

## ANUNCIOS OFICIALES

### DIRECCIÓN TERRITORIAL DE TERRITORIO Y VIVIENDA ALICANTE

#### EDICTO

La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 9 de marzo de 2005, adoptó entre otros el siguiente acuerdo:

"Expediente 27/05. Benijófar.- Plan General.

Visto el expediente de referencia y basándose en los siguientes antecedentes y consideraciones.

Antecedentes de hecho

Primero.- El Ayuntamiento de Benijófar sometió a Concerto con esta Conselleria el modelo territorial municipal, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 38.1 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante, LRAU). Con fecha 15 de febrero de 2002, el Director General de Urbanismo dicta Resolución sobre el Concerto Previo.

El Ayuntamiento de Benijófar acordó la exposición pública del proyecto de Plan General mediante acuerdo plenario de fecha 9 de mayo de 2002, publicándose el anuncio en el Diario Oficial de la Generalidad Valenciana número 4.261 de 31 de mayo de 2002 y en el diario Información de 29 de mayo de 2002. Tras el pertinente periodo de exposición pública, en el que se presentaron 50 alegaciones, que fueron informadas y resueltas, se aprobó provisionalmente por el Pleno de la Corporación municipal en fecha 14 de mayo de 2003.

El Ayuntamiento remite documentación subsanatoria los días 23 de septiembre y 5 de diciembre de 2003, y los días 30 de noviembre y 22 de diciembre de 2004. Esta última documentación fue objeto de aprobación plenaria de fecha 29 de noviembre de 2004.

Segundo.- El Proyecto consta de parte sin eficacia normativa compuesta de documento de información urbanística, memoria justificativa, planos de información, estudio de impacto ambiental, y parte con eficacia normativa compuesta de DEUT, normas urbanísticas, ordenanzas de edificación y urbanización, fichas de planeamiento y gestión, y planos de ordenación estructural y pormenorizada.

Tercero.- La propuesta realizada por el Ayuntamiento consiste en un nuevo Plan General en sustitución de las vigentes Normas Subsidiarias, que fueron objeto de Homologación Global aprobada definitivamente en fecha 3 de febrero de 2000, y publicada en el Boletín Oficial de la Provincia en fecha 31 de julio de 2000.

El municipio de Benijófar, situado en la comarca de la Vega Baja del Río Segura, linda por el Norte con el río Segura, que lo separa del término municipal de Formentera del Segura, y por el resto con el término municipal de Rojales. La población de derecho es de 2.188 habitantes según padrón del año 2000 y el crecimiento vegetativo es positivo.

El Término Municipal se ve afectado por los siguientes bienes de dominio público y patrimoniales: la autovía A-37; las carreteras CV-920, CV-940, y CV-905, todas ellas de titularidad autonómica; Vías pecuarias (Colada del Camino Viejo de Rojales a Torrevieja, Colada del Camino de Orihuela, Colada del Camino Viejo a Torrevieja, Colada del Camino de la Estación); Cauces y barrancos (cauce del río Segura); yacimientos arqueológicos (Benijófar Este nº 9).

El PATRICOVA incluye la franja norte del término municipal como zona de riesgo de inundabilidad de grado 2; está afectada por este riesgo una superficie aproximada de 58,70 Ha. A este respecto, el Ayuntamiento redacta Estudio de Inundabilidad de acuerdo a las determinaciones del citado Plan de Acción Territorial.

El proyecto realiza una exposición del planeamiento vigente y su grado de desarrollo, de los riesgos potenciales observados en el territorio, con cuadro resumen del cumplimiento del planeamiento vigente. Las conclusiones que se extraen del mismo son que, de los 659.000 m<sup>2</sup> clasificados como suelo urbanizable, en la fecha de redacción del Plan General estaba pendientes de programación 83.447 m<sup>2</sup>, por lo que se encuentran prácticamente agotadas las posibilidades del planeamiento general vigente.

El modelo territorial propuesto plantea la protección de la zona norte del término municipal, prevé la expansión del núcleo urbano tradicional hasta su conexión con la zona residencial de Benimar, creando un gran parque urbano en la zona del barranco de la Cañada Marsá, con una superficie de 121.556 m<sup>2</sup>, plantea la expansión en la parte oeste del núcleo urbano, en la que la topografía es más llana, así como la unión de las dos zonas de suelo residencial al sur del término, a fin de evitar la dispersión propia de núcleos aislados de suelos residenciales.

El Plan General define para todo el término municipal las determinaciones del artículo 17 de la LRAU y el suelo que ordena pormenorizadamente lo completa con las determinaciones de los artículos 18 y 21.

El suelo urbano incluye el de uso residencial y el de uso industrial. Delimitan un núcleo histórico, con sus correspondientes Normas Urbanísticas de protección. En el suelo urbano se delimitan 8 Unidades de Ejecución, a desarrollar mediante Plan de Reforma Interior.

En el suelo urbanizable se definen sectores con ordenación pormenorizada y sin ordenación pormenorizada. Se delimitan 4 sectores con ordenación pormenorizada, que completan la trama desde el suelo urbano actual hasta la ronda prevista por el sur. Dos de los sectores previstos sin ordenación pormenorizada se sitúan en el extremo sur del término, completando la urbanización entre los actuales suelos urbanos de La Dehesa y La Atalaya, y el tercero se sitúa al norte de la población, con un uso global previsto deportivo.

Todos los sectores de suelo urbanizable participan en distinto porcentaje de la actuación de reforestación de la zona situada junto al soto del río, de las ampliaciones de la depuradora y del depósito municipal de agua y de la construcción del colector general de aguas pluviales. Además, los sectores 5, 6 y 7 incluyen equipamientos recreativos y de infraestructuras en la zona norte del término, junto al cauce del río.

El suelo no urbanizable se califica común y de especial protección. Dentro del suelo no urbanizable de especial protección se distinguen las siguientes categorías: de interés agrícola; incluye la zona norte del término, de regadío tradicional; de protección de cauces y barrancos; incluye el dominio público hidráulico y los sotos resultantes del nuevo encauzamiento del río Segura. Incluye asimismo la Noria Árabe, para la que se propone la declaración de Bien de Interés Cultural; de reserva; incluye el suelo necesario para crear un cinturón verde al sur de las zonas urbanas y urbanizables, que sirva de freno a la presión urbanística derivada de las urbanizaciones perimetrales.

Fija las condiciones de desarrollo de actuaciones de transformación de suelo no urbanizable común en suelo urbanizable, estableciendo horizontes temporales y de desarrollo de los sectores propuestos.

Las grandes cifras del Plan General actual y propuesto son: 117'4 Ha. de suelo urbano, 114'5 Ha. de suelo urbanizable y 205'7 Ha. de suelo no urbanizable, de los que 120'9 Ha. lo son de especial protección. El horizonte poblacional previsto por el Plan General es de 18.247 habitantes.

En cumplimiento del artículo 17.2.a de la LRAU, se prevé una zona destinada a Parque Público de 121.556,76 m<sup>2</sup>, adscrita a los diferentes sectores de suelo urbanizable propuestos.

Cuarto.- Constan en el expediente los siguientes pronunciamientos de las administraciones cuyas competencias y bienes demaniales puedan resultar afectados:

- Resolución del Director General de Urbanismo y Ordenación Territorial de 15 de febrero de 2002, evacuando el trámite de Concerto Previo con una serie de observaciones.

- Conselleria de Territorio y Vivienda,

- Dirección General de Gestión del Medio Natural, el 5 de noviembre de 2004, emite Declaración de Impacto Ambiental aceptable con cinco condicionantes referidas a las vías pecuarias; a la garantía de agua potable en cantidad y calidad suficiente para abastecer a la población y los usos complementarios, a la gestión de residuos sólidos inertes, a

la clausura de todos los depósitos incontrolados de escombros y otro tipo de residuos durante el primer año de vigencia del Plan, y a la adecuación al PATRICOVA.

- Servicio de Vías Pecuarias, de fecha 2 de marzo de 2005, que dice: "las vías pecuarias deberán grafiarse debidamente como suelo no urbanizable de protección especial, manteniendo su anchura legal...", en consonancia con el condicionante establecido en la Declaración de Impacto Ambiental. Igualmente manifiesta el informe que "la circulación de vehículos no agrarios no es un uso compatible, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley 3/1995 de Vías Pecuarias".

- Dirección General de Planificación y Ordenación Territorial, Servicio de Ordenación Territorial, de 14 de febrero de 2005, acerca del Estudio de Inundabilidad, favorable condicionado a las siguientes consideraciones:

"Deberán clasificarse como red primaria en suelo no urbanizable los sectores 5 y 6 y la parte del sector 7 afectada por el riesgo de inundación.

Deberán asumirse las medidas correctoras previstas en el estudio de inundabilidad (condiciones de adecuación del sector 7 y de las infraestructuras y edificación en zona inundable).

El Ayuntamiento, como Administración competente para la aprobación de los Proyectos de Urbanización, deberá vigilar el correcto dimensionado y ejecución de las infraestructuras de drenaje de la zona y puntos de vertido de manera que no se afecte a terceros ajenos al sector. Debiendo resarcir de los daños que se produzcan consecuencia de la gestión de las actuaciones."

- Dirección General de Vivienda y Proyectos Urbanos, solicitado desde este Servicio de Planificación el 23 de noviembre de 2004, sin que conste la emisión.

- I.V.V.S.A., de fecha 3 de enero de 2005, señalando que no se incluye el estudio sobre previsión de necesidades de vivienda protegida ni se prevé localización de los terrenos para la construcción de viviendas protegidas. No obstante, dada la no preceptividad de ese informe, propone que se prosiga la tramitación.

- Ministerio de Fomento,

- Dirección General de Carreteras, de 10 de septiembre de 2003, de carácter favorable, en el que consta que "todas las actuaciones que los futuros documentos de planeamiento planteen deberán respetar las limitaciones que para las zonas de dominio público, servidumbre y línea límite de edificación establece la vigente Ley de Carreteras, debiéndose someter a informe de la Inspección de Explotación de la Autopista A-37 los correspondientes documentos de desarrollo de los sectores que en su totalidad o parcialmente se encuentren afectados por las zonas anteriormente citadas o afecten de alguna forma a la Autopista (Los Valeros)".

- Conselleria de Infraestructuras y Transporte,

- Dirección General de Obras Públicas, Oficina del Plan de Carreteras, de 29 de enero de 2004, de carácter favorable, ya que se han reflejado las observaciones del anterior informe de 30 de julio de 2003.

- Dirección General de Transportes, de 3 de marzo de 2004, de carácter favorable, siempre que se incluya a cargo del urbanizador de cada Plan Parcial, la construcción de carriles-bici y aceras suficientemente anchas e iluminadas para permitir el acceso peatonal y ciclista a cada sector residencial y al sector industrial propuestos.

- División de Recursos Hidráulicos, solicitado desde el Servicio Territorial de Planificación en fecha 15 de julio de 2003, sin que hasta la fecha conste su emisión, por lo que es de aplicación el informe de carácter general para aplicar en los expedientes urbanísticos, de 30 de septiembre de 2002.

- Conselleria de Cultura y Educación,

- Dirección General de Régimen Económico, Área de Infraestructuras, de 16 de septiembre de 2002, de carácter favorable.

- Dirección General de Patrimonio Cultural, de 27 de enero de 2004, de carácter favorable.

- Conselleria de Industria, Comercio y Energía,

- Dirección General de Comercio, de 27 de junio de 2002, en el que se indica que "no resulta aconsejable dejar

abierta la posibilidad de implantación de cualquier tipo de gran superficie comercial (600 m<sup>2</sup> o más de sala de ventas), que podrían generar distorsiones y un impacto negativo en el comercio existente". Recordando, además, la obligatoriedad de la previsión de plazas de aparcamiento impuesta por el artículo 13 del Anexo del RPCV.

- Confederación Hidrográfica del Segura:

- De 24 de julio de 2002, favorable en cuanto a la afección al cauce y régimen de corrientes del Río Segura.

- De 10 de febrero de 2005, favorable sobre el Estudio de Inundabilidad.

- Diputación de Alicante, de 3 de julio de 2002, indicando que por el término municipal no discurren carreteras de su titularidad.

- Aquagest Levante, concesionaria del servicio de agua potable en la localidad, de 27 de noviembre de 2002, que indica que para abastecer los nuevos sectores previstos se deberán ejecutar las obras de infraestructura contempladas en el Plan Director de Abastecimiento de Agua Potable. Indica también que los caudales de agua son suministrados por la Mancomunidad de los canales del Taibilla que, hasta el presente, ha aportado los caudales necesarios de acuerdo con la demanda.

Consta igualmente que el Ayuntamiento ha solicitado informes a los siguientes Organismos y Entidades, sin que hasta la fecha conste su emisión y habiendo transcurrido el plazo legalmente establecido para ello.

- Ayuntamiento de Formentera del Segura, en fecha 17 de junio de 2002.

- Ayuntamiento de Rojales, en fecha 17 de junio de 2002.

- Conselleria de Sanidad, en fecha 17 de junio de 2002. Consideraciones técnico-jurídicas

Primera.- La tramitación ha sido correcta, conforme a lo establecido en el artículo 38, de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalidad Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU).

Segunda.- La documentación está completa, a los efectos del cumplimiento del artículo 27 de la LRAU.

Tercera.- Las determinaciones contenidas en este expediente pueden considerarse genéricamente correctas desde el punto de vista de las exigencias de política urbanística y territorial de la Generalitat, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 40 de la LRAU.

No obstante, hay que señalar las siguientes consideraciones:

1. Deberá modificarse el documento en el sentido que indican las condiciones primera y segunda del informe del Servicio de Ordenación Territorial de la Conselleria de Territorio y Vivienda.

2. De acuerdo con lo establecido en el artículo 19.2 de la LOTPP, deberá establecerse en la ficha de gestión como condición necesaria para el desarrollo de cualesquiera actividades lucrativas u otras que impliquen un incremento en el consumo de agua previstas en el plan el que se obtenga del Organismo de Cuenca correspondiente o entidad colaboradora autorizada para el suministro informe que garantice el mismo.

3. La ficha de planeamiento y gestión del sector S-2 deberá recoger la condición de que, previamente a la programación del mismo, deberá dar cumplimiento a los condicionantes puestos de manifiesto por el informe del Servicio de Vías Pecuarias.

El Ayuntamiento deberá remitir documento refundido por triplicado ejemplar, debidamente diligenciado con fecha de aprobación plenaria, que recoja las cuestiones anteriores.

Cuarta.- La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del Director General de Planificación y Ordenación Territorial, es el órgano competente para resolver 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 LRAU, en relación con el artículo 10.a) del Reglamento de los Órganos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana, aprobado por Decreto 201/2003, de 3 de octubre, del Consell de la Generalitat.

Vistos los preceptos legales citados, la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común en su redacción dada por la Ley 4/1999 y demás disposiciones de general y pertinente aplicación, la Comisión Territorial de Urbanismo acuerda:

Supeditar la aprobación definitiva del Plan General del municipio de Benijófar, hasta que se subsanen las observaciones señaladas en la consideración técnico jurídica tercera, habilitando al Ilmo. señor Director General de Planificación y Ordenación Territorial a los efectos previstos en el artículo 41.2 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

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 consellerías de la administración de la Generalitat, en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente a la fecha de recibo de la presente notificación."

Director General de Urbanismo y Ordenación Territorial, el día 29 de marzo de 2005, dictó la siguiente resolución:

"Visto el acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 9 de marzo de 2005, por el que se aprobó definitivamente el expediente de referencia, supeditando su publicación al cumplimiento de ciertas condiciones, así como el informe técnico favorable a la documentación presentada por el Ayuntamiento con fecha 21 de marzo de 2005, en el que se indica que cumplimenta en todos sus extremos el referido acuerdo de la Comisión.

Resuelvo: ordenar la inmediata publicación del referido acuerdo de aprobación definitiva junto con las Normas Urbanísticas correspondientes en el Boletín Oficial de la Provincia, insertando al tiempo una reseña del mismo en el Diario Oficial de la Generalidad Valenciana, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 59, apartados 2 y 4 de la Ley 6/94 de 15 de Noviembre, de la Generalitat Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística. La publicación de la aprobación definitiva excusa su notificación individualizada."

### 3) DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCION URBANA Y DE OCUPACION DEL TERRITORIO

#### 1. Directrices definitorias, finalidad y contenido:

##### Finalidad.

Las directrices definitorias de la evolución urbana y de ocupación del territorio, tienen por objeto:

Como elementos integrantes de la Ordenación Estructural, establecer los criterios que justifiquen la adecuación de las determinaciones del Plan General a la política territorial de la Generalitat Valenciana, y su adecuación a los posibles Planes de Acción Territorial, así como su coordinación con las políticas sectoriales.

Así mismo, identificar y establecer los objetivos fundamentales del Plan General en coherencia con la política urbanística municipal.

Diferenciar de sus previsiones instrumentales susceptibles de ser modificadas con mejoras alternativas que persigan la misma finalidad.

Las directrices, son determinaciones que los Planes Parciales o los Proyectos de Reforma Interior, no pueden modificar por ningún concepto, por tanto, son determinaciones del máximo nivel normativo.

##### Contenido y forma

Señalar las oportunidades.

Diagnosticar los principales problemas.

Formular los objetivos prioritarios de la ordenación urbanística y territorial.

Criterios a tener en cuenta ante los eventuales cambios de planeamiento, tendentes a reclasificar suelo, que pueda sobrevenir.

Las previsiones contenidas en estas Directrices, son determinaciones esenciales, con vocación de permanencia, durante la vigencia del Plan General.

Las futuras modificaciones de otras determinaciones de planeamiento, deberán justificarse en un mejor cumplimiento de las mismas.

Las Directrices son una acotación o límite a las posibles modificaciones posteriores del Plan General.

En ellas se explica el sentido principal y último de la ordenación, de forma que ese sentido y esas intenciones se respeten los planes de mejora modificativos del Plan general.

Se diferencian los objetivos que deben permanecer inalterables, de las determinaciones que el Plan dispone para conseguir dichos objetivos.

#### 2. Condicionantes de la ordenación.

Los elementos que condicionan las posibilidades de utilización racional del territorio son las siguientes:

##### Condicionantes físicos.

- Topografía del Término Municipal.- Barreras físicas, naturales y artificiales.- Cauces y zonas potencialmente inundables. Areas de reserva para establecer medidas correctoras frente a avenidas.- Areas no aptas para la edificación por configuración del suelo, riesgos y otros.- Configuración y características de áreas y elementos de interés agrícola, ambiental y cultural.

##### Condicionantes de la estructura general.

- Trazado de las redes generales de carreteras, caminos, infraestructura hidráulica y otros.

A. Condicionantes por usos existentes y utilización actual del territorio.

- Estructura parcelaria.- Parcelaciones residenciales e industriales.- Tipología edificatoria existente y demandada.- Viviendas aisladas en el medio rural.- Usos agrícolas, ganaderos, forestales y otros.- Características y trazado de las redes de riego.

##### B. Condicionantes económicos y de situación.

- Areas de posible implantación de usos singulares, servicios, ocio, deporte etc. Areas de especial valor de situación.

##### C. Condicionantes legales.

- Legislación del suelo estatal y autonómica.- Legislación medioambiental.- Legislación sectoriales.

En el Término municipal de Benijófar encontramos los elementos condicionantes y estructurantes del territorio siguientes:

Dos ramblas de similar importancia, con avenidas esporádicas coincidentes con las lluvias torrenciales, descendientes desde el extremo sureste hacia el río; el barranco de la Cañada Marsá que cruza el término de Sur a Norte, y el otro en dirección noroeste, con la particularidad de pérdida de la nitidez del cauce cuando transcurren por el tercio centra. La escasa pendiente que presenta la llanura aluvial, que ya resulta alcanzada por el borde norte del núcleo urbano, hace que se presenten aquí problemas de drenaje.

La Autovía A-37 Alicante Cartagena en su lado Oeste, la carretera CV-905 a Torreveja y la CV-920 de Rojales a Algofra, y la CV-940 que discurre interiormente por el término.

El Cauce del río Segura en la zona Norte.

El área comprendida entre la CV-920 y el cauce del río, dedicada a la agricultura y protegida por las actuales Normas, como de interés agrícola.

#### 3. Criterios y objetivos generales

Los criterios generales de ordenación se han basado en:

El crecimiento de la ciudad, el desarrollo económico, industrial, comercial y agrícola en equilibrio con el respeto y la preservación del medio natural y de sus elementos esenciales, de modo que la satisfacción de las necesidades actuales no comprometa el de las futuras generaciones.

Los objetivos generales del Plan son los siguientes:

La clara delimitación de los espacios naturales del territorio sometidos a especial protección, los aptos para los asentamientos de población y aquellos que pueden ser utilizados con limitación de usos en sus distintos niveles.

Completar y mejorar el territorio mediante su ordenación estructural, definida como elemento estable, salvo que disponga otra cosa el Plan de Acción Territorial de la Comunidad Valenciana o se den razones justificadas y mediante autorización autonómica.

El intento de mantener la densidad de población prevista para el suelo urbano en el planeamiento actual y la adecuada dotación de espacios libres y equipamientos públicos.

La creación de suelo edificable para la construcción de nuevas viviendas y actividades, con nuevas tipologías, menores densidades de edificación y habitantes, mayor proporción de espacios libres y con un nivel suficiente de dotaciones para asegurar la calidad de vida.

Incrementar el suelo urbanizable en proporción superior a la demanda que se podría deducir del crecimiento esperado de la población con los siguientes fines:

a. Disponer de oferta de suelo programable suficiente para evitar alzas de precios excesivas.

b. Disponer de suelo destinado a la construcción de viviendas con espacios urbanos de calidad que puedan suplir las carencias del suelo urbano actual, y permitan futuras operaciones de recuperación urbana.

- Reservar suelo suficiente para poder implantar los equipamientos educativos y sanitarios previstos en los programas de las Consellerías competentes en la materia.

- Ordenación de la red viaria y creación de nuevas vías urbanas que conecten entre sí los barrios.

#### 4. Modelo territorial propuesto.

##### 1. Ocupación del territorio.

La ocupación del territorio que se propone es:

- La necesaria para la expansión de los núcleos actuales, residenciales, con la limitación al Norte por la zona de suelo no urbanizable de protección especial.

- La expansión del Núcleo Urbano principal, configurando una trama urbana que nos permita acercar el núcleo urbano a la zona residencial de Benimar "Eucaliptus" creando un gran parque urbano en el barranco de la Cañada Marsá y nos permita una continuidad más real entre las dos zonas.

- Al mismo tiempo, crear un área real de expansión en la parte Oeste del Núcleo y en un terreno más llano.

- Y como tercera consideración la unión de las dos zonas de suelo residencial al sur del Término para evitar la dispersión y eliminar la posibilidad de aparición de núcleos aislados de suelos residenciales.

##### 2. Protección del territorio.

Se propone la protección del suelo de especial protección agrícola actual, protegiendo y proponiendo la declaración de Bien de Interés Cultural la Noria árabe del río.

##### 5. Propuestas del Plan.

##### Clasificación del Suelo.

##### A. Suelo Urbano:

El Plan clasifica como suelo urbano aquel territorio que ya está incluido en esta categoría en las actuales NN.SS. y todas aquellas zonas consolidadas por la edificación, que tienen implantados los servicios de urbanización al nivel exigido a tal efecto por la legislación urbanística y cuya gestión se puede realizar, en su mayor parte, bien mediante Actuaciones Aisladas o mediante proyectos ordinarios de obras municipales.

Se incluyen en la categoría de suelo urbano, aquel suelo que en las N.N.S.S. estaba calificado de urbanizable y que se ha desarrollado con sus respectivos Planes Parciales, como son las urbanizaciones de Eucaliptus, La Dehesa y Atalaya Park, todas ellas con grados de urbanización y edificación distintos.

Se incluyen como suelo urbano las unidades de ejecución que las Normas consideraba urbanizables de ejecución prioritaria y que no se han desarrollado.

Así mismo incluye en la categoría de suelo urbano zonas macladas con el suelo urbano actual, necesarias para completar manzanas existentes y parcialmente edificadas cuyo desarrollo será necesario desarrollar mediante Actuaciones Integradas.

##### B. Suelo Urbanizable:

##### B.1. Suelo urbanizable ordenado.

##### B.2. Suelo Urbanizable No Ordenado

##### C. Suelo No Urbanizable:

##### - C.1. Suelo No Urbanizable de Especial protección

Se clasifican como Suelo No Urbanizable de especial protección aquellas áreas del territorio que, debido a sus

características paisajísticas y de calidad ambiental, a su valor cultural, histórico-artístico y arqueológico, o a la necesidad de protección del Dominio Público Hidráulico, requieren una normativa especial que permita su conservación y mejora.

Dentro del suelo clasificado como de especial protección se distinguen varias claves que responden a las características que determinan la necesidad de una especial protección y que responden a las claves siguientes:

De interés agrícola (clave 61)

Protección de cauces y barrancos (clave 62)

De reserva (clave 63)

De especial protección, de interés agrícola (clave 61)

Se incluye en este tipo de suelo toda la zona Norte, entre la CV 920, el Núcleo Urbano y el río Segura, lindando con Formentera del Segura, es decir toda la parte de regadío tradicional.

Se pretende especialmente la protección del paisaje y el medio natural. Se clasifican con esta clave aquellas partes del territorio cuyos valores paisajísticos y/o su calidad ambiental aconsejan un régimen especial, y que como tales aparecen grafadas en el Plano de Estructura General y Orgánica del Territorio.

Protección de cauces y barrancos. (clave 62)

Se califica con esta clave el Dominio Público Hidráulico, de conformidad con lo establecido en la Ley 4/92 de la Generalitat Valenciana sobre Suelo No Urbanizable, entendiéndose por aquél el definido en el artículo 4 del Real Decreto 489/86 por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico. De esta forma se protege el cauce del Río Segura que sirve de límite con Formentera, así como los Sotos resultantes del nuevo encauzamiento del mismo.

Así mismo se propone la especial protección de la Noria árabe inventariada por la Consellería de Cultura, que formará parte de la red estructural de ordenación, situada en el paraje denominado "El Pantano de Benijófar".

De reserva (clave 63)

Se califica con esta clave, el suelo necesario para crear el cinturón verde de suelo protegido que conecte con el suelo de especial protección de interés agrícola y que sirva de freno ante la presión urbanística derivada de las actuaciones de las urbanizaciones perimetrales, para evitar de esta manera que todo el suelo del término se convierta en una "urbanización", permanente y desconexa.

- C.2. No Urbanizable común general.

El Plan clasifica como suelo No Urbanizable Común, por exclusión, el suelo no urbanizable que no está integrado en ninguno de los regímenes de especial protección citados anteriormente.

- C.2.1. La transformación de Suelo No Urbanizable común en suelo urbanizable con arreglo a los criterios de sectorización de la legislación urbanística y su programación se prevé cuando se cumpla alguna de las siguientes condiciones objetivas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 17.4 de la LRAU:

- Cuando haya sido sometida a información pública la programación de al menos el 40% de los sectores que conforman los suelos urbanizables.

- Cuando hayan sido urbanizados conforme a las determinaciones de este Plan General y de la legislación aplicable, al menos el 25% de los sectores que conforman los suelos Urbanizables Sectorizados.

- Cuando hayan transcurrido 8 años desde la entrada en vigor de este Plan General.

- C.2.2. Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento de Benijófar, dentro de sus facultades, podrá instar la transformación en Suelo Urbanizable de Suelos calificados como No Urbanizable común, bien directamente o a propuesta de los propietarios que representen al menos el 51% del sector propuesto, con antelación al cumplimiento de alguna de las condiciones establecidas en el apartado C.2.1. anterior, siempre que concurren todas y cada una de las siguientes condiciones:

a) Que el ámbito del sector propuesto, delimitado conforme a los criterios del artículo 20 de la LRAU y 17 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, tenga una superficie no inferior a 10 hectáreas.

b) Que la edificabilidad propuesta sea inferior al menos en un cinco por ciento a la establecida como aprovechamiento tipo de los suelos urbanizables sectorizados.

c) Que se justifique la configuración de un área destinada a red primaria de espacios libres en función del estándar urbanístico establecido para la población que se pretende albergar y, en todo caso, no inferior a la media de la superficie destinada a redes primarias de espacios libres adscritas a todo el suelo urbanizable sectorizado por este Plan General.

d) Que se justifique debidamente la disponibilidad de dotaciones de suministro de agua potable, evacuación de aguas residuales y su tratamiento, energía eléctrica y recogida de residuos, así como las condiciones de conexión e integración con las correspondientes redes de infraestructura general del municipio, con asunción expresa de incrementar las infraestructuras en lo necesario para no menguar ni desequilibrar los niveles de calidad, cantidad o capacidad de servicio existentes o deseables.

Estas condiciones se reflejarán documental y gráficamente en un Proyecto de Integración al Suelo Urbanizable que deberá ser sometido a consulta municipal en análogas condiciones a los términos del artículo 84 de la L.R.A.U. Una vez emitido el informe favorable por el Ayuntamiento, cuya vigencia será de seis meses, los terrenos afectados quedarán en condiciones de desarrollarse mediante el correspondiente Plan Parcial y Programa o Programas de Actuaciones Integradas Urbanísticas en los términos de la L.R.A.U., donde se recogerán fielmente las condiciones informadas favorablemente por el Ayuntamiento.

6. Objetivos fundamentales del Plan General en coherencia con la política urbanística municipal.

La política urbanística municipal se centra en tres objetivos principalmente:

1.- Controlar y preservar la mayor cantidad de suelo no urbanizable protegido de interés agrícola, pues las actividades que se producen en este tipo de suelo vienen desarrollándose desde tiempos remotos y forman parte de la identidad social y económica de los habitantes de Benijófar.

El desarrollo de la actividad agrícola desde tiempos remotos ha sido considerado como motor de la idiosincrasia de sus habitantes, por ello no es conveniente a pesar de las presiones urbanísticas, económicas y de otra índole que se desvirtúa la principal función de ese suelo y se dedique a otras actividades que nadan tienen que ver con la realidad.

2.- Dar respuesta a la necesidad de vivienda que se ha venido observando en los últimos años, debido al crecimiento no vegetativo producido por la necesidad de implantación de habitantes de otras áreas de la zona de influencia que demandan un tipo de vivienda de características diferentes a las de los cascos urbanos.

3.- Mantener los índices de edificabilidad y aprovechamientos definidos en la homologación de sus Normas Subsidiarias para de esta forma garantizar el nivel de calidad producido en las construcciones realizadas en los últimos años, controlando de esta manera el volumen, la ocupación etc., y consiguiendo una integración en todo el entorno que permita ser coherente con la idea de calidad ambiental que se quiere conseguir, evitando de esta manera la excesiva concentración de volumen constructivo, que se produce con índices de edificabilidad excesivos, consiguiendo de esta forma diferenciarse de los planteamientos de municipios vecinos.

Diagnóstico de los principales problemas:

Suelo Urbano.

Problema: la zona noroeste está muy degradada y la trama urbana es inconexa y los bordes de las edificaciones que limitan con el suelo no urbanizable son medianeras y traseras de las casas que dan frente a calles estrechas y poco urbanizadas.

Solución: se propone crear una ronda urbana que sirva a su vez de conexión entre el suelo de interés agrícola y el urbano, regularizando y completando la trama urbana, que esta muy degradada. Las anteriores Normas Subsidiarias se contemplaba como desarrollo de unidades de actuación que no se han llevado a cabo.

Problema: Desarrollo longitudinal de los Eucaliptus, con la aprobación del Plan Parcial de la segunda fase. Queda constreñido entre la línea del término de Rojales y el barranco de la Cañada Marsá. Esto hará que en un futuro se desplace la actividad hacia Rojales pues la ordenación de los planes parciales de Rojales estará mas de acuerdo con la ordenación de los Eucaliptus.

Existe un gran problema de desconexión entre la urbanización que es considerada como suelo urbano, y el núcleo urbano tradicional de Benijófar, porque entre ambos aparece la cañada que es una barrera urbanística insalvable.

Solución. Terminar de configurar el núcleo urbano, completando la zona deportiva y creando suelo urbanizable en los sectores S1 y S2, intentando acercar física y visualmente el pueblo a la Cañada, y resolverla como un gran parque urbano (PQL) que se irá desarrollando con los sectores de planeamiento a los que está adscrito y ello permitirá una conexión entre las dos zonas, creando al mismo tiempo un pulmón verde dentro del núcleo urbano.

