

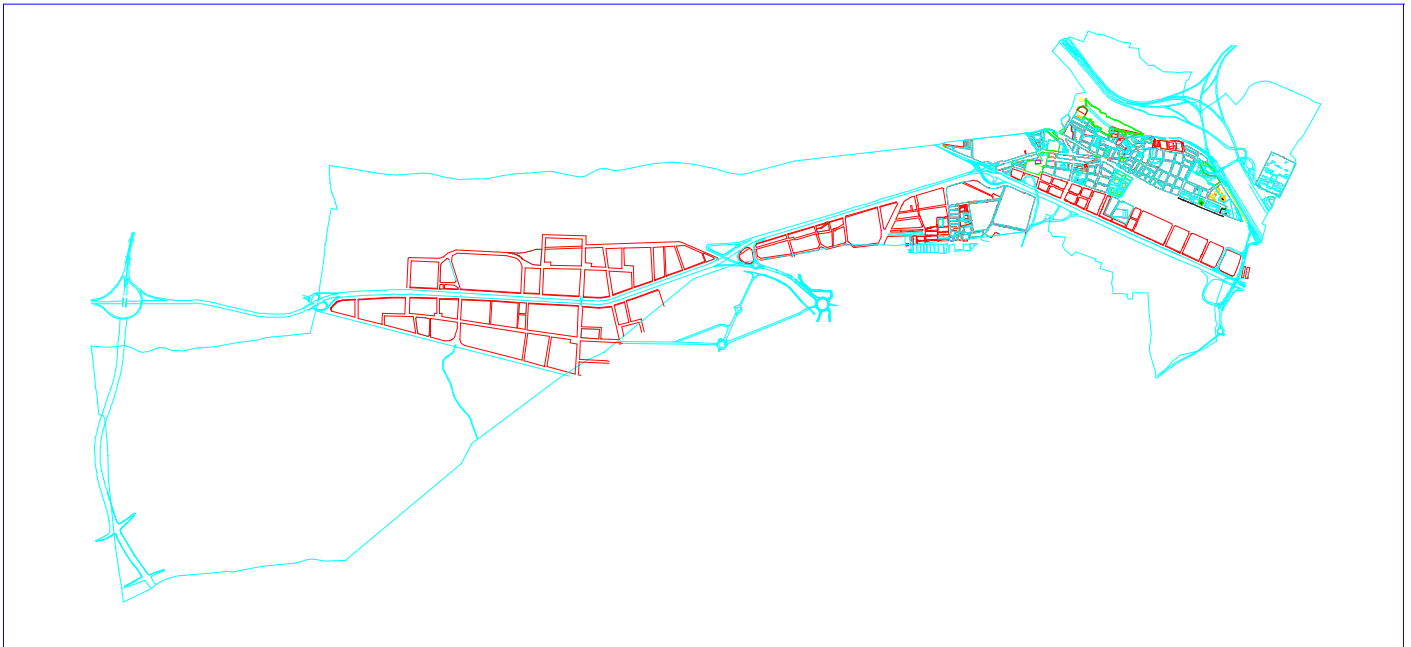


PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA QUART DE POBLET

EQUIP REDACTOR:

Arquitecta Directora - M^a PILAR NÚÑEZ LIZONDO
Arquitecte - VICENT J. LERMA I RODRIGO
TAG - L. Dret - SANTIAGO CARRATALÀ BEGUER
Arquitecte Tècnic - J. ALAN ORTEGA RAMÓN
Delineant - JOSÉ R. FELTRER SANMARTÍN
Delineant - JOSÉ A. AÑÓN CAMPOS
Topògraf col·laborador - MANUEL LOZANO MARTINEZ

SIGNAT: La Directora



NORMES URBANÍSTIQUES: ÍNDIX I FITXES

DATA
REDACCIÓ

2001
2002

APROVAT PROVISIONALMENT CTU, EN LA SESSIÓ
DE 15 DE MARÇ DE 2002 - (TEXTE REFÓS) -.

DATA
APROVACIÓ
DEFINITIVA

3 JULIOL
2002

DATA

SUBSTITUEIX A

DATA

SUBSTITUIT PER

NORMAS URBANÍSTICAS

ÍNDICE

TÍTULO 1. NATURALEZA, ÁMBITO, VIGENCIA Y PUBLICIDAD.

- Artículo 1.1. Ámbito.
- Artículo 1.2. Objeto.
- Artículo 1.3. Vigencia.
- Artículo 1.4. Documentación del Plan General Transitorio.
- Artículo 1.5. Interpretación.
- Artículo 1.6. Obligatoriedad.
- Artículo 1.7. Normas de aplicación directa.
- Artículo 1.8. Consulta e información urbanística.

TÍTULO 2. ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL. DETERMINACIONES. (ART. 17 LEY DE LA GENERALITAT VALENCIANA 6/1994, DE 15 DE NOVIEMBRE, REGULADORA DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA).

Capítulo 1. Directrices de la evolución urbana y ocupación del territorio.

- Artículo 2.1. Directrices de la evolución urbana y ocupación del territorio.

Capítulo 2. Clasificación del Suelo.

- Artículo 2.2. Clasificación del suelo contenida en el Plan General.
- Artículo 2.3. Suelo urbano.
- Artículo 2.4. Suelo urbanizable.
- Artículo 2.5. Suelo no urbanizable.

Capítulo 3. División del territorio municipal en Zonas de ordenación urbanística.

- Artículo 2.6. Zonificación.
- Artículo 2.7. Núcleos históricos tradicionales.
- Artículo 2.8. Zona de protección arqueológica.
- Artículo 2.9. Zonas pormenorizadas de ordenación urbanística.

Capítulo 4. Áreas de reparto y aprovechamiento tipo.

- Artículo 2.10. Áreas de reparto y aprovechamiento tipo. Determinación.

Capítulo 5. Tratamiento de los bienes de dominio público no municipal, de carácter territorial.

Sección 1ª. Cauces Públicos e Infraestructuras del ciclo hidráulico.

- Artículo 2.11. Cauces y canales. Ámbito.
- Artículo 2.12. Regulación de los cauces públicos.
- Artículo 2.13. Dominio público hidráulico. Régimen de usos y aprovechamiento de los terrenos.

Sección 2ª. Aeropuerto.

- Artículo 2.14. Ámbito.
- Artículo 2.15. Régimen urbanístico del aeropuerto.
- Artículo 2.16. Servidumbres aeronáuticas.

Sección 3ª. Red Viaria de dominio público no municipal.

- Artículo 2.17. Ámbito.
- Artículo 2.18. Calificación urbanística de las carreteras.
- Artículo 2.19. Dominio público de las carreteras. Régimen de uso y aprovechamiento de los terrenos.

Sección 4ª. Red Ferroviaria.

- Artículo 2.20. Ámbito.
- Artículo 2.21. Calificación urbanística del ferrocarril.
- Artículo 2.22. Dominio público ferroviario. Régimen de usos y aprovechamiento de los terrenos.

Sección 5ª. Vías Pecuarias.

- Artículo 2.23. Ámbito.
- Artículo 2.24. Calificación urbanística de las vías pecuarias.
- Artículo 2.25. Dominio público de las vías pecuarias. Régimen de usos y aprovechamiento de los terrenos.

Sección 6ª. Equipamientos Públicos de interés territorial.

- Artículo 2.26. Planta metropolitana de tratamiento de Residuos Sólidos Urbanos.
- Artículo 2.27. Dotaciones afectas a la defensa nacional. Club deportivo Militar (RDP) y Hospital Militar (TDP).

Capítulo 6. Red Primaria o estructural de dotaciones públicas de dominio público no municipal e interés municipal.

- Artículo 2.28. Clasificación.
- Artículo 2.29. Parques Públicos.
- Artículo 2.30. Infraestructuras propias del suelo urbano, de titularidad y carácter supramunicipales.
- Artículo 2.31. Dotaciones públicas propias del uso residencial, de dominio público no municipal.
- Artículo 2.32. Dotaciones públicas propias del uso residencial, de dominio público municipal.
- Artículo 2.33. Vías públicas e infraestructuras de dominio público municipal.

Capítulo 7. Otros elementos de la red primaria o estructural, de dominio singular.

Artículo 2.34. Infraestructuras de riego.

TÍTULO 3. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL.

- Artículo 3.1. Competencia.
- Artículo 3.2. Programas para el desarrollo de actuaciones integradas.
- Artículo 3.3. Actuaciones aisladas.
- Artículo 3.4. Requisitos para la ejecución del plan mediante actuaciones aisladas. Urbanización de los terrenos.
- Artículo 3.5. Proyectos de urbanización.
- Artículo 3.6. Proyectos de reparcelación.

TÍTULO 4. INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN. ORDENANZAS GENERALES.

Capítulo 1. Intervención en la edificación.

- Artículo 4.1. Actos sujetos a licencia municipal.
- Artículo 4.2. Actos promovidos por otras administraciones públicas.
- Artículo 4.3. Autorizaciones administrativas previas.
- Artículo 4.4. Plazos y caducidad.
- Artículo 4.5. Licencias de parcelación.
- Artículo 4.6. Licencia de intervención sobre edificios protegidos.
- Artículo 4.7. Licencias de actividades.
- Artículo 4.8. Licencia de ocupación.
- Artículo 4.9. Licencia de carácter provisional.
- Artículo 4.10. Edificaciones no ajustadas al planeamiento.
- Artículo 4.11. Obras en la edificación fuera de ordenación y no compatible plenamente con el plan.
- Artículo 4.12. Límites de los conceptos de las diferentes clases de obras de consolidación, modernización y conservación.
- Artículo 4.13. Usos y obras provisionales.

Capítulo 2. Conservación, protección y renovación del patrimonio inmobiliario.

- Artículo 4.14. Deber de conservación y rehabilitación.
- Artículo 4.15. Edificaciones en estado ruinoso.
- Artículo 4.16. Infracciones urbanísticas.
- Artículo 4.17. Órdenes de ejecución y suspensión.
- Artículo 4.18. Deber normal. Límites.
- Artículo 4.19. Definiciones sobre seguridad, salubridad, ornato, solares y otros.

Capítulo 3. Protecciones de inmuebles.

- Artículo 4.20. Protección Arqueológica.
- Artículo 4.21. Protecciones singulares y ambientales. Definiciones.
- Artículo 4.22. Niveles de protección.
- Artículo 4.23. Alcance de la protección según niveles.
- Artículo 4.24. Nivel de Protección Integral.
- Artículo 4.25. Nivel de Protección Parcial.
- Artículo 4.26. Nivel de Protección Ambiental.
- Artículo 4.27. Condiciones de volumen y superficie construida.
- Artículo 4.28. Condiciones sobre rótulos, plantas bajas y otras.
- Artículo 4.29. Materiales a utilizar.
- Artículo 4.30. Documentación a adjuntar a la solicitud de licencia para actuar sobre un edificio protegido singularmente.
- Artículo 4.31. Comisión de Protección del Patrimonio.
- Artículo 4.32. Protecciones singulares. Relación.

Capítulo 4. Ordenanzas Generales de la Edificación.

Sección Primera. Disposiciones Generales.

- Artículo 4.33. Introducción.
- Artículo 4.34. Condiciones de la edificación.
- Artículo 4.35. Parámetros urbanísticos. Definiciones.

Sección Segunda: Condiciones de parcelación. Parámetros urbanísticos.

- Artículo 4.36. Vinculación entre edificación y parcela.
- Artículo 4.37. Segregación y agregación de parcelas.
- Artículo 4.38. Normalización obligatoria de parcelas.
- Artículo 4.39. Condiciones de emplazamiento en la parcela.
- Artículo 4.40. Alineación de la edificación. Criterios para su señalamiento.
- Artículo 4.41. Terrado o azotea.
- Artículo 4.42. Piezas habitables en plantas bajo rasante.
- Artículo 4.43. Construcciones por encima de la altura.
- Artículo 4.44. Aprovechamiento bajo cubierta.
- Artículo 4.45. Cuerpos volados. Definiciones.
- Artículo 4.46. Entrantes.

