BUTLLETÍ OFICIAL DE LA PROVÍNCIA DE VALÈNCIA

BOLETIN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE VALENCIA

Edita: DIPUTACIÓ PROVINCIAL DE VALÈNCIA
Dimarts, 5 de SETEMBRE de 2006. N.º 211

Edita: DIPUTACION PROVINCIAL DE VALENCIA
Martes, 5 de SEPTIEMBRE de 2006. N.º 211

Les publicacions que apareixen en el *Butlletí Oficial de la Província* són responsabilitat exclusiva dels òrgans remitents.

Las publicaciones que figuran en el *Boletín Oficial de la Provincia* son responsabilidad exclusiva de los órganos remitentes.

SEGUNDO SUPLEMENTO

SUMARIO

Pág.

CONSELL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

2 Anuncio de la Conselleria de Territorio y Vivienda sobre aprobación definitiva del Plan General de Albaida.

CONSELL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

Conselleria de Territorio y Vivienda
Servicio Territorial de Urbanismo y Ordenación Territorial
Sección de Planeamiento

Anuncio de la Conselleria de Territorio y Vivienda sobre aprobación definitiva del Plan General de Albaida.

ANUNCIO

Expediente 2001.0138 SS/pb

Acuerdo

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 31 de julio de 2006, adoptó el siguiente acuerdo:

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Albaida referido al plan general (texto refundido), y de conformidad con los siguientes,

Antecedentes de hecho

Uno.—El proyecto comprende la refundición de la documentación correspondiente al PGOU de Albaida respecto a los condicionantes establecidos a lo largo de la tramitación por los diferentes organismos y administraciones sectoriales junto con cuatro determinaciones nuevas, objeto de un nuevo Acuerdo plenario de fecha 19 de mayo de 2006.

Dos.—Sobre este expediente la Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión de fecha 15 de diciembre de 2005, acuerda la aprobación definitiva del Plan General de Albaida, supeditando el sellado del documento y su publicación a que se aportara un texto refundido, debidamente diligenciado, que subsanara las determinaciones planteadas en los informes de las diferentes administraciones sectoriales durante su tramitación y, en especial:

1. Las condiciones establecidas en la declaración de impacto ambiental, estimada aceptable por la directora general de Gestión del Medio Natural, con fecha 21 de julio de 2005.

2. El informe de la Unidad de Patrimonio de la Dirección Territorial de Cultura, Educación y Deporte de Valencia de 25 de julio de 2005.

3. El informe del Area de Carreteras de la Excelentísima Diputación Provincial de Valencia de 13 de octubre de 2003.

4. El informe de la Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento de 2 de diciembre de 2002.

5. Como recomendación importante, para facilitar la gestión del suelo, se plantea que se realice el estudio de necesidades de viviendas de protección pública en los sectores de suelo urbanizable de uso residencial, se establezca la calificación del suelo no urbanizable de acuerdo con las determinaciones de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre de 2004, de la Generalitat Valenciana, y se ajuste el documento a los criterios de la Ley 4/2004, de Ordenación del Territorio y Ordenación del Paisaje.

Tres.—Durante el transcurso entre la aprobación supeditada por la Generalitat y la ejecución del documento refundido han sido incorporadas una serie de cuestiones objeto de nuevo acuerdo, aprobadas en la misma sesión del pleno municipal de fecha 19 de mayo de 2006. Dichas cuestiones que se incorporan, complementarias al Plan General de Albaida, se determinan en los siguientes puntos:

a) La configuración de la parcela donde se pretende construir la nueva caserna de la Guardia Civil, objeto de un convenio singular suscrito entre el Ayuntamiento y el Ministerio del Interior.

b) Redelimitación de la zona de Leonardo Bonet Marçal según las determinaciones concretadas por el Ayuntamiento.

c) Ajuste del límite entre los términos de los municipios de Albaida y Benissoda.

d) Modificación de las directrices de desarrollo del plan general, en concreto: el punto 1.c).3, de forma que se pueda permitir actuaciones de reclasificación del suelo no urbanizable en urbanizable, dando cabida a posibles actuaciones singulares que, respondiendo al interés general, garanticen su integración territorial.

Cuatro.—Analizando el documento aportado como texto refundido se observa, con respecto a las condiciones planteadas en el acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 15 de diciembre de 2005, lo siguiente:

1. Respecto a las determinaciones planteadas en la declaración de impacto ambiental se considera que con la justificación establecida y la incorporación de ciertos artículos en las normas urbanísticas se dan por cumplimentadas.

2. Respecto a las consideraciones propuestas en el informe de la Unidad de Patrimonio de la Dirección General de Cultura se propone mantener la misma situación transitoria, planteada en el citado informe. Por ello, mientras el informe de la Unidad de Patrimonio no sea favorable, tanto respecto a las normas urbanísticas, al catálogo y la documentación presentada, como a las fichas pendientes de elaborar, cualquier intervención de rehabilitación o nueva planta que se realice en los cascos históricos señalados y toda intervención que afecte a un BIC, o a inmuebles comprendidos en su entorno, deberán ser expresamente autorizados por la Conselleria de Cultura, Educación y Deporte, al amparo del artículo 35 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano.

3. Respecto a las determinaciones del informe del Area de Carreteras de la Excelentísima Diputación Provincial de Valencia se incluyen, en cada una de las fichas de planeamiento de los sectores urbanizables a desarrollar y en las normas urbanísticas, los criterios manifestados, modificándose los planos correspondientes y exigiendo el informe favorable de Excelentísima Diputación Provincial para cuando se programen y desarrollen cada uno de los sectores de suelo urbanizable pendientes ahora de ordenación pormenorizada.

4. Respecto al Ministerio de Fomento se incorpora en los planos la solución adoptada y aprobada para el enlace de la variante de Albaida. El Ministerio de Fomento emite informe favorable, con fecha 28 de julio, con los siguientes condicionamientos respecto la solución incorporada:

a) Se deberá clasificar como suelo no urbanizable de protección de infraestructuras, una franja de 50 metros a ambos lados de la citada variante y medidos perpendicularmente a la arista exterior de la calzada de la misma.

b) No se autorizan nuevos accesos a la Red de Carreteras del Estado.

c) Se deberá clasificar como suelo no urbanizable de protección de infraestructuras una franja de 25 metros a ambos lados de la N-340 (medidos perpendicularmente desde la arista exterior de la calzada de la N-340).

d) Con respecto al Sector Industrial El Ferrocarril este Servicio reitera que las obras de acceso desde la N-340 deberán ejecutarse simultáneamente a las obras de urbanización del citado sector.

5. Con relación a las recomendaciones establecidas en el acuerdo adoptado:

a) Respecto al estudio de necesidades de VPO, el Ayuntamiento presenta el convenio suscrito con la Generalitat para la realización de viviendas sujetas a regímenes de protección oficial.

b) Respecto al ajuste a las determinaciones de la Ley 4/2004, del Suelo No Urbanizable, se modifican planos y se establecen nuevos artículos para su regulación en las normas urbanísticas y ordenanzas de edificación.

c) Respecto al ajuste de la Ley 4/2004, LOTPP, y en relación al artículo 13.5, se añade una directriz, entre las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio, establecida como adenda de la 1.c).3, que forma parte de la nuevas determinaciones planteadas por acuerdo plenario de fecha 19 de mayo de 2006.

Cinco.—En el documento ahora aportado se indican además cuatro nuevas determinaciones:

a) La configuración de la parcela donde se pretende construir la nueva caserna de la Guardia Civil, objeto de un convenio singular suscrito entre el Ayuntamiento y el Ministerio del Interior. Esta nueva configuración requiere su concreción en todos los planos donde se pueda apreciar dicho cambio, habiendo presentado parte de los mismos sin la debida corrección. La modificación indicada sólo es posible si la edificación residencial, por la que se modifica el equipamiento destinado a la Guardia Civil, se proyecta sujeta al desarrollo de viviendas de protección pública, teniendo en cuenta la plusvalía que dicha modificación genera a la colectividad.

b) Redelimitación de la zona de Leonardo Bonet Marçal según las determinaciones concretadas por el Ayuntamiento. Esta propuesta consiste en pequeños ajustes de ordenación pormenorizada, modificando la forma de una edificación situada en zona de borde urbano de forma que, manteniendo la misma superficie ocupada, se genere un pequeño viario paralelo a la edificación y limite entre el suelo urbano y el no urbanizable que permita una mejor accesibilidad.

c) Ajuste del límite entre los términos de los municipios de Albaida y Benissoda.

El propio informe técnico plantea que esta propuesta municipal sea resuelta mediante otro expediente ajeno al PGOU. En ausencia de expediente que contemple el límite establecido entre los municipios de Albaida y Benissoda, mientras se tramita dicho expediente en consenso con el municipio vecino se tendrá en cuenta, como situación transitoria, el vigente límite establecido por el Centro de Gestión Catastral.

d) Modificación de las directrices de desarrollo del plan general, en concreto, el punto 1.c).3, de forma que se pueda permitir actuaciones de reclasificación del suelo no urbanizable en urbanizable, dando cabida a posibles actuaciones singulares que, respondiendo al interés general, garanticen su integración territorial.

Se plantea así la recomendación aportada en el Acuerdo de la Comisión Territorial de 15 de diciembre de 2005, sobre el ajuste del PGOU de Albaida a la Ley 4/2004, de Ordenación del Territorio y Protección del Pasisaje, establecimiento una nueva directriz definitoria de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio para permitir actuaciones de reclasificación del suelo no urbanizable en suelo urbanizable, dando cabida a posibles actuaciones singulares que, respondiendo al interés general, garanticen su integración territorial y el ajuste del límite entre los términos municipales de Albaida y Benissoda.

Seis.—El objetivo, por tanto, ya no consiste en comprobar el cumplimiento del acuerdo de la CTU y hacer un informe que levante el supeditado del expediente tramitado, sino que la Comisión Territorial de Urbanismo establezca un nuevo acuerdo motivado por la incorporación de las nuevas determinaciones, anteriormente descritas, en el texto refundido del PGOU de Albaida, aprobado provisionalmente por el pleno municipal, en sesión de fecha 19 de mayo de 2006.

Siete.—La Comisión Informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 26 de julio de 2006, por unanimidad, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en el artículo 23 del Decreto 201/2003, de 3 de octubre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el reglamento de los órganos urbanísticos de la Generalitat Valenciana.

Fundamentos de derecho

Uno.—Analizada la nueva documentación aportada se plantea la valoración de la misma desde los dos aspectos mencionados:

—Por un lado la subsanación de las deficiencias indicadas en los diferentes informes sectoriales, con Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 15 de diciembre de 2005.

—Por otro lado, las nuevas modificaciones, cuatro cuestiones que plantea el Ayuntamiento en el acuerdo plenario de fecha 19 de mayo de 2006.

Todo ello incorporado bajo el documento denominado texto refundido del Plan General de Albaida.

Dos.—Considerar cumplimentado el acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión de fecha 15 de diciembre de 2005, manteniendo las situaciones transitorias ya descritas, tanto respecto al preceptivo informe favorable de la Unidad de Patrimonio de la Dirección General de Cultura, en cuanto a las condiciones de intervención en cualquiera de los cascos históricos determinados y sobre afecciones a elementos BIC y/o sus entornos de protección, como respecto a las condiciones expresadas en el informe favorable del Ministerio de Fomento y del Area de Carreteras de la Excelentísima Diputación Provincial de Valencia, estableciendo dichas condiciones en las correspondientes fichas de planeamiento y, previo al desarrollo de cada uno de los sectores de suelo urbanizable no pormenorizado, se solicite informe al titular de la vía para incorporar al planeamiento y a su gestión los posibles condicionamientos. Estos aspectos deberán estar recogidos en el nuevo texto refundido que se presente para sellado.

Tres.—El análisis de las nuevas modificaciones aportadas determina lo siguiente:

a) Condicionar la nueva configuración en parte del actual equipamiento determinado por la caserna de la Guardia Civil, para uso residencial que, además de requerir su concreción en todos los planos donde se pueda apreciar dicho cambio, deberá limitarse la edificación que se proyecte al desarrollo de viviendas de protección pública.

b) La nueva ordenación propuesta en la zona de Leonardo Bonet Marçal es un cambio de ordenación pormenorizada justificada por la determinación de un viario en esta zona de borde urbano que mejora su accesibilidad y comunicación con el resto de población y que no altera ningún otro parámetro urbanístico.

c) Condicionar, de forma transitoria, mientras se tramita el expediente sobre modificación de los límites entre los términos municipales de Albaida y Benissoda y en consenso con el municipio vecino, que se tendrá como vigente el límite establecido por el Centro de Gestión Catastral.

d) Incluir como directriz definitoria de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio del plan general, en concreto, el punto 1.c).3, para que se puedan permitir actuaciones de clasificación del suelo no urbanizable en urbanizable bajo determinadas condiciones, de forma que, dando cabida a posibles actuaciones singulares que respondan al interés general, se garantice su integración territorial.

Cuatro.—Tras las intervenciones planteadas en la Comisión Informativa de Urbanismo, de fecha 26 de julio de 2006, se establece, de acuerdo con el Ayuntamiento de Albaida, la nueva redacción de la directriz 1.c).3, que queda como sigue:

«En aras a un criterio de sostenibilidad no se permitirá la creación y desarrollo de nuevas zonas urbanizables en tanto en cuanto no se fueran consolidando las clasificadas. No obstante, sobre suelo no urbanizable, siguiendo los procedimientos previstos en la legislación urbanística, se podrán admitir actuaciones singulares de clasificación a urbanizable que se consideren, tanto por el Ayuntamiento como por la Conselleria de Territorio y Vivienda, de especial interés para el municipio, tales como la implantación de dotaciones públicas o privadas, o actuaciones residenciales o industriales, de carácter estratégico que, en todo caso, garanticen su adecuada integración territorial.»

Cinco.—La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del director general de Planificación y Ordenación Territorial, es el órgano competente para emitir dictamen resolutorio sobre la aprobación definitiva de los planes generales de municipios de menos de 50.000 habitantes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 39 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, en relación con el artículo 10.a) del Decreto 201/2003, de 3 de octubre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana.

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 31 de julio de 2006, por unanimidad, acuerda: Aprobar definitivamente el texto refundido del Plan General de Albaida, manteniendo las situaciones transitorias ya previstas, tanto respecto al preceptivo informe favorable de la Unidad de Patrimonio de la Dirección Territorial de Cultura como en lo referente al informe favorable condicionado del Area de Carreteras de la Excelentísima Diputación Provincial de Valencia y del Ministerio de Fomento, como respecto a los límites entre los términos municipales de Albaida y Benissoda, incluyendo las cuatro modificaciones planteadas, pero teniendo en cuenta que la determinada como modificación a) estará sujeta al desarrollo de viviendas de protección pública y la establecida como modificación d), relativa a la incorporación de una adenda en la directriz 1.c).3, se plantea conforme a la redacción establecida en el punto cuatro de los fundamentos jurídicos.

En este sentido no será sellado el documento refundido hasta que se rectifique la documentación gráfica junto con la nueva redacción adoptada y la inclusión de los condicionantes de los informes del Area de Carreteras de la Excelentísima Diputación Provincial y del Ministerio de Fomento en las fichas de planeamiento, indicando en la publicación del expediente las situaciones transitorias previstas.

Contra el presente acuerdo, que no pone fin a la vía administrativa, se puede interponer recurso de alzada ante la Secretaría Autonómica de Territorio y Medio Ambiente, según dispone el artículo 74.3.c) de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, de Gobierno Valenciano, y

artículo 55 del título IX del Decreto 81/2003, de 27 de junio, del Consell de la Generalitat, que establece la estructura orgánica de las consellerias de la Administración de la Generalitat, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente a la fecha de su publicación.

En su caso las administraciones públicas pueden formular requerimiento de anulación o revocación según dispone el artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, ante la Secretaría Autonómica de Territorio y Medio Ambiente, por analogía con el artículo 74.3.c) de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, de Gobierno Valenciano, y artículo 55 del título IX del Decreto 81/2003, de 27 de junio, del Consell de la Generalitat, que establece la estructura orgánica de las consellerias de la administración de la Generalitat, en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente a la fecha de su publicación. El citado artículo 44 de la Ley 29/1998 establece literalmente:

Artículo 44.1. En los litigios entre administraciones públicas no cabrá interponer recurso en vía administrativa. No obstante, cuando una administración interponga recurso contencioso-administrativo contra otra, podrá requerirla previamente para que derogue la disposición, anule o revoque el acto, haga cesar o modifique la actuación material, o inicie la actividad a que esté obligada.

En el supuesto de no formular el requerimiento indicado, las administraciones públicas podrán interponer, en el plazo de dos meses, a contar desde la publicación, recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, conforme a lo previsto en el artículo 46.1 de la citada Ley 29/98.

Todo ello sin perjuicio de que se puedan ejercitar cualquier otro recurso o acción que estime oportuno.

Lo que se certifica con anterioridad a la aprobación del acta correspondiente y a reserva de los términos precisos que se deriven de la misma, conforme lo autoriza el artículo 27.5 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (LRJAP-PAC).

Valencia, a 31 de julio de 2006.—El secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo, Alvaro Aleixandre Ortí.

Catàleg de béns d'interés arquitectònic

Article 1. Contingut del catàleg.

El Catàleg d'Edificis, Conjunts i Elements Protegits conté els llistats dels elements que són objecte de protecció atenent els valors assenyalats per la legislació de protecció del patrimoni històric, artístic i cultural. Conté així mateix les normes de protecció del patrimoni arquitectònic, que es complementen amb les fitxes contingudes en el document *inventari del patrimoni arquitectònic del municipi d'Albaida*, el contingut del qual es considera incorporat al present pla general.

En tot allò no indicat per estes normes, es seguirà allò que s'ha disposat per la legislació del patrimoni cultural: Llei del Patrimoni Històric Espanyol, Llei 16/1985, de 25 de juny, i Llei del Patrimoni Cultural València, Llei 4/1998, d'11 de juny, de la Generalitat Valenciana.

Article 2. Béns d'interés cultural-béns de rellevància local.

Els següents edificis tenen declaració de Bé d'Interés Cultural:

El palau dels Milà i Aragó, marquesos d'Albaida: R-I-51-0010645.

Disposició addicional 1a de la Llei 4/1998, d'11 de juny, de Patrimoni Cultural Valencià.

Les muralles de la Vila. Per allò que diu la disposició addicional 1.ª de la Llei 4/1998, d'11 de juny, del Patrimoni Cultural Valencià.

El Castell Vell. Per allò que diu la disposició addicional 1a de la Llei 4/1998, d'11 de juny, del Patrimoni Cultural Valencià.

Estos edificis han de ser conservats íntegrament pel seu caràcter monumental, preservant les seues característiques arquitectòniques originàries. Les obres permeses són les descrites per l'article 93 del RPCV.

Proposta d'entorns de protecció:

El palau dels Milà i Aragó, marquesos d'Albaida i les muralles de la Vila.

El palau dels Milà i Aragó, marquesos d'Albaida.

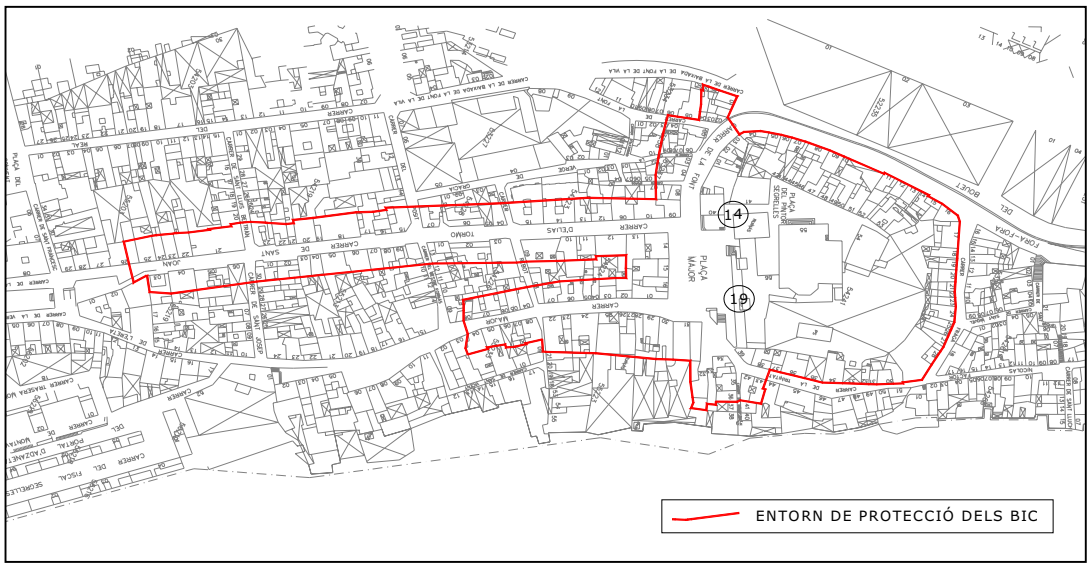
Els entorns, tant de l'edifici com del jardí, es cataloguen com «entorn de protecció del BIC», i, s'assenyalen al plànol que s'adjunta a continuació.

Totes les parcel·les urbanes, que donen front –o, recauen– als vials perimetrals del recinte del Palau seran –doncs– «entorn de protecció». Els seus números de referència, del cadastre d'urbana són els que s'indiquen al plànol esmentat.

Les muralles de la Vila

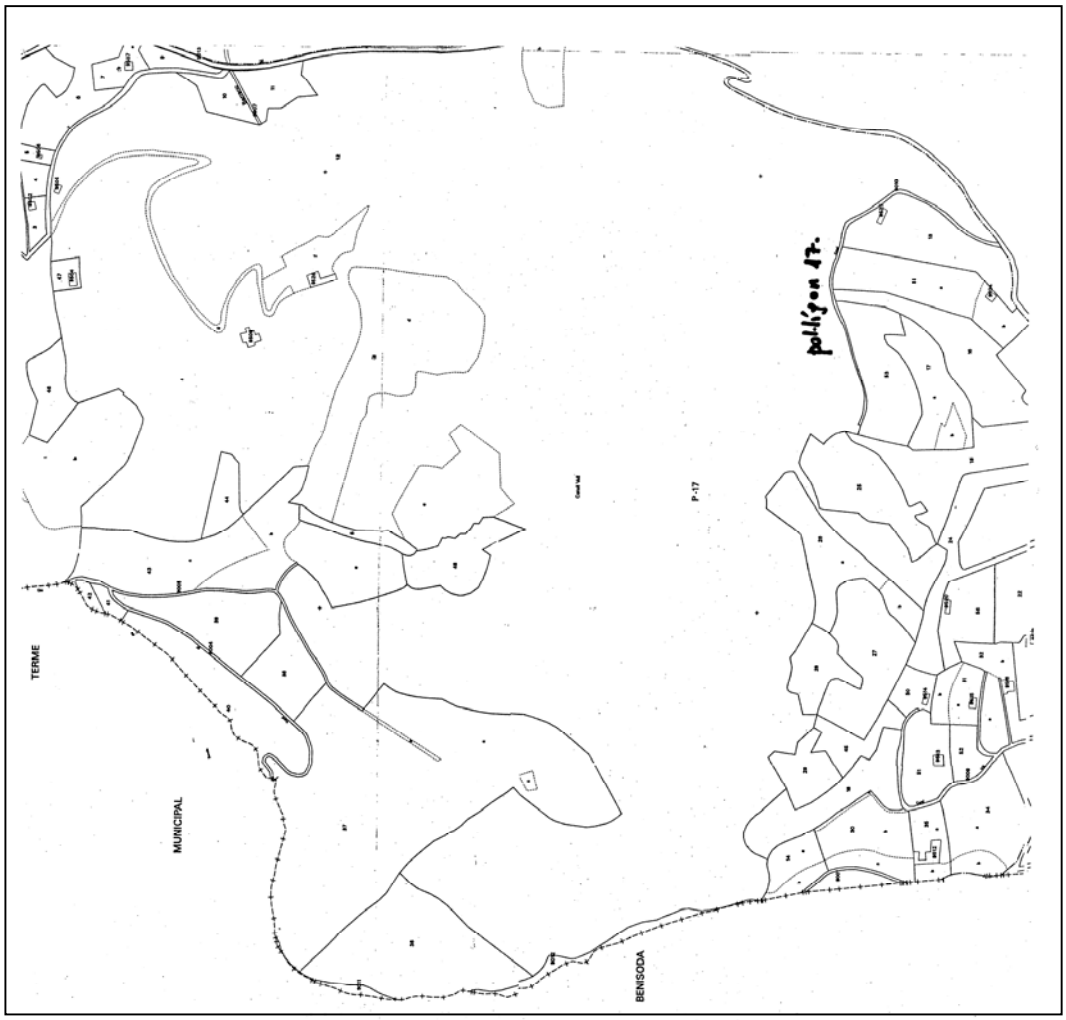
Els entorns del recinte de les muralles de la Vila i les seves portes i barbacanes, es cataloguen com «entorn de protecció del BIC» i «zones de protecció arqueològica», i, s'assenyalen al plànol que s'adjunta, a continuació.

Totes les parcel·les urbanes, que donen front –o, recauen– als vials perimetrals i edificacions que les envolten a les Muralles, seran –doncs– «entorn de protecció». Els seus números de referència, del cadastre d'urbana són els que s'indiquen al plànol.



El Castell Vell

Els entorns, tant de les restes del castell com el tossal sobre el que s'assenta i els camins principals d'accés al conjunt, es cataloguen com «entorn de protecció del BIC», i «zones de protecció arqueològica», s'assenyalen al plànol que s'adjunta a continuació.



Totes les parcel·les rústiques que donen front –o envolten– el monticle del Castell Vell seran –doncs– «entorn de protecció». Els seus números de referència, del Cadastre de Rústica són els que s'indiquen al plànol precedent del polígon 17 del Cadastre de Rústica d'Albaida.

Normativa transitòria per als esmentats entorns de protecció:

Es proposa una normativa transitòria –per als dits entorns– fins a l'elaboració d'un pla especial –de protecció de l'entorn– conforme a allò que s'ha establert per l'article 34.2 de la LPCV. Dita normativa garantitzarà les qüestions següents:

• Els monuments declarats BIC són inseparables del seu entorn. No es podrà procedir al seu desplaçament –o remoció– llevat que resulte imprescindible, per causa de força major o d'interés social, i –en tot cas– conforme al procediment previst en la legislació vigent.

• En els monuments declarats BIC, no podrà realitzar-se cap obra, interior o exterior, que afecte –directament– a l'immoble, o a qualsevol de les seues parts, sense autorització –expressa– dels organismes competents.

Serà preceptiva la mateixa autorització per a col·locar –en façanes o cobertes– qualsevol rètol o senyal, així com per a realitzar obres en l'entorn del monument.

• Les obres que afecten als BIC, o el seu entorn, així com la col·locació d'elements externs (cables o rètols), necessitaran autorització expressa dels organismes competents.

• Prohibició de col·locació de qualsevol tipus de publicitat comercial, cables, antenes i conduccions, en cobertes i/o façanes del BIC.

• Es prohibeix qualsevol obra –en l'entorn o immobles circumdants del BIC– que altere o pertorbe la seua contemplació.

• Aquestes disposicions s'aplicaran també als BRL.

Este mateix nivell de protecció correspondrà als edificis o espais sobre els quals es propose la declaració de Béns de Rellevància Local. En aquest càs es proposen els següents béns:

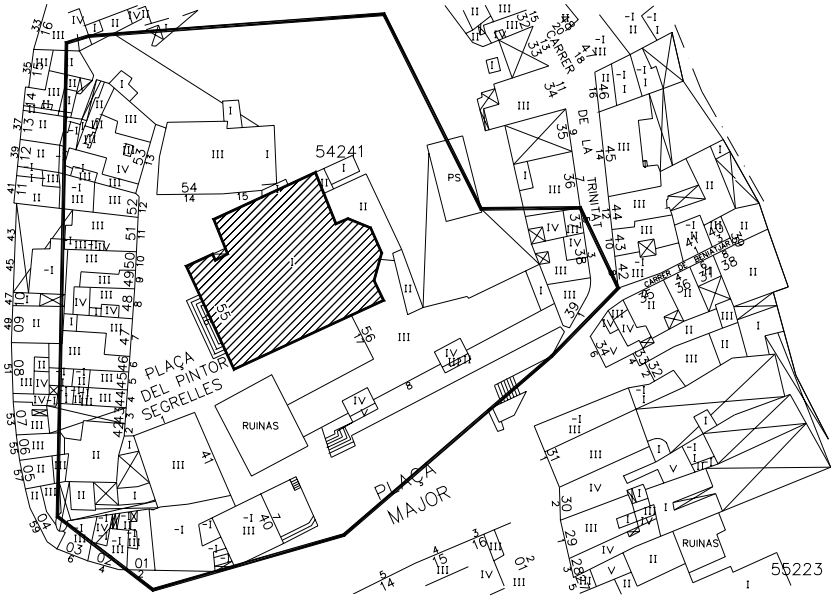
BRL

L'església arxiprestal de Santa Maria Assumpta.
L'ermita de la Verge Maria del Roser.
El Convent Dominicà de Santa Anna i el seu recinte.
El molí de la Creu (o del Cup, o del Roser).

Proposta d'entorns de protecció:

L'església arxiprestal de Santa Maria Assumpta.

Els entorns, de l'edifici com del jardí, es cataloguen com «entorn de protecció del BRL», i, s'assenyalen al plànol que s'adjunta a continuació.



Totes les parcel·les urbanes que donen front –o, recauen– als vials perimetrals del recinte de l'església seran –doncs– «entorn de protecció». Els seus números de referència, del cadastre d'urbana són els que s'indiquen al plànol del cadastre d'urbana.

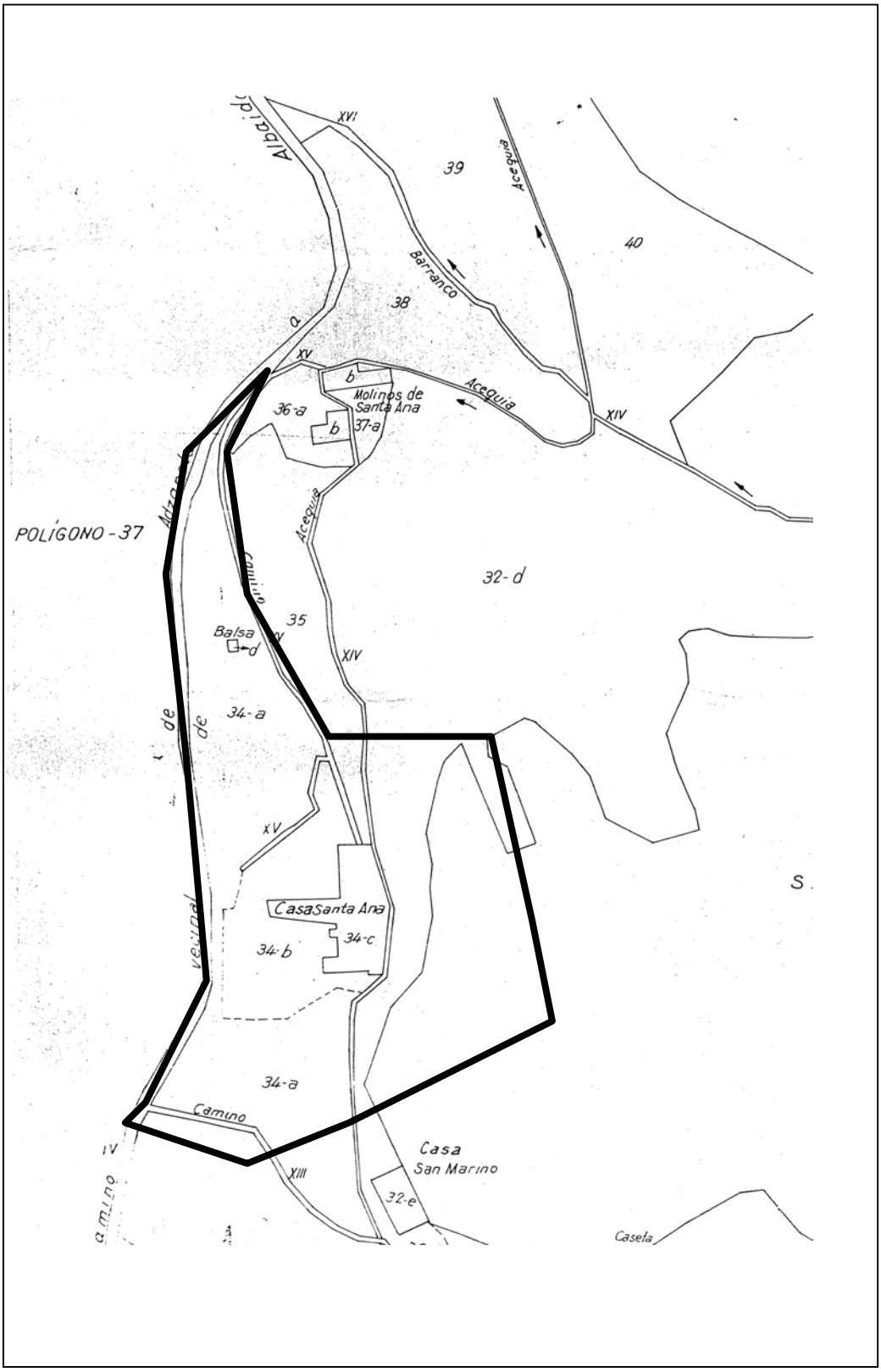
L'ermita de la Verge Maria del Roser

Els entorns, tant de les restes del conjunt com el tossal sobre el que s'assenta l'ermita i cementiri els camins principals d'accés al conjunt, es cataloguen com «entorn de protecció del BRL», i «zones de protecció arqueològica», s'assenyalen al plànol que s'adjunta a continuació.

Totes les parcel·les rústiques que donen front «o envolten» el monticle de l'ermita del Roser seran doncs «entorn de protecció». Els seus números de referència del cadastre de urbana i rústica són els que s'indiquen als plànols.

El Convent Dominicà de Santa Anna i el seu recinte

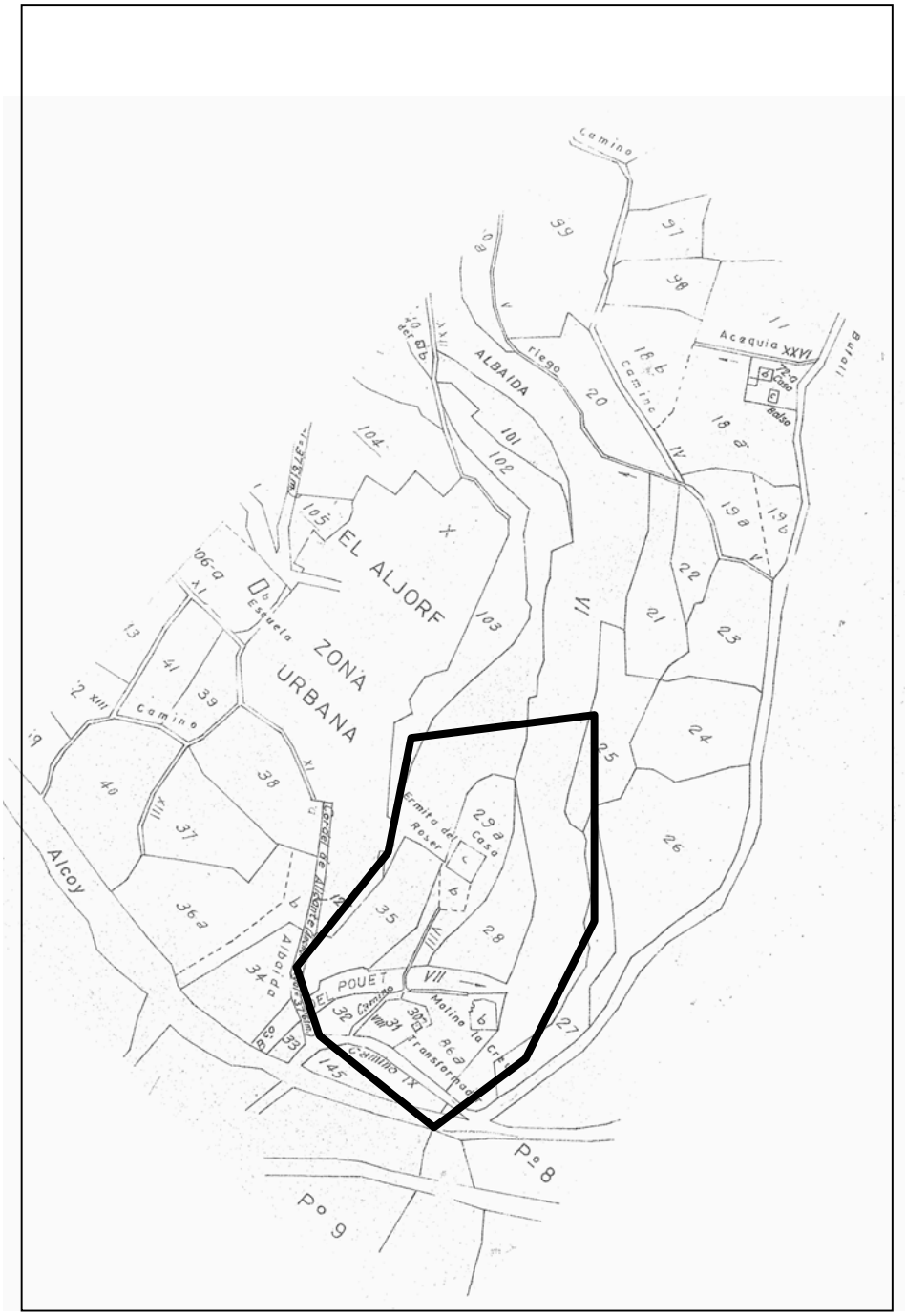
Els entorns, tant de les restes del conjunt com el tossal sobre el que s'assenta el convent dominicà de Santa Anna, i els camins principals d'accés al conjunt, es cataloguen com «entorn de protecció del BRL», i «zones de protecció arqueològica», s'assenyalen al plànol que s'adjunta a continuació.



Totes les parcel·les rústiques que donen front –o envolten– la zona del convent seran –doncs– «entorn de protecció». Els seus números de referència, del cadastre de rústica són els que s'indiquen als plànols.

El molí de la Creu (o del Cup, o del Roser)

Els entorns, tant de les restes del conjunt com la riba del riu sobre el que s'assenta el antic molí de la Creu i el camí d'accés al conjunt, es cataloguen com «entorn de protecció del BRL», i «zones de protecció arqueològica», s'assenyalen al plànol que s'adjunta a continuació.



Totes les parcel·les rústiques o urbanes que donen front –o envolten– la zona del molí seran –doncs– «entorn de protecció». Els seus números de referència, del cadastre de rústica o d'urbana, són els que s'indiquen als plànols.

Article 3. Conjunts d'interés arquitectònic.

El Clòs de la Vila.

El Raval Jussà.

El Raval Sobirà.

El poble de l'Aljorf.

Els edificis situats en estos conjunts contribueixen a definir un ambient valuós per la seua bellesa, tipisme o caràcter tradicional. Les obres permeses són les de rehabilitació, descrites pels apartats A i B de l'article 95 del RPCV. Excepcionalment podrà permetre's la substitució total o parcial d'algun dels edificis en atenció al seu deficient estat de conservació i a la qualitat i harmònica integració del nou amb la resta de conjunt. En tot cas, les operacions de transformació hauran de mantindre les seues característiques essencials (parcel·lació, alçària total, alçàries de planta, volum, colors, distribució de buits, ràfecs...), o si es tractara d'obra nova, reproduir els ritmes i proporcions de l'edificació preexistent o proposar solucions adequades a l'espai i ambient característic.

Article 4. Edificis protegits.

Claus: BIC: Bé d'interès cultural.

BRL: Bé de rellevància local.

I: Protecció integral.

P: Protecció parcial.

A: Protecció ambiental.

4.1. Classes i abast de les proteccions.

Protecció integral

Cal preservar les seves característiques arquitectòniques originàries.

Sols s'admetran obres de restauració i conservació per al bon manteniment o reforç dels elements estructurals, així com també la millora de les instal·lacions del immoble.

Tanmateix, podran autoritzar-se:

A) L'enderroc d'aquells cossos d'obra, que per ser obra afegida, desvirtuen la unitat arquitectònica original.

B) La reposició o reconstrucció d'aquells cossos i buits primitius quan milloren la vàlua cultural del conjunt.

C) Les obres excepcionals de redistribució de l'espai interior sense modificar les característiques estructurals o exteriors de l'edifici, sempre que allò no desmereixca els valors protegits ni afecte a elements constructius a conservar.

Protecció parcial

Aquestes construccions, cal conservar-les, almenys en part, preservant els elements definitoris de l'estructura arquitectònica o espacial i els que presenten valor intrínsec.

Podran autoritzar-se:

A) Les obres amb coherència amb els valors catalogats sempre que es conserven els elements definitoris de l'estructura arquitectònica o espacial, com els espais lliures, altures, forja, jerarquització de volums interiors, escales principals, l'accés al immoble, la façana i demés elements propis.

B) L'enderroc d'alguns dels elements assenyalats a l'apartat precedent, quan no abasten de protecció específica per aquest catàleg i, a més, presenten escàs valor definitori del conjunt o quan la seua preservació comporte greus problemes de qualsevol tipus per a la millor conservació del immoble.

Protecció ambiental

Podran autoritzar-se obres de:

A) Enderrocament de les seues parts no visibles des de la via pública, preservant i restaurant els seus elements propis i escometent la reposició del volum preexistent, respectant l'entorn i les característiques originàries de l'edificació.

B) L'enderroc o reforma de la façana i elements visibles des del carrer, amb llicència d'intervenció per a un projecte de fidel reconstrucció, remodelació o construcció alternativa de major interès arquitectònic, que contribuisca a preservar els trets definitoris del ambient protegit.

C) En àrees de renovació tipològica, l'enderroc total, selectiu a mesura que s'assegure la renovació conjunta de entorns visuals complets.

4.2. Normes per a qualsevol element catalogat.

1. Per a tots els elements catalogats es preservarà la possibilitat d'instal·lació de rètols de caràcter comercial o similar, i limitaran les obres de reforma de les plantes baixes, per a fi de la preservació de la imatge del immoble i el manteniment de la seua coherència, a criteri dels tècnics municipals.

2. S'entén afecta a la protecció, tota la parcel·la en la qual s'ubica l'element catalogat.

3. A més de les disposicions del RPCV, caldrà acomplir la legislació sectorial en matèria de patrimoni cultural

1. Arquitectura religiosa.

	Nivells de protecció
1.1. Temples parroquials.	
1. L'església arxiprestal de Santa Maria Assumpta	BRL
2. L'església de la Nativitat de la Verge Maria (l'Aljorf).	I
1.2. Edificis conventuals.	
3. El Convent Caputxí de la Immaculada Concepció	P
4. El Convent Dominicà de Santa Anna i el seu recinte	BRL
1.3. Ermites, calvaris, cementeris.	
5 L'església de Sant Miquel Arcàngel	I
6. L'ermita de la Verge Maria de Gràcia	I
7. L'ermita de la Verge Maria del Roser	BRL
8. L'ermita de Sant Antoni Abat	I
9. L'ermita de Sant Joan (o del Salvador)	I
10. L'ermita de Sant Josep	I
11. El Calvari i l'ermita del Crist	P
12. La creu de terme de les Eres	I
2. Arquitectura civil.	
2.1. Castells, muralles i portals.	
13. El Castell Vell	BIC
14. La muralla de la Vila	BIC
15. El Portal Major i la barbacana de Sant Cristòfol	BIC
16. El portal d'Ontinyent	BIC
17. La porta de la Vila	BIC
18. La porta de València	BIC
2.2. Palaus i casalicis.	
19. El palau dels Milá i Aragó, marquesos d'Albaida	BIC
20. La casa de Vallcaneda (Ajuntament Vell)	I
21. La casa Abadia	P
22. La casa del Bisbe Tormo Julià	P
23. La casa de Llinàs (Ajuntament Nou)	I
25. La casa de Mascarell (S. Joan, n.º 18)	P
26. La Casa Gran de la Glorieta (Verge del Remei, n.º 4)	P
2.3. Edificis d'utilitat pública.	
29. La casa del Patronat (S. Joan, n.º 10)	P
30. La casa de la Beneficència	P
31. Les Escoles Velles «d'Elies Tormo-La Passarel.la».	P
32. Les escoles de «Costura Pedro» (Elies Tormo, n.º 1)	P
33. L'institut de Batxillerat Josep Segrelles	p
34. El Cercle Cultural Pintor Segrelles (Major, n.º 27)	A
2.4. Cases particulars.	
24. La casa del carrer Sant Joan, n.º 8	P
27. La casa d'Herrero (Elies Tormo, n.º 13)	A
28. El Llotgedó de la Vila (Fraga, n.º 2)	A
35. La casa de Bellver (Nicolás Factor, n.º 38-40)	P
36. La casa de Pepica Mas (Nicolás Factor, n.º 8)	P
37. La casa de Garrofero (Trinitat, n.º 18)	P
38. La casa de la Fusteria (Trinitat, n.º 8)	P
39. La casa museu del Pintor Segrelles (Plaça Pintor Segrelles, n.º 1)	I
40. La casa de la Plaça Major, n.º 5	P
41. La casa del carrer de La Font, n.º 26	P
42. La casa del carrer Verge del Remei, n.º 7	P
43. La casa del Raconet (Major, n.º 9)	P
44. La casa del Carrer Major, n.º 15 (Major, n.º 15)	P
45. La casa del Carrer Major, n.º 11	P
46. La casa del carrer d'Eduard Torres, n.º 4	p
47. La casa d'Artemi Pla (Eduardo Torres, n.º 13)	P
48. La casa de Soler i Estruch (Eduardo Torres, n.º 23)	P
49. La casa d'Antoni Vidal (L'Ereta, n.º 1)	p
50. La casa de Monzó (L'Ereta, n.º 5)	p
51. La casa del carrer de la Verge del Remei, núm 15	p
52. La casa de Tormo (S. Joan, n.º 31)	P
54. La casa de Boronat (calle del Real, n.º 18)	P
2.5. Fonts i llavadors públics.	
55. La font i el llavador de la Vila	p
56. La font de la Plaça	I
57. La font de L'Hort de Palau	p
58. La font del carrer d'Avall	p
59. La font de la Barrera	P
60. La font del Barri de Sant Antoni	p
61. La font de la Glorieta (o del Lleó)	p
62. La font i el llavador del Vall del Riu	p
63. La font i el llavador de l'Aljorf	p
2.6. Ponts antics i moderns.	
64. El pont del Molí de la Creu	I
65. El pont de la Pedrera	P
66. El pont de la carretera Barcelona-Càdis, N 340	P
3. Arquitectura industrial.	
67. El fumeral del Blanqueo	A
68. El fumeral de Penalba	A
69. La fàbrica d'alcohol de l'estació i el fumeral	A
70. La fàbrica i el fumeral de Sempere	A

	Nivells de protecció
4. Arquitectura rural.	
4.1. Vil·les i xalets periurbans.	
101. La casa de Betilla	A
102. La casa de Monzó	A
4.2. Masos i cases de camp.	
103. La casa Xopà	A
105. La casa de Santa Clotilde	A
106. La casa de Santa Teresa	A
107. La casa de Pic	A
108. La casa de Palloc	A
109. La casa de la Palmera	A
110. La masia de l'Apotecari (o de Sant Vicent)	A
111. La casa dels Barranquets de Dalt (o de l'Ermita)	A
112. La casa dels Barranquets de Baix	A
113. La casa de Fenoll	A
114. La casa d'Onze Arroves	A
115. La casa de Xorro	A
116. La casa de Ros	A
117. La casa de Garrofero	A
118. La casa del Barranc	A
119. La casa de la Viuda	A
120. La casa de Pere Pla	A
121. La casa de Vidal	A
122. La casa del Pansat	A
123. La casa de Serafina	A
124. La casa de les Clotes	A
125. La casa de la Pedrera	A
126. La casa de Santa Maria	A
127. La casa de Sou	A
128. La casa del Cau de la Trompa (o dels guardes)	A
129. La casa de l'Amerador	A
130. La casa dels Carnissers	A
132. La casa de la Senyoria	A
133. La casa de Ricard Lloret	A
134. La casa del Cipreret	A
135. La casa del Sagristà	A
136. La casa de Sant Abdó (o «de Sandon»)	A
137. La casa de Botó	A
138. El corral de Marau o casa de Sant Carles	A
139. La casa de Madramany	A
140. La casa del Comte (o «del Conde»)	A
141. La casa de Teatino	A
142. La casa de Mas	A
143. El Mas Blanc de Vicedo	A
144. La casa del Forcall de Mascarell	A
145. La casa de Tanta	A
146. La casa de Satorre	A
147. La casa de Llapisera o de Graner	A
148. La casa de Petre (o de Sant Elies)	A
161. La fàbrica de cementos Vulcania	A
4.3. Séquies i molins.	
149. La séquia mare de la Font del Port	P
150. L'aqüeducte de la casa de Satorre	A
151. La bassa antiga de Betilla	A
152. La bassa de l'Horta de l'Aljorf	A
104. El molí de l'Asseit	A
131. El molí de Rodenes (o de Gàfit, o de Dalt)	A
153. El molí de Dalt de Santa Anna	A
154. El molí de Baix de Santa Anna	A
155. El Molí Nou de la serra	A
156. El molí de Porta	A
157. El molí de les Clotes	A
158. El molí de la Creu (o del Cup, o del Roser)	BRL
159. El molí d'Elies (o de Cutetes)	A
160. El molí de la Matona (o del Pont de les Palanques)	A

Article 5. Àrees de protecció arqueológica.