Problema: por la parte sur aparece la franja del antiguo UA4 como un apéndice, producto de una antigua fábrica que existe, esto crea una geometría irregular.

Solución. Clasificar una zona de suelo como urbanizable para configurar y regularizar la trama urbana y crear una conexión por la parte sur, con la cañada Marsá y la urbanización de Los Eucaliptus.

Con estas soluciones se crea un cinturón como ronda urbana que nos permitirá conectar los distintos barrios y urbanizaciones disminuyendo de esta manera el flujo de tráfico que se produce por el centro del Núcleo Urbano en dirección a Torrevieja.

Problema: en la parte Oeste del Núcleo Urbano existe una descompensación del desarrollo de la actividad urbanística, esta se desplaza sobre la zona Este de Los Eucaliptus quizás por el empuje que se recibe del término de Rojales, en donde la actividad constructiva es frenética. Las alineaciones de fachada dan directamente a suelo no urbanizable, como consecuencia del planteamiento tipológico de otros planes anteriores.

Solución, se plantea compensar con la zona Este, creando suelo urbanizable ordenado con la finalidad al mismo tiempo de crear la ronda urbana antes citada y definir una sección más racional, que pase de las características agrícolas del suelo no urbanizable a la tipología de viviendas aisladas o adosadas del suelo urbanizable y hasta la alineación a vial de las edificaciones de la zona del suelo de ampliación de casco.

La configuración de la trama urbana aparece por la ortogonalidad de las calles Federico García Lorca y Formentera, esta última sería una calle primordial de conexión entre el Oeste y el Este de la población.

Con el desarrollo del Sector 4 de suelo urbanizable, aparecerán dotaciones públicas que nos permitirán descentralizar y compensar la actividad cultural, deportiva y educativa, que en el planeamiento actual está concentrada en el tercio Noreste de la población. La consideración con carácter primario de algunas de las dotaciones del Sector 4 nos permitirá tener garantizadas estas, aún cuando se planten cambios de planeamiento.

En suelo no urbanizable

Problema: aparición dispersa en el suelo no urbanizable de especial protección de algunas edificaciones que desvirtúan el concepto de la clasificación que se le da al suelo.

Solución: clasificar el suelo de no urbanizable de especial protección, con el fin de preservarlo de la urbanización, y prohibir cualquier tipo de construcción para no desvirtuar su actividad.

Permitir únicamente aquellas pequeñas construcciones que sean necesarias para el desarrollo agrícola del suelo.

Crear un cinturón verde de suelo protegido que conecte con el suelo de especial protección de interés agrícola y que sirva de freno ante la presión urbanística derivada de las actuaciones de las urbanizaciones perimetrales, para evitar de esta manera que todo el suelo del término se convierta en una "urbanización", permanente y desconexa.

Consiguiendo de esta forma la creación de una ronda biológica, a modo de pulmón verde de la ciudad y que dé los servicios oportunos al ciudadano como jardines, aulas de naturaleza, senderos forestales, circuitos de footing o bicicleta, para recorrer y recordar el Término municipal.

#### NORMATIVA

#### CAPÍTULO I: RÉGIMEN Y DESARROLLO DEL PLAN

#### SECCIÓN PRIMERA: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1: Concepto y objeto

Artículo 2: Ambito de aplicación

Artículo 3: Contenido

Artículo 4: Vigencia y revisión

Artículo 5: Desarrollo del Planeamiento

Artículo 6: Competencia urbanística

Artículo 7: Subsidiariedad legal

Artículo 8: Obligatoriedad

Artículo 9: Usos y obras provisionales

#### SECCIÓN SEGUNDA: EJECUCION Y GESTION DEL

P.G.M.O.

Artículo 10: La ejecución del Plan y sus formas de actuación.

Artículo 11: Formas de gestión de las actuaciones.

Artículo 12: Interpretación.

Artículo 13: Expediente de ocupación directa de terrenos dotacionales

Artículo 14: Solares.

#### SECCIÓN TERCERA: LICENCIAS, ÓRDENES DE EJECUCIÓN E INFRACCIONES

Artículo 15: Actividades sujetas

Artículo 16: Actos promovidos por otras Administraciones Públicas

Artículo 17: Plazos y caducidad

Artículo 18: Deber de conservación, rehabilitación e infracción

Artículo 19: Ruinas

#### CAPÍTULO II: RÉGIMEN DEL SUELO

#### SECCIÓN PRIMERA: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 20: Regulación del suelo

Artículo 21: Elementos e instrumentos de Ordenación

#### SECCIÓN SEGUNDA: DESARROLLO DEL PLAN DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 22: Elementos integrantes de la Ordenación Estructural.

Artículo 23: Red Primaria y Red Secundaria.

Artículo 24: Clasificación general y funcional de las dotaciones.

Artículo 25: Planes Parciales

Artículo 26: Planes de Reforma Interior

Artículo 27: Planes Especiales

Artículo 28: Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos

Artículo 29: Estudios de Detalle

Artículo 30: Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas

Artículo 31: Cédula de Urbanización

Artículo 32: Proyectos de Urbanización

Artículo 33: Reparcelaciones.

Artículo 34: Documentos de los Planes

#### SECCIÓN TERCERA RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 35: Destino y ámbito de aplicación.

Artículo 36: Régimen jurídico general.

#### SECCIÓN CUARTA RÉGIMEN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE.

Artículo 37: Destino y ámbito de aplicación.

Artículo 38: Régimen jurídico general.

Artículo 39: Conceptos fundamentales del Régimen Urbanístico del suelo urbano y urbanizable.

Artículo 40: Areas de Reparto

Artículo 41: Unidades de Ejecución

#### SECCIÓN QUINTA: FACULTADES URBANÍSTICAS DE LA PROPIEDAD.

Artículo 42: Facultades urbanísticas de la propiedad

Artículo 43: Deber de edificación. Plazos

#### CAPÍTULO III: REGULACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES

#### SECCIÓN PRIMERA: DISPOSICIONES COMUNES

Artículo 44: Objeto de la regulación

Artículo 45: Conceptos regulados

Artículo 46: Bases de regulación y clasificación de usos y actividades

Artículo 47: Desarrollo de la regulación de usos y actividades

Artículo 48: Especificidad de los usos y actividades

Artículo 49: Usos y actividades provisionales

Artículo 50: Clasificación de usos y actividades

Artículo 51: Simultaneidad de usos

#### SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DE LOS USOS RESIDENCIALES

Artículo 52: Uso de viviendas

#### SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES DE LOS USOS TERCARIOS

Artículo 53: Uso de Alojamiento temporal, (Hotelero y Turismo)

Artículo 54: Uso comercial

Artículo 55: Uso oficinas

Artículo 56: Uso Administrativo

Artículo 57: Uso espectáculos y de reunión

Artículo 58: Uso asistencial

Artículo 59: Uso sanitario

Artículo 60: Uso religioso

Artículo 61: Uso comunicación

Artículo 62: Uso cultural y enseñanza o escolar

Artículo 63: Uso deportivo

Artículo 64: Espacios libres o zonas verdes

Artículo 65: Uso instalaciones o infraestructuras

Artículo 66: Usos no conformes

#### SECCIÓN CUARTA: CONDICIONES DE LOS USOS INDUSTRIALES

Artículo 67: Uso de Industria y almacenaje

#### SECCIÓN QUINTA: CONDICIONES DE LOS USOS DE APARCAMIENTOS

Artículo 68: Uso de garajes - aparcamientos y servicios del automóvil

#### SECCIÓN SEXTA: CONDICIONES DE LOS USOS DOTACIONALES PÚBLICOS

#### CAPÍTULO IV: RED DE RESERVA DE SUELO DOTACIONAL

#### SECCIÓN PRIMERA: RED VIARIA (CLAVE RV)

Artículo 69: Sistema general viario

#### SECCIÓN SEGUNDA: RED DE PROTECCIÓN DE CAUCES Y BARRANCOS (CLAVE 62)

Artículo 70: Definición y limitaciones

#### SECCIÓN TERCERA: RED DE EQUIPAMIENTOS (CLAVE ED/RD/TD/ID/AD)

Artículo 71: Definición:

Artículo 72: Tipos de equipamientos a los efectos de esta Normativa:

Artículo 73: Equipamientos existentes:

Artículo 74: Nuevos equipamientos:

Artículo 75: Condiciones de la edificación

Artículo 76: Equipamiento escolar (ED)

Artículo 77: Equipamiento Deportivo – Recreativo (RD)

#### SECCIÓN CUARTA: RED DE ESPACIOS LIBRES (CLAVE QL/JL/AL)

Artículo 78: Definición y delimitación

#### SECCIÓN QUINTA: RED DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA (CLAVE Q)

Artículo 79: Definición y limitaciones

#### CAPÍTULO V: PARÁMETROS Y TIPOS DE ORDENACIÓN

#### SECCIÓN PRIMERA: DISPOSICIONES COMUNES A TODOS LOS TIPOS DE ORDENACIÓN

Artículo 80: Tipos de ordenación.

Artículo 81: Edificabilidad.

Artículo 82: Parcela.

Artículo 83: Ocupación de parcela.

Artículo 84: Afecciones y servidumbres.

#### SECCIÓN SEGUNDA: ALINEACIÓN A VIAL. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 85: Alineación a vial.

Artículo 86: Línea de fachada.

Artículo 87: Ancho de vial.

Artículo 88: Manzana.

Artículo 89: Altura reguladora y número de plantas.

Artículo 90: Profundidad edificable.

Artículo 91: Regularización de volúmenes.  
 Artículo 92: Cuerpos salientes a vía pública.  
 SECCIÓN TERCERA: EDIFICACIÓN AISLADA. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 93: Cuerpos salientes y superficie de ocupación en planta.

CAPÍTULO VI: SUELO URBANO

SECCIÓN PRIMERA: REGULACIÓN

Artículo 94: Disposiciones generales

Artículo 95: Zonas

Artículo 96: Cálculo de la edificabilidad

Artículo 97: Aprovechamiento susceptible de apropiación

SECCIÓN SEGUNDA: ZONA DE NÚCLEO HISTÓRICO NUH

(CLAVE 1)

Artículo 98: Ambito y delimitación

Artículo 99: Configuración de la zona:

Artículo 100: Usos pormenorizados:

Artículo 101: Parámetros urbanísticos:

Artículo 102: Condiciones tipológicas de la edificación:

Artículo 103: Otras condiciones:

SECCIÓN TERCERA: ZONA DE AMPLIACIÓN DE CASCO

ACA (CLAVE 2)

Artículo 104: Ambito y delimitación

Artículo 105: Configuración de la zona:

Artículo 106: Usos pormenorizados:

Artículo 107: Parámetros urbanísticos:

Artículo 108: Condiciones tipológicas de la edificación:

Artículo 109: Otras condiciones:

SECCIÓN CUARTA: ZONA DE ENSANCHO ENS (CLAVE 3)

Artículo 110: Ambito y delimitación

Artículo 111: Configuración de la zona:

Artículo 112: Usos pormenorizados:

Artículo 113: Parámetros urbanísticos:

Artículo 114: Condiciones tipológicas de la edificación:

Artículo 115: Otras condiciones:

SECCIÓN QUINTA: ZONA DE EDIFICACIÓN ABIERTA EDA

(CLAVE 4)

Artículo 116: Ambito y delimitación

Artículo 117: Configuración de la zona:

Artículo 118: Usos pormenorizados:

Artículo 119: Parámetros urbanísticos:

Artículo 120: Condiciones tipológicas de la edificación:

Artículo 121: Otras condiciones:

ZONA DE EDIFICACIÓN ABIERTA EDA (CLAVE 4/UE)

Artículo 116-1: Ambito y delimitación

Artículo 117-1: Configuración de la zona:

Artículo 118-1: Usos pormenorizados:

Artículo 119-1: Parámetros urbanísticos:

Artículo 120-1: Condiciones tipológicas de la edificación:

Artículo 121-1: Otras condiciones:

SECCIÓN SEXTA: ZONA DE VIVIENDAS AISLADAS Y

ADOSADAS AIS-ADO

Clave 5U-1

Artículo 122: Ambito y delimitación

Artículo 123: Configuración de la zona:

Artículo 124: Usos pormenorizados:

Artículo 125: Parámetros urbanísticos:

Artículo 126: Condiciones tipológicas de la edificación:

Clave 5U-2

Artículo 128: Ambito y delimitación, Configuración de la zona, Usos pormenorizados, Condiciones tipológicas de la edificación, Otras condiciones:

Artículo 129: Parámetros urbanísticos:

Clave 5Va (Los Valeros)

Artículo 130: Ambito y delimitación

Artículo 131: Configuración de la zona:

Artículo 132: Usos pormenorizados:

Artículo 133: Parámetros urbanísticos:

Artículo 134: Condiciones tipológicas de la edificación:

Clave 5De "La Dehesa"

Clave 5At "Atalaya Park"

Artículo 136: Ambito y delimitación

Artículo 137: Configuración de la zona:

Artículo 138: Usos pormenorizados:

Artículo 139: Parámetros urbanísticos:

Artículo 140: Condiciones tipológicas de la edificación:

Artículo 141: Otras condiciones:

Clave 5E "Los Eucaliptos"

Artículo 142: Ambito y delimitación

Artículo 143: Configuración de la zona:

Artículo 144: Usos pormenorizados:

Artículo 145: Parámetros urbanísticos:

Artículo 146: Condiciones tipológicas de la edificación:

Artículo 147: Otras condiciones:

SECCIÓN SEPTIMA: ZONA DE INDUSTRIAL AISLADA INA

(CLAVE 6)

Artículo 148: Ambito y delimitación

Artículo 149: Configuración de la zona:

Artículo 150: Usos pormenorizados:

Artículo 151: Parámetros urbanísticos:

Artículo 152: Condiciones tipológicas de la edificación:

Artículo 153: Otras condiciones:

CAPÍTULO VII: REGULACION DEL SUELO URBANIZABLE

ORDENADO PORMENORIZADAMENTE

SECCIÓN PRIMERA: DISPOSICIONES COMUNES

Artículo 154: Disposiciones generales

Artículo 155: Tipos de suelo.

Artículo 156: Régimen transitorio.

Artículo 157: Planes Parciales de mejora.

SECCIÓN SEGUNDA: SUELO RESIDENCIAL.

Zona de viviendas aisladas y adosadas AIS-ADO

Clave 35S1 35S2 35S3

Artículo 158: Ambito y delimitación

Artículo 159: Configuración de la zona:

Artículo 160: Usos pormenorizados:

Artículo 161: Parámetros urbanísticos:

Artículo 162: Condiciones tipológicas de la edificación:

Artículo 163: Otras condiciones:

Clave 35 S4 "Sector S4" y 35EU "Eucaliptus"

Artículo 164: Ambito y delimitación

Artículo 165: Configuración de la zona:

Artículo 166: Usos pormenorizados:

Artículo 167: Parámetros urbanísticos:

Artículo 168: Condiciones tipológicas de la edificación:

SECCIÓN TERCERA: SUELO TERCARIO.Y RESIDENCIAL

Zona de edificación abierta EDA (CLAVE 34) y aislada

y adosada AIS/ADO 35 "Sector S7"

Artículo 170: Definición. Ambito y delimitación.

Artículo 171: Zonificación.

Artículo 172: Configuración de la zona:

Artículo 173: Usos pormenorizados:

Artículo 174: Parámetros urbanísticos: para el uso

terciario

Artículo 175: Condiciones tipológicas de la edificación:

Artículo 176: Otras condiciones:

Artículo 177: Parámetros urbanísticos: para el uso

residencial.

Artículo 178: Condiciones tipológicas de la edificación:

CAPÍTULO VIII: REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

NO ORDENADO

SECCIÓN PRIMERA: DISPOSICIONES COMUNES

Artículo 179: Generalidades

Artículo 180: Tipos de suelo.

Artículo 181: Delimitación de los Sectores de Planeamiento.

Artículo 182: Desarrollo del Plan.

Artículo 183: Marco de referencia.

Artículo 184: Régimen transitorio.

SECCIÓN SEGUNDA: SUELO RESIDENCIAL.

Zona de viviendas aisladas y adosadas AIS-ADO

Artículo 185: Definición.

Artículo 186: Zonificación.

Artículo 187: Estándares urbanísticos.

Claves 35S5 35S6 (Sectores S5 y S6)

Artículo 188: Definición. Ambito y delimitación.

Artículo 189: Configuración de la zona:

Artículo 190: Usos pormenorizados:

Artículo 191: Parámetros urbanísticos:

Artículo 192: Condiciones tipológicas de la edificación:

Artículo 193: Otras condiciones:

## CAPÍTULO IX: SUELO NO URBANIZABLE

## SECCIÓN PRIMERA: CONCEPTO Y CATEGORÍAS

Artículo 194: Concepto

Artículo 195: Generalidades.

Artículo 196: Limitaciones de carácter general.

Artículo 197: Parcelaciones y segregaciones.

Artículo 198: Núcleo Urbano.

Artículo 199: Ordenación del Suelo No Urbanizable

## SECCIÓN SEGUNDA: DERECHOS Y DEBERES DE LOS

## PROPIETARIOS EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 200: Generalidades

Artículo 201: Facultades y deberes de los propietarios en suelo no urbanizable común

Artículo 202: Facultades y deberes de los propietarios de suelo no urbanizable sujeto a especial protección

## SECCIÓN TERCERA: RÉGIMEN DE USOS.

Artículo 203: Usos permitidos en el suelo no urbanizable común.

Artículo 205: Uso de almacén agrícola, ganadero o forestal.

Artículo 206: Uso de instalaciones precisas para la explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética.

Artículo 207: Uso de explotación de canteras o extracción de áridos.

Artículo 208: Uso de servicios vinculados a las carreteras.

Artículo 209: Usos, instalaciones y servicios públicos.

Artículo 210: Actividades mineras y extractivas no incluidas en el artículo 00.

Artículo 211: Actividades industriales y productivas.

Artículo 212: Actividades turísticas, recreativas, deportivas, de ocio, y esparcimiento y terciarias en general.

Artículo 213: Actividades e instalaciones destinadas a uso industrial, terciario o de servicios de especial importancia.

## SECCIÓN CUARTA SUELO NO URBANIZABLE COMÚN.

## SECCIÓN QUINTA SUELO NO URBANIZABLE COMÚN GENERAL (CLAVE 51).

Artículo 214: Definición.

Artículo 215: Régimen de usos.

## SECCIÓN SEXTA SUELO NO URBANIZABLE PROTECCION DE SISTEMAS (CLAVE 54).

Artículo 216: Definición.

Artículo 217: Régimen de usos.

## SECCIÓN SÉPTIMA: CONDICIONES DE LA EDIFICACION PARA EL SUELO NO URBANIZABLE COMÚN CLAVES 51 Y 54.

Artículo 218: Condiciones de la edificación para el uso de vivienda.

Artículo 219: Condiciones de la edificación para el uso y explotación de almacenes agrícolas, forestales, y actividades ganaderas.

Artículo 220: Condiciones de la explotación de canteras y extracción de áridos o tierras.

Artículo 221: Condiciones de las actividades de servicios vinculados funcionalmente a las carreteras.

Artículo 222: Condiciones de las instalaciones de suministro de carburante.

Artículo 223: Condiciones de las construcciones e instalaciones sujetas a declaración de interés comunitario.

Artículo 224: Extensión de limitaciones

## SECCIÓN OCTAVA: SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN

Artículo 225: Generalidades

Artículo 226: Suelo no urbanizable de especial protección Interés Agrícola (clave 61), y de Reserva (clave 63).

Artículo 227: Suelo no urbanizable de Especial Protección Cauces y barrancos (clave 62).

## SECCIÓN NOVENA: AFICCIONES Y SERVIDUMBRES

Artículo 228: Generalidades

Artículo 229: Protección de comunicaciones y servicios

Artículo 230: Protección de zonas industriales

## SECCIÓN DÉCIMA: PARCELACIONES Y SEGREGACIONES

Artículo 231: Licencias de parcelación y segregación

Artículo 232: Certificado de innecesidad de la licencia

## SECCIÓN UNDÉCIMA: CONDICIONES DE LOS VALLADOS

Artículo 233: Condiciones generales

Artículo 234: Vallados en Suelo No Urbanizable de Especial Protección

## CAPÍTULO X: ORDENANZA GENERAL REGULADORA DEL CANON DE URBANIZACIÓN

Artículo 235: Fundamento legal y objeto.

Artículo 236: Ámbito de aplicación.

Artículo 237: Hecho Imponible.

Artículo 238: Sujetos Obligados.

Artículo 239: Beneficiario del Canon de Urbanización.

Artículo 240: Base imponible.

Artículo 241: Cuotas.

Artículo 242: Devengo.

Artículo 243: Gestión, Liquidación, Recaudación.

Artículo 244: Determinación de costes de infraestructuras generales previstas por el Plan General.

Artículo 245: Carácter General y supletorio de la presente Ordenanza General.

Artículo 246: Inscripción del Canon de Urbanización en el registro de la Propiedad.

## NORMATIVA

## CAPÍTULO I: RÉGIMEN Y DESARROLLO DEL PLAN

## SECCIÓN PRIMERA: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1: Concepto y objeto

Con carácter general, se entienden por Normas Urbanísticas las que tienen por objeto el señalamiento de las condiciones fundamentales que básicamente regulan todo tipo de actividad relativa al uso del suelo y la edificación, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 14 de L.R.A.U.

El contenido y sistemática de la normativa que a continuación se transcribe responde a la pretensión de ofrecer un conjunto orgánico de preceptos que resuelvan la ordenación urbanística en forma coherente y suficiente, afrontando el amplio espectro de actuaciones posibles en los distintos tipos y categoría de suelo.

El Plan General se ha redactado de acuerdo con el ordenamiento urbanístico vigente. Las referencias que en él se hacen a la legislación urbanística deben entenderse referidas a:

- Ley del Suelo: Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de Junio, en lo que permanece vigente, y la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobada por Real Decreto 1346/1976, de 9 de Abril, en lo que sea de aplicación

- Ley de Ordenación del Territorio 6/1989, de 7 de Julio, de la Generalitat Valenciana.

- Ley 6/1994 de 15 de noviembre Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana, que desde ahora llamaremos L.R.A.U.; publicada en el DOGV número 2394 de 24-11-1994 y en el BOE número 8 de 10-01-1995.

- Ley de Suelo no Urbanizable 4/1992 de 5 de junio, que desde ahora llamaremos L.S.N.U. publicada en el DOGV número 1806 de 17-06-1992 y en el BOE número 180 de 28-07-1992.

- Ley Estatal sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, 6/1998, de 13 de abril.

- Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, aprobado por Real Decreto 201/1.998 de 15 de Diciembre del Gobierno Valenciano; y publicado en el DOGV número 3408 de 8-01-99;

- Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana, Orden de 26 de abril de 1999 del Conseller de Obras públicas, Urbanismo y Transportes de la Generalitat Valenciana, publicado en el DOGV número 3488 de 5-05-1999; la y.

Artículo 2: Ámbito de aplicación

Territorialmente su ámbito se circunscribe y alcanza a la totalidad del Término Municipal de Benijófar.

Normativamente, están sujetas a ellas, toda actividad urbanística y de edificación que se desarrolla dentro del marco territorial a que se refiere el anterior párrafo.

Artículo 3: Contenido

Las Normas urbanísticas del Plan General diferenciarán el tratamiento aplicable a los distintos tipos y categorías de suelo, diferenciando cuáles de sus disposiciones tienen carácter de Ordenación Estructural y cuáles de Ordenación Pormenorizada



Las determinaciones contenidas en el presente Plan General se ajusta a lo establecido en el Reglamento de Planeamiento, Reglamento de Zonas de Ordenación, Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, Ley de Suelo no Urbanizable, estructurándose en la forma siguiente:

a) Ordenanzas de carácter general, aplicables a todos y cada uno de los distintos tipos de suelo, contempladas en documento aparte y denominadas Ordenanzas.

b) Normas Urbanísticas propias de la ordenación estructural.

Que regularán el régimen general propio de cada una de las clases de suelo. En especial, la ordenación propia del suelo no urbanizable, en los términos referidos en su legislación específica.

- Disposiciones relativas al uso global de cada zona.

- Régimen de protección y servidumbre de los bienes de dominio público.

- Ordenación correspondiente a los centros cívicos.

- Definición de los elementos y reservas de suelo propios de la red primaria.

- Normas orientativas sobre la necesidad de implantar determinadas dotaciones o equipamientos.

- Normas respecto al ancho mínimo del viario.

c) Normas urbanísticas propias de la ordenación pormenorizada.

Que regularán el suelo que el Plan general ordene pormenorizadamente.

- Usos específicos y tipologías.

- Edificabilidad neta, ordenación de volúmenes, alturas, número de plantas construibles sobre o bajo rasante y demás determinaciones propias de la edificación.

- Parcelación de los terrenos o régimen para parcelar los en función de la zona de ordenación definida.

- Elementos y reservas de suelo dotacional propio de la red secundaria.

- Otras determinaciones propias del régimen específico del ámbito.

Artículo 4: Vigencia y revisión

La vigencia del presente P.G.M.O. será indefinida, a partir de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia, de acuerdo al artículo 58.2 de L.R.A.U.

El P.G.M.O. deberá revisarse o sustituirse por otro Plan General, cuando se den circunstancias especiales que así lo aconsejen, dichas revisiones o cambios, se harán según lo especificado en el artículo 55 de L.R.A.U.

En cualquier caso, será preceptivo para el Excmo. Ayuntamiento la comprobación de estas circunstancias cada diez años.

Artículo 5: Desarrollo del Planeamiento

Sin perjuicio de la formulación de Planes Especiales, los Catálogos de Bienes y Espacios protegidos y los Estudios de Detalles, el contenido del presente planeamiento se desarrollará mediante la redacción de Planes Parciales y o Programas de Reforma Interior, gestionándose mediante Actuaciones Aisladas o Integradas según lo establecido en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

En suelo urbano y suelo urbanizable ordenado pormenorizadamente será obligatoria la redacción del instrumento correspondiente de planeamiento para desarrollar las determinaciones del Plan, cuando así se prevea en los planos de ordenación y en estas Normas.

En suelo urbanizable el Plan se desarrollará mediante Programas y Planes Parciales.

La aprobación definitiva de éstos es condición imprescindible para la realización de intervenciones en el Territorio.

En suelo no urbanizable las determinaciones del Plan General se aplican directa e inmediatamente.

Artículo 6: Competencia urbanística

En la esfera de actuación determinada por este P.G.M.O. o disposiciones legales aplicables será competente el Excmo. Ayuntamiento para conocer y ejecutar sobre éste, tanto en su cumplimiento como en su interpretación y aplicación, debiendo resolver motivadamente, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales o de cualquier otro asesoramiento

que estime oportuno, acerca de las peticiones, actos y acuerdos que en este orden de cosas se produzcan, sin perjuicio de las acciones y recursos contra aquellos, que legal y reglamentariamente se establecen.

Artículo 7: Subsidiariedad legal

Serán de aplicación subsidiaria o complementaria según, las disposiciones contenidas en la vigente Ley Sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y sus reglamentos, así como la Legislación de Régimen Local, la Ley Reguladora de Actividades Urbanísticas, la Ley sobre Suelo no Urbanizable y en general cuanta normativa incida sobre el Régimen Jurídico de que se trata.

Artículo 8: Obligatoriedad

Tanto los particulares como la Administración, quedan obligados al cumplimiento de las disposiciones sobre ordenación urbanística que se contiene en la legislación urbanística de este Plan y en las ordenanzas aprobadas como anexos al mismo.

Serán, por tanto, nulas de pleno derecho, las reservas de dispensación que se pudieran contener en el Plan u Ordenanzas y las que, con independencia de ellos, pudieran concederse.

Artículo 9: Usos y obras provisionales

Podrán autorizarse con carácter provisional obras y usos justificados no previstos en el Plan, siempre que no dificulten la ejecución de lo previsto en el mismo ni la desincentiven, especialmente quedan prohibidos las edificaciones y usos provisionales en terrenos dotacionales.

La provisionalidad de la obra o uso debe deducirse de las propias características de la misma, o de circunstancias objetivas, de conformidad con lo previsto en el artículo 58.5 de L.R.A.U.

SECCIÓN SEGUNDA: EJECUCIÓN Y GESTIÓN DEL P.G.M.O.

Artículo 10: La ejecución del Plan y sus formas de actuación.

La ejecución del P.G.M.O. corresponde al Ayuntamiento, sin perjuicio de la participación de los particulares en los términos que se establecen en la legislación aplicable y de otras Administraciones Públicas en el área de sus competencias.

La ejecución del Plan se realizará mediante Actuaciones Aisladas o Actuaciones Integradas.

Se considera una Actuación Aislada la que tiene por objeto la edificación de una o varias parcelas y, en su caso, la previa o simultánea urbanización necesaria para convertirla en solar, así como su conexión con las redes de infraestructuras existentes.

Se considera una Actuación Integrada la obra pública de urbanización conjunta necesaria para la conversión en solar de dos o más parcelas conforme a una única programación, así como su conexión a las redes existentes.

Artículo 11: Formas de gestión de las actuaciones.

La gestión de las Actuaciones Aisladas puede ser pública o privada.

La ejecución de las Actuaciones Integradas es una función siempre pública, donde podrán concurrir públicamente, distintas alternativas, correspondiendo al Ayuntamiento decidir su gestión directa o indirecta.

Se considera ejecución directa cuando la totalidad de las obras e inversiones es financiada con fondos públicos y gestionada por los órganos o empresas de la Administración.

Se considera ejecución indirecta cuando la Administración delega la condición de agente urbanizador adjudicándola a favor de una iniciativa empresarial seleccionada en pública competencia.

Artículo 12: Interpretación.

1.- Las determinaciones del Plan General y, concretamente, esta normativa se interpretarán en base a aquellos criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras en relación con el contexto y los antecedentes históricos y legislativos, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad así como la realidad social del momento en que tengan que ser aplicados.

2.- Cuando existan contradicciones gráficas entre planos de diferente escala se atenderá a lo que indiquen los planos de escala mayor.

3.- Si se producen contradicciones entre la regulación de las previsiones del Plan General en los diferentes documentos, se considerará válida la determinación que implique espacios públicos o de interés público más amplios, una menor densidad de viviendas o índice de aprovechamiento, la mejor conservación del patrimonio protegido, el menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen rural, la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes y el interés más general de la colectividad.

4.- La delimitación de los sectores, unidades, zonas y dotaciones de este Plan General, teniendo en cuenta las tolerancias necesarias en todo alzado planimétrico, podrá ser precisada o ajustada en los elementos de planeamiento (Planes Parciales, Planes Especiales, Programas y Estudios de Detalle) que desarrollen el Plan General.

5.- Las reglas gráficas de interpretación que permiten los mencionados ajustes, serán las siguientes:

a) No alterar la superficie del área delimitada en los planos de ordenación, salvo que se justifique la existencia de un error en la medición, en más o menos un cinco por cien (5%).

b) No alterar la forma del área correspondiente, excepto las precisiones de sus límites debido a ajustes respecto a:  
- Alineaciones oficiales o líneas de edificación consolidadas.  
- La existencia de elementos naturales o artificiales de interés que lo justifiquen.

c) Así mismo, no podrá realizarse nunca un ajuste de la delimitación de la red de zonas verdes o de un Equipamiento Público que suponga disminución de su superficie.

Artículo 13: Expediente de ocupación directa de terrenos dotacionales

1.- Podrán ser objeto de obtención por ocupación directa los terrenos reservados en el planeamiento para terrenos dotacionales, mediante el reconocimiento formal a sus propietarios del derecho al aprovechamiento en la unidad o unidades de ejecución a las que se vinculen.

2.- La aplicación de esta modalidad de obtención de terrenos dotacionales deberá ajustarse al siguiente procedimiento:

a) La relación de terrenos a ocupar, sus propietarios, el aprovechamiento que les corresponda y las unidades de ejecución donde hayan de integrarse, se publicarán en el Boletín Oficial de la Provincia y se notificará a dichos propietarios, otorgándoles un plazo de audiencia de quince días. A la vez se notificará al Registro de la Propiedad, solicitando del mismo certificación de dominio y cargas de las fincas afectadas y la práctica del asiento de iniciación de expediente de ocupación directa.

Terminado dicho plazo, se resolverán las alegaciones que se hayan presentado y se aprobará la correspondiente relación, levantándose posteriormente acta de ocupación, haciendo constar el lugar y fecha, las características de los terrenos y la descripción y cargas de los mismos, la identificación de los propietarios, el aprovechamiento que les corresponda y la unidad en la que hayan de integrarse.

b) Se entenderán las actuaciones con el Ministerio Fiscal en el caso de propietarios desconocidos no comparecientes, incapacitados sin persona que les represente o cuando se trate de propiedad litigiosa.

