistema estructural se considerará también Residencial Colectiva.

**Residencial Unifamiliar:** construcción de una única vivienda por parcela independiente.

*Se establecen como usos prohibidos y usos permitidos los mismos que los determinados para la zona de ordenanza de "Casco Nuevo".*

#### Condiciones de parcela.

Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima de parcela edificable será de 80m<sup>2</sup>.
- b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 5 metros de longitud.
- c) El ángulo que formen los lindes laterales estará comprendido entre 90° y 60° excepto en los casos de las parcelas que provengan de la reparcelación aprobada.

#### Condiciones de la edificación.

Se establece, para el caso de la vivienda de tipología de Residencial Colectiva, las siguientes limitaciones:

En el caso de viviendas unifamiliares agrupadas, la fachada mínima recayente a vial de cada una de las viviendas será igual a la de la parcela mínima, es decir 5 m medidos a eje del cerramiento de separación entre viviendas. Todas las viviendas deberán tener fachada tanto a viario como al espacio libre entre manzanas.

En el caso de edificio en el régimen de propiedad horizontal, se establece un número máximo de viviendas por solar que será:

**Nº viviendas: (Sup. Solar x 2,79 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) / 110 m<sup>2</sup>**

El resto de determinaciones son comunes con las zonas Ensanche y Casco Nuevo.

## NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANO.

---

Integran el patrimonio arquitectónico y urbano los edificios, construcciones, elementos y espacios urbanos, caracterizados por sus valores históricos, artísticos, ambientales o técnicos, que son testimonio de la identidad social y cultural de Puçol.

Los bienes o conjuntos declarados de interés cultural se acogerán a la singular protección de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español. La torre medieval de Puçol (torreta), y la Iglesia Parroquial Santos Juanes, tienen la consideración de Bien de Interés Cultural a tenor de la Disposición Adicional segunda de dicha Ley, por lo que cualquier intervención en ella o en su entorno requiere la autorización previa a la licencia de obras de la Consellería de Cultura.

Se considera además Bienes de Interés Cultural, la Muralla del Antiguo Palacio Arzobispal y El Molí de Vent.

El catálogo es el registro de los elementos, edificios, espacios urbanos y conjuntos de interés cultural que serán objeto de la adecuada conservación y protección. Tiene carácter de documento básico, al que podrán añadirse otros elementos que alcancen los valores establecidos en los criterios de selección y clasificación.

Los datos identificativos y científicos de cada bien catalogado se recogen en una ficha con fotografía del inmueble y datos más relevantes.

La exclusión de algún elemento del catálogo tendrá que justificar asimismo la pérdida de los valores por los que fue catalogado, siempre que no esté causada por la dejación de las obligaciones de mantenimiento, órgano y seguridad de todo propietario de edificaciones según el artículo 181 de la L.S.

Forman el patrimonio no catalogado los elementos unitarios, tanto inmuebles como espacios libres interiores o exteriores que no se incluyan en ninguna de las categorías de protección del catálogo, por tener una configuración de carácter contrario o disonante al resto de elementos del conjunto y no alcanzar el nivel de calidad arquitectónico requerido para los elementos catalogados.

Se establecen para cada inmueble, de los incluidos en el Catálogo, los siguientes Niveles y Categorías de Protección.

**NIVEL 1.- PROTECCIÓN INTEGRAL.**

Comprende todas aquellas edificaciones que, por sus valores arquitectónicos e históricos, calidad, antigüedad, escasez o rareza y representatividad de un período significativo deben ser conservadas en todas sus características, tanto exteriores como interiores.

Se establecen dos categorías:

**Categoría A:**

Edificios declarados Bienes de Interés Cultural. Quedan supeditados al organismo autónomo competente.

**Categoría B:**

Edificios que por su interés pueden ser objeto de declaración por parte del Organismo competente, ya que son edificios de innegable categoría histórico-artística.

**Obras permitidas:**

Consolidación.

Conservación.

Restauración.

Reforma restringida.

Reedificación, excepto en las parte protegidas.

Las obras de reforma se limitarán a aquellos elementos que no sean significativos dentro del carácter del edificio cuya conservación íntegra se pretende.

En caso de que los edificios presenten muy mal estado de conservación, o sea justificada la necesidad de rehabilitación por cuestiones de nuevos usos, se podrán permitir las obras de reforma siempre que:

- el edificio no sufra menoscabo en su envolvente total ni en los elementos estructurales y decorativos de su interior y exterior.
- quede constancia documental y fotográfica de la situación anterior y posterior de las obras, tanto exterior como interior.