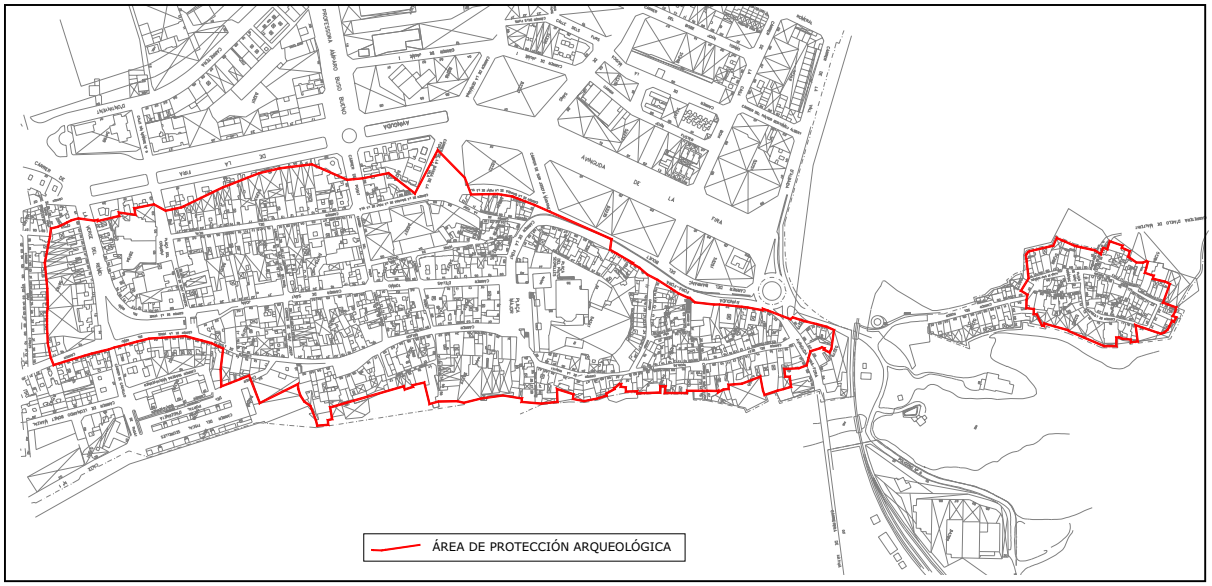
El Catàleg de Béns i Espais Protegits, inclòs en el PGOU d'Albaida, conté els següents Elements i Àrees de Protecció Arqueològica:

A) Espais urbans.

A.1. Nuclis històrics (S.XIII-S.XVIII).

Es proposa com «Zona de Protecció Arqueològica» (ZPA).

Veure Plànol cadastral adjunt.



En aquesta àrea, que es grafia al plànol d'Àrees de Protecció Arqueològica (veure cadastral adjunt) es pretenen els següents objectius:

—Delimitar el nucli històric.

—Preservar i documentar les restes arqueològiques.

A.1.1. Tipus d'intervenció.

Pel seu caràcter d'hàbitat històric, el nucli històric (S.XIII-S.XVIII), es declara com «Zona de Protecció Arqueològica» (ZPA). En conseqüència, tot moviment de terres haurà d'estar precedit de la pertinent llicència municipal, prèvia realització de l'informe tècnic pertinent. S'estarà a allò que diu i regula el títol III «del Patrimoni arquològic i paleomtològic» de la Llei de Patrimoni Cultural Valencià (Llei 4/1998, d'11 de juny, i Llei 7/2004, de 19 d'octubre).

A.1.2. Procediment d'actuació.

En el nucli històric, on –generalment– es preveu l'existència de restes arqueològiques al subsòl, les operacions de desenvolupament –incloent l'edificació i urbanització– estaran condicionades a la investigació prèvia, amb el procediment regulat pel títol III «del Patrimoni Arquològic i Paleomtològic» de la Llei de Patrimoni Cultural Valencià (Llei 4/1998, d'11 de juny, i Llei 7/2004, de 19 d'octubre).

B) Zones «M» de protecció arqueològica.

B.1. Protecció arqueològica, paleontològica i etnològica (a aplicar en qualsevol classe de sòl).

1. L'Ajuntament d'Albaida és el responsable de la protecció i conservació de les restes arqueològiques que apareguen i dels treballs arqueològics que es facen.

2. Les restes arqueològiques de qualsevol tipus, trobades com a resultat d'excavacions o troballes casuals, és obligació dipositar-les en l'Ajuntament.

3. Condicions de les obres:

Qualsevol obra a realitzar dintre dels àmbits de protecció i que afecte al subsòl o a elements que a criteri dels serveis tècnics municipals, pugen ésser considerats com a restes arqueològiques, paleontològiques o etnològiques, caldran que obtinguen un informe previ dels serveis arqueològics competents on s'indicarà:

• Necessitat de realització de rases, prospeccions o seguiment arqueològic.
• Fixació de terminis necessaris per als treballs.
• Precaucions prèvies i durant l'excavació.
• Condicions de l'excavació o moviment de terres.
• Previsió del tipus de restes que poden aparèixer.
• Qualsevol altra circumstància per al manteniment del patrimoni.

4. Si en el transcurs de l'obra es sospita o constata la presència de les indicades restes, el propietari del terreny deurà comunicar-ho a l'Ajuntament. L'incompliment d'aquesta obligació serà motiu suficient per a la presentació de la corresponent denúncia davant el jutjat per apropiació indeguda.

Advertit l'Ajuntament, podrà ordenar la paralització, total o parcial de les obres, tinguen o no llicència municipal i autorització sectorial corresponent, a fi d'estalviar el malbé, pèrdua o destrucció dels béns patrimonials existents, tot d'acord amb l'article 6.7 i 44 de la Llei 13/85, de 25 de juny, del Patrimoni Històric Espanyol.

5. La sol·licitud de llicència d'obres implica automàticament l'acceptació pel sol·licitant de que els serveis tècnics municipals, puguen accedir lliurement als terrenys u obres, abans, durant o després de les obres.

6. A més de les proteccions establertes al catàleg, i en compliment d'allò que diu la Llei del Patrimoni Cultural Valencià (Llei 4/98 de 11 de juny) en el seu article 58.4 es delimitaran àrees de protecció, en les quals per a qualsevol obra de moviment de terres o operació semblant al subsòl, ja siga públic o privat, caldrà obtenir un informe, segons les condicions que s'estableixen. Les intervencions arqueològiques o paleontològiques es faran a l'empar i segons allò que diuen els articles 60 a 64 de l'esmentada llei.

B.2. Les condicions de protecció seran:

En aquestes àrees s'estableix una zona de protecció de 100 ml des del perímetre exterior del jaciment delimitat. En qualsevol cas, podrà concretar-se aquest àmbit si es realitza una prospecció arqueològica i s'acota i delimita el jaciment. Es situen on es situen en allò referent a la classificació urbanística del territori, prèviament a la concessió de la llicència d'obres de qualsevol tipus que supose un moviment de terres, serà imprescindible l'elaboració d'un informe d'intervenció arqueològica. La concessió o no de la llicència d'obres vindrà condicionada pel resultat de l'esmentat informe.

B.3. Llistat de jaciments arqueològics.

• Covalta.
• Puntal de la Rabosa.
• Castell Vell.
• Covatxa sepulcral del camí reial.
• El tossal d'en Roda.
• El alt del Pont Trencat.
• Santa Anna.
• El corral del Bollo.
• El Sifó de les Fanecades.
• Santa Clotilde.

C. Als sectors de sòl urbanitzable.

Per a prevenir afeccions a jaciments arqueològics no coneguts i davant del possible desenvolupament de sectors de sòl urbanitzable, s'haurà de realitzar una prospecció arqueològica prèvia, realitzada per tècnic competent, que com tota actuació d'aquest tipus, haurà d'ésser autoritzada per la Conselleria de Cultura, Educació i Esports, tal i com ho regula l'article 60 i següents de la Llei del Patrimoni Cultural Valencià.

Article 6. Construccións de caràcter etnogràfic.

Es tracta de restes amb hipotètics valors de caràcter etnogràfic. Per a prevenir i preservar possibles afeccions de caràcter etnogràfic-etnològic totes les edificacions rurals assenyalades al present catàleg i en concret al «llistat 4 Arquitectura Rural», números identificatius: 101 al 160 inclusiu; es regula el procediment per a demanar la preceptiva llicència d'obres:

Quan el propietari o promotor d'una edificació de les referides als paràgrafs precedents, tinga expectatives de desenvolupar la seva propietat incloent l'edificació i urbanització, deurà –obligatòriament– sol·licitar l'autorització prèvia mitjançant la presentació a la Conselleria de Cultura, Educació i Esports, d'un avantprojecte de allò que pretén realitzar, perquè –en el termini de tres mesos– és realitzen els estudis, que decidiran si les obres són autoritzables i acordes amb la protecció de caràcter etnogràfic.

Disposició transitòria

Qualsevòl intervenció de rehabilitació o de nova planta que es duga a terme als dos nuclis històrics assenyalats, deurà sotmetrés a informe de la Direcció General de Patrimoni.

Una vegada aprovat el PGOU, tota intervenció que afecte els BIC, o els immobles compresos en el seu entorn, haurà de ser autoritzada per la Conselleria de Cultura i Educació, a l'empar de l'art. 35 de la llei LPCV.

Albaida, juny de 2002.—Per l'equip redactor Safor 7, Joaquim Egea i Martínez; Francesc Boscà i Mayans.

Normas urbanísticas

Título I. Generalidades.

Artículo 1. Naturaleza, ámbito y antecedentes del plan general.

El Plan General Municipal de Albaida es el instrumento de ordenación integral del territorio del municipio y, a tal efecto y de conformidad con la legislación urbanística vigente, define los elementos básicos de la estructura general del territorio y clasifica el suelo, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo. Además, ya sea directamente o por medio de los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo, el plan delimita las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especifica los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio legítimo de dichas facultades.

La documentación que integra el plan general es el resultado del anterior documento general: Normas Subsidiarias de Planeamiento y sus modificaciones puntuales y desarrollos mediante las oportunas figuras de planeamiento.

El plan general y la documentación que lo integra sustituyen plenamente, en lo que se refiere al término municipal de Albaida, a las figuras citadas en el apartado precedente y a la documentación correspondiente, salvo en los supuestos de transitoriedad expresamente previstos en estas ordenanzas, o que resultaren procedentes al amparo de la LRAU.

Este plan general lo integra la siguiente documentación:

Memoria informativa.
Planos de información.
Memoria justificativa.
Fichas y cuadros estadísticos.
Normas urbanísticas.
Planos de ordenación.

Sin perjuicio de lo establecido en la legislación urbanística vigente las administraciones y administrados quedan obligados al cumplimiento de las determinaciones del plan general y de sus instrumentos de desarrollo.

Se faculta expresamente a la Corporación Municipal para que resuelva los casos no previstos en estas normas y las dudas que pudieran surgir en su interpretación, así como para dictar las disposiciones necesarias y convenientes a su mejor aplicación, basándose en los preceptos contenidos en otros instrumentos urbanísticos de aplicación

los principios informantes del plan general, los de la legislación urbanística vigente y los generales del derecho, sin perjuicio de los recursos que en vía jurisdiccional fueren procedentes.

El plan general cumple el principio de jerarquía de las normas jurídicas y las referencias expresas a éstas se entienden hechas a las normas vigentes en el momento de la entrada en vigor del mismo o, en su caso, a aquellas posteriores que las sustituyan.

Artículo 2. Vigencia del plan general.

El plan general y el planeamiento de desarrollo tienen vigencia indefinida, salvo la de los programas para el desarrollo de las actuaciones integradas o aisladas, que será la que en ellos se establezca.

Los planes son ejecutivos y entran en vigor en la forma establecida en el artículo 59 de la LRAU (Ley 6/94, 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística).

El planeamiento municipal podrá ser modificado, revisado y suspendido en la forma prevenida en los artículos 35, 36, 55, 57 y concordantes de la LRAU.

Las modificaciones y revisiones de los planes, incluido el general, que no afecten a la ordenación urbanística estructural del territorio, se elaborarán, tramitarán y aprobarán de conformidad con lo establecido en el artículo 52 de la LRAU para el planeamiento de desarrollo. A tales efectos las distintas zonas de suelo urbano tendrán la consideración de ámbitos de planeamiento diferido.

Artículo 3. Efectos del plan general.

La entrada en vigor del plan general le confiere los siguientes efectos:

Publicidad, lo que supone el derecho de cualquier ciudadano a consultarlo por sí mismo, o a recabar información escrita sobre su contenido y aplicación en la forma que se regule según las presentes ordenanzas.

Ejecutoriedad, lo que implica, por una parte, la facultad para emprender la realización de los proyectos y obras que en el plan están previstos, la declaración de utilidad pública de los mismos y de la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o de imposición de servidumbre y, en general, la habilitación para el ejercicio por el Ayuntamiento de las funciones enunciadas por la ley, por el propio plan, en lo que sea necesario para el cumplimiento cabal de sus determinaciones.

Obligatoriedad, lo que apareja el deber, legalmente exigible, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y los demás organismos de la Administración Pública como para los particulares.

Artículo 4. Normas de aplicación directa.

Son normas de superior rango, que se aplicarán, en todo caso, las establecidas en los artículos 3 de la LRAU y 138.b) de la Ley del Suelo de 1992, declarado vigente por la disposición derogatoria única de la Ley del Suelo 6/1998.

Artículo 5. Planeamiento de desarrollo del plan general.

Con sujeción a la normativa y planeamientos de superior rango el plan general se desarrolla y complementa a través de los instrumentos enumerados en el artículo 12 de la LRAU. El desarrollo corresponderá al Ayuntamiento y demás entidades urbanísticas en la esfera de sus específicas competencias, sin perjuicio de la participación de los particulares en la forma regulada en la normativa urbanística y en las presentes normas.

Salvo en los supuestos específicos aludidos en el artículo 23.1 de la LRAU, los planes de reforma interior y los estudios de detalle sólo serán viables en los espacios expresamente definidos en los planes y con el alcance máximo permitido por la legislación urbanística establecida en los artículos 12, 23 y 26 de dicha ley.

En lo referente a estudios de detalle:

1. Se autoriza su redacción, con el objetivo de completar o, en su caso, adaptar las determinaciones establecida en estas normas, para el suelo urbano y en el suelo urbanizable.

2. Su contenido tendrá como fin, el proveer o reajustar, según proceda:

a) Definición de alineación y rasantes.

b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.

3. La documentación de los estudios de detalle se ajustará a lo establecido en el artículo 101 del RPCV.

4. La función de los estudios de detalle es la señalada en el artículo 100 del RPCV.

Artículo 6. Convenios urbanísticos.

1. El Ayuntamiento potenciará los convenios urbanísticos con otras administraciones, instituciones y particulares, en aras de la eficacia y eficiencia de las actuaciones urbanísticas, con sujeción a lo dispuesto en las disposiciones adicionales sexta de la LRAU y cuarta de la Ley del Suelo No Urbanizable.

2. El Ayuntamiento decidirá en cada caso la procedencia o no de formalizar el convenio en documento público, toda vez que dicho requisito no se establece como obligatorio con carácter general.

Artículo 7. Terminología de las normas.

Salvo indicación expresa en otro sentido estas normas se regirán por las definiciones, conceptos, condiciones y requisitos que se establecen en el vigente Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana, aprobado por Orden de 26 de abril de 1999, del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, y publicado en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» número 3.488, de 5 de mayo de 1999.

Artículo 8. Condiciones generales de la edificación.

Apartado 1

En defecto de regulación expresa en las distintas zonas de ordenación urbanística o planes será de aplicación el contenido de lo dispuesto en el presente artículo.

Apartado 2. Patios de edificación.

Se clasifican en tres tipos:

a) Patios interiores.

b) Patios de manzana.

c) Patios mancomunados.

Los patios interiores y patios mancomunados se ajustarán a los requisitos previstos en la Orden de 22 de abril de 1991, del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueba la modificación y el texto refundido que desarrolla las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el Ambito de la Comunidad Valenciana y publicado en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» número 1.548, de fecha 22 de mayo de 1991.

Los patios de manzana. Son aquellos que resultan determinados como consecuencia de la limitación de la profundidad edificable de las edificaciones. Pueden ser de dos clases, a saber:

a) Edificables hasta una altura máxima de 7 ml. para usos comerciales o espectáculos. En estos casos las construcciones que pretendan alcanzar dicha altura se deberán separar de la alineación interior un mínimo de 3,50 ml., debiendo quedar, en todo caso, suficientemente garantizada la correcta ventilación e iluminación de las piezas habitables de la planta primera y superiores.

b) Edificables sólo en planta baja, pudiendo ocupar en este caso el 100 por 100 de la superficie de la parcela.

Los patios mancomunados son aquellos que dan luz y ventilación simultáneamente a edificios de propietarios distintos. Estos tipos de patios se expresarán claramente en los planos de proyecto, debiendo probar documentalmente al solicitar la correspondiente licencia de obras, la autorización de los propietarios de ambos edificios, que constará en escritura pública debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.

Todos los paramentos vistos recayentes a los patios tendrán tratamiento de fachada.

Apartado 3. Altura reguladora.

Se denomina altura reguladora a la dimensión vertical, medida en el plano de fachada de la edificación, desde la rasante de la acera hasta la intersección con la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

Altura reguladora, es la formulada en función de las plantas permitidas según los planos de la serie 10.

Se aplicará la siguiente formulación:

$$H = 4{,}5 + 3{,}20 \times (n - 1)$$

Donde H es la altura en metros y n es el número de plantas.

Núm. de plantas	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX
Altura de cornisa	4,50	7,70	10,90	14,10	17,30	20,50	23,70	27,00	30,20

o, bien, la siguiente fórmula,

$$H = 4{,}0 + 3{,}05 \times (n - 1)$$

Núm. de plantas	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX
Altura de cornisa	4,00	7,05	10,10	13,15	16,20	19,25	32,30	25,35	28,40

o en otro caso la específica de zona.

—Si como consecuencia de la construcción de una edificación quedaran paramentos vistos el promotor vendrá obligado a tratarlos como fachadas.

Apartado 4. Medición de la altura reguladora.

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

En los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera la altura reguladora se medirá, en vertical, desde la rasante de la acera hasta una línea paralela a la rasante natural del terreno que pase por la intersección entre el plano de fachada y la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

Se expresa en metros (m).

En el caso de parcelas con fachadas a dos calles formando esquina la medición de la altura se realizará desarrollando las fachadas como si fueran una sola.

Cuando en una parcela cambien las condiciones de volumen o la zona de ordenanzas en dos fachadas diferentes se aplicará a cada una de ellas su normativa independientemente. Si la ordenación no previese un patio de parcela de manzana libre de edificación se aplicará a cada fachada la normativa correspondiente hasta el punto medio de la distancia entre las alineaciones exteriores de ambas vías.

Como criterio general las parcelas en pendiente nunca tendrán una edificabilidad superior a la que le correspondería sobre terreno llano.

Apartado 5. Altura total.

Se define la altura total como la dimensión vertical medida desde la rasante de la acera hasta el punto más alto del edificio, excluidos los elementos técnicos de las instalaciones.

En las calles con pendiente y en los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera la medición de este parámetro se realizará de forma similar a la indicada en el artículo anterior.

Se expresa en metros (m).

Apartado 6. Altura de planta.

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

Se expresa en metros (m).

Apartado 7. Altura libre de planta.

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

Se expresa en metros (m).

Apartado 8. Número de plantas.

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

No se consideran a efectos de este parámetro las entreplantas ni los sótanos y semisótanos. En las calles con pendiente se estará a lo dispuesto en el apartado 4 de este artículo.

Apartado 9. Planta ático.

Se denomina planta ático a la última planta de un edificio, siempre que su fachada se encuentre retranqueada de los planos de fachada del inmueble.

En los casos señalados en los planos la construcción de áticos deberá adecuarse a las siguientes condiciones:

a) Deberán retranquearse de la alineación de fachada una distancia de 3,10 ml. (sin contar vuelos). En edificación en chaflán y en caso de fachadas continuas con otras edificaciones más altas existentes con anterioridad a este plan general se permite su encaje, adosando un paramento a dicha fachada vista una dimensión máxima de 6 ml.

b) Sobre la superficie libre de edificación, y definida por los anteriores retranqueos obligatorios, no se podrá construir ningún tipo de edificación.

c) Su solución de cubierta será a dos aguas en toda la superficie del mismo, con una pendiente comprendida entre el 20 y el 30 por 100.

d) La altura de cumbrera vendrá determinada por la aplicación de las precitadas pendientes, no pudiendo superar, en ningún caso, a la altura reguladora en más de 2,50 ml.

e) La cumbrera deberá situarse en una banda de 1 ml. de anchura, medida desde el plano vertical paralelo a la alineación de fachada y que pasa por el punto medio de la profundidad del ático.

f) El alero de la cubierta tendrá un vuelo máximo de 40 cm.

g) Se permite el aprovechamiento de todo el espacio comprendido dentro de la envolvente volumétrica definida por aplicación de los parámetros anteriores.

Apartado 10. Aprovechamiento bajo cubierta.

Se denomina aprovechamiento bajo cubierta a la utilización del espacio comprendido entre la cubierta inclinada del edificio y el forjado del techo de la última planta.

Unicamente podrá utilizarse en los casos que expresamente autorice el plan, con las limitaciones en cuanto a su uso y dimensiones que en él se establezcan y en las condiciones de cómputo de edificabilidad expresadas en el artículo correspondiente al cómputo de la superficie construida total.

Se autoriza el empleo de los bajos de la cubierta como trasteros, desvanes, cambras, etc.

La ventilación e iluminación de este espacio se hará a través de huecos dispuestos en los planos de cubierta o fachada recayentes al interior del edificio, nunca a vía pública u otros espacios públicos.

La solución de cubierta será a dos aguas, debiendo tener el faldón de la misma recayente a vía pública u otro espacio público una profundidad máxima de 9 ml. y con una pendiente comprendida entre el 20 y el 60 por 100.

La altura de cumbrera vendrá determinada por aplicación de la precitada profundidad y pendiente a dicho faldón de cubierta.

El alero de la cubierta tendrá un vuelo máximo de 40 cm respecto al plano vertical que define la alineación de la edificación.

Apartado 11. Entreplantas.

Se denomina entreplanta a aquella planta que tiene el forjado del suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja.

La superficie de la entreplanta no podrá superar el sesenta por ciento de la superficie de la planta baja.

1. Se distinguen los siguientes tipos de entreplantas:

Entreplantas vinculadas espacial y funcionalmente a la planta baja (altillo).

Entreplantas independientes espacial y funcionalmente de la planta baja (entresuelo).

2. Los altillos deberán cumplir las siguientes limitaciones:

a) La construcción de los mismos estará vinculada necesariamente a la habilitación del local para el uso que se pretenda.

b) Se destinarán exclusivamente a actividades complementarias del uso del local de planta baja, debiendo accederse a él desde la misma.

c) Su ocupación en planta no excederá del 60 por 100 de la superficie construida del local, debiendo quedar un hueco unitario que permita la adecuada vinculación espacial con la planta baja, dicho hueco deberá situarse inexcusablemente en los primeros 3 ml. de la planta baja, contados desde la alineación de fachada.

d) La altura libre mínima será de 2,20 ml., tanto en la planta baja como en la planta altillo.

3. Los entresuelos deberán cumplir las siguientes limitaciones:

a) El entresuelo se destinará exclusivamente a usos administrativos, debiendo tener acceso directo desde la vía pública mediante escalera independiente de la general de comunicación del edificio, a la cual se le prohíbe tener acceso.

b) Su ocupación en planta podrá alcanzar el 100 por 100 de la superficie de la planta baja.

c) La altura libre mínima será de 2,50 ml.

d) La solución de huecos abiertos a fachada, así como su tratamiento externo, deberá ser armónica con la de la planta baja.

e) A efectos del cómputo del número de plantas se entenderá que el entresuelo es una planta más del edificio.

Apartado 12. Semisótano.

Se denomina semisótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se encuentra entre el plano horizontal que contiene la rasante de la acera y el situado a un metro por encima de dicho plano.

En los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera se considerará semisótano a aquella planta o porción de la misma cuya cara inferior del forjado de techo se encuentre entre el plano que contiene la rasante natural del terreno y el situado a un metro por encima de dicho plano.

Apartado 13. Planta baja.

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

Apartado 14. Planta piso.

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

Apartado 15. Sótano.

Se denomina sótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se sitúa por debajo del plano horizontal que contiene la rasante de la acera.

En los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera se considerará sótano a aquella planta o porción de la misma cuya cara inferior del forjado de techo se encuentre por debajo del plano que contiene la rasante natural del terreno.

Apartado 16. Cuerpos volados.

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

Se regulan en este apartado aquellos elementos de las construcciones que, formando parte del edificio, sobresalen de las alineaciones de fachada. Pueden ser de dos tipos:

a) Aquellos que invaden el ámbito de la vía pública u otro espacio público.

b) Aquellos que invaden el plano vertical que define la profundidad edificable.

La profundidad de los cuerpos volados especificados en el apartado a) del punto anterior dependerá de la anchura de las calles a las cuales den frente y se medirá en la forma y con las mismas condiciones establecidas para medir la altura reguladora.

Los cuerpos volados, que formando parte de la distribución de la planta del edificio sean utilizables y tengan acceso directo a ellos, como balcones, solanas, galerías, miradores, etc., se sujetarán a las siguientes condiciones:

La dimensión máxima del vuelo queda regulada según el siguiente cuadro, en función de la anchura de la calle:

Ancho calle	Balcón	Mirador
Hasta 3 ml.	No	No
Mayor de 3 ml.	0,40	No
Mayor de 6 ml.	0,80	No
Mayor de 8 ml.	1,00	1,00
Mayor de 10 ml.	1,20	1,20

En los casos de calles de ancho irregular se regulará la dimensión del vuelo teniendo en cuenta la media del ancho de la calle en el tramo de la calle a que dé frente la parcela.

La altura mínima desde el pavimento de la acera o rasante hasta el plano inferior del forjado del vuelo será de 3,30 ml. medidos desde el punto más desfavorable.

En edificios con fachadas a dos o más calles, sean o no continuas, los vuelos permitidos serán los correspondientes a la calle a la cual recaigan.

En edificios situados entre medianeras, si los contiguos pertenecen a propiedades distintas, los cuerpos volados se separarán 60 cm del eje de medianería y no invadirán el plano vertical que apoyado sobre el eje de medianería de fachada forme un ángulo de 45º con la alineación de la misma.

En ningún caso los cuerpos volados podrán rebasar la arista interior del bordillo que delimita el pavimento de la acera.

Los cuerpos volados especificados en el apartado b) del punto 1 cumplirán las siguientes condiciones:

Sólo podrán destinarse a la formación de balcones.

Su saliente máximo será de 80 cm.

Su proporción no podrá superar el 40 por 100 de la longitud de la fachada en cada una de las plantas.

El pretil o antepecho del balcón deberá resolverse obligatoriamente con solución de cerrajería calada, prohibiéndose, por tanto, las soluciones de albañilería maciza.

Apartado 17. Elementos salientes.

1. Toldos, marquesinas y repisas. Se consideran incluidos dentro de este apartado aquellos elementos sobresalientes a la alineación de fachada con finalidades decorativas o de protección que no tengan acceso directo sobre los mismos, los cuales cumplirán las siguientes condiciones:

a) El vuelo máximo será de 2 ml., contados desde la alineación de fachada hasta la parte más sobresaliente del elemento volado.

b) La altura mínima a la cual podrán colocarse será de 2,50 ml., medida desde el pavimento de la acera hasta la cara inferior del elemento volado en su punto más desfavorable.

c) La separación del vuelo respecto del eje de medianería será como mínimo de 30 cm.

d) En ningún caso las marquesinas, repisas o cualquier otro elemento sobresaliente de la alineación de fachada podrán rebasar la arista interior del bordillo que delimita el pavimento de la acera.

2. Salientes en plantas bajas. Se regulan en este apartado los elementos constructivos sobresalientes de fachada a nivel de la planta baja del edificio para la composición de portadas de acceso a los mismos, columnas, pilastras, zócalos, etc., los cuales cumplirán las siguientes condiciones:

El saliente permitido será equivalente al 5 por 100 de la anchura de la acera y como máximo de 15 cm.

En calles peatonales que no tengan encintado de bordillos y aceras el saliente máximo autorizado será como máximo de 5 cm.

La altura mínima desde la rasante de la acera hasta el borde inferior de toda reja saliente será de 2,00 ml. Se tolerarán rejas salientes a menor altura de la indicada siempre que no sobresalgan más de 8 cm de la alineación de fachada.

Las puertas o ventanas situadas en las plantas bajas de los edificios, en el barrido de su apertura, no invadirán la vía pública u otros espacios públicos.

3. Escaparates y vitrinas. Tanto en decoración de la planta baja de los locales comerciales, de oficinas y otros análogos, como los huecos de los portales, sólo se permitirá sobresalir de la alineación de fachada un 5 por 100 de la anchura de la acera y como máximo 15 cm. Estas instalaciones respetarán la decoración del portal, sin ocultar ninguna de sus partes. Sólo se autoriza a ocupar con las portadas la superficie de fachada correspondiente a la planta baja del establecimiento sin invadir ninguna parte de la inmediata superior.

4. Muestras. Se entienden por muestras los anuncios paralelos al plano vertical que define la alineación de fachada. Su saliente máximo será igual que el exigido a las portadas debiendo cumplir, además, las siguientes limitaciones:

Quedan prohibidos los anuncios en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de seguridad y estética, así como los que vuelen transversalmente sobre la vía pública u otro espacio público.

En planta baja podrán ocupar únicamente una franja de anchura inferior a 90 cm, situada sobre el dintel de los huecos, y sin cubrir éstos. Deberán ser independientes para cada hueco. También se permitirán muestras de letra suelta sobre el macizo de obra. En ningún caso las muestras podrán cubrir los huecos de la edificación. Las muestras sobre marquesinas tendrán un saliente máximo igual al de éstas y una altura no superior a 90 cm.

Las muestras colocadas en la plantas de los edificios podrán ocupar únicamente una franja de 90 cm de altura como máximo, adosado a los antepechos de los huecos, y deberán ser independientes para cada hueco. También se permitirán muestras de letra suelta sobre macizos de obra. En ningún caso las muestras podrán cubrir los huecos de la edificación. Las muestras sobre marquesinas tendrán un saliente máximo igual al de éstas y una altura no superior a 90 cm.

Quedan prohibidos los anuncios publicitarios sobre las cubiertas y medianeras vistas de los edificios, salvo aquellos que anuncien alguna de las actividades que se realizan en éstos, debiendo, en estos casos, integrarse armónicamente en la solución global de los mismos.

En los edificios exclusivos con uso de espectáculos, comercial, etc., en la parte correspondiente de fachada, podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos que descompongan la ordenación de la fachada.

Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior a 2,50 ml. sobre la rasante de la acera o terreno.

En los muros linderos que queden al descubierto y cumplan en general las condiciones de las presentes ordenanzas, y, en particular, las de su composición y decoración, pueden instalarse muestras sujetándose a las prescripciones establecidas para estas instalaciones en las fachadas.

Se separarán del eje de medianería una distancia mínima de 30 cm.

5. Banderines. Se entienden por banderines los anuncios perpendiculares al plano de fachada, debiendo cumplir, además, las siguientes limitaciones:

Sólo se permiten en plantas bajas y entreplantas, quedando prohibidos por lo tanto en las plantas de piso.

Quedan prohibidos los anuncios en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de seguridad y estética, así como los que vuelen transversalmente sobre la vía publica u otro espacio público.

En cualquier punto la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3,30 ml. Su saliente máximo será igual al fijado para los balcones. Podrán tener una altura máxima de 90 cm.

Se separarán del eje de medianería y/o propiedades distintas una distancia mínima de 30 cm.

6. Aparatos e instalaciones. Los aparatos e instalaciones de refrigeración y/o calefacción deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) En ningún caso podrán emplazarse rebasando el paño de fachada.

b) Si las ventilaciones al exterior de dichos equipos han de situarse en fachada se deberán integrar en el diseño y envolvente volumétrica de las mismas, debiendo preservarse de las vistas, permitiéndose para ello la colocación de elementos decorativos acordes con el entorno y de solución unitaria para todo el edificio.

c) Se separarán del eje de medianería una distancia mínima 60 cm.

d) En cualquier punto la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3 ml.

e) En todo caso se garantizará la recogida y evacuación del agua procedente de la condensación de los equipos en el interior del local, quedando prohibido expresamente el vertido libre a la vía pública u otros espacios públicos.

f) Cumplirán, en todo caso, la normativa específica referente a transmisión de ruidos y vibraciones recogida en la vigente normativa municipal.

g) Aquellos existentes que no cumplan las condiciones anteriores, deberán adecuarse a las mismas en los plazos que disponga el Ayuntamiento en cada caso, aplicando el principio de proporcionalidad.

7. Señalización de fincas. Toda edificación deberá estar convenientemente señalizada con el número de policía que le corresponda en la vía en que esté situada y en caso de ser esquina deberá colocar el rótulo del nombre de la calle.

8. Servidumbres urbanas. El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad, procurando reducir las molestias y avisando a los afectados con la mayor antelación que cada caso permita.

Apartado 18. Sistemas de ventilación.

Patinillo de ventilación. Se entiende por tales, unos conductos verticales, rectangulares o trapezoidales, que permitan inscribir en la sección transversal del mismo un círculo de 70 cm de diámetro como mínimo. Deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Se prohíbe el vertido libre de gases y humos a estos conductos.

b) Serán registrables en toda su extensión.

c) Se elevarán 2 ml. sobre el pavimento de la azotea del edificio y 1 ml. sobre cualquier otro tipo de cubierta inclinada.

d) Deberá comunicarse la parte inferior del mismo con patio o espacio exterior por medio de tubería de 300 cm² de sección mínima, con el fin de asegurar el tiro del patinillo.

e) La parte superior del patinillo se deberá cubrir con una claraboya, pero dejando un hueco perimetral de 40 cm de altura, que no podrá cerrarse bajo ningún concepto.

f) No se podrán abrir huecos practicables desde las piezas habitables.

Chimeneas de ventilación. Se admiten, siempre y cuando su diseño y características se ajusten a lo prescrito por la Orden de 2 de julio de 1975, por la que se aprueban las Normas Tecnológicas de la Edificación, NTE-ISV/1975 «Instalaciones de salubridad: ventilación».

Recogida de humos. En todas las cocinas será obligatoria la construcción de campana de recogida de humos o gases, con independencia de los productos propios de las cocinas económicas, que serán totalmente independientes de las anteriores.

Las chimeneas de hogar bajo, estufas de leña o carbón llevarán sus conductos de humos por medio de conducciones apropiadas al exterior. Dichos conductos verificarán las condiciones del punto 2 del presente apartado.

Los comerciales que deban evacuar humos al exterior deberán dotarse necesariamente de chimeneas que verifiquen las condiciones del punto 2 del presente apartado.

Los comerciales construidos podrán verter humos a fachada siempre que se garantice una depuración total y el buen funcionamiento de la instalación.

La evacuación de humos y/o gases de los locales deberá realizarse obligatoriamente a través de conducto exclusivo, de diámetro mínimo 300 mm, que garantice en todo su recorrido la adecuada estanqueidad y aislamiento térmico acústico, sirviendo, a título de ejemplo, los conductos de chapa de doble capa con alma rellena de material aislante.

Conductos de humos. Extractores. Los conductos de humos o gases en los edificios con viviendas por plantas serán totalmente independientes entre sí, colocándose una conducción por cada vivienda, si bien podrán reunirse en un solo punto para su salida exterior.

Podrán conectarse varias viviendas en un solo conducto cuando éste disponga de dispositivos especiales que impidan la salida del mismo y puedan penetrar por medio de la campana de humos en otras viviendas, siempre que se sitúe dentro de la campana de recogida de humos o gases, los cuales podrán verter a los patios de ventilación, pero no directamente a la vía pública. Se prohíbe la instalación de los citados extractores sin la correspondiente campana de recogida y sus conducciones, verificarán las condiciones del punto 2 del presente apartado.

Conductos verticales. Será obligatoria la previsión y ejecución de los siguientes conductos en obras de nueva planta:

a) Conducto vertical de extracción de humos, gases, vapores y olores, individualizado para el servicio de las plantas bajas en las condiciones siguientes:

Uno por los primeros 150 m² de superficie construida o fracción.

Uno por cada 150 m² de superficie construida o fracción superior a 100 m².

Cualquier partición de la planta baja en locales diferenciados garantizará que todos y cada uno de ellos tengan la posibilidad de conexión a alguno de estos conductos verticales.

b) Conductos individualizados, ajustados a la normativa sectorial de que se trate, registrables en cada una de las plantas o niveles para la instalación de conducciones de agua, gas, electricidad, telecomunicación u otras análogas.

c) Conductos de ventilación para servicios de aseos en planta baja con las mismas condiciones que las exigidas en el punto a), pero que podrán ser comunes a otros realizados con idéntica finalidad en plantas superiores.

Apartado 19. Aparcamientos.

Se entiende por aparcamiento el espacio reservado a tal fin, con acceso directo desde las calles de circulación de vehículos, e independiente del acceso de otras plazas, y que cumpla las siguientes condiciones mínimas de diseño:

En su diseño y características se adaptarán a lo regulado en el artículo 3.1 de la Orden de 22 de abril, del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueba la modificación y el texto refundido que desarrolla las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el Ambito de la Comunidad Valenciana.

La puerta de acceso al aparcamiento desde la vía pública se ubicará obligatoriamente en el paño de la fachada, sin que en el barrido de su apertura pueda invadir la vía pública u otros espacios públicos.

Se situarán en parcela privada no anejas a la vía pública, de tal forma que la dotación de plazas de aparcamiento privadas no vaya en detrimento de la reserva de plazas de aparcamientos situadas en vía pública.

Se permite la existencia de trasteros en las plantas destinadas a uso de aparcamiento. Dichos trasteros no podrán ocupar el espacio que pueda destinarse a aparcamientos, salvo que quede garantizada la reserva normativa de éstos.

La situación y dimensiones de estos aparcamientos deberá figurar grafiada en el correspondiente proyecto a presentar en el Ayuntamiento junto a la solicitud de licencia urbanística, y deberá quedar materializada sobre el pavimento de aquél durante la ejecución de las obras mediante fiel señalización con pintura indeleble o materiales análogos.

Si se ejecuta sótano destinado a aparcamiento de vehículos podrá destinarse la planta baja a locales comerciales o viviendas, aun cuando la capacidad del sótano no sea suficiente para garantizar el número máximo de plazas exigidas.

Como mínimo un 2 por 100 de las plazas exigidas se adaptarán para usuarios minusválidos.

Aquellos locales comerciales cuya superficie construida sea inferior a 150 m² quedarán exentos del cumplimiento de la reserva de plazas de aparcamiento.

La dotación mínima exigible vendrá determinada en cada una de las distintas zonas de ordenación urbanística, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior.

Apartado 20. Elementos autorizados por encima de la altura reguladora.

Sobre el plano horizontal que determina la altura reguladora se prohíbe cualquier tipo de edificación en toda la superficie del solar, salvo las siguientes excepciones:

El espacio que en superficie y altura sea necesario, según la legislación correspondiente, para instalación de maquinaria de ascensores y montacargas, así como el acceso al ámbito del mismo.

El espacio y superficie que sean necesarios para cubrir el último tramo de la caja de escalera.

Cuartos para colocación e instalación de contadores y depósitos sólo en caso de edificios múltiples.

Los elementos e instalaciones destinados al aprovechamiento de energía solar, eólica, telecomunicaciones, RITS o similares.

Cuartos trasteros

Cuando se permita la construcción de áticos sobre la superficie de terraza no ocupada por los mismos, no se podrá construir ningún tipo de edificación, excepto lo indicado en los apartados a) y b) del punto precedente.

Todos los elementos tendrán el carácter de comunitarios, y no podrán rebasar en más de 4 ml. la altura máxima permitida en las presentes normas urbanísticas, debiendo estar retirados de fachada un mínimo de 3 ml., salvo la caja de escalera y cuarto de máquinas de ascensor, que podrán situarse en fachada, y los trasteros que deberán cumplir lo especificado en el punto 6 del presente apartado.

Los paramentos que resultaren vistos por tener mayor altura que los colindantes deberán resolverse con tratamiento de fachada.

Sobre la altura reguladora:

Si la cubierta es plana, accesible y utilizable, será obligatoria la construcción de un antepecho cuya altura máxima sobre la autorizada será de 1,60 ml., y tendrá una altura de protección mínima de 1,20 ml. respecto a la cubierta pisable.

Si la cubierta es inclinada se permite la construcción de un antepecho de 1,20 ml. de altura sobre la autorizada.

En todos los casos estos antepechos tendrán soluciones decorativas y estéticas, debiendo tratarse con cuidado y esmero.

El punto de medición de las referidas alturas será el más desfavorable de la azotea para cada uno de los casos.

Los trasteros son construcciones destinadas exclusivamente al depósito de enseres u otros elementos de análogas características. Deberán cumplir las siguientes condiciones:

Se retirarán, como mínimo, 2,20 ml. de la alineación de fachada y de, al menos, dos paramentos de los patios de luces del edificio y 1 ml. de los lindes laterales. En aquellas situaciones en las cuales el edificio colindante ya tenga una mayor altura que la alcanzada con la construcción del trastero éste se podrá adosar a dicho linde lateral.

En plantas retranqueadas los retiros se medirán desde los planos de fachada de las distintas plantas retranqueadas.

No se podrán construir más de uno (1) por vivienda.

Su superficie en planta no superará los 2 × 1,60 m², o superficie equivalente.

La superficie máxima ocupable y cubierta será del 25 por 100 de la superficie de la última planta proyectada, deducida la superficie ocupada por los patios y cajas de escalera y ascensores, sin que a estos efectos se puedan acumular superficies de azotea que se encuentren a diferente cota.

La altura máxima entre el pavimento de la azotea y la cara inferior del forjado o cubierta del trastero no será superior a 2,20 ml.

La cubierta deberá resolverse con el mismo tratamiento superficial que el utilizado para el edificio, o análogo.

Apartado 21. Condiciones estéticas.

La composición de los edificios es libre, debiendo procurar utilizar materiales nobles con formas y colorido adecuado al carácter de la zona, dando tratamiento de fachada a todas las medianeras vistas.

Los elementos técnicos de las instalaciones deberán quedar integrados en la envolvente volumétrica del edificio, de tal forma que se minimice su impacto visual.

Quedan prohibidos los anuncios publicitarios sobre las cubiertas y medianeras vistas de los edificios, salvo aquellos que anuncien alguna de las actividades que se realizan en éstos, debiendo, en estos casos, integrarse armónicamente en la solución global de los mismos.

Se extremará al máximo el cuidado de las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, tanto en las superficies edificadas como en las no edificadas, pudiendo el Ayuntamiento exigir de los propietarios su observancia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 86 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Apartado 22. Cerramientos de parcela.

Todos los solares no edificados situados en suelo urbano deberán vallarse hasta una altura mínima de 2 ml. medidos desde el nivel de la rasante de la acera o terreno, debiendo tener el paramento exterior un tratamiento de fachada.

Apartado 23. Condiciones generales de los servicios e instalaciones.

1. Fontanería.

Las instalaciones de agua cumplirán lo dispuesto en la Orden de 9 de diciembre de 1975 sobre normas básicas para las instalaciones interiores de suministro de agua.

2. Evacuación de aguas negras y pluviales.

Las instalaciones de evacuación de aguas negras en las edificaciones contarán con los elementos técnicos precisos que garanticen su vertido y barrera hidráulica. Dicho vertido se efectuará a la red de alcantarillado. El vertido se efectuará según el modelo de ordenanzas de vertidos a la red municipal de alcantarillado impulsado por la Entidad Pública de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad Valenciana, cuya finalidad es la protección del medio receptor de aguas residuales, eliminando cualquier efecto tóxico, crónico o agudo, tanto para el hombre como para sus recursos naturales.

Las aguas pluviales de cubiertas inclinadas podrán verter directamente al tramo de la vía pública a que dé frente el edificio, siendo conducidas hasta la calzada, mediante canalones y bajantes, debidamente impermeabilizadas, empotradas en el interior del muro de fachada, hasta una altura mínima de tres metros desde el nivel de la acera, y conducción enterrada, que deberá discurrir debidamente protegida por debajo del pavimento de las aceras. Se prohíbe expresamente el vertido libre de cubiertas inclinadas sin canalones a la vía pública y el vertido directo de las bajantes a las aceras de uso peatonal, excepto en calles sin aceras.

Las aguas pluviales de cubiertas planas podrán optar por verter a la vía pública, siendo conducidas mediante bajantes impermeabilizadas y empotradas en el interior del muro de fachada hasta una altura mínima de tres metros desde el nivel de la acera, y colectores hasta la calzada o verter a la red de alcantarillado. Se prohíbe expresamente el vertido directo de las bajantes de las cubiertas planas a las aceras de uso peatonal.

Toda parcela o edificio deberá recoger y evacuar convenientemente al exterior las aguas pluviales que recaigan sobre sus distintas superficies, evitando los vertidos o filtraciones a los predios o edificaciones colindantes.

Todas las edificaciones, actividades o explotaciones que conecten sus vertidos a la red de alcantarillado deberán contar con autorización de acometida a la red de alcantarillado expedida por el Ayuntamiento.

Excepcionalmente, en las áreas de muy baja densidad se autoriza expresamente el tratamiento a estación depuradora de oxidación total o fosa séptica individual o colectiva, de forma que quede garantizado que el vertido no contamina los acuíferos.

3. Energía eléctrica.

En cuanto al suministro de energía eléctrica se estará a lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, Decreto 2.413/1973, e instrucciones complementarias vigentes.

4. Instalaciones especiales.

En cuanto a instalaciones de servicios de telecomunicación se estará a lo dispuesto en el Real Decreto Ley 1/1988, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.

5. Salubridad.

Todos los edificios de nueva planta deberán disponer de un cuarto para el almacenamiento de los R.S.U. generados diariamente por los usuarios del mismo. Los criterios de diseño, cálculo y construcción serán los recogidos en las vigentes NTE-ISB BASURAS, de 22 de septiembre de 1973, en todo aquello que no se oponga al Reglamento del Servicio de Recogida Domiciliaria de RSU.

Artículo 9. Parámetros urbanísticos relativos a la manzana y el vial.

Apartado 1. Alineación de vial.

Se entiende por alineación de vial la línea que delimita los espacios parcelados respecto de los espacios públicos integrados por calles, plazas, zonas verdes o espacios libres.

Apartado 2. Ancho de vial en un punto.

Se denomina ancho de vial en un punto de la alineación de vial a la menor de las distancias entre dicho punto y la alineación opuesta del mismo vial.

Se expresa en metros (m).

Apartado 3. Manzana.

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

Apartado 4. Patio de manzana.

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

Apartado 5. Línea de rasante.

Se entiende por línea de rasante el perfil longitudinal en el eje de las vías públicas.

Apartado 6. Cota de rasante.

La cota de rasante es la cota de nivel de un punto de la línea de rasante.

Se expresa en metros (m).

Artículo 10. Parámetros urbanísticos relativos a la parcela.

Apartado 1. Parcela.

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

Apartado 2. Parcela edificable.

Se entiende por parcela edificable aquella que cumple las condiciones dimensionales, formales y de ubicación que exija el plan para que pueda autorizarse en ella la edificación.

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

Apartado 3. Solar.

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

Apartado 4. Lindes de parcela.

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

Apartado 5. Linde frontal de parcela.

Constituye el linde frontal el linde o lindes que delimitan la parcela respecto del vial o espacio libre públicos colindantes.

Apartado 6. Cerramientos de parcela.

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

Apartado 7. Parcela mínima.

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

Se expresa en metros cuadrados de suelo (m²s).

Apartado 8. Frente de parcela.

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

Se expresa en metros (m).

Apartado 9. Círculo inscrito.

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

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

Apartado 10. Angulo medianero.

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

Se expresa en grados sexagesimales (°).

Artículo 11. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela.

Apartado 1. Alineaciones de la edificación.

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

Apartado 2. Alineaciones de la edificación en planta baja.

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

Apartado 3. Alineaciones del volumen.

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

Apartado 4. Profundidad edificable.

Se define la profundidad edificable como la distancia desde la alineación de vial, medida sobre una recta perpendicular a dicha alineación, que establece un límite a la edificación por la parte posterior, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.

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

Se expresa en metros (m).

Apartado 5. Separación entre edificaciones.

Se define la separación entre edificaciones como la distancia que existe entre dos edificaciones, medida entre sus puntos más próximos, incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados.

Se expresa en metros (m).

Artículo 12. Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación.

Apartado 1. Superficie libre.

Se entiende por superficie libre de una parcela la superficie de la misma que no tiene edificación sobre la rasante natural del terreno.

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

Se expresa en metros cuadrados de suelo (m²s).

Apartado 2. Superficie útil.

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

Se expresa en metros cuadrados útiles (m²u).

Artículo 13. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de los edificios.

Apartado 1. Medianera.

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

Apartado 2. Soportal.

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

Apartado 3. Pasaje.

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

Apartado 4. Elementos técnicos de las instalaciones.

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

Apartado 5. Patios de luces y ventilación.

Se denominan patios de luces y ventilación a los espacios no construidos y ubicados en el interior del volumen general de la edificación que garantizan adecuada iluminación y ventilación a dependencias del inmueble.

Artículo 14. Configuración de las zonas de ordenación urbanística.

Apartado 1. Sistemas de ordenación.

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

Apartado 2. Clases.

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

Apartado 3. Ordenación por alineación de calle.

1. El sistema de ordenación que se caracteriza porque las edificaciones se disponen de manera continua a lo largo de las alineaciones de los viales se denomina ordenación por alineación de calle.

2. Los parámetros urbanísticos definitorios de la ordenación por alineación de calle son la alineación de vial, la altura reguladora y la profundidad edificable.

3. El elemento característico que resulta de la ordenación por alineación de calle es la manzana.

Apartado 4. Ordenación por edificación aislada.

1. El sistema de ordenación que se caracteriza porque los edificios se disponen separados de los lindes de la parcela se denomina ordenación por edificación aislada.

2. Los parámetros urbanísticos fundamentales de la ordenación por edificación aislada son el coeficiente de edificabilidad neta, el coeficiente de ocupación, las distancias a lindes y la altura reguladora.

3. El tipo de edificio que se obtiene en la ordenación por edificación aislada se denomina bloque.

Apartado 5. Ordenación por definición volumétrica.

1. El sistema de ordenación que se caracteriza porque las edificaciones se definen por referencia a cuerpos volumétricos se denomina ordenación por definición volumétrica.

2. Los parámetros urbanísticos relevantes en la ordenación por definición volumétrica son el coeficiente de edificabilidad neta, la altura reguladora y las alineaciones del volumen.

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

Artículo 15. Tipologías edificatorias.

Apartado 1. Tipologías edificatorias.

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

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

Apartado 2. Manzana compacta.

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

Apartado 3. Manzana cerrada.

Se considera manzana cerrada a aquella manzana en la que las alineaciones interiores de los edificios configuran un espacio libre central –que puede estar ocupado en la planta baja– en el interior de la manzana.

Apartado 4. Bloque exento.

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

Apartado 5. Bloque adosado.

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

Apartado 6. Volumen específico.

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

Apartado 7. Volumen contenedor.

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

Artículo 16. Zonas de ordenación urbanística.