3. El Ayuntamiento expedirá a favor de cada propietario certificación del acta de ocupación, y remitirá copia al Registro de la Propiedad para inscribir a su favor la superficie ocupada.

Artículo 14: Solares.

Son solares las parcelas de terreno legalmente divididas o conformadas, con las características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento que les asigna el Plan General y que estén urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas por el Plan. Para que las parcelas tengan la condición de solar se exigirá su dotación, al menos con los siguientes servicios.

1.- Acceso rodado hasta ellas por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías a las que den frente.

2.- Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudales y potencia suficiente para la edificación prevista.

3.- Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado, salvo en los casos en los que estas Normas autorizan expresamente en baja densidad de edificación un sistema alternativo de evacuación de aguas residuales.

4.- Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en al menos, una de las vías a que dé frente la parcela.

SECCIÓN TERCERA: LICENCIAS, ÓRDENES DE EJECUCIÓN E INFRACCIONES

Artículo 15: actividades sujetas

Estarán sujetas a previa licencia a los efectos de estas Normas, los actos de edificación y uso de suelo, tales como las parcelaciones urbanas, los movimientos de tierras, las obras de nueva planta, modificación de estructuras o aspecto exterior de las edificaciones existentes, la primera utilización de los edificios y la modificación de las construcciones, la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública, las obras de reforma, el acristalamiento de balcones o terrazas, colocación de toldos y demás actos que alterase el diseño de fachada a criterio del técnico municipal.

Cuando los actos de edificación y uso del Suelo se realizaran por particulares en terrenos de dominio público se exigirán también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.

Las licencias se otorgarán de acuerdo con este P.G.M.O. y de los documentos que las desarrollen y, en cualquier caso, de acuerdo con las estipulaciones de la Ley 1/1992 (artículo 242).

Sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo 244 de la Ley 1/1992, la competencia para otorgar licencia corresponde al Ayuntamiento.

Toda denegación de licencia deberá ser motivada.

Artículo 16: actos promovidos por otras Administraciones Públicas

Los actos señalados en el Artículo anterior, que sea promovidos por Administraciones Públicas o entidades de derecho público que administran bienes de aquéllas, conforme a lo establecido en el Artículo 244.1 de la Ley del Suelo y 81 de la L.R.A.U., estarán igualmente sujetos a licencia municipal cuando así lo exija la legislación reguladora de la correspondiente obra o servicio. Cuando la obra no esté sujeta a licencia se tramitará el Proyecto básico según el procedimiento previsto para la aprobación de Planes Especiales.

En caso de proyectos que afectasen a varios municipios la licencia habrá de solicitarse de todas ellas simultánea o sucesivamente.

En caso de razones de urgencia o excepcional interés público, se estará a lo dispuesto en el artículo 8 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Artículo 17: plazos y caducidad

El plazo para solicitar licencia de edificación de los terrenos enclavados en el Suelo Urbano es el de un año desde la vigencia de este P.G.M.O.

El plazo para solicitar licencia de edificación de los terrenos enclavados en Suelo Urbanizable es de un año desde la recepción de la totalidad de las obras de urbanización previstas en el correspondiente Programa.

El incumplimiento de los plazos anteriores producirá los efectos señalados en la legislación urbanística y, en todo caso, el transcurso de los referidos plazos sin cumplir la obligación de edificar será requisito suficiente para excluir posibles derechos indemnizatorios por eventuales alteraciones del planeamiento que respeten los límites establecidos, a tal efecto, en la ley.

Las licencias que comporten obras mayores de nueva construcción o reforma estructural de entidad equivalente a una nueva construcción o las de derribo (respecto a edificios no catalogados), habrán de otorgarse o denegarse en el plazo de dos meses.

No se entenderán adquiridas por silencio administrativo, facultades en contra de las prescripciones de este Plan, programas u ordenanzas.

Las licencias para la realización de obras e instalaciones determinarán el plazo en que las mismas hayan de finalizarse, el cual se ajustará a lo regulado al respecto en el artículo 6 de las Ordenanzas de este Plan.

Dicho plazo se contará a partir de la iniciación efectiva de éstas.

Una vez concedida la licencia, el plazo máximo para el inicio de las obras o para que éstas se hallen paralizadas será de seis meses a contar desde la notificación al interesado. Transcurrido dicho plazo la licencia quedará sin efecto y caducará.

Asimismo caducará la licencia cuando haya transcurrido el plazo de ejecución de obras sin que éstas se encuentren finalizadas.

La caducidad de la licencia se declarará expresamente previa audiencia al interesado.

Dentro del plazo de seis meses para comenzar las obras sin que éstas se encuentren iniciadas, podrá solicitarse prórroga del plazo de iniciación de las mismas. Dicha prórroga será concedida por el Ayuntamiento en caso de que no haya sido modificado el régimen urbanístico del solar sobre el que se ha otorgado la licencia.

Asimismo, dentro del plazo de ejecución de las obras, podrá solicitarse prórroga del mismo que el Ayuntamiento concederá si no se ha modificado el régimen urbanístico del solar sobre el que se ha otorgado la licencia, salvo lo señalado en el párrafo siguiente.

Cuando las obras se hallen en avanzado estado de ejecución, y como mínimo terminada la estructura del edificio, el Ayuntamiento podrá autorizar la prórroga del plazo de ejecución por una sola vez aún cuando se hubiese modificado el régimen urbanístico de la zona, salvo que el edificio quede fuera de ordenación con arreglo a lo dispuesto en el Artículo 10 de estas Normas.

Transcurrido el plazo de seis meses sin que hayan comenzado las obras o finalizado el plazo de ejecución de las mismas sin que éstas se encuentren acabadas, podrá solicitarse renovación del plazo de iniciación de las obras o del plazo de ejecución que será concedida, en su caso, con las limitaciones establecidas en los párrafos 4 y 5 para la prórroga. La renovación de la licencia devengará la correspondiente tasa.

**Artículo 18: deber de conservación, rehabilitación e infracción**

Los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones y edificios deberán destinarlos al uso en cada caso establecido por el Plan y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisas para conservar o rehabilitar en ellos las condiciones imprescindibles de habitabilidad o uso efectivo que les sea propio. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre rehabilitación urbana.

A las solicitudes de licencia de obra de rehabilitación y a los expedientes contradictorios de ruina se acompañarán los justificantes de haber realizado las inspecciones a que se refiere el párrafo anterior.

Las edificaciones realizadas sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones e incompatibles con el planeamiento vigente en la zona de su emplazamiento, serán demolidas sin derecho a indemnización, previa la instrucción del preceptivo expediente de infracción urbanística, conforme a lo establecido en la legislación urbanística vigente.

Las edificaciones realizadas sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones pero compatibles con el planeamiento pueden ser objeto de legalización mediante solicitud de la correspondiente licencia en el plazo de dos meses a contar desde el requerimiento municipal.

**Artículo 19: ruinas**

**A) Declaración de ruinas:**

La declaración legal de ruina de un inmueble se acordará por el Pleno Municipal de acuerdo con el artículo 90 de la L.R.A.U. y procederá cuando el coste de las reparaciones para devolver la estabilidad, seguridad, estanqueidad y con-

solidación estructurales, supere el límite del deber normal de conservación, calculado de acuerdo al artículo 88 de L.R.A.U., disponiendo las medidas necesarias para evitar eventuales daños.

**B) Tramitación:**

Los expedientes se tramitarán de oficio a instancia de parte.

**C) Iniciación a instancia de parte.**

1. El expediente se promoverá mediante instancia de cualquier interesado dirigida al señor Alcalde del Excmo Ayuntamiento, que se presentará en el Registro General del Ayuntamiento. En la instancia se describirá el inmueble y los motivos en que se base el estado de ruina. Se acompañará certificación de facultativo legalmente autorizado y relación nominal de los ocupantes del inmueble en la fecha de presentación de la instancia.

2. Recibida la documentación se notificará la iniciación del expediente a los ocupantes e incluso a los propietarios, si estos no fueran los promotores del expediente, para que en el plazo de 15 días hagan las alegaciones y presenten las pruebas que estimen pertinentes para la defensa de su derecho.

3. Una vez pasados los plazos de audiencia de los interesados, pasará a informe de los Servicios Técnicos Municipales.

4. Los acuerdos de la Comisión de Gobierno sobre esta materia, son susceptibles de recursos contencioso - administrativo, previo el de reposición.

5. Durante la tramitación del expediente deberán adoptarse por la propiedad las medidas precautorias que procedan, bajo la dirección facultativa pertinente, para evitar cualquier accidente o daño.

6. Si no procediera la declaración de ruina solicitada, podrá sin embargo, la Comisión de Gobierno, ordenar la ejecución de las obras necesarias para su conservación en las debidas condiciones de seguridad y salubridad.

**D) Iniciación de oficio:**

El señor Alcalde - Presidente podrá disponer la incoación de oficio de expediente de ruina, si se presentase denuncia de los particulares o de los Servicios Técnicos Municipales sobre la existencia de finca que pudiera ofrecer peligro en su seguridad, en cuyo caso se solicitará un previo informe de dichos Servicios Técnicos en el que se expresa o no la conveniencia de iniciar este tipo de expediente. La tramitación posterior será igual que la señalada en el Artículo anterior.

**E) Ruina inminente:**

Si la ruina de un edificio fuese inminente, por haberlo así informado los Servicios Técnicos Municipales a continuación de la denuncia de un particular o de los Servicios de Vigilancia del Ayuntamiento, El señor Alcalde - Presidente, por motivos de seguridad, acordará de inmediato el desalojo de los moradores y la demolición del inmueble, en lo que sea necesario para evitar su peligrosidad.

**CAPÍTULO II: RÉGIMEN DEL SUELO**

**SECCIÓN PRIMERA: DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 20: Regulación del suelo**

El territorio ordenado por este P.G.M.O. se clasifica, a los efectos del régimen jurídico del suelo y de acuerdo con lo previsto en los Artículos 17 y 18 de la L.R.A.U., en Suelo Urbano, Suelo Urbanizable ordenado pormenorizadamente, Suelo Urbanizable no ordenado y Suelo no Urbanizable.

En los planos de ordenación se refleja la clasificación en Urbano a través de la ejecución del planeamiento, según los procedimientos establecidos en el ordenamiento urbanístico, siendo condición imprescindible para ello la efectiva realización de las obras de urbanización y el cumplimiento de sus obligaciones por parte de los propietarios de acuerdo a la L.R.A.U.

El Plan General clasifica como suelo urbano y urbanizable los terrenos que se pretende mantener o incorporar al proceso urbanizador.

El Suelo No Urbanizable sólo podrá transformarse en Urbanizable a través de una revisión o modificación del P.G.M.O. de acuerdo con lo previsto en éste y la L.R.A.U.

El Plan General clasifica como suelo no urbanizable el territorio del término municipal que ha de ser preservado de la urbanización, con arreglo a los criterios establecidos en la Ley del Suelo No Urbanizable 4/92 de la Generalitat Valenciana.

Así como los terrenos que estén sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con los planes de ordenación territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

También los terrenos que el planeamiento general, considere necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales, así como aquellos otros que considere inadecuados para un desarrollo urbano.

El suelo urbanizable supone la aptitud inicial de los terrenos para su urbanización, previa ordenación y programación de los mismos, de acuerdo al régimen de Actuaciones Integradas. Los terrenos en que éstas estén previstas en el Plan, se entienden clasificados como suelo urbanizable.

El suelo urbano se desarrollará mediante "Actuaciones Aisladas". Los terrenos en que no se prevean unidades de Ejecución o estén previstas Actuaciones Aisladas se entenderán clasificados como urbanos.

Los terrenos de suelo urbano en donde se prevean Unidades de Ejecución, se desarrollarán mediante Actuaciones Integradas.

En la totalidad del Suelo Urbano y urbanizable con ordenación pormenorizada, el P.G.M.O. precisan la ordenación física de forma pormenorizada, tal como previene la Ley a través de delimitación de los suelos según su destino para:

- a) Suelo privados edificables.
- b) Dotaciones Públicas:
  - b-1) Equipamientos  
Educativo-Cultural  
Deportivo-Recreativo  
Asistencial  
Infraestructuras - Servicios urbanos
  - Administrativo - Institucional
  - b-2) Zonas verdes
  - b-3) Red viaria.

Así mismo el P.G.M.O. contiene las determinaciones señaladas en los artículos 17 y 18 de la L.R.A.U.

Los terrenos calificados como suelo urbano, además de las limitaciones particulares que se le asignan a cada una de las categorías en que se divide, estará sujeto a la de no poder ser edificados hasta que la respectiva parcela mereciere la calificación de solar, según lo dispuesto en el Artículo 6, de la L.R.A.U. y siempre que el solar no forme parte de terrenos calificados como no edificables por formar parte de viales, plazas, etc.

El suelo urbanizable con ordenación pormenorizada se desarrollará mediante los Programas para el Desarrollo de Actuaciones Integradas.

En suelo urbanizable no ordenado pormenorizadamente, el P.G.M.O. determina los sectores de desarrollo en Planes Parciales y los elementos fundamentales de la estructura urbana o Sistemas de red primaria estructural y establece a través de la calificación urbanística la regulación de los diferentes usos globales y sus niveles de intensidad para su posterior ordenación y desarrollo mediante los correspondientes Programas de Actuación Integrada.

Artículo 21: Elementos e instrumentos de Ordenación

- 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.

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

Este Plan asigna a cada zona urbanística una clave para su identificación.

- Sector: Es el ámbito mínimo susceptible de ordenación pormenorizada del suelo urbanizable propio de los Planes. Se define como la Unidad Superficial de Planeamiento específico. Es un espacio geográfico adecuado para la ordenación detallada y pormenorizada mediante un Plan Parcial o de Reforma Interior, pudiendo cada uno de ellos abarcar uno o más sectores.

- Los actos de uso o transformación del suelo se realizarán conforme a lo prevenido en este Plan General y la legislación urbanística vigente estatal y autonómica y mediante los siguientes instrumentos de planeamiento aún cuando su redacción no esté expresamente prevista en el Plan.

- a) Planes Parciales.
- b) Planes de Reforma Interior.
- c) Planes Especiales.
- d) Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos.
- e) Estudios de Detalle.
- f) Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas.
- g) Proyectos de Urbanización

SECCIÓN SEGUNDA: DESARROLLO DEL PLAN DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 22: elementos integrantes de la Ordenación Estructural.

La ordenación estructural está constituida por el conjunto de determinaciones que sirven para dar coherencia a la ordenación urbanística del territorio, conforme al artículo 17 de la L.R.A.U. Esas determinaciones son las siguientes.

A) Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio.

B) Clasificación del suelo.

C) División del territorio en zonas de ordenación urbanística determinando para cada una de ellas la Normativa de aplicación.

D) Ordenación del suelo No Urbanizable.

E) Delimitación de los Sectores definitorios de los ámbitos mínimos de planeamiento parcial o de reforma interior.

F) Tratamiento de los bienes de dominio público municipal para su protección y funcionalidad.

G) Establecimiento de las Areas de Reparto y determinación de los aprovechamientos tipo correspondientes.

H) Expresión de los objetivos a considerar en la redacción de los instrumentos de desarrollo del Plan General, indicando como mínimo las posibles tipologías y las densidades máximas y, para los Planes Parciales y Estudios de detalle, el coeficiente de máxima edificabilidad.

I) Ordenación de los centros cívicos y de las actitudes susceptibles de generar tránsito intenso.

J) Delimitación de la Red Primaria de reservas de suelo dotacional público.

Artículo 23: Red Primaria y Red Secundaria.

Este Plan define como Red Primaria y Red secundaria de reserva de suelo dotacional aquellos conjuntos de elementos fundamentales públicos que integran la estructura territorial del municipio, constituidos por las comunicaciones y sus zonas de protección, espacios libres y zonas verdes, equipamientos comunitarios, abastecimientos, suministros y evacuación de energía y agua, y otros análogos, grafiados en los planos con los códigos correspondientes, según el artículo 30 del R.P.

La Red Primaria de reservas de suelo dotacional:

El establecimiento de la Red Primaria, tiene por objeto asegurar la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, así como la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo.

Se incluirán en ella las siguientes reservas de suelo para dotaciones públicas.

Parques Públicos, Equipamientos y redes de transportes, Infraestructuras, espacios libres, jardines, terrenos dotacionales.

La Red Secundaria completa la primaria de modo que entre ambas integren la totalidad de reserva de suelo dotacional previstas en el planeamiento.

Artículo 24: clasificación general y funcional de las dotaciones.

Las dotaciones públicas, atendiendo al uso al que se destinen, pueden ser calificadas por el Plan como:

Red viaria.

(RV) Viario de tránsito.

(AV) Aparcamiento.

Equipamientos:

(ED) Educativo - Cultural

(RD) Recreativo - Deportivo.

(TD) Asistencial.

(ID) Infraestructuras - Servicio Urbano

(AD) Administrativo - Institucional.

Zonas verdes:

(AL) Areas de juego.

(JL) Jardines.

(QL) Parques.

Los documentos de planeamiento identificarán cada dotación con las siglas expresadas en el número anterior precediéndolas con la letra "P" si es dotación de la Red Primaria o con la letra "S" si es de la Secundaria.

Artículo 25: Planes Parciales

Se redactarán Planes Parciales con el fin de completar las determinaciones de aquellos sectores de suelo urbanizable que el P.G.M.O. no haya ordenado pormenorizadamente o para mejorar la ordenación pormenorizada contenida en aquel, definiendo alineaciones y rasantes y previendo reservas de suelo suplementarias a la red estructural o primaria.

Los Planes Parciales podrán abarcar uno o más sectores completos.

Contendrán las determinaciones establecidas en los Artículos 21 y 22 de la L.R.A.U. y aquellas que se regulen reglamentariamente.

Artículo 26: Planes de Reforma Interior

Se podrán redactar Planes de Reforma Interior para completar la ordenación del Plan General en áreas consolidadas, reequipar o modernizar barrios preservando el patrimonio arquitectónico de interés.

Los Planes de Reforma Interior contendrán las mismas determinaciones y documentación que los Planes Parciales en proporción adecuada a sus fines.

Contendrán las determinaciones establecidas en el artículo 23 de la L.R.A.U. y aquellas que se regulen reglamentariamente.

Artículo 27: Planes Especiales

Aún cuando no estén previstos en el Plan General, se podrán formular Planes Especiales en desarrollo, complemento o modificación del Plan General o del planeamiento parcial para el cumplimiento de cualquiera de los fines siguientes: crear o ampliar el suelo dotacional; definir, ampliar y proteger las infraestructuras o vías de comunicación, el paisaje o medio natural; adoptar medidas para la mejor conservación de inmuebles de interés cultural o arquitectónico; concretar el funcionamiento de las redes de infraestructura; y vincular áreas o parcelas urbanas o urbanizables a la construcción o rehabilitación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en las zonas residenciales donde el Plan no haya previsto esta reserva. Contendrán las determinaciones y documentación adecuada a sus fines específicos, debiendo redactarse con igual o mayor detalle que el planeamiento que complementen o modifiquen.

Artículo 28: Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos

Los Bienes y Espacios Protegidos del Término Municipal de Benijófar se regularán mediante un Catálogo que formalizará la política municipal de conservación, rehabilitación o protección de los bienes inmuebles y espacios de interés en función de su interés histórico, arqueológico, arquitectónico, etnológico o botánico, así como por su representatividad de la cultura local o por razones paisajísticas.

Dicho Catálogo está formado por aquellos edificios cuya conservación debe garantizarse, en cuanto que son monumentos singulares, no reproducibles y de indiscutible interés histórico artístico. La protección va encaminada a la estricta conservación del edificio y de cada una de sus partes.

Son los siguientes, ubicados en la ciudad y en el término municipal.

1. Noria árabe del "Pantano de Benijófar"

2. Iglesia de Santiago Apóstol

Artículo 29: Estudios de Detalle

En suelo urbano y en suelo urbanizable ordenado pormenorizadamente podrán redactarse Estudios de Detalle con los fines establecidos en el artículo 26 de la L.R.A.U.

Los Estudios de Detalle abarcarán, al menos, una manzana de edificación completa, sin perjuicio de lo que se dispone en el párrafo siguiente.

Asimismo, el Ayuntamiento podrá aprobar Estudio de Detalle que contemple al menos las edificaciones de un tramo de vial, con el objeto de uniformar la altura de las nuevas edificaciones respecto de las existentes debiendo disponerse la adecuada disminución de la profundidad edificable a fin de mantener sin alteración el volumen y techo edificables que resultarían de la aplicación de estas Normas. En la documentación del Estudio de Detalle deberá justificarse expresamente el mantenimiento del volumen y el techo edificables previstos en este capítulo.

Podrán asimismo crear los nuevos viales o suelos dotacionales públicos que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado.

Artículo 30: Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas

Los programas son instrumentos de planificación de la gestión urbanística que tienen por objeto identificar el ámbito de una Actuación Integrada, definir las obras que se han de acometer, establecer las bases técnicas económicas para gestionar la Actuación; definir los compromisos y obligaciones que asume el Urbanizador así como sus relaciones con la Administración y con los propietarios afectados y fijar las garantías de complemento de las obligaciones y las sanciones por su incumplimiento.

El programa podrá abarcar una o varias Unidades de Ejecución completas.

Contendrá las determinaciones en el artículo 29 y cumplirá los objetivos definidos en el artículo 30 de la L.R.A.U.

Los Programas contendrán la documentación definida en el artículo 32 de la L.R.A.U. y la que reglamentariamente en Ordenanzas Municipales se determine.

Artículo 31: Cédula de Urbanización

La Cédula de urbanización es el documento que fija respecto a cada Actuación Integrada, las condiciones mínimas de conexión e integración en su entorno, establecidas en la ficha correspondiente a cada Unidad de Ejecución.

La Cédula de Urbanización se expedirá con el fin de autorizar una propuesta de Actuación Integrada, la cual deberá contener las determinaciones establecidas en los apartados A, B y C del artículo 31 de la L.R.A.U.

Los planes para su aprobación definitiva municipal, deberán contar con Cédula de Urbanización relativa a cada una de sus Actuaciones Integradas previstas en ellos.

Los programas que desarrollen Actuaciones Integradas deberán incorporar a su documentación la correspondiente Cédula de Urbanización.

Artículo 32: Proyectos de Urbanización

Los Proyectos de Urbanización definen los detalles técnicos de las obras públicas previstas en los planes.

Toda obra pública de urbanización, ya sea Integrada o Aislada, exige la elaboración y tramitación de un Proyecto de Urbanización.

Contendrán el grado de concreción suficiente para poder, eventualmente, ser ejecutados bajo dirección de técnico distinto a su redactor, y la documentación exigida por la Legislación vigente y las Ordenanzas Municipales.

Artículo 33: Reparcelaciones.

La reparcelación es la nueva división en fincas ajustadas al planeamiento, previa agrupación si es preciso, para su adjudicación a los nuevos propietarios según sus derechos derivados del planeamiento.

El ámbito de la reparcelación deberá coincidir con el de la Unidad de Ejecución, pudiendo los terrenos afectados resultar excedentarios o deficitarios de aprovechamiento respecto al Aprovechamiento Tipo del área.

Si las fincas resultantes de la reparcelación fuesen deficitarias de aprovechamiento, se inscribirá la correspondiente reserva de aprovechamiento a favor de los titulares de las mismas o del Urbanizador, en su caso.

Los Proyectos de Reparcelación contendrán la documentación requerida por el artículo 82 del reglamento de Gestión Urbanística, o legislación que lo sustituya y, en su caso, por las Ordenanzas Municipales.

El Ayuntamiento podrá aceptar que el aprovechamiento urbanístico que le corresponda sea compensado por su equivalente en metálico.

#### Artículo 34: Documentos de los Planes

Los Planes Parciales, de Reforma Interior, Planes Especiales y E.D., contendrán la documentación mínima establecida en los artículos 27 y 28 de la L.R.A.U., y la que se regule reglamentariamente en las ordenanzas municipales.

#### SECCIÓN TERCERA RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

##### Artículo 35: Destino y ámbito de aplicación.

Este Plan Clasifica como suelo no urbanizable los terrenos que, por sus valores ecológicos, forestal o agrícola, o por sus exigencias de la limitación del crecimiento urbano, deben ser protegidos con medidas tendentes a evitar su degradación y a fomentar el mayor aprovechamiento de sus condiciones naturales.

La Normativa referente al suelo no urbanizable se aplicará a los terrenos así clasificados por el Plan que quedan delimitados en los planos de Ordenación a escala 1: 5.000.

##### Artículo 36: Régimen jurídico general.

El suelo no urbanizable se regula por la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.

El suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico alguno. Las edificaciones e instalaciones permitidas lo son en relación al fomento y protección del desarrollo de los usos propios del suelo no urbanizable y los correspondientes a los servicios e infraestructuras públicas locales, autonómicos o estatales que precisen su ubicación en este tipo de suelo.

La vivienda familiar, así como otros usos y aprovechamientos quedan limitados a determinados tipos de suelo, y sus limitaciones y procedimiento para su autorización se regulan en el capítulo IX de estas Normas.

#### SECCIÓN CUARTA RÉGIMEN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE.

##### Artículo 37: Destino y ámbito de aplicación.

La Normativa referente al suelo urbano y urbanizable se aplicará a los terrenos así clasificados por el Plan General delimitados en los planos de Ordenación a escala 1:5.000 y 1:2.000.

##### Artículo 38: Régimen jurídico general.

El suelo urbano y urbanizable se rigen por las determinaciones de la L.R.A.U. y por la legislación Básica del Suelo Estatal.

Al suelo urbano y urbanizable el Plan le asigna un determinado aprovechamiento que debe ser adquirido a través del cumplimiento de los deberes urbanísticos de la propiedad.

La clasificación de los terrenos como suelo urbano tiene por objeto posibilitar su desarrollo urbanístico preferentemente mediante Actuaciones Aisladas. Los terrenos en que éstas sean previstas por el Plan se entenderán clasificados como suelo Urbano. En este suelo, la gestión mediante Actuaciones integradas se reserva para la ejecución de una obra pública que conlleve la conversión de determinadas parcelas en solares o para la renovación de la urbanización.

En manzanas parcialmente urbanizadas podrán realizarse obras de edificación mediante Actuaciones Aisladas, completando la urbanización, siempre que quede debidamente garantizada la calidad y coherencia de la misma en relación con su entorno.

La Clasificación de los terrenos como suelo urbanizable supone la aptitud inicial de los mismos para su urbanización, previa programación de los mismos, y tiene por objeto someterlos al régimen de ejecución de Actuaciones Integradas. Dicho suelo será considerado a todos los efectos como urbano en el momento en que sea ejecutada la urbanización y efectuados los deberes urbanísticos y de cesión.

#### Artículo 39: Conceptos fundamentales del Régimen Urbanístico del suelo urbano y urbanizable.

##### 1.- Aprovechamiento objetivo o real:

Es la cantidad de metros cuadrados de construcción de destino privado, que resulta de las edificabilidades y usos permitidos por el Plan para el conjunto del suelo urbano y urbanizable.

##### 2.- Aprovechamiento tipo:

Es la edificabilidad unitaria o aprovechamiento que el Planeamiento establece para todos los terrenos comprendidos en una misma Área de Reparto, calculado conforme el artículo 36 de estas Normas, a fin de que a sus propietarios les corresponda, en régimen de igualdad un aprovechamiento subjetivo idéntico o similar con independencia de los diferentes aprovechamientos objetivos que el Planeamiento permita construir en sus fincas.

El Plan determina mediante un coeficiente unitario de edificabilidad, el aprovechamiento tipo correspondiente a cada área de reparto.

El aprovechamiento tipo es el resultado de dividir el aprovechamiento objetivo total del área de reparto entre la superficie de éste, excluidos los terrenos dotacionales públicos ya existentes afectados a su destino.

En suelo urbanizable, las cesiones de suelo correspondientes al diez por ciento del aprovechamiento tipo, se efectuarán en terrenos que tengan asignado en el Plan Parcial, un techo edificable equivalente al de este porcentaje sobre el aprovechamiento tipo del sector.

##### 3.- Aprovechamiento subjetivo o susceptible de apropiación:

Es la cantidad de metros cuadrados edificables que expresan la posibilidad de lucro privado a que tiene derecho cada propietario de terreno urbano y/o urbanizable, sufragando el coste de las obras de urbanización que correspondan. El aprovechamiento subjetivo es el porcentaje del aprovechamiento tipo que, para cada caso, determina el Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de Junio.

4.- Adquisición del excedente de aprovechamiento: Es la operación jurídico - económica, de gestión urbanística, por la que el propietario del terreno adquiere onerosamente el derecho al excedente de aprovechamiento que presenta su terreno para construirlo. Los excedentes de aprovechamiento se adquieren cediendo terrenos equivalentes, libres de cargas, a la Administración o abonándole su valor en metálico, en los términos dispuestos por esta L.R.A.U.

##### Artículo 40: Áreas de Reparto

- Área de Reparto: Constituyen ámbitos territoriales que afecten a uno o varios sectores y donde se instrumentan las técnicas equidistributivas de cargas y beneficios del planeamiento; constituyen ámbitos cuyos propietarios tienen derecho a un mismo aprovechamiento.

Su delimitación no tiene como fin la planificación, sino corregir con eficacia sus desigualdades con la asignación del aprovechamiento tipo.

El Plan delimita para todo el suelo urbano y suelo urbanizable ordenado pormenorizadamente varias áreas de reparto configurando unidades urbanas de uso y aprovechamiento homogéneo. Las áreas de reparto pueden constituir en sí mismas una Unidad de Ejecución o subdividirse en varias de ellas.

En suelo Urbano el Plan prevé las siguientes modalidades de áreas de reparto.

- Zonas de áreas de reparto uniparcelarias, sin excedente de aprovechamiento, que constituyen áreas que no son excedentarias de aprovechamiento y que en el planeamiento anterior, han cumplido sus deberes de ceder la dotación pública de viario que le afecta. Están sometidas al régimen de Actuaciones Aisladas.

Aún cuando no esté delimitada en el Plan, se mantendrá que cada parcela destinada a aprovechamiento privado constituye un área de reparto junto con el suelo dotacional público colindante necesario para que ésta adquiera la condición de edificable.

- Áreas de reparto coincidentes con las unidades de Ejecución en Suelo Urbano, que participarán de las cesiones correspondientes, según el Reglamento de Planeamiento.

La modificación de la delimitación de las Unidades de Ejecución no podrá modificar el aprovechamiento tipo de área a la que pertenecen y deberán concretar las superficies de suelo dotacional público que quedarán afectas a su uso final como consecuencia de la gestión de la Unidad.

La delimitación de las áreas de reparto grafiadas en los planos se entenderá, con carácter general, la coincidente con el eje del viario o de la manzana que cierra el área.

En Suelo Urbanizable el ámbito del área de reparto es coincidente con la del sector más la parte proporcional de los terrenos dotacionales de la red estructural asignados por el Plan a dicho Sector.

La proporción de superficie de la red estructural de dotaciones adscrita a las distintas áreas de reparto con el fin de que todo el suelo urbanizable tenga un aprovechamiento tipo similar, es la que consta en la ficha de características de cada una de dichas áreas.

Con carácter general, las líneas que delimitan las distintas áreas de reparto quedan grafiadas en los planos de ordenación correspondientes.

#### Artículo 41: Unidades de Ejecución

Las Unidades de Ejecución constituyen elementos de gestión urbanística delimitadas para la ejecución del planeamiento y que permiten el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de su superficie, derivados del área de reparto a la que pertenecen.

Son el ámbito de la urbanización y de la localización concreta del aprovechamiento apropiable por cada propietario, pudiendo ser discontinuas en suelo urbano.

Las Unidades de Ejecución son superficies acotadas de terrenos que delimitan el ámbito completo de una Actuación Integrada o de una de sus fases. Incluyen las superficies de destino dotacional precisas para ejecutar la Actuación y transformar las parcelas en solares edificables.

El suelo urbanizable ordenado pormenorizadamente por el P.G.M.O. se ejecutará mediante Unidades de Ejecución a excepción de aquellas obras públicas pertenecientes a la red estructural que el Plan excluye de éstas por no ser computable a los efectos previstos en el artículo 22.2 de la L.R.A.U.