Sección Tercera: De la estética de los edificios.

- Artículo 4.47. Aplicación.
- Artículo 4.48. Salvaguarda de la estética urbana.
- Artículo 4.49. Protección de los ambientes urbanos.
- Artículo 4.50. Fachadas.
- Artículo 4.51. Tratamiento de las plantas bajas.
- Artículo 4.52. Modificación de fachadas.
- Artículo 4.53. Soportales.
- Artículo 4.54. Medianeras.
- Artículo 4.55. Instalaciones en la fachada.
- Artículo 4.56. Cornisas y aleros.
- Artículo 4.57. Marquesinas.
- Artículo 4.58. Rótulos y otros elementos de publicidad exterior.
- Artículo 4.59. Portadas y escaparates.
- Artículo 4.60. Toldos.

Sección Cuarta: Condiciones funcionales de la edificación.

- Artículo 4.61. Alcance.
- Artículo 4.62. Circulación interior en uso comercial.
- Artículo 4.63. Pasajes comerciales.
- Artículo 4.64. Accesos comunes e interiores en locales de oficinas.
- Artículo 4.65. Aparatos elevadores.
- Artículo 4.66. Señalización en los edificios.
- Artículo 4.67. Prevención de incendios.
- Artículo 4.68. Prevención contra el rayo.
- Artículo 4.69. Condiciones ambientales.
- Artículo 4.70. Compatibilidad de actividades.
- Artículo 4.71. Lugar de observación del impacto ambiental.
- Artículo 4.72. Regulación del uso industrial y del uso almacén.
- Artículo 4.73. Evacuación de humos.
- Artículo 4.74. Instalación de clima artificial.
- Artículo 4.75. Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos.
- Artículo 4.76. Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas.
- Artículo 4.77. Transmisión de ruido.
- Artículo 4.78. Vibraciones.
- Artículo 4.79. Deslumbramiento.
- Artículo 4.80. Aseos en locales de comercio.
- Artículo 4.81. Aseos en establecimientos públicos y hoteleros.
- Artículo 4.82. Aseos en oficinas.

Sección Quinta: De los Locales de Aparcamiento de Vehículos.

- Artículo 4.83. Dotación de aparcamiento.
- Artículo 4.84. Plaza de aparcamiento.
- Artículo 4.85. Garajes y estacionamientos.
- Artículo 4.86. Aparcamientos en los espacios libres.
- Artículo 4.87. Dotación de aparcamientos para uso residencial.
- Artículo 4.88. Dotación de aparcamientos para uso industrial o de almacén.
- Artículo 4.89. Dotación de aparcamientos en usos comerciales.
- Artículo 4.90. Dotación de aparcamientos en usos hoteleros.
- Artículo 4.91. Dotación de aparcamientos para oficinas.
- Artículo 4.92. Dotación de aparcamientos en usos recreativos.
- Artículo 4.93. Dotación de aparcamientos para minusválidos.
- Artículo 4.94. Dotación de aparcamientos en edificios protegidos.
- Artículo 4.95. Accesos y circulación interior de vehículos.
- Artículo 4.96. Accesos peatonales a locales de aparcamiento.
- Artículo 4.97. Altura libre en locales de aparcamiento.
- Artículo 4.98. Ventilación en locales de aparcamiento.
- Artículo 4.99. Instalaciones de Protección Contra Incendios.

Capítulo 5. Ordenanzas Generales relativas a los usos.

- Artículo 4.100. Generalidades.
- Artículo 4.101. Usos según su adecuación. Definiciones.
- Artículo 4.102. Uso público, colectivo y privado.
- Artículo 4.103. Uso Residencial (R).
- Artículo 4.104. Uso Terciario (T).
- Artículo 4.105. Usos de carácter industrial.
- Artículo 4.106. Uso almacén (Alm).
- Artículo 4.107. Uso Dotacional (D).
- Artículo 4.108. Uso de Aparcamiento (Par).
- Artículo 4.109. Usos de Infraestructuras y Servicios (Ise).
- Artículo 4.110. Usos Rústicos en el medio Natural (N).
- Artículo 4.111. Resumen de los usos.

TÍTULO 5. NORMAS PARTICULARES DE EJECUCIÓN DEL PLAN EN ÁREAS DE REPARTO.

Capítulo 1. Área de Reparto 1 “LLUÍS VIVES” (AR1).

- Artículo 5.1. Parámetros básicos del área.
- Artículo 5.2. Condiciones particulares de ejecución.
- Artículo 5.3. Condiciones particulares de la ordenación.
- Artículo 5.4. Condiciones particulares de parcelación y diseño.

Capítulo 2. Área de Reparto 2 “REFRACTA” (AR2).

Sección 1ª. Parámetros básicos del área.

Artículo 5.5. Parámetros básicos del área.

Sección 2ª. Usos Globales y régimen de parcelación.

Artículo 5.6. Condiciones particulares de ejecución y normas a aplicar.

Artículo 5.7. Condiciones generales de uso.

Artículo 5.8. Condiciones generales de parcelación y diseño.

Sección 3ª. Usos pormenorizados.

Artículo 5.9. Régimen particular de uso del edificio de uso terciario.

Artículo 5.10. Régimen particular de uso de los edificios residenciales de planta cuadrada, interiores.

Artículo 5.11. Régimen particular de uso de los edificios residenciales de planta lineal situados en el perímetro.

Artículo 5.12. Régimen particular de uso de las zonas verdes privadas.

Sección 4ª. Condiciones particulares de las edificaciones.

Artículo 5.13. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

Capítulo 3. Área de Reparto 3 “FAITANAR” (AR3).

Artículo 5.14. Parámetros básicos del área.

Artículo 5.15. Edificaciones. Tipologías y zonas de ordenanza generales a las que se adscriben.

Artículo 5.16. Condiciones particulares de ejecución.

Artículo 5.17. Condiciones particulares de parcelación y diseño.

Artículo 5.18. Usos.

Artículo 5.19. Condiciones de las parcelas.

Artículo 5.20. Reordenaciones.

Capítulo 4. Área de Reparto 4 “EIX BARRI” (AR4).

Artículo 5.21. Parámetros básicos del área.

Artículo 5.22. Edificaciones. Tipologías y zonas de ordenanza generales a las que se adscriben.

Artículo 5.23. Condiciones particulares de ejecución.

Artículo 5.24. Condiciones particulares de la edificación. Reordenaciones.

Capítulo 5. Área de Reparto 5 “FAENCA” (AR5).

Artículo 5.25. Parámetros básicos del área.

Artículo 5.26. Edificaciones. Tipologías y zonas de ordenanza generales a las que se adscriben.

Artículo 5.27. Condiciones particulares de ejecución.

Artículo 5.28. Condiciones particulares de la edificación. Reordenaciones.

Capítulo 6. Área de Reparto 6 “TURÉGANO” (AR6).

- Artículo 5.29. Parámetros básicos del área.
- Artículo 5.30. Edificaciones. Tipologías y zonas de ordenanza generales a las que se adscriben.
- Artículo 5.31. Condiciones particulares de ejecución.
- Artículo 5.32. Condiciones particulares de la edificación. Reordenaciones.

Capítulo 7. Área de Reparto 7 “INDUSTRIAL B” (AR7).

- Artículo 5.33. Parámetros básicos del área.
- Artículo 5.34. Edificaciones. Tipologías y zonas de ordenanza generales a las que se adscriben.
- Artículo 5.35. Condiciones particulares de ejecución.
- Artículo 5.36. Convalidación de actuaciones.

Capítulo 8. Área de Reparto 8 “MOTOR D'ESPÍ” (AR8).

- Artículo 5.37. Parámetros básicos del área.
- Artículo 5.38. Edificaciones. Tipologías y zonas de ordenanza generales a las que se adscriben.
- Artículo 5.39. Condiciones particulares de ejecución.

Capítulo 9. Área de Reparto 9 “INDUSTRIAL A” (AR9).

- Artículo 5.40. Parámetros básicos del área.
- Artículo 5.41. Edificaciones. Tipologías y zonas de ordenanza generales a las que se adscriben.
- Artículo 5.42. Condiciones particulares de ejecución.
- Artículo 5.43. Condiciones particulares de urbanización.
- Artículo 5.44. Convalidación de actuaciones.
- Artículo 5.45. Régimen transitorio.

Capítulo 10. Área de Reparto 10 “ELCANO” (AR10).

- Artículo 5.46. Parámetros básicos del área.
- Artículo 5.47. Edificaciones. Tipologías y zonas de ordenanza generales a las que se adscriben.
- Artículo 5.48. Condiciones particulares de ejecución.

Capítulo 11. Área de Reparto 11 “AVINGUDA SANT ONOFRE” (AR11).

- Artículo 5.49. Parámetros básicos del área.
- Artículo 5.50. Edificaciones. Tipologías y zonas de ordenanza generales a las que se adscriben.
- Artículo 5.51. Condiciones particulares de ejecución.

Capítulo 12. Área de Reparto 12 “OBISPO PILDAÍN” (AR12).

- Artículo 5.52. Parámetros básicos del área.
- Artículo 5.53. Edificaciones. Tipologías y zonas de ordenanza generales a las que se adscriben.
- Artículo 5.54. Condiciones particulares de ejecución.

Capítulo 13. Área de Reparto 13“SANT MIQUEL” (AR13).

- Artículo 5.55. Parámetros básicos del área.
- Artículo 5.56. Edificaciones. Tipologías y zonas de ordenanza generales a las que se adscriben.
- Artículo 5.57. Condiciones particulares de ejecución. Reordenaciones.

Capítulo 14. Estudio de Detalle “Baixada al Riu”.

- Artículo 5.58. Objeto.
- Artículo 5.59. Condiciones particulares. Ordenación de volúmenes.

TÍTULO 6. ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

Capítulo 1. Nucli de Protecció Ambiental.

- Artículo 6.1. Àmbito.
- Artículo 6.2. Configuración de la zona.
- Artículo 6.3. Usos pormenorizados y condiciones de los mismos.
- Artículo 6.4. Parámetros urbanísticos.
- Artículo 6.5. Otras condiciones.
- Artículo 6.6. Condiciones estéticas.
- Artículo 6.7. Dotación de aparcamientos.

Capítulo 2. Ampliació de Nucli.

- Artículo 6.8. Àmbito.
- Artículo 6.9. Configuración de la zona.
- Artículo 6.10. Usos pormenorizados.
- Artículo 6.11. Parámetros urbanísticos.
- Artículo 6.12. Condiciones estéticas.
- Artículo 6.13. Dotación de aparcamientos.
- Artículo 6.14. Vinatea.

Capítulo 3. Eixample.

- Artículo 6.15. Ámbito.
- Artículo 6.16. Configuración de zona.
- Artículo 6.17. Usos pormenorizados.
- Artículo 6.18. Parámetros urbanísticos.

Capítulo 4. Unifamiliars.

- Artículo 6.19. Ámbito.
- Artículo 6.20. Configuración de zona.
- Artículo 6.21. Usos pormenorizados.
- Artículo 6.22. Parámetros urbanísticos.
- Artículo 6.23. Dotación de aparcamientos.
- Artículo 6.24. Condiciones de la edificación.
- Artículo 6.25. Condiciones de la edificación de las viviendas unifamiliares pareadas.
- Artículo 6.26. Condiciones particulares de las viviendas unifamiliares en hilera.
- Artículo 6.27. Condiciones especiales a la actuación en el resto de viviendas. Actuación conjunta.

Capítulo 5. Suelo industrial A.

- Artículo 6.28. Ámbito y subzonas.
- Artículo 6.29. Configuración de zona.
- Artículo 6.30. Usos globales permitidos y límites a los mismos.
- Artículo 6.31. Usos complementarios, en general.
- Artículo 6.32. Usos permitidos. Condiciones.
- Artículo 6.33. Usos prohibidos.
- Artículo 6.34. Parámetros urbanísticos.
- Artículo 6.35. Fuera de ordenación.
- Artículo 6.36. Estudios de Detalle.