Apartado 1. Zona de ordenación urbanística.

Se considera una zona de ordenación urbanística a un área que presenta un tejido urbanístico característico y diferenciado. Constituye el ámbito de aplicación de una determinada normativa urbanística.

Apartado 2. Configuración de las zonas de ordenación urbanística.

Todas las zonas de ordenación urbanística se configuran mediante la integración de 3 variables urbanísticas: un sistema de ordenación, una tipología edificatoria y un uso global.

Apartado 3. Relación de zonas de ordenación urbanística.

La combinación de las 3 variables urbanísticas mencionadas en el artículo anterior (utilizando los diferentes valores que puede adoptar cada variable y eliminando las combinaciones que resultan incoherentes) da como resultado la configuración de las zonas de ordenación urbanística que se recogen en la tabla 1 del anexo I del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística.

Artículo 17. Condiciones particulares de la edificación según alineación de calle.

Apartado 1

En defecto de regulación expresa en las distintas zonas de ordenación urbanística o planes será de aplicación el contenido de lo dispuesto en la presente norma.

Apartado 2. Alineaciones de la edificación.

Se distinguen los siguientes tipos de alineaciones de la edificación:

Las que delimitan la parcela respecto a los espacios públicos no edificables regulados por la separación a lindes frontales.

Las que delimitan la parcela respecto a los espacios privados no edificables o edificables sólo hasta una cierta altura reguladas por la profundidad edificable.

Chaflanes y cubillos. Los chaflanes y cubillos grafiados en los planos son particularidades propias de las alineaciones, y serán obligatorios para las edificaciones que quedan afectadas por los mismos, cumpliendo con las dimensiones y características señaladas en los planos, tratándose como alineación oficial aprobada.

Para los casos que no queden grafiados en los planos, tanto el chaflán como el cubillo, cumplirán con las reglas que se establezcan por separado para cada uno de ellos:

Chaflán:

- El plano que lo define será siempre perpendicular a la bisectriz del ángulo que formen las dos alineaciones de fachada.
- El cálculo de su dimensión vendrá determinado por 1/8 parte de la suma del ancho de las dos calles que confluyen al mismo.
- Su dimensión mínima será de 1,50 ml. y la máxima de 3,50 ml.
- En los encuentros con calles peatonales y plazas en donde la incidencia del tráfico de vehículos sea mínima no será obligatoria su construcción.

• En los casos no grafiados en los planos, su obligatoriedad alcanzará a la totalidad de la planta baja, con una altura mínima de 3,30 ml.

Cubillo:

• El centro del arco estará situado sobre la bisectriz del ángulo que formen las dos alineaciones de fachada y será tangente a las mismas, o las cortará si es entrante.
• El radio para alcanzar su arco vendrá determinado por 1/10 parte de la suma del ancho de las dos calles que confluyen al mismo.
• Su radio mínimo será de 1,25 ml. y el máximo de 3 ml.
• En los encuentros con calles peatonales y plazas en donde la incidencia de tráfico de vehículos sea mínima no será obligatoria su construcción.
• En los casos no grafiados en los planos, su obligatoriedad alcanzará a la totalidad de la planta baja, con una altura mínima de 3,30 ml.

Apartado 3. Retranqueos de la edificación.

Se distinguen los siguientes tipos de retranqueo:

Retranqueos en todas las plantas del edificio.
Retranqueos en planta baja.
Retranqueos en la plantas de piso.

Los retranqueos de todas las plantas del edificio se admitirán siempre que:

Se inicien a más de 3 ml. de cada medianera.

La longitud en fachada del retranqueo será como mínimo de 6 ml.

La superficie del área retranqueada sea inferior a la mitad del cuadrado de la longitud del retranqueo.

Los retranqueos en planta baja del edifico se admitirán siempre que:

Se inicien a más de 0,60 ml. de cada medianera.

La longitud en fachada del retranqueo sea como máximo de 3 ml.

La superficie del área retranqueada sea inferior a la mitad del cuadrado de la longitud del retranqueo.

Los retranqueos en las plantas de piso, sin retranqueo en la planta baja, se admitirán siempre que:

Se inicien a más de 3 ml. de al menos una medianera.

La longitud en fachada del retranqueo sea como mínimo de 6 ml.

La superficie del área retranqueada sea inferior a la mitad del cuadrado de la longitud del retranqueo.

Apartado 4. Profundidad edificable.

La profundidad edificable solamente será aplicable a las plantas del edificio superiores a la baja y queda grafiada en los planos de alineaciones del plan general. En aquellas manzanas en donde no se indique profundidad edificable se entenderá que las construcciones pueden ocupar la totalidad de la superficie de las mismas en todas las plantas.

En las zonas en que se indique el patio de manzana 0 plantas se entiende que no se permite su utilización en planta baja.

Sobre el plano vertical que define la profundidad edificable sólo se permiten cuerpos volados para la formación de balcones, los cuales deberán cumplir, además de las específicas de los cuerpos volados, las siguientes condiciones:

Su saliente máximo será de 80 cm.

Su proporción no podrá superar el 40 por 100 de la longitud de fachada en cada una de las plantas.

El pretil o antepecho del balcón deberá resolverse obligatoriamente con solución de cerrajería calada, prohibiéndose por tanto las soluciones de albañilería maciza.

Artículo 18. Condiciones particulares de la edificación aislada.

Apartado 1

En defecto de regulación expresa en las distintas zonas de ordenación urbanística o planes será de aplicación el contenido de lo dispuesto en la presente norma.

Apartado 2. Ocupación máxima de parcela.

1. Superficie ocupada. Se entiende por superficie ocupada de una parcela la superficie de la proyección horizontal de las edificaciones sobre la parcela, incluyendo los cuerpos volados.

Computará a estos efectos la superficie de aquellas edificaciones e instalaciones complementarias que estén cubiertas.

Se expresa en metros cuadrados de suelo (m²s).

2. Coeficiente de ocupación. Se denomina coeficiente de ocupación a la relación entre la superficie ocupada y la superficie de la parcela.

Se expresa en tanto por ciento (%).

Apartado 3. Edificabilidad neta sobre parcela.

1. Edificabilidad. Se entiende por edificabilidad la superficie construida total que tiene un ámbito determinado.

Se expresa en metros cuadrados de techo (m²t).

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

Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m²t/m²s).

3. Coeficiente de edificabilidad bruta. Se entiende por coeficiente de edificabilidad bruta de un ámbito determinado la relación entre la edificabilidad y la superficie, ambas del ámbito de referencia, incluyéndose, en esta última, tanto la superficie de las parcelas como la de los espacios libres y viales públicos, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m²t/m²s).

Apartado 4. Superficie construida por planta.

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

No computarán como superficie construida los soportales y pasajes de uso público ni las superficies bajo cubierta si carecen de posibilidades de uso y acceso.

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

Se expresa en metros cuadrados de techo (m²t).

Apartado 5. Superficie construida total.

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

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

Se expresa en metros cuadrados de techo (m²t).

Apartado 6. Volumen construido.

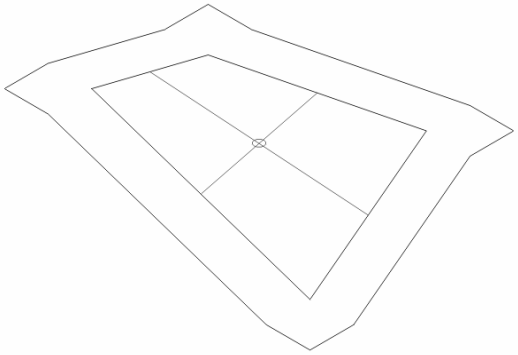
Se denomina volumen construido de una edificación al volumen comprendido entre sus cerramientos con el exterior o con otras edificaciones.

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

Se expresa en metros cúbicos (m³).

Apartado 7. Forma de establecer la cota ± 0 de referencia del suelo de la planta baja.

En el caso más genérico, sobre las rasantes de las caras de la parcela, lado a lado, establecer una líneas teóricas que, naciendo desde el punto medio de un lado, vayan al punto medio del lado opuesto. (Se tratará del centro de una superficie reglada, definida como una malla poligonal de 6 vértices, 3 en cada lado y 3 en su opuesto). En caso de figuras de cuatro lados desde el punto medio del siguiente lado contiguo, el primero, al punto medio del lado opuesto. En el punto de corte de las dos líneas teóricas se establece la cota ± 0, con las alturas medias de referencia obtenidas a través de todas estas operaciones.



Apartado 8. Separación a lindes.

1. Se define la distancia al linde como la separación ente el linde de parcela que se tome como referencia y el punto más próximo de la edificación –incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados– medida sobre una recta perpendicular a dicho linde.

Se expresa en metros lineales (ml.).

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

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

Apartado 9. Altura reguladora.

La altura reguladora vendrá determinada por aplicación de lo establecido en el apartado 5 de la norma 8 de las presentes normas.

Apartado 10. Edificaciones auxiliares.

Se permite la construcción de edificios o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales con destino a portería, garaje particular, depósito de herramientas de jardinería, piscinas, maquinaria de piscina, vestuarios, aljibes, lavaderos, paelleros, despensas, invernaderos, quioscos y garitas de control y otras instalaciones o construcciones similares. Estas edificaciones auxiliares nunca podrán constituir establecimiento independiente. La edificación auxiliar cumplirá las normas particulares de cada «zona de ordenación urbanística» y con carácter general tendrán las siguientes limitaciones:

Se separarán de los lindes frontales un mínimo de 3 ml. y del resto de lindes un mínimo de 2 ml.

Sólo se permiten cubriciones ligeras de plazas de aparcamiento, debiendo quedar separadas de lindes frontales un mínimo de 3 ml. y del resto de lindes un mínimo de 0,50 ml.

Estas construcciones deberán guardar al máximo las condiciones estéticas adecuadas al edificio principal y tendrán una altura máxima de 2,40 ml.

Excepcionalmente cuando la edificación auxiliar sobresalga menos de 2 metros de la cota del terreno las separaciones a lindes frontales o laterales podrán reducirse al 50 por 100 de la fijada en el caso general.

Apartado 11. Elementos complementarios de las edificaciones.

Se permite la construcción de elementos complementarios de las edificaciones con carácter de elementos volados, tales como marquesinas, pérgolas, etc., con las siguientes limitaciones:

a) Tendrán una altura máxima de 3 ml.

b) Sólo podrá situarse en la parte del edificio recayente a la vía pública u otro espacio público.

c) Podrán alcanzar hasta el límite de la alineación oficial en las calles de anchura mayor de 10 ml, y en las calles de anchura inferior a 10 ml. la cara exterior de dichos elementos volados distará como mínimo 5 metros del eje del vial.

d) Servirán como ornamentación de la fachada principal, debiendo guardar calidad y aspecto de fachada y deberán dejarse libre por todos sus lados, excepto por el que quedan unidos a fachada. Por estas partes libres queda prohibida la colocación de elementos fijos a obra, tolerándose únicamente un pretil o antepecho de 1 ml. de altura como máximo.

e) Las pérgolas podrán apoyarse sobre pies derechos ligeros y desmontables.

Apartado 12. Separadores en terrazas y locales en planta baja.

Se permite la instalación de elementos separadores en terrazas y locales en planta baja, perpendiculares a fachada, con las siguientes limitaciones:

No podrán superar 1 ml. de altura en los primeros 100 cm, contados desde su borde exterior, a partir de esta distancia, inclinando la línea exterior del separador 45º, podrán alcanzar una altura máxima de 1,80 m.

A partir de 1 ml. de altura el cerramiento será translúcido, calado o vegetal.

Apartado 13. Cerramientos de parcela.

Deberán disponerse siguiendo los lindes de parcela y tendrán las siguientes limitaciones:

a) En lindes frontales la altura máxima del vallado será de 2,50 ml. medidos desde la rasante oficial, teniendo el cuerpo de obra opaco una altura máxima de 1,20 ml. y el resto calado o vegetal.

b) En lindes laterales tendrá una altura máxima de 2,50 ml.

c) Todos los elementos opacos de obra se situarán por debajo de un plano inclinado 45º, y apoyado en una línea virtual situada en la vertical del linde de la propiedad a 2,50 ml. de altura.

En casos de parcelas con pendiente las vallas serán escalonadas, de forma que la altura máxima en cada tramo no exceda un 20 por 100 de la máxima permitida para cada uno de ellos.

Artículo 19. Condiciones particulares de la edificación según definición volumétrica.

Apartado 1

En defecto de regulación expresa en las distintas zonas de ordenación urbanística o planes será de aplicación el contenido de lo dispuesto en la presente norma.

Apartado 2. Alineaciones de volumen.

1. Se distinguen los siguientes tipos de alineaciones de volumen:

Los que delimitan la parcela respecto a los espacios públicos no edificables regulados por la separación a lindes frontales.

Los que delimitan la parcela respecto a los espacios privados no edificables regulados por la separación al resto de lindes.

Artículo 20. Condiciones de habitabilidad.

Toda vivienda deberá cumplir como mínimo las condiciones exigidas por la Orden de 22 de abril de 1991, del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueba la modificación y el texto refundido que desarrollan las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el Ambito de la Comunidad Valenciana.

Si la solución de cubierta del edificio es mediante terraza pisable se deberá garantizar, como mínimo, una superficie de 1,50 m² por vivienda para uso común.

Título II. Regulación de los usos.

Clasificación general de los usos

Artículo 21. Estructura general de los usos y definiciones.

A los efectos de la regulación que se establece en el presente título se considerará como uso urbanístico del suelo cualquiera de las actividades contenidas en la relación que a continuación se detallará.

Para la fijación de los usos a los suelos, edificaciones o instalaciones, y para su adecuada regulación, se establece la siguiente clasificación y se definen los siguientes conceptos funcionales:

Según su asignación urbanística:

Usos generales.
Usos globales.
Usos pormenorizados.

Según su utilización los usos se clasifican en dos grupos:

Usos públicos.
Usos privados.

Según su grado de compatibilidad:

Usos permitidos.
Usos prohibidos.

Según su posibilidad de aprovechamiento económico:

Usos lucrativos.
Usos no lucrativos.

Según la forma en que se desarrolla el uso:

Uso sustentado en construcción o instalación.
Uso al aire no sustentado en construcción o instalación.

Definiciones:

Uso general es el que conforma cada uno de los grandes tipos de usos que se manejan en el planeamiento, correspondiendo al nivel de definición más genérico. Los usos generales considerados en el plan son el rural, residencial, productivo y dotacional.

Uso global es el correspondiente al escalón intermedio de desagregación en la clasificación metodológica que utiliza el planeamiento y que el plan general establece para definir la estructura general y orgánica del territorio y el destino genérico de cada zona en el suelo urbanizable.

Uso pormenorizado es el contemplado de forma más detallada por el plan para la regulación del régimen de compatibilidad de las actividades permitidas en cada área o zona de ordenanza.

El uso público viene definido como el conjunto de actividades que se desarrollan sobre bienes y servicios de dominio público por una entidad pública (municipal, provincial, autonómica, etc.). También

tendrán la consideración de públicos los usos y servicios desarrollados por entidades públicas sobre bienes de propiedad particular (mediante arriendo u otro título de ocupación).

El uso privado viene definido como el conjunto de actividades que particulares o entidades de carácter privado desarrollan sobre bienes y servicios privados.

El uso colectivo viene definido como el conjunto de actividades que se desarrolla sobre bienes y servicios que pueden ser de titularidad privada, por lo que para acceder a los mismos se precisa de la pertenencia a una asociación, sociedad, club u organización similar o bien el abono de una contraprestación o cuota económica o similar.

El uso permitido viene definido como el conjunto de actividades que el plan autoriza en una determinada zona, parcela o edificación. Los usos urbanísticos del suelo se definen en función de la actividad o actividades que se desarrollan en un determinado ámbito, sea este construido o no, pudiendo darse de forma individual o simultaneándose varias actividades en una misma zona, parcela o edificación. Entre todas las actividades que eventualmente se desarrollen simultáneamente en un determinado ámbito, podrá existir, o no, vinculación física (hallarse en la misma zona, parcela o construcción) y/o funcional (pertenecer al mismo titular). Todo ello deberá ser tenido en cuenta a la hora de establecer las intensidades de los usos que a continuación se definen. Entre los usos permitidos debe a su vez distinguirse los siguientes:

Uso característico, dominante o principal: Viene definido como aquel que, de entre los usos permitidos en una determinada zona, parcela o edificación, se desarrolla o es susceptible de desarrollarse con una mayor intensidad y extensión superficial que el resto de usos permitidos. Para que un uso pueda tener tal consideración deberá agotar un mínimo del aprovechamiento correspondiente a su respectivo ámbito, de acuerdo con lo que se establece en la ordenanzas particulares de edificación de cada zona de suelo.

Uso secundario o compatible: Viene definido como aquel que, entre los usos permitidos en una determinada zona, parcela o edificación, se desarrolla con una menor intensidad y extensión respecto al uso característico, principal o dominante, coexistiendo con otros usos permitidos.

Uso complementario o servidor: Viene definido como aquel uso auxiliar que se halla vinculado y al servicio de los dominantes y secundarios, sin cuya existencia no pueden estos desarrollarse correctamente. No obstante, en otros casos, puede llegar a constituir un uso principal cuando se sitúa de forma aislada y sin vinculación funcional con otros usos.

Uso condicionado: Es el uso permitido que está sujeto a condiciones o autorizaciones previas sobre la base del cumplimiento de determinados requisitos.

El uso prohibido o incompatible viene definido como aquel o aquellos conjuntos de actividades que, por sus características (intensidad de uso, tamaño, nivel de emisiones, etc.), puede provocar molestias, insalubridad, peligrosidad, etc., a otros usos existentes o previstos en una determinada zona, parcela o edificación, respecto de los que tendrá la consideración de incompatible. Los usos no incluidos como permitidos en una determinada zona, parcela o edificación se considerarán prohibidos.

Uso lucrativo, es aquel cuya existencia da lugar a rendimientos económicos susceptibles de tráfico jurídico privado.

Uso no lucrativo, es aquel cuyo contenido o destino impide la existencia de rendimientos susceptibles de tráfico jurídico privado, como es el caso de los usos dotacionales públicos.

Uso sustentado en edificación, es aquel que para el desarrollo de las actividades que conlleva precisa la existencia de una edificación que lo soporte.

Uso no sustentado en edificación, o al aire libre, es aquel que no precisa la existencia de una edificación que lo soporte.

Artículo 22. Clasificación de los usos globales y pormenorizados.

Al los efectos de lo dispuesto en estas normas y de las contenidas en los planes que desarrollen el plan general los usos se clasifican según se indica en el siguiente cuadro:

Usos generales	Usos globales	Usos pormenorizados
Rural	0. Primario	0.1. Agrario
		0.2. Extractivo
		0.3. Medioambiental
Residencial	1. Residencial unifamiliar	1.1. Vivienda unifamiliar
	2. Residencial plurifamiliar	2.1. Vivienda plurifamiliar
		2.2. Residencia comunitaria
		2.3. Residencial móvil
Productivo	3. Secundario	3.1. Industrias
		3.2. Almacenes
	4. Terciario	4.1. Comercial
		4.2. Servicios
		4.3. Turístico
		4.4. Establecimientos públicos
Dotacional	5. Equipamiento comunitario	5.1. Educativo-cultural
		5.2. Deportivo-recreativo
		5.3. Asistencial
		5.4. Administrativo-institucional
		5.5. Infraestructura-servicio urbano
	6. Comunicación-Infraestruct.	6.1. Red viaria
		6.2. Instalaciones urbanas
		6.3. Transporte
		6.4. Telecomunicaciones
		6.5. Aparcamientos
	7. Espacios libres	7.1. Espacios libres públicos
		7.2. Espacios libres privados

Artículo 23. Uso global (0) primario

1. Constituyen el uso global primario las actividades relacionadas con la explotación agrícola, forestal, pecuaria y extractiva que no exijan transformación de productos, correspondiendo a lo que en términos económicos se designa como sector primario.

2. Se subdividen en los siguientes usos pormenorizados:

Uso agrario

Comprende todas aquellas actividades relacionadas con la preparación de la tierra, siembra, cuidado, recolección y almacenamiento provisional de productos vegetales cultivados, o la explotación de masas arbóreas y arbustivas naturales, así como las actividades relacionadas con la cría y aprovechamiento de especies animales. No se considera incluido dentro de este uso la elaboración de productos derivados ni las actividades encaminadas a la transformación de sus productos. La plantación de especies ornamentales se considera asimismo contenida en el uso agrario. Dentro de este uso se consideran incluidas las actividades de la sección A «Agricultura, ganadería, caza y selvicultura» de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas CNAE 93.

Uso extractivo

Comprende las actividades destinadas a la extracción y distribución de los recursos minerales del territorio. Dentro de este uso se consideran incluidas las actividades de la sección C «Industrias extractivas» de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas CNAE 93.

Las actividades extractivas que a fecha de aprobación definitiva del presente PGOU posean autorización de la Conselleria de Empresa, Universidad y Ciencia; y que como consecuencia de la aprobación del mismo queden en suelo no urbanizable de protección forestal, pueden tener permitido el uso extractivo en el ámbito estricto de su concesión, siempre y cuando obtengan declaración de impacto ambiental positiva.

Uso medioambiental

Corresponde las actividades relacionadas con los objetivos de conservación, mantenimiento y preservación del medio ambiente natural, incluyendo –cuando así lo requieran dichos objetivos– la selvicultura y cuantas actividades específicas sean necesarias para la regeneración de espacios degradados (regeneración de canteras, áreas quemadas, etc.). El uso medioambiental está relacionado con la conservación, protección y regeneración de áreas ecológicamente valiosas, incluyendo actividades de investigación y culturales, regeneración de la fauna, flora, suelo y paisaje, y cualquier otra actividad que permita la recuperación de sus valores naturales y ambientales.

Artículo 24. Uso global (1) residencial unifamiliar.

El uso residencial unifamiliar es el uso global correspondiente al alojamiento de una sola unidad familiar o convivencial.

El uso residencial unifamiliar comprende un solo uso pormenorizado:

Vivienda unifamiliar

Es el uso correspondiente al albergue o residencia de una persona o de un grupo de ellas relacionadas por vínculos familiares, afectivos

o de amistad, que constituyen lo que se denomina una familia o unidad convivencial en un edificio que constituye, junto con la parcela sobre la que se asienta, una sola unidad predial o registral, teniendo acceso exclusivo a la construcción o a la parcela desde un vial o espacio libre de uso y dominio público.

Artículo 25. Uso global (2) residencial plurifamiliar.

El uso global residencial plurifamiliar es el uso correspondiente al alojamiento temporal y/o comunitario de personas de varias familias o unidades convivenciales.

El uso global residencial plurifamiliar comprende los siguientes usos pormenorizados:

2.1. Vivienda plurifamiliar.

Es el uso relativo a la vivienda familiar que, agrupada con otras unidades familiares o convivenciales yuxtapuestas lateralmente y/o superpuestas verticalmente, forman una edificación continua que constituye, junto con la parcela sobre la que se asienta, una sola unidad predial o registral, utilizando para el acceso a cada unidad de vivienda elementos de edificación privados comunes (cajas de escalera, jardines comunitarios, vías o calles privadas, etc.), y se rigen por el régimen jurídico de propiedad horizontal. Ocasionalmente sobre una parcela podrán disponerse una o varias unidades edificatorias, pudiendo resultar que de la parcela inicial se asignen partes de ella a diferentes unidades familiares o convivenciales que de forma individualizada dispondrán del uso privativo de las mismas (viviendas pareadas, adosadas o en hilera).

2.2. Residencia comunitaria.

Corresponde al alojamiento de colectivos humanos que sin poseer vínculos familiares viven en comunidad compartiendo diferentes locales o piezas del edificio que habitan con gestión centralizada destinados a facilitar servicios complementarios (comedor, salas de asistencia sanitaria etc.). Tales como colegios mayores, conventos y monasterios, cuarteles y residencias militares, albergues de transeúntes, etc.).

2.3. Residencial móvil.

Espacios en su mayor parte no edificados en los que se realizan funciones de alojamiento y acomodo temporal o permanente, como campings, campamentos, aparcamiento de roulottes, etc.

Este uso urbanístico podrá ser cualificado mediante la obligación de adscribirse a alguno de los regímenes de vivienda protegida establecidos en la legislación correspondiente (protección oficial, protección autonómica, promoción pública, etc.).

Artículo 26. Uso global (3) secundario.

El uso global industrial es el correspondiente a la transformación de productos provenientes de lugares de producción de recursos, de otros establecimientos manufactureros o de depósitos de productos recuperados, que, una vez elaborados y debidamente clasificados, se dispondrán en condiciones de transporte para su posterior almacenamiento, consumo o reutilización, correspondiendo en términos económicos al denominado sector secundario. Dentro de este uso se consideran incluidas las actividades de la sección «Industria manufacturera» de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas CNAE-93.

Dentro del uso global secundario se definen los siguientes usos pormenorizados:

Industrias

Es el uso correspondiente a la transformación de primeras materias y elaboración y manufactura de productos. Incluye las industrias de alimentación, mataderos, bebidas y tabaco; textiles y de la confección: del cuero y del calzado; de la madera y del corcho; del papel, edición y artes gráficas; del refino del petróleo y las industrias químicas; de transformación del caucho y materias plásticas; de transformación de minerales no metálicos; de transformación de metales y productos metálicos; de fabricación de productos metálicos; de fabricación de maquinaria y equipo mecánico; de fabricación de material y equipo eléctrico, electrónico y óptico; incluyendo talleres de conservación de maquinaria, herramientas y útiles, de producción artesanal, artes plásticas, lavanderías y tintorerías de tipo industrial; de fabricación y mantenimiento de material de transporte; de industrias manufactureras diversas y de industrias del reciclaje, chatarrerías y desguace de vehículos; de acuerdo con la CNAE de 1993.

Almacenes

Corresponde a las actividades de guarda, custodia, clasificación, conservación, etc., de toda clase de productos procedentes del sector primario (secciones A y C de la CNAE de 1993), o de la actividad industrial (sección D de la CNAE de 1993).

Artículo 27. Uso global (4) terciario.

Constituyen el uso global de terciario las actividades del sector económico terciario destinadas a la realización de transacciones comerciales de mercancías, servicios personales, administrativos, técnicos, monetarios y las integrables en el sector turístico, exceptuando las incluidas en el uso de equipamientos comunitarios.

Dentro del uso global terciario se definen los siguientes usos pormenorizados:

Uso comercial

Comprende las actividades comerciales, tales como venta al por mayor y al por menor de todo tipo de bienes, perecederos o no, comestibles, manufacturas, medicamentos, etc. Dentro de este uso se consideran incluidas las actividades de la sección G «Comercio: Reparación de vehículos de motor, motocicletas y ciclomotores y artículos personales y de uso doméstico» de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas, CNAE-93. En este uso se incluye el comercial en su modalidad de venta la por menor de carburantes (gasolinera), cuya nueva implantación no estará permitida, en suelo urbano y urbanizable, debiendo situarse en las inmediaciones de carreteras y fuera de las clases de suelo citadas.

Uso servicios

Corresponde a las actividades destinadas a la realización de tareas administrativas, técnicas, creativas o financieras, excepto las incluidas en los usos globales de equipamientos comunitarios. Se incluyen en este uso, a título de ejemplo, las oficinas, gestorías, agencias, sedes sociales o técnicas de empresas, estudios, despachos y consultas profesionales, compañías de seguros, servicios de arrendamientos, etc., y otras actividades correspondientes a las secciones J «Intermediación financiera» y K «Actividades inmobiliarias y de alquiler: Servicios empresariales» de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas CNAE-93. Asimismo se consideran incluidas dentro de este uso las actividades incluidas en el capítulo 93 «Actividades diversas de servicios personales» correspondientes a la sección O «Otras actividades sociales y de servicios prestados a la comunidad: servicios personales» de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas CNAE-93.

Uso turístico

Siendo un uso residencial no ha sido, sin embargo, incluido en los apartados correspondientes al uso de vivienda por constituir un tipo de alojamiento humano especial con servicios comunes cuya explotación se realiza en conjunto bajo un mismo control jurídico y administrativo, regulado por una legislación específica. A los efectos del plan, tendrán la consideración de uso turístico aquellas actividades turísticas dirigidas a la prestación de servicios de alojamiento, desarrolladas por empresas turísticas de alojamiento. Abarca las actividades de uso privado o colectivo destinadas a la residencia o alojamiento ocasional y transitoria de personas no incluibles por sus específicas características en el uso global de equipamientos comunitarios. Se incluyen en este uso, a título de ejemplo, los hoteles, hostales, pensiones, etc., así como cualquier otra dedicada a alojamiento temporal de personas que deben pagar una cantidad por su alojamiento.

Uso de establecimientos públicos

Incluye las actividades de uso colectivo integradas en el sector de la restauración y destinados a recreo, expansión, relación y diversión del conjunto de la población. Se incluyen en este uso los establecidos en el grupo IV del anexo del Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas (Real Decreto 2.186/1982, de 28 de agosto), tales como restaurantes, cafeterías, bares, café concierto y tablaos, salas de fiesta, de baile y de exposiciones y conferencias etc., así como los que a continuación se relacionan, aun cuando pertenecen a otros grupos del nomenclátor del citado anexo: cinematógrafos, boleras, gimnasios, salas de juego de azar (salas de bingo, de máquinas recreativas y de azar), salas de fiesta, discotecas y salas de baile y similares, reguladas como empresas turísticas de no alojamiento, en su modalidad de oferta complementaria.

Artículo 28. Uso global (5) equipamiento comunitario.

El uso global de equipamientos comunitario comprende las actividades destinadas a satisfacer distintas necesidades colectivas o personales para la sociedad, tales como ocio, sanidad, asistencia social, educación, religión, defensa, administración pública, etc.

El uso de equipamiento comunitario se subdivide, en función del carácter de la actividad y del grupo social a que se dirige, en los siguientes usos pormenorizados:

Educativo-cultural

Son actividades destinadas a la custodia, transmisión y conservación de los conocimientos, exhibición de las artes, la investigación, las actividades socioculturales, de relación o asociación, así como aquellas otras actividades complementarias de la principal. Se incluyen, a título de ejemplo, casas de cultura, palacios de congresos y exposiciones, bibliotecas, archivos, museos, salas de exposiciones, centros de asociaciones vecinales, culturales, agrupaciones cívicas, sedes de clubes, etc., y las actividades destinadas a la formación humana e intelectual de las personas en sus diferentes niveles. Se incluyen, a título de ejemplo, los centros de enseñanza universitaria, educación infantil, primaria y secundaria, bachillerato, formación profesional, educación especial, educación para adultos, academias, talleres ocupacionales, conservatorios, escuelas de artes y oficios, centros de investigación científica y técnica vinculados a la docencia, etc.

Deportivo-recreativo

Son actividades destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición de especialidades deportivas o de cultura física. Se incluyen en esta situación, a título de ejemplo, las instalaciones deportivas al aire libre y las cubiertas, gimnasios, polideportivos, así como los usos contenidos en los apartados 2 y 3 del anexo del vigente Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas y las actividades vinculadas con el ocio, la vida de relación, el tiempo libre y el esparcimiento en general, y aquellas similares no incluidas en otros usos, y que figuran en los apartados 1, 4, 5 y 6 anexo del Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas (espectáculos taurinos, campos de fútbol, pistas de tenis, velódromos, parques de atracciones, acuáticos, zoológicos, jardines botánicos, acuarios, plazas de toros, circos, etc.), y que no han sido expresamente mencionados en el apartado 4.4. correspondiente al uso de establecimiento públicos.

Asistencial

Corresponde a actividades destinadas a la información, orientación y prestación de servicios o ayudas sobre problemas relacionados con toxicomanías, enfermedades crónicas o minusvalías, pobreza y desprotección jurídica de las personas. Incluye, a título de ejemplo, albergues de transeúntes, residencias, miniresidencias, pisos tutelados o protegidos, centros de rehabilitación, centros de día, centros de información y orientación, etc. Ocasionalmente cohabita con usos sanitarios, en cuyo caso habrán de cumplir los preceptos exigibles para ambos usos y las actividades de uso público, o colectivo destinadas a la orientación, prevención, información, administración y prestación de servicios médicos o quirúrgicos y hospitalarios. No se incluyen los servicios médicos que se prestan en despachos profesionales, fuera de los centros sanitarios, que tienen la misma conceptuación que el resto de actividades profesionales. Se incluyen, a título de ejemplo, hospitales, clínicas, residencias de enfermos, ambulatorios, dispensarios, centros de salud de atención primaria y preventiva, casas de socorro, consultorios psiquiátricos, laboratorios relacionados con la actividad sanitaria y, en general, todo tipo de centros de asistencia sanitaria.

Administrativo-institucional

Abarca actividades de uso público de representación, burocráticas o técnicas de la Administración Estatal, autonómica o local. Incluye, a título de ejemplo, las sedes del Ayuntamiento, delegaciones de la administración autonómica o estatal, etc.

Infraestructura-servicio urbano

Comprenden las instalaciones dedicadas a protección civil, seguridad ciudadana, mantenimiento del medio ambiente, cementerios, abastos y otras análogas.

Artículo 29. Uso global (6) comunicaciones e infraestructuras.

El uso global de comunicaciones e infraestructuras comprende las actividades destinadas a las comunicaciones y al transporte, así como los espacios reservados al tránsito y estancia de personas, mercancías, y vehículos de cualquier clase, tanto de transporte público como privado. Asimismo comprende los espacios y actividades destinados a asegurar el desarrollo y funcionamiento de los sistemas infraestructurales. Incluye los modos de transporte por carretera, ferrocarril y los elementos funcionales vinculados a la ejecución y servicio de los mismos.

Comprende, asimismo, todos aquellos usos permitidos y complementarios del principal, tales como áreas de estacionamiento, aparcamientos, etc., destinados a cubrir las necesidades de un mejor desarrollo de la circulación, así como las instalaciones necesarias para el aprovechamiento de subproductos, e igualmente aquellos necesarios para facilitar la seguridad y comodidad de los usuarios del transporte.

Incluye los siguientes usos pormenorizados:

Red viaria

El uso de red viaria es el tránsito de personas y vehículos, y el estacionamiento de los segundos en las áreas reguladas al efecto.

Instalaciones urbanas

Corresponde a las actividades destinadas a las infraestructuras y servicios de la ciudad, tales como grandes redes y servicios, arterias de riego de agua depurada, arterias de abastecimiento de agua, colectores de saneamiento, colectores de pluviales, centros de producción y almacenaje de energía, y depósitos de gas, depósitos de abastecimiento de agua, estaciones de depuración de aguas residuales, centros de recogida, tratamiento y eliminación de residuos sólidos, vertederos, redes eléctricas, estaciones y subestaciones eléctricas, redes de telecomunicaciones, centrales térmicas, parques de almacenamiento de productos petrolíferos y otros similares a todos los anteriormente citados.

Transportes

Comprende las actividades que se desarrollan en las áreas destinadas al tránsito y estancia de personas, mercancías y vehículos de cualquier clase, tanto de transporte público, privado o colectivo. Está constituido por los terrenos e instalaciones destinadas al transporte de mercancías y viajeros, como estación de autobuses, etc.

Telecomunicaciones

Corresponden a este uso pormenorizado las instalaciones de los servicios de correos, telégrafos, teléfonos, radio, televisión, transmisión de datos, cable, etc.

Aparcamientos de vehículos

Es el uso destinado al establecimiento de vehículos tipo turismo, motocicletas, autobuses y camiones, ya sean subterráneos, en superficie o en edificios construidos al efecto.

Artículo 30. Uso global (7) espacios libres.

1. Corresponde al uso y disfrute de los espacios libres de edificación destinados al recreo, esparcimiento y reposo de la población, tanto de carácter público como privado.

2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

Espacios libres públicos

Es el uso público destinado al esparcimiento y recreo de la población en general, en suelos no edificables de uso y dominio público, calificados como tales en el plan general.

Espacios libres privados

Es el uso destinado al esparcimiento y recreo de las personas en áreas no edificables de dominio privado clasificadas como tales por el plan general o resultantes del cumplimiento de las determinaciones sobre ocupación del suelo de cada ordenanza de edificación.

Grados y compatibilidad de usos

Artículo 31. Régimen de compatibilidad de usos.

Régimen de compatibilidad de usos es la concreción para cada zona de normativa diferenciada de la relación de usos permitidos, así como el nivel de permisividad de cada uno de ellos.

Las clases o subclases de usos están permitidas o prohibidas en cada régimen, en función de grados definidos según:

Grupo de usos (públicos, colectivos o privados).
Tamaño o superficie afecta de la actividad.
Ubicación en la parcela y en la edificación.

Los planes de reforma interior, los planes especiales de protección y conservación y las ordenanzas específicas de usos podrán regular de forma restrictiva la asignación de usos en suelo urbano en cuanto a su ámbito de localización, los grados permitidos y su distribución en el interior de las edificaciones.

Los planes de reforma interior podrán admitir usos no contemplados por el plan general, siempre que sean compatibles con los asignados por éste.

Artículo 32. Grado según tamaño.

1. El tamaño se define por la superficie de cada unidad de local situado en una parcela o edificio dedicado a cada uso concreto. En el caso de usos que se desarrollen fundamentalmente en espacios cubiertos las superficies a considerar será la construida, excluyendo todas las superficies de usos auxiliares o anejos al uso en cuestión, tales como cuartos de instalaciones, servicios, etc.

2. Se consideran siete grados según el tamaño:

Hasta 150 m²
Más de 150 hasta 500 m²
Más de 500 hasta 1.000 m²
Más de 1.000 hasta 2.000 m²
Más de 2.000 hasta 5.000 m²
Más de 5.000 hasta 10.000 m²
Más de 10.000 m²

En las diferentes zonas que establece el plan, al fijar los grados permitidos según tamaños, se están regulando los tamaños máximos de cada uno de los locales independientes dentro de cada edificio, pero no la superficie total construida de un determinado uso permitido, que vendrá dado por los aprovechamientos de las parcelas según la zona en que se localicen.

No estará permitido agregar locales independientes para obtener un local único si la superficie del resultante supera el tamaño máximo permitido.

Artículo 33. Grado según ubicación.

La ubicación de un uso se define en función de la posición física del ámbito destinado a dicho uso dentro del predio o edificio.

Se definen cinco grados según la ubicación:

1. En cualquier planta de edificio de uso no exclusivo, excepto las correspondientes a planta sótano o semisótano, así como las incluidas en la ubicación 2.

2. En planta baja con acceso directo desde la vía pública. Puede que la superficie edificada que se sitúe en planta baja sea similar en extensión a la de las plantas inferior y/o superior que se vinculen al mismo uso.

3. En edificio de actividad exclusiva del uso adosado a otro de diferente uso.

4. En edificio de actividad exclusiva del uso aislado de otros de usos ajenos.

5. En espacio libre de parcela.

Artículo 34. Usos en planta sótano o semisótano.

Independientemente de los usos que se permitan en las condiciones establecidas para la ubicación 2, en las plantas sótano o semisótano se podrá autorizar siempre –aún cuando no figuren entre los expresamente permitidos en la regulación de usos específica de la zona de que se trate– los siguientes usos:

—Almacenes (3.2).

—Aparcamientos de vehículos (6.5).

De los usos de establecimientos públicos (4.4), cuando estén permitidos, sólo se autorizarán en semisótano o primera planta de sótano los de discotecas, salas de fiesta, boleras y gimnasios, condicionados a que su aforo sea menor de 100 personas y se ajusten a lo establecido en el Real Decreto 2.816/1982, de 27 de agosto, Reglamento General de Policía de Espectáculos públicos y Actividades Recreativas.

Los usos residenciales (1.1, 2.1 y 2.2), exceptuando sus locales de servicio no habitables (trasteros, instalaciones, escaleras, etc.), quedan prohibidos en planta sótano o semisótano, aunque estén asociados o vinculados a la planta baja. En los espacios destinados a trasteros en las plantas de aparcamientos de vehículos no podrán existir almacenada cantidad alguna de GLP u otros gases inflamables, líquidos combustibles o productos tóxicos o peligrosos.

La planta de sótano o semisótano podrá tener en el frente de fachada una apertura destinada al acceso de personas y vehículos de cuatro metros (4 m) de anchura máxima en el caso de viviendas unifamiliares y de cinco metros (5 m) en los demás casos, de acuerdo con lo establecido en los artículos correspondientes de las presentes normas.

Los huecos de ventilación de la planta de sótano o semisótano se tratarán con celosías.

Artículo 35. Talleres de vehículos en zonas residenciales.

Fuera de las zonas de industria y servicios estará prohibido el uso comercial en sus modalidades correspondientes a los capítulos 5.01 a 5.04 de la sección G de la CNAE-93 (reparación de vehículos de motor, ciclomotores, maquinaria, chapa, etc.).

Artículo 36. Límites a las condiciones de funcionamiento de las actividades.

Apartado 1. Fuego o explosión.

Todas las actividades que en su proceso de producción o almacenaje incluyan materias inflamables o explosivas se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados que eviten la posibilidad de fuego o explosión, así como los materiales adecuados necesarios para combatirlo en casos fortuitos.

Apartado 2. Radiactividad y perturbaciones eléctricas.

No se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas o perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de los que originan dicha perturbación. Las instalaciones de «rayos X» para usos médicos se permitirán con el aislamiento necesario que impida la emisión de radiaciones al exterior.

Apartado 3. Ruidos y vibraciones.

Respecto a la normativa de ruidos se estará a lo dispuesto en la vigente ordenanza municipal sobre prevención de la contaminación acústica (protección contra ruidos y vibraciones).

Apartado 4. Deslumbramientos.

No se podrá ocasionar ningún deslumbramiento directo, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura u otros.

Apartado 5. Humos.

Las actividades calificadas como insalubres en atención a la producción de humos, polvo, niebla, vapores o gases deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces instalaciones de precipitación de polvo o de depuración de los vapores o gases.

Asimismo, en el interior de las explotaciones no podrán sobrepasarse los niveles máximos tolerados de concentración de gases, vapores, humos, polvo y nieblas en el aire. En ningún caso los humos ni gases evacuados al exterior podrán contener más de 1,50 g de polvo por m³, medido a cero grados y a 760 mm de presión de mercurio, y sea cual fuere la importancia de la instalación la cantidad de polvo no podrá sobrepasar la de 40 kg/hora. Las chimeneas de humos se situarán como mínimo a 3,50 ml. por encima del pavimento de la terraza y 0,40 ml. por encima de cualquier edificación que se encuentre dentro de un área circular de 8 ml. de radio con centro en la propia chimenea.

Apartado 6. Olores.

No se permitirá ninguna emisión de gases ni la manipulación de materiales que produzcan malos olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente detectables, sin instrumentos, en la línea de propiedad de la parcela desde la que se emiten dichos olores.

Apartado 7. Vertido de aguas residuales.

Las aguas residuales domésticas verterán directamente a la red de alcantarillado, o en el caso de no existir alcantarillado o resultar insuficiente, se dispondrá de una estación depuradora de oxidación total, individual o colectiva, u otro sistema que garantice la depuración de éstas. Queda expresamente prohibida la depuración mediante fosa séptica.

Las aguas pluviales verterán, en su caso, a la red de aguas pluviales.

Las aguas residuales industriales deberán ser asimilables a las de naturaleza doméstica, sin presencia de materias contaminantes de origen industrial que impidan el correcto funcionamiento de las EDAR, por lo tanto podrán verterse a la red de colectores municipales, previa depuración en la propia industria si fuere necesario, hasta que alcancen las características y concentraciones máximas

permitidas por la Ordenanza Municipal de Vertidos de Aguas Residuales a la Red de Alcantarillado, de la ciudad de Albaida, que pasamos a describir:

Ordenanza de Vertidos

Objeto y ámbito de la ordenanza

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

1. Proteger el medio receptor de las aguas residuales, eliminando cualquier efecto tóxico, crónico o agudo, tanto para el hombre como para sus recursos naturales y conseguir los objetivos de calidad asignados a cada uno de estos medios.

2. Preservar la integridad y seguridad de las personas e instalaciones de alcantarillado.

3. Proteger los sistemas de depuración de aguas residuales de la entrada de cargas contaminantes superiores a la capacidad de tratamiento que no sean tratables o que tengan un efecto perjudicial para estos sistemas.

4. Favorecer la reutilización, en aplicación al terreno, de los fangos obtenidos en las instalaciones de depuración de aguas residuales.

Quedan sometidos a los preceptos de esta ordenanza todos los vertidos de aguas pluviales y residuales, tanto de naturaleza doméstica como industrial, que se efectúen a la red de alcantarillado y colectores desde edificios, industrias o explotaciones.

Todas las edificaciones, industrias o explotaciones, tanto de naturaleza pública como privada, que tengan conectados o conecten en el futuro sus vertidos a la red de alcantarillado, deberán contar con la correspondiente licencia de obras expedida por el Ayuntamiento, sin perjuicio de lo dispuesto en el punto siguiente.

La licencia de obras explicitará la autorización y condiciones de acometida a la red de alcantarillado.

Vertido de aguas residuales industriales

Se entienden como aguas residuales industriales aquellos residuos líquidos, o transportados por líquidos, debidos a procesos propios de actividades encuadradas en la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE 1993), divisiones A, B, C, D, E, O.90.00. y O.93.01.

Todos los vertidos a la red de alcantarillado de aguas residuales de origen industrial deberán contar con el permiso de vertido expedido por el Ayuntamiento.

En la solicitud del permiso de vertido, junto a los datos de identificación, se expondrán, de manera detallada, las características del vertido, en especial:

Volumen de agua consumida.
Volumen máximo y medio de agua residual vertida.

Características de contaminación de las aguas residuales vertidas.

Variaciones estacionales en el volumen y características de contaminación de las aguas residuales vertidas.

De acuerdo con los datos aportados por los solicitantes el Ayuntamiento estará facultado para resolver en el sentido de:

1.º Prohibir totalmente el vertido, cuando las características que presente no puedan ser corregidas por el oportuno tratamiento. En este caso los Servicios Técnicos del Ayuntamiento, entidad o empresa en quién delegue, aprobarán el método de almacenaje, transporte y punto de vertido de los residuos propuesto por la industria contaminante.

2.º Autorizar el vertido, previa determinación de los tratamientos mínimos que deberán establecerse con anterioridad a su salida a la red general, así como los dispositivos de control, medida de caudal y muestreo que deberá instalar la industria a su costa.

3.º Autorizar el vertido sin más limitaciones que las contenidas en esta ordenanza.

El permiso de vertido estará condicionado al cumplimiento de las condiciones establecidas en esta ordenanza, y se otorgará con carácter indefinido siempre y cuando no varíen sustancialmente las condiciones iniciales. No se permitirá ninguna conexión a la red de alcantarillado en tanto no se hayan efectuado las obras o instalaciones específicamente determinadas, así como las modificaciones o condicionamientos técnicos que, a la vista de los datos aportados en la solicitud del permiso de vertido, establezca el Ayuntamiento.

Cualquier alteración del régimen de vertidos deberá ser notificada de manera inmediata al Ayuntamiento. Dicha notificación deberá contener los datos necesarios para el exacto conocimiento de la naturaleza de la alteración, tanto si afecta a las características como al tiempo y al volumen del vertido.

De acuerdo con estos datos y las comprobaciones que sean necesarias el Ayuntamiento adoptará nueva resolución de acuerdo con lo dispuesto en el punto correspondiente.

Son responsables de los vertidos los titulares de los permisos de vertido.

Prohibiciones y limitaciones generales de los vertidos

Queda prohibido verter directa o indirectamente a la red de alcantarillado aguas residuales o cualquier otro tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos que, en razón de su naturaleza, propiedades y cantidad, causen o puedan causar por sí solos o por interacción con otros desechos, algunos de los siguientes tipos de daños, peligros o inconvenientes en las instalaciones de saneamiento:

1. Formación de mezclas inflamables o explosivas.

2. Efectos corrosivos sobre los materiales constituyentes de las instalaciones.

3. Creación de condiciones ambientales nocivas, tóxicas, peligrosas o molestas que impidan o dificulten el acceso y/o la labor del personal encargado de la inspección, limpieza, mantenimiento o funcionamiento de las instalaciones.

4. Producción de sedimentos, incrustaciones o cualquier otro tipo de obstrucciones físicas que dificulten el libre flujo de las aguas residuales, la labor del personal o el adecuado funcionamiento de las instalaciones de depuración.

5. Perturbaciones y dificultades en el normal desarrollo de los procesos y operaciones de las plantas depuradoras de aguas residuales que impidan alcanzar los niveles óptimos de tratamiento y calidad de agua depurada.

Queda totalmente prohibido verter directa o indirectamente a la red de alcantarillado cualquiera de los siguientes productos:

a) Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles en agua, combustibles o inflamables.

b) Productos a base de alquitrán o residuos alquitranados.

c) Sólidos, líquidos, gases o vapores que, en razón de su naturaleza o cantidad, sean susceptibles de dar lugar, por sí mismos o en presencia de otras sustancias, a mezclas inflamables o explosivas en el aire o en mezclas altamente comburentes.

d) Materias colorantes o residuos con coloraciones indeseables y no eliminables por los sistemas de depuración.

e) Residuos sólidos o viscosos que provoquen o puedan provocar obstrucciones en el flujo de la red de alcantarillado o colectores o que puedan interferir en el transporte de las aguas residuales.

f) Gases o vapores combustibles, inflamables, explosivos o tóxicos procedentes de motores de explosión.

g) Humos procedentes de aparatos extractores, de industrias, explotaciones o servicios.

h) Residuos industriales o comerciales que, por su concentración o características tóxicas y peligrosas, requieran un tratamiento específico.

i) Sustancias que puedan producir gases o vapores en la atmósfera de la red de alcantarillado en concentraciones superiores a:

Amoníaco: 100 p.p.m.

Monóxido de carbono: 100 p.p.m.
Bromo: 1 p.p.m.
Cloro: 1 p.p.m.
Acido cianhídrico: 10 p.p.m.
Acido sulfhídrico: 20 p.p.m.
Dióxido de azufre: 10 p.p.m.
Dióxido de carbono: 5.000 p.p.m.