Los P.P. y P.E. que se redacten en desarrollo del Plan General incluirán en una o varias U.E. todo o parte de su ámbito.

Los programas podrán modificar la delimitación de las U.E. previstas en los Planes adecuándolos a condiciones más idóneas para el desarrollo de la correspondiente Actuación Integrada.

Podrán asimismo extender el ámbito de la Unidad a cuantos terrenos sean necesarios para conectarlas a las redes de servicios existentes en el momento de programar la actuación y las parcelas correlativas que sean necesarias para el cumplimiento de lo dispuesto en el apartado 1, pudiendo incluir suelo urbano cuando sea preciso.

Las nuevas Unidades deberán ser susceptibles de Actuación Integrada autónoma.

Cuando no esté prevista y regulada por el Plan la subdivisión de las U.E. será preceptiva la obtención de la Cédula de Urbanización expedida por la C.O.P.U.T.

#### SECCIÓN QUINTA: FACULTADES URBANÍSTICAS DE LA PROPIEDAD.

##### Artículo 42: Facultades urbanísticas de la propiedad

##### 1. Adquisición del derecho a urbanizar.

La adquisición del derecho a urbanizar requiere la aprobación del planeamiento preciso en cada clase de suelo, así como de los instrumentos de ordenación más específicos previstos por el Plan.

En suelo urbano y suelo urbanizable ordenado pormenorizadamente, el derecho a urbanizar se adquiere con la aprobación definitiva del Plan General.

En suelo urbanizable carente de ordenación pormenorizada con la aprobación definitiva del Plan General y del Plan Parcial correspondiente.

El ejercicio del derecho a urbanizar requiere la aprobación definitiva del Plan de Reforma Interior o del Estudio de Detalle, en aquellas zonas donde esté prevista la redacción

de estos instrumentos, así como del Proyecto de Urbanización en las zonas que se incorporan al suelo urbanizado o cuya urbanización haya de adaptarse a las condiciones previstas en el Plan. Cuando se trate de terrenos incluidos en una Unidad de Ejecución, es necesaria la tramitación del correspondiente Programa de Actuación y la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

##### 2. Adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico.

El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización fijados por este Plan.

Cuando se trate de terrenos no incluidos en unidades de ejecución, el derecho al aprovechamiento urbanístico se entenderá adquirido por la aprobación del planeamiento preciso en cada caso.

En los terrenos incluidos en unidades de ejecución aisladas cuando se hayan efectuado las cesiones determinadas en la unidad. En los terrenos incluidos en unidades de ejecución, cuando sea firme en vía administrativa la reparcelación correspondiente a la unidad de ejecución.

Se considera que se han cumplido los deberes de urbanización cuando ésta se halle ejecutada o existan garantías avaladas por los afectados de su ejecución simultánea.

##### 3. Aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación.

El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el conjunto de propietarios incluidos en Áreas de Reparto, será el resultado de referir a su superficie el noventa por ciento del aprovechamiento tipo del área.

El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación de los titulares de terrenos clasificados como suelo urbano y que forman parte de áreas de reparto que han cumplido sus deberes urbanísticos con arreglo al anterior Planeamiento, y que ya han sido objeto de reparcelación, será el resultado de referir a su superficie el cien por cien del aprovechamiento fijado por el Plan para dicha área de reparto.

##### 4. Adquisición del derecho a edificar.

a) El otorgamiento de la licencia de obras determinará la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado sea conforme con la ordenación urbanística del municipio. la licencia autorice la urbanización y edificación simultánea, la adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y a edificar, quedarán supeditados a que se hayan satisfecho los cánones de urbanización que graven la propiedad, y que hayan adquirido del Ayuntamiento los excedentes de aprovechamiento radicados en ella, en la forma establecida en el artículo 36.

b) Las parcelas para ser edificadas requieren su previa conversión en solar o que se garantice suficientemente su urbanización simultánea a la edificación mediante:

b.1) Compromiso de no utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización y de incluir tal condición en las transmisiones de propiedad o uso del inmueble.

La licencia municipal que autorice la urbanización y edificación simultánea, especificará expresamente ese compromiso.

b.2) Afianzamiento del importe íntegro del coste de las obras de urbanización, salvo que estuviere ya garantizado o se hayan satisfecho las cuotas correspondientes.

##### 5. Adquisición del derecho a la edificación.

El derecho a la edificación se adquiere por la conclusión de las obras al amparo de la licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanística.

Las edificaciones realizadas sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones e incompatibles con el planeamiento vigente, serán objeto de expediente de infracción urbanística con arreglo a la legislación aplicable.

Las edificaciones realizadas sin licencia o sin ajustarse a las condiciones de las mismas pero compatibles con el planeamiento vigente, pueden ser objeto de legalización mediante solicitud de la correspondiente licencia en el plazo de dos meses a contar desde el oportuno requerimiento. Para la legalización será preceptivo el cumplimiento de todos los deberes urbanísticos que deriven del Plan para la parcela que soporta la edificación.

**Artículo 43: Deber de edificación. Plazos**

El propietario de un terreno tiene el deber de destinarlo al uso y aprovechamiento previsto en el Plan, previo cumplimiento de los deberes urbanísticos inherentes al mismo.

El plazo para solicitar licencia de obras será la que se determine en el programa correspondiente, y cuando éste no exista el plazo será de 1 año desde que la parcela adquiere la condición de solar.

**CAPÍTULO III: REGULACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES****SECCIÓN PRIMERA: DISPOSICIONES COMUNES****Artículo 44: Objeto de la regulación**

A los efectos de la necesaria coherencia urbanística en la implantación territorial de usos y actividades, las presentes Normas regulan el uso del territorio para la ubicación de viviendas y desarrollo de las actividades económicas en función del derecho de los ocupantes de los edificios, así como de las vías y espacios públicos, a disponer de un ambiente exento de excesivos niveles de contaminación del aire o de las aguas y de la necesidad de evitar riesgos de incendio y explosión, molestias, insalubridad, nocividad y peligro de cualquier clase, de forma que se garantice la protección de la salud y bienestar de las personas y mantenimiento de los bienes destinados a usos coherentes permitidos por este Plan General en cada zona del Término Municipal de Benijófar.

Los usos y actividades deberán acomodarse a lo dispuesto en la normativa sectorial específica del Estado, la de la Comunidad Autónoma Valenciana, a estas Normas y a las Ordenanzas Municipales en cuanto a regulación de las emisiones sólidas, líquidas y gaseosas, por radiación o por ondas, condiciones de seguridad frente a los riesgos de incendio y explosión, ruidos y vibraciones.

**Artículo 45: Conceptos regulados**

Se entiende por uso característico de cada área de reparto el predominante según la ordenación urbanística aplicable.

Se entiende por usos y actividades permitidas aquellas cuya implantación está admitida por el Plan. Los espacios adscribibles a un uso o actividad permitida están sujetos a las limitaciones de ordenación y edificabilidad establecidas en las presentes Normas y en las Ordenanzas Municipales.

Se entiende por uso o actividad prohibida aquella cuya implantación no está permitida por el Plan en una determinada calificación zonal del suelo. Cuando no se especifique la prohibición o incompatibilidad debe entenderse que el uso o la actividad es compatible con la calificación urbanística, con las limitaciones que se asignen por el Ayuntamiento con el fin de obtener la necesaria coherencia a que se refiere el párrafo primero del artículo anterior.

Se consideran usos y actividades compatibles aquellos cuya implantación no es contradictoria con el uso o grupo de actividades permitidos por el planeamiento en una determinada zona o sector, aunque su compatibilidad deba limitarse a efectos de disminución del impacto de implantación.

**Artículo 46: Bases de regulación y clasificación de usos y actividades**

Este Plan General regula, de forma pormenorizada, los usos y grupos de actividades que se permiten o prohíben en los terrenos clasificados como suelo urbano y urbanizable y en las edificaciones que en ellos se construyan.

En el suelo no urbanizable el Plan General regula los usos propios de cada calificación zonal, los usos compatibles con expresión de las limitaciones con que han de darse para no desvirtuar el destino final del suelo y los usos prohibidos.

**Artículo 47: Desarrollo de la regulación de usos y actividades**

En suelo urbano, mediante una ordenanza específica de usos y actividades, podrá el Ayuntamiento hacer más restrictivas las determinaciones del Plan General en lo referente a la localización y características de los usos y actividades admitidos.

Asimismo, los Planes Parciales pueden restringir la localización y características de los usos y actividades e incluso prohibir usos admitidos con carácter general por el Plan General.

Los Planes Especiales, también pueden establecer limitaciones al régimen general de usos y actividades establecido por este Plan General.

De conformidad con lo que establece la Disposición Adicional Séptima 2 de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Comunidad Valenciana, se admiten nuevas actividades en dicho tipo de suelo, siempre que éstas ocupen, recuperen o rehabiliten edificaciones preexistentes de las que no quepa adoptar medidas de la legalidad urbanística y no supongan un notable impacto ambiental degradante, debiendo estar dotadas de sus correspondientes medidas correctoras para las molestias, insalubridad, nocividad y peligro que generen. Para las nuevas edificaciones o ampliación de los edificios existentes se estará a lo que dispone este Plan sobre edificios en Suelo No Urbanizable.

**Artículo 48: Especificidad de los usos y actividades**

A los solos efectos del planeamiento y según su naturaleza jurídica, los usos y actividades regulados en Este Plan General se dividen en privados, públicos o colectivos.

Se entiende por uso público aquél que se desarrolla en terrenos o instalaciones de titularidad pública y es de utilización pública.

Se entiende por uso colectivo el que se da sobre terrenos e instalaciones de titularidad privada y es de uso de grupos determinados de personas cuya relación se define por cuotas, tasas, entradas, etc.

Se entiende por uso privado el que se desarrolla en bienes de titularidad privada, con utilización restringida en base a esa razón de propiedad.

**Artículo 49: Usos y actividades provisionales**

Se consideran usos y actividades provisionales los que, no estando permitidos en estas Normas para una determinada zona del suelo urbano o urbanizable, se admiten por el Ayuntamiento de forma provisional, por precisar edificaciones desmontables y no permanentes sobre el terreno y no dificultar, si se demuelen o erradican, la ejecución de las obras de urbanización. Estas actividades, más las obras ligadas a las mismas, se autorizarán por el Ayuntamiento, según lo establecido en el artículo 9 de esta Normativa.

**Artículo 50: Clasificación de usos y actividades**

A todos los efectos urbanísticos, según la utilización del territorio y su función, los usos se definen en las Ordenanzas de este Plan.

El presente Plan General adopta como clasificación propia de actividades la CNAE-93, o normativa que la sustituya, de uso obligatorio en toda la Administración Pública de conformidad con lo que dispone el artículo 2 del Real Decreto 1560/1992 de 18 de noviembre.

El grado inicial de una actividad corresponderá a lo señalado por el Decreto 54/1990 de 26 de marzo del Consell de la Generalitat Valenciana por el que se aprueba el nomenclátor de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas. Dicho grado inicial podrá variar en función de las medidas correctoras que se impongan a la actividad.

**Condiciones específicas de los usos: Clasificación:**

Residenciales  
Terciarios.  
Industriales  
Aparcamiento  
Dotacionales

**Artículo 51: Simultaneidad de usos**

En el caso de que una actividad comprenda varios de los usos señalados en el artículo anterior, y siempre que fueran compatibles entre sí, cada uno de los mismos deberá cumplir las condiciones que se determinan en este P.G.M.O. para el Sector, Zonas o Subzonas de que se trate.

**SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DE LOS USOS RESIDENCIALES****Artículo 52: Uso de viviendas**

Es el edificio o parte de un edificio destinado a residencia familiar. Se establecen las siguientes categorías:

1.- Vivienda unifamiliar: Cuya edificación configura un solo local, que se sitúa en parcela independiente, con tipología de edificio aislado o agrupado horizontalmente con otros, y con acceso exclusivo desde la vía pública, bien directamente



por recaer a ella el vano de la entrada o bien indirectamente a través de espacios libres de parcela acondicionados para tal función.

La vivienda unifamiliar puede ser además:

a) Unifamiliar aislada: Aquella que esta aislada en parcela independiente y sirve a un núcleo familiar.

b) Unifamiliar entre medianeras: Es la que sirve a un núcleo familiar y presenta medianeras con otras edificaciones del mismo o distinto uso.

c) Unifamiliares agrupadas: Son aquellas que se encuentran unidas unas a otras mediante elementos constructivos, pudiendo ser elementos apergolados de obra, compartiendo elementos comunes estructurales, de vallado, de infraestructuras y o de propiedad.

d) Unifamiliares alineadas o en hilera: Son aquellas viviendas independientes, con alineación interior frontal y trasera común, con elaboración de proyecto común y separadas entre sí como mínimo 3 m. para servidumbre de luces, con elementos comunes de vallado, infraestructuras y/o de propiedad. Este tipo de viviendas pueden ampliarse en la zona de 3 m. de separación, siempre y cuando no perjudiquen la citada servidumbre de luces, aun cuando cambien la condición de edificación en hilera a adosada previo acuerdo notarial de los propietarios que constituyen el bloque de viviendas a reformar.

Viviendas plurifamiliares: Son alojamientos estables de personas que no configuran un núcleo familiar. Es el edificio constituido por varias viviendas con accesos comunes. La edificación agrupada y la alineada, puede constituir los denominados bloques horizontales de edificación, definiéndose como el conjunto de viviendas separadas de otros bloques por espacio comunitario privado y o lindando con espacios comunitarios privados, pasos peatonales, vías y espacios públicos o dotacionales.

#### SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES DE LOS USOS TERCARIOS

Los Usos Terciarios son aquellos cuya actividad consiste en general en la prestación de servicios a personas físicas o jurídicas.

A los efectos de su regulación por estas normas, los usos terciarios se dividen en:

- a) Servicios de Alojamiento Temporal.
- b) Comercial
- c) Oficinas
- d) Actividades de reunión

#### Artículo 53: Uso de Alojamiento temporal, (Hotelero y Turismo)

1. Definición: Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicios al público que se destinan a alojamiento temporal. Se consideran incluidos en este uso las residencias y edificios análogos, así como las actividades complementarias y edificios restaurantes, tiendas de peluquería, piscinas, almacenes, garajes, vivienda del titular o director, conserje y residencias comunitarias para empleados, siempre que la superficie útil de las piezas en que se desarrollen estos usos complementarios sea inferior al 20% de la total.

#### 2. Condiciones:

a) Los locales cumplirán las dimensiones y condiciones que le fueran de aplicación de las fijadas en las condiciones de volumen e higiénicas para las viviendas.

b) Las actividades complementarias se sujetarán a las condiciones que se reglamenten para cada uso específico.

#### Artículo 54: uso comercial

Definición: Es el uso que corresponde a los locales de servicio al público destinados a la compraventa al por menor o permuta de mercancías.

#### 2. Clasificación: se establecen las siguientes categorías:

- a) Por la naturaleza de la actividad:
  - Uso comercial: productos perecederos, alimentación y productos no alimentarios
  - Servicios: personales y hostelería.
- b) Por sus características mercantiles:
  - Local comercial
  - Agrupación comercial, cuando una edificación o parte de ella integra diferentes locales destinados a este uso, que

se organizan con accesos y otras instalaciones comunes; dentro del concepto de agrupación comercial se engloban otros más específicos como centro comercial, galería comercial y pasaje comercial.

c) Por su tamaño:

- Pequeño y mediano establecimiento.

Quedan incluidos dentro de este uso, el pequeño comercio, según se establece en el artículo 17 de la ley de la Generalitat Valenciana 8/86 de Diciembre, sobre ordenación del comercio y superficies comerciales, que incluirá los establecimientos individuales con salas de ventas inferior a 600 m<sup>2</sup> y aquellos complejos o agrupaciones comerciales cuya superficie comercial total no alcanzará los 600 m<sup>2</sup>, computados según lo dispuesto en el artículo 2.3 del Decreto 256/94, de 20 de diciembre del Gobierno Valenciano, sobre autorización administrativa de grandes superficies al detalle.

- Gran establecimiento comercial.

Se incluyen aquí las grandes superficie comerciales, según se establece en el artículo 17 de la Ley de la Generalitat Valenciana 8/86 de Diciembre, sobre ordenación del comercio y superficies comerciales que incluirán los establecimientos de venta individuales o colectivos con 600 m<sup>2</sup> o más de superficie de sala ventas, entendiéndose por tal la computada según lo dispuesto en el artículo 2.3. del Decreto 256/94 de 20 de diciembre del Gobierno Valenciano, sobre autorización administrativa de grandes superficies al detalle.

#### 3.- Condiciones de los locales:

Se admiten como usos complementarios del comercial los de almacenaje de las mercancías propias de la actividad, las oficinas de administración del propio establecimiento, la vivienda del guarda o del titular y los talleres de reparación de los medios mecánicos y equipos de instalación, siempre que la superficie útil del conjunto de usos complementarios no exceda de la quinta parte de la superficie útil del establecimiento.

a) Los grandes establecimientos comerciales sólo podrán instalarse en los emplazamientos que autorice expresamente este Plan General o los planeamientos que lo desarrollen.

En todo caso su autorización por el planeamiento no exime de la exigencia de la autorización autonómica prevista en el artículo 1.2. del Decreto 256/94 del Gobierno Valenciano.

b) La zona destinada al público tendrá una superficie mínima de 6 metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.

c) No podrán comunicarse con las viviendas, cajas de escaleras, ni portal, si no es a través de vestíbulo de independencia conforme a la NBE-CPI vigente.

d) Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 m<sup>2</sup> un inodoro y un lavabo. Por cada 200 metros cuadrados más o fracción se aumentará un inodoro y un lavabo.

e) En los locales comerciales que forman un conjunto, como ocurre con los mercados de abastos, galerías de alimentación y pasajes comerciales, podrán agruparse los servicios sanitarios correspondientes a cada local.

#### 4. Condiciones de carácter específico:

a) Los de 2º categoría que se establezcan en el primer sótano, no podrán ser independientes del local inmediato superior, al que se unirán mediante escaleras y otros huecos. Si estuviesen establecidos en planta primera o semisótano y no formen planta de un establecimiento en planta baja, habrán de tener un acceso directo desde la calle.

b) Para los locales comerciales situados en pasajes será condición necesaria que el ancho mínimo del pasaje sea igual o superior al 7% de la profundidad del mismo, sin que en ningún caso resulte inferior a 4 metros.

#### Artículo 55: Uso oficinas

1. Definición: Se incluyen en este uso los edificios en los que predominen las actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado; los de Banca y los que, con carácter análogo, pertenecen a empresas privadas y los que se destinan a alojar despachos profesionales de cualquier clase.

2. Clasificación: se consideran las siguientes categorías:  
 Categoría 1. Edificios con más del 60% de la superficie total edificada destinada a uso de oficinas.

Categoría 2. Locales de oficinas en semisótanos, planta baja y primera.

Categoría 3. Oficinas profesionales anexas a la vivienda del titular.

Artículo 56: Uso Administrativo

Corresponde a los edificios y locales destinados a albergar servicios de la administración local, provisional o estatal.

Artículo 57: Uso espectáculos y de reunión

Comprende los locales cerrados o abiertos dedicados a cines, teatros, plazas de toros, estadios y en general los utilizados como ocio y esparcimiento, de reunión y vida social.

Artículo 58: Uso asistencial

Corresponde a las edificaciones destinadas a guarderías infantiles, residencia de ancianos y en general a cualquier otra de análoga afección.

Artículo 59: Uso sanitario

Comprende los edificios de uso público destinado a la atención consulta y tratamiento médico para la restitución o la conservación de la salud individual o colectiva.

Artículo 60: Uso religioso

Comprende las parroquias y edificios destinados a cualquier culto y a la vida conventual.

Artículo 61: Uso comunicación

Corresponde a los edificios y locales destinados a los servicios de Correos, Telégrafos, Teléfonos y telecomunicaciones en general. Comprende las edificaciones dedicadas al alojamiento e intercambio de pasajeros y mercancías de los servicios del transporte por carretera.

Artículo 62: Uso cultural y enseñanza o escolar

Corresponde a los edificios o locales que se destinan a la enseñanza de carácter público o privado, a la investigación en todos sus grados y especialidades, así como los museos, bibliotecas, salas de conferencias, etc.

Artículo 63: Uso deportivo

Comprende los edificios, locales e instalaciones destinados a la práctica y enseñanza de cultura física y deportes.

Artículo 64: Espacios libres o zonas verdes

Corresponde a los terrenos dedicados a parques y jardines públicos para recreo y expansión de los habitantes.

Artículo 65: Uso instalaciones o infraestructuras

Corresponde a las construcciones relacionadas con las redes de infraestructuras, tales como depuradora, depósitos de agua, centros de distribución y transformación de energía eléctrica, etc. o bien a equipos municipales a nivel ciudad de interés general como son parque de limpieza, servicio de bomberos, matadero, etc.

Artículo 66: Usos no conformes

Los edificios o instalaciones con usos existentes con anterioridad a la aprobación del Plan que resultaren disconformes con el mismo, se considerarán fuera de ordenación y no se autorizarán en los edificios ni en sus instalaciones la realización de obras de consolidación, aumento de volumen, ampliación, modificación o incremento de su valor, pero si pequeñas reparaciones que exigiere la higiene, ornato y conservación del inmueble.

SECCIÓN CUARTA: CONDICIONES DE LOS USOS INDUSTRIALES

Artículo 67: Uso de Industria y almacenaje

1. Definición:

a) A efectos de este P.G.M.O. se define como uso industrial el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte y distribución.

b) Se incluye también en este uso de industria los almacenes comprendiendo como tales los espacios destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados con exclusivo suministro a mayoristas instaladores fabricantes y distribuidores. Se exceptúan los almacenes anejos a comercios y oficinas.

2. Clasificación: se establecen cinco categorías:

Categoría 1. Artesanía:

Comprende las actividades de artes y oficios que puedan situarse en los edificios destinados a usos residenciales o inmediatos a ellos, por no entrañar molestias y ser necesarios para el servicio de las zonas donde se emplacen.

Categoría 2. Pequeña industria compatible con la vivienda:

Talleres de servicios que no requieren especialidad artesanal ni carácter familiar, y almacenes.

Categoría 3. Industria incómoda para la vivienda:

Corresponde a aquellas industrias o almacenes que de acuerdo con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas es posible admitirlas en zonas donde existan mezcla de usos en la actualidad, siempre que cumplan en las limitaciones impuestas por estas Normas para la protección del medio ambiente, y el proceso de fabricación y volumen de sus instalaciones no afecten a la ordenación ni perturben el tráfico rodado. En cualquier caso quedan excluidas las Nocivas y las Peligrosas.

Categoría 4. Industrias en general:

Corresponde a aquellas industrias incluidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, con medidas correctoras adecuadas, pueden incorporarse al conjunto urbano.

Categoría 5. Industrias agropecuarias o de extracción:

Corresponden a aquellas industrias no situadas en suelo urbano debido a sus peculiares características.

3. Localización

Situación 1: En edificios de vivienda.

Situación 2: En edificios independientes en zonas residenciales.

Situación 3: En zonas completas edificadas como industriales.

Situación 4: En zonas alejadas del suelo urbano y urbanizable.

4. Condiciones: Debido a que no es conveniente la separación absoluta de las actividades industriales y residenciales ni posible conseguirlo en su totalidad, en la mayoría de los casos se regulan en el siguiente cuadro estos usos en sus distintos grados de tolerancia y compatibilidad.

CUADRO DE USOS INDUSTRIAL Y ALMACENAJE

CATEGORÍA	SITUACIÓN	SUPERFICIE MÁXIMA (M <sup>2</sup> )	POTENCIA MÁXIMA (CV)	NIVEL SONORO MÁXIMO (DB)	
				(D)	(E)
1ª	EDIF. VIVIENDAS	150	1	30/40	-
	EDIF. IND. ZONA RES.	250	10	30/40	-
2ª	EDIF. VIVIENDAS	150	1	30/40	-
	EDIF. IND. ZONA RESID.	250	10	30/40	-
3ª	IND. COMERC. VIVIENDA	S.L.	S.L.	40/60	-
	EDIF. IND. ZONA RES.	500	10	30/40	10
4ª	IND. INCÓMODA A VIVIENDA	S.L.	S.L.	40/60	10
	IND. EN GENERAL	S.L.	S.L.	60/80	30
5ª	IND. AGROP. RES. EXTRAC.	S.L.	S.L.	40/60	30
	SUELO NO URBANIZ.	S.L.	S.L.	40/60	30

S.L., sin limitación.

(1) Nivel sonoro interior/exterior

(2) Materiales en suspensión contenidos en las aguas residuales

5. Tolerancia industrial: En los edificios existentes o zonas edificables con anterioridad a la aprobación del presente Plan se podrán mantener los usos industriales siempre que el propio Plan no los declare fuera de ordenación con las siguientes limitaciones:

- Adaptación en el periodo de un año a las Normas exigidas por la legislación vigente si no las cumplen en la fecha de aprobación del Plan General.

- Prohibición de ampliaciones que rebasen lo determinado en el apartado anterior, en cuanto a extensión, potencia, sonoridad y emisión de vertidos y en general, a lo regulado por este P.G.M.O.

SECCIÓN QUINTA: CONDICIONES DE LOS USOS DE APARCAMIENTOS

Artículo 68: Uso de garajes - aparcamientos y servicios del automóvil

Dentro de los edificios e instalaciones dedicados a la estancia cuidado y mantenimiento de los vehículos se distinguen las siguientes categorías.

1.- Garaje - aparcamiento: Aquí pueden distinguirse dos tipos:

- a) Aparcamiento colectivo.
- b) Aparcamiento individual.

a) Aparcamiento colectivo: Estarán situados en planta baja o sótano de los edificios destinados a vivienda, o en edificios independientes. No estarán situados sobre viviendas excepto en casos justificados que garanticen las exigencias de seguridad, salubridad e insonorización.

b) Garajes en viviendas unifamiliares: Sirven únicamente a viviendas del tipo unifamiliar.

2.- Talleres del automóvil y Estación de Servicio: Se regirán en cada caso atendiendo al tipo de industria al que puede asociarse según el artículo 65 de este P.G.M.O. y de acuerdo a lo establecido en el cuadro reflejado a continuación de dicho artículo.

Mediante Ordenanza Municipal se regularán las condiciones de los aparcamientos, públicos o como dotación de usos, y de los vados para su acceso desde la red viaria pública.

#### SECCIÓN SEXTA: CONDICIONES DE LOS USOS DOTACIONALES PÚBLICOS

Son aquellas actividades e instalaciones de dominio público que, sin ánimo de lucro, están al servicio público. Su definición y regulación se definen en el Capítulo siguiente y se permiten en todas las zonas y Claves, salvo que expresamente se señale lo contrario.

#### CAPÍTULO IV: RED DE RESERVA DE SUELO DOTACIONAL SECCIÓN PRIMERA: RED VIARIA (CLAVE RV)

##### Artículo 69: Sistema general viario

La red estructural viaria comprende las instalaciones y los espacios reservados para el trazado de la red viaria y exclusivamente dedicados al uso de vialidad, con el objeto de permitir la accesibilidad en las diversas áreas y sectores urbanos y asegurar un nivel de movilidad adecuado.

El régimen de la red de carreteras y sus zonas colindantes será el que corresponda de acuerdo con la legislación vigente, según se trate de vías estatales, autonómicas, provinciales o municipales.

Por éstos viales deberán discurrir las redes de instalaciones para servicios de las distintas zonas o sectores.

Se distinguen dos tipos de vías:

- a) Vías de penetración.
- b) Vías urbanas.

Las vías de penetración son carreteras que conectan el territorio planeado con la red de carreteras estatales, provinciales o municipales, con las condiciones que se establecen en el artículo 20 de las Ordenanzas de este P.G.M.O. Las vías urbanas constituyen un sistema viario mixto, tráfico rodado y peatonal, interior del territorio planeado, con las condiciones que se establecen en los artículos 51 a 53 de las Ordenanzas de éste Plan General.

En vías de nueva creación en todo tipo de suelo y en viales existentes en suelo no urbanizable, se establecen los anchos mínimos que se marcan en los planos de alineaciones.

En los cruces de dos vías de red básica, la edificación no podrá invadir el área suplementaria de protección y servidumbre cuando existan. Las líneas que delimitan la red viaria básica en los planos normativos del Plan, indican el orden de magnitud y disposición del suelo reservado para ésta.

Las instalaciones, edificaciones y carteles u otros medios de publicidad, en zona adyacente a las vías integrantes del sistema general viario, están sujetas en todo caso, y sin perjuicio de otras intervenciones a la licencia municipal.

En suelo no urbanizable los viales cuyo ancho oficial no esté definido en los planos del Plan General, se considerarán con un ancho mínimo de 8 m.

En relación a las vías pecuarias se estará a lo dispuesto, en cuanto a su protección, por la Normativa de la que es objeto su regulación, y en especial a lo señalado por la Orden de 22/02/93 de la Conselleria de Medio Ambiente y por la Ley 23/03/95 de la Jefatura del Estado. La clasificación de las vías pecuarias existentes en el término municipal, con su anchura legal es la siguiente:

VP1.-Colada Camino Viejo Rojales-Torrevieja 800 m. Longitud 6 m. de anchura.

VP2.-Colada Camino de Orihuela 2.600 m. Longitud 6 m. de anchura.

VP3.-Colada del Camino Viejo a Torrevieja 2.150 m. Longitud 6 m. de anchura.

VP4.- Colada del Camino de la Estación 2.375 m Longitud 6 m. de anchura.

Servidumbres de carreteras:

Se entiende como línea límite de edificación la definida como tal por la Ley 25/1988 de Carreteras o legislación que la sustituya.

Los usos permitidos en las zonas de afección y servidumbre de carreteras serán los establecidos en la legislación estatal o autonómica que sea de aplicación. En cualquier caso, requerirán autorización previa del organismo titular de la vía.

#### SECCIÓN SEGUNDA: RED DE PROTECCIÓN DE CAUCES Y BARRANCOS (CLAVE 62)

##### Artículo 70: definición y limitaciones

Constituyen esta Clave los terrenos ocupados por los ríos, ramblas y riberas, y los espacios laterales que constituyen su cauce y lecho natural.

Serán de dominio público los terrenos comprendidos en las delimitaciones realizadas al amparo de la legislación vigente de Aguas por los órganos correspondientes.

En materia de protección se estará lo dispuesto por estas normas y lo señalado en la Ley de la Generalitat Valenciana 6/1989 de 7 de julio, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Valenciana.

En estas áreas se prohíbe cualquier tipo de edificación, movimiento de tierras, de forestaciones de los márgenes, extracciones de áridos y la tala de árboles.

No pueden ser objeto de utilización que impliquen transformación de sus condiciones naturales actuales o infrinjan el concreto régimen limitativo establecido por su legislación específica.

Protección de recursos Hidráulicos, regulado por la Ley de Aguas, Ley 29/1986 y el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, RD 849/1986, establece una servidumbre de 5 m. y una zona de policía de 100 m. en la que se exigirá la autorización previa del Organismo de Cuenca, para realizar cualquier tipo de construcción.

#### SECCIÓN TERCERA: RED DE EQUIPAMIENTOS (CLAVE ED/RD/TD/ID/AD)

##### Artículo 71: definición:

Comprende los suelos destinados a usos comunitarios de exigencia colectiva.

El suelo destinado a equipamientos será:

- De titularidad pública: cuando esté o haya de estar adscrito al servicio público por formar parte del equipamiento comunitario previsto por el planeamiento, esté integrado en la red primaria de la ordenación estructural del territorio, proceda de cesiones gratuitas u obligatorias o de expropiaciones o bien se trate de un equipamiento existente de propiedad pública.

- De titularidad privada: cuando se trate de equipamientos existentes de titularidad privada.

Artículo 72: tipos de equipamientos a los efectos de esta Normativa:

Educativo cultural (ED) Centros docentes, bibliotecas, museos y otros servicios de análoga finalidad.

Deportivo - Recreativo (RD) Recintos cerrados (cubiertos o descubiertos) para la práctica del deporte e instalaciones fijas y edificios para concentraciones públicas o contemplación de espectáculos.

Asistencial (TD) Servicios sanitarios y de asistencia y bienestar social.

Infraestructuras y Servicios urbanos (ID) Instalaciones de protección civil, seguridad ciudadana, mantenimiento del medio ambiente, cementerios, abastos, infraestructuras del transporte y otras análogas.

Administrativo - Institucional (AD) Sedes institucionales y dependencias administrativas, judiciales, militares, religiosas y otras análogas.