Capítulo 6. Suelo Industrial B.

- Artículo 6.37. Ámbito.
- Artículo 6.38. Configuración de zona.
- Artículo 6.39. Usos globales permitidos, en general.
- Artículo 6.40. Usos complementarios, en general.
- Artículo 6.41. Usos permitidos. Condiciones.
- Artículo 6.42. Usos prohibidos.
- Artículo 6.43. Parámetros urbanísticos.
- Artículo 6.44. Estudios de Detalle.

Capítulo 7. Suelo Industrial C.

- Artículo 6.45. Ámbito.
- Artículo 6.46. Configuración de zona.
- Artículo 6.47. Usos.
- Artículo 6.48. Parámetros urbanísticos.

Capítulo 8. Terciari.

- Artículo 6.49. Ámbito.
- Artículo 6.50. Configuración de zona.
- Artículo 6.51. Usos pormenorizados.
- Artículo 6.52. Usos compatibles.
- Artículo 6.53. Régimen particular de uso de los espacios libres privados.
- Artículo 6.54. Parámetros urbanísticos.

Capítulo 9. Suelos dotacionales.

- Artículo 6.55. Suelo dotacional privado colindante al Parc del Perdiguier.
- Artículo 6.56. Condiciones de edificación de los suelos dotacionales.

Capítulo 10. Suelo no urbanizable.

Sección Primera: Disposiciones generales.

- Artículo 6.57. Definición.
- Artículo 6.58. Contenido normal del derecho de propiedad.
- Artículo 6.59. Parcelaciones.

Sección Segunda: Categorías y disposiciones particulares.

- Artículo 6.60. Categorías en el Suelo No Urbanizable.
- Artículo 6.61. Suelo No Urbanizable colindante al suelo urbano residencial.
- Artículo 6.62. Suelo No Urbanizable destinado a dotaciones públicas.
- Artículo 6.63. Régimen particular del Suelo No Urbanizable De Protección Agrícola.
- Artículo 6.64. Régimen particular del Suelo No Urbanizable Protegido por su riesgo de Inundación.
- Artículo 6.65. Régimen particular del resto del Suelo No Urbanizable.

FIXTES DE GESTIÓ.

- AR1. “LLUÍS VIVES”.
- AR2. “REFRACTA”.
- AR3. “FAITANAR”.
- AR4. “EIX BARRI”.
- AR5. “FAENCA”.
- AR6. “TURÉGANO”.
- AR7. “INDUSTRIAL B”.
- AR8. “MOTOR D'ESPÍ”.
- AR9. “INDUSTRIAL A”.
- AR10. “ELCANO”.
- AR11. “AVINGUDA SANT ONOFRE”.
- AR12. “OBISPO PILDAÍN”.
- AR13. “SANT MIQUEL”.

NORMES URBANÍSTIQUES

FITXES DE GESTIÓ

FITXA DE GESTIÓ D'ÀREA DE REPARTIMENT

ÀREA	LLUIS VIVES
SUPERFICIE	7.671,30 m ²

APROVECHAMIENTO	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	23.182,67 m ²
ÁREA DE REPARTO	AR 1
APROVECHAMIENTO TIPO	3,022 m ² /m ² s

CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y DE CONEXIÓN DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA
<p>1. Los límites del área de reparto delimitada en el plano de ordenación a escala 1:1000 son coincidentes con los de la unidad de ejecución que debe ser objeto de actuación urbanística.</p> <p>2. La urbanización del suelo incluido en la unidades de ejecución, requerirá la aprobación del correspondiente programa para el desarrollo de actuaciones integradas, de acuerdo con la legislación de aplicación en la Comunitat Valenciana.</p>

OTRAS CONDICIONES
<p>Condiciones particulares de la ordenación.</p> <p>1. En el supuesto en que, por razón de las limitaciones derivadas de las servidumbres aeronáuticas, no pudieran materializarse las alturas expresadas en el plano de ordenación números 1.2 y 1.3, no podrán los interesados reclamar al Ayuntamiento el aprovechamiento no materializable.</p> <p>2. Las viviendas estarán sometidas al régimen de protección pública.</p> <p>3. Se autorizan los áticos grafiados en los planos.</p> <p>4. Las calles peatonales sólo se destinarán al tráfico de vehículos autorizados.</p> <p>Condiciones particulares de parcelación y diseño.</p> <p>1. La parcelación del suelo privado y el diseño del producto inmobiliario se regulan por las siguientes normas:</p> <p>a) El conjunto de los inmuebles resultantes de la ordenación será objeto de un tratamiento global, unitario y homogéneo, tanto en materiales, como en composición de volúmenes y huecos, para conseguir una cierta armonía en el conjunto.</p> <p>b) Si se pretendiera dividir dicho conjunto o construirlo por fases, previa o simultáneamente a la solicitud de la primera licencia de parcelación o construcción, deberá presentarse un anteproyecto de obras comprensivo de la totalidad de la construcción –incluidos sótanos- en base al que se determinará la subparcelación posible debiendo justificarse la autonomía de cada actuación parcial en cuanto al</p>

cumplimiento de las reservas de aparcamiento y expresarse la edificabilidad y número de viviendas correspondientes a cada finca resultante. A tales efectos se indicará la distribución general de las edificaciones tanto de las situadas en el subsuelo como en el vuelo, con indicación de los ámbitos funcionales mínimos susceptibles de utilización independiente en función de la situación y características particulares de la edificación y de los elementos comunes de los aparcamientos, locales o viviendas previstos. En su caso, indicación de las servidumbres a establecer.

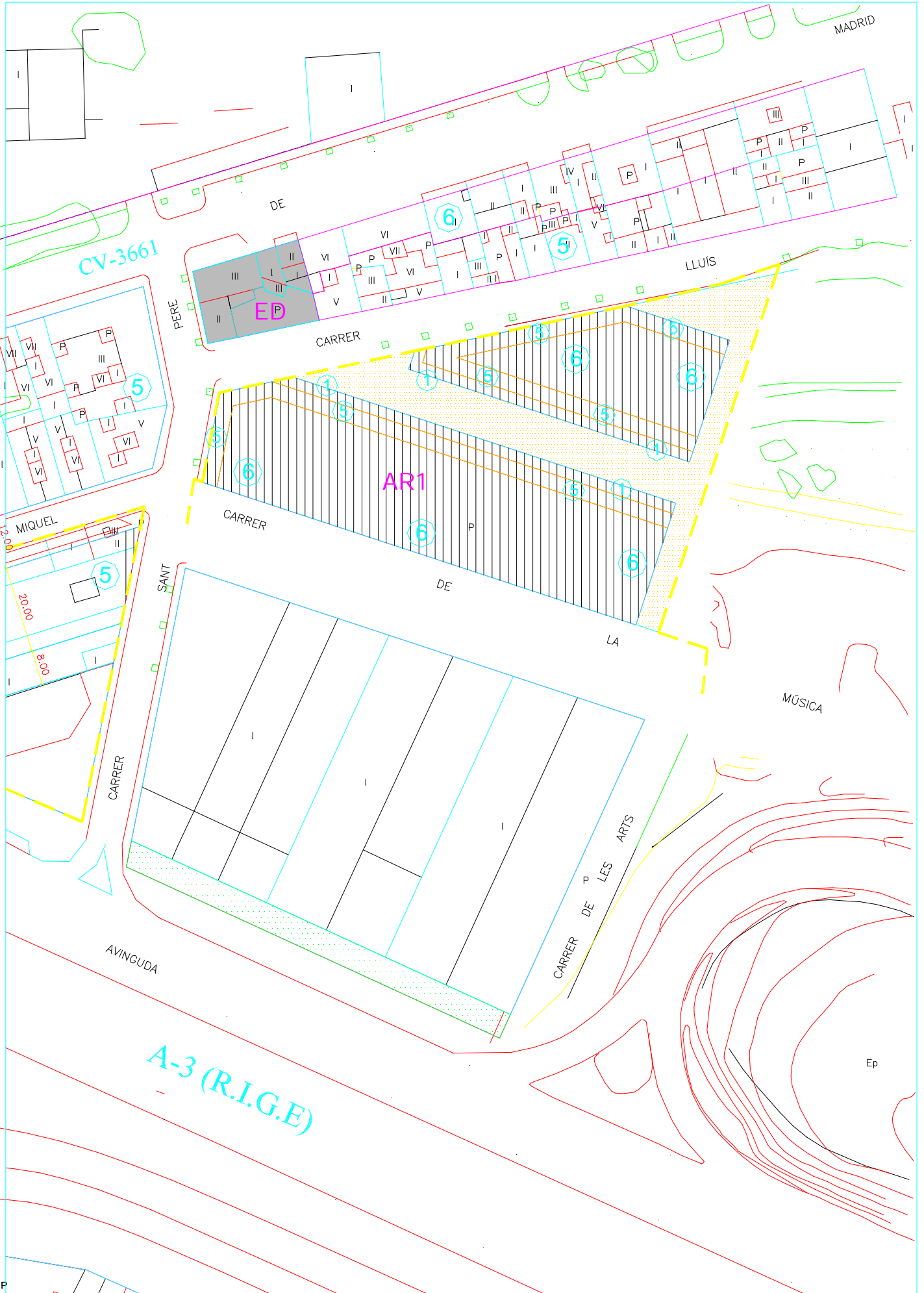
c) Características para el desarrollo posterior de los proyectos de obra relativas al diseño de las fachadas: altura total de cornisa y de cada una de las plantas, materiales, textura, ornamentación, color, y cualesquiera otras que se estimen necesarias para asegurar el tratamiento unitario de los bloques de edificación.

d) En su caso, condiciones en el orden de las obras con el fin de asegurar la ejecución de los accesos comunes a los aparcamientos.

2. El Ayuntamiento, previos los trámites oportunos, aprobará el anteproyecto presentado y las ordenanzas complementarias reguladoras de la edificación que del mismo resulten.

3. Con posterioridad a la aprobación del anteproyecto y normas complementarias determinadas en el apartado anterior, las licencias de parcelación y de edificación se concederán de acuerdo con aquéllos. El Ayuntamiento podrá denegar licencias de segregación de parcelas que no aseguren la viabilidad constructiva.

4. Con carácter complementario y subsidiario de las determinaciones contenidas en el presente capítulo, se aplicarán las normas urbanísticas correspondientes a la zona de "eixample" (EIX).