Salvo las condiciones más restrictivas que para actividades calificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas establezcan las correspondientes licencias de actividad queda prohibido descargar, directa o indirectamente, en las redes de alcantarillado vertidos con características o concentración total de contaminantes superiores a las indicadas a continuación:

Parámetros	Concentración media diaria máxima	Concentración instantánea máxima
pH (U. de pH)	5,5-9	5,5-9
Sólidos en suspensión (mg/l)	500,00	1.000,00
Materiales sedimentables (mg/l)	15,00	20,00
Sólidos gruesos	Ausentes	Ausentes
DBO_5 (mg/l)	500,00	1.000,00
DQO (mg/l)	1.000,00	1.500,00
Temperatura (ºC)	40,00	50,00
Conductividad eléctrica a 25 ºC (µS/cm)	3.000,00	5.000,00
Color	Inapreciable a dilución 1/40	Inapreciable a dilución 1/40
Aluminio (mg/l)	10,00	20,00
Arsénico (mg/l)	1,0	1,0
Bario (mg/l)	20,00	20,00
Boro (mg/l)	3,00	3,00
Cadmio (mg/l)	0,50	0,50
Cromo III (mg/l)	2,00	2,00
Cromo VI (mg/l)	0,50	0,50
Hierro (mg/l)	5,00	10.00
Manganeso (mg/l)	5,00	10,00
Níquel (mg/l)	5,00	10,00
Mercurio (mg/l)	0,10	0,10
Plomo (mg/l)	1,00	1,00
Selenio (mg/l)	0,50	1,00
Estaño (mg/l)	5,00	10,00
Cobre (mg/l)	1,00	3,00
Zinc (mg/l)	5,00	10,00
Cianuros (mg/l)	0,50	0,50
Cloruros (mg/l)	800,00	800,00
Sulfuros (mg/l)	2,00	5,00
Sulfitos (mg/l)	2,00	2,00
Sulfatos (mg/l)	1.000,00	1.000,00
Fluoruros (mg/l)	12,00	15,00
Fósforo total (mg/l)	15,00	50,00
Nitrógeno amoniacal (mg/l)	20,00	85,00
Nitrógeno nítrico (mg/l)	20,00	65,00
Aceites y grasas (mg/l)	100,00	150,00
Fenoles totales (mg/l)	2,00	2,00
Aldehídos (mg/l)	2,00	2,00
Detergentes (mg/l)	6,00	6,00
Pesticidas (mg/l)	0,10	0,50
Toxicidad (U.T.)	15,00	30,00

Los caudales punta vertidos en la red no podrán exceder del valor medio diario en más de 5 veces en un intervalo de 15 minutos, o de cuatro veces en un intervalo de una hora, del valor medio diario.

Solamente será posible la admisión de vertidos con concentraciones superiores a las establecidas por apartado correspondiente(*) cuando se justifique debidamente que éstos no pueden, en ningún caso, producir efectos perjudiciales en los sistemas de depuración de aguas residuales ni impedir la consecución de los objetivos de calidad consignados para las aguas residuales depuradas. Queda expresamente prohibida la dilución de aguas residuales realizada con la finalidad de satisfacer las limitaciones del apartado correspondiente. Esta práctica será considerada como una infracción a la ordenanza.

Si bajo una situación de emergencia se incumplieran alguno o algunos de los preceptos contenidos en la presente ordenanza se deberá comunicar inmediatamente dicha situación al Ayuntamiento y al servicio encargado de la explotación de la estación depuradora de aguas residuales.

Una vez producida la situación de emergencia el usuario utilizará todos los medios a su alcance para reducir al máximo los efectos de la descarga accidental.

En un término máximo de siete días el usuario deberá remitir al Ayuntamiento un informe detallado del accidente, en el que junto a los datos de identificación deberán figurar los siguientes:

—Causas del accidente.
—Hora en que se produjo y duración del mismo.
—Volumen y características de contaminación del vertido.
—Medidas correctoras adoptadas.
—Hora y forma en que se comunicó el suceso.

Con independencia de otras responsabilidades en que pudieran haber incurrido los costes de las operaciones a que den lugar los vertidos accidentales serán abonados por el usuario causante.

Muestreo y análisis

Las determinaciones analíticas se realizarán sobre muestras simples recogidas en el momento más representativo del vertido, el cuál será señalado por el Ayuntamiento, entidad o empresa en quien delegue.

Cuando durante un determinado intervalo de tiempo se permitan vertidos con valores máximos de contaminación los controles se efectuarán sobre muestras compuestas. Estas serán obtenidas por mezcla y homogenización de muestras simples recogidas en el mismo punto y en diferentes tiempos, siendo el volumen de cada muestra simple proporcional al volumen del caudal vertido.

Los análisis para la determinación de las características de los vertidos se realizarán conforme a los «Standard Methods for the Examination of Water and Waste Water», publicados conjuntamente por, A.P.H.A. (American Public Health Association), A.W.W.A. (American Water Works Association), W.P.C.F. (Water Pollution Control Federation).

La toxicidad se determinará mediante el bioensayo de inhibición de la luminiscencia en Photobacterium phosphoreum, o el bioensayo de inhibición de la movilidad en Daphnia magna. Se define una unidad de toxicidad (U.T.) como la inversa de la dilución del agua residual (expresada como partes por uno) que provoca una inhibición del 50 por 100 (CE). 50

Inspección de vertidos

El Ayuntamiento, entidad o empresa en quién delegue, en uso de sus facultades, podrá efectuar tantas inspecciones como estime oportunas para verificar las condiciones y características de los vertidos a la red de alcantarillado.

Las industrias y explotaciones quedan obligadas a disponer en sus conductos de desagüe de una arqueta de registro de libre acceso desde el exterior, acondicionada para aforar los caudales circulantes, así como para la extracción de muestras de acuerdo con el diseño especifico. Estas arquetas deberán estar precintadas.

La extracción de muestras y, en su caso, comprobación de caudales será efectuada por personal al servicio del Ayuntamiento, entidad o empresa en quién delegue, a la cuál deberá facilitársele el acceso a las arquetas. Los análisis de las muestras obtenidas se efectuarán por laboratorios homologados. De sus resultados se remitirá copia al titular del permiso del vertido para su conocimiento.

La carencia del permiso de vertido la obstrucción a la acción inspectora o la falsedad en los datos exigidos, independientemente del ejercicio de las acciones legales que correspondan, implicará la rescisión del permiso de vertido, pudiendo determinar la desconexión de la red de alcantarillado.

Infracciones y sanciones

Se consideran infracciones:

1. Las acciones y omisiones que contraviniendo lo establecido en la presente ordenanza causen daño a los bienes de dominio o uso público hidráulico, marítimo-terrestre, en su caso, o a los del ente gestor encargado de la explotación de las estación depuradora de aguas residuales

2. La no aportación de la información periódica que deba entregarse al Ayuntamiento sobre características del efluente o cambios introducidos en el proceso que puedan afectar al mismo.

3. El incumplimiento de cualquier prohibición establecida en la presente ordenanza o la omisión de los actos a que obliga.

4. Los vertidos efectuados sin la autorización correspondiente.

5. La ocultación o el falseamiento de los datos exigidos en la solicitud de vertido.

6. El incumplimiento de las condiciones impuestas en el permiso de vertido.

7. El incumplimiento de las acciones exigidas para la situaciones de emergencia establecidas en la presente ordenanza.

8. La no existencia de las instalaciones y equipos necesarios para la realización de los controles requeridos o mantenerlos en condiciones no operativas.

9. La evacuación de vertidos sin tratamiento previo cuando éstos lo requieran, o sin respetar las limitaciones especificadas en esta ordenanza.

10. La obstrucción a la labor inspectora del Ayuntamiento en el acceso a las instalaciones o la negativa a facilitar la información requerida.

11. El incumplimiento de las órdenes de suspensión de vertidos.

12. La evacuación de vertidos prohibidos.

1. Las infracciones enumeradas en el punto anterior podrán ser sancionadas económicamente hasta el máximo autorizado por la legislación vigente.

2. Sin perjuicio de la sanción que en cada caso proceda el infractor deberá reparar el daño causado. La reparación tendrá como objeto la restauración de los bienes alterados a la situación anterior a la infracción.

Cuando el daño producido afecte a las infraestructuras de saneamiento la reparación será realizada por el Ayuntamiento a costa del infractor. Se entenderá por infraestructuras de saneamiento las redes de alcantarillado, colectores, emisarios, instalaciones correctoras de contaminación o estaciones depuradoras de aguas residuales.

3. Si el infractor no procediese a reparar el daño causado en el plazo señalado en el expediente sancionador el Ayuntamiento procederá a la imposición de multas sucesivas.

4. Cuando los bienes alterados no puedan ser repuestos a su estado anterior el infractor deberá indemnizar los daños y perjuicios ocasionados. La valoración de los mismos se hará por el Ayuntamiento.

La acción para iniciar el expediente sancionador de las infracciones previstas en esta ordenanza prescribirá a los seis meses, contados desde la comisión del hecho o de desde la detección del daño causado, si éste no fuera inmediato.

La imposición de sanciones y la exigencia de responsabilidades con arreglo a esta ordenanza se realizará mediante la instrucción del correspondiente expediente sancionador y con arreglo a lo previsto en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Con independencia de las sanciones expuestas el Ayuntamiento podrá cursar la correspondiente denuncia a los organismos competentes a los efectos oportunos.

La potestad sancionadora corresponderá al señor alcalde-presidente del Ayuntamiento, el cuál podrá delegar tanto la imposición de multas como cualquier otra medida a adoptar.

Título III. Régimen urbanístico del suelo.

Artículo 37. Ordenación urbanística estructural y pormenorizada.

1. El presente plan general establece, para todo el ámbito municipal de Albaida, la ordenación urbanística estructural, mediante las determinaciones especificadas en el artículo 17 de la LRAU.

2. Asimismo el presente plan general ordena pormenorizadamente los terrenos de desarrollo urbanístico prioritario, incluido todo el suelo urbano, en la forma señalada en el artículo 18 de la LRAU.

Artículo 38. Clasificación del suelo.

Apartado 1

El territorio del municipio se clasifica en los siguientes tipos y categorías de suelo:

Suelo urbano.

Suelo urbanizable, subdividido en las siguientes categorías:

Urbanizable con ordenación pormenorizada.

Urbanizable sin ordenación pormenorizada.

Suelo no urbanizable, que incluye las siguientes categorías:

Suelo no urbanizable protegido, por la normativa sectorial o por el propio plan.

Suelo no urbanizable común.

Son solares las parcelas ajustadas a la ordenación urbanística que disponen de los servicios mínimos señalados en el artículo 6.1 de la LRAU; dichos servicios mínimos pueden ser incrementados por el plan general u otros instrumentos de ordenación.

La estructura general y orgánica del territorio quedará completada con la definición de los sistemas generales integrantes de la red primaria, y la fijación de los sistemas locales necesarios para conectar el modelo territorial previsto, de acuerdo con lo estatuido en los artículos 17 y 18 de la LRAU.

Apartado 2

Con arreglo a lo dispuesto en los artículos 8 y 9 de la LRAU, y sin perjuicio de lo prevenido en la disposición transitoria tercera de la misma, constituyen el suelo urbano los terrenos así clasificados por el plan, cuyo desarrollo urbanístico se realiza preferentemente mediante actuaciones aisladas.

También poseen clasificación de suelo urbano terrenos cuyo desarrollo se prevé realizar mediante actuaciones integradas debido a las siguientes situaciones:

Los terrenos que el planeamiento anterior calificaba de suelo urbano, y se encuentran consolidados por la urbanización, pero es más conveniente su desarrollo por actuaciones integradas.

Los terrenos que el planeamiento anterior calificaba de suelo urbano y se encuentran consolidados por la edificación.

Apartado 3

1. De acuerdo con lo dispuesto en los artículos 8 y 9 de la LRAU, constituye el suelo urbanizable el conjunto del territorio así clasificado por el plan, cuyo desarrollo urbanístico se realiza mediante actuaciones integradas.

2. El suelo urbanizable con ordenación pormenorizada comprende los terrenos para los que el plan ha delimitado sus ámbitos y unidades de ejecución y establecido las condiciones para su desarrollo, así como su ordenación pormenorizada.

3. El suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada comprende los terrenos para los que el plan ha delimitado sus ámbitos y establecido las condiciones para su desarrollo.

Apartado 4

1. Se clasifican como suelo no urbanizable los terrenos así clasificados por el plan, por concurrir las circunstancias de protección del artículo 9 de la LS/98, con inclusión del protegido por el propio plan y el incluido por cuanto se considera merecedor de ser preservado por el propio plan de un desarrollo urbano inmediato, aunque no tengan suficientes valores merecedores de su consideración como protegidos. Se clasifica como suelo no urbanizable protegido o común, con arreglo a lo dispuesto en la Ley del Suelo No Urbanizable 4/92, de la Generalitat Valenciana.

2. Se subdivide en las dos categorías que se relacionan, con indicación del régimen jurídico de aplicación:

a) No urbanizable protegido por la normativa sectorial, por ser incompatible su transformación con las determinaciones de la legislación sectorial o planes de ordenación territorial en atención a valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales, culturales, de riesgos naturales o en función de limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público. Los propietarios de terrenos incluidos en esta categoría podrán usar, disfrutar y disponer de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los mismos y dentro de los límites establecidos por las leyes o el planeamiento y no urbanizable de especial protección preservado por el propio plan por sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales, culturales, agrícolas, forestales, ganaderos, de riesgos naturales o por sus riquezas naturales. Los propietarios de terrenos incluidos en esta categoría podrán usar, disfrutar y disponer de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los mismos y dentro de los límites establecidos por las presentes normas, que establece para cada zona las condiciones de uso y edificación.

b) No urbanizable común, protegido por el propio plan por cuanto se considera merecedor de ser preservado de un desarrollo urbanístico inmediato, aunque no tengan suficientes valores merecedores de su consideración como protegidos, sin perjuicio de su incorporación futura al proceso urbano, de forma justificada. Los propietarios de terrenos incluidos en esta categoría podrán usar, disfrutar y disponer de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los mismos y dentro de los límites establecidos por la Ley Valenciana del Suelo No Urbanizable y por las presentes normas.

Apartado 5

Los sistemas generales están integrados por los espacios ocupados por infraestructuras y equipamiento básicos y generales que constituyen la red primaria de elementos estructurales del territorio.

Por su situación y adscripción los sistemas generales se incluyen en el suelo urbano, en el urbanizable o en el no urbanizable.

Los sistemas locales constituyen la red secundaria y están integrados por las dotaciones que definen y conforman la ordenación de cada zona o sector.

Artículo 39. El suelo urbano.

Apartado 1

Se establecen los siguientes zonas de ordenación urbanística en el suelo urbano:

Zones de qualificació urbanística en sòl urbà

Ùs dominant:			Sistema d'ordenació	Tipologia edificatoria	Clau reglament
	Residencial				
1	Residencial nucli històric casc antic		Alineació a carrer	Illa compacta	RMD
2	Residencial nucli històric Aljorf		Alineació a carrer	Illa compacta	RMD
3	Eixample nucli històric		Alineació a carrer	Illa compacta	RMD
4	Barranc del Bouet (zona d'extensió)		Edificació aïllada	Bloc adossat	RmBA
5	Eixample: Pla Boix	5.1	Edificació aïllada	Bloc exempt	RmBE
		5.2	Alineació a carrer	Tancada	RMC
		5.3	Edificació aïllada	Bloc adossat	RuBA
6	Eixample: Barris del Vall del Riu		Definició volumétrica	Volum específic	RVE
7	Eixample: Romeral		Alineació a carrer	Tancada	RMC
8	Eixample: Sant Miquel		Edificació aïllada	Bloc exempt	RuBE
9	Eixample: Sant Lluís		Edificació aïllada	Bloc exempt	RuBE
10	Eixample: 1r de Maig		Alineació a carrer	Tancada	RMC
11	Eixample: La Pedrera		Edificació aïllada	Bloc exempt	RuBE
12	Zona: Vessant del Calvari		Edificació aïllada	Bloc adossat	RmBA
13	Zona: Centre de Salut		Edificació aïllada	Bloc adossat	RmBA
14	Zona: Escorxador		Edificació aïllada	Bloc adossat	RmBA
15	Zona: Camps de Betilla		Edificació aïllada	Bloc adossat	RuBA
16	Zona: La Torre		Edificació aïllada	Bloc exempt	RuBE
17	Zona: Rafalet		Edificació aïllada	Bloc exempt	RuBE
18	Zona: Pinada del Romeral		Edificació aïllada	Bloc adossat	RuBA
Industrial					
19	Polígon: Beniatí		Alineació a carrer	Illa compacta	IMD
20	Polígon: Laberint		Edificació aïllada	Bloc adossat	IBA
21	Polígon: Romeral		Alineació a carrer	Illa compacta	IMD
22	Polígon: Barranc del Verger		Edificació aïllada	Bloc adossat	IBA
23	Polígon: Pla del Conde		Edificació aïllada	Bloc adossat	IBA
24	Polígon: La Pedrera		Edificació aïllada	Bloc adossat	IBA

Artículo 40. Zona residencial «1»: Núcleo Histórico-Casco Antiguo.

Apartado 1. Ambito.

Es la zona identificada con el código «1», constituida por las áreas expresamente señaladas en el plano número 6.

Apartado 2. Configuración de la zona:

Esta zona se configura por la integración del sistema de ordenación por alineación a calle, la tipología edificatoria de manzana compacta y el uso global residencial (RMD).

Apartado 3. Usos pormenorizados.

Son de aplicación las definiciones de usos de estas ordenanzas y los grados y compatibilidades de usos de las actividades de las mismas.

Los usos pormenorizados son los que se enumeran a continuación:

Uso dominante: Residencial unifamiliar o plurifamiliar 1 y 2.

Usos compatibles:

—Comercial 4.1.

—Servicios 4.2.

—Turístico 4.3.

—Establecimientos públicos 4.4.

—Aparcamientos 6.5.

—Todos los usos referentes equipamiento comunitario 5.

Usos incompatibles: Los restantes.

Apartado 4. Parámetros urbanísticos.

Relativos a la manzana y el vial:

Alineaciones de viales

Son los que vienen definidos en los planos de la serie 10 y el plano número 5.

—Excepcionalmente para el eje del carrer Nou (Elías Tormo, Sant Joan i Glorieta) se establecen dos alternativas de alineación: en caso de rehabilitación o de edificación de nueva planta según se señala en el plano correspondiente.

Rasantes

Son las definidas en el plano número 5.

El nivel de las aceras es el obtenido sumando 12 cm a las anteriores.

Relativos a la parcela:

La parcela mínima edificable:

Superficie mínima: 60 m².

Frente mínimo de parcela: 6 ml.

Círculo inscrito mínimo: 6 ml.

Los solares procedentes de derribos de edificaciones serán edificables sin limitaciones.

Relativos a la posición:

Alineaciones de la edificación:

Las edificaciones deberán alinearse obligatoriamente a las lindes frontales.

Retranqueos de la edificación:

No están permitidos.

Relativos al volumen y forma:

Altura reguladora:

La altura reguladora es la formulada en función de las plantas permitidas según los planos de la serie 10.

Se aplicará la siguiente formulación:

$$H = 4{,}5 + 3{,}2 \times (n - 1)$$

En donde,

H = altura en metros

n = número de plantas

Altura total:

Será la calculada según lo dispuesto en la norma específica.

Número máximo de plantas:

De acuerdo con lo indicado en planos de la serie 10.

Aticos:

Sólo permitidos donde se indica en los planos de la serie 10.

Aprovechamiento bajo cubierta:

Se permiten los dichos aprovechamientos en forma de buhardilla con las condiciones establecidas en las presentes ordenanzas.

Entreplantas:

Se permiten los altillos con las condiciones establecidas en las presentes ordenanzas.

Sótanos y semisótanos:

Se permiten con las condiciones reguladas en estas ordenanzas.

Cuerpos volados:

Se permiten en las lindes frontales y patios de manzana con las condiciones referidas en estas ordenanzas.

No se autorizan miradores.

Altura de planta:

La altura máxima de la planta baja será de 4,50 ml. medidos con los criterios de medición de altura recogidos en estas ordenanzas.

En los edificios a rehabilitar no será de aplicación esta normativa.

Altura libre de planta:

La altura libre mínima del resto de plantas del edificio será de 2,65 ml. medidos con los criterios de medición de la altura en las presentes ordenanzas.

Cubiertas: Con teja árabe (máxima pendiente 40º).

Superficie mínima: El 60 por 100 de la superficie de la edificación incluyendo patios.

Apartado 5. Otras condiciones.

• Condiciones estéticas:

—La disposición de huecos será alargada.
—En planta 1.ª: Los huecos con la proporción altura = 1,7 × anchura.
—En 2.ª planta y restantes: Las mismas condiciones que en 1.ª planta.
—En todo caso la separación de huecos entre sí y a la medianería = 1/3 del ancho del hueco (mínimo 60 cm a la medianería).
—Las fachadas de los edificios deberán componerse unitariamente en todas sus plantas, incluidos los locales comerciales si los hubiere, debiendo resolverse totalmente en el proyecto para petición de licencia. Queda expresamente prohibida la composición incompleta que deje sin resolver la fachada de los bajos comerciales.

La fachada deberá implantarse en el suelo mediante tramos macizos bien dimensionados a la manera formal de la tipología constructiva de los muros de carga.

• Materiales de fachada:

—Se permiten todos los materiales tradicionalmente utilizados en la ciudad de Albaida.
—Se prohíben expresamente las fachadas de vidrio, el bloque de hormigón visto, la fachada total o parcialmente alicatada. Se permite el uso de mampostería de factura tradicional o con revocos de pigmentos naturales tradicionales.
—Los colores deberán ser análogos a los tradicionales o de acuerdo con la paleta de colores aprobada por el Ayuntamiento.
—La textura del paramento revocado será preferentemente lisa o esgrafiada.
—Las jambas, dinteles, vierteaguas, cornisas y zócalos podrán pintarse en colores distintos a fin de resaltar los huecos y elementos de la composición.
—Las jambas y recercos moldurados en hueco podrán tener un realce sobre el plano de fachada inferior a tres (3) centímetros.
—Se admiten zócalos y recercos de cantería o tratados con revoco, o pintado; aplacados con piezas de cantería. El realce máximo del zócalo será de 6 cm respecto del plano de fachada.
—La cerrajería de los huecos y balcones será de hierro forjado con elementos macizos para pintar, permitiéndose madera o materiales metálicos que ofrezcan un aspecto similar al hierro forjado.
—Las carpinterías exteriores serán preferentemente de madera. Se prohíben los acabados metalizados. Se podrá utilizar persianas de librillo en madera o metal imitación a madera. En caso de utilización de persianas enrollables el tambor nunca quedará visto ni el capialzado sobresaldrá del plano de fachada.

• Dotación de aparcamientos:

En viviendas: 20 m² por cada 100 m² de superficie construida.
En locales comerciales: 40 m² por cada 100 m² de supeficie construida.

• Patios de luces:

Se permiten de acuerdo con lo establecido en la ordenanza correspondiente (HD/91).

Artículo 41. Zona Residencial «2»: Núcleo Histórico-Aljorf.

Apartado 1. Ambito.

Es la zona identificada con el código «2», constituida por las áreas expresamente señaladas en el plano número 6.

Apartado 2. Configuración de la zona.

Esta zona se configura por la integración del sistema de ordenación por alineación a calle, la tipología edificatoria de manzana compacta y el uso global residencial (RMD).

Apartado 3. Usos pormenorizados.

Son de aplicación las definiciones de usos de estas ordenanzas y los grados y compatibilidades de usos de las actividades de las mismas.

Los usos pormenorizados son los que se enumeran a continuación:

a) Uso dominante: Residencial unifamiliar o plurifamiliar 1 y 2.
b) Usos compatibles:

—Comercial 4.1.
—Servicios 4.2.
—Turístico 4.3.
—Establecimientos públicos 4.4.
—Aparcamientos 6.5.
—Todos los usos referentes a equipamiento comunitario 5.

c) Usos incompatibles: Los restantes.

Apartado 4. Parámetros urbanísticos.

a) Relativos a la manzana y el vial:

• Alineaciones de viales.

Son los que vienen definidos en los planos de la serie 10 y el plano número 5.

• Rasantes.

Son las definidas en el plano número 5.

El nivel de las aceras es el obtenido sumando 12 cm a las anteriores.

b) Relativos a la parcela:

La parcela mínima edificable:

• Superficie mínima: 60 m².
• Frente mínimo de parcela: 5 ml.
• Círculo inscrito mínimo: 5 ml.

Los solares procedentes de derribos de edificaciones serán edificables sin limitaciones.

c) Relativos a la posición:

• Alineaciones de la edificación:

Las edificaciones deberán alinearse obligatoriamente a las lindes frontales.

• Retranqueos de la edificación:

No están permitidos.

d) Relativos al volumen y forma:

• Altura reguladora:

La altura reguladora es la formulada en función de las plantas permitidas según los planos de la serie 10.

Se aplicará la siguiente formulación:

$$H = 4{,}5 + 3{,}2 \times (n - 1)$$

En donde,
H = altura en metros
n = número de plantas

• Altura total:

Será la calculada según lo dispuesto en la norma específica.

• Número máximo de plantas:

De acuerdo con lo indicado en planos de la serie 10.

• Aticos:

No permitidos.

• Aprovechamiento bajo cubierta:

Se permiten los dichos aprovechamientos en forma de buhardilla, con las condiciones establecidas en las presentes ordenanzas.

• Entreplantas:

Se permiten los altillos con las condiciones establecidas en las presentes ordenanzas.

• Sótanos y semisótanos:

Se permiten con las condiciones reguladas en estas ordenanzas.

• Cuerpos volados:

Se permiten en las lindes frontales y patios de manzana con las condiciones referidas en estas ordenanzas.

No se autorizan miradores.

• Altura de planta:

—La altura máxima de la planta baja será de 4,50 ml. medidos con los criterios de medición de altura recogidos en estas ordenanzas.
En los edificios a rehabilitar no será de aplicación esta normativa.

• Altura libre de planta:

—La altura libre mínima del resto de plantas del edificio será de 2,65 ml. medidos con los criterios de medición de la altura en las presentes ordenanzas.
—Cubiertas: Con teja árabe (máxima pendiente 40º).

Superficie mínima: El 60 por 100 de la superficie de la edificación incluyendo patios.

Apartado 5. Otras condiciones.

• Condiciones estéticas:

—La disposición de huecos será alargada.
—En planta 1.ª: Los huecos con la proporción altura = 1,7 × anchura.
—En 2.ª planta y restantes: Las mismas condiciones que en 1.ª planta.
—En todo caso la separación de huecos entre sí y a la medianería = 1/3 del ancho del hueco (mínimo 60 cm a la medianería).

—Las fachadas de los edificios deberán componerse unitariamente en todas sus plantas, incluidos los locales comerciales si los hubiere, debiendo resolverse totalmente en el proyecto para petición de licencia. Queda expresamente prohibida la composición incompleta que deje sin resolver la fachada de los bajos comerciales.

La fachada deberá implantarse en el suelo mediante tramos macizos bien dimensionados a la manera formal de la tipología constructiva de los muros de carga.

• Materiales de fachada:

—Se permiten todos los materiales tradicionalmente utilizados en la ciudad de Albaida-Aljorf.

—Se prohíben expresamente las fachadas de vidrio, el bloque de hormigón visto, la fachada total o parcialmente alicatada. Se permite el uso de mampostería de factura tradicional o con revocos de pigmentos naturales tradicionales.

—Los colores deberán ser análogos a los tradicionales o de acuerdo con la paleta de colores aprobada por el Ayuntamiento.

—La textura del paramento revocado será preferentemente lisa o esgrafiada.

—Las jambas, dinteles, vierteaguas, cornisas y zócalos podrán pintarse en colores distintos a fin de resaltar los huecos y elementos de la composición.

—Las jambas y recercos moldurados en hueco podrán tener un realce sobre el plano de fachada inferior a tres (3) centímetros.

—Se admiten zócalos y recercos de cantería o tratados con revoco o pintado; aplacados con piezas de cantería. El realce máximo del zócalo será de 6 cm respecto del plano de fachada.

—La cerrajería de los huecos y balcones será de hierro forjado con elementos macizos para pintar, permitiéndose madera o materiales metálicos que ofrezcan un aspecto similar al hierro forjado.

—Las carpinterías exteriores serán preferentemente de madera. Se prohíben los acabados metalizados. Se podrá utilizar persianas de librillo en madera o metal imitación a madera. En caso de utilización de persianas enrollables el tambor nunca quedará visto ni el capialzado sobresaldrá del plano de fachada.

• Dotación de aparcamientos:

En viviendas: 20 m² por cada 100 m² de superficie construida.

En locales comerciales: 40 m² por cada 100 m² de superficie construida.

• Patios de luces:

Se permiten de acuerdo con lo establecido en la ordenanza correspondiente (HD/91).

Artículo 42. Zona Residencial «3»: Eixample Nucli Històric.

Apartado 1. Ambito.

Es la zona identificada con el código «3», constituida por las áreas expresamente señaladas en el plano número 6.

Apartado 2. Configuración de la zona.

Esta zona se configura por la integración del sistema de ordenación por alineación a calle, la tipología edificatoria de manzana compacta y el uso global residencial (RMD).

Apartado 3. Usos pormenorizados.

Son de aplicación las definiciones de usos de estas ordenanzas y los grados y compatibilidades de usos de las actividades de las mismas.

Los usos pormenorizados son los que se enumeran a continuación:

a) Uso dominante: Residencial unifamiliar o plurifamiliar 1 y 2.

b) Usos compatibles:

—Comercial 4.1.

—Servicios 4.2.

—Turístico 4.3.

—Establecimientos públicos 4.4.

—Aparcamientos 6.5.

—Todos los usos referentes equipamiento comunitario 5.

c) Usos incompatibles: Los restantes.

Apartado 4. Parámetros urbanísticos.

a) Relativos a la manzana y el vial:

—Alineaciones de viales.

Son los que vienen definidos en los planos de la serie 10 y el plano número 5.

• Rasantes.

Son las definidas en el plano número 5.

El nivel de las aceras es el obtenido sumando 12 cm a las anteriores.

a) Relativos a la parcela.

La parcela mínima edificable:

Superficie mínima: 60 m².

• Frente mínimo de parcela: 6 ml.

• Círculo inscrito mínimo: 6 ml.

Los solares procedentes de derribos de edificaciones serán edificables sin limitaciones.

b) Relativos a la posición:

• Alineaciones de la edificación:

Las edificaciones deberán alinearse obligatoriamente a las lindes frontales.

• Retranqueos de la edificación:

No están permitidos.

c) Relativos al volumen y forma:

• Altura reguladora:

La altura reguladora es la formulada en función de las plantas permitidas según los planos de la serie 10.

Se aplicará la siguiente formulación:

$$H = 4{,}0 + 3{,}05 \times (n - 1)$$

En donde,

H = altura en metros

n = número de plantas

• Altura total:

Será la calculada según lo dispuesto en la norma específica.

• Número máximo de plantas:

De acuerdo con lo indicado en planos de la serie 10.

• Aticos:

No permitidos.

• Aprovechamiento bajo cubierta:

Se permiten en las condiciones establecidas en las presentes ordenanzas.

• Entreplantas:

Se permiten los altillos con las condiciones establecidas en las presentes ordenanzas.

• Sótanos y semisótanos:

Se permiten con las condiciones reguladas en estas ordenanzas.

• Cuerpos volados:

Se permiten en las lindes frontales y patios de manzana con las condiciones referidas en estas ordenanzas.

No se autorizan miradores.

• Altura de planta:

—La altura máxima de la planta baja será de 4,50 ml. medidos con los criterios de medición de altura recogidos en estas ordenanzas.

En los edificios a rehabilitar no será de aplicación esta normativa.

• Altura libre de planta:

—La altura libre mínima del resto de plantas del edificio será de 2,65 ml. medidos con los criterios de medición de la altura en las presentes ordenanzas.

—Cubiertas: Con teja árabe (máxima pendiente 40º).

Superficie mínima: El 60 por 100 de la superficie de la edificación, incluyendo patios.

Apartado 5. Otras condiciones.

Las fachadas de los edificios deberán componerse unitariamente en todas sus plantas, incluidos los locales comerciales, si los hubiere, debiendo resolverse totalmente en el proyecto para petición de licencia. Queda expresamente prohibida la composición incompleta que deje sin resolver la fachada de los bajos comerciales.

• Materiales de fachada:

—Se permiten todos los materiales tradicionalmente utilizados en la ciudad de Albaida.

—Las jambas y recercos moldurados en hueco podrán tener un realce sobre el plano de fachada inferior a tres (3) centímetros.

—Se admiten zócalos y recercos de cantería o tratados con revoco, o pintado; aplacados con piezas de cantería. El realce máximo del zócalo será de 6 cm respecto del plano de fachada.

• Dotación de aparcamientos:

En viviendas: 20 m² por cada 100 m² de superficie construida.

En locales comerciales: 40 m² por cada 100 m² de superficie construida.

• Patios de luces:
Se permiten de acuerdo con lo establecido en la ordenanza correspondiente (HD/91).

Artículo 43. Zona Residencial «4»: Barranc del Bouet (Zona d'Extensió).

Apartado 1. Ambito:

Es la zona identificada con el código «4», constituida por las áreas expresamente señaladas en el plano número 6.

Apartado 2. Configuración de la zona.

Esta zona se configura por la integración del sistema de ordenación, de edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque adosado y el uso global residencial múltiple (RmBA).

Apartado 3. Usos pormenorizados.

Son de aplicación las definiciones de usos de estas ordenanzas y los grados y compatibilidades de usos de las actividades de las mismas.

Los usos pormenorizados son los que se enumeran a continuación:

a) Uso dominante: Residencial múltiple 2.

b) Usos compatibles:

—Residencial unitario 1.
—Comercial 4.1.
—Servicios 4.2.
—Turístico 4.3.
—Establecimientos públicos 4.4.
—Aparcamientos 6.5.
—Todos los usos referentes equipamiento comunitario 5.

c) Usos incompatibles: Los restantes.

Apartado 4. Parámetros urbanísticos.

a) Relativos a la manzana y el vial:

• Alineaciones de viales.

Son los que vienen definidos en los planos de la serie 10 y el plano número 5.

• Rasantes.

Son las definidas en el plano número 5.

El nivel de las aceras es el obtenido sumando 12 cm a las anteriores.

b) Relativos a la parcela:

La parcela mínima edificable:

• Superficie mínima: 200 m².
• Frente mínimo de parcela: 10 ml.
• Círculo inscrito mínimo: 5 ml.
• Angulos medianeros: No.

c) Relativos a la posición:

• Distancia mínima al linde frontal:
Alineación obligatoria a los lindes frontales.

• Retranqueos de la edificación:
No están permitidos.

d) Relativos al volumen y forma:

• Altura reguladora:
La altura reguladora es la formulada en función de las plantas permitidas según los planos de la serie 10.

Se aplicará la siguiente formulación:

$$H = 4{,}0 + 3{,}05 \times (n - 1)$$

En donde,

H = altura en metros
n = número de plantas

• Altura total:
Será la calculada según lo dispuesto en la norma específica.

• Altura de planta:
—La altura máxima de la planta baja será de 4,50 ml. medidos con los criterios de medición de altura recogidos en estas ordenanzas.

En los edificios a rehabilitar no será de aplicación esta normativa.

• Altura libre de planta:
—La altura libre mínima del resto de plantas del edificio será de 2,65 ml. medidos con los criterios de medición de la altura en las presentes ordenanzas.

• Número máximo de plantas:
Señalado en el plano de la serie 10.

• Aticos:
No permitidos.

• Aprovechamiento bajo cubierta:
Se permiten, en las condiciones establecidas en las presentes ordenanzas.

• Sótanos y semisótanos:
Se permiten, con las condiciones establecidas en las presentes ordenanzas.

• Cuerpos volados:
Se permiten en las lindes frontales y patios de manzana con las condiciones referidas en estas ordenanzas.

Apartado 5. Otras condiciones.

• Dotación de aparcamientos:
En viviendas: 20 m² por cada 100 m² de superficie construida.
En locales comerciales: 40 m² por cada 100 m² de superficie construida.

• Patios de luces:
Se permiten de acuerdo con lo establecido en la ordenanza correspondiente (HD/91).

Artículo 44. Zona Residencial «5.1»: Eixample Pla Boix.

Apartado 1. Ambito.

Es la zona identificada con el código «5.1», constituida por las áreas expresamente señaladas en el plano número 6.

Apartado 2. Configuración de la zona.

Esta zona se configura por la integración del sistema de ordenación de edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque exento y el uso global residencial múltiple (RmBE).

Apartado 3. Usos pormenorizados.

Son de aplicación las definiciones de usos de estas ordenanzas y los grados y compatibilidades de usos de las actividades de las mismas.

Los usos pormenorizados son los que se enumeran a continuación:

a) Uso dominante: Residencial múltiple 2.

b) Usos compatibles:

—Residencial unitario 1.
—Comercial 4.1.
—Servicios 4.2.
—Turístico 4.3.
—Establecimientos públicos 4.4.
—Aparcamientos 6.5.
—Todos los usos referentes equipamiento comunitario 5.

c) Usos incompatibles: Los restantes.

Apartado 4. Parámetros urbanísticos.

a) Relativos a la manzana y al vial:

• Alineaciones de viales:
Son los que vienen definidos en los planos de la serie 10 y el plano número 5.

• Rasantes:
Son las definidas en el plano número 5.

El nivel de las aceras es el obtenido sumando 12 cm a las anteriores.

b) Relativos a la parcela:

La parcela mínima edificable:

• Superficie mínima: 100 m².
• Frente mínimo de parcela: 6 ml.
• Círculo inscrito mínimo: 5 ml.
• Angulos medianeros: No.

c) Relativos a la posición.

• Distancias a los lindes frontales:
—La planta baja se alineará obligatoriamente a la fachada.
—Las plantas altas:

Las fachadas se retiran 5 ml.
Las medianeras 4 ml.

En las manzanas números 17 y 43 recayente a la esquina calle Donant de Sang y avenida de La Fira, excepcionalmente, las plantas altas podrán alinearse a la fachada o establecer la condición de retiro definida en el punto anterior.

• Al resto de lindes medianeros:
Las edificaciones se separarán de los lindes medianeros un tercio de su altura. Esta ordenanza se aplicará en el caso de bloques dentro de la misma parcela, que se trataría como dos edificios de propiedades distintas ($1/3\ h_1 + 1/3\ h_2$).

d) Relativos a la intensidad:

• Coeficiente de ocupación:
No se marca dicho parámetro.

• Coeficiente de edificabilidad neta: 1,40 m²/m².

Excepcionalmente la manzana número 17, fruto de un previo estudio de detalle, presenta las siguientes edificabilidades (ver plano número 10):

—0,96 m²/m².
—2,98 m²/m².
—1,40 m²/m².

e) Relativos al volumen y forma:

• Altura reguladora:

La altura reguladora, en función de las plantas permitidas según los planos de la serie 10, vendrá determinada por aplicación de la fórmula:

$$H = 4{,}0 + 3{,}05 \times (n - 1)$$

En donde,

H = altura en metros
n = número de plantas

La forma de medir la altura, por aplicación del concepto de plano de referencia, en combinación con el concepto de centro geométrico de superficie reglada de referencia.

• Altura máxima total:

Vendrá determinada por lo dispuesto en el artículo correspondiente.

• Altura de planta:

—La altura máxima de la planta baja será de 4,50 ml., medidos con los criterios de medición de altura recogidos en estas ordenanzas.

En los edificios a rehabilitar no será de aplicación esta normativa.

• Altura libre de planta:

—La altura libre mínima del resto de plantas sobre la baja del inmueble será de 2,65 ml., medida con los criterios de medición de la altura en las presentes ordenanzas.

• Número máximo de plantas:

Señalado en el plano de la serie 10.

• Aticos:

No permitidos.

• Aprovechamiento bajo cubierta:

Se permiten, con las condiciones establecidas en las presentes ordenanzas.

• Sótanos y semisótanos:

Se permiten, con las condiciones establecidas en las presentes ordenanzas.

• Cuerpos volados:

Sobre la línea de fachada.

Altura mínima: La regulada en el artículo correspondiente de las ordenanzas.

Vuelo máximo: 0,6 ml. de balcón.

Apartado 5. Otras condiciones.

• Condiciones estéticas:

Las fachadas de los edificios deberán componerse unitariamente en todas sus plantas, incluidos los locales comerciales si los hubiere, debiendo resolverse totalmente en el proyecto para petición de licencia. Queda expresamente prohibida la composición incompleta que deje sin resolver la fachada de los bajos comerciales.

• Materiales de fachada:

—Se permiten todos los materiales tradicionalmente utilizados en la ciudad de Albaida.
—Las jambas y recercos moldurados en hueco podrán tener un realce sobre el plano de fachada inferior a tres (3) centímetros.
—Se admiten zócalos y recercos de cantería o tratados con revoco, o pintado; aplacados con piezas de cantería. El realce máximo del zócalo será de 6 cm respecto del plano de fachada.

• Dotación de aparcamientos:

En viviendas: 1 aparcamiento por vivienda.
En locales comerciales: 40 m² por cada 100 m² de superficie construida.

Artículo 45. Zona Residencial «5.2»: Eixample Pla Boix.

Apartado 1. Ambito:

Es la zona identificada con el código «5.2», constituida por las áreas expresamente señaladas en el plano número 6.

Apartado 2. Configuración de la zona:

Esta zona se configura por la integración del sistema de ordenación, por alineación a calle, la tipología edificatoria de manzana cerrada y el uso global residencial múltiple (RMC).

Apartado 3. Usos pormenorizados.

Son de aplicación las definiciones de usos de estas ordenanzas y los grados y compatibilidades de usos de las actividades de las mismas.

Los usos pormenorizados son los que se enumeran a continuación:

a) Uso dominante: Residencial unifamiliar o plurifamiliar 1 y 2.
b) Usos compatibles:

—Comercial 4.1.
—Servicios 4.2.
—Turístico 4.3.
—Establecimientos públicos 4.4.
—Aparcamientos 6.5.
—Todos los usos referentes equipamiento comunitario 5.

c) Usos incompatibles: Los restantes.

Apartado 4. Parámetros urbanísticos.

a) Relativos a la manzana y al vial:

• Alineaciones de viales.

Son los que vienen definidos en los planos de la serie 10 y el plano número 5.

• Rasantes.

Son las definidas en el plano número 5.

El nivel de las aceras es el obtenido sumando 12 cm a las anteriores.

b) Relativos a la parcela:

La parcela mínima edificable:

• Superficie mínima: 80 m².
• Frente mínimo de parcela: 6 ml.
• Círculo inscrito mínimo: 5 ml.

c) Relativos a la posición:

• Alineaciones de la edificación:

Las edificaciones deberán alinearse obligatoriamente a las lindes frontales.

• Retranqueos de la edificación:

No están permitidos.

d) Relativos al volumen y forma:

• Altura reguladora:

La altura reguladora es la formulada en función de las plantas permitidas según los planos de la serie 10, vendrá determinada por aplicación de la fórmula:

$$H = 4{,}0 + 3{,}05 \times (n - 1)$$

En donde,

H = altura en metros
n = número de plantas

• Altura total:

Será la calculada según lo dispuesto en la norma específica.

• Número máximo de plantas:

Señalado en el plano de la serie 10.

• Aticos:

No permitidos.

• Aprovechamiento bajo cubierta:

Se permiten, con las condiciones establecidas en las presentes ordenanzas.

• Entreplantas:

Se permiten los altillos, con las condiciones establecidas en las presentes ordenanzas.

• Sótanos y semisótanos:

Se permiten, con las condiciones establecidas en las presentes ordenanzas.

• Cuerpos volados:

Se permiten en las lindes frontales y patios de manzana, con las condiciones referidas en estas ordenanzas.

• Altura de planta:

—La altura máxima de la planta baja será de 4,50 ml., medidos con los criterios de medición de altura recogidos en estas ordenanzas.

• Altura libre de planta:

La altura libre mínima del resto de plantas del edificio sobre la baja será de 2,65 ml., medidos con los criterios de medición de la altura en las presentes ordenanzas.

Apartado 5. Otras condiciones:

• Condiciones estéticas:

Las fachadas de los edificios deberán componerse unitariamente en todas sus plantas, incluidos los locales comerciales si los hubiere, debiendo resolverse totalmente en el proyecto para petición de licencia.

Queda expresamente prohibida la composición incompleta que deje sin resolver la fachada de los bajos comerciales.

• Materiales de fachada:

—Se permiten todos los materiales tradicionalmente utilizados en la ciudad de Albaida.

—Las jambas y recercos moldurados en hueco podrán tener un realce sobre el plano de fachada inferior a tres (3) centímetros.

—Se admiten zócalos y recercos de cantería o tratados con revoco, o pintado; aplacados con piezas de cantería. El realce máximo del zócalo será de 6 cm respecto del plano de fachada.

• Dotación de aparcamientos.

En viviendas: 1 aparcamiento por vivienda.

En locales comerciales: 40 m² por cada 100 m² de superficie construida.

• Patios de luces:

Se permiten de acuerdo con lo establecido en la ordenanza correspondiente (HD/91).

Artículo 46. Zona Residencial «5.3»: Eixample Pla Boix.

Apartado 1. Ambito.

Es la zona identificada con el código «5.3», constituida por las áreas expresamente señaladas en el plano número 6 (parte de la manzana número 17).

Apartado 2. Configuración de la zona.

Esta zona se configura por la integración del sistema de ordenación, por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque adosado y el uso global residencial unitario (RuBA).

Apartado 3. Usos pormenorizados.

Son de aplicación las definiciones de usos de estas ordenanzas y los grados y compatibilidades de usos de las actividades de las mismas.

Los usos pormenorizados son los que se enumeran a continuación:

a) Uso dominante: Residencial unitario 1.

b) Usos compatibles:

—Residencial múltiple 2.
—Comercial 4.1.
—Servicios 4.2.
—Turístico 4.3.
—Aparcamientos 6.5

c) Usos incompatibles: Los restantes.

Apartado 4. Parámetros urbanísticos.

a) Relativos a la manzana y al vial:

• Alineaciones de viales.

Son los que vienen definidos en los planos de la serie 10 y el plano número 5.

• Rasantes:

Son las definidas en el plano número 5.

El nivel de las aceras es el obtenido sumando 12 cm a las anteriores.

b) Relativos a la parcela:

La parcela mínima edificable:

• Superficie mínima: 120 m².
• Frente mínimo de parcela: 6 ml.
• Círculo inscrito mínimo: 5 ml.
• Angulos medianeros: No.

c) Relativos a la posición:

• Distancia mínima a lindes frontales: Alineación obligatoria 6 ml.
• Distancia mínima al resto de lindes:

Las edificaciones se podrán adosar a dichos lindes o, en todo caso, la distancia mínima será de 5 ml. y 5,50 ml. en patio interior.

d) Relativos a la intensidad:

• Coeficiente de ocupación:

El porcentaje de ocupación máximo de parcela queda establecido en un 75 por 100 de su superficie, no contabilizándose, a estos efectos, las plantas inferiores a la baja: sótanos y semisótanos.

• Coeficiente de edificabilidad neta: 1,10 m²t/m²s.

e) Relativos al volumen y forma:

• Altura reguladora:

La altura reguladora, en función del número de plantas permitidas, según planos de la serie 10, vendrá determinada por aplicación de la siguiente formulación:

B = 3,50 ml.
B + I = 7 ml.

• Altura máxima total:

Vendrá determinada por lo dispuesto en el artículo correspondiente.

• Número máximo de plantas:

Señalado en el plano de la serie 10, en este caso, dos plantas.

• Aticos:

Buhardillas: Sí, como desván.

• Aprovechamiento bajo cubierta:

Se permiten, con las condiciones establecidas en las presentes ordenanzas.

• Sótanos y semisótanos.

Se permiten, con las condiciones establecidas en las presentes ordenanzas.

• Cuerpos volados:

No se permiten.

• Altura de planta:

La altura máxima de la planta baja será de 3,50 ml., medida con los criterios de medición de altura, recogidos en las presentes ordenanzas.

• Altura libre de planta:

La altura libre mínima del resto de plantas del inmueble será de 2,50 ml., medidos con los criterios de medición de la altura en el cuerpo de las presentes ordenanzas.

Apartado 5. Otras condiciones.

• Dotación de aparcamientos:

Se exige una plaza de aparcamiento por vivienda y una plaza por cada 100 m² construidos de edificación no residencial o fracción superior a 100 m².

• Cerramientos de parcela:

Frentes: Altura máxima ciega 1 ml., el resto calado o ajardinado. Altura máxima total: 2,5 ml.

Artículo 47. Zona Residencial «6»: Eixample Barris del Vall del Riu.

Apartado 1. Ambito.

Es la zona identificada con el código «6», constituida por las áreas expresamente señaladas en el plano número 6.

Apartado 2. Configuración de la zona:

Esta zona se configura por la integración del sistema de ordenación, por definición volumétrica, la tipología edificatoria de volumen específico y el uso global residencial (RVE).

Apartado 3. Usos pormenorizados.

Son de aplicación las definiciones de usos de estas ordenanzas y los grados y compatibilidades de usos de las actividades de las mismas.

Los usos pormenorizados son los que se enumeran a continuación:

a) Uso dominante: Residencial unifamiliar o plurifamiliar 1 y 2.

b) Usos compatibles:

—Comercial 4.1.
—Servicio 4.2.
—Turístico 4.3.
—Establecimientos públicos 4.4.
—Aparcamientos 6.5.
—Todos los usos referentes a equipamiento comunitario 5.

c) Usos incompatibles: Los restantes.

Apartado 4. Parámetros urbanísticos.

a) Relativos a la manzana y el vial:

• Alineaciones de viales.

Son las que vienen definidas en los planos de la serie 10 y el plano número 5.

• Rasantes:

Son las definidas en el plano número 5.

El nivel de las aceras es el obtenido sumando 12 cm a las anteriores.

b) Relativos a la parcela:

La parcela mínima edificable:

• Superficie mínima: 80 m².
• Frente mínimo de parcela: 6 ml.
• Círculo inscrito mínimo: 5 ml.

c) Relativos a la posición:

• Alineaciones de volumen:

El espacio edificable queda definido por la prolongación vertical de los lindes frontales y laterales de las parcelas, hasta su encuentro con un plano horizontal que pasa por la altura de cornisa de la rasante de referencia, establecida sobre el pavimento del espacio público, y que

se refiere al plano construido de las edificaciones existentes, que se trata de un plano global y cuyo resultado conforma un paralelepípedo rectangular de base definida por los lindes de la parcela, y altura reguladora la del volumen construido, y altura total determinada por la cumbrera de la cubierta.

• El tratamiento de huecos y materiales será de acuerdo con el conjunto construido.

d) Relativos al volumen y forma:

• Número de plantas:
Según lo indicado en los planos.

• Altura reguladora:
De acuerdo con las edificaciones existentes.

• Aticos:
No están permitidas.

• Aprovechamiento bajo cubierta:
De acuerdo con lo construido.