**NIVEL 2: PROTECCIÓN PARCIAL.**

Comprende aquellas edificaciones de valor arquitectónico cuyas fachadas deben conservarse totalmente en su estado actual, pudiendo incluir otros componentes o elementos como son: fachadas interiores, elementos estructurales, patios, escaleras, forjados, artesonados, solados, elementos de carpintería y demás acabados, cuya conservación se pretenda.

Mediante la protección parcial se pretende el mantenimiento de los aspectos y elementos de valor arquitectónico, distinguiendo entre los mismos y el resto de la edificación que no es objeto de protección.

Se permite la sustitución completa de las partes no protegidas con objeto de posibilitar la redistribución interior del edificio dotándole de los servicios necesarios y mejorando las condiciones de ventilación y soleamiento.

También se permite la sobreelevación de la edificación sobre la fachada protegida, con las condiciones establecidas en el punto 8.

Obras permitidas:

Consolidación.

Conservación.

Restauración.

Reforma.

Reestructuración de cubiertas.

Sobreelevación.

### **NIVEL 3. PROTECCIÓN AMBIENTAL.**

Comprende aquellos edificios de cierto valor arquitectónico, que por su carácter o situación en relación con un entorno determinado, deban ser objeto de protección, al menos en lo que a su aspecto exterior se refiere.

Categoría A:

edificios de fachada normalizada con valor de conservación, que constituye su componente más representativa o edificios de arquitectura popular, con fachada no normalizada, cuyo carácter se pretende conservar.

Categoría B:

existencia de elementos arquitectónicos, constituidos por arcos, dinteles, jambas, otros elementos de sillería, cerrajería, acabados, etc, cuya conservación e incorporación a las obras de nueva planta se pretende.

Obras permitidas:

Las obras permitidas para este Nivel variarán según los casos de que se trata. Serán definidas por los Servicios Técnicos, en base a las características de cada uno de los edificios.

Se permiten las siguientes obras:

- a) Categoría A: Reedificación con mantenimiento de las características principales de la fachada; altura, acabado exterior. tipología de huecos, material de carpintería, cerrajería, etc.
- b) Categoría B: Obra nueva con conservación de elementos arquitectónicos protegidos y su incorporación a la nueva edificación.

### **DEFINICIÓN DE LOS TIPOS DE OBRA:**

En las normas de protección se distinguen entre los siguientes tipos de obra, que serán aplicables a los distintos niveles de protección.

#### Obras de CONSOLIDACIÓN.

Son obras de consolidación las necesarias para evitar la ruina y derrumbamiento de un edificio o parte de él. Se refieren al afianzamiento y refuerzo de elementos estructurales con eventual sustitución de estos.

#### Obras de CONSERVACIÓN.

Son obras de Conservación las necesarias para el mantenimiento de la edificación en el estado actual, evitando el abandono y deterioro por la acción de los agentes atmosféricos, el uso o el abandono. Incluyen la reparación de elementos decorativos, instalaciones y estrictas obras de mantenimiento, retejado, pintura y solados.

#### Obras de RESTAURACIÓN.

Son obras de Restauración las necesarias para dotar al edificio de su imagen y condiciones originales, no admitiéndose en el proceso aportaciones de nuevo diseño, llevándose a cabo en base a pruebas documentales o conocimientos, comprobados de la anterior situación. Son casos de restauración la eliminación de añadidos, limpieza de enfoscados, apertura o cerramiento de huecos modificados, etc., Caso de que no existan restos o pruebas documentales en parte de edificios, se permitiría completar la unidad del edificio mediante aportaciones de nuevo diseño.

#### Obras de REFORMA.

Son obras de Reforma las que afectan a la redistribución de los espacios interiores sin afectar a las características estructurales del edificio.

En caso de que la obra afecte a elementos comunes, éstos no deben sufrir alteración, tanto en sus elementos estructurales como en los acabados y decoración. Se consideran elementos comunes los portales, escaleras, ascensores, patios, etc.

Se podrá permitir la modificación de patios interiores o de huecos que no sean de fachada, apertura de patios interiores y de huecos de escaleras que no afecten a la estructura, cuando

éstos tengan dimensiones notoriamente inferiores a los mínimos establecidos por las Ordenanzas Municipales de Edificación.

#### Obras de REESTRUCTURACIÓN DE CUBIERTAS.

Son obras de Reestructuración de cubiertas las que afecten a la sustitución parcial o total de los elementos estructurales de la misma, con objeto de adecuarla a los nuevos usos previstos.