MADRID

CV-3661

DE

LLUIS

PERE

CARRER

AR1

CARRER

DE

LA

MÚSICA

CARRER

SANT

CARRER DE LES ARTS

AVINGUDA

A-3 (R.I.G.E)

Ep

P

FITXA DE GESTIÓ D'ÀREA DE REPARTIMENT

ÀREA	REFRACTA
SUPERFICIE	41.917,45 m ²

APROVECHAMIENTO	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	73.138,88 m ²
ÁREA DE REPARTO	AR 2
APROVECHAMIENTO TIPO	1,7449 m ²

CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y DE CONEXIÓN DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA
<p>1. Los límites del área de reparto delimitada en el plano de ordenación a escala 1:1000 son coincidentes con los de la unidad de ejecución que debe ser objeto de actuación urbanística.</p> <p>2. Con carácter complementario y subsidiario de las determinaciones contenidas en el presente capítulo, se aplicarán las normas urbanísticas correspondientes a la zona de "eixample" (EIX).</p> <p>3. La urbanización de la zona verde colindante a la vía se proyectará y ejecutará en coordinación con la Dirección General de Transportes de la Generalitat Valenciana, redactora del proyecto de "Prolongación de la línea 5 de Metro Valencia (FGV), en el tramo Mislata-Quart-Manises-Aeropuerto-Riba-roja", debiendo integrarse en la misma una estación subterránea y sus correspondientes salidas a superficie.</p>

OTRAS CONDICIONES
<p>1. El suelo de titularidad privada que resulta de la ordenación, en principio, se subdivide en 3 partes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Edificio de uso terciario (uno) • Cada uno de los dos conjuntos residenciales separados por viales de coexistencia públicos que incluyen: dos bloques interiores de planta cuadrada; un bloque lineal perimetral en forma de "U" y dos espacios libres de uso privado contiguos a aquéllos. <p>2. La parcelación del suelo se regula por las siguientes normas:</p> <p>a) La parcela edificable correspondiente al edificio de uso terciario será única e indivisible a todos los efectos y corresponderá a la grafiada en los planos correspondientes.</p> <p>b) Cada uno de los dos conjuntos residenciales de suelos privados resultantes de la ordenación, hasta en tanto no se redacte el anteproyecto que se regula en el apartado siguiente, como máximo podrá dividirse en tres parcelas: dos que incluirán, respectivamente y como mínimo, el suelo correspondiente a cada uno de los edificios interiores a la manzana (21*21) y otra que, como mínimo, incluirá la superficie edificable en "U", del perímetro.</p> <p>c) El suelo destinado a zonas verdes de carácter privado, necesariamente se incluirá en alguna de las tres parcelas antes descritas.</p> <p>d) La segregación y descripción de las fincas será objeto de un proyecto de parcelación en el que, como mínimo, se determinarán las parcelas pretendidas (máximo = 3), la zona verde privada colindante que incluye o, en su caso, el régimen de servidumbre que se establece para viabilizar la construcción (luces, vistas, acceso a garajes, etc.) y, en su caso, el orden de las fases de construcción</p>

asegurando la urbanización del conjunto de las zonas verdes privadas previa o simultáneamente a la primera edificación así como los accesos a los sótanos, en su caso.

e) El Ayuntamiento podrá denegar licencias de segregación de parcelas que no aseguren la viabilidad constructiva.

f) Cada una de las fincas que incluyan los edificios residenciales de planta cuadrada tendrán la consideración de indivisibles, a todos los efectos.

3. El diseño de la edificación perimetral, se atenderá a las siguientes normas:

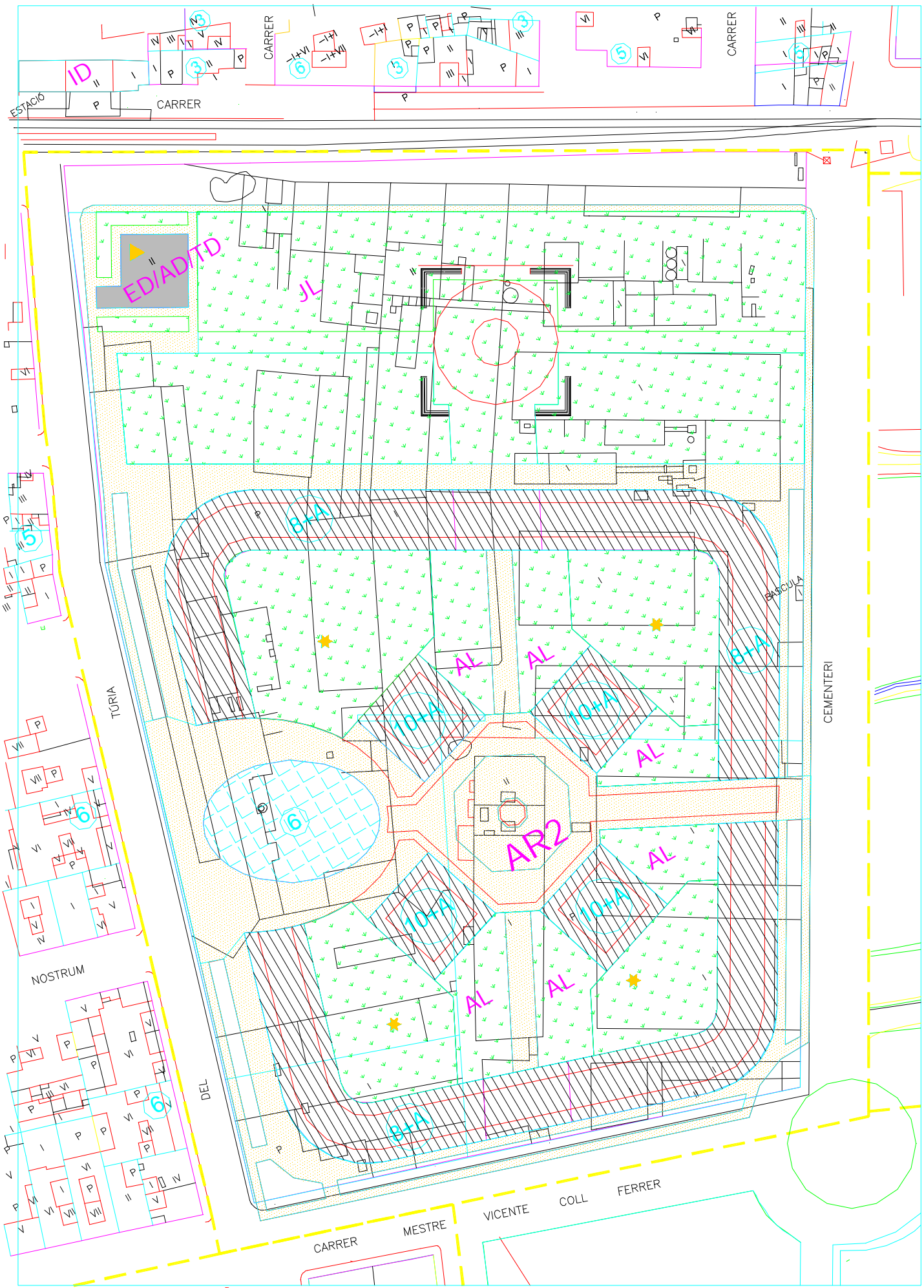
a) Cada uno de los dos bloques en forma de “U” que conforman la edificación perimetral, será objeto de un tratamiento global, unitario y homogéneo, tanto en materiales, como en composición de volúmenes y huecos, para conseguir una cierta armonía en el conjunto.

b) A los efectos expresados en el párrafo precedente, si se pretendiera subdividir las parcelas que incluyen los edificios lineales perimetrales en “U”, o su construcción por fases, previa o simultáneamente a la solicitud de la primera licencia para tal segregación o construcción, deberá presentarse un anteproyecto de obras comprensivo de la totalidad de la construcción –incluidos sótanos- en base al que se determinarán normas complementarias a éstas relativas a:

- Subparcelación posible, con asignación de las zonas verdes privadas asociadas. A tales efectos se indicará la distribución general de las edificaciones tanto de las situadas en el subsuelo como en el vuelo, con indicación de los ámbitos funcionales mínimos susceptibles de utilización independiente en función de la situación y características particulares de la edificación (p.e., pasajes) y de los elementos comunes de los aparcamientos, locales o viviendas previstos; usos pormenorizados de las zonas verdes privadas. En su caso, indicación de las servidumbres a establecer.
- Edificabilidad y número de viviendas máximos correspondientes a cada subparcela o fase.
- Características para el desarrollo posterior de los proyectos de obra relativas al diseño de las fachadas: altura total de cornisa y de cada una de las plantas, materiales, textura, ornamentación, color, y cualesquiera otras que se estimen necesarias para asegurar el tratamiento unitario del bloque de edificación.
- Condiciones en el orden de las obras con el fin de asegurar la ejecución de las zonas verdes privadas y, en su caso, accesos comunes a los aparcamientos.

4. El Ayuntamiento, previos los trámites oportunos, aprobará el anteproyecto presentado y las ordenanzas complementarias reguladoras de la edificación que del mismo resulten para los edificios residenciales del perímetro y zonas verdes privadas.

5. Con posterioridad a la aprobación del anteproyecto y normas complementarias objeto del apartado anterior, las licencias de parcelación y de edificación que tengan por objeto los edificios lineales del perímetro se concederán de acuerdo con aquéllos.



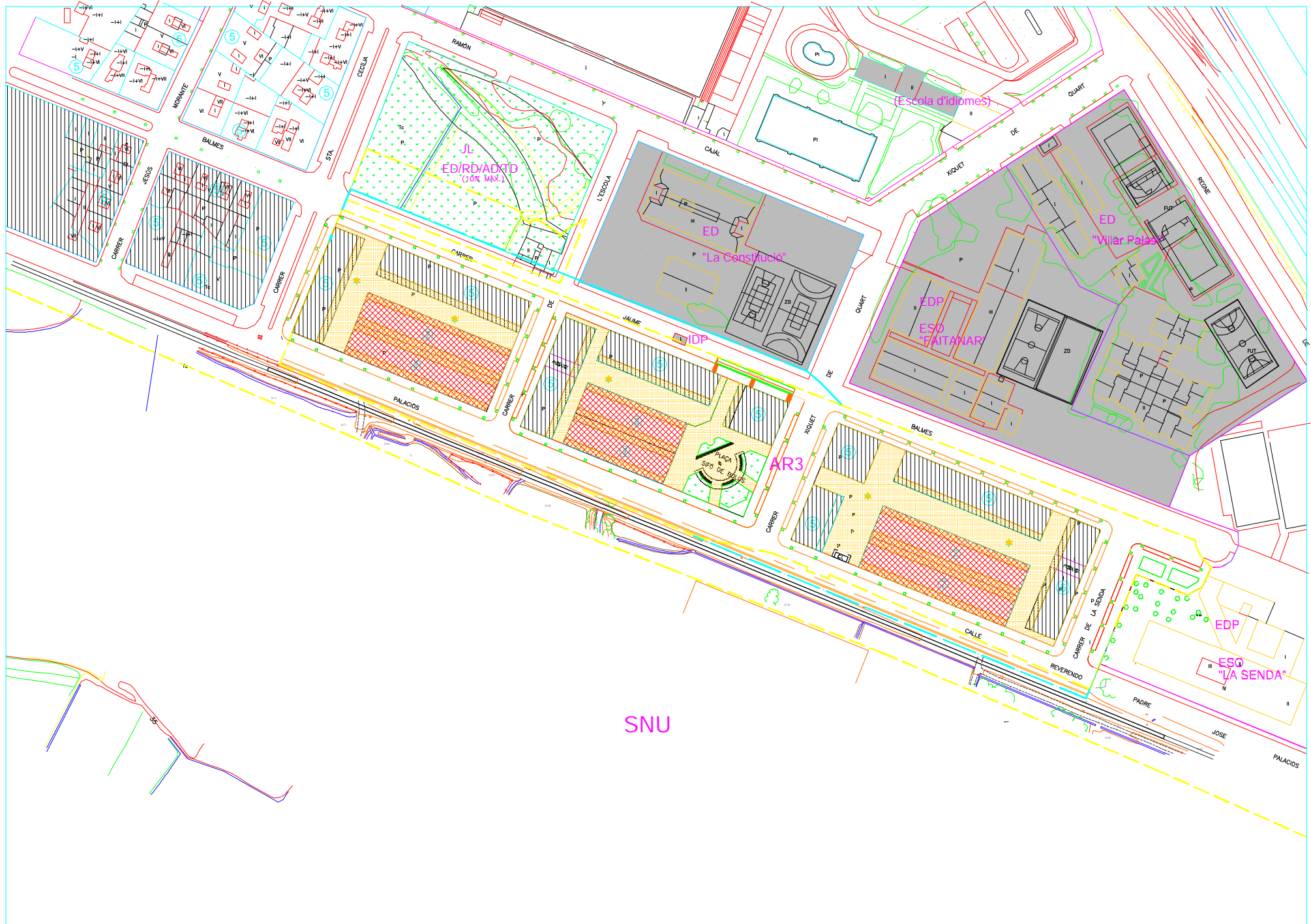
FITXA DE GESTIÓ D'ÀREA DE REPARTIMENT

ÀREA	FAITANAR
SUPERFICIE	37.583,58 m ²

APROVECHAMIENTO	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	34.278,00 m ²
ÁREA DE REPARTO	AR 3
APROVECHAMIENTO TIPO	0,9937957 m ² t/m ² s

CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y DE CONEXIÓN DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA
<p>1. La urbanización de esta zona requerirá la aprobación del correspondiente programa para el desarrollo de actuaciones integradas, de acuerdo con la legislación de aplicación en la Comunitat Valenciana.</p> <p>2. En el plano de ordenación a escala 1:1000, se delimitan dos ámbitos:</p> <p>a) El correspondiente al área de reparto número 3, que incluye los terrenos de propiedad privada que deberán ser objeto de la redacción y aprobación de un único Proyecto de Reparcelación con las finalidades que establece la ley 6/94 de la Comunidad Valenciana.</p> <p>b) El correspondiente a la unidad de ejecución que determina el ámbito a urbanizar y que deberá ser objeto de la redacción y aprobación de un Proyecto de Urbanización, según se determina en el artículo 3.5 de las presentes normas.</p> <p>3. La urbanización del suelo privado de cada una de las manzanas será objeto de una actuación global y su ejecución requerirá la previa redacción del correspondiente proyecto técnico de obras y obtención de la licencia municipal.</p>

OTRAS CONDICIONES
<p>1. Los espacios libres de manzana privados, no asociados a las edificaciones, deben constituir propiedad proindivisa de las viviendas de la manzana, debiéndose garantizar el acceso peatonal y de vehículos de servicio, así como el paso de las redes de suministros y servicios a cada una de las parcelas, caso de ser necesario.</p> <p>2. Si se pretendiera dividir las manzanas, deberá expresarse la edificabilidad y número de viviendas correspondientes a cada finca resultante, con asignación de la parte del espacio libre privado asociado y, en su caso, las servidumbres a establecer. Deberá justificarse la autonomía y viabilidad constructiva de cada finca en cuanto al cumplimiento de las reservas de aparcamiento y determinarse las condiciones de ejecución de las obras con el fin de asegurar la urbanización del espacio libre privado y, en su caso, los accesos comunes a los aparcamientos.</p> <p>3. Si se pretendiera fraccionar las superficies edificables, con objeto de garantizar que no se supera el número máximo de viviendas propuesto, así como para justificar la viabilidad constructiva de los pasajes previstos en la ordenación y el cumplimiento de las reservas de aparcamiento, el proyecto de segregación o reparcelación deberá abarcar, como mínimo, el bloque íntegro de edificación en el que estuvieran contenidas las parcelas objeto de la solicitud, cualquiera que sea la tipología de edificación de las mismas.</p>



SNU

(Escola d'idiomes)

ED RDYADRD
(100% MAX)

ED
"La Consolida"

ED
"TUAR PSAN"

EDP
ESO TAITANAR

EDP

ESO "LA SENDA"

III

IV

JOSE

PALADIS

S

E

S

E

S

E

S

E

S

E

S

E

S

E

FITXA DE GESTIÓ D'ÀREA DE REPARTIMENT

ÀREA	EIX BARRI
SUPERFICIE	Mínima 10.069,00 m ² Máxima 13.184,96 m ²

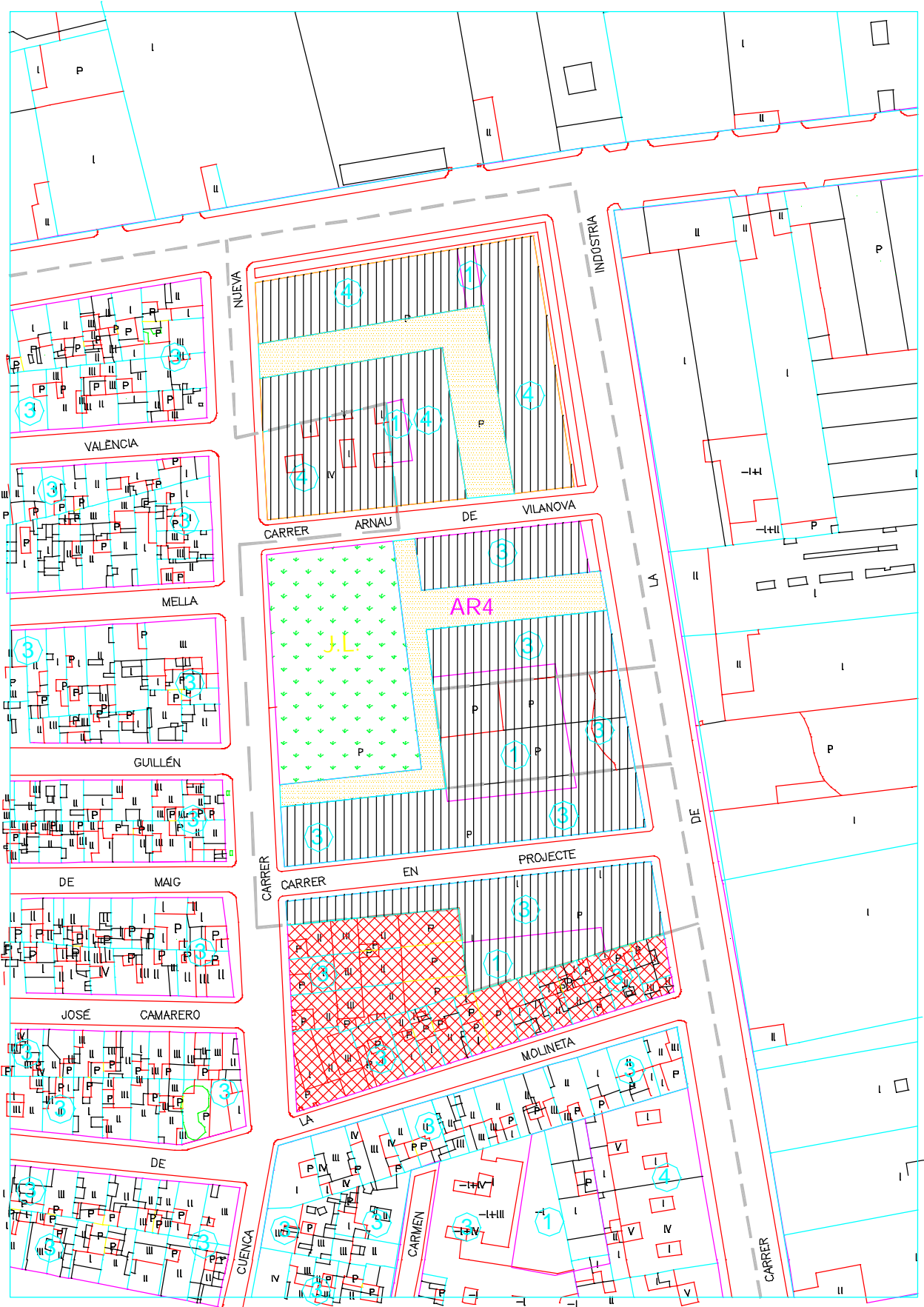
APROVECHAMIENTO	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	17.775,00 m ²
ÁREA DE REPARTO	AR 4
APROVECHAMIENTO TIPO	Máximo: 1,765 m ² t/m ² s Mínimo: 1,348 m ² t/m ² s

CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y DE CONEXIÓN DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA

1. La urbanización del ámbito del suelo identificado como AR4, requerirá la aprobación del correspondiente programa para el desarrollo de actuaciones integradas, de acuerdo con la legislación de aplicación en la Comunitat Valenciana.
2. Los límites del área de reparto delimitada en el plano de ordenación a escala 1:1000 se reajustarán para definir el ámbito objeto del Proyecto de Reparcelación de modo que éste incluirá la totalidad del suelo de titularidad privada comprendido dentro del límite máximo del área de reparto grafiado.
3. Los límites de la unidad de ejecución que debe ser objeto del proyecto de urbanización, sin perjuicio de la conexión con las obras preexistentes, incluirá la totalidad de los terrenos que hayan sido objeto del proyecto de reparcelación.
4. Cualquiera que sea la superficie a reparcelar, se cifra el máximo aprovechamiento lucrativo total en 17.775,00 m²t.

OTRAS CONDICIONES

1. En todos los edificios en los que en el plano de ordenación a escala 1:1000 tienen señaladas 3 ó 4 plantas máximas edificables, podrán reajustarse tales alturas estableciendo, en cualquiera de ellos, tres plantas más un ático retranqueado un mínimo de 3,00 metros de las fachadas.
2. La posibilidad de construir los áticos establecida en el apartado anterior deberá concretarse en el Proyecto de Reparcelación, en el que se concretarán la edificabilidad y número de viviendas correspondientes a cada una de las fincas que se adjudiquen.



FITXA DE GESTIÓ D'ÀREA DE REPARTIMENT

ÀREA	FAENCA
SUPERFICIE	7.575,71 m ² CON DERECHO A APROV. (PROP. PARTICULARES): 6.225,00 m ²

APROVECHAMIENTO	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	12.014,25 m ² t
ÁREA DE REPARTO	AR 5
APROVECHAMIENTO TIPO	1,93 m ² t/m ² s prop. particulares

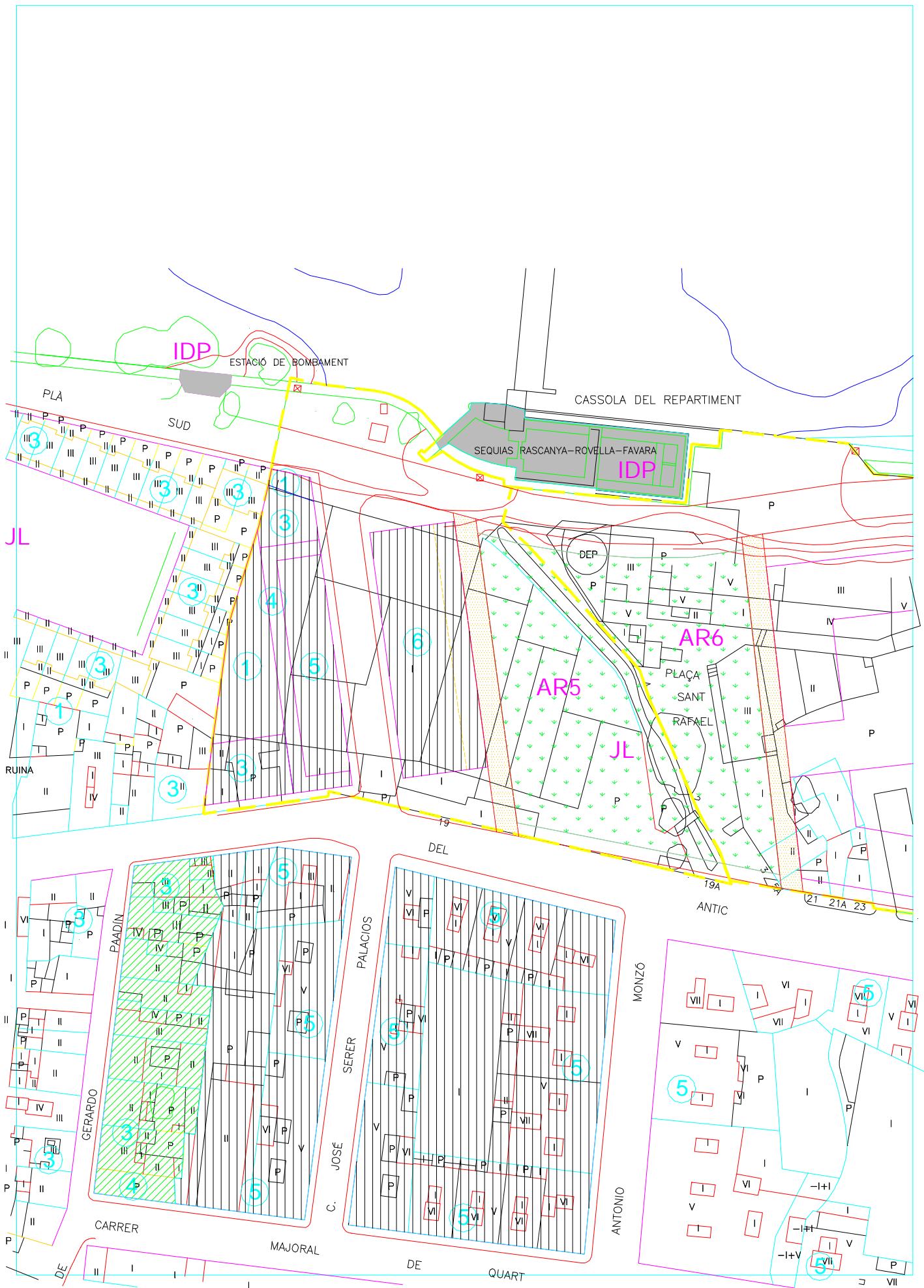
CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y DE CONEXIÓN DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA

1. Los límites del área de reparto delimitada en el plano de ordenación a escala 1:1000 son coincidentes con los de la unidad de ejecución que debe ser objeto de actuación urbanística.
2. La urbanización de esta área requerirá la aprobación del correspondiente programa para el desarrollo de actuaciones integradas, de acuerdo con la legislación de aplicación en la Comunitat Valenciana.
3. Las superficies de suelo incluidas en el ámbito de la unidad de ejecución de dominio público y las correspondientes a elementos de la red primaria de dotaciones o infraestructuras no tienen derecho a aprovechamiento lucrativo urbanístico.
4. El aprovechamiento lucrativo total y el número máximo de viviendas a construir se determinará multiplicando la total superficie de titularidad privada incluida en el área de reparto por 1,93 m²/m² y 140 viv/Ha, respectivamente.
5. La urbanización del espacio libre resultante de la ampliación de la Plaça de Sant Rafael, requerirá la redacción de un proyecto global que incluya la totalidad del espacio resultante de la ejecución de las dos unidades colindantes. El Ayuntamiento podrá determinar las condiciones de urbanización de dicho espacio (diseño y materiales a emplear) a través de un proyecto básico. En su caso, la redacción de tal proyecto global deberá efectuarse por parte del promotor del primer programa de actuación integrada que se presente, correspondientes a las unidades implicadas.
6. El ámbito del proyecto de obras a ejecutar incluirá la totalidad de los terrenos de uso y dominio público incluidos en la delimitación grafiada en el plano de ordenación a escala 1:1000. En todo caso, se ejecutarán las conexiones con las obras preexistentes, integrándolas debidamente y, en su caso, los límites de la obra nueva con el ámbito de la unidad de ejecución número 6 colindante se ejecutarán de modo tal que se asegure la duración de misma y la seguridad ciudadana.

OTRAS CONDICIONES

Condiciones particulares de la edificación. Reordenaciones.

Con la finalidad de asegurar la efectiva materialización del aprovechamiento lucrativo máximo correspondiente a la unidad de ejecución, podrá modificarse la profundidad edificable señalada en el plano de ordenación a escala 1:1000, sin superar, en ningún caso, la profundidad máxima edificable establecida con carácter general para la zona del "Eixample".



FITXA DE GESTIÓ D'ÀREA DE REPARTIMENT

ÀREA	TURÉGANO
SUPERFICIE	TOTAL: 14.553,30 m ² CON DERECHO A APROV. (PROP. PARTICULARES): 9.198,72 m ²

APROVECHAMIENTO	
EDIFICABILIDAD	17.753,53 m ² t
ÁREA DE REPARTO	AR 6
APROVECHAMIENTO TIPO	1,93 m ² t/m ² s prop. particulares

CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y DE CONEXIÓN DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA
<p>1. Los límites del área de reparto delimitada en el plano de ordenación a escala 1:1000 son coincidentes con los de la unidad de ejecución que debe ser objeto de actuación urbanística.</p> <p>2. La urbanización de esta área requerirá la aprobación del correspondiente programa para el desarrollo de actuaciones integradas, de acuerdo con la legislación de aplicación en la Comunitat Valenciana.</p> <p>3. Las superficies de suelo incluidas en el ámbito de la unidad de ejecución de dominio público y las correspondientes a elementos de la red primaria de dotaciones o infraestructuras no tienen derecho a aprovechamiento lucrativo urbanístico.</p> <p>4. El aprovechamiento lucrativo total y el número máximo de viviendas a construir se determinará multiplicando la total superficie de titularidad privada incluida en el área de reparto por 1,93 m²/m² y 140 viv/Ha, respectivamente.</p> <p>5. La urbanización del espacio libre resultante de la ampliación de la Plaça de Sant Rafael, requerirá la redacción de un proyecto global que incluya la totalidad del espacio resultante de la ejecución de las dos unidades colindantes. El Ayuntamiento podrá determinar las condiciones de urbanización de dicho espacio (diseño y materiales a emplear) a través de un proyecto básico. En su caso, la redacción de tal proyecto global deberá efectuarse por parte del promotor del primer programa de actuación integrada que se presente, correspondientes a las unidades implicadas</p> <p>6. El ámbito del proyecto de obras a ejecutar incluirá la totalidad de los terrenos de uso y dominio público incluidos en la delimitación grafiada en el plano de ordenación a escala 1:1000. En todo caso, se ejecutarán las conexiones con las obras preexistentes, integrándolas debidamente y, en su caso, los límites de la obra nueva con el ámbito de la unidad de ejecución número 5 colindante se ejecutarán de modo tal que se asegure la duración de la misma y la seguridad ciudadana.</p> <p>7. En el programa de actuación deberá coordinarse la ejecución de aparcamientos públicos en el subsuelo de la plaza donde se sitúa el "fumeral".</p>

OTRAS CONDICIONES

Condiciones particulares de la edificación. Reordenaciones.

Con la finalidad de asegurar la efectiva materialización del aprovechamiento lucrativo máximo correspondiente a la unidad de ejecución, en su caso, en el lado mayor del edificio próximo al río, podrá adicionarse al número máximo de seis (6) plantas señalado en el plano de ordenación a escala 1:1000, un ático retranqueado, como mínimo, tres metros cincuenta centímetros (3,50 m) de la alineación a la plaza del fúnebre. El incremento de altura máximo será el correspondiente a un piso.



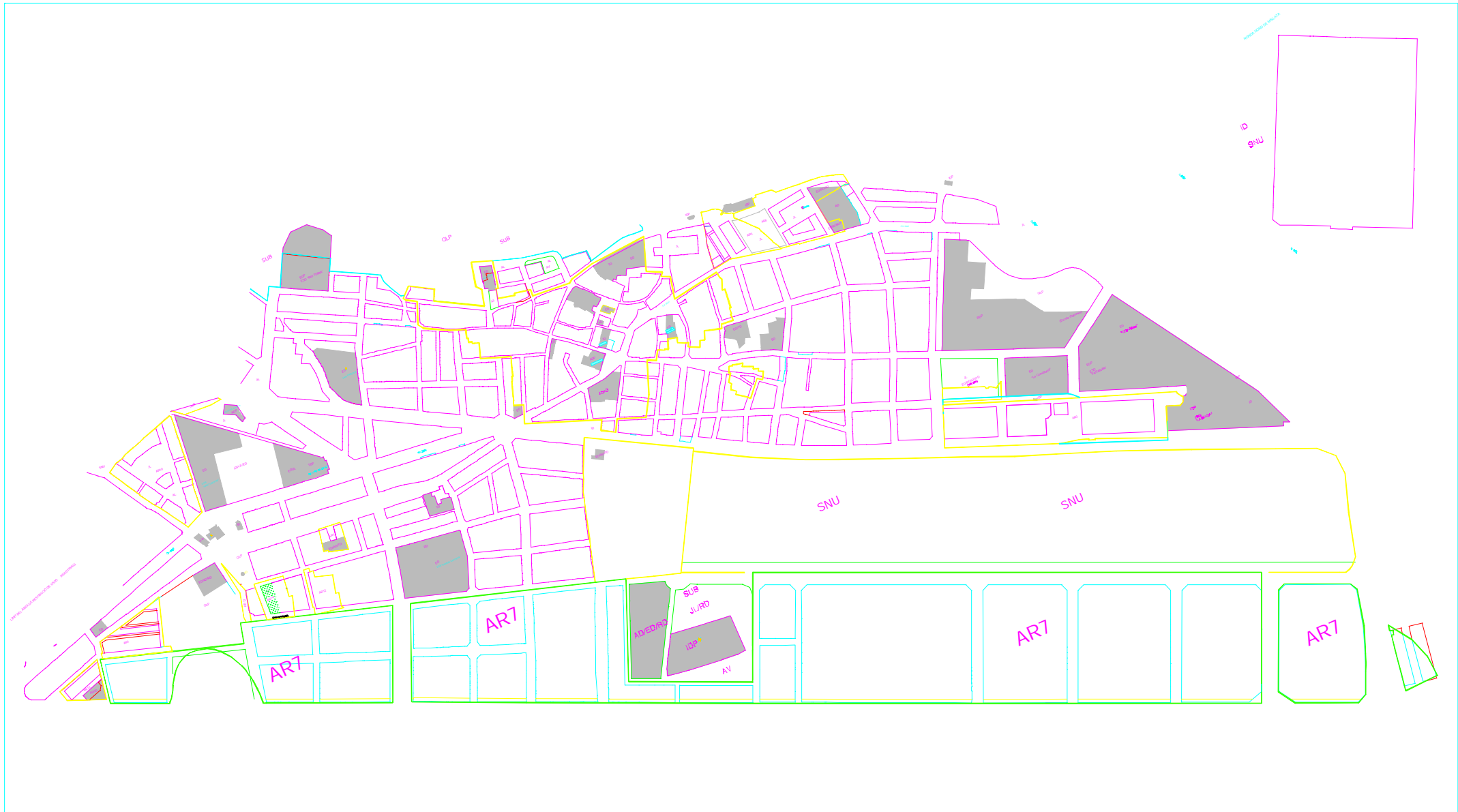
FITXA DE GESTIÓ D'ÀREA DE REPARTIMENT

ÀREA	INDUSTRIAL B
SUPERFICIE	388.000,00 m ² (aprox.)

APROVECHAMIENTO	
EDIFICABILIDAD	616.039,46 m ² t
ÁREA DE REPARTO	AR 7
APROVECHAMIENTO TIPO	1,587 m ² t/m ² s

CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y DE CONEXIÓN DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA

1. La urbanización de terrenos de esta área requerirá la aprobación de uno o más programas de actuación integrada.
2. Según prevé la Ley de la Generalitat Valenciana 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística, la delimitación de la unidad de ejecución objeto de la actuación deberá realizarse mediante un Plan de Reforma Interior.
3. Se asegurará el reparto equitativo de las cargas y beneficios. A tal efecto, se podrán delimitar unidades de ejecución discontinuas que pueden tener límites no coincidentes en cuanto a los suelos a reparcelar y los suelos a urbanizar. En todo caso, todos los particulares adjudicatarios de suelos edificables deben contribuir en la misma proporción en la cesión de los suelos dotacionales y en los urbanizados.
4. Cuando la reparcelación sea discontinua e incluya terrenos de distinto valor reconocido, en coherencia con lo establecido en el artículo 65 de la LRAU, se ponderarán las superficies de los terrenos en proporción inversa a tales valores.
5. Cuando por el estado consolidado de los suelos interiores a alineaciones o cualquier otra causa justificada no sea posible reparcelar físicamente los terrenos, se considerará de aplicación lo dispuesto en el artículo 78 de la LRAU. A tales efectos, sin perjuicio de la posible aprobación expresa del Cuadro Indicativo de Valores que establece el apartado 2 de dicho artículo, el Ayuntamiento podrá aplicar los de la ponencia de valoración catastral, si ésta fuera coherente con los aprovechamientos urbanísticos que determina el Plan.
6. En la delimitación del ámbito de la unidad de ejecución a urbanizar, debe considerarse las cuestiones funcionales (efectiva accesibilidad a las parcelas que se convierten en solar) y técnicas (entre otras, asegurar la durabilidad de las obras de urbanización haciendo coincidir sus límites con elementos constructivos adecuados: rigolas de separación entre calzada y aparcamiento; bordillos entre las aceras y aparcamientos o calzadas..., previa o simultánea aprobación del diseño de la planta viaria correspondiente). En el supuesto de que la superficie de sistemas locales que efectivamente se urbanice sea inferior a la procedente, se liquidará al Ayuntamiento el importe deficitario en su equivalente económico.