Apartado 5. Otras condiciones:

• Condiciones estéticas:
El tratamiento de huecos y materiales estará de acuerdo con el conjunto construido.

• Dotación de aparcamientos:
Se eximirá a estos módulos de obligatoriedad de establecer la reserva general de aparcamientos.

Artículo 48. Zona Residencial «7»: Eixample Romeral.

Apartado 1. Ambito.

Es la zona identificada con el código «7», constituida por las áreas expresamente señaladas en el plano número 6.

Apartado 2. Configuración de la zona:

Esta zona se configura por la integración del sistema de ordenación por alineación a calle, la tipología edificatoria de manzana cerrada y el uso global residencial (RMC).

Apartado 3. Usos pormenorizados.

Son de aplicación las definiciones de usos de estas ordenanzas y los grados y compatibilidades de usos de las actividades de las mismas.

Los usos pormenorizados son los que se enumeran a continuación:

a) Uso dominante: Residencial unifamiliar o plurifamiliar 1 y 2.

b) Usos compatibles:

—Comercial 4.1.
—Servicios 4.2.
—Turístico 4.3.
—Establecimientos públicos 4.4.
—Aparcamientos 6.5.
—Todos los usos referentes equipamiento comunitario 5.

c) Usos incompatibles: Los restantes.

Apartado 4. Parámetros urbanísticos:

a) Relativos a la manzana y el vial:

• Alineaciones de viales.

Son los que vienen definidos en los planos de la serie 10 y el plano número 5.

• Rasantes.

Son las definidas en el plano número 5.

El nivel de las aceras es el obtenido sumando 12 cm a las anteriores.

b) Relativos a la parcela:

La parcela mínima edificable:

• Superficie mínima: 80 m².
• Frente mínimo de parcela: 6 ml.
• Círculo inscrito mínimo: 5 ml.

c) Relativos a la posición:

• Alineaciones de la edificación:
Las edificaciones deberán alinearse obligatoriamente a las lindes frontales.

• Retranqueos de la edificación:
No están permitidos.

d) Relativos al volumen y forma:

• Altura reguladora:
La altura reguladora es la formulada en función de las plantas permitidas según los planos de la serie 10.

Se aplicará la siguiente formulación:

$$H = 4{,}0 + 3{,}05 \times (n - 1)$$

En donde,

H = altura en metros
n = número de plantas

• Altura total:
Será la calculada según lo dispuesto en la norma específica.

• Número máximo de plantas:
De acuerdo con lo indicado en planos de la serie 10.

• Aticos:
No permitidos.

• Aprovechamiento bajo cubierta:
Se permiten, en las condiciones establecidas en las presentes ordenanzas.

• Entreplantas:
Se permiten los altillos con las condiciones establecidas en las presentes ordenanzas.

• Sótanos y semisótanos.

Se permiten con las condiciones reguladas en estas ordenanzas.

• Cuerpos volados:
Se permiten en las lindes frontales y patios de manzana con las condiciones referidas en estas ordenanzas.

Máximo vuelo: En todo caso 0,85 ml.

No se autorizan miradores.

• Altura de planta:
—La altura máxima de la planta baja será de 4,50 ml., medidos con los criterios de medición de altura recogidos en estas ordenanzas.
En los edificios a rehabilitar no será de aplicación esta normativa.

• Altura libre de planta:
—La altura libre mínima del resto de plantas del edificio sobre la baja será de 2,65 ml., medidos con los criterios de medición de la altura en las presentes ordenanzas.

Apartado 5. Otras condiciones.

Las fachadas de los edificios deberán componerse unitariamente en todas sus plantas, incluidos los locales comerciales si los hubiere, debiendo resolverse totalmente en el proyecto para petición de licencia.
Queda expresamente prohibida la composición incompleta que deje sin resolver la fachada de los bajos comerciales.

• Materiales de fachada:

—Se permiten todos los materiales tradicionalmente utilizados en la ciudad de Albaida.
—Las jambas y recercos moldurados en hueco podrán tener un realce sobre el plano de fachada inferior a tres (3) centímetros.
—Se admiten zócalos y recercos de cantería o tratados con revoco, o pintado; aplacados con piezas de cantería. El realce máximo del zócalo será de 6 cm respecto del plano de fachada.

• Dotación de aparcamientos:
En viviendas: Un aparcamiento por vivienda.
En locales comerciales: 40 m² por cada 100 m² de superficie construida.

• Patios de luces:
Se permiten de acuerdo con lo establecido en la ordenanza correspondiente (HD/91).

Artículo 49. Zona Residencial «8»: Eixample Sant Miquel.

Apartado 1. Ambito.

Es la zona identificada con el código «8», constituida por las áreas expresamente señaladas en el plano número 6.

Apartado 2. Configuración de la zona.

Esta zona se configura por la integración del sistema de ordenación, de edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque exento y el uso global residencial unitario (RuBE).

Apartado 3. Usos pormenorizados.

Son de aplicación las definiciones de usos de estas ordenanzas y los grados y compatibilidades de usos de las actividades de las mismas.

Los usos pormenorizados son los que se enumeran a continuación:

a) Uso dominante: Residencial unitario 1.

b) Usos compatibles:

—Residencial múltiple 2.
—Comercial 4.1.
—Servicios 4.2.
—Turístico 4.3.
—Aparcamientos 6.5.

c) Usos incompatibles: Los restantes.

Apartado 4. Parámetros urbanísticos.

a) Relativos a la manzana y el vial:

• Alineaciones de viales:

Son las que vienen definidas en los planos de la serie 10 y el plano número 5.

• Rasantes:

Son las definidas en el plano número 5.

El nivel de las aceras es el obtenido sumando 12 cm a las anteriores.

b) Relativos a la parcela:

La parcela mínima edificable:

• Superficie mínima: 190 m².
• Frente mínimo de parcela: 9 ml.
• Círculo inscrito mínimo: 9 ml.
• Angulos medianeros: No.

c) Relativos a la posición:

• Distancia mínima al linde frontal: 4 ml.
• Distancia mínima al resto de lindes:

Las edificaciones se podrán adosar a dichos lindes o, en todo caso, la distancia mínima cumplirá lo dispuesto en el código civil respecto de las vistas rectas.

d) Relativos a la intensidad.

• Coeficiente de ocupación:

El porcentaje de ocupación máximo de parcela queda establecido en un 70 por 100 de su superficie, no contabilizándose, a estos efectos, las plantas inferiores a la baja: sótanos y semisótanos.

• Coeficiente de edificabilidad neta: 0,50 m²t/m²s.

e) Relativos al volumen y forma:

• Altura reguladora:

La altura reguladora en función del número de plantas permitidas, según planos de la serie 10, vendrá determinada por aplicación de la fórmula señalada en el artículo correspondiente:

—B: 3,50 ml.
—B + I: 7 ml.

• Altura total:

Señalada en lo dispuesto en el artículo correspondiente.

• Número máximo de plantas:

Señaladas en el plano de la serie 10.

• Aticos:

No están permitidos.

• Aprovechamiento bajo cubierta:

Se permiten, en las condiciones establecidas en las presentes ordenanzas.

• Sótanos y semisótanos:

Se permiten, con las condiciones reguladas en estas ordenanzas.

• Cuerpos volados:

No se permiten.

• Altura de planta:

La altura máxima de la planta baja será de 3,50 ml., medidos con los criterios de medición de altura recogidos en las presentes ordenanzas.

• Altura libre de planta:

La altura libre mínima del resto de plantas del inmueble será de 2,50 ml., medida con los criterios de medición de la altura recogidos en el cuerpo de las presentes ordenanzas.

Apartado 5. Otras condiciones.

• Dotación de aparcamientos:

Se exige una plaza de aparcamiento por vivienda y una plaza por cada 150 m² construidos de edificación no residencial o fracción superior o 100 m².

Artículo 50. Zona Residencial «9»: Eixample Sant Lluís.

Apartado 1. Ambito.

Es la zona identificada con el código «9», constituida por las áreas expresamente señaladas en el plano número 6.

Apartado 2. Configuración de la zona.

Esta zona se configura por la integración del sistema de ordenación, de edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque exento y el uso global residencial unitario (RuBE).

Apartado 3. Usos pormenorizados.

Son de aplicación las definiciones de usos de estas ordenanzas y los grados y compatibilidades de usos de las actividades de las mismas.

Los usos pormenorizados son los que se enumeran a continuación:

a) Uso dominante: Residencial unitario 1.

b) Usos compatibles:

—Residencial múltiple 2.
—Comercial 4.1.
—Servicios 4.2.
—Turístico 4.3.
—Aparcamientos 6.5.

c) Usos incompatibles: Los restantes.

Apartado 4. Parámetros urbanísticos.

a) Relativos a la manzana y el vial:

• Alineaciones de viales:

Son las que vienen definidas en los planos de la serie 10 y el plano número 5.

• Rasantes:

Son las definidas en el plano número 5.

El nivel de las aceras es el obtenido sumando 12 cm a las anteriores.

b) Relativos a la parcela:

La parcela mínima edificable:

• Superficie mínima: 400 m².
• Frente mínimo de parcela: 15 ml.
• Círculo inscrito mínimo: 15 ml.
• Angulos medianeros: No.

c) Relativos a la posición:

• Distancia mínima al linde frontal: 3 ml.
• Distancia mínima al resto de lindes: 3 ml.

d) Relativos a la intensidad:

• Coeficiente de ocupación:

El porcentaje de ocupación máximo de parcela queda establecido en un 70 por 100 de su superficie, no contabilizándose, a estos efectos, las plantas inferiores a la baja: sótanos y semisótanos.

• Coeficiente de edificabilidad neta: 0,50 m²t/m²s.

e) Relativos al volumen y forma:

• Altura reguladora:

La altura reguladora en función del número de plantas permitidas, según planos de la serie 10, vendrá determinada por aplicación de la fórmula señalada en el artículo correspondiente:

—B: 3,50 ml.
—B + I: 7 ml.

• Altura total:

Señalada en lo dispuesto en el artículo correspondiente.

• Número máximo de plantas:

Señaladas en el plano de la serie 10.

• Aticos:

No están permitidos.

• Aprovechamiento bajo cubierta:

Se permiten en las condiciones establecidas en las presentes ordenanzas.

• Sótanos y semisótanos:

Se permiten con las condiciones reguladas en estas ordenanzas.

• Cuerpos volados:

No se permiten.

• Altura de planta:

La altura máxima de la planta baja será de 3,50 ml., medidos con los criterios de medición de altura recogidos en las presentes ordenanzas.

• Altura libre de planta:

La altura libre mínima del resto de plantas del inmueble será de 2,50 ml., medida con los criterios de medición de la altura recogidas en el cuerpo de las presentes ordenanzas.

Apartado 5. Otras condiciones.

• Dotación de aparcamientos:

Se exige una plaza de aparcamiento por vivienda y una plaza por cada 150 m² construidos de edificación no residencial o fracción superior o 100 m².

Artículo 51. Zona Residencial «10»: Eixample 1.er de Maig.

Apartado 1. Ambito.

Es la zona identificada con el código «10», constituida por las áreas expresamente señaladas en el plano número 6.

Apartado 2. Configuración de la zona.

Esta zona se configura por la integración del sistema de ordenación por alineación a calle, la tipología edificatoria de manzana cerrada y el uso global residencial (RMC).

Apartado 3. Usos pormenorizados.

Son de aplicación las definiciones de usos de estas ordenanzas y los grados y compatibilidades de usos de las actividades de las mismas.

Los usos pormenorizados son los que se enumeran a continuación:

a) Uso dominante: Residencial unifamiliar o plurifamiliar 1 y 2.

b) Usos compatibles:

—Comercial 4.1.
—Servicios 4.2.
—Turístico 4.3.
—Establecimientos públicos 4.4.
—Aparcamientos 6.5.
—Todos los usos referentes equipamiento comunitario 5.

c) Usos incompatibles: Los restantes.

Apartado 4. Parámetros urbanísticos.

a) Relativos a la manzana y el vial:

• Alineaciones de viales:

Son los que vienen definidos en los planos de la serie 10 y el plano número 5.

• Rasantes:

Son las definidas en el plano número 5.

El nivel de las aceras es el obtenido sumando 12 cm a las anteriores.

b) Relativos a la parcela:

La parcela mínima edificable:

• Superficie mínima: 80 m².
• Frente mínimo de parcela: 6 ml.
• Círculo inscrito mínimo: 5 ml.

c) Relativos a la posición:

• Alineaciones de la edificación:

Las edificaciones deberán alinearse obligatoriamente a las lindes frontales.

• Retranqueos de la edificación:

No están permitidos.

d) Relativos al volumen y forma:

• Altura reguladora:

La altura reguladora es la formulada en función de las plantas permitidas según los planos de la serie 10.

Se aplicará la siguiente formulación:

$$H = 4{,}0 + 3{,}05 \times (n - 1)$$

En donde,

H = altura en metros

n = número de plantas

• Altura total:

Será la calculada según lo dispuesto en la norma específica.

• Número máximo de plantas:

De acuerdo con lo indicado en planos de la serie 10.

• Aticos:

No permitidos.

• Aprovechamiento bajo cubierta:

Se permiten, en las condiciones establecidas en las presentes ordenanzas.

• Entreplantas:

Se permiten los altillos con las condiciones establecidas en las presentes ordenanzas.

• Sótanos y semisótanos:

Se permiten con las condiciones reguladas en estas ordenanzas.

• Cuerpos volados:

Se permiten en las lindes frontales y patios de manzana con las condiciones referidas en estas ordenanzas.

No se autorizan miradores.

• Altura de planta:

La altura máxima de la planta baja será de 3,50 ml., medidos con los criterios de medición de altura recogidos en las presentes ordenanzas.

• Altura libre de planta:

—La altura libre mínima del resto de plantas del edificio sobre la baja será de 2,65 ml. medidos con los criterios de medición de la altura en las presentes ordenanzas.

Apartado 5. Otras condiciones.

Las fachadas de los edificios deberán componerse unitariamente en todas sus plantas, incluidos los locales comerciales, si los hubiere, debiendo resolverse totalmente en el proyecto para petición de licencia. Queda expresamente prohibida la composición incompleta que deje sin resolver la fachada de los bajos comerciales.

• Materiales de fachada:

—Se permiten todos los materiales tradicionalmente utilizados en la ciudad de Albaida.

—Las jambas y recercos moldurados en hueco podrán tener un realce sobre el plano de fachada inferior a tres (3) centímetros.

—Se admiten zócalos y recercos de cantería o tratados con revoco, o pintado; aplacados con piezas de cantería. El realce máximo del zócalo será de 6 cm respecto del plano de fachada.

• Dotación de aparcamientos:

En viviendas: Un aparcamiento por vivienda.

En locales comerciales: 40 m² por cada 100 m² de superficie construida.

• Patios de luces:

Sólo se permiten los grafiados en los planos como patios de manzana (HD/91).

• Dotación de VPO:

En las manzanas procedentes de la sustitución de un uso rotacional, como pueden ser las destinadas a cuartel de la Guardia Civil, y recalificadas con uso residencial, sólo se permitirá la construcción de viviendas de protección oficial.

Artículo 52. Zona Residencial «11»: Eixample La Pedrera.

Apartado 1. Ambito:

Es la zona identificada con el código «11», constituida por las áreas expresamente señaladas en el plano número 6.

Apartado 2. Configuración de la zona.

Esta zona se configura por la integración del sistema de ordenación, de edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque exento y el uso global residencial unitario (RuBE).

Apartado 3. Usos pormenorizados.

Son de aplicación las definiciones de usos de estas ordenanzas y los grados y compatibilidades de usos de las actividades de las mismas.

Los usos pormenorizados son los que se enumeran a continuación:

a) Uso dominante: Residencial unitario 1.

b) Usos compatibles:

—Residencial múltiple 2
—Comercial 4.1.
—Servicios 4.2.
—Turístico 4.3.
—Aparcamientos 6.5.

c) Usos incompatibles: Los restantes.

Apartado 4. Parámetros urbanísticos.

a) Relativos a la manzana y el vial:

• Alineaciones de viales:

Son las que vienen definidas en los planos de la serie 10 y el plano número 5

• Rasantes:

Son las definidas en el plano número 5.

El nivel de las aceras es el obtenido sumando 12 cm a las anteriores.

b) Relativos a la parcela:

La parcela mínima edificable:

• Superficie mínima: 256 m².
• Frente mínimo de parcela: 15 ml.
• Círculo inscrito mínimo: 10 ml.
• Angulos medianeros: No.

c) Relativos a la posición:

• Distancia mínima al linde frontal: 3 ml.
• Distancia mínima al resto de lindes: 3 ml.

d) Relativos a la intensidad:

• Coeficiente de ocupación:

El porcentaje de ocupación máximo de parcela queda establecido en un 70 por 100 de su superficie, no contabilizándose, a estos efectos, las plantas inferiores a la baja: sótanos y semisótanos.

• Coeficiente de edificabilidad neta: 0,50 m²t/m²s.

e) Relativos al volumen y forma:

• Altura reguladora:

La altura reguladora en función del número de plantas permitidas, según planos de la serie 10, vendrá determinada por aplicación de la fórmula señalada en el artículo correspondiente:

—B: 3,50 ml.

—B + I: 7 ml.

• Altura total:

Señalada en lo dispuesto en el artículo correspondiente.

• Número máximo de plantas:

Señaladas en el plano de la serie 10.

• Aticos:

No están permitidos.

• Aprovechamiento bajo cubierta:

Se permiten, en las condiciones establecidas en las presentes ordenanzas.

• Sótanos y semisótanos:

Se permiten con las condiciones establecidas en las presentes ordenanzas.

• Cuerpos volados:

No se permiten.

• Altura de planta:

La altura máxima de la planta baja será de 3,50 ml., medidos con los criterios de medición de altura recogidos en las presentes ordenanzas.

• Altura libre de planta:

La altura libre mínima del resto de plantas del inmueble será de 2,50 ml., medida con los criterios de medición de la altura recogidos en el cuerpo de las presentes ordenanzas.

Apartado 5. Otras condiciones.

• Dotación de aparcamientos:

Se exige una plaza de aparcamiento por vivienda y una plaza por cada 150 m² construidos de edificación no residencial o fracción superior o 100 m².

Artículo 53. Zona Residencial «12.1»: Vessant del Calvari.

Apartado 1. Ambito:

Es la zona identificada con el código «12.1», constituida por las áreas expresamente señaladas en el plano número 6.

Apartado 2. Configuración de la zona.

Esta zona se configura por la integración del sistema de ordenación, de edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque adosado y el uso global residencial múltiple (RmBA).

Apartado 3. Usos pormenorizados.

Son de aplicación las definiciones de usos de estas ordenanzas y los grados y compatibilidades de usos de las actividades de las mismas.

Los usos pormenorizados son los que se enumeran a continuación:

a) Uso dominante: Residencial múltiple 2.

b) Usos compatibles:

—Residencial unitario 1.

—Comercial 4.1.

—Servicios 4.2.

—Turístico 4.3.

—Establecimientos públicos 4.4.

—Aparcamientos 6.5.

—Todos los usos referentes equipamiento comunitario 5.

c) Usos incompatibles: Los restantes.

Apartado 4. Parámetros urbanísticos.

a) Relativos a la manzana y el vial:

• Alineaciones de viales:

Son los que vienen definidos en los planos de la serie 10 y el plano número 5.

• Rasantes:

Son las definidas en el plano número 5.

El nivel de las aceras es el obtenido sumando 12 cm a las anteriores.

b) Relativos a la parcela:

La parcela mínima edificable:

• Superficie mínima: 200 m².

• Frente mínimo de parcela: 12 ml.

• Círculo inscrito mínimo: 10 ml.

• Angulos medianeros: No.

c) Relativos a la posición:

Alineación obligatoria a los lindes frontales.

• En manzana número 94 en fachada anterior: 10 ml., y en fachada posterior: 10 ml.

• Distancia mínima al resto de lindes: Alineación obligatoria según planos de la serie 10.

d) Relativos a la intensidad:

• Coeficiente de ocupación:

El porcentaje de ocupación máximo de parcela queda establecido en un 75 por 100 de su superficie, no contabilizándose, a estos efectos, las plantas inferiores a la baja: sótano y semisótano.

• Coeficiente de edificabilidad neta:

Se obtiene por aplicación de las alturas señaladas en los planos de la serie 10.

e) Relativos al volumen y forma:

• Altura reguladora:

La altura reguladora es la formulada en función de las plantas permitidas según los planos de la serie 10.

Se aplicará la siguiente formulación:

$$H = 4{,}0 + 3{,}05 \times (n - 1)$$

En donde,

H = altura en metros

n = número de plantas

• Altura máxima total:

Vendrá determinada por lo dispuesto en el artículo correspondiente.

• Número máximo de plantas:

Señalado en el plano de la serie 10.

• Aticos:

No permitidos.

• Aprovechamiento bajo cubierta:

Se permiten, en las condiciones establecidas en las presentes ordenanzas.

• Sótanos y semisótanos:

Se permiten, con las condiciones establecidas en las presentes ordenanzas.

• Cuerpos volados:

Se permiten en las lindes frontales y patios de manzana, con las condiciones referidas en estas ordenanzas.

• Altura de planta:

La altura máxima de la planta baja será de 3,50 ml., medidos con los criterios de medición de altura recogidos en las presentes ordenanzas.

• Altura libre de planta:

La altura libre mínima del resto de plantas del inmueble será de 2,65 ml., medida con los criterios de medición de altura regulados en el cuerpo de las presentes ordenanzas.

Apartado 5. Otras condiciones.

Se exige una plaza de aparcamiento por vivienda y 40 m² por cada 100 m² construidos de edificación no residencial.

• Patios de luces:

No permitidos, excepción hecha de los patios de manzana señalados en los planos.

Artículo 54. Zona Residencial «12.2»: Vessant del Calvari.

Apartado 1. Ambito.

Es la zona identificada con el código «12.2» constituida por las áreas expresamente señaladas en el plano número 6.

Apartado 2. Configuración de la zona.

Esta zona se configura por la integración del sistema de ordenación, de edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque adosado y el uso global residencial unitario (RuBA).

Apartado 3. Usos pormenorizados.

Son de aplicación las definiciones de usos de estas ordenanzas y los grados y compatibilidades de usos de las actividades de las mismas.

Los usos pormenorizados son los que se enumeran a continuación:

a) Uso dominante: Residencial unitario 1.

b) Usos compatibles:

—Residencial múltiple 2

—Comercial 4.1.

—Servicios 4.2.

—Turístico 4.3.

—Aparcamientos 6.5.

c) Usos incompatibles: Los restantes.

Apartado 4. Parámetros urbanísticos.

a) Relativos a la manzana y el vial:

• Alineaciones de viales:

Son los que vienen definidos en los planos de la serie 10 y el plano número 5.

• Rasantes:

Son las definidas en el plano número 5.

El nivel de las aceras es el obtenido sumando 12 cm a las anteriores.

b) Relativos a la parcela:

La parcela mínima edificable:

• Superficie mínima: 125 m².
• Frente mínimo de parcela: 5 ml.
• Círculo inscrito mínimo: 5 ml.
• Angulos medianeros: No.

c) Relativos a la posición:

• Distancia mínima al linde frontal y trasero: 6 ml.
• Manzana 108: Alineación obligatoria 5 ml.
• Manzana 113: Se podrá alinear a fachadas.
• Distancia mínima al resto de lindes.

Las edificaciones se podrán adosar a dichos lindes o, en todo caso, la distancia mínima será de 3 ml.

d) Relativos a la intensidad:

• Coeficiente de ocupación.

El porcentaje de ocupación máximo de parcela queda establecido en un 75 por 100 de su superficie, no contabilizándose, a estos efectos, las plantas inferiores a la baja: sótano y semisótano.

• Coeficiente de edificabilidad neta:

Manzana 108: 2 m²/m².

Manzana 113: 1,256 m²/m².

e) Relativos al volumen y forma:

• Altura reguladora:

La altura reguladora, en función del número de plantas permitidas, según los planos de la serie 10, vendrá determinada por aplicación de la siguiente formulación:

B: 3,50 ml.

B + 5: 7 ml.

• Altura máxima total:

Vendrá determinada por lo dispuesto en el artículo correspondiente.

• Número máximo de plantas:

Señalado en el plano de la serie 10. En este caso dos plantas.

• Aticos:

Buhardillas: Sí, como desván.

• Aprovechamiento bajo cubierta:

Se permiten, en las condiciones establecidas en las presentes ordenanzas.

• Sótanos y semisótanos:

Se permiten, con las condiciones establecidas en las presentes ordenanzas.

• Cuerpos volados:

No se permiten.

• Altura de planta:

La altura máxima de la planta baja será de 3,50 ml., medida con los criterios de medición de altura recogidos en las presentes ordenanzas.

• Altura libre de planta:

La altura libre mínima del resto de plantas del inmueble será de 2,65 ml., medida con los criterios de medición de altura regulados en el cuerpo de las presentes ordenanzas.

Apartado 5. Otras condiciones.

• Dotación de aparcamientos:

Se exige una plaza de aparcamiento por vivienda y una plaza por cada 100 m² construidos de edificación no residencial o fracción superior a 100 m².

• Cerramientos de parcela:

Frentes: Altura máxima ciega 1 ml., el reto calado o ajardinado. Altura máxima total 2,50 ml.

Artículo 55. Zona Residencial «13»: Centre de Salut.

Apartado 1. Ambito.

Es la zona identificada con el código «13», constituida por las áreas expresamente señaladas en el plano número 6. Precisa de planeamiento de desarrollo.

Apartado 2. Configuración de la zona.

Esta zona se configura por la integración del sistema de ordenación, de edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque adosado y el uso global residencial múltiple (RmBA).

Apartado 3. Usos pormenorizados.

Son de aplicación las definiciones de usos de estas ordenanzas y los grados y compatibilidades de usos de las actividades de las mismas.

Los usos pormenorizados son los que se enumeran a continuación:

a) Uso dominante: Residencial múltiple 2.

b) Usos compatibles:

—Residencial unitario 1.
—Comercial 4.1.
—Servicios 4.2.
—Turístico 4.3.
—Establecimientos públicos 4.4.
—Aparcamientos 6.5.
—Todos los usos referentes a equipamiento comunitario 5.

c) Usos incompatibles: Los restantes.

Apartado 4. Parámetros urbanísticos.

a) Relativos a la manzana y el vial:

• Alineaciones de viales:

Son los que vienen definidos en los planos de la serie 10 y el plano número 5.

• Rasantes:

Son las definidas en el plano número 5.

El nivel de las aceras es el obtenido sumando 12 cm a las anteriores.

b) Relativos a la parcela:

La parcela mínima edificable:

• Superficie mínima: 200 m².
• Frente mínimo de parcela: 12 ml.
• Círculo inscrito mínimo: 8 ml.
• Angulos medianeros: No.

c) Relativos a la posición:

• Distancia mínima al linde frontal: Libre.
• Distancia mínima al resto de lindes.

Las edificaciones se podrán adosar a dichos lindes o, en todo caso, la distancia mínima será de 3 ml.

d) Relativos a la intensidad:

• Coeficiente de ocupación:

El porcentaje de ocupación máximo de parcela queda establecido en un 50 por 100 de su superficie, no contabilizándose, a estos efectos, las plantas inferiores a la baja: sótano y semisótano.

• Coeficiente de edificabilidad bruta del sector: 1,75 m²/m².

e) Relativos al volumen y forma:

• Altura reguladora:

La altura reguladora, en función del número de plantas permitidas, según los planos de la serie 10.

Se aplicará la siguiente formulación:

$$H = 4{,}0 + 3{,}05 \times (n - 1)$$

En donde,

H = altura en metros

n = número de plantas

• Altura máxima total:

Vendrá determinada por lo dispuesto en el artículo correspondiente.

• Número máximo de plantas:

Señalado en el plano de la serie 10. En este caso cuatro plantas.

• Aticos:

No.

• Aprovechamiento bajo cubierta:

Se permiten, en las condiciones establecidas en las presentes ordenanzas.

• Sótanos y semisótanos:

Se permiten, con las condiciones establecidas en las presentes ordenanzas.

• Cuerpos volados:

Se permiten en los lindes frontales y patios de manzana, con las condiciones referidas en estas ordenanzas.

• Altura libre de planta:
La altura libre mínima del resto de plantas sobre la baja del inmueble será de 2,65 ml., medida con los criterios de medición de altura regulados en el cuerpo de las presentes ordenanzas.

Apartado 5. Otras condiciones.

• Dotación de aparcamientos:
Se exige una plaza de aparcamiento por vivienda y 40 m² por cada 100 m² construidos de edificación no residencial.

• Patios de luces:
No permitidos.

Artículo 56. Zona Residencial «14»: Escorxador.

Apartado 1. Ambito.

Es la zona identificada con el código «14», constituida por las áreas expresamente señaladas en el plano número 6.

Apartado 2. Configuración de la zona.

Esta zona se configura por la integración del sistema de ordenación, de edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque adosado y el uso global residencial múltiple (RmBA).

Apartado 3. Usos pormenorizados.

Son de aplicación las definiciones de usos de estas ordenanzas y los grados y compatibilidades de usos de las actividades de las mismas.

Los usos pormenorizados son los que se enumeran a continuación:

a) Uso dominante: Residencial múltiple 2.
b) Usos compatibles:
—Residencial unitario 1.
—Comercial 4.1.
—Servicios 4.2.
—Turístico 4.3.
—Establecimientos públicos 4.4.
—Aparcamientos 6.5.
—Todos los usos referentes a equipamiento comunitario 5.
c) Usos incompatibles: Los restantes.

Apartado 4. Parámetros urbanísticos.

a) Relativos a la manzana y el vial:

• Alineaciones de viales:
Son los que vienen definidos en los planos de la serie 10 y el plano número 5.

• Rasantes:
Son las definidas en el plano número 5.
El nivel de las aceras es el obtenido sumando 12 cm a las anteriores.

b) Relativos a la parcela:

La parcela mínima edificable:

• Superficie mínima: 250 m².
• Frente mínimo de parcela: 10 ml.
• Círculo inscrito mínimo: 8 ml.
• Angulos medianeros: No.

c) Relativos a la posición:

• Distancia mínima al linde frontal:
Alineación obligatoria a los lindes frontales.

d) Relativos a la intensidad:

• Coeficiente de ocupación:
El porcentaje de ocupación máximo de parcela queda establecido en un 100 por 100 de su superficie.

• Coeficiente de edificabilidad neta: 3 m²/m².

e) Relativos al volumen y forma:

• Altura reguladora:
La altura reguladora, en función del número de plantas permitidas, según los planos de la serie 10.

Se aplicará la siguiente formulación:

$$H = 4{,}0 + 3{,}05 \times (n - 1)$$

En donde,
H = altura en metros
n = número de plantas

• Altura máxima total:
Vendrá determinada por lo dispuesto en el artículo correspondiente.

• Número máximo de plantas:
Señalado en el plano de la serie 10.

• Aticos:
No.

• Aprovechamiento bajo cubierta:
Se permiten, en las condiciones establecidas en las presentes ordenanzas.

• Sótanos y semisótanos:
Se permiten, con las condiciones establecidas en las presentes ordenanzas.

• Cuerpos volados:
Se permiten en los lindes frontales y patios de manzana, con las condiciones referidas en estas ordenanzas.

• Altura de planta:
La altura máxima de la planta baja será de 3,50 ml., medidos con los criterios de medición de altura recogidos en las presentes ordenanzas.

• Altura libre de planta:
La altura libre mínima del resto de plantas sobre la baja del inmueble será de 2,65 ml., medida con los criterios de medición de altura regulados en el cuerpo de las presentes ordenanzas.

Apartado 5. Otras condiciones.

• Dotación de aparcamientos:
Se exige una plaza de aparcamiento por vivienda y 40 m² por cada 100 m² construidos de edificación no residencial.

• Patios de luces:
Sólo se permiten los grafiados en los planos, como patios de manzana (HD/91).

Artículo 57. Zona Residencial «15»: Zona Camps de Betilla.

Apartado 1. Ambito.

Es la zona identificada con el código «15», constituida por las áreas expresamente señaladas en el plano número 6.

Apartado 2. Configuración de la zona.

Esta zona se configura por la integración del sistema de ordenación, de edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque adosado y el uso global residencial unitario (RuBA).

Apartado 3. Usos pormenorizados.

Son de aplicación las definiciones de usos de estas ordenanzas y los grados y compatibilidades de usos de las actividades de las mismas.

Los usos pormenorizados son los que se enumeran a continuación:

a) Uso dominante: Residencial unitario 1.
b) Usos compatibles:
—Residencial múltiple 2.
—Comercial 4.1.
—Servicios 4.2.
—Turístico 4.3.
—Aparcamientos 6.5.
c) Usos incompatibles: Los restantes.

Apartado 4. Parámetros urbanísticos.

a) Relativos a la manzana y el vial:

• Alineaciones de viales:
Son los que vienen definidos en los planos de la serie 10 y el plano número 5.

• Rasantes:
Son las definidas en el plano número 5.
El nivel de las aceras es el obtenido sumando 12 cm a las anteriores.

b) Relativos a la parcela:

La parcela mínima edificable:

• Superficie mínima: 125 m².
• Frente máximo de parcela: 5 ml.
• Círculo mínimo inscrito: 5 ml.
• Angulos medianeros: No.

c) Relativos a la posición.

• Distancia mínima a lindes frontales: Alineación obligatoria 5 ml.

• Distancia mínima al resto de lindes:
Las edificaciones se podrán adosar a dichas lindes o, en todo caso, la distancia mínima será de 3 m.

d) Relativos a la intensidad:

• Coeficiente de ocupación:
El porcentaje de ocupación máximo de parcela queda establecido en un 75 por 100 de su superficie, no contabilizándose, a estos efectos, las plantas inferiores a la baja: sótanos y semisótanos.

• Coeficiente de edificabilidad neta: 1,10 m²t/m²s.

e) Relativos al volumen y forma:

• Altura reguladora:

La altura reguladora en función del número de plantas permitidas, según planos de la serie 10, vendrá determinada por aplicación de la siguiente formulación:

—B: 3,50 ml.

—B + 5: 7 ml.

• Altura máxima total:

Vendrá determinada por lo dispuesto en el artículo correspondiente.

• Número máximo de plantas:

Señaladas en el plano de la serie 10, en este caso, dos plantas.

• Aticos:

Buhardillas: Sí, como desván.

• Aprovechamiento bajo cubierta:

Se permiten, en las condiciones establecidas en las presentes ordenanzas.

• Sótanos y semisótanos:

Se permiten con las condiciones reguladas en las presentes ordenanzas.

• Cuerpos volados:

No se permiten.

• Altura de planta:

La altura máxima de la planta baja será de 3,50 ml., medidos con los criterios de medición de altura, recogidos en las presentes ordenanzas.

• Altura libre de planta:

La altura libre mínima del resto de plantas del inmueble será de 2,50 ml., medida con los criterios de medición de la altura recogidos en el cuerpo de las presentes ordenanzas.

Apartado 5. Otras condiciones.

• Dotación de aparcamientos:

Se exige una plaza de aparcamiento por vivienda y una plaza adicional, por cada 100 m² construidos de edificación no residencial o fracción superior a 100 m².

• Cerramientos de parcela:

—Frentes: Altura máxima ciega 1 ml., el resto calado o ajardinado. Altura máxima total = 2,50 ml.

• Dotación de VPO:

En las manzanas números 128a y 133a procedentes, ambas, de una sustitución de un uso dotacional, sólo se permite la construcción de viviendas de protección oficial.

Artículo 58. Zona Residencial «16»: Zona La Torre.

Apartado 1. Ambito.

Es la zona identificada con el código «16», constituida por las áreas expresamente señaladas en el plano número 6.

Apartado 2. Configuración de la zona.

Esta zona se configura por la integración del sistema de ordenación, de edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque exento y el uso global residencial unitario (RuBE).

Apartado 3. Usos pormenorizados.

Son de aplicación las definiciones de usos de estas ordenanzas y los grados y compatibilidades de usos de las actividades de las mismas.

Los usos pormenorizados son los que se enumeran a continuación:

a) Uso dominante: Residencial unitario 1.

b) Usos compatibles:

—Residencial múltiple 2.

—Comercial 4.1.

—Servicios 4.2.

—Turístico 4.3.

—Aparcamientos 6.5.

c) Usos incompatibles: Los restantes.

Apartado 4. Parámetros urbanísticos.

a) Relativos a la manzana y el vial:

• Alineaciones de viales:

Son los que vienen definidos en los planos de la serie 10 y el plano número 5.

• Rasantes:

Son las definidas en el plano número 5.

El nivel de las aceras es el obtenido sumando 12 cm a las anteriores.

b) Relativos a la parcela:

La parcela mínima edificable:	Aislada	Adosada
• Superficie mínima	450 m²	150 m²
• Frente máximo de parcela	12 ml.	6 ml.
• Círculo mínimo inscrito	11 ml.	5 ml.

• Angulos medianeros: No.

c) Relativos a la posición:

	Aislada	Adosada
• Distancia mínima al linde frontal	4,00 ml.	4,00 ml.
• Distancia mínima al resto de lindes	3,00 ml.	2,50 ml.
• Separación entre edificios en actuaciones conjuntas	> 2/3 altura cornisa y mínimo 5 ml.	

d) Relativos a la intensidad:

• Coeficiente de ocupación:

El porcentaje de ocupación máximo de parcela queda establecido en:

—Aislada: 35 por 100.

—Adosada: 50 por 100 de su superficie, no contabilizándose, a estos efectos, las plantas inferiores a la baja: sótanos y semisótanos.

• Coeficiente de edificabilidad neta: 1,0192 m²t/m²s.

e) Relativos al volumen y forma:

• Altura reguladora:

La altura reguladora en función del número de plantas permitidas, según planos de la serie 10, vendrá determinada por aplicación de la fórmula señalada en el artículo correspondiente:

—B: 3,50 ml.

—B + I: 7 ml.

• Altura total: 11 ml.

• Número máximo de plantas:

Señaladas en el plano de la serie 10.

• Aticos:

Buhardillas: Sí, como desván.

• Aprovechamiento bajo cubierta:

Se permiten, en las condiciones establecidas en las presentes ordenanzas.

• Sótanos y semisótanos:

Se permiten con las condiciones reguladas en las presentes ordenanzas.

• Cuerpos volados:

No se permiten.

• Altura de planta:

La altura máxima de la planta baja será de 3,50 ml., medidos con los criterios de medición de altura recogidos en las presentes ordenanzas.

• Altura libre de planta:

La altura libre mínima del resto de plantas del inmueble será de 2,50 ml., medida con los criterios de medición de la altura recogidos en el cuerpo de las presentes ordenanzas.

Apartado 5. Otras condiciones.

• Dotación de aparcamientos:

Se exige una plaza de aparcamiento por vivienda y una plaza adicional por cada 10 nuevas unidades.

• Construcciones accesorias:

Garajes, almacenes, marquesinas y cuartos de maquinaria, tendrán una sobre planta y podrán adosarse a lindes laterales en una longitud máxima del 25 por 100 del linde. Los garajes podrán alinearse a fachada.

• Cerramientos de parcela:

—Frentes: Altura máxima ciega 1 ml., el resto calado o ajardinado. altura máxima total = 2,50 ml.

—Resto de lindes: Altura máxima ciega: 2 ml., el resto calado o ajardinado.

Artículo 59. Zona Residencial «17»: Zona Rafalet.

Apartado 1. Ambito.

Es la zona identificada con el código «17», constituida por las áreas expresamente señaladas en el plano número 6.

Apartado 2. Configuración de la zona.

Esta zona se configura por la integración del sistema de ordenación, de edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque exento y el uso global residencial unitario (RuBE).

Apartado 3. Usos pormenorizados.

Son de aplicación las definiciones de usos de estas ordenanzas y los grados y compatibilidades de usos de las actividades de las mismas.

Los usos pormenorizados son los que se enumeran a continuación:

a) Uso dominante: Residencial unitario 1.

b) Usos compatibles:

—Residencial múltiple 2.
—Comercial 4.1.
—Servicios 4.2.
—Turístico 4.3.
—Aparcamientos 6.5.

c) Usos incompatibles: Los restantes.

Apartado 4. Parámetros urbanísticos.

a) Relativos a la manzana y el vial:

• Alineaciones de viales:
Son los que vienen definidos en los planos de la serie 10 y el plano número 5.

• Rasantes:
Son las definidas en el plano número 5.
El nivel de las aceras es el obtenido sumando 12 cm a las anteriores.

b) Relativos a la parcela:

La parcela mínima edificable:

• Superficie mínima: 300 m².
• Frente mínimo de parcela: 15 ml.
• Círculo inscrito mínimo: 10 ml.
• Angulos medianeros: No.

c) Relativos a la posición:

• Distancia mínima al linde frontal: 4 ml.
• Distancia mínima al resto de lindes: 3 ml.

d) Relativos a la intensidad:

• Coeficiente de ocupación:
El porcentaje de ocupación máximo de parcela queda establecido en un 70 por 100 de su superficie, no contabilizándose, a estos efectos, las plantas inferiores a la baja: sótanos y semisótanos.

• Coeficiente de edificabilidad neta: 0,50 m²t/m²s.

e) Relativos al volumen y forma:

• Altura reguladora:
La altura reguladora en función del número de plantas permitidas, según planos de la serie 10, vendrá determinada por aplicación de la fórmula señalada en el artículo correspondiente:

—B: 3,50 ml.
—B + I: 7 ml.

• Altura total:
Señalada en lo dispuesto en el artículo correspondiente.

• Número máximo de plantas:
Señaladas en el plano de la serie 10.

• Aticos:
No están permitidos.

• Aprovechamiento bajo cubierta:
Se permiten, en las condiciones establecidas en las presentes ordenanzas.

• Sótanos y semisótanos:
Se permiten, con las condiciones reguladas en las presentes ordenanzas.

• Cuerpos volados:
No se permiten.

• Altura de planta:
La altura máxima de la planta baja será de 3,50 ml., medidos con los criterios de medición de altura recogidos en las presentes ordenanzas.

• Altura libre de planta:
La altura libre mínima del resto de plantas del inmueble será de 2,50 ml., medida con los criterios de medición de la altura recogidos en el cuerpo de las presentes ordenanzas.

Apartado 5. Otras condiciones.

• Dotación de aparcamientos:
Se exige una plaza de aparcamiento por vivienda y una plaza por cada 150 m² construidos de edificación no residencial o fracción superior o 100 m².

• Cerramientos de parcela:

—Frentes: Altura máxima ciega 1 ml., el resto calado o ajardinado. Altura máxima total= 2,50 ml.
—Resto de lindes: Altura máxima ciega: 2 ml., el resto calado o ajardinado.

Artículo 60. Zona Residencial «18»: Zona Pinada del Romeral.

Apartado 1. Ambito.

Es la zona identificada con el código «18», constituida por las áreas expresamente señaladas en el plano número 6.

Apartado 2. Configuración de la zona.

Esta zona se configura por la integración del sistema de ordenación, de edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque adosado y el uso global residencial unitario (RuBA).

Apartado 3. Usos pormenorizados.

Son de aplicación las definiciones de usos de estas ordenanzas y los grados y compatibilidades de usos de las actividades de las mismas.

Los usos pormenorizados son los que se enumeran a continuación:

a) Uso dominante: Residencial unitario 1.

b) Usos compatibles:

—Residencial múltiple 2.
—Comercial 4.1.
—Servicios 4.2.
—Turístico 4.3.
—Aparcamientos 6.5.

c) Usos incompatibles: Los restantes.

Apartado 4. Parámetros urbanísticos.

a) Relativos a la manzana y el vial:

• Alineaciones de viales:
Son los que vienen definidos en los planos de la serie 10 y el plano número 5.

• Rasantes:
Son las definidas en el plano número 5.
El nivel de las aceras es el obtenido sumando 12 cm a las anteriores.

b) Relativos a la parcela:

La parcela mínima edificable:

• Superficie mínima: 108 m².
• Frente máximo de parcela: 5 m².
• Círculo mínimo inscrito: 5 m².
• Angulos medianeros: No.

c) Relativos a la posición:

• Distancia mínima a lindes frontales: Alineación obligatoria 6 ml.
• Distancia mínima al resto de lindes:
Las edificaciones se podrán adosar a dichas lindes o, en todo caso, la distancia mínima será de 3 m.

d) Relativos a la intensidad:

• Coeficiente de ocupación:
El porcentaje de ocupación máximo de parcela queda establecido en 75 por 100 de su superficie, no contabilizándose, a estos efectos, las plantas inferiores a la baja: sótanos y semisótanos.

• Coeficiente de edificabilidad neta: 1,05 m²t/m²s.

e) Relativos al volumen y forma:

• Altura reguladora:
La altura reguladora en función del número de plantas permitidas, según planos de la serie 10, vendrá determinada por aplicación de la fórmula señalada en el artículo correspondiente:

—B: 3,50 ml.
—B + I: 7 ml.

• Altura máxima total:
Vendrá determinada por lo dispuesto en el artículo correspondiente.

• Número máximo de plantas:
Señaladas en el plano de la serie 10, en este caso dos plantas.

• Aticos:
Buhardillas: Sí, como desván.

• Aprovechamiento bajo cubierta:
Se permiten, en las condiciones establecidas en las presentes ordenanzas.

• Sótanos y semisótanos:
Se permiten con las condiciones reguladas en las presentes ordenanzas.

• Cuerpos volados:
No se permiten.

• Altura de planta:
La altura máxima de la planta baja será de 3,50 ml., medidos con los criterios de medición de altura recogidos en las presentes ordenanzas.

• Altura libre de planta:
La altura libre mínima del resto de plantas del inmueble será de 2,50 ml., medida con los criterios de medición de la altura recogidos en el cuerpo de las presentes ordenanzas.

Apartado 5. Otras condiciones.

• Dotación de aparcamientos:
Se exige una plaza de aparcamiento por vivienda y una plaza adicional por cada 100 m² construidos de edificación no residencial o fracción superior a 100 m² nuevas unidades.

• Cerramientos de parcela:
—Frentes: Altura máxima ciega 1 ml., el resto calado o ajardinado. Altura máxima total = 2,50 ml.

Artículo 61. Zona Industrial «19»: Polígon Beniati.

Apartado 1. Ambito.

Es la zona identificada con el código «19», constituida por las áreas expresamente señaladas en el plano número 6.

Apartado 2. Configuración de la zona.

Esta zona se configura por la integración del sistema de ordenación por alineación a calle, la tipología edificatoria de manzana compacta y el uso global industrial (IMD).

Apartado 3. Usos pormenorizados.

Son de aplicación las definiciones de usos de estas ordenanzas y los grados y compatibilidades de usos de las actividades de las mismas.

Los usos pormenorizados son los que se enumeran a continuación:

a) Uso dominante: Industrial 3.1.
b) Usos compatibles:
—Almacenes 3.2.
—Comercial 4.1.
—Servicios 4.2.
—Establecimientos públicos 4.4.
—Infraestructura-servicio urbano 5.5.
—Aparcamientos 6.5 y 6.2 + 6.3 + 6.4.
c) Usos incompatibles: Los restantes.

Relación de las actividades permitidas en referencia al Nomenclátor de Actividades Calificadas: Para las actividades calificadas como «molestas; insalubres; nocivas y peligrosas» se permiten en esta zona los siguientes grados: 0; 1; 2; 3. Se prohíben los grados restantes.

Apartado 4. Parámetros urbanísticos.

a) Relativos a la manzana y el vial:

• Alineaciones de viales:
Son los que vienen definidos en los planos de la serie 10 y el plano número 5.

• Rasantes:
Son las definidas en el plano número 5.
El nivel de las aceras es el obtenido sumando 12 cm a las anteriores.

b) Relativos a la parcela:

La parcela mínima edificable:

• Superficie mínima: 300 m².
• Frente mínimo de parcela: 10 ml.
• Círculo inscrito mínimo: 9 ml.

c) Relativos a la posición:

• Alineaciones de la edificación:
Las edificaciones deberán alinearse obligatoriamente a las lindes frontales.

• Retranqueos de la edificación:
Las edificaciones se podrán adosar a las lindes o, en todo caso, la distancia mínima será de 3 ml.

d) Relativos al volumen y forma:

• Altura reguladora:
La altura reguladora es la formulada en función de las plantas permitidas según los planos de la serie 10.

Altura máxima: 9 ml.

• Altura total:
Será la calculada según lo dispuesto en la norma específica.

• Número máximo de plantas:
De acuerdo con lo indicado en planos de la serie 10, en este caso dos plantas.

• Entreplantas:
Se permiten los altillos siempre y cuando computen en la contabilización de la edificabilidad, con las condiciones establecidas en las presentes ordenanzas.

• Sótanos y semisótanos:
Se permiten con las condiciones reguladas en estas ordenanzas.

• Cuerpos volados:
No se permiten.

e) Relativos a la intensidad:

• Coeficiente de ocupación:
El porcentaje de ocupación máximo de parcela queda establecido en un 90 por 100 de su superficie, no contabilizándose a estos efectos, las plantas inferiores a la baja: sótanos y semisótanos.

• Coeficiente de edificabilidad: 1,60 m²t/m²s.

• Dotación de aparcamientos:
Mínimo 10 por 100 de la superficie de la parcela se destinará a aparcamientos.

Artículo 62. Zona Industrial «20»: Polígon Laberint.

Apartado 1. Ambito.

Es la zona identificada con el código «20», constituida por las áreas expresamente señaladas en el plano número 6.

Apartado 2. Configuración de la zona.

Esta zona se configura por la integración del sistema de ordenación de edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque adosado y el uso global industrial (IBA).

Apartado 3. Usos pormenorizados.

Son de aplicación las definiciones de usos de estas ordenanzas y los grados y compatibilidades de usos de las actividades de las mismas.

Los usos pormenorizados son los que se enumeran a continuación:

a) Uso dominante: Industrial 3.1.
b) Usos compatibles:
—Almacenes 3.2.
—Comercial 4.1.
—Servicios 4.2.
—Infraestructura 4.4.
—Servicio urbano 5.5.
—Aparcamientos 6.5 + 6.2 + 6.3 + 6.4.
c) Usos incompatibles: Los restantes.

Relación de las actividades permitidas en referencia al Nomenclátor de Actividades Calificadas: Para las actividades calificadas como «molestas; insalubres; nocivas y peligrosas» se permiten en esta zona los siguientes grados: 0; 1; 2; 3. Se prohíben los grados restantes.

Apartado 4. Parámetros urbanísticos.

a) Relativos a la manzana y el vial:

• Alineaciones de viales:
Son los que vienen definidos en los planos de la serie 10 y el plano número 5.