Dado el carácter dotacional público de esta clave, se declaran expresamente incompatibles en ella el uso hotelero y comercial, excepto abastos.

Queda prohibido en esta zona las edificaciones que nos sean de equipamiento y en especial las de carácter residencial no vinculadas estrictamente al uso pormenorizado a que se destina el área

Las edificaciones destinadas a algunos de los usos antes citados, que a la aprobación del presente Planeamiento no cumplieren con alguno de los apartados contenidos en este artículo, no se consideran fuera de ordenación y no podrán dedicarse a otro distinto de los antes citados.

En ningún caso se permitirá el cambio del uso existente al de vivienda o comercial.

**Artículo 73: equipamientos existentes:**

Los equipamientos existentes en la actualidad, tanto de titularidad pública como privada, quedarán afectos al destino y tipo que se desarrolle realmente en el momento de la aprobación definitiva de este Plan General.

La modificación de los tipos de equipamientos de titularidad pública se realizará en función de las necesidades que concurren en cada caso concreto. El Ayuntamiento podrá autorizar puntualmente, en su caso las solicitudes de cambio de tipo de equipamiento de titularidad privada a la vista de las necesidades de la población o de otros criterios que puedan ser considerados, según se regula en el artículo 58.4 de la LRAU.

**Artículo 74: nuevos equipamientos:**

Los suelos destinados a nuevos equipamientos dentro del suelo urbanizable, podrán ser objeto de edificación, aún antes de que sea redactado, en su caso, el correspondiente Plan Parcial, previa ordenación del suelo a través de un Plan Especial que determine su destino, situación física, emplazamiento de los volúmenes, alturas y separación entre edificios colindantes y sistematización y accesos de los espacios libres.

El Ayuntamiento podrá crear o ampliar reservas de suelo dotacional mediante la redacción de Planes Especiales, en desarrollo del planeamiento general y parcial.

Sobre el suelo destinado a equipamientos en este Plan General que se hubiera adquirido por la Administración por cualquier título de Derecho Civil o Administrativo, incluso la cesión obligatoria gratuita, la Administración titular podrá, por el plazo máximo de noventa años, otorgar una concesión administrativa o constituir un derecho de superficie u otro de naturaleza análoga que atribuya a su titular la gestión del equipamiento en el Plan.

**Artículo 75: condiciones de la edificación**

a) Se autoriza en general el tipo de edificación abierta y aquellas otras autorizadas o exigidas en su momento por los organismos competentes en razón de la materia de que se trate, pudiéndose realizar edificación cerrada en las zonas que así lo permitan para otro tipo de edificios.

b) La máxima ocupación de la parcela en edificación abierta será del 65% en Clave 5 y del 100% en Claves 1, 2, y 3, de la superficie neta de parcela, atendiendo además a los retranqueos de parcela que se establecen en cada zona para edificación de viviendas.

c) La altura máxima será de 8,00 m. equivalente a dos plantas en zonas de Claves 5, 35 y de 10,00 m. equivalente a tres plantas en zonas de Claves 1, 2, 3, 33, salvo que se justifique mayor altura como consecuencia del desarrollo de la actividad del equipamiento.

d) El coeficiente de edificabilidad aplicable sobre parcela edificable neta no sobrepasará 1,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s que equivale a un volumen edificable de 5,20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> en zona de Claves 5, 34, 35 y de 3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s en zonas de Claves 1, 2, 3, 33.

e) Los retranqueos mínimos de la edificación a vial público o linderos será de 3 m. a cualquier linde en zonas de Claves 5, y 35 y ningún retranqueo en zonas de Claves de alineación a vial.

No obstante podrán autorizarse elementos singulares de señalización de estas zonas o como hito de la unidad de actuación con ocupaciones de 0,6% no contando ocupación de zonas voladas a más de 7 m. de altura y edificabilidad del 0,04 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s sobre parcela neta, pudiendo alcanzar los 15 m. de altura máxima.

**Artículo 76: equipamiento escolar (ED)**

Comprende los terrenos destinados a centros docentes públicos y privados, así como los que actualmente se dedican a este fin definidos en el plano correspondiente.

**Condiciones de edificación**

Los parámetros para el establecimiento de las reservas dotacionales escolares, vienen reflejados en el siguiente cuadro:

COLEGIOS DE EDUCACION INFANTIL - PRIMARIA			
LÍNEAS	PERFIL	PUESTOS ESCOLARES	SUPERFICIE EN M <sup>2</sup>
1	3I + 6P	225	5.500 - 6.000
2	6I + 12P	450	8.000 - 8.500
3	9I + 18P	675	10.500 - 11.000

INSTITUTOS DE EDUCACION SECUNDARIA		
PERFIL	PUESTOS ESCOLARES	SUPERFICIE EN M <sup>2</sup>
12SO	360	6.500 - 7.500
12SO - 4B + 2CF	560	10.000 - 11.000
12SO - 6B + 2CF	630	11.000 - 12.000
16SO - 4B + 2CF	680	11.500 - 12.500
16SO - 6B + 2CF	750	12.000 - 13.000
20SO - 4B + 2CF	800	12.500 - 13.500
20SO - 6B + 4CF	930	14.500 - 15.000
24SO - 6B - 8CF	1200	16.000 - 17.000

I = Infantil P = Primaria SO = Secundaria Obligatoria B = Bachiller

CF = Ciclos formativos.

La edificación en general será de tipo abierta o cerrada según las necesidades y atendiendo a la tipología de edificación donde se ubican.

Se autorizarán tres plantas con una altura máxima inferior a 12 m. en todas las claves.

Las nuevas edificaciones se retranquearán un mínimo de 3 m. de las alineaciones oficiales y 3 m. a otros lindes en zonas de Claves 5, y 35 y ningún retranqueo en zonas de Claves de alineación a vial.

**Condiciones de uso**

Serán los derivados de la función docente, constituidos por educación infantil, preescolar, Educación secundaria obligatoria, Bachillerato y Ciclos formativos, Escuelas Taller, etc. de acuerdo con las normas exigidas por la Conselleria de Cultura, Educació i Ciència.

Se autoriza el uso de vivienda unifamiliar cuando sea absolutamente necesario y exclusivamente para vigilancia y mantenimiento del centro.

**Artículo 77: Equipamiento Deportivo – Recreativo (RD)**

**Definición y delimitación**

Comprende los terrenos dedicados a la práctica o enseñanza de la cultura física, cuya concreción se recoge en el plano correspondiente.

**Condiciones de edificación**

Las condiciones de volumen, altura, ocupación y retranqueos; serán las exigencias por la instalación de que se trate, debiendo retranquearse un mínimo de 3 m. De las alineaciones oficiales y 3 m. a otros lindes en Clave 5, siempre y cuando se trate de instalaciones deportivas en parcelas de más de 3.000 m<sup>2</sup>

La edificabilidad y ocupación permitida en este tipo de equipamiento será de la máxima que permita el solar o la parcela con el mínimo de parcela fijado en el párrafo anterior para la edificación destinada al uso estrictamente deportivo en caso de pabellones cubiertos atendiendo a los retranqueos y plazas de aparcamiento igual al aforo, de acuerdo al Reglamento de Espectáculos, no obstante se permiten instalaciones complementarias como vestuarios, duchas, bares, etc. o vivienda para el vigilante. No presentarán una edificabilidad mayor de 1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s distribuidas en una o dos plantas indistintamente sin perjuicio del resto de condiciones de edificación.

**Condiciones de uso**

Estas instalaciones se destinarán a la práctica del deporte y actividades complementarias tales como vestuarios, bares, duchas, pabellones deportivos, vivienda para vigilancia, etc.

**SECCIÓN CUARTA: RED DE ESPACIOS LIBRES (CLAVE QL/JL/AL)****Artículo 78: definición y delimitación**

Comprende los terrenos de uso público dedicados a parques y jardines, paseos, plazas, viales e itinerarios peatonales, repoblaciones arbóreas, destinados al recreo y expansión de la población así como al aislamiento y protección entre zonas de distinta utilización y las zonas de aparcamiento libre.

- a) Parques Urbanos (QL)
- b) Jardines Urbanos (JL)
- c) Areas de juegos (AL)

Su delimitación viene grafiada en los planos correspondientes del presente Planeamiento.

A efectos del computo de estándares mínimos, no podrán computarse estos espacios cuando se encuentren situados en terrenos con pendientes medias de un valor superior al 8 por ciento (o del 12 por ciento para trayectos de longitud inferior a 50 m.), o ubicados en zonas de torrentes, riberas o espacios de protección de líneas de alta tensión.

Deberán constituir piezas de identidad propia, tendrán el tamaño mínimo y grado de concentración que se establecerá según la zona en que se encuentren, y, en su caso, sólo admitirán pequeñas edificaciones relacionadas con el uso y destino de los espacios libres, y cuyas condiciones serán las establecidas en los puntos siguientes:

Se denominan Parques Urbanos (QL) los espacios libres de superficie superior o igual a 25.000 m<sup>2</sup>, en los que pueda inscribirse un círculo de 150 m de diámetro. Sólo se admitirán en ellos edificaciones con las características señaladas en el punto anterior y que cumplan con las siguientes condiciones:

- Ocupación máxima: 2%.
- Altura máxima: 4 metros.

Se denominan Jardines Urbanos (JL) los espacios libres que cumplan, al menos las siguientes condiciones:

- Que pueda inscribirse en su perímetro un círculo o polígono equilátero de superficie superior a 2.000 m<sup>2</sup>.

- Que cuente con una superficie mínima de 2.500 m<sup>2</sup> y que en posición tangente a cualquier punto de su perímetro se pueda inscribir, dentro de su espacio libre, un círculo de 25 m<sup>2</sup> de superficie o un polígono equilátero de la misma superficie.

- Que cuente con una superficie mínima de 3.000 m<sup>2</sup> y que en posición tangente a cualquier punto de su perímetro se pueda inscribir, dentro del espacio libre, un círculo de 500 m<sup>2</sup> de superficie o un polígono equilátero de la misma superficie.

Sólo se admitirán en ellos edificaciones con las características señaladas en los puntos anteriores que cumplan las siguientes condiciones

- Ocupación máxima: 2%.
- Altura máxima: 4 metros.

Se denominan Areas de Juego (AL) aquellas que sean colindantes a un equipamiento educativo - cultural o pueda inscribirse en ellas un círculo de 12 m. En cualquier caso su superficie ha de ser igual o mayor que 200 m<sup>2</sup>. Si no se cumple esta condición, será considerado espacio verde asociado a viario.

Sólo se admitirán en ellos edificaciones con las características señaladas anteriormente que cumplan las siguientes condiciones

- Ocupación máxima: 1 por ciento.
- Altura máxima: 4 metros.

No obstante, en todos los casos podrán realizarse elementos singulares, como hito de zonas o unidades de actuación con ocupaciones de 0,6% no contando ocupaciones en zonas voladas a más de 7 m. de altura sobre parcela neta y edificabilidad de 0,04m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s sobre parcela neta, pudiendo llegar hasta 15 m. de altura contando desde la rasante hasta la parte más alta del elemento singular sin contar elementos de instalaciones.

Se podrán efectuar concesiones por parte del Ayuntamiento para explotaciones privadas tales como bares, kioscos para venta de periódicos, flores etc. siempre que se

realicen a base de construcciones ligeras que armonicen con el entorno, cumplan con las condiciones contenidas en el artículo 68 y no sobrepasen 20 m<sup>2</sup> construidos.

**SECCIÓN QUINTA: RED DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA (CLAVE Q)****Artículo 79: definición y limitaciones**

Constituye esta clave los terrenos donde se encuentran restos o yacimientos arqueológicos, y serán de dominio público estando en materia de protección a lo dispuesto en estas normas y a lo señalado en la Ley de la Generalitat Valenciana 6/1989 de julio, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Valenciana.

Asimismo esta clave incluye los terrenos afectados por la Noria en el paraje "El Pantano de Benjófár", incluida en el inventario del Patrimonio Cultural, Etnológico de la Vega Baja.

Se propone un nivel de Protección Parcial con las determinaciones que establece el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, formando parte de la Red Estructural de Ordenación.

Cualquier movimiento de tierras, vallado y o edificación auxiliar deberá contar con la previa autorización de la Consellería de Medio Ambiente.

**CAPÍTULO V: PARÁMETROS Y TIPOS DE ORDENACIÓN****SECCIÓN PRIMERA: DISPOSICIONES COMUNES A TODOS LOS TIPOS DE ORDENACIÓN****Artículo 80: tipos de ordenación.**

La ordenación física de la edificación según la disposición de los espacios libres y los ocupados por la edificación, se regula a través de los siguientes tipos de ordenación.

1.- Edificación según alineación a vial.

2.- Edificación aislada.

**Artículo 81: edificabilidad.**

1.- Se define la densidad de viviendas como la relación existente entre el número máximo de viviendas que pueden construirse en una zona determinada y, la superficie del área de dicha zona.

Se expresa en número de viviendas dividido por Hectáreas.

2.- Se define la densidad de viviendas por manzana como la relación existente entre el número máximo de viviendas que pueden construirse en dicha manzana y la superficie de la misma.

3.- Se define la intensidad de edificación, o edificabilidad bruta, como la relación existente entre la superficie total de techo edificable del sector y su superficie. Se expresa en metros cuadrados de techo dividido por metros cuadrados de suelo.

4.- Se define la intensidad de edificación por parcela, o edificabilidad neta, como la relación existente entre la superficie de techo edificable y la superficie de la parcela. Se expresa en metros cuadrados de techo dividido por metros cuadrados de suelo.

5.- Se considera superficie de techo edificable la suma de todas las superficies cubiertas correspondientes a las plantas que tengan la consideración de planta baja o de piso.

**Artículo 82: parcela.**

Se entiende por parcela toda porción de suelo urbano o urbanizable, destinada parcial o totalmente a la construcción de un edificio sobre la misma.

La unidad de parcela resultante del planeamiento puede no coincidir con la unidad de propiedad, pudiéndose dar el caso de que una de aquellas comprenda varias de éstas o viceversa.

Será condición imprescindible para que una parcela tenga la condición de edificable que cumpla las condiciones definidas en la Normativa Urbanística y en las Ordenanzas Municipales.

Cuando en el Plan General o en los documentos que lo desarrollan se establezcan unas condiciones mínimas de superficie, dimensiones o forma de la parcela, será obligatorio para poder edificar que se cumplan tales condiciones.

Serán indivisibles:

- Las parcelas determinadas como mínimas en el correspondiente planeamiento, a fin de constituir fincas independientes.

- Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínima en el planeamiento, salvo si los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca.

- Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima en el planeamiento, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior.

- Las parcelas edificables con arreglo a una determinada relación entre superficie de suelo y superficie construible, cuando se edificará la correspondiente a toda la superficie de suelo, o, en el supuesto de que se edificase la correspondiente a sólo una parte de ella, la restante, si fuera inferior a la parcela mínima, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.

La cualidad de indivisible de una parcela deberá hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

Artículo 83: ocupación de parcela.

En las Normas de cada zona se fijan los porcentajes de ocupación máxima de la parcela por la edificación. La ocupación se medirá por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación, sin incluir los cuerpos y elementos salientes de cualquier tipo. Dicha ocupación se refiere normalmente a todas las plantas, incluida la planta de sótano, a no ser que expresamente se manifieste lo contrario.

Se denomina ocupación sobre rasante a la proyección horizontal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación situado por encima de la rasante.

Se denomina ocupación bajo la rasante, a la proyección sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación situado por debajo de ella.

Artículo 84: afecciones y servidumbres.

Los suelos sujetos a las distintas afecciones y servidumbres tienen limitada la posibilidad de realizar determinadas obras o éstas habrán de sujetarse a informe preceptivo o autorización, previa a la concesión de licencia municipal.

En cualquier caso, dichos suelos estarán regulados, además de por las prescripciones de este Plan General, por la legislación específica del elemento que genera la afección o servidumbre.

Como principales afecciones y servidumbres a tener en consideración, de acuerdo con el punto anterior, cabe señalar las producidas por los elementos siguientes:

- Carreteras estatales.
- Carreteras autonómicas y provinciales.
- Barrancos.
- Cementerios.
- Vías pecuarias.
- Transporte de energía eléctrica.
- Señales geodésicas.
- Telecomunicaciones.
- Río Segura.

#### SECCIÓN SEGUNDA: ALINEACIÓN A VIAL. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 85: alineación a vial.

Es la línea que señala el límite entre los espacios de dominio público destinados a viario o espacios libres y las parcelas o solares de dominio público o privado que son susceptibles de ser edificados.

En el tipo de ordenación según alineación a vial, la línea de fachada coincide con la alineación oficial de la calle, salvo en los casos de retranqueos permitidos en estas Normas.

Artículo 86: línea de fachada.

Es la línea a partir de la cual deberá levantarse la edificación y coincide con el tramo de alineación de vial perteneciente a cada parcela, incluido el chaflán cuando lo hubiere.

Las alineaciones interiores de los edificios correspondientes a los patios de manzana definen las dimensiones de los mismos, las cuales podrán aumentarse pero no disminuirse.

Artículo 87: ancho de vial.

Es la distancia más corta entre las dos alineaciones de un vial para cada tramo del mismo comprendido entre dos esquinas o chaflanes. Se toma en ciertas zonas como base para determinar algunas características de la edificación.

Si las alineaciones de vial están constituidas por rectas o curvas paralelas, de forma tal que su distancia sea constante en todo un tramo del vial, se tomará siempre esta distancia como ancho del vial entre dos esquinas o chaflanes.

Si las alineaciones de vial no son paralelas o presentan ensanchamientos, retranqueos o cualquier otro tipo de irregularidad, se tomará como ancho de vial, para cada tramo de calle comprendido entre dos esquinas o chaflanes, el mínimo ancho en el tramo considerado.

A efectos de determinación del ancho de los viales, para establecer parámetros definidos en estas Normas, será de aplicación el baremo de anchos oficiales de calles aprobado por el Excmo. Ayuntamiento.

El ancho de viales de nueva apertura o de aquellos tramos que no estén incluidos en el baremo de anchos oficiales, será el que, en virtud del Plan y del proyecto de urbanización se afecte realmente al uso público.

Artículo 88: manzana.

Se denomina Manzana toda aquella superficie regular de suelo que se encuentre expresamente delimitada en el Plan General, o en los documentos que lo desarrollan, por alineaciones de vial o por espacios libres y que tenga una línea de fachada continua, pudiendo contener diversas calificaciones y dominios de suelo.

Artículo 89: altura reguladora y número de plantas.

El número máximo de plantas edificable para cada manzana es el grafiado en los planos de ordenación a escala 1/2000.

La determinación del punto en que se medirá la altura reguladora del edificio será el siguiente, en función del número de fachadas de que conste.

Edificios con frente a una sola vía.

Si la rasante de la calle, tomada en la línea de fachada, es tal que la diferencia de niveles entre el extremo de la fachada de mayor cota y el centro de la misma es menor de 0,60 m. Se tomará en el centro de la fachada, a partir de la rasante de la acera en este punto. Si por el contrario, esta diferencia de niveles es mayor de 0,60 m., la mencionada altura se tomará a partir de un nivel situado a 0,60 m. Por debajo de la cota del extremo de la línea de fachada de mayor cota.

Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán.

La altura se determinará operándose en el conjunto de las fachadas como si fuera una sola, de acuerdo con la lectura anterior.

Edificios con frente a dos vías públicas que no formen esquina o chaflán.

La altura se determinará independientemente para cada una de las fachadas.

Artículo 90: profundidad edificable.

Se entiende por profundidad edificable de una parcela en planta de pisos, la distancia, medida desde la línea de fachada, al fondo de la edificación. No se fija una profundidad edificable en ningún caso.

Artículo 91: regularización de volúmenes.

1.- Edificios con frente a una sola vía.

En el caso de que al edificio le correspondan dos alturas diferentes podrá regularizarse el volumen sin incrementar el aprovechamiento que le otorgue el Plan, siempre y cuando la mayor de las alturas afecte a un ancho de fachada superior a 4 m. y una superficie superior al 30% del solar, o bien, cuando la mayor altura afecte a una longitud inferior a 4 m. y una superficie superior al 50% del solar. En estos casos, la mayor de las alturas únicamente podrá invadir la zona de menor altura cuando quede situada por debajo de un plano inclinado de 45° que pase por la línea de intersección de la fachada de menor altura, con el plano horizontal definido por su altura.

Si no se cumplen las condiciones del punto anterior, el solar debe edificarse con la menor de las alturas que otorgue el Plan.

2.- Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán.

Se estará a lo señalado en el punto anterior, con la salvedad de que la condición de afección a una longitud de fachada de 4 m., debe cumplirse en sólo una de las dos fachadas del edificio.

3.- Edificios con frente a dos vías públicas que no formen esquina o chaflán.

Se estará en lo establecido en el punto 2. No obstante, se habrá de cumplir en cualquier caso, para la calle a la que corresponde menor altura, que la mayor altura de edificación quede situada por debajo de un plano inclinado de 45° que pase por la línea de intersección de la fachada recayente a dicha calle, con el plano horizontal definido por su altura reguladora.

En todos los casos, aún cuando existiera defecto de aprovechamiento por aplicación de la regla general de reordenación de volúmenes, éste no podrá compensarse.

Artículo 92: cuerpos salientes a vía pública.

En las zonas de edificación según alineación a vial y para lo no previsto en las condiciones particulares de cada zona, regirán las siguientes normas generales sobre salientes.

1.- Se prohíben todos los cuerpos salientes en calles cuyo ancho oficial se a inferior a 6 m. con excepción de las condiciones particulares establecidas para las claves 1 y 2.

2.- El vuelo máximo, medido perpendicularmente al plano de fachada en cualquier punto de la misma, no será superior a 0,80 m en calles entre 6 y 10 m.

De 1 m. en calles de más de 10 m.

3.- La longitud máxima total de cuerpos salientes no podrá ocupar más del 60% de la longitud de la fachada, medida sobre la alineación de vial. Dichos cuerpos podrán acumularse en las distintas plantas, de forma que en su conjunto no superen la longitud máxima de vuelos permitida en el edificio.

4.- La cara inferior de los cuerpos salientes regulados en este artículo, deberán situarse a una altura no inferior a 3,60 m. sobre la rasante de la acera, medida en su punto más desfavorable.

5.- Se permiten los vuelos del forjado de cubierta, en toda la longitud de fachada, con excepción de lo señalado expresamente para las claves 1 y 2.

SECCIÓN TERCERA: EDIFICACIÓN AISLADA. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 93: cuerpos salientes y superficie de ocupación en planta.

1.- Las dimensiones, forma y superficie en planta de los cuerpos salientes cerrados, semicerrados y abiertos, computarán en su totalidad a los efectos de ocupación máxima en planta baja y a los efectos de separaciones a lindes de parcela.

2.- La superficie en planta de los cuerpos salientes, computará a efectos de cálculo de superficie de techo edificables en las siguientes proporciones:

Cuerpos cerrados 100%

Cuerpos semicerrados 50%

Cuerpos abiertos No computan

3.- Las superficies de los patios de luces computarán a efectos de ocupación y no computarán en cuanto a la superficie de techo edificada.

4.- Computarán a efectos de edificabilidad los cuerpos cerrados volados, el 50 % de los porches abiertos, soportales y marquesinas, excepto estas últimas si están ubicadas sobre superficies destinadas a aparcamientos y siempre que no sobrepasen la ocupación máxima permitida para ellos. En estos casos, las marquesinas, que deberán estar construidas con elementos ligeros y la tipología propia del fin a que se destinan, no computarán como edificabilidad.

Asimismo, no computarán a efectos de edificabilidad, las barbacoas abiertas, los cuartos de máquinas de piscinas, los sótanos y semisótanos, considerando estos como la 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.

5.- Computarán a los efectos de ocupación todas las construcciones e instalaciones situadas en el interior de la parcela, salvo pequeñas instalaciones.

6.- En caso de que la edificación recaiga a vía pública, serán de aplicación para cuerpos salientes abiertos cerrados

o semicerrados y sobre las fachadas que incidan sobre aquélla, las condiciones establecidas en el artículo 92 para alineación a vial.

7.- En caso de que la edificación se encuentre retranqueada respecto a la vía pública, los cuerpos salientes deberán situarse a una altura no inferior a 3,00 m sobre la rasante de la parcela.

CAPÍTULO VI: SUELO URBANO

SECCIÓN PRIMERA: REGULACIÓN

Artículo 94: disposiciones generales

El Plan General establece la ordenación pormenorizada del suelo urbano, mediante su división en zonas de usos y tipología homogéneas.

Delimita las áreas de Reparto, determinando su Aprovechamiento Tipo, así como las Unidades de Ejecución donde éstas sean precisas para la transformación de los terrenos en solares, incorporándolos al proceso urbanizador.

Este capítulo regula la ordenación urbanística de cada zona mediante parámetros tipológicos básicos de sus construcciones, en función de sus usos característicos.

Establece asimismo la edificabilidad máxima y los usos permitidos en función del destino del suelo.

Las características morfológicas y ornamentales de las edificaciones se regulan en las Ordenanzas de la edificación de este Plan, mediante las cuales se completan los parámetros definitivos de las mismas.

Para que el suelo urbanizable ordenado pormenorizadamente sea edificable es necesario el desarrollo de las correspondientes Unidades de Ejecución

Artículo 95: zonas

En función de las principales características de la morfología urbana, tipología de edificación y usos dominantes se distinguen las siguientes zonas en suelo urbano:

- Zona 1 Núcleo Histórico (Clave 1)

- Zona 2 Ampliación de casco (Clave 2)

- Zona 3 Ensanche (Clave 3)

- Zona 4 Edificación abierta (Clave 4)

- Zona 5 Viviendas aisladas y adosadas (Clave 5)

- Zona 6 Industrial aislada (Clave 6)

La clave 5 se desarrolla en varias subclaves, todas ellas con la tipología de viviendas aisladas o adosadas, pero con distintas edificabilidades y dimensiones de parcelas.

Para cada zona se concreta el uso característico, y los compatibles en las ordenanzas de este Plan General.

En estas Normas se definirán las características particulares de edificación que afectan directamente al aprovechamiento de las parcelas o solares.

Artículo 96: cálculo de la edificabilidad

Cuando no se indique en esta normativa expresamente la edificabilidad expresada en metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo, será la que resulte de la aplicación de los parámetros de ocupación, altura y número de plantas máximo, o bien del fondo edificable y la altura que establezca el Plan.

La altura edificable en cada zona es la expresada en los planos de ordenación pormenorizada a escala 1:2.000 y en las fichas de cada área de reparto.

Artículo 97: aprovechamiento susceptible de apropiación

El aprovechamiento susceptible de apropiación para cada parcela es el que resulte de restar al noventa por ciento del Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto a la que pertenece, calculado según el artículo 39-3; el porcentaje de cesiones gratuitas para dotaciones públicas que figura en la ficha correspondiente, a excepción de aquellas áreas en las que ya han cumplido con sus deberes urbanísticos de cesión.

SECCIÓN SEGUNDA: ZONA DE NÚCLEO HISTÓRICO NUH (CLAVE 1)

Artículo 98: ámbito y delimitación

La zona de Núcleo Histórico está constituido por el suelo urbano de consolidación más remota, está delimitado por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de Ordenación Estructural, Clasificación del Suelo, Zonas de Ordenación.

**Artículo 99: configuración de la zona:**

La zona de Núcleo Histórico se configura por la integración del sistema de ordenación por alineación de calle, la tipología edificatoria de manzana compacta y el uso global residencial.

**Artículo 100: usos pormenorizados:**

a.- Uso dominante Residencial: tanto unitario como múltiple.

b.- Usos compatibles:

Terciario: con las limitaciones que, en su caso, establezca la ficha de zona.

Dotacional con las limitaciones que se establezca la ficha de zona.

Almacenes, talleres artesanales con las limitaciones que establezca la ficha de zona.

c.- Usos incompatibles:

Industrial en el resto de categorías diferentes a los talleres artesanales y almacenes.

**Artículo 101: parámetros urbanísticos:**

- Relativos a la manzana y al vial:

Alineaciones de viales y rasantes:

Serán las que existen actualmente, y señalan el límite que separa los suelos destinados a viales y espacios libres públicos de las parcelas edificables.

Rasantes son las líneas señaladas en el planeamiento o con arreglo a las determinaciones del mismo como perfil longitudinal de las vías públicas. Se encuentran grafiadas en los planos denominados, de Calificación y Regulación del Suelo, Alineaciones y Rasantes.

- Relativos a la parcela:

Parcela mínima edificable queda definida por las condiciones de dimensiones (parcela mínima y frente mínimo de parcela) y forma (círculo inscrito mínimo y ángulos medianeros) que se concretan en la ficha de zona.

En cualquier caso la superficie de parcela mínima será de 80 m<sup>2</sup>.

Se consideran edificables los solares situados en el caso antiguo, siempre que permitan la edificación de viviendas exteriores, mínimas, y demás estén inscritos en el Registro de la Propiedad, con anterioridad a la aprobación de este Plan.

La fachada mínima será de 4 m.

En aquellos solares situados entre edificaciones existentes o en aquéllos en los que resulte imposible una regularización con los solares colindantes, se admitirá como fachada mínima lo que realmente tenga el solar objeto de edificación

- Relativos al volumen y a la forma:

Número máximo de plantas y altura reguladora:

El número de plantas es el que se concreta en la ficha de zona o en su caso queda reflejado en los planos de Ordenación correspondientes, estableciéndose las siguientes alturas reguladoras en función del número de las mismas.

NUMERO DE PLANTAS	A.R.M.
B + 1 (II)	7,00 M.
B + 2 (III)	10,00 M.

**Cuerpos y elementos salientes.**

Se admiten cuerpos salientes, semicerrados o balcones, en una extensión máxima equivalente al 60% de la longitud de la fachada, con las siguientes limitaciones de vuelos.

- La separación mínima de las medianeras será de 0,60 m. Dejando un ángulo de 45º respecto de la fachada.

- El vuelo máximo desde el plano de fachada vendrá determinado en función del ancho de la calle.

En calles de menos de 6 m. 0,40 m.

Calles entre 6 m y 10 m. 0,80 m.

Calles de más de 10 m. 1,00 m.

Los vuelos correspondientes al forjado de cubierta y a los aleros podrán superar en 0,10 m. Los valores máximos establecidos para balcones abiertos y en toda la longitud de la fachada.

**Sótanos y semisótanos:**

Se permiten los sótanos y semisótanos, siempre que el nivel del suelo de los mismos este más alto que el alcantariado del vial por el que se accede a ellos, debiendo disponerse además válvula antiretorno para desagüe del mismo.

**Artículo 102: condiciones topológicas de la edificación:**  
Será la de manzana compacta.

Manzana compacta: es 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.

No se autorizan retranqueos de la edificación que dejen medianeras al descubierto, salvo en las medianeras de los edificios que estén fuera de ordenación, siendo necesario en este caso algún tipo de tratamiento de fachada.

**Artículo 103: otras condiciones:**

Dotación de aparcamientos: se exigirá si así lo dispone la ficha de zona y en las condiciones que se establezcan en las mismas.

Zonas verdes y espacios libres: el coeficiente de edificabilidad máximo y el coeficiente de ocupación máximo serán los que se establecen en el artículo 78.

Equipamientos: los parámetros urbanísticos aplicables serán los mismos expresados en los artículos 75, 76 y 77.

**SECCIÓN TERCERA: ZONA DE AMPLIACIÓN DE CASCO  
ACA (CLAVE 2)**

**Artículo 104: ámbito y delimitación**

La zona de Ampliación de Casco está constituido por el suelo urbano más antiguo, continuación del Núcleo Histórico pero con menor grado de interés, está delimitado por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de Ordenación Estructural, Clasificación del Suelo, Zonas de Ordenación.

**Artículo 105: configuración de la zona:**

La zona de Ampliación de Casco se configura por la integración del sistema de ordenación por alineación de calle, la tipología edificatoria de manzana compacta y el uso global residencial.

**Artículo 106: usos pormenorizados:**

a.- Uso dominante Residencial: tanto unitario como múltiple.

b.- Usos compatibles:

Terciario: con las limitaciones que, en su caso, establezca la ficha de zona.

Dotacional con las limitaciones que se establezca la ficha de zona.

Almacenes y talleres artesanales con las limitaciones que establezca la ficha de zona.

c.- Usos incompatibles:

Industrial en el resto de categorías diferentes a los talleres artesanales y almacenes.