FITXA DE GESTIÓ D'ÀREA DE REPARTIMENT

ÀREA	MOTOR D'ESPÍ
SUPERFICIE	7.501,33 m ²

APROVECHAMIENTO	
EDIFICABILIDAD	11.466,00 m ² t
ÀREA DE REPARTO	AR 8
APROVECHAMIENTO TIPO	1,5285 m ² t/m ² s

CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y DE CONEXIÓN DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA

1. Los límites del área de reparto delimitada en el plano de ordenación a escala 1:1000 son coincidentes con los de la unidad de ejecución que debe ser objeto de actuación urbanística.
2. La urbanización del área está condicionada a la previa ejecución de la red de saneamiento que conecte los desagües al colector general que discurre por la calle del Mig.
3. Sin perjuicio de reajustar su delimitación al redactar el Programa de Actuación, el linde Norte del Área de Reparto / Unidad de Ejecución se sitúa de modo que pueda ejecutarse en su límite Norte una acera de unos 2,00 metros que incluya una barrera vegetal que actúe como elemento separador de la zona industrial.

FITXA DE GESTIÓ D'ÀREA DE REPARTIMENT

ÀREA	INDUSTRIAL A
SUPERFICIE	2.969.424,54 m ² sp (aprox)

APROVECHAMIENTO	
EDIFICABILIDAD	3.192.019,07 m ² t
ÁREA DE REPARTO	AR 9
APROVECHAMIENTO TIPO	1,075 m ² t/m ² s

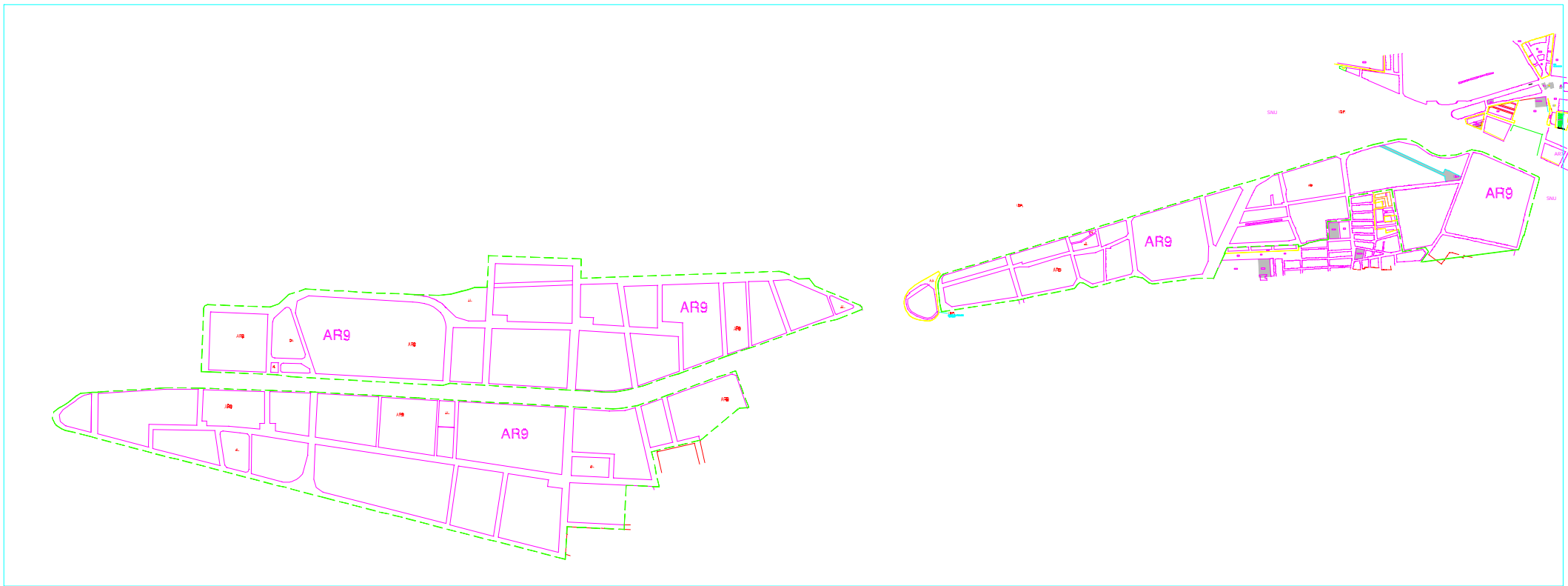
CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y DE CONEXIÓN DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA

1. La urbanización de terrenos de esta área requerirá la aprobación de uno o más programas de actuación integrada.
2. Según prevé la Ley de la Generalitat Valenciana 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística, la delimitación de la unidad de ejecución objeto de la actuación deberá realizarse mediante un Plan de Reforma Interior.
3. Se asegurará el reparto equitativo de las cargas y beneficios. A tal efecto, se podrán delimitar unidades de ejecución discontinuas que pueden tener límites no coincidentes en cuanto a los suelos a reparcelar y los suelos a urbanizar. En todo caso, todos los particulares adjudicatarios de suelos edificables deben contribuir en la misma proporción en la cesión de los suelos dotacionales y en los urbanizados.
4. Cuando la reparcelación sea discontinua e incluya terrenos de distinto valor reconocido, en coherencia con lo establecido en el artículo 65 de la LRAU, se ponderarán las superficies de los terrenos en proporción inversa a tales valores.
5. Cuando por el estado consolidado de los suelos interiores a alineaciones o cualquier otra causa justificada no sea posible reparcelar físicamente los terrenos, se considerará de aplicación lo dispuesto en el artículo 78 de la LRAU. A tales efectos, sin perjuicio de la posible aprobación expresa del Cuadro Indicativo de Valores que establece el apartado 2 de dicho artículo, el Ayuntamiento podrá aplicar los de la ponencia de valoración catastral, si ésta fuera coherente con los aprovechamientos urbanísticos que determina el Plan.
6. En la delimitación del ámbito de la unidad de ejecución a urbanizar, debe considerarse las cuestiones funcionales (efectiva accesibilidad a las parcelas que se convierten en solar) y técnicas (entre otras, asegurar la durabilidad de las obras de urbanización haciendo coincidir sus límites con elementos constructivos adecuados: rigolas de separación entre calzada y aparcamiento; bordillos entre las aceras y aparcamientos o calzadas..., previa o simultánea aprobación del diseño de la planta viaria correspondiente). En el supuesto de que la superficie de sistemas locales que efectivamente se urbanice sea inferior a la procedente, se liquidará al Ayuntamiento el importe deficitario en su equivalente económico.

PLÀ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE QUART DE POBLET

OTRAS CONDICIONES

La red de saneamiento en el suelo situado al Oeste del Barranco de la Saleta, deberá ser del tipo separativo



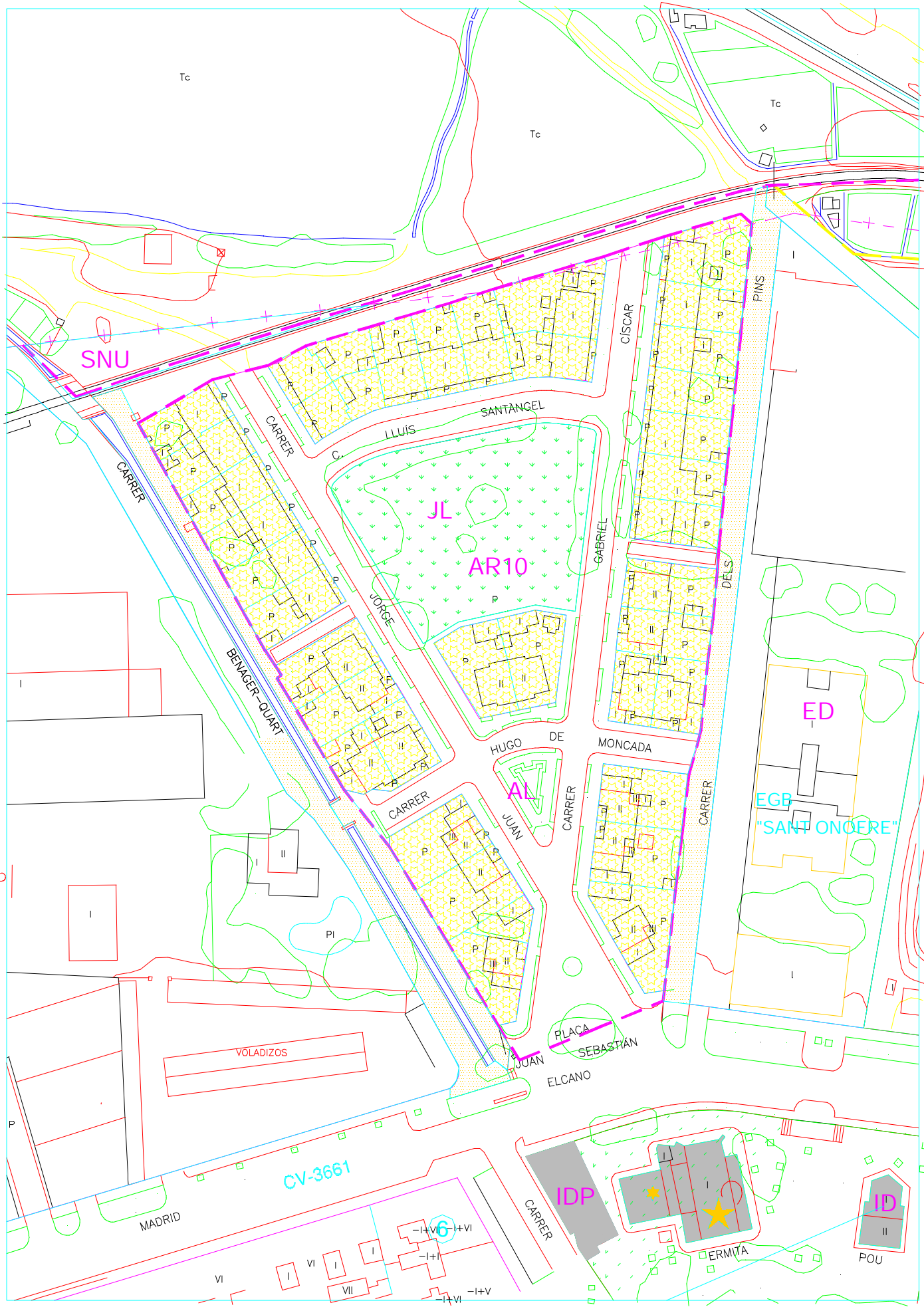
FITXA DE GESTIÓ D'ÀREA DE REPARTIMENT

ÀREA	ELCANO
SUPERFICIE	16.400,- m ²

APROVECHAMIENTO	
EDIFICABILIDAD	7.860,00 m ² t
ÁREA DE REPARTO	AR 10
APROVECHAMIENTO TIPO	1,00 m ² t/m ² s

CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y DE CONEXIÓN DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA

1. La cesión del suelo dotacional se realizará, de acuerdo con el título de propiedad, por 1/36 partes a cargo de cada propietario de las respectivas parcelas o viviendas.
2. Las cuotas urbanísticas se determinarán de forma directamente proporcional a las superficies de las parcelas privadas que, a su vez, son directamente proporcionales a los aprovechamientos urbanísticos.
3. Deberá preservarse el aspecto homogéneo entre sí de los tres modelos de vivienda originario. En el supuesto de que algún propietario pretenda reformar la edificación existente, las condiciones concretas de cada subgrupo de edificaciones deberán definirse mediante un Estudio de Detalle.
4. En el presente Plan se convalida el Estudio de Detalle tramitado para regular las edificaciones de las tres manzanas de edificación en hilera (parcelas catastrales 09 a 28, ambas inclusive), aprobado definitivamente el 25 de octubre de 1996 (BOP núm. 8, de 10 de enero de 1997), integrándose en el mismo.
5. El coeficiente de edificabilidad referido a la superficie de la parcela es de un (1,00) m²/m². En las edificaciones en hilera, las características de la edificación definidas en el Estudio de Detalle aprobado, suponen la construcción de 204 m². En las parcelas cuya superficie es inferior a dicha cifra, para mantener las características de la edificación se permite una edificabilidad absoluta de 204 m².