• Rasantes:
Son las definidas en el plano número 5.
El nivel de las aceras es el obtenido sumando 12 cm a las anteriores.

b) Relativos a la parcela:

La parcela mínima edificable:

• Superficie mínima: 300 m².
• Frente mínimo de parcela: 10 ml.
• Círculo inscrito mínimo: 9 ml.
• Angulos medianeros: No.

c) Relativos a la posición:

• Distancia mínima a lindes frontales:
Alineación obligatoria o, en todo caso, la distancia mínima será de 3 ml.

• Distancia mínima al resto de lindes:
Las edificaciones se podrán adosar a las lindes o, en todo caso, la distancia mínima será de 3 ml.

• Distancia entre edificios de la misma parcela: 4 ml.

d) Relativos al volumen y forma:

• Altura reguladora:
La altura reguladora, en función del número de plantas permitidas según los planos de la serie 10.

Altura máxima: 11 ml.

• En bloques representativos: altura máxima 12 ml.

• Altura máxima total:
Vendrá determinada por lo dispuesto en el artículo correspondiente.

• Número máximo de plantas:
De acuerdo con lo indicado en planos de la serie 10, en este caso dos plantas.
• Sótanos y semisótanos:
Se permiten con las condiciones establecidas en las presentes ordenanzas.
• Cuerpos volados:
No se permiten.
e) Relativos a la intensidad:
• Coeficiente de ocupación:
El porcentaje de ocupación máximo de parcela queda establecido en un 90 por 100 de su superficie, no contabilizándose, a estos efectos, las plantas inferiores a la baja: sótanos y semisótanos.
• Coeficiente de edificabilidad: 1,60 m²t/m²s.
Apartado 5. Otras condiciones.
• Dotación de aparcamientos:
Se exige una plaza de aparcamiento mínimo 10 por 100 de la superficie de la parcela.
• Cerramiento de parcela:
Lindes no fachadas: Altura máxima ciega 3,50 ml.
Artículo 63. Zona Industrial «21»: Polígon Romeral.
Apartado 1. Ambito.
Es la zona identificada con el código «21», constituida por las áreas expresamente señaladas en el plano número 6.
Apartado 2. Configuración de la zona.
Esta zona se configura por la integración del sistema de ordenación por alineación a calle, la tipología edificatoria de manzana compacta y el uso global industrial (IMD).
Apartado 3. Usos pormenorizados.
Son de aplicación las definiciones de usos de estas ordenanzas y los grados y compatibilidades de usos de las actividades de las mismas.
Los usos pormenorizados son los que se enumeran a continuación:
a) Uso dominante: Industrial 3.1.
b) Usos compatibles:
—Almacenes 3.2.
—Comercial 4.1.
—Servicios 4.2.
—Infraestructura 4.4.
—Servicio urbano 5.5.
—Aparcamientos 6.5 + 6.2 + 6.3 + 6.4.
c) Usos incompatibles: Los restantes.
Relación de las actividades permitidas en referencia al Nomenclátor de Actividades Calificadas: Para las actividades calificadas como molestas; insalubres; nocivas y peligrosas» se permiten en esta zona los siguientes grados: 0; 1; 2; 3. Se prohíben los grados restantes.
Apartado 4. Parámetros urbanísticos.
a) Relativos a la manzana y el vial:
• Alineaciones de viales:
Son los que vienen definidos en los planos de la serie 10 y el plano número 5.
• Rasantes:
Son las definidas en el plano número 5.
El nivel de las aceras es el obtenido sumando 12 cm a las anteriores.
b) Relativos a la parcela:
La parcela mínima edificable:
• Superficie mínima: 300 m².
• Frente mínimo de parcela: 10 ml.
• Círculo inscrito mínimo: 9 ml.
• Angulos medianeros: No.
• Los solares procedentes de derribos de edificaciones serán edificables sin limitaciones.
c) Relativos a la posición:
• Alineaciones de la edificación:
Las alineaciones deberán alinearse obligatoriamente a las lindes frontales.
• Retranqueos de la edificación:
Las edificaciones se podrán adosar a las lindes o, en todo caso, la distancia mínima será de 3 ml.
d) Relativos al volumen y forma:
• Altura reguladora:
La altura reguladora, en función del número de plantas permitidas según los planos de la serie 10.
Altura máxima: 9 ml.
• Altura total:
Será la calculada según lo dispuesto en la norma específica.
• Entreplantas:
Se permiten los altillos siempre y cuando computen en la contabilización de la edificabilidad.
• Sótanos y semisótanos:
Se permiten con las condiciones reguladas en estas ordenanzas.
• Cuerpos volados:
No se permiten.
e) Relativos a la intensidad:
• Coeficiente de ocupación:
El porcentaje de ocupación máximo de parcela queda establecido en un 100 por 100 de su superficie.
• Coeficiente de edificabilidad: 1,00 m²/m².
Apartado 5. Otras condiciones.
• Dotación de aparcamientos:
Un mínimo del 10 por 100 de la superficie de la parcela se destinará para aparcamientos.
Artículo 64. Zona Industrial «22»: Barranc del Verger.
Apartado 1. Ambito.
Es la zona identificada con el código «22», constituida por las áreas expresamente señaladas en el plano número 6.
Apartado 2. Configuración de la zona.
Esta zona se configura por la integración del sistema de ordenación, de edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque adosado y el uso global industrial (IBA).
Apartado 3. Usos pormenorizados.
Son de aplicación las definiciones de usos de estas ordenanzas y los grados y compatibilidades de usos de las actividades de las mismas.
Los usos pormenorizados son los que se enumeran a continuación:
a) Uso dominante: Industrial 3.1.
b) Usos compatibles:
—Almacenes 3.2.
—Comercial 4.1.
—Servicios 4.2.
—Infraestructura.
—Servicio urbano 5.5.
—Aparcamientos 6.5 + 6.2 + 6.3 + 6.4.
c) Usos incompatibles: Los restantes.
Relación de las actividades permitidas en referencia al Nomenclátor de Actividades Calificadas: Para las actividades calificadas como «molestas; insalubres; nocivas y peligrosas» se permiten en esta zona los siguientes grados: 0; 1; 2; 3. Se prohíben los grados restantes.
Apartado 4. Parámetros urbanísticos.
a) Relativos a la manzana y el vial:
• Alineaciones de viales:
Son los que vienen definidos en los planos de la serie 10 y el plano número 5.
• Rasantes:
Son las definidas en el plano número 5.
El nivel de las aceras es el obtenido sumando 12 cm a las anteriores.
b) Relativos a la parcela:
La parcela mínima edificable:
• Superficie mínima: 500 m².
• Frente mínimo de parcela: 12 ml.
• Círculo inscrito mínimo: 12 ml.
• Angulos medianeros: No.
c) Relativos a la posición:
• Distancia mínima a lindes frontales:
Alineación obligatoria.
• Distancia mínima al resto de lindes:
Las edificaciones se podrán adosar a las lindes o, en todo caso, la distancia mínima será de 3 ml.
• Distancia entre edificios de la misma parcela: Sep. 4 ml.

d) Relativos al volumen y forma:

• Altura reguladora:

La altura reguladora, en función del número de plantas permitidas según los planos de la serie 10.

Altura máxima: 9 ml.

• En bloques representativos: Altura máxima 12 ml.

• Altura máxima total:

Vendrá determinada por lo dispuesto en el artículo correspondiente.

• Número máximo de plantas:

Señalado en el plano de la serie 10. En este caso dos plantas.

• Sótanos y semisótanos:

Se permiten con las condiciones reguladas en estas ordenanzas.

• Cuerpos volados:

No se permiten.

e) Relativos a la intensidad:

• Coeficiente de ocupación:

El porcentaje de ocupación máximo de parcela queda establecido en un 85 por 100 de su superficie, no contabilizándose, a estos efectos, las plantas inferiores a la baja: sótanos y semisótanos.

• Coeficiente de edificabilidad: 1,60 m²/m².

Apartado 5. Otras condiciones.

• Dotación de aparcamientos:

Se exige una plaza de aparcamiento por cada 150 m² de edificación o fracción.

• Cerramientos de parcela:

Lindes no fachadas: Altura máxima ciega 3,50 ml.

• Zona sustitución de usos:

Se autorizan provisionalmente los usos industriales aquí regulados en base a lo dispuesto en el artículo 184 del RPCV.

Artículo 65. Zona Industrial «23»: Pla del Conde.

Apartado 1. Ambito.

Es la zona identificada con el código «23», constituida por las áreas expresamente señaladas en el plano número 6.

Apartado 2. Configuración de la zona.

Esta zona se configura por la integración del sistema de ordenación, de edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque adosado y el uso global industrial (IBA).

Apartado 3. Usos pormenorizados.

Son de aplicación las definiciones de usos de estas ordenanzas y los grados y compatibilidades de usos de las actividades de las mismas.

Los usos pormenorizados son los que se enumeran a continuación:

a) Uso dominante: Industrial 3.1.

b) Usos compatibles:

—Almacenes 3.2.
—Comercial 4.1.
—Servicios 4.2.
—Infraestructura 4.4.
—Servicio urbano 5.5.
—Aparcamientos 6.5 + 6.2 + 6.3 + 6.4.

c) Usos incompatibles: Los restantes.

Relación de las actividades permitidas en referencia al Nomenclátor de Actividades Calificadas: Para las actividades calificadas como «molestas; insalubres; nocivas y peligrosas» se permiten en esta zona los siguientes grados: 0; 1; 2; 3. Se prohíben los grados restantes.

Apartado 4. Parámetros urbanísticos.

a) Relativos a la manzana y el vial:

• Alineaciones de viales:

Son los que vienen definidos en los planos de la serie 10 y el plano número 5.

• Rasantes:

Son las definidas en el plano número 5.

El nivel de las aceras es el obtenido sumando 12 cm a las anteriores.

b) Relativos a la parcela:

La parcela mínima edificable:

• Superficie mínima: 500 m².
• Frente mínimo de parcela: 12 ml.
• Círculo inscrito mínimo: 12 ml.
• Angulos medianeros: No.

c) Relativos a la posición:

• Distancia mínima a lindes frontales: 3 ml.
• Distancia mínima al resto de lindes: 3 ml.

Las edificaciones se podrán adosar previo acuerdo con los colindantes, a dichos lindes o, en todo caso, la distancia mínima será de 3 ml.

• Distancia entre edificios de la misma parcela: Sep. 4 ml.

d) Relativos al volumen y forma:

• Altura reguladora:

La altura reguladora, en función del número de plantas permitidas según los planos de la serie 10.

Altura máxima: 9 ml.

• En bloques representativos: Altura máxima 12 ml.

• Altura máxima total:

Vendrá determinada por lo dispuesto en el artículo correspondiente.

• Número máximo de plantas:

Señalado en el plano de la serie 10. En este caso dos plantas.

• Sótanos y semisótanos:

Se permiten con las condiciones establecidas en estas ordenanzas.

• Cuerpos volados:

No se permiten.

e) Relativos a la intensidad:

• Coeficiente de ocupación:

El porcentaje de ocupación máximo de parcela queda establecido en un 85 por 100 de su superficie, no contabilizándose, a estos efectos, las plantas inferiores a la baja: sótanos y semisótanos.

• Coeficiente de edificabilidad: 1,50 m²/m².

Volumen edificable: 7 m³/m².

Apartado 5. Otras condiciones.

• Dotación de aparcamientos:

Se exige una plaza de aparcamiento por cada 300 m² de edificación o fracción.

• Cerramientos de parcela:

Frentes: Altura máxima ciega 1,50 ml., el resto calado o ajardinado. Altura máxima total: 3,5 ml.

Resto de lindes: Altura máxima ciega 3,50 ml.

Artículo 66. Zona Industrial «24»: La Pedrera.

Apartado 1. Ambito.

Es la zona identificada con el código «24», constituida por las áreas expresamente señaladas en el plano número 6.

Apartado 2. Configuración de la zona.

Esta zona se configura por la integración del sistema de ordenación, de edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque adosado y el uso global industrial (IBA).

Apartado 3. Usos pormenorizados.

Son de aplicación las definiciones de usos de estas ordenanzas y los grados y compatibilidades de usos de las actividades de las mismas.

Los usos pormenorizados son los que se enumeran a continuación:

a) Uso dominante: Industrial 3.1.

b) Usos compatibles:

—Almacenes 3.2.
—Comercial 4.1.
—Servicios 4.2.
—Infraestructura 4.4.
—Servicio urbano 5.5.
—Aparcamientos 6.5 + 6.2 + 6.3 + 6.4.

c) Usos incompatibles: Los restantes.

Relación de las actividades permitidas en referencia al Nomenclátor de Actividades Calificadas: Para las actividades calificadas como «molestas; insalubres; nocivas y peligrosas» se permiten en esta zona los siguientes grados: 0; 1; 2; 3. Se prohíben los grados restantes.

Apartado 4. Parámetros urbanísticos.

a) Relativos a la manzana y el vial:

• Alineaciones de viales:

Son los que vienen definidos en los planos de la serie 10 y el plano número 5.

• Rasantes:

Son las definidas en el plano número 5.

El nivel de las aceras es el obtenido sumando 12 cm a las anteriores.

b) Relativos a la parcela:

La parcela mínima edificable:

• Superficie mínima: 500 m².
• Frente mínimo de parcela: 14 ml.

• Círculo inscrito mínimo: 12 ml.
• Angulos medianeros: No.
c) Relativos a la posición:
• Distancia mínima a lindes frontales: 4, 4,50, 6 y 15 ml. (según calles).
• Distancia mínima al resto de lindes: 3 ml.
Las edificaciones se podrán adosar previo acuerdo con los colindantes, a dichos lindes, o, en todo caso, la distancia mínima será de 3 ml.
• Distancia entre edificios de la misma parcela: Sep. 4 ml.
d) Relativos al volumen y forma:
• Altura reguladora:
La altura reguladora, en función del número de plantas permitidas según los planos de la serie 10.
Altura máxima: 9 ml.
• Altura máxima total:
Vendrá determinada por lo dispuesto en el artículo correspondiente.
• Número máximo de plantas:
Señalado en el plano de la serie 10. En este caso dos plantas.
• Sótanos y semisótanos:
Se permiten con las condiciones establecidas en estas ordenanzas.
• Cuerpos volados:
No se permiten.
e) Relativos a la intensidad:
• Coeficiente de ocupación:
El porcentaje de ocupación máximo de parcela queda establecido en un 80 por 100 de su superficie, no contabilizándose, a estos efectos, las plantas inferiores a la baja: sótanos y semisótanos.
• Coeficiente de edificabilidad neta: 0,80 m²/m².
Apartado 5. Otras condiciones.
• Dotación de aparcamientos:
Se exige una plaza de aparcamiento por cada 150 m² de edificación o fracción.
• Cerramientos de parcela:
Frentes: Altura máxima ciega 1,50 ml., el resto calado o ajardinado. Altura máxima total: 3,5 ml.
Resto de lindes: Altura máxima ciega 3,50 ml.
Artículo 67. Zona «Equipaments» y «Espacios Libres».
Apartado 1. Ambito.
Las zonas denominadas «Equipaments» y «Espacios Libres» están constituidas por las áreas discontinuas expresamente señaladas con esta identificación en los planos. En todas estas zonas no está permitido el uso residencial, salvo casos excepcionales: la vivienda para el guarda o conserje debidamente justificados.
Apartado 2. Subzonas.
Se establecen cuatro subzonas distintas según sea el dominio actual o previsto del equipamiento:
— EQ-R Equipamiento privado
— EQ-R1 Equipamiento privado deportivo
— EQ-RS Equipamiento privado singular, como conventos, iglesias, etc., en situación de difícil estandarización
— EQ-P Equipamiento público
Apartado 3. Configuración de la zona.
Las construcciones se ajustarán al sistema de ordenación, la tipología edificatoria, el uso global equipamiento comunitario característico de cada una de las distintas zonas de ordenación en las cuales se integra.
Apartado 4. Usos pormenorizados.
Son de aplicación las definiciones de usos de estas ordenanzas y las compatibilidades de usos de las actividades de las mismas.
Los usos pormenorizados son los que se enumeran seguidamente:
a) Uso dominante:
• Equipamiento comunitario 5.
• Espacios libres 7.
b) Usos compatibles:
• 4. Terciario, vinculado al uso dotacional dominante. En la edificación resultante deberá destinarse a cualquiera de los usos dominantes un mínimo de 90 por 100 de la intensidad de uso o aprovechamiento urbanístico de la parcela.
Los restantes usos compatibles en esta regulación de usos deberán considerarse como secundarios o compatibles, no pudiendo darse sin la previa existencia del uso dominante.
• 6.2 Instalaciones urbanas (en zonas I.D. equipamientos infraestructura de servicio urbano).
• Aparcamientos 6.5 (incluso en planta sótano).
c) Usos incompatibles:
• Residencial.
• Terciario en el resto de modalidades.
• Industrial.
Apartado 5. Parámetros urbanísticos.
a) Relativos a la manzana y el vial:
• Alineaciones de viales:
Son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.
• Rasantes:
Son las que vienen definidas en los planos de rasantes.
El nivel de las aceras se obtiene sumando 12 cm a las anteriores.
b) Relativos a la parcela:
• Parcela mínima edificable se grafía en los planos correspondientes.
c) Relativos a la posición:
• Las edificaciones se ajustarán a la normativa de la zona donde estén ubicadas, con la excepción de las dotaciones actualmente existentes, en las cuales prevalecerá la realidad construida.
d) Relativos a la intensidad:
• Los parámetros relativos a la intensidad serán los necesarios para el fin pretendido debiendo las edificaciones ajustarse a la normativa de la zona donde estén ubicadas con la excepción de las dotaciones actualmente existentes, en las cuales prevalecerá la realidad construida.
e) Relativos al volumen y forma:
• Altura reguladora:
Será la necesaria para el fin a la cual se destina.
• Número máximo de plantas:
Serán las necesarias para el fin a la cual se destina.
• Entreplantas:
No se permiten.
• Sótanos y semisótanos:
Se permiten con las condiciones establecidas en las presentes normas.
• Cuerpos volados:
Se ajustarán a la normativa de la zona donde estén ubicadas.
• Altura de planta:
Será la necesaria para el fin al la cual se destina.
• Altura libre de planta:
Será la necesaria para el fin a la cual se destina.
f) Parcelas para albergar equipamiento docente:
• Coeficiente de edificabilidad neta: 1,25 m²t/m².
• Número máximo de plantas: B + II.
• Altura de cornisa reguladora: 13 ml.
• Distancia mínima a lindes: 3 ml.
Artículo 68. Areas de reparto en suelo urbano y aprovechamiento tipo.
De acuerdo con el artículo 62.2 de la LRAU se dispone que la delimitación de áreas de reparto en suelo urbano se presume implícitamente efectuada por aplicación directa de las siguientes reglas:
A) Se entenderá que integra un área de reparto cada solar o, en su caso, cada parcela de destino privado, junto con el suelo dotacional colindante que le confiere la condición de solar o que sea preciso para dotarle de ella mediante su urbanización.
Cuando la urbanización a que se refiere el párrafo anterior fuera común a varios solares o parcelas la superficie de suelo dotacional colindante requerida para entender delimitada el área de reparto será la que, siendo más próxima a dichos solares o parcelas, les corresponda a cada uno de ellos o ellas, en proporción a su respectivo aprovechamiento objetivo.
B) Los terrenos con destino dotacional público no comprendidos en el apartado anterior podrán ser objeto de transferencia de aprovechamiento urbanístico o de reparcelación en los términos establecidos por la LRAU, a cuyo efecto se considerarán como una única área de reparto cuyo aprovechamiento tipo será el establecido en el artículo 62.1 (último párrafo) del texto refundido aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 30 de junio (1 m²/m²).
C) A efectos de su posible gestión el plan general delimita ocho unidades de ejecución, a desarrollar mediante actuaciones integradas en suelo urbano, de acuerdo con lo previsto en el artículo 10.2.A o 10.2.B del RPCV.

Artículo 69. Unidad de Ejecución núm. 1 (Pinada del Romeral). Area de reparto 1.

Datos generales de ordenación como referencia mínima de calidad de urbanización y máxima de aprovechamientos.

Superficie total suelo U.E. número 1 ..... 2.995 m²

Aprovechamientos:

Manzana	Superficie	Uso	Edif. m²/m²	Núm. plantas
63	1.536	Residencial	3.145	III
Totales	1.536	—	3.145	

Dotaciones:

Zonas	m²
Red viaria	324
Jardines	1.135
Total dotaciones	1.459

Determinación y cálculo del aprovechamiento tipo

Delimitación del área de reparto

De acuerdo con lo establecido en el artículo 62.2 de la LRAU, en concordancia con los artículos 33.3 y 18 de la misma se delimita un área de reparto que comprende la unidad de ejecución.

En cumplimiento del artículo 64 de la LRAU se fija el aprovechamiento tipo del área de reparto mediante coeficientes unitarios de edificabilidad y aprovechamiento referidos al área de reparto y sector.

En resumen las condiciones se definen para esta área de reparto, con una edificabilidad bruta del sector de 1,05 m²/m².

Determinación y cálculo de aprovechamiento tipo:

Superficie U.E.	2.995 m²
Superficie total área de reparto	2.995 m²
Zonificación	R_uBA
Edificabilidad bruta	1,05 m²/m²
Edificabilidad total	3.145 m²
Aprovechamiento objetivo área de reparto	3.145 m²
Aprovechamiento tipo área de reparto	1,05 m²/m²
Aprovechamiento tipo sector	1,05 m²/m²

Artículo 70. Unidad de Ejecución núm. 2 (Zona Centre de Salut). Area de reparto 2.

Datos generales de ordenación, como referencia mínima de calidad de urbanización y máxima de aprovechamiento. Dicha unidad de ejecución a desarrollar por medio de un plan de reforma interior presenta los siguientes datos generales:

Superficie total suelo U.E. número 2	10.424 m²
Zonificación/usos globales	Residencial (R_mBA)
Usos incompatibles	Industrial
Tipología	Bloque adosado edificación aislada
Edificabilidad bruta U.E.	1,75 m²/m²
Densidad bruta	80 Viv./Ha

Determinación y cálculo de aprovechamiento tipo:

Superficie U.E.	10.424 m²
Superficie total área de reparto	10.424 m²
Zonificación	Residencial R_mBA
Edificabilidad bruta	1,75 m²/m²
Edificabilidad total	18.242 m²
Aprovechamiento objetivo área de reparto	18.242 m²
Aprovechamiento tipo área de reparto	1,75 m²/m²
Aprovechamiento tipo sector	1,75 m²/m²

Artículo 71. Unidad de Ejecución Número 3 (Rafalet). Area de reparto 3.

Datos generales de ordenación, como referencia mínima de calidad de urbanización y máxima de aprovechamientos.

Superficie total suelo U.E. número 3 ..... 96.578 m²

Manzana	Superficie m²	Uso	Coef. Edif. (m²/m²)	Edificación (m²)
92	4.295	R_uBE	0,50	2.147,5
93	2.108	R_uBE	0,50	1.054,00
103	8.137	R_uBE	0,50	4.068,50
104	4.962	R_uBE	0,50	2.481,00
114	3.288	R_uBE	0,50	1.644,00
120	10.965	R_uBE	0,50	5.482,50
121	6.122	R_uBE	0,50	3.061,00
143	9.812	R_uBE	0,50	4906,00
144	7.595	R_uBE	0,50	3.797,50
145	8.338	R_uBE	0,50	4.169,00
146	4.786	R_uBE	0,50	2.393,00
Totales	70.408			35.204,00

Dotaciones:

Zonas	m²
Red viaria	21.412
Jardines	4.758
Total dotaciones	26.170

Determinación y cálculo de aprovechamiento tipo:

Superficie U.E.	96.578 m²
Superficie total área de reparto	96.578 m²
Zonificación	Residencial R_uBE
Edificabilidad bruta	0,3645 m²/m²
Edificabilidad total	35.204,00 m²
Aprovechamiento objetivo área de reparto	35.204,00 m²
Aprovechamiento tipo área de reparto	0,3645 m²/m²
Aprovechamiento tipo sector	0,3645 m²/m²

Artículo 72. Unidad de Ejecución número 4 (Vessant del Calvari). Area de reparto 4/U.E. 4.1 y U.E. 4.2.

Datos generales de ordenación, como referencia mínima de calidad de urbanización y máxima de aprovechamientos.

Superficie suelo U.E. número 4.1	5.780 m²
Superficie suelo U.E. número 4.2	21.792 m²
Superficie total suelo U.E. número 4	27.572 m²

Aprovechamientos: 4.1.

Manzana	Superficie m²	Uso	Coef. Edif. (m²/m²)	Edificación (m²)
94	3.447	R_mBA		8.789
Totales	3.447			8.789

Aprovechamientos: 4.2.

Manzana	Superficie m²	Uso	Coef. Edif. (m²/m²)	Edificación (m²)
105	871	R_mBA		3.484
106	1.304	R_mBA		3.188
107	1.138	R_mBA		4.552
111	3.717	R_mBA		9.633
112	733	R_mBA		2.932
124	360	R_mBA		1.440
125	820	R_mBA		3.058
129	1.324	R_mBA		4.846
Totales	10.267			33.133

Dotaciones:

Zonas	4.1	4.2	m²
Red viaria	2.333	10.481	12.814
Jardines	0	1.044	1.044
Total dotaciones	2.333	11.525	13.858

La programación del sector 4.1 precisa, debido a su igual aprovechamiento, pero menor pérdida en dotaciones, que garantice económicamente los costes de urbanización necesarios para alcanzar la media del sector por encima de su propia media, esto es:

Media del sector 4 aplicada a la unidad de ejecución 4.1. Corresponde 2.905 m² de dotaciones, frente a las 2.333 m² reales, por tanto deberá garantizar la urbanización de 2.905 – 2.333 = 572 m² suplementarios.

Determinación y cálculo de aprovechamiento tipo:

Superficie U.E.	27.572 m²
Superficie total área de reparto	27.572 m²
Zonificación	Residencial R_mBA
Edificabilidad bruta U.E. (total)	1,5205 m²/m²
Edificabilidad total	41.922 m²
Aprovechamiento objetivo área de reparto	41.922 m²
Aprovechamiento tipo área de reparto	1,5205 m²/m²
Aprovechamiento tipo sector	1,5205 m²/m²

Artículo 73. Unidad de Ejecución número 5 (Zona Escorxador).

Area de reparto 5

Datos generales de ordenación como referencia mínima de calidad de urbanización y máxima de aprovechamientos.

Superficie total suelo U.E. número 5 ..... 2.276 m²

Aprovechamientos:

Manzana	Superficie m²	Uso	Coef. Edif. (m²/m²)	Edificación (m²)
102	1.138	R_mBA RMC	3,00	3.414
Totales	1.138			3.414

Dotaciones:

Zonas	m²
Red viaria	591
Jardines	547
Total dotaciones	1.138

Determinación y cálculo de aprovechamiento tipo:

Superficie U.E.	2.276 m²
Superficie total área de reparto	2.276 m²
Zonificación	Residencial R_uBA
Edificabilidad bruta	1,50 m²/m²
Edificabilidad total	3.414 m²
Aprovechamiento objetivo área de reparto	3.414 m²
Aprovechamiento tipo área de reparto	1,50 m²/m²
Aprovechamiento tipo sector	1,50 m²/m²

Artículo 74. Unidad de Ejecución número 6 (Vessant del Calvari 2). Area de reparto 6.

Datos generales de ordenación, como referencia mínima de calidad de urbanización y máxima de aprovechamientos.

Superficie total suelo U.E. número 6 ..... 5.599 m²

Aprovechamientos:

Manzana	Superficie m²	Uso	Coef. Edif. (m²/m²)	Núm. plantas	Sup. edificación
108	2.140	R_uBA	2	2	4.280
113	2.058	R_uBA	1,2566	2	2.586
Totales	4.198				6.866

Determinación y cálculo de aprovechamiento tipo:

Superficie U.E.	5.599 m²
Superficie total área de reparto	5.599 m²
Zonificación	R_uBA
Edificabilidad bruta	1,2263 m²/m²
Edificabilidad total	6.866 m²
Aprovechamiento objetivo área de reparto	6.866 m²
Aprovechamiento tipo área de reparto	1,2263 m²/m²
Aprovechamiento tipo sector	1,2263 m²/m²

Artículo 75. Unidad de Ejecución número 7 (Camps de Betilla). Area de reparto 7.

Datos generales de ordenación, como referencia mínima de calidad de urbanización y máxima de aprovechamientos.

Superficie total suelo U.E. número 7 ..... 27.165 m²

Aprovechamientos:

Manzana	Superficie m²	Uso	Coef. Edif. (m²/m²)	Núm. plantas	Sup. edificación
139	4.549	R_uBA	1,144	2	5.206
140	4.691	R_uBA	1,128	2	5.294
141	4.599	R_uBA	1,030	2	4.742
109	1.135,76	RMD	3	3	3.405
Totales	14.974,76				18.647

Dotaciones:

Zonas	m²
Red viaria	8.303
Jardines	5.023
Total dotaciones	13.326

Determinación y cálculo de aprovechamiento tipo:

Superficie U.E.	27.165 m²
Superficie total área de reparto	27.165 m²
Zonificación	Residencial R_uBA + RMD
Edificabilidad bruta	0,6864 m²/m²
Edificabilidad total	18.647 m²
Aprovechamiento objetivo área de reparto	18.647 m²
Aprovechamiento tipo área de reparto	0,6864 m²/m²
Aprovechamiento tipo sector	0,6864 m²/m²

Artículo 76. Unidad de Ejecución número 8 (Eixample de Beniati). Area de reparto 8.

Datos generales de ordenación, como referencia mínima de calidad de urbanización y máxima de aprovechamientos.

Superficie total suelo U.E. número 8 ..... 7.966 m²

Aprovechamientos:

Manzana	Superficie m²	Uso	Coef. Edif. (m²/m²)	Núm. plantas	Sup. edificación
147	7.089	Industrial IMD	1,60	2	11.342
Totales	7.089				11.342

Dotaciones:

Zonas	m²
Red viaria	907
Total dotaciones	907

Determinación y cálculo de aprovechamiento tipo:

Superficie U.E.	7.966 m²
Superficie total área de reparto	7.966 m²
Zonificación	Industrial IMD
Edificabilidad bruta	1,42 m²/m²
Edificabilidad total	11.342 m²
Aprovechamiento objetivo área de reparto	11.342 m²
Aprovechamiento tipo área de reparto	1,42 m²/m²
Aprovechamiento tipo sector	1,42 m²/m²

Artículo 77. El suelo urbanizable.

De acuerdo con lo estatuido en los artículos 8 y 9 de la LRAU constituye el suelo urbanizable los terrenos así clasificados por el presente plan cuyo desarrollo urbanístico se realiza mediante actuaciones integradas.

Se define, por exclusión, del suelo no incluido en la clasificación de «urbano» ni del «no urbanizable».

Se divide, básicamente, en áreas residenciales y áreas industriales, dentro de las cuales, además de red primaria y secundaria, existen diferentes zonas de calificación urbanística que implican distintas normas para la edificación y para el destino de las edificaciones y terrenos o usos pormenorizados del suelo.

Se subdivide en las categorías siguientes:

a) El suelo urbanizable en ejecución incluye los sectores con programas para el desarrollo de actuaciones integradas (PDAI) aprobados o en tramitación.

b) Suelo urbanizable con ordenación pormenorizada que incluye los ámbitos zonales para los que el plan ha delimitado sus ámbitos y unidades de ejecución y establecido las condiciones para su desarrollo, así como su ordenación pormenorizada.

c) El suelo urbanizable sectorizado, sin ordenación pormenorizada, comprende los terrenos para los que el plan ha delimitado sus ámbitos y establecido las condiciones para su desarrollo.

Artículo 78. Areas de reparto en suelo urbanizable.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 62 de la LRAU, en relación con los artículos 33.3 y 18 de la misma, se delimitan áreas de reparto en suelo urbanizable en ejecución que coinciden con las contenidas en los instrumentos de planeamiento generales o sectoriales.

Igualmente, de acuerdo con lo establecido en el artículo 62 de la LRAU, en relación con los artículos 33.3 y 18 de la misma, se delimitan áreas de reparto en suelo urbanizable sectorizado a las que se adscriben elementos de la red primaria en la proporción adecuada de forma que todas las áreas de reparto tengan un aprovechamiento tipo similar.

A tales efectos y según lo previsto en el artículo 65 de la LRAU se fijan coeficientes de ponderación correctores de la edificabilidad que compensan las diferencias de rentabilidad de los distintos aprovechamientos.

El plan agrupa los usos y tipologías a efectos del coeficiente corrector en los siguientes. A cada uno de estos usos y tipologías asigna un coeficiente corrector de homologación de los diferentes aprovechamientos:

Coeficientes de homologación para suelos urbanizables

Zona	Denominación	Edificabilidad	Coeficiente	Aprovech.
1	Industrial-terciario	0,60	1,00	0,60
2	Residencial-aislada	0,35	1,70	0,60
3	Residencial-terciaria	0,70	0,86	0,60
4	Industrial-terciaria	0,55	1,09	0,60
5	Industrial	0,60	1,00	0,60
6	Industrial	0,60	1,00	0,60
7	Industrial	0,899	0,667	0,60

Para cada área de reparto se establecen los siguientes conceptos:

- Superficie del sector, o unidad de ejecución.
- Superficie de red primaria adscrita.
- Edificabilidad.
- Coeficiente corrector.
- Aprovechamiento, como edificabilidad corregida por coeficiente de uso y tipología.
- Aprovechamiento tipo del sector o unidad de ejecución.
- Aprovechamiento tipo del área de reparto.

Areas de reparto suelo urbanizable en ejecución

Núm.	Nombre	Sup. U.E.	Sup. R. primaria	Sup. área de reparto	Edif. m²/m²	Coef.	A.T. sector	A.T.A.R.
1	El Ferrocarril	388.560	0	388.560	0,60	1	0,60	0,60

Areas de reparto suelo urbanizable con ordenación pormenorizada

Núm.	Nombre	Sup. U.E.	Sup. R. primaria	Sup. área de reparto	Edif. m²/m²	Coef.	A.T. sector	A.T.A.R.
2	La Senyoria	75.348	897	76.245	0,35	1,70	0,60	0,588
6	Ampliación Laberint	46.844	956	47.800	0,60	1,00	0,60	0,588
7	Amp. Pla del Conde	5.282	188,88	5.470,88	0,899	0,677	0,60	0,588
			2.041,88					

Areas de reparto suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada

Núm.	Nombre	Sup. U.E.	Sup. R. primaria	Sup. área de reparto	Edif. m²/m²	Coef.	A.T. sector	A.T.A.R.
3	Dimas	33.912	807	34.719	0,70	0,86	0,60	0,588
4	Sandón	609.522	11.921	621.442,91	0,55	1,09	0,60	0,588
5	Les Clotes	75.869	1.548	77.417	0,60	1,00	0,60	0,588
			14.276					

Artículo 79. Directrices de la estrategia de evolución urbana y condiciones de programación de actuaciones integradas. Fichas.

En el presente apartado se desarrollan las fichas de los sectores y unidades de ejecución en suelo urbanizable:

—En ejecución.

—Sin ordenación pormenorizada, sectorizado, con características y condiciones para su desarrollo y definición de la ordenación estructural.

Artículo 80. Ficha Sector 1 «El Ferrocarril» con ordenación pormenorizada (en ejecución). Area de reparto número 1.

Las condiciones para su desarrollo son las dimanantes de sus propios instrumentos de planeamiento que adquieran vigencia, que se entienden incorporados al ordenamiento urbanístico de este plan general. En todo caso, previo a la urbanización y desarrollo del PP, el Ayuntamiento deberá proponer el tratamiento de las vías pecuarias Cordel d'Alacant y Colada del Camí Vell de Xàtiva. Además se presentará la autorización de la Confederación Hidrográfica del Júcar, para el encauzamiento y ocupación del barranco junto al Polígono Industrial El Ferrocarril.

Artículo 81. Ficha del Sector 2 «La Senyoria» (con ordenación pormenorizada). Area de reparto número 2.

A) Función de la actuación dentro del plan general.

Se trata de un área de reparto residencial aislada de baja densidad que sirve de cierre del suelo calificado de este tipo, y de encaje y coordinación con los crecimientos residenciales de la vecina población de Benissoda.

Sector ..... La Señoria. Clau 2
Superficie ..... 7,5348 Ha

Paraments tipològics bàsics de l'edificació

Ús global ..... Residencial
Mode d'ordenació ..... Edificació aïllada en parcel·la
Núm. màxim de plantes ..... dos (2)

Usos i aprofitament

Coeficient de màxima edificabilitat
(per a tots els usos) ..... 0,35 m²/m²
Densitat màxima de viviendes ..... 25 viv/ha.
Àrea de repartiment i aprofitament tipus. n.º 2 i Ap tipus = 0,588
Tipologies pormenoritzats de l'edificació... Bloc exent o adossat
Usos detallats incompatibles..... Industrials, 3.1 terciaris, 4.2 y 4.3 qualsevol dels no urbans

B) Datos generales de la ordenación.

Superficie sector..... 75.348 m²
Superficie red primaria adscrita..... 897 m²
Superficie total área de reparto ..... 76.245 m²

Aprovechamientos

Núm. Manz.	Sup. m²	Uso	Ed: m²/m²	Techo Edifble.
1	3.621 m²	(Res)	0,71486	2.588,49
2	3.621 m²	(Res)	0,71486	2.588,49
3	3.549 m²	(Res)	0,71486	2.537,03
4	3.549 m²	(Res)	0,71486	2.537,03
5	3.549 m²	(Res)	0,71486	2.537,03
6	3.549 m²	(Res)	0,71486	2.537,03
7	3.144 m²	(Res)	0,71486	2.247,51
8	2.229 m²	(Res)	0,71486	1.593,41
9	2.010 m²	(Res)	0,71486	1.436,86
10	5.107 m²	(Ter-Res)	0,71486	3.650,79
11	2.963 m²	(Ter-Res)	0,71486	2.118,13
Total	36.891 m²			26.371,80

Suelo dotacional computable

Zonas verdes ..... 10.625 m²
Equipamiento ..... 1.925 m²
Red viaria/aparcamientos..... 25.907 m²

Total dotaciones ..... 38.457 m²
Superficie sector..... 75.348 m²
Superficie red primaria adscrita..... 897 m²
Situación red primaria..... Zona Verde Ermita Roser
Superficie total área de reparto ..... 76.245 m²
Porcentaje aprovechamiento en superficie ..... 48,52 %

Justificación dotaciones LRAU

Dotaciones..... 47,58 m² > 35 m²/100 m² (Res)
Zonas verdes ..... 40,28 m² > 15 m²/100 m² (Res)
13,94 % >10 %

Edificabilidad bruta U.E. ..... 0,35 m²/m²
Densidad bruta ..... 25 Viv./Ha.

La Senyoria. Cálculo aprovechamiento tipo

Superficie sector..... 75.348 m²
Superficie red primaria adscrita..... 897 m²
Superficie total área de reparto ..... 76.245 m²
Zonificación ..... Residencial aislada
Edificabilidad bruta..... 0,35 m²/m²
Coeficiente corrector..... 1,70
Edificabilidad total área de reparto..... 26.371,80
Aprovechamiento objetivo área de reparto..... 44.832 Ud.
Aprovechamiento tipo área de reparto 0,588
Aprovechamiento tipo sector..... 0,595
Aprov. subjetivo propietarios = 90 % s/0,588 × S_s. .... 39.874 Ud.
Excedente de aprovechamiento ..... 4.958 Ud.

Resumen aprovechamientos reconocidos

Propietarios sector: Aprovechamiento subjetivo. → 39.874 Ud. → 23.455,29 m²

Administración: Aprovechamiento 10 % → 4.483 Ud. → 2.637,17 m²

Prop. red primaria adscrita: Aprov. subjetivo → S_s × 90 % (Ats – Atar) = 75.348 × 0,90 × (0,595 – 0,588) = 474,69 Ud. → 279,23 m²

Sup. red primaria adscrita: 897 m². Parcela red primaria → Zona Verde Ermita Roser

Condiciones de urbanización

Red viaria. Se clasificarán según el tipo de tráfico a soportar y actividad, determinando la jerarquía, el tipo de sección, la pavimentación y demás elementos de urbanización que serán los normalizados por el Ayuntamiento.

Red de agua potable. Estará compuesta por arterias principales, ramales de distribución y acometidas. Será tipo mallado garantizando el suministro en caso de avería a cualquier punto. El punto o puntos de acometida y enlace con la red existente se realizará bajo informe preceptivo del Ayuntamiento o empresa concesionaria. La dotación de cálculo mínima vendrá determinada en función de las tipologías edificatorias, usos e intensidades de usos del sector.

Red de saneamiento. Será de tipo separativo. Las condiciones de cálculo de dicha infraestructura de saneamiento dependerá de las distintas circunstancias que se den en el lugar, así como de la ubicación del punto de vertido. El punto o puntos de acometida y enlace con la red existente se realizará bajo informe preceptivo del Ayuntamiento o empresa concesionaria.

Red de alumbrado público. Será de tipo subterráneo, que actuará de forma independiente respecto a la red existente, instalando su propio equipo de medida y protección. Las lámparas serán, en general, de tipo VSAP y el resto de la red y elementos de tipo Ayuntamiento. El nivel medio de iluminación será de 25-30 lúmenes/m² para calles de tráfico rodado y de 18-20 lúmenes/m² para calles de tráfico peatonal.

Red de energía eléctrica. Será de tipo subterráneo y cumplirá las determinaciones de la vigente REBT.

Red de telefonía. Será de tipo subterráneo y se firmará un convenio de colaboración con la compañía concesionaria correspondiente para definir su diseño y ejecución.

Red de riego/jardinería. Será de tipo subterráneo y sistema de riego centralizado. El punto o puntos de acometida y enlace con la red existente se realizará bajo informe preceptivo del Ayuntamiento o empresa concesionaria.

Red de suministro de gas. Será de tipo subterráneo y se firmará un convenio de colaboración con la compañía concesionaria correspondiente para definir su diseño y ejecución.

Sistema selectivo recogida residuos sólidos. Se establecerá un sistema de recogida de residuos sólidos de tipo selectivo, según las determinaciones y características del sistema utilizado en el resto del casco urbano, se desarrollará bajo informe preceptivo del Ayuntamiento o empresa concesionaria.

Mobiliario urbano. Serán los normalizados por el Ayuntamiento.

Condiciones de ordenación

La ordenación del sector completará la urbanización del carril bici y acceso peatonal, Albaida-Benissó. Se ejecutará una ronda de circunvalación del polígono. Las zonas verdes se situarán colindantes con la zona del instituto.

Condiciones objetivas previas para su programación

La programación de este sector precisa la previa o simultánea ejecución de la zona de «La Torre» y del vial de borde de la zona del instituto, así como de la urbanización del carril bici y acceso peatonal, Albaida-Benissó.

Las obras públicas necesarias serán la conexión de las arterias de agua potable desde la zona de «La Torre», la ejecución del colector de alcantarillado de «La Torre» y la ejecución de la conducción de pluviales del Barranc del Verger. La red eléctrica precisará la ejecución previa de la extensión de la misma desde la Zona del Laberinto y el nuevo instituto.

El sector contiene la ordenación pormenorizada, por lo que no precisa de planeamiento de desarrollo.

Afección a bienes de dominio público no municipal: Cauce del Barranc del Riuet Blanc (Ley de Aguas 29/85).

Determinaciones con carácter de ordenación estructural

Tienen el carácter de estructural las determinaciones de zonificación, edificabilidad, aprovechamiento, aprovechamiento tipo, asignación de las parcelas de red primaria y la previa condición para su programación.

C) Ordenanzas.

Apartado 1. Ambito.

Es la zona identificada con el código «2», «La Senyoría» constituida por las áreas expresamente señaladas.

Apartado 2. Configuración de la zona.

Esta zona se configura por la integración del sistema de ordenación, de edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque exento o adosado y el uso global residencial unitario (RuBE).

Apartado 3. Usos pormenorizados.

Son de aplicación las definiciones de usos de estas ordenanzas y los grados y compatibilidades de usos de las actividades de las mismas.

Los usos pormenorizados son los que se enumeran a continuación:

a) Uso dominante: Residencial unitario 1.

b) Usos compatibles:

—Residencial múltiple 2.

—Comercial 4.1.

—Servicios 4.2 (excluidos los conceptos: Reparación vehículos de motor; gasolineras).

—Turístico 4.3.

—Aparcamientos 6.5.

c) Usos incompatibles: Los restantes.

Apartado 4. Parámetros urbanísticos.

a) Relativos a la manzana y el vial:

• Alineaciones de viales:

Son los que vienen definidos en los planos de la serie 10.

• Rasantes:

Son las definidas en el plano correspondiente del plan parcial.

El nivel de las aceras es el obtenido sumando 12 cm a las anteriores.

b) Relativos a la parcela:

La parcela mínima edificable:

• Superficie mínima: 180 m².
• Frente mínimo de parcela: 9 ml.
• Círculo inscrito mínimo: 9 ml.
• Angulos medianeros: No.

c) Relativos a la posición:

• Distancia mínima al linde frontal: 3 ml.
• Distancia mínima al resto de lindes:

—Edificación aislada: Al resto de lindes: 3 ml.

—Edificación adosada: Al linde de fondo: 3 ml.

• A lindes laterales: 0 ml.

d) Relativos a la intensidad:

• Coeficiente de ocupación:

El porcentaje de ocupación máximo será el resultante con exclusión de los retranqueos obligatorios.

• Coeficiente de edificabilidad neta: 0,71486 m²t/m²s.

e) Relativos al volumen y forma:

• Altura reguladora:

La altura reguladora en función del número de plantas permitidas, según planos de la serie 10, vendrá determinada por aplicación de la fórmula señalada en el artículo correspondiente:

—B: 3,50 ml.

—B + I: 7 ml.

• Altura total:

La altura máxima total hasta el punto más elevado del edificio es de 9,50 ml., medida con los criterios señalados en el artículo correspondiente.

• Número máximo de plantas:

Señaladas en el plano de la serie 10. En este caso dos.

• Aticos: No están permitidos.

• Aprovechamiento bajo cubierta:

Se permiten, en las condiciones establecidas en las presentes ordenanzas.

• Sótanos y semisótanos:

Se permiten, con las condiciones reguladas en las presentes ordenanzas.

• Cuerpos volados:

No se permiten.

• Altura de planta:

La altura máxima de la planta baja será de 3,50 ml., medidos con los criterios de medición de altura recogidos en las presentes ordenanzas.

• Altura libre de planta:
La altura libre mínima del resto de plantas del inmueble será de 2,50 ml., medida con los criterios de medición de la altura recogidos en el cuerpo de las presentes ordenanzas.

Apartado 5. Otras condiciones.

• Dotación de aparcamientos:
Se exige una plaza de aparcamiento por vivienda y una plaza por cada 150 m² construidos de edificación no residencial o fracción superior o 100 m².

• Cerramientos de parcela:
—Frentes: Altura máxima ciega 1 ml., el resto calado o ajardinado. Altura máxima total = 2,50 ml.
—Resto de lindes: Altura máxima ciega: 2 ml., el resto calado o ajardinado.

• Construcciones accesorias e instalaciones deportivas:
—En las zonas de retranqueo a lindes frontales únicamente se podrán construir elementos decorativos, sin techo.
—Resto de lindes: Se autorizan elementos auxiliares abiertos y con techo no pisable, con expresa prohibición de los paramentos verticales. Los techos como máximo alcanzarán hasta 1 ml. de la medianería y tendrán una altura máxima de 2,50 ml. Se autorizan barbacoas, paelleros, duchas o similares, en estas zonas de retranqueo con una distancia mínima del linde de 2 ml. Excepto que se disponga de permiso expreso del propietario colindante en escritura pública. Se permite la construcción de instalaciones deportivas abiertas en estas zonas siempre y cuando carezcan de paramentos verticales de altura mayor que 1 ml. En caso de la construcción de elementos verticales de mayor altura deberán quedar fuera de las zonas de retanqueo obligatorio.

Artículo 81 bis. Ficha del Sector 6 «Ampliació del Laberint» (con ordenación pormenorizada) área de reparto número 6.

A) Función de la actuación dentro del plan general.

Se trata de un área industrial residual, obtenida por el encaje entre el vial de interconexión Laberint-Pla del Conde y el vial obtenido sobre el Barranc del Verger. Incluye una única manzana. Con este crecimiento concluimos los suelos con vocación urbanística por la parte oeste de la población.

Sector ..... Ampliació del Laberint. Clau 6
Superficie ..... 4,684 Ha

Paraments tipològics bàsics de l'edificació

Ús global ..... Industrial
Mode d'ordenació ..... Edificació aïllada en parcel·la
Núm. màxim de plantes ..... Dos (2)

Usos i aprofitament

Coeficient de màxima edificabilitat
(per a tots els usos) ..... 0,60 m²t/m²s
Àrea de repartiment i aprofitament tipus . n.º 6 i ap tipus = 0,588
Tipologies dominants de l'edificació..... Bloc exent o adossat
Usos pormenoritzats incompatibles..... Qualsevol dels residencials i terciaris qualsevol dels no urbans

B) Datos generales de la ordenación.

Superficie sector..... 46.844 m²
Superficie red primaria adscrita..... 956 m²
Superficie total área de reparto ..... 47.800 m²

Aprovechamientos

Núm. Man.	Sup. m²	Uso	Ed: m²/m²	Techo edificable
1	28.079 m²	(ind)	1	28.079
Total	28.079 m²			28.079

Suelo dotacional computable

Zonas verdes ..... 8.403 m²
Equipamiento ..... 819 m²
Red viaria /aparcamientos..... 9.543 m²
Total dotaciones ..... 18.765 m²
Superficie sector..... 46.844 m²
Superficie red primaria adscrita..... 956 m²
Situación red primaria..... Zona Verde Río Albaida
Superficie total área de reparto ..... 47.800 m²
Porcentaje aprovechamiento en superficie ..... 58,74 %

Justificación dotaciones LRAU

Dotaciones..... 1,75 % Sup. computable
Zonas verdes ..... 17,94 % > 10 % Sup. Comp.
Total ..... 40 % ≥ 40 %
Edificabilidad bruta U.E. ..... 0,60 m²t/m²s

Ampliació del Laberint. Cálculo aprovechamiento tipo

Superficie sector..... 46.844 m²
Superficie red primaria adscrita..... 956 m²
Superficie total área de reparto ..... 47.800 m²
Zonificación ..... Industrial aislada
Edificabilidad bruta..... 0,60 m²t/m²s
Coeficiente corrector..... 1,00
Edificabilidad total área de reparto..... 28.106,40
Aprovechamiento objetivo área de reparto..... 28.106,40 Ud.
Aprovechamiento tipo área de reparto 0,588
Aprovechamiento tipo sector..... 0,60
Aprov. subjetivo propietarios = 90 % s/0,588 × S_s .. 24.789,84 Ud.
Excedente de aprovechamiento ..... 3.316,56 Ud.