#### Obras de REESTRUCTURACIÓN.

Son obras de reestructuración las que modifican el espacio interior del edificio, con alteración sustancial de elementos comunes y elementos fijos estructurales. Este tipo de obras puede llegar a incluir el vaciado total del interior con mantenimiento de fachada o fachadas, según se trate, e incluso puede provocar la modificación tipológica de la vivienda.

#### OBRA NUEVA CON CONSERVACIÓN DE ELEMENTOS.

Se trata de realización de obras en parcelas cuya edificación se presenta en un estado tal de ruina que sólo es posible la conservación de elementos aislados, incorporándolos a la edificación de nueva planta. O bien edificación que por sus modificaciones posteriores o grado de deterioro, conserva exclusivamente elementos valiosos de su primitiva construcción que se considera necesario conservar e incorporar a la edificación de nueva planta. Los elementos a conservar deberán ser integrados de forma acorde con el nuevo diseño, exigiendo el mantenimiento de su localización actual o pudiendo variar la misma según los casos.

El hecho de autorizar un tipo de obra recogido bajo un epígrafe genérico no supone que puedan efectuarse todas y cada una de las obras recogidas en dicho epígrafe. Por ejemplo: en las obras de Reestructuración puede autorizarse o no la alteración tipológica de la fachada en función del estudio del entorno o del interés particular del inmueble.

#### SOBREELEVACIONES.

Se permitirá la sobreelevación de la edificación hasta alcanzar el número de plantas permitido en el Plan General a los edificios con protección parcial, con las siguientes condiciones:

- La fachada sobreelevada quedará retirada al menos 3 metros de la fachada o fachadas a la vía pública.
- La solución arquitectónica de la sobreelevación será respetuosa con el entorno y con las características de la fachada protegida, de forma que se realce la misma y se reduzca el impacto visual de la obra añadida.

### **CONDICIONES GENERALES DE LOS PROYECTOS.**

En cuanto a las condiciones generales de los proyectos, se contemplará lo siguiente:

#### TRATAMIENTO DE LA REHABILITACIÓN:

En cualquier caso de los tipos de obra de que se trate, se exigirá la clara distinción entre los elementos que se conservan y los de nueva incorporación, con objeto de no desvirtuar los elementos genuinos. Se seguirá la técnica universalmente aceptada en recuperación de elementos arquitectónicos y arqueológicos.

#### OBRAS DE REFORMA:

Se recuperarán los elementos y materiales de valor que puedan ser utilizables, en la propia reforma, con objeto de mantener el carácter de la arquitectura tradicional. En especial los siguientes:

- \* cerramientos,
- \* cubiertas.
- \* carpintería exterior.
- \* carpintería interior.
- \* solados, atobas, ladrillos macizos, tejas, azulejos, etc.
- \* escaleras.
- \* chimeneas.
- \* acabados interiores.
- \* elementos ornamentales.
- \* cerrajería.

La incorporación de nuevos materiales será acorde con los que permanecen por conservación o bien por contraste con los mismos.

#### TRATAMIENTO DE FACHADAS:

Las obras de reestructuración de fachadas o acondicionamiento de locales comerciales y/o garajes, tenderán a la recuperación del carácter primitivo de la edificación, suprimiendo aquellos elementos disonantes con el valor arquitectónico de la edificación de que se trate.

#### TRATAMIENTO DE PLANTAS BAJAS:

El tratamiento de plantas bajas de edificios catalogados se someterá a las siguientes determinaciones:

- a) Se prohíben las obras de acondicionamiento de locales que afecten sensiblemente a la reestructura de la planta baja y que no vayan dirigidas a la conservación de la misma.
- b) No se alterará la proporción de los huecos originales, salvo cuando resultase imprescindible para el nuevo fin y siempre que no afecten negativamente al conjunto del edificio ni desvirtúen las características de la misma.

- c) Se dejarán al descubierto los elementos verticales de la estructura o machones entre los huecos existentes, de forma que se asegure un tratamiento uniforme del conjunto de la fachada.
- d) El plano del escaparate y de las puertas de acceso se retranqueará 25 cm. mínimo de la alineación de la fachada correspondiente.
- e) Cuando se aborden obras que afecten a plantas bajas, en las que se hayan producido cambios sustanciales en los elementos originales característicos de su fachada, podrá exigirse la restitución a su estado original.
- f) En las fachadas exteriores se prohíbe la colocación de todo tipo de anuncios, excepto en los huecos comerciales de planta baja, dentro de los que se podrán insertar los letreros correspondientes con el tratamiento, localización y dimensión que garanticen la nueva edificación a los elementos urbanísticos del edificio que se pretende conservar.