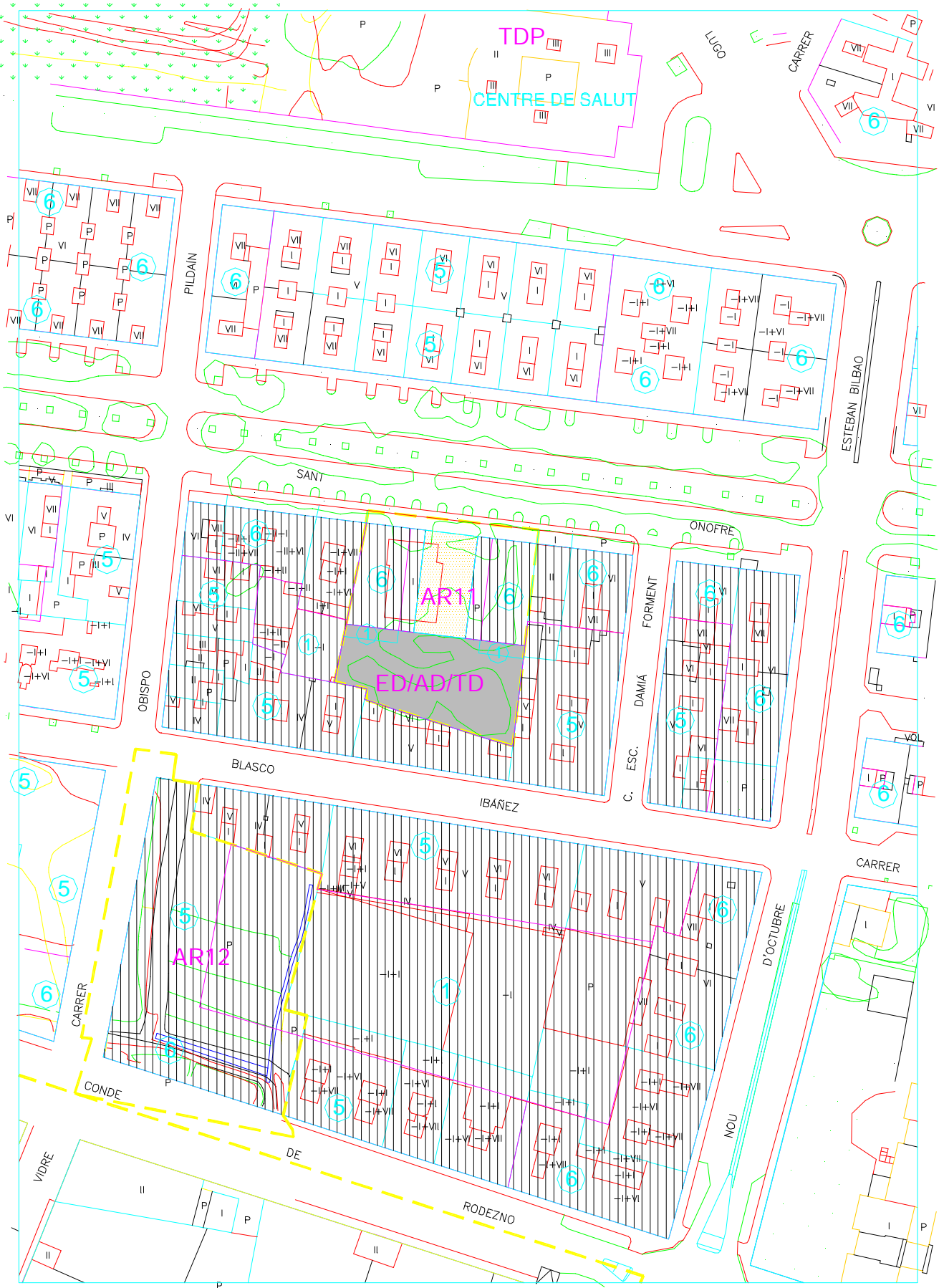
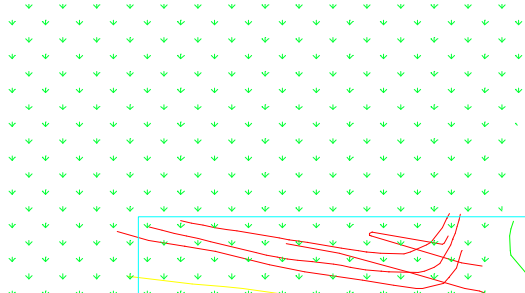
FITXA DE GESTIÓ D'ÀREA DE REPARTIMENT

ÀREA	AVINGUDA SANT ONOFRE
SUPERFICIE	1.937,26 m ²

APROVECHAMIENTO	
EDIFICABILIDAD	4.000,00 m ² t
ÁREA DE REPARTO	AR 11
APROVECHAMIENTO TIPO	2,06 m ² t/m ² s

CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y DE CONEXIÓN DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA

1. Los límites del área de reparto delimitada en el plano de ordenación a escala 1:1000 son coincidentes con los de la unidad de ejecución que debe ser objeto de actuación urbanística.
2. El aprovechamiento lucrativo total de 4.000,00 m²t construidos sobre rasante prevalecerá sobre el aprovechamiento tipo expresado con redondeo.
3. Se determina la preceptiva ubicación de sendos patios de luces, en el linde entre los edificios residenciales y el suelo dotacional, según se grafía en los planos de ordenación a escala 1:1000, que posibilitarán la apertura de huecos en las plantas de piso sin cuerpos volados.
4. En el proyecto o proyectos de obras, se coordinará la ejecución de las obras correspondientes al conjunto (subsuelo y vuelo).

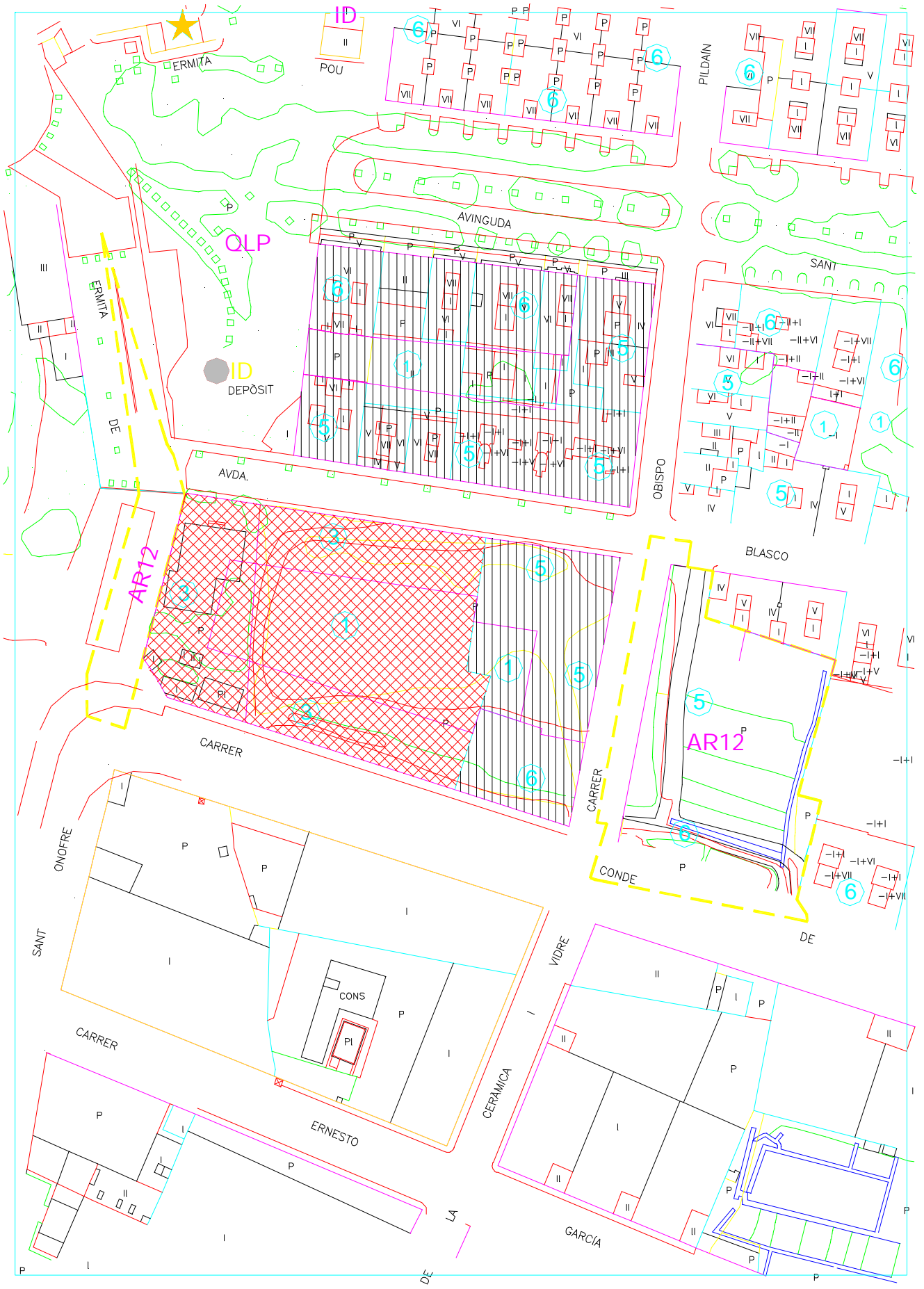


FITXA DE GESTIÓ D'ÀREA DE REPARTIMENT

ÀREA	OBISPO PILDAÍN
SUPERFICIE	4.234,85 m ²

APROVECHAMIENTO	
EDIFICABILIDAD	9.298,30 m ² t
ÁREA DE REPARTO	AR 12
APROVECHAMIENTO TIPO	2,196 m ² t/m ² s

CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y DE CONEXIÓN DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA
<p>1. Los límites del área de reparto delimitada en el plano de ordenación a escala 1:1000 son coincidentes con los del suelo que debe ser objeto de reparcelación y liquidación de las cuotas urbanísticas.</p> <p>2. Prevalece la edificabilidad absoluta sobre el aprovechamiento tipo expresado, calculado con redondeo. En coherencia, prevalece la superficie real de las parcelas incluidas en el área de reparto grafiada sobre la medida en los planos.</p>



FITXA DE GESTIÓ D'ÀREA DE REPARTIMENT

ÀREA	SANT MIQUEL
SUPERFICIE	3.413,37 m ²

APROVECHAMIENTO	
EDIFICABILIDAD	7.451,35 m ² t
ÁREA DE REPARTO	AR 13
APROVECHAMIENTO TIPO	2,183 m ² t/m ² s

CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y DE CONEXIÓN DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA

1. Los límites del área de reparto delimitada en el plano de ordenación a escala 1:1000 son coincidentes con los del suelo que debe ser objeto de reparcelación y liquidación de las cuotas urbanísticas.
2. Previamente a la redacción del proyecto de reparcelación, se obtendrán las autorizaciones correspondientes a las servidumbres aeronáuticas relativas a la totalidad del bloque residencial. Si de dichas autorizaciones resultara imposible materializar el número de plantas determinado en los mencionados planos de ordenación, podrán reajustarse aquéllas para viabilizar la consolidación del aprovechamiento lucrativo que se establece, pudiendo incorporar la ejecución de un ático, retirado un mínimo de tres metros cincuenta centímetros (3,50 m) de la alineación de la calle Sant Miquel.
3. Se determina un aprovechamiento tipo lucrativo de 2,183 m²t/m²s. En su caso, para poder hacer efectiva la materialización del aprovechamiento, mediante Estudio de Detalle podrán reajustarse las alineaciones incrementando la superficie del suelo de uso residencial plurifamiliar (1.490,27 m²s) en un máximo de un 10%.