Resumen aprovechamientos reconocidos

Propietarios sector: Aprovechamiento subjetivo → 24.789,84 Ud. → 24.789,84 m².

Administración: Aprovechamiento 10 % → 2.810,64 Ud. → 2.810,64 m².

Prop. red primaria adscrita: Aprov. subjetivo → S_s × 90 % (Ats – Atar) = 46.844 × 0,90 × (0,60 – 0,588) = 505,91 Ud. → 505,91 m².

Sup. red primaria adscrita: 956 m².

Parcela red primaria → zona verde en parque río Albaida

Condiciones de urbanización

Red viaria. Se clasificarán según el tipo de tráfico a soportar y actividad, determinando la jerarquía, el tipo de sección, la pavimentación y demás elementos de urbanización que serán los normalizados por el Ayuntamiento.

Red de agua potable. Estará compuesta por arterias principales, ramales de distribución y acometidas. Será tipo mallado garantizando el suministro en caso de avería a cualquier punto. El punto o puntos de acometida y enlace con la red existente se realizará bajo informe preceptivo del Ayuntamiento o empresa concesionaria. La dotación de cálculo mínima vendrá determinada en función de las tipologías edificatorias, usos e intensidades de usos del sector.

Red de saneamiento. Será de tipo separativo. Las condiciones de cálculo de dicha infraestructura de saneamiento dependerá de las distintas circunstancias que se den en el lugar, así como de la ubicación del punto de vertido. El punto o puntos de acometida y enlace con la red existente se realizará bajo informe preceptivo del Ayuntamiento o empresa concesionaria.

Red de alumbrado público. Será de tipo subterráneo, que actuará de forma independiente respecto a la red existente, instalando su propio equipo de medida y protección. Las lámparas serán, en general, de tipo VSAP y el resto de la red y elementos de tipo Ayuntamiento. El nivel medio de iluminación será de 25-30 lúmenes/m² para calles de tráfico rodado.

Red de energía eléctrica. Será de tipo subterráneo y cumplirá las determinaciones de la vigente REBT.

Red de telefonía. Será de tipo subterráneo y se firmará un convenio de colaboración con la compañía concesionaria correspondiente para definir su diseño y ejecución.

Red de riego/jardinería. Será de tipo subterráneo y sistema de riego centralizado. El punto o puntos de acometida y enlace con la red existente se realizará bajo informe preceptivo del Ayuntamiento o empresa concesionaria.

Red de suministro de gas. Será de tipo subterráneo y se firmará un convenio de colaboración con la compañía concesionaria correspondiente para definir su diseño y ejecución.

Sistema selectivo recogida residuos sólidos. Se establecerá un sistema de recogida de residuos sólidos de tipo selectivo según las determinaciones y características del sistema utilizado en el resto del casco urbano, se desarrollará bajo informe preceptivo del Ayuntamiento o empresa concesionaria.

Mobiliario urbano. Serán los normalizados por el Ayuntamiento.

Condiciones de ordenación

La ordenación del sector completará la urbanización a su cargo del vial de interconexión entre el Polígono Laberint y el Pla del Conde ya que se trata de red primaria incluida y computa como secundaria porque es de utilidad para sus comunicaciones internas.

Condiciones objetivas previas para su programación

La programación de este sector precisa la previa o simultánea ejecución de la urbanización del Polígono del Laberint, así como el efectivo cubrimiento y canalización del Barranc del Verger.

Las obras públicas necesarias serán la conexión de las arterias de agua potable desde la Zona del Laberint, la ejecución del colector de alcantarillado del Laberint y la ejecución de la canalización de pluviales del Barranc del Verger.

La red eléctrica precisará de la previa ejecución y extensión de la misma desde la Zona del Laberint.

La unidad de ejecución contiene la ordenación pormenorizada por lo que no precisa planeamiento de desarrollo.

Afecciones a bienes de dominio público no municipal:

—Cauce del Barranc del Verger (Ley de Aguas 29/85).
—Barranc del Riuet Blanc (Ley de Aguas 29/85).
—Red de Renfe (servidumbres ferroviarias).

Determinaciones con carácter de ordenación estructural

Tienen el carácter de estructural las determinaciones de zonificación, edificabilidad, aprovechamiento, aprovechamiento tipo, asignación de las parcelas de red primaria y la previa condición para su programación.

C) Ordenanzas.

Apartado 1. Ambito.

Es la zona identificada con el código «6», constituida por las áreas expresamente señaladas.

Apartado 2. Configuración de la zona.

Esta zona se configura por la integración del sistema de ordenación de edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque adosado y el uso global industrial (IBA).

Apartado 3. Usos pormenorizados.

Son de aplicación las definiciones de usos de estas ordenanzas y los grados y compatibilidades de usos de las actividades de las mismas.

Los usos pormenorizados son los que se enumeran a continuación:

a) Uso dominante: Industrial 3.1.
b) Usos compatibles:

—Almacenes 3.2.
—Comercial 4.1.
—Servicios 4.2.
—Infraestructura 4.4.
—Servicio urbano 5.5.
—Aparcamientos 6.5 + 6.2 + 6.3 + 6.4.

c) Usos incompatibles: Los restantes.

Relación de las actividades permitidas en referencia al Nomenclátor de Actividades Calificadas: Para las actividades calificadas como «molestas; insalubres; nocivas y peligrosas» se permiten en esta zona los siguientes grados: 0; 1; 2; 3. Se prohíben los grados restantes.

Apartado 4. Parámetros urbanísticos.

a) Relativos a la manzana y el vial:

• Alineaciones de viales:

Son los que vienen definidos en los planos de la serie 10 y el plano número 5.

• Rasantes: Son las definidas en el plano número 5.

El nivel de las aceras es el obtenido sumando 12 cm a las anteriores.

b) Relativos a la parcela:

La parcela mínima edificable:

• Superficie mínima: 600 m².
• Frente mínimo de parcela: 15 ml.
• Círculo inscrito mínimo: 14 ml.
• Angulos medianeros: No.

c) Relativos a la posición:

• Distancia mínima a lindes frontales:

Alineación obligatoria o, en todo caso, la distancia mínima será de 3 ml.

• Distancia mínima al resto de lindes:

Las edificaciones se podrán adosar a las lindes, o, en todo caso, la distancia mínima será de 3 ml.

• Distancia entre edificios de la misma parcela: 4 ml.

d) Relativos al volumen y forma:

• Altura reguladora:

La altura reguladora, en función del número de plantas permitidas según los planos de la serie 10.

Altura máxima: 11 ml.

• En bloques representativos: Altura máxima 12 ml.

• Altura máxima total:

Vendrá determinada por lo dispuesto en el artículo correspondiente.

• Número máximo de plantas:

De acuerdo con lo indicado en planos de la serie 10, en este caso dos plantas.

• Sótanos y semisótanos:

Se permiten con las condiciones establecidas en las presentes ordenanzas.

• Cuerpos volados:

No se permiten.

e) Relativos a la intensidad:

• Coeficiente de ocupación:

El porcentaje de ocupación máximo de parcela queda establecido en un 90 por 100 de su superficie, no contabilizándose, a estos efectos, las plantas inferiores a la baja: sótanos y semisótanos.

• Coeficiente de edificabilidad: 1,00 m²t/m²s.

Apartado 5. Otras condiciones.

• Dotación de aparcamientos:

Se exige una plaza de aparcamiento mínimo 10 por de la superficie de la parcela.

• Cerramiento de parcela:

Lindes no fachadas: Altura máxima ciega 3,50 ml.

Artículo 82. Ficha del sector 3 «Dimas» (sin ordenación pormenorizada). Area de reparto número 3.

A) Función de la actuación dentro del plan general.

La presente área se trata de una zona urbana que incluye una zona industrial obsoleta, la que lleva el nombre de la actuación, zona ésta que ha procedido a su nueva implantación en un polígono «ad hoc». El modelo de ciudad nos lleva a ubicar crecimientos residenciales en esta zona, delimitada toda ella por elementos integrantes de la red primaria de comunicaciones.

Esta es un área ligada a la antigua carretera nacional, por lo que deberá posibilitar su coexistencia con usos terciarios ligados a dicho eje.

Sector	Dimas. Clau 3
Superficie	3,3912 Ha

Paraments tipològics bàsics de l'edificació

Ús global	Residencial-terciari
Mode d'ordenació	Edificació aïllada en parcel·la
Número màxim de plantes	Tres (3)

Usos i aprofitament

Coeficient de màxima edificabilitat (per a tots els usos)	0,7 m²t/m²s
Densitat màxima de viviendes	50 Viv./Ha.
Àrea de repartiment i aprofitament tipus	n.º 3 i ap tipus = 0,588
Tipologies dominants de l'edificació	Bloc exent o adossat
Usos pormenoritzats incompatibles	Qualsevol dels industrials, qualsevol dels no urbans

Dimas. Cálculo aprovechamiento tipo

Superficie sector	33.912 m²
Superficie red primaria adscrita	807 m²
Superficie total área de reparto	34.719 m²
Zonificación	Residencial adosada
Edificabilidad bruta	0,70 m²t/m²s
Coeficiente corrector	0,86
Edificabilidad total área de reparto	23.738,40
Aprovechamiento objetivo área de reparto	20.415 Ud.
Aprovechamiento tipo área de reparto	0,588
Aprovechamiento tipo sector	0,602
Aprov. subjetivo propietarios = 90 % s/0,588 × S_s	17.946 Ud.
Excedente de aprovechamiento	2.469 Ud.

Resumen aprovechamientos reconocidos

Propietarios sector: Aprovechamiento subjetivo → 17.946 Ud. → 20.867,44 m²

Administración: Aprovechamiento 10 % → 2.373,84 Ud. → 2.760,28 m²

Prop. red primaria adscrita: Aprov. subjetivo → S_s × 90 % (Ats – Atar) = 33.912 × 0,90 × (0,602 – 0,588) = 427,29 Ud. → 496,84 m²

Sup. red primaria adscrita: 807 m² parcela red primaria → Zona Verde Riu Albaida

Condiciones de urbanización

Red viaria. Se clasificarán según el tipo de tráfico a soportar y actividad, determinando la jerarquía, el tipo de sección, la pavimentación y demás elementos de urbanización que serán los normalizados por el Ayuntamiento.

Red de agua potable. Estará compuesta por arterias principales, ramales de distribución y acometidas. Será tipo mallado garantizando el suministro en caso de avería a cualquier punto. El punto o puntos de acometida y enlace con la red existente se realizará bajo informe preceptivo del Ayuntamiento o empresa concesionaria. La dotación de cálculo mínima vendrá determinada en función de las tipologías edificatorias, usos e intensidades de usos del sector.

Red de saneamiento. Será de tipo separativo. Las condiciones de cálculo de dicha infraestructura de saneamiento dependerá de las distintas circunstancias que se den en el lugar, así como de la ubicación del punto de vertido. El punto o puntos de acometida y enlace con la red existente se realizará bajo informe preceptivo del Ayuntamiento o empresa concesionaria.

Red de alumbrado público. Será de tipo subterráneo, que actuará de forma independiente respecto a la red existente, instalando su propio equipo de medida y protección. Las lámparas serán, en general, de tipo VSAP y el resto de la red y elementos de tipo Ayuntamiento. El nivel medio de iluminación será de 25-30 lúmenes/m² para calles de tráfico rodado y de 18-20 lúmenes/m² para calles de tráfico peatonal.

Red de energía eléctrica. Será de tipo subterráneo y cumplirá las determinaciones de la vigente REBT.

Red de telefonía. Será de tipo subterráneo y se firmará un convenio de colaboración con la compañía concesionaria correspondiente para definir su diseño y ejecución.

Red de riego jardinería. Será de tipo subterráneo y sistema de riego centralizado. El punto o puntos de acometida y enlace con la red existente se realizará bajo informe preceptivo del Ayuntamiento o empresa concesionaria.

Red de suministro de gas. Será de tipo subterráneo y se firmará un convenio de colaboración con la compañía concesionaria correspondiente para definir su diseño y ejecución.

Sistema selectivo recogida residuos sólidos. Se establecerá un sistema de recogida de residuos sólidos de tipo selectivo, según las determinaciones y características del sistema utilizado en el resto del casco urbano, se desarrollará bajo informe preceptivo del Ayuntamiento o empresa concesionaria.

Mobiliario urbano. Serán los normalizados por el Ayuntamiento.

Condiciones de ordenación

La ordenación del sector completará la urbanización del Camí de Sant Lluís, con acera de acceso peatonal al polideportivo municipal. Se ejecutará una calle paralela a la actual carretera nacional y se cerrará el perímetro con calles de tráfico rodado. Las zonas verdes se situarán próximas a la zona polideportiva.

Condiciones objetivas previas para su programación

La programación de este sector no precisa la previa ejecución de otros sectores. No obstante se recomendará su ejecución ligada a la desafección de la carretera nacional, a efectuar posteriormente a la construcción de la variante de Albaida.

Las obras públicas necesarias serán la conexión de las arterias de agua potable desde las proximidades, la interconexión con el colector de alcantarillado y la ejecución de la conducción de pluviales.

El sector no contiene la ordenación pormenorizada, por lo que precisa de planeamiento de desarrollo.

Afección a bienes de dominio público no municipal: Carretera CN-340 (Ley de Carreteras).

Determinaciones con carácter de ordenación estructural

Tienen el carácter de estructural las determinaciones de zonificación, edificabilidad, aprovechamiento, aprovechamiento tipo, asignación de las parcelas de red primaria y la previa condición para su programación.

Artículo 83. Ficha del sector 4 «Sandón» (sin ordenación pormenorizada). Area de reparto número 4.

a) Función de la actuación dentro del plan general.

Este sector, de uso industrial/terciario, constituye la verdadera alternativa industrial de la población, ya que se proyecta con una ubicación «ex novo», alejada de la población y sin todas las problemáticas de promiscuidad de usos dimanantes de las históricas zonas de la población. Se sitúa en las proximidades de la autovía CV-60 y en las cercanías de un nudo de conexión existente. Queda delimitado este sector por elementos integrantes de la red primaria de comunicaciones, de red secundaria del sector, y queda atravesado por elementos de la red primaria de comunicaciones.

Sector	Sandon. Clau 4
Superficie	60,9522 Ha.

Paraments tipològics bàsics de l'edificació

Ús global	Industrial/terciari
Mode d'ordenació	Edificació aïllada en parcel·la
Núm. màxim de plantes	Dos (2)

Usos i aprofitament

Coeficient de màxima edificabilitat (per a tots els usos)	0,55 m²t/m²s
Àrea de repartiment i aprofitament tipus	n.º 4 i ap tipus = 0,588
Tipologies dominants de l'edificació	Bloc exent o adossat
Usos pormenoritzats incompatibles	Qualsevol dels residencials, qualsevol dels no urbans

Condicions objetives d'incorporació del sector al context global del territori

Elements de les xarxes estructurals que es dotarán prèviament o simultàniament a la programació del sector	Xarxa estructural viària: Veure detall Xarxa d'evacuació d'aigües residuals: Veure detall

Altres condicions de l'ordenació: Veure detall.

Sandón. Cálculo aprovechamiento tipo.

Superficie sector	609.522 m²
Superficie red primaria adscrita	11.920,91 m²
Superficie total área de reparto	621.442,91 m²
Zonificación	Industrial-aislada
Edificabilidad bruta	0,55 m²/m²
Coeficiente corrector	1,09
Edificabilidad total área de reparto	335.273,1
Aprovechamiento objetivo área de reparto	365.408,44 Ud.
Aprovechamiento tipo área de reparto	0,588
Aprovechamiento tipo sector	0,5995
Aprov. subjetivo propietarios = 90 % s/0,588 × S_s	322.559,04 Ud.
Excedente de aprovechamiento	42.849,39 Ud.

Resumen aprovechamientos reconocidos

Propietarios sector

Aprovechamiento subjetivo → 322.559,04 Ud. → 295.925,72 m²

Administración

Aprovechamiento 10 % → 36.540,84 Ud. → 33.523,71 m²

Prop. red primaria adscrita

Aprov. subjetivo → S_s × 90 % (Ats – Atar) = 609.522 × 0,90 × (0,5995 – 0,588)= 6.308,55 Ud. → 5.787,66 m²

Sup. red primaria adscrita: 11.920,91 m².

Parcela red primaria → ampliación cementerio + Zona Verde Ermita Roser + zona verde en parque río Albaida.

Condiciones de urbanización

Red viaria. Se clasificarán según el tipo de tráfico a soportar y actividad, determinando la jerarquía, el tipo de sección, la pavimentación y demás elementos de urbanización que serán los normalizados por el Ayuntamiento.

Red de agua potable. Estará compuesta por arterias principales, ramales de distribución y acometidas. Será tipo mallado, garantizando el suministro en caso de avería a cualquier punto. El punto o puntos de acometida y enlace con la red existente se realizarán bajo informe preceptivo del Ayuntamiento o empresa concesionaria. La dotación de cálculo mínima vendrá determinada en función de las tipologías edificatorias, usos e intensidades de usos del sector.

Red de saneamiento. Será de tipo separativo. Las condiciones de cálculo de dicha infraestructura de saneamiento dependerá de las distintas circunstancias que se den en el lugar, así como de la ubicación del punto de vertido. El punto o puntos de acometida y enlace con

la red existente se realizará bajo informe preceptivo del Ayuntamiento o empresa concesionaria.

Red de alumbrado público. Será de tipo subterráneo, que actuará de forma independiente respecto a la red existente, instalando su propio equipo de medida y protección. Las lámparas serán, en general, de tipo VSAP y el resto de la red y elementos de tipo ayuntamiento. El nivel medio de iluminación será de 25-30 lúmenes/m² para calles de tráfico rodado y de 18-20 lúmenes/m² para calles de tráfico peatonal.

Red de energía eléctrica. Será de tipo subterráneo y cumplirá las determinaciones de la vigente REBT.

Red de telefonía. Será de tipo subterráneo y se firmará un convenio de colaboración con la compañía concesionaria correspondiente para definir su diseño y ejecución.

Red de riego jardinería. Será de tipo subterráneo y sistema de riego centralizado. El punto o puntos de acometida y enlace con la red existente se realizará bajo informe preceptivo del Ayuntamiento o empresa concesionaria.

Red de suministro de gas. Será de tipo subterráneo y se firmará un convenio de colaboración con la compañía concesionaria correspondiente para definir su diseño y ejecución.

Sistema selectivo recogida residuos sólidos. Se establecerá un sistema de recogida de residuos sólidos de tipo selectivo, según las determinaciones y características del sistema utilizado en el resto de la población, se desarrollará bajo informe preceptivo del Ayuntamiento o empresa concesionaria.

Mobiliario urbano. Serán los normalizados por el Ayuntamiento.

Condiciones de ordenación

La ordenación del sector exigirá la conexión del mismo con la CV-60 a través de un solo punto, en concreto una rotonda de conexión en la parte norte del sector (en todo caso se deberá estudiar la reserva de accesos a la VV-2036 de acuerdo con las indicaciones del Area de Carreteras de la Excelentísima Diputación Provincial). Se ejecutarán dos vías de servicio paralelas a la carretera de Aielo, una por cada lado de la misma. En el desarrollo futuro del suelo se deberá tener en cuenta la necesidad de desdoblamiento de VV-2036.

Se efectuará una ronda de circunvalación del polígono.

Las zonas verdes se colocarán colindantes con el edificio Casa Sandón.

Relación de las actividades permitidas en referencia al Nomenclátor de Actividades Calificadas: Para las actividades calificadas como «molestas; insalubres; nocivas y peligrosas» se permiten en esta zona los siguientes grados: 0; 1; 2; 3. Se prohíben los grados restantes.

Condiciones objetivas previas para su programación

La programación de este sector no precisa la previa programación o ejecución de otros sectores ni de la ejecución previa de obras públicas de la red primaria o estructural, por lo que su programación puede iniciarse de inmediato.

No obstante este sector deberá acometer las siguientes obras públicas:

—Ejecución de depuradoras para vertidos urbanos y para vertidos industriales.

—Conexión en alta tensión de la energía eléctrica.

—Ejecución de la conducción de agua potable con caudal suficiente desde el punto señalado por la compañía suministradora.

—Ejecución de una red independiente de aguas pluviales a verter al barranco próximo.

—Extensión de la red de telefonía, desde el punto señalado por la compañía suministradora.

—Extensión de la red de gas, desde la línea principal del gaseoducto, en el punto que indique la compañía suministradora.

El sector no contiene la ordenación pormenorizada, por lo que precisa de planeamiento de desarrollo.

Afección a bienes de dominio público no municipal/cauce del barranco (Ley de Aguas 29/85).

Carreteras: (Ley de Carreteras).

—CV-60.

—Carretera Aielo.

Determinaciones con carácter de ordenación estructural

Tienen el carácter de estructural las determinaciones de zonificación, edificabilidad, aprovechamiento, aprovechamiento tipo, asignación de las parcelas de red primaria y la previa condición para su programación.

Artículo 84. Ficha del Sector 5 «Les Clotes» (sin ordenación pormenorizada). Area de reparto número 5.

A) Función de la actuación dentro del plan general.

Completar la estructura urbanística municipal, coordinados con el municipio vecino de Adzeneta, que calificó una parte de suelo municipal de Albaida unida a un desarrollo industrial de este municipio, en concreto su sector «IN1-b Industrial».

Sector	Les Clotes. Clau 5
Superficie	7,5869 Ha

Paraments tipològics bàsics de l'edificació

Ús global	Industrial
Mode d'ordenació	Edificació aïllada en parcel·la
Núm. màxim de plantes	Dos (2)

Usos i aprofitament

Coeficient de màxima edificabilitat (per a tots els usos)	0,60 m²t/m²s
Àrea de repartiment i aprofitament tipus	n.º 5 i ap tipus = 0,588
Tipologies dominants de l'edificació	Bloc exent o adossat
Usos pormenoritzats incompatibles	Qualsevol dels residencials i terciaris qualsevol dels no urbans

Condicions objetives d'incorporació del sector al context global del territori

Elements de les xarxes estructurals que es dotarán prèviament o simultàniament a la programació del sector	Xarxa estructural viària: Veure detall.
	Xarxa d'evacuació d'aigües residuals: Veure detall.

Altres condicions de l'ordenació

Veure detall.

Les Clotes. Cálculo aprovechamiento tipo

Superficie sector	75.869 m²
Superficie red primaria adscrita	1.548 m²
Superficie total área de reparto	77.417 m²
Zonificación	Industrial-aislada
Edificabilidad bruta	0,60 m²t/m²s
Coeficiente corrector	1
Edificabilidad total área de reparto	45.521,40
Aprovechamiento objetivo área de reparto	45.521,40 Ud.
Aprovechamiento tipo área de reparto	0,588
Aprovechamiento tipo sector	0,60
Aprov. subjetivo propietarios = 90 % s/0,588 × S_s	40.149 87 Ud.
Excedente de aprovechamiento	5.371,52 Ud.

Resumen aprovechamientos reconocidos

Propietarios sector

Aprovechamiento subjetivo → 40.149,87 Ud. → 40.149,87 m²

Administración

Aprovechamiento 10 % → 4.552,10 Ud. → 4.552,10 m²

Prop. red primaria adscrita

Aprov. subjetivo → S_s × 90 % (Ats – Atar) =
75.869 × 0,90 × (0,600 – 0,588) = 819,38 Ud. → 819,38 m²

Sup. red primaria adscrita: 1.548 m².

Parcela red primaria → Zona Verde Ermita del Roser

Condiciones de urbanización

Red viaria. Se clasificarán según el tipo de tráfico a soportar y actividad, determinando la jerarquía, el tipo de sección, la pavimentación y demás elementos de urbanización que serán los normalizados por el Ayuntamiento.

Red de agua potable. Estará compuesta por arterias principales, ramales de distribución y acometidas. Será tipo mallado garantizando el suministro en caso de avería a cualquier punto. El punto o puntos de acometida y enlace con la red existente se realizará bajo informe preceptivo del Ayuntamiento o empresa concesionaria. La dotación de cálculo mínima vendrá determinada en función de las tipologías edificatorias, usos e intensidades de usos del sector.

Red de saneamiento. Será de tipo separativo. Las condiciones de cálculo de dicha infraestructura de saneamiento dependerá de las distintas circunstancias que se den en el lugar, así como de la ubicación del punto de vertido. El punto o puntos de acometida y enlace con

la red existente se realizará bajo informe preceptivo del Ayuntamiento o empresa concesionaria.

Red de alumbrado público. Será de tipo subterráneo, que actuará de forma independiente respecto a la red existente, instalando su propio equipo de medida y protección. Las lámparas serán, en general, de tipo VSAP y el resto de la red y elementos de tipo Ayuntamiento. El nivel medio de iluminación será de 25-30 lúmenes/m² para calles de tráfico rodado y de 18-20 lúmenes/m² para calles de tráfico peatonal.

Red de energía eléctrica. Será de tipo subterráneo y cumplirá las determinaciones de la vigente REBT.

Red de telefonía. Será de tipo subterráneo y se firmará un convenio de colaboración con la compañía concesionaria correspondiente para definir su diseño y ejecución.

Red de riego/jardinería. Será de tipo subterráneo y sistema de riego centralizado. El punto o puntos de acometida y enlace con la red existente se realizará bajo informe preceptivo del Ayuntamiento o empresa concesionaria.

Red de suministro de gas. Será de tipo subterráneo y se firmará un convenio de colaboración con la compañía concesionaria correspondiente para definir su diseño y ejecución.

Sistema selectivo recogida residuos sólidos. Se establecerá un sistema de recogida de residuos sólidos de tipo selectivo, según las determinaciones y características del sistema utilizado en el resto de la población, se desarrollará bajo informe preceptivo del Ayuntamiento o empresa concesionaria.

Mobiliario urbano. Serán los normalizados por el Ayuntamiento.

Condiciones de ordenación

La ordenación de este sector se ejecutará en coordinación con el planeamiento parcial del municipio de Adzeneta, debiendo ejecutarse una calle paralela a la carretera de acceso a Adzeneta, y se completará con calles engarzadas con la actuación del municipio vecino. Las zonas verdes se situarán próximas a la futura variante de Albaida.

(En todo caso se deberá estudiar la accesibilidad y dejar la reserva viaria necesaria. De acuerdo con las indicaciones del Area de Carreteras de la Excelentísima Diputación Provincial) (se deberá diseñar una rotonda, debiendo contar con el visto bueno del Ministerio Fomento y la Excelentísima Diputación Provincial).

Relación de las actividades permitidas en referencia al Nomenclátor de Actividades Calificadas: Para las actividades calificadas como «molestas; insalubres; nocivas y peligrosas» se permiten en esta zona los siguientes grados: 0; 1; 2; 3. Se prohíben los grados restantes.

Condiciones objetivas previas para su programación

La programación de este sector precisa la previa o simultánea ejecución de la zona de Adzeneta denominada «Sector IN1-b Industrial» y del colector de pluviales al barranc de la Chana, así como, del colector de aguas residuales urbanas a verter a la depuradora de Albaida.

La red eléctrica precisará la ejecución previa de la extensión de la misma desde la zona industrial de Adzeneta.

Las obras públicas necesarias serán la conexión de las arterias de agua potable desde las proximidades, la interconexión con el colector de alcantarillado y la ejecución de la conducción de pluviales.

El sector no contiene la ordenación pormenorizada, por lo que precisa de planeamiento de desarrollo.

Afección a bienes de dominio público no municipal: Carreteras (Ley de Carreteras).

—Vías pecuarias.

—Planeamiento general y parcial de Adzeneta.

Determinaciones con carácter de ordenación estructural

Tienen el carácter de estructural las determinaciones de zonificación, edificabilidad, aprovechamiento, aprovechamiento tipo, asignación de las parcelas de red primaria y la previa condición para su programación.

Artículo 84 bis. Ficha del Sector 7 «Ampliació del Pla del Conde» (con ordenación pormenorizada). Area de reparto número 7.

A) Función de la actuación dentro del plan general.

Se trata de un área industrial residual, incluye una única manzana, la 8.a.

Sector ..... Ampliació del Pla del Conde. Clau 7
Superficie ..... 0,5282 Ha

Paraments tipològics bàsics de l'edificació

Ús global ..... Industrial
Mode d'ordenació ..... Edificació aïllada en parcel·la
Número màxim de plantes ..... Dos (2)

Usos i aprofitament

Coeficient de màxima edificabilitat
(per a tots els usos) ..... 0,899 m²t/m²s
Àrea de repartiment i aprofitament tipus n.º 7 i ap tipus = 0,588
Tipologies dominants de l'edificació..... Bloc exent o adossat
Usos pormenoritzats incompatibles..... Qualsevol dels residencials i terciaris qualsevol dels no urbans

B) Datos generales de la ordenación.

Superficie sector..... 5.282 m²
Superficie red primaria adscrita..... 188,88 m²
Superficie total área de reparto ..... 5.470,88 m²

Aprovechamientos

Núm. Man.	Sup m²	Uso	Ed: m²/m²	Techo edificable
8.a	3.168 m²	(Ind)	1,50	4.752
Total	3.168 m²			4.752

Suelo dotacional computable

Zonas verdes ..... 529 m²
Equipamiento ..... 740 m²
Red viaria /aparcamientos..... 845 m²

Total dotaciones ..... 2.114 m²
Superficie sector..... 5.282 m²
Superficie red primaria adscrita..... 188,88 m²
Situación red primaria..... Zona Verde Río Albaida
Superficie total área de reparto ..... 5.470,88 m²
Porcentaje aprovechamiento en superficie ..... 57,90 %

Justificación dotaciones LRAU

Dotaciones..... 14,00 % Sup. computable
Zonas verdes ..... 10,00 % > 10 % Sup. Comp.
Total ..... 40,00 % ≥ 40,00 %
Edificabilidad bruta U.E. ..... 0,60 m²t/m²s

Ampliació del Laberint. Cálculo aprovechamiento tipo

Superficie sector..... 5.282 m²
Superficie red primaria adscrita..... 188,88 m²
Superficie total área de reparto ..... 5.470,88 m²
Zonificación ..... Industrial aislada
Edificabilidad bruta..... 0,899 m²t/m²s
Coeficiente corrector..... 0,677
Edificabilidad total área de reparto..... 4.752 m²
Aprovechamiento objetivo área de reparto..... 3.217,10 Ud.
Aprovechamiento tipo área de reparto 0,588
Aprovechamiento tipo sector..... 0,60
Aprov. subjetivo propietarios = 90 % s/0,588 × S_s . 2.795,23 Ud.
Excedente de aprovechamiento ..... 421,87 Ud.

Resumen aprovechamientos reconocidos

Propietarios sector:

Aprovechamiento subjetivo → 2.795,23 Ud. → 4.128,84 m²

Administración:

Aprovechamiento 10 % → 321,71 Ud. → 475,199 m²

Prop. red primaria adscrita: Aprov. subjetivo → S_s × 90 por 100 (Ats – Atar) = 5.282 × 0,90 × (0,609 - 0,588) = 99,96 Ud. → 147,65 m².

Sup. red primaria adscrita: 188,88 m².

Parcela red primaria → Zona verde en parque río Albaida

Condiciones de urbanización

Red viaria. Se clasificarán según el tipo de tráfico a soportar y actividad, determinando la jerarquía, el tipo de sección, la pavimentación y demás elementos de urbanización que serán los normalizados por el Ayuntamiento.

Red de agua potable. Estará compuesta por arterias principales, ramales de distribución y acometidas. Será tipo mallado garantizando el suministro en caso de avería a cualquier punto. El punto o puntos de acometida y enlace con la red existente se realizará bajo informe preceptivo del Ayuntamiento o empresa concesionaria. La dotación

de cálculo mínima vendrá determinada en función de las tipologías edificatorias, usos e intensidades de usos del sector.

Red de saneamiento. Será de tipo separativo. Las condiciones de cálculo de dicha infraestructura de saneamiento dependerá de las distintas circunstancias que se den en el lugar, así como de la ubicación del punto de vertido. El punto o puntos de acometida y enlace con la red existente se realizará bajo informe preceptivo del Ayuntamiento o empresa concesionaria.

Red de alumbrado público. Será de tipo subterráneo, que actuará de forma independiente respecto a la red existente, instalando su propio equipo de medida y protección. Las lámparas serán, en general, de tipo VSAP y el resto de la red y elementos de tipo ayuntamiento. El nivel medio de iluminación será de 25-30 lúmenes/m² para calles de tráfico rodado.

Red de energía eléctrica. Será de tipo subterráneo y cumplirá las determinaciones de la vigente REBT.

Red de telefonía. Será de tipo subterráneo y se firmará un convenio de colaboración con la compañía concesionaria correspondiente para definir su diseño y ejecución.

Red de riego/jardinería. Será de tipo subterráneo y sistema de riego centralizado. El punto o puntos de acometida y enlace con la red existente se realizará bajo informe preceptivo del Ayuntamiento o empresa concesionaria.

Red de suministro de gas. Será de tipo subterráneo y se firmará un convenio de colaboración con la compañía concesionaria correspondiente para definir su diseño y ejecución.

Sistema selectivo recogida residuos sólidos. Se establecerá un sistema de recogida de residuos sólidos de tipo selectivo, según las determinaciones y características del sistema utilizado en el resto del casco urbano, se desarrollará bajo informe preceptivo del Ayuntamiento o empresa concesionaria.

Mobiliario urbano. Serán los normalizados por el Ayuntamiento.

Condiciones de ordenación

Relación de las actividades permitidas en referencia al Nomenclátor de Actividades Calificadas: Para las actividades calificadas como «molestas; insalubres; nocivas y peligrosas» se permiten en esta zona los siguientes grados: 0; 1; 2; 3. Se prohíben los grados restantes.

Condiciones objetivas previas para su programación

La programación de este sector no precisa la previa o simultánea ejecución de ninguna urbanización.

Las obras públicas necesarias serán la conexión de las arterias de agua potable desde la zona del «Pla del Conde», la ejecución del colector de alcantarillado del «Pla del Conde» y la ejecución de la canalización de pluviales.

La red eléctrica precisará de la previa ejecución y extensión de la misma desde la Zona del «Pla del Conde».

La unidad de ejecución contiene la ordenación pormenorizada por lo que no precisa planeamiento de desarrollo.

Afecciones a bienes de dominio público no municipal:

—Red de Renfe (servidumbres ferroviarias).

Determinaciones con carácter de ordenación estructural

Tienen el carácter de estructural las determinaciones de zonificación, edificabilidad, aprovechamiento, aprovechamiento tipo, asignación de las parcelas de red primaria y la previa condición para su programación.

C) Ordenanzas.

Apartado 1. Ambito.

Es la zona identificada con el código «7», constituida por las áreas expresamente señaladas en el plano número 6.

Apartado 2. Configuración de la zona.

Esta zona se configura por la integración del sistema de ordenación, de edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque adosado y el uso global industrial (IBA).

Apartado 3. Usos pormenorizados.

Son de aplicación las definiciones de usos de estas ordenanzas y los grados y compatibilidades de usos de las actividades de las mismas.

Los usos pormenorizados son los que se enumeran a continuación:

a) Uso dominante: Industrial 3.1.

b) Usos compatibles:

—Almacenes 3.2.

—Comercial 4.1.

—Servicios 4.2.

—Infraestructura 4.4.

—Servicio urbano 5.5.

—Aparcamientos 6.5 + 6.2 + 6.3 + 6.4.

c) Usos incompatibles: Los restantes.

Relación de las actividades permitidas en referencia al Nomenclátor de Actividades Calificadas: Para las actividades calificadas como «molestas; insalubres; nocivas y peligrosas» se permiten en esta zona los siguientes grados: 0; 1; 2; 3. Se prohíben los grados restantes.

Apartado 4. Parámetros urbanísticos.

a) Relativos a la manzana y el vial:

• Alineaciones de viales:

Son los que vienen definidos en los planos de la serie 10 y el plano número 5.

• Rasantes:

Son las definidas en el plano número 5.

El nivel de las aceras es el obtenido sumando 12 cm a las anteriores.

b) Relativos a la parcela:

La parcela mínima edificable:

• Superficie mínima: 500 m².
• Frente mínimo de parcela: 12 ml.
• Círculo inscrito mínimo: 12 ml.
• Angulos medianeros: No.

c) Relativos a la posición:

• Distancia mínima a lindes frontales: 3 ml.
• Distancia mínima al resto de lindes: 3 ml.

Las edificaciones se podrán adosar previo acuerdo con los colindantes, a dichos lindes o, en todo caso, la distancia mínima será de 3 ml.

• Distancia entre edificios de la misma parcela: Sep. 4 ml.

d) Relativos al volumen y forma:

• Altura reguladora:

La altura reguladora, en función del número de plantas permitidas según los planos de la serie 10.

Altura máxima: 9 ml.

• En bloques representativos: Altura máxima 12 ml.
• Altura máxima total:

Vendrá determinada por lo dispuesto en el artículo correspondiente.

• Número máximo de plantas:

Señalado en el plano de la serie 10. En este caso dos plantas.

• Sótanos y semisótanos:

Se permiten con las condiciones establecidas en estas ordenanzas.

• Cuerpos volados:

No se permiten.

e) Relativos a la intensidad:

• Coeficiente de ocupación:

El porcentaje de ocupación máximo de parcela queda establecido en un 85 por 100 de su superficie, no contabilizándose, a estos efectos, las plantas inferiores a la baja: sótanos y semisótanos.

• Coeficiente de edificabilidad: 1,50 m²/m².

Volumen edificable: 7 m²/m².

Apartado 5. Otras condiciones.

• Dotación de aparcamientos:

Se exige una plaza de aparcamiento por cada 300 m² de edificación o fracción.

• Cerramientos de parcela:

Frentes: Altura máxima ciega 1,50 ml., el resto calado o ajardinado. Altura máxima total: 3,5 ml.

Resto de lindes: Altura máxima ciega 3,50 ml.

Artículo 85. Suelo no urbanizable común.

Apartado 1. Régimen general.

1. Se consideran dentro de este concepto los terrenos delimitados en los planos con la calificación de «suelo no urbanizable sin protección. Area 1 común», así clasificados por cuanto se consideran merecedores de ser preservados de un desarrollo urbanístico inmediato. Están formados por terrenos de cultivo, de secano con arbolado y pequeños espacios de regadío, todos ellos de laboreo ocasional y/o sistemático.

2. Las construcciones e instalaciones permitidas se ajustarán a los parámetros máximos de ocupación establecidos en cada caso, compu-

tándose en la ocupación y edificabilidad las denominadas construcciones auxiliares, tales como marquesinas, aseos y otras análogas.

3. La validez y eficacia de autorizaciones de uso que se otorguen se condiciona a la constancia expresa de las mismas en el Registro de la Propiedad, con indicación de la vinculación de las obras e instalaciones a la finca y del carácter indivisible de la misma.

Apartado 2. Usos permitidos.

Se permiten los siguientes usos:

a) Agrario (0.1).
b) Medioambiental (0.3).
c) Red viaria (6.1).
d) Espacios libres (7).

Apartado 3. Usos condicionados.

En estas áreas podrán autorizarse los siguientes usos, con las condiciones que para cada uno se indican:

a) Extractivo (0.2) referido exclusivamente a las explotaciones existentes, autorizadas y en activo, que cuenten u obtengan proyecto de restauración aprobado.
b) Vivienda unifamiliar (1.1) referido a las viviendas existentes y a las viviendas de nueva planta que no supera una edificabilidad máxima de 500 m²t por vivienda y condicionado al trámite de autorización previo previsto en la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana (artículo 10); con garantía de evacuación correcta y suministros de agua y luz.
c) Comercial (4.1) en su modalidad de venta al pormenor de carburantes. Se excluyen expresamente los talleres y la exposición y venta de vehículos.
d) Turístico (4.3).
e) Deportivo (5.5).
f) Instalaciones urbanas.
g) Telecomunicaciones.

No será de aplicación el parámetro de parcela mínima fijado para esta área cuando se pretendan instalar los usos comprendidos en los apartados c), e) y g) anteriores.

Los edificios e instalaciones que pretenden albergar los usos condicionados cumplirán, además de las condiciones de carácter general, los parámetros de parcela mínima, aprovechamiento, edificabilidad, integración y armonización con el entorno, señalados para esta área.

Apartado 4. Usos prohibidos.

Los restantes.

Apartado 5. Condiciones de la edificación.

• Condiciones generales:

—Tamaño mínimo de parcela	1 Ha
—Coeficiente de edificabilidad	0,04 m²/m²
—Altura máxima	6 ml.
—Altura total	8 ml.
—Núm. de plantas máximo	II
—Ocupación máxima edificación	2 %
—Separación mínima lindes	10 ml.
—Separación mínima entre edificios	6 ml.
—Edificabilidad máxima por cada unidad	500 m²

—Deberán garantizar el abastecimiento de agua potable y la completa evacuación, recogida y depuración de residuos, así como la depuración de los vertidos.

—No formación de núcleo de población.

• Las construcciones que guarden relación con la naturaleza de la finca, que sean necesarias para realizar la correcta explotación agropecuaria de la finca, deberán disponer del informe favorable de la Conselleria de Agricultura justificativo de la adecuación de la construcción al tipo de actividad pretendido con relación al terreno de la explotación que se pretenda realizar. En cualquier caso estas edificaciones no podrán superar los parámetros siguientes:

Núm. máximo de plantas: I.

• Casetas de aperos, con las siguientes condiciones:

—Parcela mínima	3.000 m²
—Ocupación máxima de parcela	49 m²
—Coeficiente de edificabilidad máximo	49 m² de techo
—Núm. de plantas máximo	I
—Altura máxima	3,75 ml.
—Distancia mínima a lindes	5 ml.

Apartado 6. Parcelas afectas por diferentes calificaciones.

Cuando una parcela queda afectada por dos o más calificaciones para poder acoger los usos de vivienda unifamiliar (1.1) o turístico (4.3) las condiciones de parcela mínima serán las siguientes:

—Superficie de parcela en otros: 1,50 Ha.
—Superficie de parcela en área 1 común: 0,50 Ha.

Las nuevas construcciones deberán localizarse en la proximidad de las otras que pudieran existir al objeto de conformar agrupaciones.

Apartado 7. Núcleo de población.

Se considera que existe posibilidad de formación de núcleo de población cuando en un círculo de 100 ml. de diámetro, con centro en la edificación a construir, existen más de tres viviendas, incluida la que se tramita.

Artículo 86. Suelo no urbanizable sin protección.

Area 2

Apartado 1. Régimen general.

1. Se consideran dentro de este concepto los terrenos delimitados en los planos con la calificación de suelo no urbanizable sin protección. Area 2, así clasificados por cuanto se consideran merecedores de ser preservados de un desarrollo urbanístico inmediato. Están formados por ocho zonas de cultivo, de secano con arbolado y pequeños espacios de regadío, todos ellos de laboreo ocasional y/o sistemático, con inclusión de un número indeterminados de viviendas ya construidas. Se identifican estas zonas para la posible tramitación de expedientes de identificación de núcleos de viviendas consolidadas con el fin de minimizar su impacto territorial; todo ello de acuerdo con la disposición transitoria cuarta de la Ley 10/2004, del Suelo No Urbanizable.

2. Las construcciones e instalaciones permitidas se ajustarán a los parámetros máximos de ocupación establecidos en cada caso, computándose en la ocupación y edificabilidad las denominadas construcciones auxiliares, tales como marquesinas, aseos y otras análogas.

3. La validez y eficacia de autorizaciones de uso que se otorguen se condiciona a la constancia expresa de las mismas en el Registro de la Propiedad, con indicación de la vinculación de las obras e instalaciones a la finca y del carácter indivisible de la misma.

4. Para el desarrollo urbanístico futuro de estas zonas será preceptivo la previa tramitación y aprobación de declaración de impacto ambiental.

5. En concreto, en la zona 2.8 Vall de la Salut no se permitirán nuevas viviendas, solamente las obras de conservación de las existentes, así como las mejoras de las infraestructuras de suministro eléctrico, agua potable y tratamiento de aguas residuales.

Apartado 2. Usos permitidos.

Se permiten los siguientes usos:

a) Agrario (0.1).
b) Medioambiental (0.3).
c) Red viaria (6.1).
d) Espacios libres (7).

Apartado 3. Usos condicionados.

En estas áreas podrán autorizarse los siguientes usos, con las condiciones que para cada uno se indican:

a) Extractivo (0.2), referido exclusivamente a las explotaciones existentes, autorizadas y en activo, que cuenten u obtengan un proyecto de restauración aprobado.
b) Vivienda unifamiliar (1.1), referido a las viviendas existentes y a las viviendas de nueva planta que no supera una edificabilidad máxima de 500 m²t por vivienda y condicionado en trámite de autorización previo previsto en la Ley del Suelo No Urbanizable, de la Generalitat Valenciana (artículo 10); con garantía de evacuación correcta y suministros de agua y luz.
c) Comercial (4.1), en su modalidad de venta al pormenor de carburantes. Se excluyen expresamente los talleres y la exposición y venta de vehículos.
d) Turístico (4.3).
e) Deportivo (5.5).
f) Instalaciones urbanas.
g) Telecomunicaciones.

No será de aplicación el parámetro de parcela mínima fijado para esta área cuando se pretendan instalar los usos comprendidos en los apartados c), e) y g) anteriores.

Los edificios e instalaciones que pretenden albergar los usos condicionados cumplirán, además de las condiciones de carácter general, los parámetros de parcela mínima, aprovechamiento, edificabilidad, integración y armonización con el entorno, señalados para esta área.

Apartado 4. Usos prohibidos.

Los restantes.

Apartado 5. Condiciones de la edificación.

• Condiciones generales:

—Tamaño mínimo de parcela	0,50 Ha
—Coeficiente de edificabilidad	0,04 m²/m²
—Altura máxima	6 ml.
—Altura total	8 ml.
—Núm. de plantas máximo	II
—Ocupación máxima edificación	2 %
—Separación mínima lindes	4 ml.
—Separación mínima entre edificios	6 ml.
—Edificabilidad máxima por cada unidad	500 m²

—Deberán garantizar el abastecimiento de agua potable y la completa evacuación, recogida y depuración de residuos, así como la depuración de los vertidos.

—En las viviendas familiares existentes con anterioridad a la aprobación de este plan general y que no cumplen con alguno de los parámetros establecidos para las de nueva planta, sólo se permitirán pequeñas obras de reparación que exige la higiene y conservación del inmueble.

—En todo caso el parámetro referente a la superficie mínima estará a lo resultante del proyecto a redactar de acuerdo a la disposición transitoria 4.ª de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo No Urbanizable.

• Las construcciones que guarden relación con la naturaleza de la finca, que sean necesarias para realizar la correcta explotación agropecuaria de la finca, deberán disponer del informe favorable de la Conselleria de Agricultura, justificativo de la adecuación de la construcción al tipo de actividad pretendido, con relación al terreno de la explotación que se pretenda realizar. En cualquier caso estas edificaciones no podrán superar los parámetros siguientes:

Núm. máximo de plantas: I.

• Casetas de aperos, con las siguientes condiciones:

—Parcela mínima	3.000 m²
—Ocupación máxima de parcela	49 m²
—Coeficiente de edificabilidad máximo	49 m² de techo
—Núm. de plantas máximo	I
—Altura máxima	3,75 ml.
—Distancia mínima a lindes	5 ml.

Apartado 6. Parcelas afectas por diferentes calificaciones.

Cuando una parcela queda afectada por dos o más calificaciones para poder acoger los usos de vivienda unifamiliar (1.1) o turístico (4.3), las condiciones de parcela mínima serán las siguientes:

—Superficie de parcela en otros: 0,50 Ha.

—Superficie de parcela en área 1 común: 0,25 Ha.

Las nuevas construcciones deberán localizarse en la proximidad de las otras que pudieran existir al objeto de conformar agrupaciones.

Apartado 7. Otros.

De acuerdo con la disposición transitoria 4.ª de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo No Urbanizable. Se habilita la redacción de los documentos urbanísticos para la minimización del impacto territorial generado por los núcleos de viviendas en suelo no urbanizable.

Como mínimo se exigirá la resolución de la red de alcantarillado la recogida de residuos sólidos y la conexión de las viviendas con la red viaria.

Artículo 87. Suelo no urbanizable sin protección.

Area 3 «Zona Serveis»

Apartado 1. Régimen general.

1. Se consideran dentro de este concepto los terrenos delimitados en los planos con la calificación de «suelo no urbanizable sin protección». Area 3 «Zona Serveis», así clasificados por cuanto se consideran merecedores de ser preservados de un desarrollo urbanístico inmediato. Están formados por cuatro pequeñas áreas de terrenos de cultivo, de secano con arbolado, todos ellos de laboreo ocasional y/o sistemático, situados en las proximidades de la zona norte de la población, a caballo entre el vial exterior de la población y la línea del ferrocarril y la nueva carretera variante de L'Aljorf.

2. Las construcciones e instalaciones permitidas se ajustarán a los parámetros máximos de ocupación establecidos en cada caso, computándose en la ocupación y edificabilidad las denominadas construcciones auxiliares, tales como marquesinas, aseos y otras análogas.

3. La validez y eficacia de autorizaciones de uso que se otorguen se condiciona a la constancia expresa de las mismas en el Registro de la Propiedad, con indicación de la vinculación de las obras e instalaciones a la finca y del carácter indivisible de la misma.

Apartado 2. Usos permitidos.

Se permiten los siguientes usos:

a) Agrario (0.1).
b) Medioambiental (0.3).
c) Red viaria (6.1).
d) Espacios libres (7).

Apartado 3. Usos condicionados.

En estas áreas podrán autorizarse los siguientes usos, con las condiciones que para cada uno se indican:

a) Extractivo (0.2), referido exclusivamente a las explotaciones existentes, autorizadas y en activo, que cuenten u obtengan con proyecto de restauración aprobado.

b) Vivienda unifamiliar (1.1), referido a las viviendas existentes y a las viviendas de nueva planta que no supera una edificabilidad máxima de 500 m²t por vivienda y condicionado en trámite de autorización previo previsto en la Ley del Suelo No Urbanizable, de la Generalitat Valenciana (artículo 10); con garantía de evacuación correcta y suministros de agua y luz.

c) Comercial (4.1), incluye en su modalidad de venta al pormenor de carburantes.
d) Turístico (4.3).
e) Deportivo (5.5).
f) Establecimientos públicos (4.4).
g) Uso global de comunicaciones e infraestructura (6).
h) En todo caso se estará a lo dispuesto por la correspondiente normativa sectorial.