#### RELACIÓN PARCELA / EDIFICACIÓN:

El nivel de protección del edificio afecta, Así mismo, a los espacios libres de la parcela en que se localiza. La delimitación precisa de la misma se ajustará, subsanando los posibles errores en el Plano por los Servicios Técnicos Municipales, en base a la aportación de la documentación que se solicite.

En el nivel Integral no podrá procederse al incremento de la edificabilidad sobre la parcela a menos que se explicita lo contrario en el oportuno Estudio de Detalle.

En los Niveles Parcial y Ambiental, se podrá incrementar la edificabilidad dentro de los márgenes establecidos por las condiciones de volumen y generales y particulares que afecten a la parcela en cuestión, siempre y cuando ello no atente contra los objetivos de protección contenidos en cada uno de los niveles de que se trate.

#### **DE LAS SOLICITUDES DE DERRIBO.**

El proyecto de derribo es obligatorio siempre que alcance elementos estructurales, cualquiera que sea la envergadura de los mismos.

Previamente a la consideración de cualquier solicitud de derribo, se deberá girar visita de inspección para comprobar la existencia de elementos o estructuras de interés en el interior de cualquier inmueble incluido en el área que regulan las presente normas. La existencia de elementos estructurales a conservar supondrá automáticamente su vinculación en el nuevo edificio, debiendo adaptarse éste a los elementos a conservar y no viceversa.

En caso de ruina de edificios catalogados, se aplicará las siguientes reglas:

- a) las fachadas exteriores deberán repetirse íntegramente con mantenimiento de todos y cada uno de sus elementos. Así mismo, deberán utilizarse idénticos materiales que los que componían las

fachadas derribadas, incorporando todos y cada uno de los materiales y elementos que permitan su utilización.

b) cuando la catalogación alcance a los otros elementos será de aplicación la misma norma para los mismos, especialmente en lo que se refiere a patios y fachadas interiores.

Con el objeto de no provocar vacíos urbanos, no se dará autorización para ningún derribo si no es simultánea con la autorización para la obra nueva.

### **NORMA GENERAL DE ALERTA.**

Con independencia de los cuatro niveles de protección establecidos para el conjunto de la edificación catalogada, se establece una norma general de alerta que afectará a los espacios libres, solares y edificios existentes en orden a asegurar la conservación de restos arqueológicos, elementos urbanos de valor y elementos de edificación no detectados en el Catálogo, de forma que todo proyecto de derribo quede condicionado a la constatación de la no existencia de los citados valores de conservación.

En caso de que se dieran estas circunstancias debido a que dichos elementos no sean detectables en la actualidad o a error u omisión en la Catalogación, el órgano gestor competente tendrá capacidad para modificar y ampliar los niveles de protección establecidos, incorporando los nuevos elementos de edificación considerados.

## LISTADO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS CATALOGABLES

INMUEBLE	NIVEL DE PROTECCIÓN PROPUESTO.
1.- Muralla Palacio Arzobispal	INTEGRAL-A.
2.- Iglesia Santos Juanes	INTEGRAL-A.
3.- Vivienda (La Torreta)	INTEGRAL-A.
4.- Molí de Vent (Camí Lliria)	INTEGRAL-A.
5.- Morvedre, 7	INTEGRAL-B.
6.- Castelló, 8	INTEGRAL-B.
7.- Sant Antoni, 49	PARCIAL-FACHADA
8.- Morvedre, 1	PARCIAL-FACHADA.
9.- Morvedre, 2 y 4	PARCIAL-FACHADA.
10.- Sant Miquel, 37-39	PARCIAL-FACHADA.
11.- Almacén C/ 9 d'Octubre, 1	PARCIAL-FACHADA.
12.- Sant Pere, 33	PARCIAL-FACHADA.
13.- Sant Pere, 15 (antes 14).	PARCIAL-FACHADA.
14.- Sant Pere, 22	PARCIAL-FACHADA
14 bis Sant Pere, 24	PARCIAL-FACHADA
15.- Sant Joan, 40	PARCIAL-FACHADA
16.- Sant Joan, 42-44	PARCIAL-FACHADA.
17.- Sant Joan, 48	PARCIAL-FACHADA.
18.- Sant Joan, 66	PARCIAL-FACHADA.
19.- Sant Joan, 70	PARCIAL-FACHADA.
20.- Sant Joan, 55	PARCIAL-FACHADA.
21.- Sant Joan, 71	PARCIAL-FACHADA.
22.- Sant Joan, 86	PARCIAL-FACHADA.
23.- Sant Joan, 102	PARCIAL-FACHADA.
24.- Sindicato Agr. C/ Sant Joan, 87	PARCIAL-FACHADA.
25.- Dels Horts, 18	PARCIAL-FACHADA.
26.- Castelló, 4	PARCIAL-FACHADA.