**Artículo 107: parámetros urbanísticos:**

- Relativos a la manzana y al vial:

Alineaciones de viales y rasantes:

Serán las que existen actualmente, y señalan el límite que separa los suelos destinados a viales y espacios libres públicos de las parcelas edificables.

Rasantes son las líneas señaladas en el planeamiento o con arreglo a las determinaciones del mismo como perfil longitudinal de las vías públicas. Se encuentran grafiadas en los planos denominados, de Calificación y Regulación del Suelo, Alineaciones y Rasantes.

- Relativos a la parcela:

Será de aplicación lo establecido para la zona de Clave 1 - Relativos al volumen y a la forma:

Número máximo de plantas y altura reguladora:

El número de plantas es el que se concreta en la ficha de zona o en su caso queda reflejado en los planos de Ordenación correspondientes, estableciéndose las siguientes alturas reguladoras en función del número de las mismas.

NUMERO DE PLANTAS	A.R.M.
B + 1 (II)	7,00 M.



Cuerpos y elementos salientes.

Será de aplicación lo establecido para la zona de Clave 1 Sótanos y semisótanos:

Será de aplicación lo establecido para la zona de Clave 1

Artículo 108: Condiciones tipológicas de la edificación:

Será de aplicación lo establecido para la zona de Clave 1

Artículo 109: Otras condiciones:

Será de aplicación lo establecido para la zona de Clave 1

SECCIÓN CUARTA: ZONA DE ENSANCHE ENS (CLAVE 3)

Artículo 110: ámbito y delimitación

La zona de Ensanche está constituido por el suelo urbano consolidado a partir de la década de los 60 aproximadamente y que en la actualidad todavía se están desarrollando unidades de ejecución.

Está delimitado por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de Ordenación Estructural, Clasificación del Suelo, Zonas de Ordenación.

Artículo 111: configuración de la zona:

La zona de Ensanche se configura por la integración del sistema de ordenación por alineación de calle, la tipología edificatoria de manzana compacta y el uso global residencial.

Artículo 112: usos pormenorizados:

a.- Uso dominante Residencial: tanto unitario como múltiple.

b.- Usos compatibles:

Terciario: con las limitaciones que, en su caso, establezca la ficha de zona.

Dotacional con las limitaciones que se establezca la ficha de zona.

Almacenes y talleres artesanales con las limitaciones que establezca la ficha de zona.

c.- Usos incompatibles:

Industrial en el resto de categorías diferentes a los talleres artesanales y almacenes.

Artículo 113: parámetros urbanísticos:

- Relativos a la manzana y al vial:

Alineaciones de viales y rasantes:

Serán las que existen actualmente, y señalan el límite que separa los suelos destinados a viales y espacios libres públicos de las parcelas edificables.

Rasantes son las líneas señaladas en el planeamiento o con arreglo a las determinaciones del mismo como perfil longitudinal de las vías públicas. Se encuentran grafiadas en los planos denominados, de Calificación y Regulación del Suelo, Alineaciones y Rasantes.

- Relativos a la parcela:

Parcela mínima edificable queda definida por las condiciones de dimensiones (parcela mínima y frente mínimo de parcela) y forma (círculo inscrito mínimo y ángulos medianeros) que se concretan en la ficha de zona.

En cualquier caso la superficie de parcela mínima será de 80 m<sup>2</sup>.

La fachada mínima será de 4 m.

- Relativos a la posición:

En la tipología de manzana compacta, la profundidad edificable es libre, y puede ocuparse la totalidad de la parcela.

Estos parámetros quedan reflejados en los planos de alineaciones y rasantes

- Relativos al volumen y a la forma:

Número máximo de plantas y altura reguladora:

El número de plantas es el que se concreta en la ficha de zona o en su caso queda reflejado en los planos de Ordenación correspondientes, estableciéndose las siguientes alturas reguladoras en función del número de las mismas.

NUMERO DE PLANTAS	A.R.M.
B + 1 (II)	7,00 M
B + 2 (III)	10,00 M

Cuerpos y elementos salientes.

Se admiten cuerpos salientes, cerrados, semicerrados o balcones, en una extensión máxima equivalente al 60% de la longitud de la fachada, con las siguientes limitaciones de vuelos.

La distancia mínima entre la cara inferior del vuelo y la acera será de 3,60 m.

La separación mínima de las medianeras será de 0,60 m. Dejando un ángulo de 45 ° respecto de la fachada.

El vuelo máximo desde el plano de fachada vendrá determinado en función del ancho de la calle.

Calles entre 6 m y 10 m. 0,80 m.

Calles de más de 10 m. 1,00 m.

Los vuelos correspondientes al forjado de cubierta y a los aleros podrán superar en 0,10 m. los valores máximos establecidos para balcones abiertos y en toda la longitud de la fachada.

Sótanos y semisótanos:

Se permiten los sótanos y semisótanos, siempre que el nivel del suelo de los mismos este más alto que el alcantariado del vial por el que se accede a ellos, debiendo disponer-se además válvula antiretorno para desagüe del mismo.

Artículo 114: condiciones tipológicas de la edificación:

Será la de manzana compacta y manzana cerrada.

Manzana compacta: es 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.

No se autorizan retranqueos de la edificación que dejen medianeras al descubierto, salvo en las medianeras de los edificios que estén fuera de ordenación, siendo necesario en este caso algún tipo de tratamiento de fachada.

Artículo 115: otras condiciones:

Dotación de aparcamientos: se exigirá si así lo dispone la ficha de zona y en las condiciones que se establezcan en las mismas.

Zonas verdes y espacios libres: el coeficiente de edificabilidad máximo y el coeficiente de ocupación máximo serán los que se establecen en el artículo 78.

Equipamientos: los parámetros urbanísticos aplicables serán los mismos expresados en los artículos 75, 76 y 77.

SECCIÓN QUINTA: ZONA DE EDIFICACIÓN ABIERTA EDA (CLAVE 4/1)

Artículo 116: ámbito y delimitación

La zona de Edificación abierta está constituido por una manzana al Noreste del Suelo Urbano, que las NNSS calificaban para usos terciarios.

Está delimitado por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de Ordenación Estructural, Clasificación del Suelo, Zonas de Ordenación.

Artículo 117: configuración de la zona:

La zona de Edificación abierta se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque exento y el uso global terciario.

El plan califica con la Clave 4 los terrenos, a través de una configuración rígida señalando las alineaciones de la edificación y el número máximo de plantas.

Artículo 118: usos pormenorizados:

a.- Uso dominante Terciario.

b.- Usos compatibles:

Almacenes, con las limitaciones que, en su caso, establezca la ficha de zona.

Dotacional con las limitaciones que se establezca la ficha de zona.

Talleres artesanales con las limitaciones que establezca la ficha de zona.

c.- Usos incompatibles:

Residencial

Industrial en el resto de categorías diferentes a los talleres artesanales y almacenes.

Artículo 119: parámetros urbanísticos:

- Relativos a la manzana y al vial:

Alineaciones de viales y rasantes:

Serán las que el plan determine en configuración rígida, y señalan el límite que separa los suelos destinados a viales y espacios libres públicos de las parcelas edificables.

Rasantes son las líneas señaladas en el planeamiento o con arreglo a las determinaciones del mismo como perfil longitudinal de las vías públicas. Se encuentran grafiadas en los planos denominados, de Calificación y Regulación del Suelo, Alineaciones y Rasantes.

Relativos a la parcela:

Parcela mínima y longitud mínima de fachada:

Parcela mínima 250 m<sup>2</sup>

Longitud mínima de fachada 10 m.

Longitud máxima de bloque 80 m.

Relativos a la posición:

Retranqueos:

La separación mínima de la edificación, incluidos vuelos, al frente de fachada será de 5 m.

La distancia mínima entre bloques dentro de la misma parcela será igual, en metros, a la semisuma del número de plantas de los bloques, multiplicada por 2,50, con un mínimo de 5 m.

Relativos a la intensidad:

Coefficientes de ocupación.

Es aquella para la cual el Plan define gráficamente la forma y ocupación superficial de la edificación, indicándose el número de plantas máximo de cada cuerpo de edificación. Las condiciones generales de la edificación serán las reguladas para la tipología de alineación a vial.

Coefficientes de edificabilidad.

La edificabilidad máxima permitida es de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

- Relativos al volumen y a la forma:

Número máximo de plantas y altura reguladora:

El número de plantas es el que se concreta en la ficha de zona o en su caso queda reflejado en los planos de Ordenación correspondientes, estableciéndose como número máximo de plantas III (planta baja más dos plantas). Las alturas reguladoras en función del número de plantas son las siguientes.

NUMERO DE PLANTAS	A. R. M.
B + 1 (II)	7,00 M
B + 2 (III)	10,00 M

La Planta Baja podrá desdoblarse mediante la construcción de un altillo o entreplanta dentro del volumen útil de dicha planta baja, con acceso exclusivamente desde ella y formando a todos los efectos, parte de la misma. La superficie del altillo no excederá del 50% de la superficie de la planta baja y no ocupará en fachadas más del 40% de la longitud de la misma. La altura libre mínima de cualquiera de las partes en que se descomponga la planta baja, será de 2,20 m.

Cuerpos y elementos salientes.

Se admiten cuerpos salientes, cerrados, semicerrados o balcones, en una extensión máxima equivalente al 60% de la longitud de la fachada, con las siguientes limitaciones de vuelos.

La distancia mínima entre la cara inferior del vuelo y la acera será de 3,60 m.

La separación mínima de las medianeras será de 0,60 m. Dejando un ángulo de 45º respecto de la fachada.

El vuelo máximo desde el plano de fachada será de 1,00 m

Los vuelos correspondientes al forjado de cubierta y a los aleros podrán superar en 0,10 m. los valores máximos establecidos para balcones abiertos y en toda la longitud de la fachada.

Sótanos y semisótanos:

Se permiten los sótanos y semisótanos, siempre que el nivel del suelo de los mismos este más alto que el alcantarillado del vial por el que se accede a ellos, debiendo disponerse además válvula antiretorno para desagüe del mismo.

Artículo 120: condiciones tipológicas de la edificación:

Será la de bloque exento.

Se denomina Bloque Exento a la edificación que se sitúa separada de todos los linderos de la parcela.

Artículo 121: otras condiciones:

Dotación de aparcamientos: se exigirá si así lo dispone la ficha de zona y en las condiciones que se establezcan en las mismas.

Zonas verdes y espacios libres: el coeficiente de edificabilidad máximo y el coeficiente de ocupación máximo serán los que se establecen en el artículo 78.

Equipamientos: los parámetros urbanísticos aplicables serán los mismos expresados en los artículos 75, 76 y 77.

ZONA DE EDIFICACIÓN ABIERTA EDA (CLAVE 4/UE)

Artículo 116-1: Ambito y delimitación

La zona de Edificación abierta está constituido por las zonas UE-2/UE-5/UE-6 que eran antiguas unidades de ejecución en las NNSS.

Está delimitado por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de Ordenación Estructural, Clasificación del Suelo, Zonas de Ordenación.

Artículo 117-1: configuración de la zona:

La zona de Edificación abierta se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque exento y el uso global residencial.

Artículo 118-1: usos pormenorizados:

a.- Uso dominante Residencial en su modalidad múltiple.

b.- Usos compatibles:

Comercial: con las limitaciones que, en su caso, establezca la ficha de zona.

Únicamente se autorizará este uso en la Planta Baja.

Dotacional con las limitaciones que se establezca la ficha de zona.

c.- Usos incompatibles:

Almacenes en todas sus modalidades.

Industrial en el resto de categorías diferentes a los talleres artesanales y almacenes.

Artículo 119-1: parámetros urbanísticos:

- Relativos a la manzana y al vial:

Alineaciones de viales y rasantes:

Serán las que el plan determine en configuración rígida, y señalan el límite que separa los suelos destinados a viales y espacios libres públicos de las parcelas edificables.

Rasantes son las líneas señaladas en el planeamiento o con arreglo a las determinaciones del mismo como perfil longitudinal de las vías públicas. Se encuentran grafiadas en los planos denominados, de Calificación y Regulación del Suelo, Alineaciones y Rasantes.

Relativos a la parcela:

Parcela mínima y longitud mínima de fachada:

Parcela mínima 200 m<sup>2</sup>

Longitud mínima de fachada 10 m.

Longitud máxima de bloque 80 m.

Relativos a la posición:

Retranqueos:

La separación mínima de la edificación, incluidos vuelos, al frente de fachada será de 2 m.

La distancia mínima entre bloques dentro de la misma parcela será igual, en metros, a la semisuma del número de plantas de los bloques, multiplicada por 2,50, con un mínimo de 5 m.

Relativos a la intensidad:

Coefficientes de ocupación:

Ocupación máxima 70%

Coefficientes de edificabilidad.

La edificabilidad máxima permitida es de 1,9 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

Número máximo de viviendas: Edificabilidad / 100

- Relativos al volumen y a la forma:

Número máximo de plantas y altura reguladora:

El número de plantas es el que se concreta en la ficha de zona o en su caso queda reflejado en los planos de Ordenación correspondientes, estableciéndose como número máximo de plantas III (planta baja más dos plantas). Las alturas reguladoras en función del número de plantas son las siguientes.

NUMERO DE PLANTAS	A. R. M.
B + 2 (III)	10,00 M

La Planta Baja podrá utilizarse como local comercial, descontando su edificabilidad del total del uso residencial.

Sótanos y semisótanos:

Se permiten los sótanos y semisótanos, siempre que el nivel del suelo de los mismos este más alto que el alcantarillado del vial por el que se accede a ellos, debiendo disponerse además válvula antiretorno para desagüe del mismo.

Artículo 120-1: condiciones tipológicas de la edificación:  
Será la de bloque exento.

Se denomina Bloque Exento a la edificación que se sitúa separada de todos los lindes de la parcela.

Artículo 121-1: otras condiciones:

Dotación de aparcamientos: se exigirá si así lo dispone la ficha de zona y en las condiciones que se establezcan en las mismas.

Zonas verdes y espacios libres: el coeficiente de edificabilidad máximo y el coeficiente de ocupación máximo serán los que se establecen en el artículo 78.

Equipamientos: los parámetros urbanísticos aplicables serán los mismos expresados en los artículos 75, 76 y 77.

SECCIÓN SEXTA: ZONA DE VIVIENDAS AISLADAS Y ADOSADAS AIS-ADO

CLAVE 5U-1

Artículo 122: ámbito y delimitación

La zona de Viviendas aisladas y Viviendas adosadas están constituidas por el suelo urbano de la periferia, lindando con el suelo urbanizable y está delimitado por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de Ordenación Estructural, Clasificación del Suelo, Zonas de Ordenación.

Artículo 123: configuración de la zona:

La zona de Viviendas aisladas y adosadas se configuran por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, y adosada, la tipología edificatoria de bloque exento y bloque adosado respectivamente y el uso global residencial.

Artículo 124: usos pormenorizados:

a.- Uso dominante Residencial en su modalidad unitario.

b.- Usos compatibles:

Comercial: con las limitaciones que, en su caso, establezca la ficha de zona.

Dotacional con las limitaciones que se establezca la ficha de zona.

c.- Usos incompatibles:

Almacenes en todas sus modalidades.

Industrial en el resto de categorías diferentes a los talleres artesanales y almacenes.

Terciario en el resto de categorías diferentes a la de comercial.

Artículo 125: parámetros urbanísticos:

- Relativos a la manzana y al vial:

Alineaciones de viales y rasantes:

Serán las que el Plan determine, y señalan el límite que separa los suelos destinados a viales y espacios libres públicos de las parcelas edificables.

Rasantes son las líneas señaladas en el planeamiento o con arreglo a las determinaciones del mismo como perfil longitudinal de las vías públicas. Se encuentran grafiadas en los planos denominados, de Calificación y Regulación del Suelo, Alineaciones y Rasantes.

- Relativos a la parcela:

Parcela mínima edificable:

Viviendas aisladas Parcela mínima 200 m<sup>2</sup>

Viviendas adosadas Parcela mínima 100 x n<sup>o</sup> viv.

- Relativos a la posición:

Retranqueos:

Se permitirá llevar la edificación a la alineación de la calle, manteniendo la edificabilidad.

Viviendas aisladas A fachada 2 m

A lindes 2 m.

Viviendas adosadas A fachada 2 m

A lindes podrán adosarse, con la condición de que los paramentos que se sitúen sobre estos, sean tratados como si se tratase de una fachada, con las limitaciones que establece el código civil.

- Relativos a la intensidad:

Coefficientes de ocupación

Viviendas aisladas Ocupación máxima 60%

Viviendas adosadas Ocupación máxima 70%

Coefficientes de edificabilidad.

Viviendas aisladas 2.3 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>s.

Viviendas adosadas 2.3 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>s.

- Relativos al volumen y a la forma:

Número máximo de plantas y altura reguladora:

Viviendas aisladas y adosadas PB + 2 (III) A.R.M. 10,00 m.

Sótanos y semisótanos:

Se permiten los sótanos y semisótanos, siempre que el nivel del suelo de los mismos este más alto que el alcantarillado del vial por el que se accede a ellos, debiendo disponerse además válvula antiretorno para desagüe del mismo.

Artículo 126: condiciones tipológicas de la edificación:

Será la de bloque exento, y bloque adosado.

Se denomina Bloque Exento a la edificación que se sitúa separada de todos los lindes de la parcela.

Se denomina Bloque Adosado a aquel cuya edificación se adosa al menos a uno de los lindes de la parcela, para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.

Artículo 127: otras condiciones:

Dotación de aparcamientos: se exigirá si así lo dispone la ficha de zona y en las condiciones que se establezcan en las mismas.

Zonas verdes y espacios libres: el coeficiente de edificabilidad máximo y el coeficiente de ocupación máximo serán los que se establecen en el artículo 78.

Equipamientos: los parámetros urbanísticos aplicables serán los mismos expresados en los artículos 75, 76 y 77.

Clave 5U-2

Artículo 128: ámbito y delimitación, Configuración de la zona, Usos pormenorizados, Condiciones tipológicas de la edificación, Otras condiciones:

Será de aplicación lo comentado en la clave 5U-1

Artículo 129: parámetros urbanísticos:

- Relativos a la manzana y al vial:

Alineaciones de viales y rasantes:

Serán las que el Plan determine, y señalan el límite que separa los suelos destinados a viales y espacios libres públicos de las parcelas edificables.

Rasantes son las líneas señaladas en el planeamiento o con arreglo a las determinaciones del mismo como perfil longitudinal de las vías públicas. Se encuentran grafiadas en los planos denominados, de Calificación y Regulación del Suelo, Alineaciones y Rasantes.

- Relativos a la parcela:

Parcela mínima edificable:

Viviendas aisladas Parcela mínima 300 m<sup>2</sup>

Viviendas adosadas Parcela mínima 100 x n<sup>o</sup> viv.

- Relativos a la posición:

Retranqueos:

Viviendas aisladas A fachada 2 m

A lindes 2 m.

Viviendas adosadas A fachada 2 m

A lindes podrán adosarse, con la condición de que los paramentos que se sitúen sobre estos, sean tratados como si se tratase de una fachada, con las limitaciones que establece el código civil.

- Relativos a la intensidad:

Coefficientes de ocupación

Viviendas aisladas Ocupación máxima 60%

Viviendas adosadas Ocupación máxima 70%

Coefficientes de edificabilidad.

Viviendas aisladas 2.3 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>s.

Viviendas adosadas 2.3 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>s.

- Relativos al volumen y a la forma:

Número máximo de plantas y altura reguladora:

Viviendas aisladas y adosadas PB + 2 (III) A.R.M. 10,00 m.

Sótanos y semisótanos:

Se permiten los sótanos y semisótanos, siempre que el nivel del suelo de los mismos este más alto que el alcantarillado del vial por el que se accede a ellos, debiendo disponerse además válvula antiretorno para desagüe del mismo.

Clave 5Va (Los Valeros)

Artículo 130: ámbito y delimitación

La zona de Clave 5 de viviendas aisladas de "Los Valeros" está constituida por una zona de suelo urbano ubicada al Nor-Oeste del Término municipal y está delimitada por el área expresamente grafiada con esta identificación en los planos de Ordenación Estructural, Clasificación del Suelo, Zonas de Ordenación.

**Artículo 131: configuración de la zona:**

La zona de Viviendas aisladas se configuran por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque exento y el uso global residencial.

**Artículo 132: usos pormenorizados:**

- a.- Uso dominante Residencial en su modalidad unitario.  
b.- Usos compatibles:

Comercial: con las limitaciones que, en su caso, establezca la ficha de zona.

Dotacional con las limitaciones que se establezca la ficha de zona.

**c.- Usos incompatibles:**

Almacenes en todas sus modalidades.

Industrial en el resto de categorías diferentes a los talleres artesanales y almacenes.

Terciario en el resto de categorías diferentes a la de comercial.

Residencial múltiple.

**Artículo 133: parámetros urbanísticos:**

- Relativos a la manzana y al vial:

Alineaciones de viales y rasantes:

Serán las que el Plan determine, y señalan el límite que separa los suelos destinados a viales y espacios libres públicos de las parcelas edificables.

Rasantes son las líneas señaladas en el planeamiento o con arreglo a las determinaciones del mismo como perfil longitudinal de las vías públicas. Se encuentran grafiadas en los planos denominados, de Calificación y Regulación del Suelo, Alineaciones y Rasantes.

- Relativos a la parcela:

Parcela mínima edificable:

Viviendas aisladas Parcela mínima 400 m<sup>2</sup>

- Relativos a la posición:

Retranqueos:

Viviendas aisladas A fachada 5 m

A lindes 3 m.

- Relativos a la intensidad:

Coefficientes de ocupación

Viviendas aisladas Ocupación máxima 25%

Coefficientes de edificabilidad.

Viviendas aisladas 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

- Relativos al volumen y a la forma:

Número máximo de plantas y altura reguladora:

Viviendas aisladas PB + 1 (II) A.R.M. 7,00 m

Sótanos y semisótanos:

Se permiten los semisótanos, siempre que el nivel del suelo de los mismos este más alto que el alcantarillado del vial por el que se accede a ellos, debiendo disponerse además válvula antiretorno para desagüe del mismo.

**Artículo 134: condiciones tipológicas de la edificación:**  
Será la de bloque exento.

Se denomina Bloque Exento a la edificación que se sitúa separada de todos los lindes de la parcela.

**Artículo 135: otras condiciones:**

Se permite la construcción de un garaje por vivienda con una superficie máxima de 15 m<sup>2</sup>. Que podrá adosarse a lindes y fachada, y su altura máxima no sobrepasará los 3,5 m. La lámina de agua de las piscinas deberán retranquearse 1 m. a lindes y a fachada

Clave 5De "La Dehesa"

Clave 5At "Atalaya Park"

**Artículo 136: ámbito y delimitación**

La zona de Viviendas aisladas y Viviendas adosadas están constituidas por el suelo urbano denominado "La Dehesa" situado al Sur del Término municipal, lindando con el suelo urbanizable no pormenorizado, y "Atalaya Park", situada en el Sur - Este del Término municipal, lindando con suelo urbanizable, no pormenorizado, no urbanizable y con el término municipal de Rojales.

Están delimitadas por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de Ordenación Estructural, Clasificación del Suelo, Zonas de Ordenación.

**Artículo 137: configuración de la zona:**

La zona de Viviendas aisladas y adosadas se configuran por la integración del sistema de ordenación por edifica-

ción aislada o adosada, la tipología edificatoria de bloque exento y bloque adosado respectivamente y el uso global residencial.

**Artículo 138: usos pormenorizados:**

a.- Uso dominante Residencial en su modalidad unitario.

b.- Usos compatibles:

Comercial: con las limitaciones que, en su caso, establezca la ficha de zona.

Dotacional con las limitaciones que se establezca la ficha de zona.

Sanitario, hotelero, y alojamiento turístico.

c.- Usos incompatibles:

Almacenes en todas sus modalidades.

Industrial en el resto de categorías diferentes a los talleres artesanales y almacenes.

Terciario en el resto de categorías diferentes a la de comercial.

Residencial múltiple.

**Artículo 139: parámetros urbanísticos:**

- Relativos a la manzana y al vial:

Alineaciones de viales y rasantes:

Serán las que el Plan determine, y señalan el límite que separa los suelos destinados a viales y espacios libres públicos de las parcelas edificables.

Rasantes son las líneas señaladas en el planeamiento o con arreglo a las determinaciones del mismo como perfil longitudinal de las vías públicas. Se encuentran grafiadas en los planos denominados, de Calificación y Regulación del Suelo, Alineaciones y Rasantes.

- Relativos a la parcela:

Parcela mínima edificable:

Viviendas aisladas Parcela mínima 400 m<sup>2</sup>

Viviendas adosadas Parcela mínima 100 x n<sup>º</sup> viv.

Hotelero y sanitario Parcela mínima 1.000 m<sup>2</sup>

Comercial y de oficinas Parcela mínima 400 m<sup>2</sup>

- Relativos a la posición:

Retranqueos:

Viviendas aisladas A fachada 4 m

A lindes 4 m.

Viviendas adosadas A fachada 4 m

A lindes 3 m.

Hotelero o sanitario A fachada 6 m.

A lindes 4 m.

Comercial y de oficinas A fachada 4 m.

A lindes 4 m.

- Relativos a la intensidad:

Coefficientes de ocupación

Viviendas aisladas Ocupación máxima 70%

Viviendas adosadas Ocupación máxima 65%

Hotelero, sanitario y oficinas Ocupación máxima 50%

Coefficientes de edificabilidad neta.

Para todos los usos 0,60 m<sup>2</sup> techo / m<sup>2</sup> parcela.

Número máximo de viviendas 25 viv x Ha.

- Relativos al volumen y a la forma:

Número máximo de plantas y altura reguladora:

Viviendas aisladas y adosadas PB + 1 (II) A.R.M. 7,00 m.

Hotelero y sanitario PB + 3 (IV) A.R.M. 12,00 m.

Comercial y oficinas PB + 1 (II) A.R.M. 7,00 m.

Sótanos y semisótanos:

Se permiten los sótanos y semisótanos, siempre que el nivel del suelo de los mismos este más alto que el alcantarillado del vial por el que se accede a ellos, debiendo disponerse además válvula antiretorno para desagüe del mismo.

**Artículo 140: condiciones tipológicas de la edificación:**  
Será la de bloque exento y bloque adosado.

Se denomina Bloque Exento a la edificación que se sitúa separada de todos los lindes de la parcela.

Se denomina Bloque Adosado a aquel cuya edificación se adosa al menos a uno de los lindes de la parcela, para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.

**Artículo 141: otras condiciones:**

Se permite la construcción de trasteros que se integren o no con la edificación principal con un máximo de 10 m<sup>2</sup> construidos por vivienda.

Dotación de aparcamientos: se exigirá si así lo dispone la ficha de zona y en las condiciones que se establezcan en las mismas.

Zonas verdes y espacios libres: el coeficiente de edificabilidad máximo y el coeficiente de ocupación máximo serán los que se establecen en el artículo 78.

Equipamientos: los parámetros urbanísticos aplicables serán los mismos expresados en los artículos 75, 76 y 77.

La lámina de agua de las piscinas deberán retranquearse 1 m. a lindes y a fachada

Clave 5E "Los Eucaliptos"

Artículo 142: ámbito y delimitación

La zona de Viviendas aisladas y Viviendas adosadas están constituidas por el suelo urbano denominado "Los Eucaliptos" al Este del Término municipal, lindando con una zona calificada de Parque Urbano (PQL) y con el Término municipal de Rojales.

Están delimitadas por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de Ordenación Estructural, Clasificación del Suelo, Zonas de Ordenación.

Artículo 143: configuración de la zona:

La zona de Viviendas aisladas y adosadas se configuran por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada o adosada, la tipología edificatoria de bloque exento y bloque adosado respectivamente y el uso global residencial.

Artículo 144: usos pormenorizados:

a.- Uso dominante Residencial en su modalidad unitario.

b.- Usos compatibles:

Comercial: con las limitaciones que, en su caso, establezca la ficha de zona.

Dotacional con las limitaciones que se establezca la ficha de zona.

c.- Usos incompatibles:

Almacenes en todas sus modalidades.

Industrial en el resto de categorías diferentes a los talleres artesanales y almacenes.

Terciario en el resto de categorías diferentes a la de comercial.

Residencial múltiple.

Artículo 145: parámetros urbanísticos:

- Relativos a la manzana y al vial:

Alineaciones de viales y rasantes:

Serán las que el Plan determine, y señalan el límite que separa los suelos destinados a viales y espacios libres públicos de las parcelas edificables.

Rasantes son las líneas señaladas en el planeamiento o con arreglo a las determinaciones del mismo como perfil longitudinal de las vías públicas. Se encuentran grafiadas en los planos denominados, de Calificación y Regulación del Suelo, Alineaciones y Rasantes.

- Relativos a la parcela:

Parcela mínima edificable:

Viviendas aisladas Parcela mínima 400 m<sup>2</sup>

Viviendas adosadas Parcela mínima 100 x n<sup>º</sup> viv.

- Relativos a la posición:

Retranqueos:

Viviendas aisladas A fachada 4 m

A lindes 4 m.

Viviendas adosadas A fachada 4 m

A lindes 3 m.

- Relativos a la intensidad:

Coefficientes de ocupación

Viviendas aisladas Ocupación máxima 70%

Viviendas adosadas Ocupación máxima 65%

Coefficientes de edificabilidad neta.

Para todos los usos 0,60 m<sup>2</sup> techo / m<sup>2</sup> parcela.

Número máximo de viviendas 25 viv x Ha.

- Relativos al volumen y a la forma:

Número máximo de plantas y altura reguladora:

Viviendas aisladas y adosadas PB + 1 (II) A.R.M. 7,00 m.

Sótanos y semisótanos:

Se permiten los semisótanos, siempre que el nivel del suelo de los mismos este más alto que el alcantarillado del vial por el que se accede a ellos, debiendo disponerse además válvula antiretorno para desagüe del mismo.

Artículo 146: condiciones tipológicas de la edificación: Será la de bloque exento, y bloque adosado.

Se denomina Bloque Exento a la edificación que se sitúa separada de todos los lindes de la parcela.

Se denomina Bloque Adosado a aquel cuya edificación se adosa al menos a uno de los lindes de la parcela, para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.

Artículo 147: otras condiciones:

Se permite la construcción de trasteros que se integren o no con la edificación principal con un máximo de 10 m<sup>2</sup> construidos por vivienda.

Dotación de aparcamientos: se exigirá si así lo dispone la ficha de zona y en las condiciones que se establezcan en las mismas.

Zonas verdes y espacios libres: el coeficiente de edificabilidad máximo y el coeficiente de ocupación máximo serán los que se establecen en el artículo 78.

Equipamientos: los parámetros urbanísticos aplicables serán los mismos expresados en los artículos 75, 76 y 77.

La lámina de agua de las piscinas deberán retranquearse 1 m. a lindes y a fachada

SECCIÓN SEPTIMA: ZONA DE INDUSTRIAL AISLADA INA (CLAVE 6)

Artículo 148: ámbito y delimitación

La zona Industrial aislada está constituida por el complejo de "Los Valeros" situado al Nor-Oeste del Término municipal.

Está delimitado por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de Ordenación Estructural, Clasificación del Suelo, Zonas de Ordenación.

Artículo 149: configuración de la zona:

La zona Industrial aislada se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque exento y el uso global industrial.

Artículo 150: usos pormenorizados:

a.- Uso dominante Industrial.

b.- Usos compatibles:

Terciario: con las limitaciones que, en su caso, establezca la ficha de zona.

Talleres artesanales con las limitaciones que establezca la ficha de zona.

c.- Usos incompatibles:

Residencial, en todas sus modalidades, salvo viviendas destinadas a la residencia de la vigilancia de la industria.

Artículo 151: parámetros urbanísticos:

- Relativos a la manzana y al vial:

Alineaciones de viales y rasantes:

Serán las que existen actualmente, y señalan el límite que separa los suelos destinados a viales y espacios libres públicos de las parcelas edificables.

Rasantes son las líneas señaladas en el planeamiento o con arreglo a las determinaciones del mismo como perfil longitudinal de las vías públicas. Se encuentran grafiadas en los planos denominados, de Calificación y Regulación del Suelo, Alineaciones y Rasantes.

- Relativos a la parcela:

Parcela mínima edificable: La superficie mínima de la parcela será de 400 m<sup>2</sup> en los cuales se podrá inscribir un cuadrado de 15 m x 15 m.

La longitud mínima del frente de alineación a calle será de 12 m.

Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones no podrán dejar parcela colindante vacante no edificable por razón de su superficie, salvo que esta a su vez lince con otra parcela igual o mayor que la misma.

- Relativos a la posición:

Distancia mínima al linde frontal: Se establece un retranqueo de 5 m a fachada principal.

Distancia mínima al resto de lindes: Se establece un retranqueo de 3 m a lindes laterales y trasteros.

- Relativos al volumen y a la forma:

Número máximo de plantas y altura reguladora: La altura máxima de la edificación será de 11 m. medidos desde el punto medio de la acera de la calle a que dé frente.

Exceptuándose de este límite, las chimeneas y cualesquiera otros elementos que pudieran ser imprescindible para el funcionamiento de la industria.

Se permiten sótanos o semisótanos cuando se justifiquen debidamente, quedando prohibido su uso como locales de trabajo.

Relativos a la intensidad:

Coefficiente de edificabilidad neta: El coeficiente de edificabilidad máximo permitido es de 0,50 m<sup>2</sup> x m<sup>2</sup> de superficie total del Sector.

Relativos a la ocupación:

Ocupación en planta: la superficie máxima de ocupación es del 70% de la superficie total de la parcela.

El 30% restante, se considerará como espacio libre de utilización privada.

En este 30% mínimo de superficie no edificable en cada parcela, deberá asegurarse la dotación de aparcamientos suficiente para empleados, trabajadores y carga y descarga hasta un máximo del 20% de la superficie de parcela, quedando el resto de este 30% como zona ajardinada.

Artículo 152: condiciones tipológicas de la edificación: Será la de bloque exento.

- Naves industriales o de almacén: son las destinadas directamente a la producción y almacenamiento industrial.

- Construcciones accesorias: son todas aquellas necesarias no incluidas en el párrafo anterior;

Artículo 153: otras condiciones:

Dotación de aparcamientos: se exigirá lo establecido anteriormente.

Zonas verdes y espacios libres: se exigirá lo establecido anteriormente.

Vallado: será obligatorio el vallado de las parcelas en las alineaciones de los frentes de fachada.

CAPÍTULO VII: REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO PORMENORIZADAMENTE

SECCIÓN PRIMERA: DISPOSICIONES COMUNES

Artículo 154: disposiciones generales

Se ordena pormenorizadamente todo el suelo urbanizable de ejecución más inmediata, el situado en el borde de las zonas y el parcialmente consolidado, definiendo las alineaciones, dotaciones públicas, tipología de la edificación, edificabilidad, densidad de viviendas y delimitando las áreas de reparto y las unidades de ejecución, determinando su aprovechamiento tipo.

Para que este suelo sea edificable, es necesario el desarrollo de los correspondientes Unidad de Ejecución mediante un Programa de Actuación Integrada.

En los planos de Ordenación y en las fichas se indican, por una parte, la identificación del Sector y la Clave correspondiente de suelo urbanizable y por otra las tipologías resultantes de la ordenación pormenorizada, definidas y reguladas en el Capítulo V de estas Normas.

Los parámetros de ordenación pormenorizada de cada sector serán los que figuran en su ficha correspondiente y en los Planes de Ordenación. En los casos de modificación de la ordenación propuesta por el Plan, deberá mantenerse el aprovechamiento tipo del Sector que señala la Ficha para el mismo, el resto de parámetros y la tipología serán los de la Clave definitiva del Sector, según lo regulado en los siguientes.

Artículo 155: tipos de suelo.

El suelo urbanizable ordenado comprende los siguientes tipos de suelo de acuerdo con su destino:

-Suelo Residencial

Este tipo de suelo se desarrollará en la Clave 35 Zona Residencial. Viviendas aisladas y adosadas

Dentro de esta Clave se desarrollarán distintas subclaves, dependiendo de la zona.

Clave 32 Zona residencial. ampliación de Casco, es un suelo residual que aparece en el Sector S-4 para configurar la trama urbana.

Se aplicarán los parámetros urbanísticos correspondientes a la Clave 2 de suelo Urbano.

Clave 33 Zona residencial. Ensanche, es un suelo residual que aparece en el Sector S-4 para configurar la trama urbana.

Se aplicarán los parámetros urbanísticos correspondientes a la Clave 3 de suelo Urbano.

Artículo 156: régimen transitorio.

En este tipo de suelo, en tanto no se apruebe el programa para el desarrollo de la correspondiente actuación integrada, serán de aplicación las siguientes condiciones:

- Deberán respetarse las determinaciones que sobre usos establezcan estas Normas.

- Sólo se podrán realizar en él, construcciones destinadas a explotaciones agrícolas, forestales o ganaderas que guarden relación directa con la naturaleza y destino de la finca, se ajusten a los planes o Normas establecidas por la Consellería competente en materia de agricultura y, en tal sentido haya ésta emitido informe, así como las correspondientes a obras y servicios públicos y las vinculadas funcionalmente a la ejecución, el entretenimiento y el funcionamiento de estos últimos.

- Las Normas de aplicación para estas construcciones serán las mismas que se establezcan para ellas en la Clave 51 del suelo No Urbanizable común general.

- Los actos de segregación de fincas se sujetarán a la normativa sobre suelo no urbanizable, estando prohibidas las parcelaciones o reparcelaciones de terrenos.

- Las edificaciones destinadas al uso industrial, ya existentes en la fecha de publicación de la aprobación definitiva de este Plan y legalmente implantadas, podrán autorizarse con las siguientes condiciones:

- Que el uso y disposición de la edificación proyectada sea compatible con el planeamiento.

- Que se efectúen las cesiones de terrenos dotacionales que afecten a la parcela.

- Que se avalen los gastos de urbanización.

- Que se ceda al Ayuntamiento la parte proporcional del Aprovechamiento que corresponda.

- Que se dispongan de las condiciones mínimas de urbanización establecidas por esta Normativa o por la legislación urbanística vigente.

Artículo 157: Planes Parciales de mejora.

Podrán formularse Planes Parciales de mejora a fin de corregir la Ordenación Pormenorizada del Plan General para este tipo de suelo, buscando soluciones que mejoren la calidad ambiental de los futuros espacios urbanos de uso colectivo o la capacidad de servicio de las dotaciones públicas.

SECCIÓN SEGUNDA: SUELO RESIDENCIAL.

ZONA DE VIVIENDAS AISLADAS Y ADOSADAS AIS-ADO Clave 35S1 35S2 35S3

Artículo 158: ámbito y delimitación

La zona de Viviendas aisladas y Viviendas adosadas están constituidas por el suelo colindante con el urbano y está delimitado por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de Ordenación Estructural, Clasificación del Suelo, Zonas de Ordenación.

Artículo 159: configuración de la zona:

La zona de Viviendas aisladas y adosadas se configurarán por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque exento y bloque adosado respectivamente y el uso global residencial.

Artículo 160: Usos pormenorizados:

a.- Uso dominante Residencial en su modalidad unitario.

b.- Usos compatibles:

Comercial: con las limitaciones que, en su caso, establezca la ficha de zona.

Dotacional con las limitaciones que se establezca la ficha de zona.

c.- Usos incompatibles:

Almacenes en todas sus modalidades.

Industrial en el resto de categorías diferentes a los talleres artesanales y almacenes.

Terciario en el resto de categorías diferentes a la de comercial.

Artículo 161: parámetros urbanísticos:

- Relativos a la manzana y al vial:

Alineaciones de viales y rasantes:

Serán las que el Plan determine, y señalan el límite que separa los suelos destinados a viales y espacios libres públicos de las parcelas edificables.

Rasantes son las líneas señaladas en el planeamiento o con arreglo a las determinaciones del mismo como perfil longitudinal de las vías públicas. Se encuentran grafiadas en los planos denominados, de Calificación y Regulación del Suelo, Alineaciones y Rasantes.

- Relativos a la parcela:

Parcela mínima edificable:

Viviendas aisladas Parcela mínima 200 m<sup>2</sup>

Viviendas adosadas Parcela mínima 120 x n<sup>o</sup> viv.

- Relativos a la posición:

Retranqueos:

Viviendas aisladas A fachada 2 m

A lindes 2 m.

Viviendas adosadas A fachada 2 m

A lindes podrán adosarse, con la condición de que los paramentos que se sitúen sobre estos, sean tratados como si se tratase de una fachada, con las limitaciones que establece el código civil.

- Relativos a la intensidad:

Coefficientes de ocupación

Viviendas aisladas Ocupación máxima 60%

Viviendas adosadas Ocupación máxima 70%

Coefficientes de edificabilidad.

Viviendas aisladas 1.2 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>s.

Viviendas adosadas 1.2 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>s.

- Relativos al volumen y a la forma:

Número máximo de plantas y altura reguladora:

Viviendas aisladas y adosadas PB + 2 (III) A.R.M. 10,00 m.

Sótanos y semisótanos:

Se permiten los sótanos y semisótanos, siempre que el nivel del suelo de los mismos este más alto que el alcantarillado del vial por el que se accede a ellos, debiendo disponerse además válvula antiretorno para desagüe del mismo.

Artículo 162: condiciones tipológicas de la edificación:

Será la de bloque exento, y bloque adosado.

Se denomina Bloque Exento a la edificación que se sitúa separada de todos los lindes de la parcela.

Se denomina Bloque Adosado a aquel cuya edificación se adosa al menos a uno de los lindes de la parcela, para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.

Artículo 163: otras condiciones:

Dotación de aparcamientos: se exigirá si así lo dispone la ficha de zona y en las condiciones que se establezcan en las mismas.

Zonas verdes y espacios libres: el coeficiente de edificabilidad máximo y el coeficiente de ocupación máximo serán los que se establecen en el artículo 78.

Equipamientos: los parámetros urbanísticos aplicables serán los mismos expresados en los artículos 75, 76 y 77.

Clave 35 S4 "Sector S4" y 35EU "Eucaliptus"

Artículo 164: ámbito y delimitación

La zona de Viviendas aisladas y Viviendas adosadas están constituidas por el suelo urbanizable ordenado correspondiente al Sector S4.

Están delimitadas por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de Ordenación Estructural, Clasificación del Suelo, Zonas de Ordenación.

Artículo 165: configuración de la zona:

La zona de Viviendas aisladas y adosadas se configurarán por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada o adosada, la tipología edificatoria de bloque exento y bloque adosado respectivamente y el uso global residencial.

Artículo 166: usos pormenorizados:

a.- Uso dominante Residencial en su modalidad unitario.

b.- Usos compatibles:

Comercial: con las limitaciones que, en su caso, establezca la ficha de zona.

Dotacional con las limitaciones que se establezca la ficha de zona.

c.- Usos incompatibles:

Almacenes en todas sus modalidades.

Industrial en el resto de categorías diferentes a los talleres artesanales y almacenes.

Terciario en el resto de categorías diferentes a la de comercial.

Residencial múltiple.

Artículo 167: parámetros urbanísticos:

- Relativos a la manzana y al vial:

Alineaciones de viales y rasantes:

Serán las que el Plan determine, y señalan el límite que separa los suelos destinados a viales y espacios libres públicos de las parcelas edificables.

Rasantes son las líneas señaladas en el planeamiento o con arreglo a las determinaciones del mismo como perfil longitudinal de las vías públicas. Se encuentran grafiadas en los planos denominados, de Calificación y Regulación del Suelo, Alineaciones y Rasantes.

- Relativos a la parcela:

Parcela mínima edificable:

Viviendas aisladas Parcela mínima 400 m<sup>2</sup>

Viviendas adosadas Parcela mínima 120 x n<sup>o</sup> viv.

- Relativos a la posición:

Retranqueos:

Viviendas aisladas A fachada 4 m

A lindes 3 m.

Viviendas adosadas A fachada 4 m

A lindes 3 m.

- Relativos a la intensidad:

Coefficientes de ocupación

Viviendas aisladas Ocupación máxima 70%

Viviendas adosadas Ocupación máxima 65%

Coefficientes de edificabilidad neta.

Para todos los usos 0,60 m<sup>2</sup> techo / m<sup>2</sup> parcela.

Número máximo de viviendas 25 viv x Ha.

- Relativos al volumen y a la forma:

Número máximo de plantas y altura reguladora:

Viviendas aisladas y adosadas PB + 1 (II) A.R.M. 7,00 m.

Sótanos y semisótanos:

Se permiten los semisótanos, siempre que el nivel del suelo de los mismos este más alto que el alcantarillado del vial por el que se accede a ellos, debiendo disponerse además válvula antiretorno para desagüe del mismo.

Artículo 168: condiciones tipológicas de la edificación:

Será la de bloque exento y bloque adosado.

Se denomina Bloque Exento a la edificación que se sitúa separada de todos los lindes de la parcela.

Se denomina Bloque Adosado a aquel cuya edificación se adosa al menos a uno de los lindes de la parcela, para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.

Artículo 169: otras condiciones:

Se permite la construcción de trasteros que se integren o no con la edificación principal con un máximo de 10 m<sup>2</sup> construidos por vivienda.

Dotación de aparcamientos: se exigirá si así lo dispone la ficha de zona y en las condiciones que se establezcan en las mismas.

Zonas verdes y espacios libres: el coeficiente de edificabilidad máximo y el coeficiente de ocupación máximo serán los que se establecen en el artículo 78.

Equipamientos: los parámetros urbanísticos aplicables serán los mismos expresados en los artículos 75, 76 y 77.

La lámina de agua de las piscinas deberán retranquearse 1 m. a lindes y a fachada

SECCIÓN TERCERA: SUELO TERCARIO.Y RESIDENCIAL  
ZONA DE EDIFICACIÓN ABIERTA EDA (CLAVE 34) Y AISLADA Y ADOSADA AIS/ADO 35"SECTOR S7"

Artículo 170: definición. Ambito y delimitación.

La zona en cuestión "S7" contiene las Claves 34 de usos Terciarios y la Clave 35 de uso residencial.

Esta constituida por los terrenos delimitados por el Sector S7 ubicado al Norte del suelo Urbano cerca de los sotos del río Segura, y está delimitado por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de Ordenación Estructural, Clasificación del Suelo, Zonas de Ordenación.

Artículo 171: zonificación.

Está ubicado dentro del Sector S7 y calificado como clave 34, para uso Terciario y edificación abierta. y clave 35 residencial

Artículo 172: configuración de la zona:

La zona de Edificación abierta se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque exento y el uso global terciario.

**Artículo 173: usos pormenorizados:**

a.- Uso dominante Terciario.

b.- Usos compatibles:

Residencial en la franja colindante con el suelo Urbano y para completar las manzanas de uso residencial.

Dotacional con las limitaciones que se establezca la ficha de zona.

Talleres artesanales con las limitaciones que establezca la ficha de zona.

c.- Usos incompatibles:

Industrial en el resto de categorías diferentes a los talleres artesanales y almacenes.

**Artículo 174: parámetros urbanísticos: para el uso terciario**

- Relativos a la manzana y al vial:

Alineaciones de viales y rasantes:

Serán las que el Plan determine en configuración rígida, y señalan el límite que separa los suelos destinados a viales y espacios libres públicos de las parcelas edificables.

Rasantes son las líneas señaladas en el planeamiento o con arreglo a las determinaciones del mismo como perfil longitudinal de las vías públicas. Se encuentran grafiadas en los planos denominados, de Calificación y Regulación del Suelo, Alineaciones y Rasantes.

Relativos a la parcela:

Parcela mínima y longitud mínima de fachada:

Parcela mínima 250 m<sup>2</sup>

Longitud mínima de fachada 10 m.

Longitud máxima de bloque 80 m.

Relativos a la posición:

Retranqueos:

La separación mínima de la edificación, incluidos vuelos, al frente de fachada será de 5 m.

La distancia mínima entre bloques dentro de la misma parcela será igual, en metros, a la semisuma del número de plantas de los bloques, multiplicada por 2,50, con un mínimo de 5 m.

Relativos a la intensidad:

Coeficientes de ocupación

Es aquella para la cual el Plan define gráficamente la forma y ocupación superficial de la edificación, indicándose el número de plantas máximo de cada cuerpo de edificación. Las condiciones generales de la edificación serán las reguladas para la tipología de alineación a vial.

Coeficientes de edificabilidad.

La edificabilidad máxima permitida es de 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

- Relativos al volumen y a la forma:

Número máximo de plantas y altura reguladora:

El número de plantas es el que se concreta en la ficha de zona o en su caso queda reflejado en los planos de Ordenación correspondientes, estableciéndose como número máximo de plantas III (planta baja más dos plantas). Las alturas reguladoras en función del número de plantas son las siguientes.

NUMERO DE PLANTAS	A.R.M.
B + 1 (II)	7,00 M
B + 2 (III)	10,00 M

La Planta Baja podrá desdoblarse mediante la construcción de un altillo o entreplanta dentro del volumen útil de dicha planta baja, con acceso exclusivamente desde ella y formando a todos los efectos, parte de la misma. La superficie del altillo no excederá del 50% de la superficie de la planta baja y no ocupará en fachadas más del 40% de la longitud de la misma. La altura libre mínima de cualquiera de las partes en que se descomponga la planta baja, será de 2,20 m.

Cuerpos y elementos salientes.

Se admiten cuerpos salientes, cerrados, semicerrados o balcones, en una extensión máxima equivalente al 60% de la longitud de la fachada, con las siguientes limitaciones de vuelos.

La distancia mínima entre la cara inferior del vuelo y la acera será de 3,60 m.

La separación mínima de las medianeras será de 0,60 m. Dejando un ángulo de 45° respecto de la fachada.

El vuelo máximo desde el plano de fachada será de 1,00 m

Los vuelos correspondientes al forjado de cubierta y a los aleros podrán superar en 0,10 m. los valores máximos establecidos para balcones abiertos y en toda la longitud de la fachada.

Sótanos y semisótanos:

Se permiten los sótanos y semisótanos, siempre que el nivel del suelo de los mismos este más alto que el alcantarillado del vial por el que se accede a ellos, debiendo disponerse además válvula antiretorno para desagüe del mismo.

**Artículo 175: condiciones tipológicas de la edificación:**

Será la de bloque exento.

Se denomina Bloque Exento a la edificación que se sitúa separada de todos los lindes de la parcela.

**Artículo 176: otras condiciones:**

Dotación de aparcamientos: se exigirá si así lo dispone la ficha de zona y en las condiciones que se establezcan en las mismas.

Zonas verdes y espacios libres: el coeficiente de edificabilidad máximo y el coeficiente de ocupación máximo serán los que se establecen en el artículo 78.

Equipamientos: los parámetros urbanísticos aplicables serán los mismos expresados en los artículos 75, 76 y 77.

**Artículo 177: parámetros urbanísticos: para el uso residencial.**

- Relativos a la manzana y al vial:

Alineaciones de viales y rasantes:

Serán las que el Plan determine, y señalan el límite que separa los suelos destinados a viales y espacios libres públicos de las parcelas edificables.

Rasantes son las líneas señaladas en el planeamiento o con arreglo a las determinaciones del mismo como perfil longitudinal de las vías públicas. Se encuentran grafiadas en los planos denominados, de Calificación y Regulación del Suelo, Alineaciones y Rasantes.

- Relativos a la parcela:

Parcela mínima edificable:

Viviendas aisladas Parcela mínima 400 m<sup>2</sup>

Viviendas adosadas Parcela mínima 100 x nº viv.

- Relativos a la posición:

Retranqueos:

Viviendas aisladas A fachada 4 m

A lindes 4 m.

Viviendas adosadas A fachada 4 m

A lindes 3 m.

- Relativos a la intensidad:

Coeficientes de ocupación

Viviendas aisladas Ocupación máxima 70%

Viviendas adosadas Ocupación máxima 65%

Coeficientes de edificabilidad neta.

Para todos los usos 0,60 m<sup>2</sup> techo / m<sup>2</sup> parcela.

Número máximo de viviendas 25 viv x Ha.

- Relativos al volumen y a la forma:

Número máximo de plantas y altura reguladora:

Viviendas aisladas y adosadas PB + 1 (II) A.R.M. 7,00 m.

Sótanos y semisótanos:

Se permiten los semisótanos, siempre que el nivel del suelo de los mismos este más alto que el alcantarillado del vial por el que se accede a ellos, debiendo disponerse además válvula antiretorno para desagüe del mismo.

**Artículo 178: Condiciones tipológicas de la edificación:**

Será la de bloque exento, y bloque adosado.

Se denomina Bloque Exento a la edificación que se sitúa separada de todos los lindes de la parcela.

Se denomina Bloque Adosado a aquel cuya edificación se adosa al menos a uno de los lindes de la parcela, para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.

La lámina de agua de las piscinas deberán retranquearse 1 m. a lindes y a fachada

**CAPÍTULO VIII: REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO****SECCIÓN PRIMERA: DISPOSICIONES COMUNES****Artículo 179: generalidades**

En este Capítulo se regula el régimen del suelo urbanizable que el Plan no ordena pormenorizadamente, cuya urbanización es opcional y requiere la aprobación de planeamiento parcial y del correspondiente programa.



Para todo el suelo así clasificado el Plan delimita los Sectores de Planeamiento y las áreas de reparto, determina la ordenación estructural, los estándares dotacionales mínimos en cada zona, los índices de edificabilidad, tipo de ordenación y densidad de viviendas máxima.

Para cada zona el Plan establece el aprovechamiento tipo en las fichas correspondientes y señala los usos característicos, los usos compatibles y los prohibidos.

El Plan contiene para todo el suelo unas fichas de características y condiciones necesarias para su incorporación al proceso urbanizador.

Artículo 180: tipos de suelo.

El suelo urbanizable no ordenado comprende los siguientes tipos de suelo según su destino final:

- Suelo Residencial.

Este tipo de suelo se desarrollará en la Clave 35S5 y 35S6 Zona Residencial. Viviendas aisladas y adosadas.

Artículo 181: delimitación de los Sectores de Planeamiento.

El suelo urbanizable no ordenado se subdivide en Sectores de planeamiento estructurado en función de la utilización urbanística del territorio.

Sector es el ámbito mínimo susceptible de ordenación del suelo urbanizable propio de los planes.

Es el ámbito de ordenación propio de un Plan Parcial o de un Plan de Reforma Interior

El perímetro de cada Sector se considerará, en general, coincidente con la alineación exterior del vial que lo delimita de manera que, en su desarrollo, se incluyan viales de manera completa.

Se configurará con alineaciones propias de la red primaria o estructural de dotaciones, con viarios, que serán o no propios de la red primaria o estructural según proceda de su relación con la ordenación del territorio prevista en el Plan o del Sector al que pertenece.

El trazado del perímetro del Sector respetará las siguientes reglas:

- Se efectuará atendiendo a criterios urbanísticos. Se podrán apoyar en caminos rústicos, acequias, curvas de nivel topográficas, yacimientos minerales y los perímetros de protección del demanio público natural o de otros elementos naturales.

Dicho trazado no se determinará con el exclusivo propósito de ajustarlo a límites del término municipal o a lindes de propiedad

Para el cómputo de la superficie real del sector se deducirán las superficies de dotaciones públicas existentes adscritas a su uso.

No serán computables como superficie de sector ni como estándares, la franja de terrenos incluida en la zona de dominio de vías supramunicipales o en la servidumbre de vías de titularidad estatal, ni la mitad de la zona de protección de las titularidad autonómica en la porción más próxima a la vía, cuando esta zona de protección sea superior a 25 m., aunque si se incluyan en el área de reparto correspondiente y podrán destinarse únicamente a espacios libres no computables, a viales de servicios y a instalaciones de la propia carretera.

En las carreteras autonómicas o de titularidad de la Diputación de Alicante, con zona de protección igual o inferior a 25 m., esta zona, en toda su extensión, no computará a los efectos del cumplimiento de los estándares reglamentarios.

Artículo 182: desarrollo del Plan.

El desarrollo de los Sectores de suelo urbanizable no ordenado se efectuará a través de:

Plan Parcial, que ordenará el Sector de forma pormenorizada.

Programas para el desarrollo de las unidades de ejecución contenidas en el Sector.

Proyecto de Reparcelación

Proyecto de Urbanización

La iniciativa de actuación para este tipo de suelo se hará siguiendo los procedimientos establecidos en la LRAU.

La edificabilidad máxima permitida para cada zona debe entenderse como el límite de la suma de las

edificabilidades de todos los usos permitidos. Cuando el Plan determina que una parte de esa edificabilidad se destina a usos terciarios, debe entenderse que tiene el carácter de edificabilidad mínima. Corresponderá a la ordenación pormenorizada su regulación en detalle y su distribución espacial.

La edificabilidad neta que la ordenación pormenorizada podrá determinar para cada parcela, estará limitada por la edificabilidad neta máxima previstas en estas Normas para cada zona. Además, la suma de las edificabilidades netas no superará la resultante de aplicar la edificabilidad bruta a la superficie resultante del sector.

Artículo 183: marco de referencia.

En la redacción de los instrumentos de planeamiento necesarios para el desarrollo del Suelo Urbanizable no ordenado, deberán tenerse en cuenta además de las determinaciones específicas que se contienen en el Plan para este tipo de suelo, las determinaciones generales sobre las Redes Estructurales, protección de la naturaleza, de los bienes culturales previstos en el P.G.M.O. y en los demás documentos que lo desarrollen.

Las actuaciones en este tipo de suelo, deberán respetar al máximo las condiciones naturales del territorio, sin que puedan redactarse planes y programas que objetivamente se yuxtapongan con las actuaciones que pudieran realizarse al amparo de las legislaciones especiales, o que supongan la transformación o desaparición de los elementos naturales del territorio.

Artículo 184: régimen transitorio.

En este tipo de suelo, en tanto no se apruebe el programa para el desarrollo de la correspondiente actuación integrada, el suelo urbanizable no ordenado tendrá la consideración de suelo no urbanizable en cuanto a derechos de los propietarios y régimen de suelo.

Dicho suelo estará sujeto, a las siguientes limitaciones:

- Deberán respetarse las determinaciones que sobre usos establezcan estas Normas.

- Sólo se podrán realizar en él, construcciones destinadas a explotaciones agrícolas, forestales o ganaderas que guarden relación directa con la naturaleza y destino de la finca, se ajusten a los planes o Normas establecidas por la Consellería competente en materia de agricultura y, en tal sentido haya ésta emitido informe, así como las correspondientes a obras y servicios públicos y las vinculadas funcionalmente a la ejecución, el entretenimiento y el funcionamiento de estos últimos.

- Las Normas de aplicación para estas construcciones serán las mismas que se establezcan para ellas en la Clave 51 del suelo No Urbanizable común general.

- Los actos de segregación de fincas se sujetarán a la normativa sobre suelo no urbanizable, estando prohibidas las parcelaciones o reparcelaciones de terrenos.

- Las edificaciones destinadas al uso industrial, ya existentes en la fecha de publicación de la aprobación definitiva de este Plan y legalmente implantadas, podrán autorizarse con las siguientes condiciones:

- Que el uso y disposición de la edificación proyectada sea compatible con el planeamiento.

- Que se efectúen las cesiones de terrenos dotacionales que afecten a la parcela.

- Que se avalen los gastos de urbanización.

- Que se ceda al Ayuntamiento la parte proporcional del Aprovechamiento que corresponda.

- Que se dispongan de las condiciones mínimas de urbanización establecidas por esta Normativa o por la legislación urbanística vigente.

SECCIÓN SEGUNDA: SUELO RESIDENCIAL.

ZONA DE VIVIENDAS AISLADAS Y ADOSADAS AIS-ADO

Artículo 185: definición.

Las áreas de suelo urbanizable no ordenado de uso preferentemente residencial comprenden los suelos cuyo desarrollo es opcional conforme a las necesidades de suelo mediante el correspondiente programa.

Artículo 186: zonificación.

En función de las densidades, usos y tipologías se distinguen las siguientes zonas.

Clave 35S5 y 35S6 Zona Residencial. Viviendas aisladas y adosadas

**Artículo 187: estándares urbanísticos.**

Para todo el suelo urbanizable no ordenado de uso predominante residencial los Planes Parciales deberán prever, además de las dotaciones pertenecientes a la red primaria o estructural incluida en la delimitación del Sector, espacios destinados a dotaciones públicas al servicio del Sector cuyo suelo por cesión gratuita y obligatoria, será público de acuerdo con los artículos 4, a, 10, del Anexo del Reglamento de Planeamiento.

a) Suelo con destino dotacional público, sin contar el viario: 35 m<sup>2</sup> por cada 100 de techo potencialmente edificable.

b) Zonas verdes públicas: 15 m<sup>2</sup> de los 35 exigidos en el apartado a) anterior, con un mínimo del 10% de la superficie total del Sector.

c) Equipamiento comunitario: la superficie restante del punto b) anterior hasta alcanzar los 35 m<sup>2</sup> por cada 100 de techo potencialmente edificable.

d) Aparcamientos: por cada vivienda, apartamento, chalet estudio o unidad de edificación una plaza de aparcamiento situada al margen de la superficie estrictamente viaria.

e) Viario: además de cumplir las condiciones del artículo 67, no delimitará frente de manzanas superiores a 150 m. En el supuesto de que resultaran tramos viarios de pendiente superior al 14%, podrá incrementarse el frente de manzana con la condición de que la superficie de viario desaparecido se sume a la que se mantiene incrementando su sección, o bien se destine a áreas de aparcamiento público específico, y además se dispongan travessías peatonales al menos cada 150 m.

Las dotaciones escolares tendrán las superficies mínimas ajustadas a los módulos que se definen en el artículo 76, y cuando no sea posible ubicarlas en el propio Sector, se ubicarán en zonas limítrofes del mismo con el fin de completar dichos módulos con las dotaciones de los sectores colindantes.

Los viales existentes obtenidos por alguno de los sistemas de ejecución de la legislación del suelo, aún cuando estuvieran contenidos en la delimitación del Sector, no computarán en el cálculo de la superficie del mismo, ni serán tenidos en cuenta en la reparcelación.

En el cómputo de los espacios verdes públicos y en el de la superficie bruta del Sector, no se incluirán las áreas de dotaciones pertenecientes a la red primaria o estructural, aunque sí la harán la red suplementaria de dotaciones, aunque tenga la consideración de estructural.

Claves 35S5 35S6 (sectores S5 y S6)

**Artículo 188: Definición. Ambito y delimitación.**

La zona de Clave 35S5 y 35S6 de viviendas aisladas y viviendas adosadas están constituidas por el suelo urbanizable lindando entre las zonas de "La Dehesa" y "Atalaya Park", y está delimitado por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de Ordenación Estructural, Clasificación del Suelo, Zonas de Ordenación.

**Artículo 189: configuración de la zona:**

La zona de Clave 35S5 y 35S6 de viviendas aisladas y adosadas se configuran por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada o adosada, la tipología edificatoria de bloque exento y bloque adosado respectivamente y el uso global residencial.

**Artículo 190: usos pormenorizados:**

a.- Uso dominante Residencial en su modalidad unitario.

b.- Usos compatibles:

Comercial: con las limitaciones que, en su caso, establezca la ficha de zona.

Dotacional con las limitaciones que se establezca la ficha de zona.

Sanitario, hotelero, y alojamiento turístico.

c.- Usos incompatibles:

Almacenes en todas sus modalidades.

Industrial en el resto de categorías diferentes a los talleres artesanales y almacenes.

Terciario en el resto de categorías.

Residencial múltiple.

**Artículo 191: Parámetros urbanísticos:**

- Relativos a la manzana y al vial:

Alineaciones de viales y rasantes:

Serán las que el Plan determine, y señalan el límite que separa los suelos destinados a viales y espacios libres públicos de las parcelas edificables.

Rasantes son las líneas señaladas en el planeamiento o con arreglo a las determinaciones del mismo como perfil longitudinal de las vías públicas. Se encuentran grafiadas en los planos denominados, de Calificación y Regulación del Suelo, Alineaciones y Rasantes.

- Relativos a la parcela:

Parcela mínima edificable:

Viviendas aisladas Parcela mínima 400 m<sup>2</sup>

Viviendas adosadas Parcela mínima 120 x n<sup>o</sup> viv.

Hotelero y sanitario Parcela mínima 1.000 m<sup>2</sup>

Comercial y de oficinas Parcela mínima 400 m<sup>2</sup>

- Relativos a la posición:

Retranqueos:

Viviendas aisladas A fachada 4 m

A lindes 4 m.

Viviendas adosadas A fachada 4 m

A lindes 3 m.

Hotelero o sanitario A fachada 6 m.

A lindes 4 m.

Comercial y de oficinas A fachada 4 m.

A lindes 4 m.