Los edificios e instalaciones que pretenden albergar los usos condicionados cumplirán, además de las condiciones de carácter general, los parámetros de parcela mínima, aprovechamiento, edificabilidad, integración y armonización con el entorno, señalados para esta área.

Apartado 4. Usos prohibidos.

Los restantes.

Apartado 5. Condiciones de la edificación.

• Condiciones generales:

—Tamaño mínimo de parcela	0,50 Ha
—Coeficiente de edificabilidad	0,20 m²/m²
—Altura máxima	6 ml.
—Altura total	8 ml.
—Núm. de plantas máximo	II
—Ocupación máxima edificación	10 %
—Separación mínima lindes	4 ml.
—Separación mínima entre edificios	6 ml.

—Deberán garantizar el abastecimiento de agua potable y la completa evacuación, recogida y depuración de residuos, así como la depuración de los vertidos.

• Casetas de aperos, con las siguientes condiciones:

—Parcela mínima	3.000 m²
—Ocupación máxima de parcela	49 m²
—Coeficiente de edificabilidad máximo	49 m² de techo
—Núm. de plantas máximo	I
—Altura máxima	3,75 ml.
—Distancia mínima a lindes	5 ml.

Apartado 6. Parcelas afectas por diferentes calificaciones.

Cuando una parcela queda afectada por dos o más calificaciones para poder acoger los usos de vivienda unifamiliar (1.1) o turístico (4.3) las condiciones de parcela mínima serán las siguientes:

—Superficie de parcela en otros: 0,50 Ha.

—Superficie de parcela en área 1 común: 0,25 Ha.

Las nuevas construcciones deberán localizarse en la proximidad de las otras que pudieran existir, al objeto de conformar agrupaciones.

Artículo 88. Suelo no urbanizable protegido.

«Protección forestal»

Apartado 1. Régimen general.

1. Se consideran dentro de este concepto los terrenos delimitados en los planos con la calificación de «suelo no urbanizable de protección forestal», así clasificados por cuanto se consideran merecedores de ser preservados de un desarrollo urbanístico siendo un espacio reservado para usos forestales y/o agrícolas. Se caracteriza por poseer una cobertura forestal de gran diversidad, conservar poco alteradas los biotopos naturales, mantener la funcionalidad de algunos de los procesos ecológicos fundamentales y poseer valores naturales y de paisaje que es necesario defender frente a actuaciones que pudieran alterar dichas características.

2. La validez y eficacia de autorizaciones de uso que se otorguen se condiciona a la constancia expresa de las mismas en el Registro de la Propiedad, con indicación de la vinculación de las obras e instalaciones a la finca y del carácter indivisible de la misma.

Apartado 2. Usos permitidos.

Se permiten los siguientes usos:

a) Agrario (0.1) de tipo forestal.
b) Medioambiental (0.3).
c) Red viaria (6.1).
d) Espacios libres (7).

Apartado 3. Usos condicionados.

En estas áreas podrán autorizarse los siguientes usos, con las condiciones que para cada uno se indican:

a) Instalaciones urbanas (6.2) a condición de que sean enterradas y siempre que se vinculen a actividades declaradas de interés general.

Apartado 4. Usos prohibidos.

Los restantes.

Apartado 5. Condiciones de la edificación.

• Condiciones generales:

Se prohíbe para todos los usos cualquier tipo de construcción.

Artículo 89. Suelo no urbanizable protegido.

«Protección agrícola»

Apartado 1. Régimen general.

1. Se consideran dentro de este concepto los terrenos delimitados en los planos con la calificación de «suelo no urbanizable de protección agrícola» así clasificados por corresponder a las zonas que, tanto el estudio de impacto ambiental de este documento como la memoria informativa del PG, señalan especialmente interesantes para dicho uso, y que los criterios y objetivos de la Agenda 21 Local de Albaida señalan como vitales para el mantenimiento global de todo el sistema físico del término de Albaida, así como, también, por su voluntad histórica en el uso mantenido de generación en generación y en los planes y programas de la Conselleria de Agricultura. Están formados por terrenos de cultivo, de secano con arbolado y pequeños espacios de regadío, todos ellos de laboreo ocasional y/o sistemático.

2. Las construcciones e instalaciones permitidas se ajustarán a los parámetros máximos de ocupación establecidos en cada caso, computándose en la ocupación y edificabilidad las denominadas construcciones auxiliares, tales como marquesinas, aseos y otras análogas.

3. La validez y eficacia de autorizaciones de uso que se otorguen se condiciona a la constancia expresa de las mismas en el Registro de la Propiedad, con indicación de la vinculación de las obras e instalaciones a la finca y del carácter indivisible de la misma.

Apartado 2. Usos permitidos.

Se permiten los siguientes usos:

a) Agrario (0.1).
b) Medioambiental (0.3).
c) Red viaria (6.1).
d) Espacios libres (7).

Apartado 3. Usos condicionados.

En estas áreas podrán autorizarse los siguientes usos, con las condiciones que para cada uno se indican:

a) Extractivo (0.2), referido exclusivamente a las explotaciones existentes, autorizadas y en activo, que cuenten con proyecto de restauración aprobado.

b) Vivienda unifamiliar (1.1), referido a las viviendas existentes y a las viviendas de nueva planta que no supera una edificabilidad máxima de 500 m²t por vivienda y condicionado en trámite de autorización previo previsto en la Ley del Suelo No Urbanizable, de la Generalitat Valenciana (artículo 10); con garantía de evacuación correcta y suministros de agua y luz.
c) Turístico (4.3).
d) Deportivo (5.5).
e) Instalaciones urbanas.
f) Telecomunicaciones.

Los edificios e instalaciones que pretenden albergar los usos condicionados cumplirán, además de las condiciones de carácter general, los parámetros de parcela mínima, aprovechamiento, edificabilidad, integración y armonización con el entorno señalados para esta área.

Apartado 4. Usos prohibidos.

Los restantes.

Apartado 5. Condiciones de la edificación.

• Condiciones generales:

—Tamaño mínimo de parcela	2,50 Ha
—Coeficiente de edificabilidad	0,02 m²/m²
—Altura máxima	6 ml.
—Altura total	8 ml.
—Núm. de plantas máximo	II
—Ocupación máxima edificación	2 %
—Separación mínima lindes	10 ml.
—Separación mínima entre edificios	6 ml.
—Edificabilidad máxima por cada unidad	500 m²

—Deberán garantizar el abastecimiento de agua potable y la completa evacuación, recogida y depuración de residuos, así como la depuración de los vertidos.

—No formación de núcleo de población.

• Las construcciones que guarden relación con la naturaleza de la finca que sean necesarias para realizar la correcta explotación agropecuaria de la finca deberán disponer del informe favorable de la Conselleria de Agricultura justificativo de la adecuación de la construcción al tipo de actividad pretendido con relación al terreno de la explotación que se pretenda realizar. En cualquier caso estas edificaciones no podrán superar los parámetros siguientes:

Número máximo de plantas: I.

• Casetas de aperos, con las siguientes condiciones:

—Parcela mínima	3.000 m²
—Ocupación máxima de parcela	49 m²
—Coeficiente de edificabilidad máximo	49 m² de techo
—Núm. de plantas máximo	I
—Altura máxima	3,75 ml.
—Distancia mínima a lindes	5 ml.

Apartado 6. Parcelas afectas por diferentes calificaciones.

Cuando una parcela queda afectada por dos o más calificaciones para poder acoger los usos de vivienda unifamiliar (1.1) o turístico (4.3) las condiciones de parcela mínima serán las siguientes:

—Superficie de parcela en otros: 2 Ha.
—Superficie de parcela en área 1: 1,5 Ha.

Las nuevas construcciones deberán localizarse en la proximidad de las otras que pudieran existir, al objeto de conformar agrupaciones.

Apartado 7. Núcleo de población.

Se considera que existe posibilidad de formación de núcleo de población cuando en un círculo de 100 ml. de diámetro, con centro en la edificación a construir, existen más de tres viviendas, incluida la que se tramita.

Artículo 90. Suelo no urbanizable protegido.

«Protección cultural-arqueológica-histórica»

Apartado 1. Régimen general.

1. Se consideran dentro de este concepto los terrenos delimitados en los planos con la calificación de «suelo no urbanizable protegido de protección cultural y/o arqueológica y/o histórica», así clasificados por cuanto se consideran merecedores de ser preservados de un desarrollo urbanístico, siendo un espacio reservado para usos de reserva arqueológica histórica o cultural. Están formados por terrenos de cultivo, de secano con arbolado y pequeños espacios de regadío, todos ellos de laboreo ocasional y/o sistemático.

2. Las construcciones e instalaciones permitidas se ajustarán a los parámetros máximos de ocupación establecidos en cada caso, computándose en la ocupación y edificabilidad las denominadas construcciones auxiliares, tales como marquesinas, aseos y otras análogas.

3. La validez y eficacia de autorizaciones de uso que se otorguen se condiciona a la constancia expresa de las mismas en el Registro de la Propiedad, con indicación de la vinculación de las obras e instalaciones a la finca y del carácter indivisible de la misma.

Apartado 2. Usos permitidos.

Se permiten los siguientes usos:

a) Agrario (0.1).
b) Medioambiental (0.3).
c) Espacios libres (7).

Apartado 3. Usos prohibidos.

Los restantes.

Apartado 4. Condiciones de la edificación.

Las construcciones que guarden relación con la naturaleza de la finca que sean necesarias para realizar la correcta explotación agropecuaria de la finca deberán disponer del informe favorable de la Conselleria de Agricultura justificativo de la adecuación de la construcción al tipo de actividad pretendido con relación al terreno de la explotación que se pretenda realizar. En cualquier caso estas edificaciones no podrán superar los parámetros siguientes:

Núm. máximo de plantas: I.

Apartado 5. Usos y actuaciones permitidos.

Los usos y actuaciones permitidos, así como los niveles de protección, serán fijados por la normativa sectorial y, en particular, por la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano.

Artículo 91. Suelo no urbanizable protegido.

«Protecció llits i barrancs»

Apartado 1. Régimen general.

1. Se consideran dentro de este concepto los terrenos delimitados en los planos con la calificación de «suelo no urbanizable protegido llits i barrancs». Son las áreas de suelo municipal que constituyen un cauce fluvial permanente u ocasional, y que por ello deben ser preservados de cualquier uso que ponga en peligro el discurrir natural del mismo.

2. Las construcciones e instalaciones permitidas se ajustarán a los parámetros máximos de ocupación establecidos en cada caso, computándose en la ocupación y edificabilidad las denominadas construcciones auxiliares, tales como marquesinas, aseos y otras análogas.

3. La validez y eficacia de autorizaciones de uso que se otorguen se condiciona a la constancia expresa de las mismas en el Registro de la Propiedad, con indicación de la vinculación de las obras e instalaciones a la finca y del carácter indivisible de la misma.

Apartado 2. Usos permitidos.

Se permiten los siguientes usos:

a) Agrario (0.1).
b) Medioambiental (0.3).
c) Red viaria (6.1).
d) Espacios libres (7).

Apartado 3. Usos condicionados.

En estas áreas podrán autorizarse los siguientes usos con las condiciones que para cada uno se indican:

a) Extractivo (0.2), referido exclusivamente a las explotaciones existentes, autorizadas y en activo, que cuenten con proyecto de restauración aprobado.
b) Red viaria (6.1).
c) Instalaciones urbanas.

Apartado 4. Usos prohibidos.

Los restantes.

Apartado 5. Condiciones de la edificación.

En tanto no se haya efectuado, por el organismo correspondiente, el deslinde de las zonas de máxima avenida de los cauces las construcciones, extracciones de áridos, establecimiento de plantaciones, obstáculos u otras instalaciones que se sitúen a una distancia menor de 20 ml. a partir de ambos límites de alivio de los cauces públicos precisarán de autorización previa de la Comisaría de Aguas.

Artículo 92. Suelo no urbanizable protegido.

«Camins Ramaders, protecció viària i protecció ferroviaria»

Apartado 1. Régimen general.

1. Se consideran dentro de este concepto los terrenos delimitados en los planos con la calificación de «suelo no urbanizable protegido camins ramaders, protecció viària i protecció ferroviària». Todas las infraestructuras de comunicaciones (carreteras, caminos, vías pecuarias y ferrocarriles) estarán sometidas a las protecciones que se deriven de la legislación sectorial aplicable.

2. Las construcciones e instalaciones permitidas se ajustarán a los parámetros máximos de ocupación establecidos en cada caso, computándose en la ocupación y edificabilidad las denominadas construcciones auxiliares, tales como marquesinas, aseos y otras análogas.

3. La validez y eficacia de autorizaciones de uso que se otorguen se condiciona a la constancia expresa de las mismas en el Registro de la Propiedad, con indicación de la vinculación de las obras e instalaciones a la finca y del carácter indivisible de la misma.

Apartado 2. Usos permitidos.

Se permiten los siguientes usos:

a) Agrario (0.1).
b) Medioambiental (0.3).
c) Red viaria (6.1).
d) Espacios libres (7).

Apartado 3. Usos condicionados.

En estas áreas podrán autorizarse los siguientes usos, con las condiciones que para cada uno se indican:

a) Extractivo (0.2), referido exclusivamente a las explotaciones existentes, autorizadas y en activo que cuenten con proyecto de restauración aprobado.
b) Instalaciones urbanas.
c) Comercial (4.1) en su modalidad de venta al por menor de carburantes (en zona de protección viaria).
d) Turístico (4.3) (en la zona de protección viaria) y con trámite previo de interés comunitario.

Apartado 4. Usos prohibidos.

Los restantes.

Artículo 93. Elementos de la red primaria o estructural.

La red primaria o estructural está compuesta por los terrenos destinados u ocupados por las infraestructuras y dotaciones básicas y generales que constituyen los elementos estructurales del territorio municipal. Todos ellos quedan identificados en los planos de ordenación.

Los sistemas generales de la red primaria se incluyen en el suelo urbano, en el suelo urbanizable o en el no urbanizable.

Artículo 94. Red primaria. «Xarxa viària».

1. Se define como la red básica de comunicaciones con los espacios adscritos.

2. Las condiciones que regulan las limitaciones a los usos y propiedades en las zonas contiguas a carreteras se regirán por su legislación específica.

3. Los caminos de categoría 1 se definen con un ancho de calzada de 4 metros y unas separaciones mínimas de los cerramientos de propiedad al eje del camino de 3 ml. y unas separaciones mínimas de la edificación al eje del camino de 8 ml., contados siempre desde el eje del camino. Se les asigna una franja de protección de 16 ml. de ancho total.

4. Los caminos de categoría 2 se definen con un ancho de calzada de 3 ml. y unas separaciones mínimas de los cerramientos de propiedad al eje del camino de 2,50 ml. y unas separaciones mínimas de la edificación al eje del camino de 6 ml., contados siempre desde el eje del camino. Se les asigna una franja de protección de 12 ml. de ancho total.

5. La ordenación de las vías pecuarias se regirá por la Ley de Vías Pecuarias 3/95, de 23 de marzo.

Artículo 95. Parques públicos.

1. Comprende los espacios destinados a espacios libres para descanso y esparcimiento de la población.

2. Incluye los espacios:

— Zona de la ermita de la Verge del Roser.
— Zona verde del río Albaida.
— Jardín Pla del Conde.
— Jardín La Torre.

—Jardín del Palau.
—Jardín de la Glorieta.
—Bulevar de l'avinguda de La Fira.

3. Las construcciones e instalaciones necesarias para el uso de esparcimiento tales como aseos-servicios, quioscos y otros de naturaleza análoga podrán emplazarse en los terrenos calificados como parque público siempre que no afecten el uso público a que se destinan. Estas construcciones no superarán una edificabilidad de 0,015 m²/m².

Artículo 96. Equipamientos.

1. Comprende los terrenos destinados a la red de equipamiento comunitario, comprendiendo el equipamiento:

a) Educativo y el cultural:
—Casa del Patronat.
—Cinema Odeón.
—Escoles Elies Tormo-Pasarela.
—Escola infantil.
—Escoles El Romeral.
—Institut.
—Col·legi Covalta.
—Local del Vell Institut.

b) Deportivo-recreativo:
—Zona Esportiva Jardins Casa Abad.
—Poliesportiu municipal.
—Circuit motos y moto-cross.
—Area recreativa Santa Anna.

c) Asistencial:
—Centre de Salut.
—Casilla de la Creu Roja.

d) Infraestructura-servicio urbano.
—Zona Aparcamiento Pasarel·la.
—Mercat Municipal.
—Cementiri.
—Parc d'educació vial.
—Estació Ferrocarril + Nova Estació.
—Edificio Complementari Ferrocarril.
—Depósito de agua San Mariano.
—Depósito de agua Creu Rotja.
—EDAR.
—EDAR la Pedrera.
—Ecoparc.

e) Administrativo-institucional.
—Iglesia de Santa María Assumpta.
—Convento de la Inmaculada.
—Ermita de la Verge del Roser.
—Palau dels Milà i Aragó.
—Casa de la Beneficiencia/Ermita.
—Font del Barri/Glorieta.
—Ajuntament Vell.
—Casa Abadia.
—Ajuntament.
—Caserna de la Guàrdia Civil.

2. En estas zonas las condiciones de edificación serán las propias de los fines a los que se destine el servicio.

3. En concreto se habilita la posibilidad de ubicación de depósitos de gas combustible de suministro a la población y/o transformadores de energía eléctrica en las zonas dotacionales destinadas a «infraestructura-servicio urbano».

Artículo 97. Infraestructuras generales.

1. Comprende:
—Conducciones de agua potable desde los pozos de captaciones de agua potable hasta los depósitos de regulación y desde éstos hasta la red de la población.
—Depósitos de agua potable.
—Red general de saneamiento.
—Estaciones depuradoras.
—Líneas eléctricas alta tensión situadas en el suelo no urbanizable.

2. En cuanto a servidumbres y limitaciones a la propiedad de los terrenos lindantes se estará a lo dispuesto en la Ley de Aguas 29/85, Reglamento de la Ley de Aguas, Real Decreto 927/88, Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad Valenciana, Ley 2/92, Reglamento Líneas Aéreas Eléctricas de Alta Tensión sobre Servidumbres de Paso y Redes Alta Tensión (Decreto 3.151/1968, de 28 de noviembre de 1968).

Título IV. Ejecución y gestión del planeamiento.

Artículo 98. Ejecución y gestión.

1. La ejecución del presente plan general se realizará de conformidad con la Ley 6/1994, Reguladora de la Actividad Urbanística.

2. Para cada sector de planeamiento parcial o unidad de ejecución se redacta una ficha de determinaciones de ordenación estructural (en el apartado 63 de la memoria del plan), en que se determinan las condiciones objetivas para incorporar cada tramo de urbanización al conjunto del territorio y regulan las condiciones que han de satisfacer para su programación.

3. En cuanto a las unidades de ejecución se estará a lo dispuesto en el artículo 33 de la LRAU.

4. Se habilita expresamente la posibilidad de establecer un canon de urbanización, de acuerdo con lo previsto en el artículo 80 de la LRAU.

Título V. Intervención en la edificación y usos del suelo y disciplina urbanística.

Artículo 99. Disposiciones generales.

En las materias que se relacionan se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente, desarrollada básicamente en el título IV de la LRAU y concordantes de la legislación estatal:

1. Deber de edificar y obligación de hacerlo con sujeción a plazos (artículo 85 de la LRAU y concordantes).
2. Deber de conservación y rehabilitación (artículo 86 de la LRAU y concordantes).
3. Inspección periódica de construcciones (artículo 87 de la LRAU y concordantes).
4. Límite del deber de conservación, rehabilitación y ayudas públicas (artículos 88 y 89 de la LRAU y concordantes).
5. Situación legal de ruina y amenaza de ruina inminente (artículos 90 y 93 de la LRAU y concordantes).
6. Intervención en edificios catalogados y pérdida o destrucción de elementos catalogados (artículos 91 y 94 de la LRAU y concordantes).
7. Ordenes de ejecución y de adaptación al medio ambiente (artículos 92 y 95 de la LRAU y concordantes).
8. Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar (artículos 96 a 98 de la LRAU y concordantes).
9. Patrimonios públicos de suelo y sociedades urbanizadoras (artículo 99 de la LRAU y concordantes).

Artículo 100. Cédula urbanística.

El Ayuntamiento, en la forma establecida en la legislación vigente, podrá exigir el documento cédula urbanística para el otorgamiento de licencias urbanísticas de parcelación, edificación, incluidas las de derribo, o cualquier utilización de los predios. Dicho documento especificará las circunstancias urbanísticas de los terrenos, tales como la clasificación y calificación del suelo, usos, condiciones de gestión, etc., y será expedida por el Ayuntamiento a instancia del peticionario interesado.

Artículo 101. Requisitos para la edificación y usos en las distintas clases de suelo gestión.

1. En solares y parcelas se estará a lo dispuesto en los artículos 73 y concordantes de la LRAU.
2. Las actuaciones aisladas en suelo urbano se rigen por lo dispuesto en el artículo 74 de la LRAU.
3. En ausencia de programa se estará a lo dispuesto en el artículo 75 y concordantes de la LRAU, pudiendo, en su caso, materializarse los aprovechamientos, transferirse, reservarse, expropiarse o compensarse en metálico.
4. El suelo urbanizable sin programa y no urbanizable en sus distintas categorías se regirá por lo dispuesto en la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat y en la disposición adicional séptima de la LRAU.

Artículo 102. Actos sometidos a licencia.

1. Estarán sometidos a licencia municipal todos los actos de edificación y uso del suelo, subsuelo y vuelo y, en general, los sometidos a dicha intervención por la legislación vigente.

2. En todo caso están sometidos a previa licencia municipal todas las actividades relacionadas con la ejecución de obras de perforación de pozos; las parcelaciones, agregaciones, segregaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en suelo rústico; instalación de redes de servicio o su modificación; instalación, aper-

tura, modificación o transformación de establecimientos comerciales, industriales y almacenes y la modificación, sustitución o cambio de lugar de máquinas y motores y la instalación de grúas-torre y demás aparatos industriales.

3. La sujeción previa a licencia rige sin excepción para todas las actividades relacionadas en los apartados anteriores que se realicen en el término municipal de Albaida, con independencia de su pertenencia al dominio público y sin perjuicio que el acto exija autorización o concesión por parte del titular del dominio público.

4. Los actos relacionados en los apartados anteriores que se promuevan por órganos de las administraciones públicas, comunidad autónoma o entidades de derecho público que administren bienes estatales o autonómicos sobre cualquier clase de suelo comprendido dentro del término municipal estarán igualmente sujetos a licencia municipal, sin perjuicio de lo dispuesto en el régimen especial para los supuestos de urgencia o excepcional interés público establecidos en la legislación urbanística vigente.

Artículo 103. Petición de alineaciones y rasantes.

Antes de solicitar licencia de obras podrá presentarse en el Ayuntamiento una petición oficial para el establecimiento de la alineación de la calle o calles a que da frente el solar a edificar, a la que se acompañará un plano de situación de la parcela a escala mínima 1:1.000 correspondiente a la base cartográfica municipal, referido a calles y edificios de fácil identificación, así como un plano topográfico del solar, debidamente acotado, a escala mínima 1:200, firmado por el propietario que se hace responsable ante la ley de los datos en el consignados, así como dos fotografías a color del solar que se pretende edificar y su entorno, con expresión en el plano de los lugares desde donde han sido tomadas. El Ayuntamiento, si lo considera oportuno, efectuará la correspondiente «tira de cuerdas» para proceder a la contestación de la solicitud.

La no coincidencia de los datos relativos a la forma, tamaño y demás características de la parcela, correspondientes al plano topográfico a escala 1:200, con los mismos del plano escala 1:1.000 del topográfico municipal, supondrá la prevalencia del primero por ser de escala más detallada, siempre que el mismo haya sido elaborado por topógrafo colegiado que se responsabilice del levantamiento, y que las discrepancias citadas en cuanto a la forma y límites de la parcela cuenten con el consentimiento, debidamente documentado y aceptado de los colindantes afectados por la alteración de la forma de la parcela. Los técnicos municipales contrastarán la exactitud de la información contenida en el levantamiento a escala detallada previamente a la concesión de la correspondiente licencia.

Artículo 104. Documentos del proyecto.

La petición de licencias deberá ser acompañada de los documentos siguientes:

1. Obras mayores.

a) Proyecto básico o proyecto básico y de ejecución: En ambos casos se incluirá un plano de situación sobre el plano de calificación del plan general; la identificación catastral del solar, referida a los datos del Catastro Municipal; un plano de situación de la parcela a escala mínima 1:200 correspondiente a la base cartográfica y catastral municipal en el que se sitúe la planta del edificio proyectado; un plano de emplazamiento de las obras en el solar, a escala 1:200, en el que se acotarán las distancias de la obra a los ejes o alineación oficial de las vías públicas a las que dé frente, así como la sección de las mismas acotando calzadas y aceras, y las distancias desde el contorno de la edificación a los ejes de las paredes medianeras y a los paramentos exteriores de las paredes de fachada o cerramiento.

Se señalará, también en este plano, el límite de la profundidad edificable si la hubiere; el arbolado existente y los que deban ser repuestos; sus características generales; las cotas del terreno; las características de las vías lindantes con el mismo con sus dimensiones expresadas en centímetros; la situación de aljibes, cisternas, fosas sépticas, estaciones depuradoras, red de alcantarillado, líneas de alimentación de agua y energía, alumbrado exterior y aparcamiento en superficie.

Deberán presentarse, como mínimo, dos fotografías actuales y en color en las que se pueda apreciar las características del solar y su entorno, situando, también, los puntos desde los que hayan sido tomadas. En solares cuyas parcelas colindantes estén construidas deberán apreciarse en las fotografías las fachadas de los edificios vecinos. Las fotografías irán firmadas por el promotor.

b) Además de los documentos anteriores se presentará una nota informativa simple o una certificación del Registro de la Propiedad que acredite la propiedad y las características de la parcela o solar a edificar.

c) En el supuesto de que se hubiera otorgado licencia a partir del proyecto básico no podrán iniciarse las obras si previamente no ha sido presentado y aceptado por el Ayuntamiento el correspondiente proyecto de ejecución de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7.3 de la Ley 10/90.

d) Asimismo se presentará el correspondiente estudio básico de seguridad y salud, según Real Decreto 1.627/1997, sobre disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción.

e) Ficha informativa.

f) Recibo del ingreso previo.

g) Copia íntegra del proyecto técnico en soporte CD-ROM, fichero dwg de Autocad u otro que el Ayuntamiento determine, acompañado de certificado del técnico autor del mismo, en el que se haga constar que dicho CD-ROM se corresponde con el proyecto presentado en el Ayuntamiento para la solicitud de la licencia.

2. Obras menores.

Se consideran obras menores todas aquellas que sean de sencilla técnica y escasa entidad constructiva que, suponiendo modificaciones de edificios existentes, no afecten a la estructura ni sustancialmente al aspecto exterior o distribución interior de los mismos.

La solicitud de obra menor se acompañará de croquis a escala de las obras a realizar, plano de situación y presupuesto detallado, firmado por el maestro albañil, empresa constructora o técnico competente.

En su caso deberán presentarse, asimismo, el estudio básico de seguridad y salud, según Real Decreto 1.627/1997, sobre disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción, y, como mínimo, dos fotografías actuales y en color en las que se pueda apreciar las características de la construcción que se proyecta.

Asimismo se presentará el recibo del ingreso previo.

Artículo 105. Ficha informativa.

1. Junto al proyecto técnico presentado para la solicitud de la licencia de obras se presentará una ficha de información estadística que contendrá, como mínimo, los siguientes datos:

a) Ficha de solicitud.

b) Promotor: Nombre y NIF.

c) Parcela:

— Identificación catastral completa (número de parcela y de manzana).
— Emplazamiento (identificación postal, calle o plaza, número).
— Barrio donde está ubicada dentro de los definidos en el plan general.
— Superficie.

d) Normativa:

— Clasificación del suelo.
— Zonificación según el plan general, plan parcial o estudio de detalle.

e) Tipo de obra: Reforma, ampliación, nueva planta, demolición, etc.

f) Datos de la obra:

— Superficie construida total a que afecta la obra.
— Superficie construida de cada uso según la clasificación de usos pormenorizados del plan general.
— Superficie ajardinada y porcentaje resultante de la misma.
— Número de viviendas.
— Número de viviendas de protección oficial.
— Número de locales comerciales.
— Número de aparcamientos en el edificio.
— Número de aparcamientos en el exterior del edificio.
— Número de ascensores.
— Número de árboles, inicial y final.
— Tipos de energía empleados.
— Número de plazas turísticas.
— Tipo y categoría de establecimiento turístico.

2. El Ayuntamiento podrá diseñar el formato de la ficha que contenga dichos datos.

Artículo 106. Solicitud de licencias de parcelación.

En las solicitudes de licencia de parcelación se acompañará la siguiente documentación:

1. Solicitud en impreso normalizado, debidamente cumplimentado y suscrito por el peticionario.

2. Emplazamiento grafiado sobre plano escala 1:50.000 de la zonificación del término municipal, en su caso.
3. Plano representativo de la finca matriz, con indicación urbana o catastral de la finca, clasificación y calificación urbanísticas según el planeamiento municipal vigente, determinación acotada de los linderos y extensión superficial de la finca.
4. Plano representativo de cada una de las fincas resultantes de la parcelación pretendida, con indicación de: denominación de las citadas fincas, determinación acotada de los linderos y extensión superficial de cada una de ellas.
5. En su caso plano representativo de las construcciones existentes sobre la finca matriz, con expresión de la superficie ocupada por las mismas y descripción de las características fundamentales de éstas, haciendo constar la distancia a lindes, caminos, carreteras y cauces públicos.
6. Fotocopia del título de propiedad de la finca matriz, que deberá constar en escritura pública.
7. Recibo del ingreso previo de la tasa por licencias urbanísticas.

Artículo 107. Solicitud de movimientos de tierra.

En las solicitudes de movimiento de tierra se acompañará la siguiente documentación:

1. Solicitud en impreso normalizado debidamente cumplimentado y suscrito por el peticionario y el constructor.

2. Proyecto por duplicado ejemplar, cuyo contenido mínimo será el siguiente:

—Memoria explicativa y justificativa de los movimientos de tierra que afectan a terrenos ordenados urbanísticamente y de las medidas de seguridad a adoptar.
—Planos:

• De situación y del estado actual de los terrenos, a escala adecuada a las proporciones de la superficie objeto de la actuación, indicando topografía con curvas de nivel de metro en metro.

• De proyección, respecto al estado definitivo en que han de quedar los terrenos.

—Estudio de impacto ambiental.
—Presupuesto.

3. Recibo del ingreso previo del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras, y de la correspondiente tasa por licencias urbanísticas.

Artículo 108. Solicitud de demolición de construcciones.

En las solicitudes de licencia de demolición de construcciones se acompañará la siguiente documentación:

1. Solicitud en impreso normalizado, debidamente cumplimentado y suscrito por el promotor el constructor y los técnicos-directores.

2. Proyecto técnico por duplicado, suscrito por facultativo competente y visado por el respectivo colegio profesional. Dicho proyecto, en el supuesto de no prever la edificación inmediata, deberá incluir lo siguiente:

—Tratamiento de las medianeras por demolición, adoptándose las medidas estéticas y de seguridad, consistentes en el acondicionamiento de las mismas mediante separación de lo necesario y enfoscado con mortero de cemento de toda su superficie.
—Vallado del solar hasta una altura mínima de dos metros medidos desde el nivel de la acera o del suelo, debiendo dejar el paramento exterior en condiciones de terminación, con enlucido y pintura, según el ornato y estética que requieran.

3. Documento acreditativo de los nombramientos de cada uno de los técnicos directores suscrito por el promotor y los técnicos.

4. Fotografías en color de cada una de las fachadas del edificio y su entorno, tamaño 18 × 24 cm.

5. Fotocopia del último recibo del impuesto de actividades económicas del constructor.

6. Recibo del ingreso previo del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras, y de la correspondiente tasa por licencias urbanísticas.

7. Copia íntegra del proyecto técnico en soporte CD-ROM, fichero dwg de Autocad u otro que el Ayuntamiento determine, acompañado de certificado del técnico autor del mismo, en el que se haga constar que dicho CD-ROM se corresponde con el proyecto presentado en el Ayuntamiento para la solicitud de la licencia.

8. Compromiso suscrito por el solicitante de la licencia de derribo, en orden a reponer cuantos elementos de propiedad municipal se afiancen en las fachadas del inmueble y a no iniciar las obras en tanto no haya contactado con los servicios técnicos municipales a los efectos del plan de obras y reposiciones.

9. Una vez obtenida la licencia de obras para efectuar el derribo, y antes de iniciar las mismas, el solicitante, o el director de las obras, deberá suscribir, junto con el técnico municipal, acta del estado del pavimento del tramo de la acera y de la calzada a que dé frente la parcela.

Artículo 109. Obras en la vía pública.

La apertura y reposición de zanjas en la vía pública estará sujeta a previa licencia municipal y al cumplimiento de las siguientes disposiciones:

1. La solicitud de la oportuna licencia en impreso normalizado, debidamente cumplimentado y suscrito por el promotor y el constructor, deberá ir acompañada de la siguiente documentación:

—Naturaleza de la obra y modalidad de la misma.
—Emplazamiento, dimensiones y demás características de la obra.
—Croquis de situación y, si por su importancia lo requiere, plano acotado de la obra.
—Clase y superficie del pavimento que ha de ser destruido y material a emplear en la reposición.
—Presupuesto de la obra.
—Fotocopia del último recibo del IAE del constructor.
—Recibo del ingreso previo del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras y de la correspondiente tasa por licencias urbanísticas.

2. Las obras no podrán iniciarse en tanto no se hayan pagado los derechos de concesión de licencia y simultáneamente se haya constituido por el peticionario la fianza impuesta por el Ayuntamiento como garantía de su correcta reposición.

3. Mientras permanezcan abiertas las zanjas el peticionario deberá adoptar las necesarias medidas de seguridad y protección que eviten toda posibilidad de daños a personas y bienes, requiriendo de noche la instalación de alumbrado rojo, suficiente y adecuado para que denote peligro.

4. La reposición y relleno de las zanjas se realizará con materiales previamente supervisados por técnico municipal competente, siendo obligación del peticionario el requerimiento de los servicios. La inobservancia de este trámite facultará a que se ordene el vaciado de los rellenos a fin de que sean iniciados de nuevo.

5. La devolución de la fianza se acordará por el Ayuntamiento a petición del interesado una vez transcurrido el plazo de garantía de tres meses y previo informe favorable de los servicios técnicos municipales.

6. Cualquier deficiencia en la reposición de la zanja que no subsanara el obligado será resuelta por el Ayuntamiento con cargo a la fianza depositada.

7. Las instalaciones deberán adaptarse, inexcusablemente, a los planes de ordenación vigentes, pudiendo, si el servicio público lo precisare y previa justificación adecuada, autorizarse tendidos o instalaciones provisionales que deberán adaptarse a la ordenación aprobada a medida que éstas se materialicen y lo solicite el Ayuntamiento, siendo estas modificaciones a cargo de la empresa titular de la instalación.

8. Las autorizaciones en precario de las instalaciones a que se refiere el apartado anterior se concederán previo compromiso formal de la empresa solicitante de adaptarlas a las alineaciones que en su día se establezcan, o a modificar su trazado cuando lo solicite el Ayuntamiento en base a los planes de ordenación, con renuncia expresa a cualquier indemnización que, de tales adecuaciones, pudiera derivarse.

9. Cuando en las excavaciones de cualquier clase que sean fuesen hallados objetos de presunto valor arqueológico, artístico o histórico se dará inmediata cuenta a la Alcaldía.

Artículo 110. Licencias para instalaciones.

Las licencias para instalaciones eléctricas, telefónicas u otras requerirán la previa autorización del Ayuntamiento y estarán sujetas a las siguientes disposiciones:

1. En las zonas urbanizadas los tendidos de líneas que se autoricen serán subterráneos, salvo casos particulares de imposibilidad mani-

fiesta o en los que se justifique su inconveniencia por motivos de interés público, en las que, excepcionalmente, podrán autorizarse otras modalidades de tendido.

2. Las instalaciones deberán adaptarse inexcusablemente a los planes de ordenación vigentes, pudiendo, si el servicio público lo precisare y previa justificación suficiente, autorizarse tendidos o instalaciones provisionales que deberán adoptarse a la ordenación aprobada a medida que éstas se materialicen y lo solicite el Ayuntamiento, siendo estas modificaciones a cargo de la empresa titular de la instalación.

3. Las autorizaciones en precario de las instalaciones a que se refiere el punto anterior se concederán previo compromiso formal de la empresa solicitante de adaptarlas a las alineaciones que, en su día, se establezcan, o a modificar su trazado cuando el Ayuntamiento lo solicite en base a los planes de ordenación, con renuncia expresa a cualquier indemnización que, de tales adecuaciones, pudieran derivarse.

4. Las líneas que por su elevada tensión no sean susceptibles de instalación subterránea deberán adaptarse en su trazado a los planes de ordenación vigentes o, en cualquier caso, si habiendo sido declaradas de utilidad pública no pudieran cubrir tal requisito por causas justificadas la empresa que solicite su instalación deberá hacerse cargo de los gastos inherentes a la modificación de los planes de ordenación necesaria para permitir su trazado y a satisfacer las indemnizaciones y expropiaciones que, como consecuencia de tales modificaciones, sean necesarias realizar, según establece la Ley de 18 de marzo de 1966, sobre Expropiación Forzosa en Materia de Instalaciones Eléctricas, u otra normativa de aplicación.

5. Los centros de transformación podrán emplazarse en cualquier situación de los espacios aptos para la edificación y zonas verdes y parques públicos, incluso sin necesidad de cumplir separaciones a lindes y frente en las zonas de edificación aislada.

Artículo 111. Licencia para instalación de grúas.

La instalación y utilización de grúas en las obras de construcción estará sujeta a previa licencia municipal y al cumplimiento de las siguientes disposiciones:

1. A la solicitud de oportuna licencia en impreso normalizado, debidamente cumplimentado y suscrito por el promotor, el constructor y el técnico director, deberá acompañarse de los documentos siguientes:

—Fotocopia de la licencia de obras.

—Plano de ubicación de la grúa, con las áreas de barrido de la pluma, firmado por el arquitecto director de las obras. La misma no podrá instalarse en la vía pública, excepto cuando la imposibilidad material de colocarse dentro del solar sea comprobada por el técnico municipal.

—Póliza de seguros, con cobertura total de cualquier género de accidentes que pudieran producirse durante el funcionamiento y su estancia en obra.

—Certificación de buen funcionamiento y seguridad de la grúa durante el transcurso y hasta la paralización de las obras y su desmontaje, expedida por técnico competente, de acuerdo con las disposiciones legales en vigor y visada por el correspondiente colegio oficial.

—Previa su utilización, certificación de la casa instaladora acreditativa del perfecto estado de montaje y funcionamiento de la grúa.

—La oficina técnica municipal examinará la documentación presentada, y a su vista informará sobre la procedencia de autorizar o denegar la instalación.

—Recibo del ingreso previo de la correspondiente tasa.

2. Será obligatorio para la propiedad o el contratista la existencia en la obra de la autorización municipal.

3. Con carácter general se prohíbe que el carro del que cuelga el gancho de la grúa rebase el área del solar de la propiedad de quién realice la obra. En el supuesto de que el área de funcionamiento del brazo sobrepasara el vuelo de la superficie de la vía pública que se haya permitido ocupar con el vallado para las obras deberá hacerse constar expresamente la autorización en la licencia, siendo facultad discrecional del Ayuntamiento su concesión o denegación.

4. También con carácter general será obligatorio que los elementos transportados por la grúa vayan alojados o suspendidos de forma que guarden la necesaria garantía de seguridad a juicio del director facultativo de las obras.

Artículo 112. Licencia de la primera utilización de los edificios.

A la solicitud de licencia de primera utilización de los edificios se acompañará certificación expedida por el facultativo director, visada por el colegio oficial correspondiente, acreditativa de que las obras han sido totalmente terminadas de acuerdo con el proyecto autorizado y que están en condiciones de ser utilizadas, así como los justificantes de orden fiscal exigibles y, en su caso, documentación oficial acreditativa de la puesta en marcha de los aparatos elevadores, cumplimiento de la NBE-CPI-96 y normativa de telecomunicaciones, certificado de instalación de antena colectiva y licencia de instalación del garaje.

Artículo 113. Licencias para usos y obras provisionales.

Podrán otorgarse licencias para usos y obras provisionales, en las condiciones y requisitos establecidos en los artículos 58.5 de la LRAU y 136.2 de la Ley del Suelo de 1992.

Artículo 114. Licencia de obras y usos en construcciones en situación de fuera de ordenación.

1. Se rigen por lo dispuesto en los artículos 58.6 de la LRAU y 137.5 de la Ley del Suelo de 1992.

2. Se considera fuera de ordenación, sobre las que sólo se autorizan obras de mera conservación, las edificaciones preexistentes que ocupen viario público o espacios libre.

3. Se consideran incluidas en el régimen transitorio, sobre las que se autorizan obras de mejora o reforma, las edificaciones preexistentes que ocupen otro tipo de dotaciones no viarias ni espacios libres y las disconformes con el planeamiento no incluidas en el apartado anterior.

Artículo 115. Condiciones generales para la ejecución de obras y actividades.

1. En la ejecución de obras deberán observarse las normas que dicte el Ayuntamiento u otra autoridad sobre horarios, carga y descarga, limpieza, apertura y relleno de zanjas, retirada de escombros y materiales de la vía pública y demás disposiciones de policía aplicables.

2. Queda terminantemente prohibida en la ejecución de las obras la producción de polvo y otras molestias.

3. Antes de las 48 horas siguientes a la conclusión de las obras el promotor deberá retirar los materiales sobrantes, los andamios, vallas, barreras y demás elementos similares, construir o reponer el piso definitivo de las aceras y reponer o reparar el pavimento, arbolado, conducciones u otros elementos que hubiesen resultado afectados por la obra si no hubiese sido posible verificarlo antes a causa de las operaciones de la construcción.

4. Las obras dispondrán de espacios destinados al depósito de materiales que no podrán almacenarse en espacios de uso público.

5. Los materiales se prepararán y colocarán dentro del recinto de la obra, salvo en caso de imposibilidad, en los que se resolverá por el Ayuntamiento a petición del interesado.

6. El frente de la casa o parcela donde vayan a realizarse obras, se cerrará con valla de material consistente y opaco, de una altura comprendida ente 1,80 y 2,50 ml. y de aspecto decoroso. La valla se ajustará, en su caso, a la reflejada en el estudio de seguridad y salud de las obras.

7. Dicha valla de protección podrá ocupar parte de la acera, en proporción al ancho de ésta, no pudiendo ser la ocupación superior a los dos tercios del ancho de la acera que, al menos, mantendrá libre un espacio de 0,70 ml.

8. Queda exento del cumplimiento de las limitaciones anteriores el vallado para obras de excavación, que podrán situarse en función de la profundidad de la excavación. Dicho vallado podrá incluso ocupar parte de la calzada, debiendo, en este caso, habilitarse un paso peatonal debidamente protegido y señalizado. Terminada la obra de excavación la valla deberá ajustarse a las condiciones precedentes.

9. La ocupación del dominio público por los vallados quedará sujeta al precio público que se establezca en las ordenanzas fiscales y de precios públicos correspondientes.

10. Las obras dispondrán de una visera de protección realizada con materiales rígidos para la protección de los viandantes. Dicha visera no presentará huecos que permitan el paso de materiales en su caída, y su vuelo y forma será tal que quede absolutamente garantizada la seguridad de las personas y cosas en todo el frente de las obras y restantes zonas de afección.

11. Los andamios, tanto los colgados como los tubulares, que se instalen en la vía pública o recayentes a la misma cumplirán con lo dispuesto en la normativa sectorial, entre otras normas: la Orden de 28 de agosto de 1970, por la que se aprueba la Ordenanza de Trabajo en la Construcción, Vidrio, y Cerámica, y la Orden de 9 de marzo de 1971, por la que se aprueba la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

Disposiciones finales

Primera.—Quedan derogados los instrumentos de ordenación, normas y ordenanzas que se opongan a lo establecido en los documentos que integran el presente plan.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior los planes, normas y ordenanzas vigentes con anterioridad se aplicarán supletoriamente para integrar lagunas e interpretar normas.

Las normas de este plan se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la memoria.

En caso de discrepancia ente los documentos gráficos y escritos se otorgará primacía al texto sobre el dibujo.

En caso de discrepancias entre documentos gráficos tendrá primacía el de mayor sobre el de menos escala, salvo que del texto se desprendiera una interpretación contraria.

Cada uno de los documentos del plan general predomina sobre los demás en lo que respecta a sus contenidos específicos.

En la interpretación del plan prevalecerán como criterios aquellos más favorables al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a la mejora de los espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana y al interés más general de la colectividad.

Segunda.—Patrimonio Municipal del Suelo.

1. De conformidad con la legislación vigente la ejecución y consecución de los objetivos generales, específicos y acciones definidos en el plan general se declaran como fines propios del Patrimonio Municipal del Suelo, a los que pueden destinarse la gestión de los bienes que lo integran.

2. Lo dispuesto en el apartado anterior será de aplicación a las actuaciones municipales que, no estando programadas en el planeamiento, constituyan políticas urbanísticas tendentes a la regulación del mercado del suelo, a la obtención de reservas del mismo para actuaciones de iniciativa pública y a la facilitación de la ejecución del planeamiento.

Tercera.—Precisión de las determinaciones físicas del plan.

Las líneas que figuran en los planos normativos indican el orden de magnitud y disposición del suelo en función de la escala del plano en que se hallan. Los límites de las zonas y sectores podrán ser objeto de precisión en los planes o proyectos que los desarrollen, siempre que respondan a reajustes debidos a características topográficas, límites de propiedad, errores de la fotogrametría base de este plan general u otras circunstancias debidamente justificadas.

Cuarta.—En las obras de urbanización y en los edificios tanto públicos como privados, que se construyan en el municipio de Albaida es obligatorio el cumplimiento de la normativa específica relativa a la accesibilidad y eliminación de las barreras arquitectónicas.

Quinta.—Las actividades extractivas que a fecha de hoy posean autorización de la Conselleria de Empresa, Universidad y Ciencia; y que como consecuencia de la aprobación del presente PGOU, queden en suelo no urbanizable de protección forestal, pueden tener permitido el uso extractivo en el ámbito estricto de su concesión, siempre y cuando obtengan declaración de impacto ambiental positiva. En este hipotético caso no se autorizarán ampliaciones respecto de las ya autorizadas, así como tampoco se permitirá la ubicación de plantas de machaqueo.

Disposición transitoria

Primera.—En tanto en cuanto no se disponga del preceptivo estudio y aprobación por parte de la Dirección General de Calidad Ambiental de la Conselleria de Territorio y Vivienda de la ubicación del vertedero de inertes, a situar en el suelo no urbanizable común, se deberán trasladar dichos materiales a la planta del mismo uso existente en el municipio de Ontinyent. El plazo máximo que habilita la presente disposición es de dieciocho meses, contados desde la aprobación definitiva del presente PGOU.

Segunda.—Previo al desarrollo de cada uno de los sectores de suelo urbanizable no pormenorizado se solicitará informe al titular de la vía para incorporar al planeamiento y a su gestión los posibles condicionamientos.

Tercera.—Respecto a los límites entre los términos municipales de Albaida y Benissoda y mientras se establece la posible modificación consensuada entre ambos municipios se tendrá como vigente el límite establecido por el Centro de Gestión Catastral.

Por los servicios técnicos municipales.

20821

S'hi insereix tot allò que determina l'Excm. Sr. Delegat del Govern i totes les disposicions oficials d'interés general que es publiquen al «BOLETIN OFICIAL DEL ESTADO».

Subscripcions	Any	125 €
	Semestre	75 €
	Trimestre	45 €

VENDA D'EXEMPLARS

Número ordinari	0,50 €
Número amb suplement	0,70 €
Inserció d'anuncis instats per ajuntaments i mancomunitats municipals, sempre que no siguen repercutibles a tercers (per caràcter tipogràfic)	0,04 €
Inserció de qualssevol altres anuncis, tant els instats per particulars, organismes oficials, sindicats, agrupacions de contribuents, com els remesos per ajuntaments i mancomunitats que siguen repercutibles a tercers (per caràcter tipogràfic)	0,06 €

ADMINISTRACIO: Beat Nicolás Factor, 1 - 46007 València
Tels.: 96 388 25 80 - 96 388 25 82 - 96 388 25 84 - Fax i Tel.: 96 388 25 81
IMPREMTA I TALLERS «BOP»:
Carrer Ciutat de Llíria, 53. Pol. Ind. Fuente del Jarro - 46988 Paterna
Telèfon: 96 132 33 61. Fax: 96 132 33 00
e-mail:enrique.masmano@dva.gva.es
«BOP» en Internet: http://bop.dva.gva.es
Dipòsit legal: V. 1-1958

Se inserta cuanto el Excmo. Sr. Delegado del Gobierno determina y además cuantas disposiciones oficiales de interés general se publiquen en el «BOLETIN OFICIAL DEL ESTADO».

Suscripciones	Año	125 €
	Semestre	75 €
	Trimestre	45 €

VENTA DE EJEMPLARES

Número ordinario	0,50 €
Número con suplemento	0,70 €
Inserción de anuncios instados por ayuntamientos y mancomunidades municipales, siempre que no sean repercutibles a terceros (por carácter tipográfico)	0,04 €
Inserción de cualesquiera otros anuncios, tanto instados por particulares, organismos oficiales, sindicatos, agrupaciones de contribuyentes, como los remitidos por ayuntamientos y mancomunidades que sean repercutibles a terceros (por carácter tipográfico)	0,06 €

ADMINISTRACION: Beato Nicolás Factor, 1 - 46007 Valencia
Tels.: 96 388 25 80 - 96 388 25 82 - 96 388 25 84 - Fax y Tel.: 96 388 25 81
IMPRENTA Y TALLERES «BOP»:
Calle Ciudad de Llíria, 53. Pol. Ind. Fuente del Jarro - 46988 Paterna
Teléfono: 96 132 33 61. Fax: 96 132 33 00
e-mail:enrique.masmano@dva.gva.es
«B.O.P.» en Internet: http://bop.dva.gva.es
Depósito legal: V. 1-1958

Imprés en paper reciclat