27.-	Castelló, 6	PARCIAL-FACHADA.
28.-	F. Sebastiá, 3, 5 y 7	PARCIAL-FACHADA.
29.-	Avinguda de Valencia, 17	PARCIAL-FACHADA.
30.-	Avinguda de Valencia, 19	PARCIAL-FACHADA.
31.-	Avinguda de Valencia, 21	PARCIAL-FACHADA.
32.-	Ctra. Barcelona, 19	PARCIAL-FACHADA.
33.-	Ctra. Barcelona, 21-23-25 (Destilerías)	PARCIAL-FACHADA.
34.-	Transformador C/ Molí de Vent - M. Coll	PARCIAL-FACHADA.
35.-	Masía de Rosalía; Ctra. Barcelona	PARCIAL EDIFICIO Y AMBIENTAL VEGETACIÓN
36.-	Conjunto de viviendas c/ Castelló, c/ Mariano Amigó, c/ Morvedre, c/ Germanes Martínez, c/ Gob. Angresola	3A-3B.
37.-	Barrio Nou; c/ Mariano Amigó, c/ Germanes Martínez, c/ Verge al Peu de la Creu, c/ Sant Vicent, c/ Mestre Martín, c/ Castelló.	AMBIENTAL-A-B.
38.-	Ratjolar. Carretera de Barcelona	AMBIENTAL (chimenea TOTAL).
39.-	Masía del León, Antigua Ctra. Barcelona	AMBIENTAL EDIFICIO Y VEGETACIÓN.
40	Mas de Mur	PARCIAL EDIFICIO Y AMBIENTAL EDIFICACIÓN

## YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS:

Palau Arquebisbal.

Atalaya del Molí de Vent.

Cualquier obra a realizar en el ámbito de estos yacimientos, señalados en plano, precisarán informe técnico previo favorable de los Servicios Técnicos, respecto a la no existencia de restos arqueológicos de interés, pudiendo dichos Servicios Técnicos exigir la realización de catas en los puntos y a la profundidad que estimen conveniente.

**RETABLOS CERÁMICOS:**

- El sagrado corazón de Jesús: portal C/ Cavallers.
- Virgen del Rosario, C/ Sant Joan, 46.
- Virgen al Pie de la Cruz: C/ Sant Joan, 50.
- Virgen de los Dolores y Corazón de Jesús: C/ Sant Joan, 57.
- San Juan Bautista: C/ Sant Joan, 82.
- Virgen al Pie de la Cruz, C/ Sant Pere, 79.
- Virgen al Pie de la Cruz: C/ Morvedre, 15.
- Virgen del Pilar: C/ Dels Horts, 32.
- Antiguo Casino Teatro, C/ Dels Horts, 18.
- San Antonio de Padua, C/ Sant Antoni, 26.
- San Miguel, C/ Sant Miquel, 85.
- Santa Marta, C/ Hostalets, 80.
- San Antonio de Padua, C/ La Font, 2 acc.
- San Vicente Ferrer, C/ Dels Horts, 30
- San Vicente Ferrer, C/ Sant Vicente, 20.
- Virgen de la Cova Santa, C/ Morvedre, 6.
- San Francisco de Asís, C/ San Antonio, 75.
- San José, C/ San Antonio, 75.
- Virgen Pie de la Cruz, C/ Sant Antoni, 73.
- Virgen al Pie de la Cruz, C/ La Torreta, 5.
- Virgen al Pie de la Cruz, C/ Sant Joan, 55.
- San Claudio, C/ Castelló, 18.
- Virgen al Pie de la Cruz, C/ Morvedre, 52.
- Virgen al Pie de la Cruz, C/ Virgen al Pie de la Cruz, 36
- Virgen del Rosario, C/ Paco Roca, 12
- San Pedro, C/ Sant Pere, 25.
- San Francisco de Asís. Av. Molí de Vent (cementerio).
- Virgen del Carmen. Av. Molí de Vent (cementerio).
- San Isidro. Motor San Isidro Ctra. Travessera/camí dels arbres.
- Virgen del Carmen. Motor Nou. Ctra. Travessera.

- San Pascual Bailón. Plaza Beato Ribera, 6.

A los retablos cerámicos se les aplica el nivel de protección integral.