- Relativos a la intensidad:

Coefficientes de ocupación

Viviendas aisladas Ocupación máxima 70%

Viviendas adosadas Ocupación máxima 65%

Hotelero, sanitario y oficinas Ocupación máxima 50%

Coefficientes de edificabilidad.

Para todos los usos 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> total del sector.

Número máximo de viviendas 25 viv x Ha.

- Relativos al volumen y a la forma:

Número máximo de plantas y altura reguladora:

Viviendas aisladas y adosadas PB + 1 (II) A.R.M. 7,00 m.

Hotelero y sanitario PB + 3 (IV) A.R.M. 12,00 m.

Comercial y oficinas PB + 1 (II) A.R.M. 7,00 m.

Sótanos y semisótanos:

Se permiten los semisótanos, siempre que el nivel del suelo de los mismos este más alto que el alcantarillado del vial por el que se accede a ellos, debiendo disponerse además válvula antiretorno para desagüe del mismo.

**Artículo 192: condiciones tipológicas de la edificación:**

Será la de bloque exento, y bloque adosado.

Se denomina Bloque Exento a la edificación que se sitúa separada de todos los lindes de la parcela.

Se denomina Bloque Adosado a aquel cuya edificación se adosa al menos a uno de los lindes de la parcela, para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.

**Artículo 193: otras condiciones:**

Se permite la construcción de trasteros que se integren o no con la edificación principal con un máximo de 10 m<sup>2</sup> construidos por vivienda.

Dotación de aparcamientos: se exigirá si así lo dispone la ficha de zona y en las condiciones que se establezcan en las mismas.

Zonas verdes y espacios libres: el coeficiente de edificabilidad máximo y el coeficiente de ocupación máximo serán los que se establecen en el artículo 78.

Equipamientos: los parámetros urbanísticos aplicables serán los mismos expresados en los artículos 75,76,77.

**CAPÍTULO IX: SUELO NO URBANIZABLE****SECCIÓN PRIMERA: CONCEPTO Y CATEGORÍAS****Artículo 194: concepto**

El presente Plan General clasifica como Suelo No Urbanizable los terrenos que por sus valores ecológicos, naturales, paisajísticos, culturales o agrícolas, o por exigencias de limitación al crecimiento urbano, deben ser protegidos con medidas que eviten su degradación y fomenten el mayor aprovechamiento de sus condiciones naturales.

El Suelo No Urbanizable se ha clasificado respetando lo dispuesto en la Ley 4/1992 de la Generalitat Valenciana, de Suelo No Urbanizable, por contar con los requisitos o características establecidas en el artículo 1 de dicho Texto Legal.

Asimismo y por exclusión, se clasificarán como Suelo No Urbanizable los terrenos que no estén incluidos en las restantes clases de suelo (Urbano o Urbanizable).

Las Normas de este Capítulo se aplicarán a los terrenos clasificados como no urbanizable que queden delimitados como tales en los planos correspondientes a escala 1: 5.000.

Artículo 195: generalidades.

El suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico alguno. Las edificaciones e instalaciones permitidas lo son en razón del fomento y protección al desarrollo de los usos propios del suelo no urbanizable que quedan definidos en este Capítulo.

Las limitaciones a la cuantía de los usos, al tamaño y disposiciones de las edificaciones y a las transformaciones del terreno natural, se establecen en función de la compatibilidad de los usos entre sí y del equilibrio ecológico del espacio donde se ubican.

No se permitirá en suelo no urbanizable la apertura de nuevos caminos, salvo que su necesidad se deduzca de un estudio del territorio o de planeamiento específico.

Artículo 196: limitaciones de carácter general.

En el suelo no urbanizable no se admitirán otros, instalaciones o edificaciones más que las expresamente permitidas en este Plan General para cada clase de suelo. Su desarrollo se ajustará a las limitaciones establecidas en cada tipo de zona.

El suelo sometido a cualquier tipo de servidumbre estará sujeto a las regulaciones específicas que como consecuencia de aquella, sean de aplicación. De las mismas, se destacan por su influencia en una mayor superficie de suelo, las siguientes.

- Servidumbre de Carreteras.

Para cualquier solicitud de licencias de obras e instalaciones, será preceptiva la autorización del Organismo titular de la Carretera.

- Servidumbre de Cementerios.

En el suelo incluido dentro de esta servidumbre se prohíbe el uso de vivienda.

Artículo 197: parcelaciones y segregaciones.

Con carácter general quedan prohibidas en el suelo no urbanizable las parcelaciones urbanísticas, así como las edificaciones que impliquen peligro de formación de núcleo de población.

Las parcelaciones y segregaciones en suelo no urbanizable estarán sometidas a las limitaciones establecidas en la disposición adicional tercera de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat o normativa que la sustituya.

Artículo 198: Núcleo Urbano.

Este Plan define como núcleo urbano cualquier conjunto o agrupación de edificaciones destinadas al alojamiento permanente o esporádico de personas que pueda generar expectativas de aprovechamiento urbanístico en su entorno, provocar la distorsión del precio del suelo rústico en que se halle enclavado y requerir prestación por el sector público de los servicios urbanísticos y asistenciales que le competen.

Se presupone peligro de formación de núcleo urbano cuando:

- Se soliciten autorizaciones para parcelaciones rústicas o segregaciones simultáneas de más de tres parcelas inferiores a la parcela mínima establecida para cada clase de suelo.

- Se soliciten autorizaciones para la ejecución de servicios e infraestructuras tendentes a la formación de solares.

- Se soliciten licencias de edificación de viviendas unifamiliares en parcelas de superficie inferior a la establecida como mínima para cada zona por este Plan.

Artículo 199: ordenación del Suelo No Urbanizable

El P.G.M.O. distingue dentro del Suelo no Urbanizable las siguientes categorías:

- Suelo No Urbanizable Común.

- Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

A) Dentro del Suelo No Urbanizable Común se ordena el suelo con las siguientes zonas.

a) Común General (Clave 51).

b) Protección de Sistemas (Clave 54).

B) Se califica como Suelo No Urbanizable de especial protección a aquellas partes del territorio que, debido a sus características paisajísticas y de calidad ambiental, o a su valor cultural, histórico - artístico y arqueológico, o a la necesidad de protección del Dominio Público Hidráulico, requieren una normativa especial que permita su conservación y mejora. Esta normativa en ningún caso es incompatible con los usos agrícolas o ganaderos tradicionalmente existentes.

Las diferentes razones que determinan la necesidad de una especial protección, configuran los distintos tipos de Suelo No Urbanizable de especial protección:

a) Interés agrícola (Clave 61).

b) Cauces y barrancos (Clave 62).

c) De reserva (Clave 63)

SECCIÓN SEGUNDA: DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 200: generalidades

La clasificación, con especificación de la sujeción o a especial protección y, en su caso, calificación suelo no urbanizable, vinculan los terrenos a los correspondientes destinos y usos y definen la función social de la propiedad de los mismos, delimitando el contenido de este derecho.

Artículo 201: facultades y deberes de los propietarios en suelo no urbanizable común

a) Facultades:

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

2. Las de realización de obras y construcciones así como de uso y disposición de instalaciones y edificaciones que se legitimen o atribuyan expresamente por el presente Plan General en los términos previstos en la Ley 4/92 sobre Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.

b) Deberes:

1. Destinar el suelo al uso previsto por el presente Plan General y levantar, en su caso, las cargas por él impuestas para el legítimo ejercicio de las facultades a que se refiere el número 2 de la letra a) anterior, así como conservar y eventualmente mejorar las edificaciones o instalaciones a que estas últimas den lugar en las condiciones previstas en el artículo 21 del R.D.L. 1/1992 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

2. Conservar y mantener el suelo y su masa vegetal en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión, incendio o para la seguridad o salud públicas o cualquier perturbación medioambiental, así como daños o perjuicios a terceros o al interés general; y efectuar las labores de replantación y, en su caso, reforestación precisas para la reposición de la vegetación en toda la superficie de los terrenos que la hayan perdido como consecuencia de incendio, desastre natural o acción humana no debidamente autorizada, dentro de los plazos señalados en los planes y programas sectoriales reguladores de la materia.

3. Realizar las plantaciones y los trabajos y obras de defensa del suelo y su vegetación que sean necesarios para salvaguardar el equilibrio ecológico, preservar el suelo de la erosión, impedir la contaminación del mismo y prevenir desastres naturales.

4. Abstenerse de realizar cualesquiera actividades o actos que puedan tener como consecuencia o efecto la contaminación de la tierra, el agua o el aire.

5. Cumplir los planes y programas sectoriales aprobados conforme a la legislación administrativa sectorial reguladora de las actividades a que se refiere el punto 1 del apartado a) anterior.

6. Los que se deriven de la legislación administrativa que deba aplicarse concurrentemente con la urbanística por razón de la colindancia de los terrenos con otros que tengan la condición de bienes de dominio natural, de la conservación del medio ambiente, de la explotación de los recursos naturales que se hallen en aquellos o en su subsuelo o del emplazamiento o funcionamiento en los mismos de obras o servicios públicos.

7. Permitir, en los terrenos de su propiedad en los que, por sus características, así sea preciso, la ejecución por los órganos competentes de la Generalitat de trabajos de plantación destinados a prevenir la erosión. El Ayuntamiento, mediante el ejercicio de las competencias que respectivamente atribuya la legislación en cada caso de pertinente aplicación y las previstas por el régimen legal de la protección de la legalidad y la disciplina urbanísticas, velará por el cumplimiento de los anteriores deberes, pudiendo dictar al efecto órdenes de ejecución.

El incumplimiento manifiesto de los deberes de la propiedad establecido en este artículo, facultará a la Administración para expropiar los terrenos correspondientes.

**Artículo 202: Facultades y deberes de los propietarios de suelo no urbanizable sujeto a especial protección**

Integran el contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo no urbanizable sujeto a especial protección las facultades y los deberes definidos expresamente por la ordenación específica contenida en el presente Plan General y, en todo caso y en tanto sea compatible con aquella protección, los previstos en los apartados a)1 y b)1,2,3,4,5,6 y 7 del artículo anterior para el Suelo No Urbanizable Común.

#### SECCIÓN TERCERA: RÉGIMEN DE USOS.

**Artículo 203: usos permitidos en el suelo no urbanizable común.**

- Se considera permitido en todo el suelo urbanizable común el uso agrícola, definido éste como aquellas actividades ligadas a la siembra plantación y cultivo de especies vegetales cuya producción tenga por destino el consumo animal o humano o su aprovechamiento ornamental o industrial y siempre que no precisen edificaciones o instalaciones salvo las de riego.

- Salvo lo establecido particularmente por estas Normas para cada Clave concreta, se consideran permitidos con carácter general en el suelo no urbanizable común los usos siguientes.

- a) Vivienda unifamiliar aislada.
- b) Almacén vinculado a actividades agrícolas, ganaderas o forestales.
- c) Instalaciones precisas para la explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética, tales como invernaderos, viveros, granjas y similares.
- d) Explotación de canteras o extracción de áridos o tierras.
- e) Actividades de servicios vinculadas fundamentalmente a las carreteras y previstas en la ordenación sectorial de éstas así como, en todo caso, las de suministro de carburante.
- f) Obras e instalaciones requeridas para las infraestructuras y los servicios y equipamientos públicos.

El otorgamiento de licencia municipal para la realización de cualquiera de las anteriores actividades requerirá la autorización previa por la Consellería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, conforme a las especificaciones del artículo 8 de la Ley 4/92 de la Generalitat Valenciana sobre Suelo no Urbanizable.

Mediante su declaración de interés comunitario, que deberá definir sus características y condiciones de acuerdo con la normativa urbanística vigente y previa licencia urbanística, las construcciones y los usos o aprovechamientos privados siguientes:

a) Actividades mineras y extractivas, salvo las previstas en la letra d) del artículo anterior.

b) Actividades industriales y productivas.

c) Actividades turísticas, deportivas, recreativas de ocio y esparcimiento y terciarias.

d) Actividades terciarias e industriales de especial importancia, en las condiciones reguladas por el artículo 20 de la Ley 4/92 de la Generalitat Valenciana sobre Suelo no urbanizable.

Con carácter general será de aplicación la siguiente normativa de protección del suelo No Urbanizable Común.

a) La tala de árboles precisa licencia municipal. Caso de ser concedida, si se trata de especies forestales el concesionario de la licencia deberá reponer al menos cinco ejemplares del mismo tipo por cada uno talado, en las condiciones que fije la licencia.

b) Se prohíbe la utilización del fuego para la incineración de residuos y rastrojos agrícolas a una distancia inferior a 15 metros de las masas arbustivas y arbóreas. En el cómputo de esta distancia no se incluirán las especies de árboles de cultivo agrícola (tales como olivos, almendros, algarrobos, granados y demás árboles frutales). En todo caso, entre los meses de julio y septiembre no se podrá utilizar el fuego a una distancia de 50 metros de las masas arbustivas y arbóreas antes comentadas.

c) Se prohíben los vertidos y la quema de cualquier tipo de residuos urbanos o industriales excepto aquellos autorizados expresamente por el Ayuntamiento y perfectamente delimitados donde no sean previsibles graves impactos ambientales.

d) Se prohíben los desmontes y la apertura de caminos, excepto los realizados para los servicios generales y las actividades agrícolas y extractivas, previo informe favorable de los servicios técnicos municipales. Se consideran desmontes los movimientos de tierras que causen desniveles superiores a un metro.

e) Los movimientos de tierras que supongan una variación del perfil originario del terreno en más de un metro o afecten una superficie superior a 500 m<sup>2</sup> estarán sujetas a licencia municipal.

f) Se prohíbe la utilización de productos fitosanitarios no autorizados por la legislación específica y, de los admitidos, fuera de los períodos señalados para su aplicación.

g) Las acampadas deberán contar con el permiso del propietario del terreno, y deberán realizarse en lugares establecidos para dicha finalidad.

h) La edificación se realizará con materiales acordes con el medio agrícola y forestal. Queda prohibida la utilización de materiales discordantes con el mismo, como son las cubiertas metálicas y la fábrica de bloques sin revocar.

**Artículo 204: Uso de vivienda unifamiliar aislada.**

Este Plan General define como uso de vivienda unifamiliar aislada la destinada a residencia temporal o definitiva de personas, tengan o no vinculación con la explotación agrícola de la parcela.

Se incluyen dentro de este uso los espacios edificados destinados a la guarda de aperos y útiles de labranza, siempre que no se encuentren en edificaciones aisladas de la propia vivienda.

Se incluyen asimismo dentro de este uso los elementos auxiliares de la vivienda destinados al recreo y esparcimiento de sus moradores, tales como garajes, barbacoas, etc.

Este Plan no distingue entre los distintos sistemas constructivos empleados, por lo que a todos los efectos, la instalación de viviendas prefabricadas, estará sometida al mismo régimen que las viviendas construidas con sistemas tradicionales.

**Artículo 205: uso de almacén agrícola, ganadero o forestal.**

Se entiende por este uso el destinado a la guarda de animales de la explotación ganadera o de productos derivados de la explotación agrícola o forestal del suelo.

Quedan excluidas las actividades que precisen de utilización de maquinaria o que supongan la manipulación y transformación o envasado de productos.

Artículo 206: uso de instalaciones precisas para la explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética.

Se entiende incluido en este uso todas aquellas instalaciones de carácter no permanente que sean necesarias para el desarrollo de la actividad propia de la explotación a la que dé servicio, bien sea agrícola, ganadera, forestal o cinegética, tales como invernaderos, embalses, sistemas de riego e instalaciones para el bombeo de agua.

Los invernaderos quedarán incluidos en éste cuando no requieran la realización de obras de construcción permanente.

Artículo 207: uso de explotación de canteras o extracción de áridos.

Se incluyen en este uso las actividades consistentes en la extracción de minerales, tierras y áridos, del suelo y el subsuelo, con fines comerciales.

Dentro de las actividades extractivas deben entenderse incluidos los movimientos de tierra, la apertura de caminos y/o las instalaciones de machaqueo y almacenamiento temporal de los productos, así como los vallados y las obras de salvaguardia y compatibilidad con el medio ambiente.

Artículo 208: uso de servicios vinculados a las carreteras.

Comprende este uso las construcciones e instalaciones vinculadas funcionalmente a las carreteras a través de áreas de servicio siempre que queden definidas a tal fin por la ordenación concreta de la vía o mediante plan especial que le complementa. Dichas áreas de servicio cumplirán las condiciones establecidas por la legislación de carreteras.

Se incluyen asimismo, con carácter general, las estaciones de suministro de carburante que precisarán en todo caso informe favorable de la administración titular de la vía.

Artículo 209: usos, instalaciones y servicios públicos.

Comprende las obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en suelo no urbanizable común.

El procedimiento para su autorización será el regulado por el artículo 7 de la Ley del Suelo no Urbanizable de la Generalitat o disposición que la sustituya.

Artículo 210: actividades mineras y extractivas no incluidas en el artículo 00.

Comprende la realización de construcciones e instalaciones destinadas a actividades reguladas por la legislación de minas, salvo las relativas a la explotación de canteras.

Artículo 211: actividades industriales y productivas.

Comprende las actividades industriales y productivas que se ubiquen en terrenos situados a más de 5 Kilómetros de suelo con calificación urbanística apta para albergar la industria propuesta y cuenten con informe municipal favorable.

Deberán referirse además a alguna de las siguientes actividades:

- Industrias de baja rentabilidad por unidad de superficie que precise dedicar gran parte de ésta a depósito, almacenamiento o secado de mercancías al aire libre, en recinto que, en todo caso, deberá cercarse adecuadamente y, como regla general, mediante pantalla vegetal.

- Industrias calificadas que, por exigencia de la normativa que las regule, deban ubicarse alejadas de zonas residenciales o urbanas.

- Industrias de transformación y comercialización de productos del sector primario, que convenga emplazar cerca del origen de la materia prima.

Artículo 212: actividades turísticas, recreativas, deportivas, de ocio, y esparcimiento y terciarias en general.

Comprende la realización de construcciones e instalaciones de todo tipo destinadas a actividades turísticas, deportivas, de ocio y esparcimiento o terciarias que se refieren a:

- Establecimientos hoteleros y asimilados si se acredita la inexistencia en un radio de cinco kilómetros de suelo clasificado como urbano o urbanizable con calificación idónea para este uso, con la excepción señalada en la ley del Suelo no Urbanizable y además se den alguna de estas circunstancias.

Conveniencia de su situación aislada por razón de las características del servicio de disfrute del medio natural y del paisaje.

Oportunidad de su situación por la prestación de servicio a los usuarios de las carreteras, siempre que sea compatible con la ordenación sectorial de la carretera.

- Centros recreativos, deportivos y de ocio cuando se acredite adecuadamente su implantación en suelo no urbanizable.

- Campamentos de turismo e instalaciones similares, cuando cumplan su legislación específica y no propicien la formación de núcleos de población

- Talleres de reparación de vehículos y establecimientos de restauración, tiendas de artesanía o de productos agrícolas de la Comarca, no encuadrables en las referidas en el artículo 67 de estas Normas y cumplan el régimen sectorial de protección de carreteras.

- Actividades culturales, benéfico - asistenciales y religiosas sin ánimo de lucro, centros sanitarios y científicos y servicios funerarios y cementerios, siempre que además de cumplir con su legislación sectorial se acredite suficientemente su ubicación aislada y en el suelo no urbanizable.

- Depósitos de titularidad y explotación privadas para el almacenamiento de residuos que cumplan las condiciones del artículo anterior y cuenten con una declaración favorable en relación con su impacto ambiental y paisajístico.

- Obras e instalaciones de las redes de suministro y comunicaciones de titularidad privada, de necesario emplazamiento en suelo no urbanizable.

Artículo 213: actividades e instalaciones destinadas a uso industrial, terciario o de servicios de especial importancia.

Comprenden las edificaciones e instalaciones referidas que precisen la ocupación de una superficie mayor de cuatro hectáreas, cuenten con más de ocho mil metros cuadrados de construcción o requieran la ejecución de unos accesos propios con más de mil metros lineales de desarrollo y siempre que cumplan las condiciones:

Que por sus características y su impacto territorial no puedan emplazarse en los suelos urbanos, urbanizables o aptos para la urbanización previstos por los planeamientos vigentes en los municipios de la zona.

Que queden suficiente y adecuadamente resueltos, a cargo de la actuación, la totalidad de los servicios requeridos por su establecimiento y funcionamiento, sin que se produzca una sobrecarga de demanda en las infraestructuras y servicios generales.

#### SECCIÓN CUARTA SUELO NO URBANIZABLE COMÚN.

Este Plan califica como suelo no urbanizable en su categoría común todo aquél que no sea objeto de clasificación como urbano o urbanizable y que por sus características deba ser excluido del proceso de urbanización y no este calificado dentro del Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

Dentro del tipo de suelo no urbanizable común se distinguen los tipos siguientes:

Común general Clave 51

Protección de sistemas Clave 54

#### SECCIÓN QUINTA SUELO NO URBANIZABLE COMÚN GENERAL (CLAVE 51).

Artículo 214: definición.

Este Plan califica como suelo no urbanizable en su categoría común general (Clave 51), todo aquél que deba ser excluido del proceso de urbanización y no este sujeto a especiales medidas de protección.

Los terrenos calificados como suelo no urbanizable común general son los delimitados en los planos de escala 1:5.000., con la denominación de Clave 51.

Artículo 215: régimen de usos.

Se considera permitido con carácter general el uso agrícola.

Se consideran permitidos mediante el procedimiento que le es de aplicación, las obras e instalaciones requeridas para las infraestructuras y los servicios y equipamientos públicos.

Son usos permitidos previa autorización municipal y al amparo de la correspondiente licencia urbanística los siguientes:

a) Vivienda unifamiliar aislada, excepto si se prevé su situación dentro de la zona de servidumbre de protección de

Cementerios en cuyo caso dicho uso estará prohibido, o en cualquier otra zona a la que sea de aplicación una legislación, específica que lo prohíba.

b) Almacén vinculado a alguna actividad agrícola, ganadera o forestal.

c) Instalaciones precisas para la explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética.

d) Explotación de canteras o extracción de áridos.

e) Actividades de servicios vinculadas fundamentalmente a las carreteras.

Son usos permitidos con carácter general en este tipo de suelo previa declaración de interés comunitario aquellos usos regulados en el artículo 182 de esta Normativa. Los usos de bares, cafeterías y restaurantes y de residencias de la tercera edad, se encuentran permitidos, además de en las condiciones señaladas en el artículo 191, en edificaciones preexistentes legalmente construidas en el momento de la aprobación definitiva de este Plan. En estos casos se exigirá una parcela mínima de 2.000 m<sup>2</sup>.

Son usos permitidos a través del procedimiento extraordinario a que hace referencia el artículo 182 de esta Normativa las actividades terciarias e industriales de especial importancia.

Se declara prohibido e incompatible cualquier otro uso.

#### SECCIÓN SEXTA SUELO NO URBANIZABLE PROTECCIÓN DE SISTEMAS (CLAVE 54).

##### Artículo 216: definición.

Corresponden a esta Clave las áreas de suelo no urbanizable con limitaciones y restricciones en el uso de la propiedad y cuyo fin es garantizar y proteger el funcionamiento de las infraestructuras, tales como carreteras y de los elementos naturales como los barrancos.

Los terrenos calificados como suelo no urbanizable protección de sistemas son los delimitados en los planos de escala 1:5.000, con la denominación de Clave 54.

##### Artículo 217: régimen de usos.

Es un uso permitido en esta Clave, con las limitaciones propias de la Normativa sectorial que le sea de aplicación, el uso agrícola.

Se prohíbe cualquier uso no directamente compatible con el tipo de protección que se pretende y toda clase de construcciones e instalaciones que no vayan dirigidas a potenciar dicha protección.

#### SECCIÓN SÉPTIMA. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN PARA EL SUELO NO URBANIZABLE COMÚN CLAVES 51 Y 54.

Artículo 218: condiciones de la edificación para el uso de vivienda.

##### Clave 51

Parcela mínima 10.000 m<sup>2</sup>

Ocupación máxima 2 %

Número de plantas Dos plantas (PB+1)

Altura reguladora 7,50 m.

Altura máxima 10 m.

Distancia a linderos 5 m.

Dist. Eje de camino 8 m.

La parte de la parcela sin edificar deberá mantener su uso agrario.

La parcela, para adquirir la condición de edificable, deberá tener acceso a camino o red viaria.

Se impedirán las transformaciones contrarias al destino rústico del suelo, su edificación abusiva o la formación de núcleos de población.

Artículo 219: condiciones de la edificación para el uso y explotación de almacenes agrícolas, forestales, y actividades ganaderas.

Parcela mínima 2.000 m<sup>2</sup>

Ocupación máxima 2 %

Número de plantas Una planta

Altura máxima 7,00 m.

Distancia a linderos 5 m.

Dist. Eje de camino 8 m.

Excepcionalmente, mediante informe favorable del órgano de la Generalidad competente materia de agricultura, fundado en necesidades de la actividad agraria, podrá eximirse en casos determinados del cumplimiento de las limitaciones urbanísticas establecida anteriormente.

En el caso específico de obras tales como casetas de aperos, la parcela mínima se fija en 1.000 m<sup>2</sup>, permitiéndose como máximo una superficie construida de 6 m<sup>2</sup>. El retranqueo mínimo a linderos será de 3 metros, y la altura máxima será 3 metros.

Los almacenes vinculados a la explotación ganadera en régimen extensivo (pastoreo), además de cumplir los parámetros de aplicación para los almacenes agrícolas (excepto en lo que se refiere a tipología edificatoria, debiendo ser ésta, en todo caso, acorde con la finalidad de la explotación), deberán guardar una distancia a linderos superior a 20 metros, observándose una distancia mínima respecto a la vivienda más próxima de otra parcela de 100 metros.

Los almacenes vinculados a explotación ganadera en régimen intensivo (granjas para la cría de ganado bovino, equino, porcino, ovino, aviar, canicultura, cánidos, etc.), deberán ubicarse a una distancia superior a 500 metros del suelo urbano o urbanizable del Núcleo Central de la población, o a una distancia a 200 metros de cualquiera de las zonas o sectores de suelo urbanizable de uso residencial exteriores al Núcleo Central, cuando éstos se encuentren ejecutados. Se incluyen en esta última limitación las actividades que constituyan núcleos zoológicos, como son: Guardería de perros, picaderos y guardería de équidos, zos, safaris, hipódromos, etc.

Las instalaciones agrícolas, ganaderas, forestales o cinegéticas, precisan licencia municipal para su adecuada explotación, tales como invernaderos, casa de aperos, redes de riego, embalses de agua, abancalamiento y muros de contención, pozos, etc. Estas instalaciones deberán ser las estrictamente necesarias a su fin, con características propias de él, y cumplir las medidas administrativas ordenadoras de la actividad correspondiente. También están sometidas a licencia las modificaciones y ampliaciones. Cuando las instalaciones a las que se refiere el párrafo anterior requieran la realización de obras permanentes de arquitectura, será preceptivo la autorización previa del órgano competente de la Generalidad en materia de ordenación del territorio y urbanismo, con anterioridad a la concesión de la licencia municipal, así como el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo anterior, salvo exoneración de ellos por exigencias de la actividad agraria justificado por el órgano de la Generalidad competente en materia de agricultura.

- Caso de que no precisen obras permanentes de arquitectura.

Parcela mínima 2.000 m<sup>2</sup>

Ocupación máxima 80 %

Número de plantas Una planta

Altura reguladora 5,00 m. previa justificación 6,00 m.

Altura máxima 6,50 m. previa justificación 7,50 m.

Distancia a linderos 5 m.

Dist. Eje de camino 8 m.

Artículo 220: condiciones de la explotación de canteras y extracción de áridos o tierras.

Las actividades extractivas precisan para la obtención de la licencia municipal, además de la autorización correspondiente de otras entidades y organismos, la presentación de los siguientes documentos:

a) Memoria descriptiva que contemple al menos los siguientes apartados:

- Sociedad explotadora.

- Estudio de viabilidad económica.

- Lugar de la actuación.

- Superficie afectada.

- Operaciones a realizar.

- Excavaciones y desmonte precisos.

- Perfil final del terreno.

b) Estudio de impacto ambiental de las actividades.

c) Plan de restauración del territorio afectado por las actividades extractivas.

d) Documentación fehaciente de la propiedad del terreno.

e) Garantía económica suficiente para responder del cumplimiento del plan de restauración, y de las medidas correctoras y protectoras recogidas por el E.I.A. y su declaración de impacto.

Previo a la concesión de licencia municipal, la actividad deberá obtener la preceptiva declaración favorable de impacto ambiental, así como la autorización prevista por la legislación de las actividades calificadas.

La licencia municipal se otorgará siempre con sujeción a las condiciones impuestas tanto por la declaración de impacto ambiental como por las autorizaciones mineras y de control de las actividades calificadas, así como a la de realización de los trabajos contemplados en el plan de restauración.

Artículo 221: condiciones de las actividades de servicios vinculados funcionalmente a las carreteras.

Las construcciones e instalaciones vinculadas funcionalmente al servicio de las carreteras pueden llevarse a cabo en las áreas de servicio definidas a tal fin por la ordenación concreta de la vía o mediante plan especial que la contemple.

Los servicios que no estén previstos por el planeamiento o la ordenación de la vía requerirán la previa declaración de su interés comunitario, debiendo cumplir los siguientes requisitos

Parcela mínima 10.000 m<sup>2</sup>  
Ocupación máxima 20 %  
Número de plantas Dos plantas (PB+1)  
Altura reguladora 9,00 m.  
Altura máxima 11,00 m.  
Edificabilidad 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s  
Distancia a linderos 10 m.  
Dist. Eje de camino 15 m.

b) Básculas de peaje. Sin parcela mínima ni coeficiente de edificabilidad. Distancia a linderos 10 metros.

c) Puestos de socorro. Sin parcela mínima ni coeficiente de edificabilidad. Distancia a linderos 10 metros.

Artículo 222: Condiciones de las instalaciones de suministro de carburante.

Las estaciones de suministro de carburante requerirán informe favorable de la Administración titular de la vía, con carácter previo a la licencia municipal.

Deberán cumplir, además las siguientes condiciones:  
Parcela mínima 10.000 m<sup>2</sup>  
Ocupación máxima 25 %  
Número de plantas Una planta  
Altura máxima 6,00 m.  
Edificabilidad 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s  
Distancia a linderos 10 m.  
Dist. Eje de camino 15 m.

Artículo 223: condiciones de las construcciones e instalaciones sujetas a declaración de interés comunitario.

1. Actividades industriales y productivas

1.1.- La realización de construcciones destinadas a actividades industriales o productivas requiere la Declaración de Interés Comunitario de las mismas y la consiguiente atribución y definición del uso y aprovechamiento urbanístico de los terrenos, que se interesará de la Consellería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, acompañando a la solicitud los documentos a los que se refiere el artículo 18.1 de la Ley 4/92 de la Generalidad Valenciana sobre suelo no urbanizable.

1.2.- Sólo se podrá admitir solicitudes para terrenos que disten más de 5 km de suelo con calificación urbanística apta para albergar la industria propuesta y que cuenten con informe municipal favorable. Además deberán referirse a alguna de las siguientes actividades:

a) Industria de baja rentabilidad por unidad de superficie, que precise dedicar gran parte de ésta a depósito, almacenamiento o secado de mercancías al aire libre, en recinto que, en todo caso deberá cercarse adecuadamente, y como regla general con pantalla vegetal.

b) Industrias calificadas que por exigencia de la normativa que las regule deban alojarse alejadas de zonas residenciales o urbanas.

c) Industrias de transformación y comercialización de productos del sector primario, que convenga emplazar cerca del origen de la materia prima. En el caso de producción ganadera, deberán ubicarse a una distancia superior a 500

metros del suelo urbano o urbanizable del Núcleo Central cuando el mismo se encuentre ejecutado, o de 300 metros si no se encuentra ejecutado.

1.3.- Se establecen las siguientes condiciones generales edificatorias:

Parcela mínima 10.000 m<sup>2</sup>  
Ocupación 20%.  
Edificabilidad 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s  
Altura máxima 7 metros.

Se exceptuarán aquellas instalaciones que por su propia naturaleza precisen una altura superior, tales como chimeneas, silos, etc.

Número de plantas: 2

Retranqueos: a todos los linderos 15 metros.

2. Actividades turísticas, recreativas, deportivas, de ocio y esparcimiento y terciarias en general

La realización de construcciones e instalaciones de todo tipo destinadas a actividades turísticas, deportivas, de ocio y esparcimiento o terciarias requerirá su Declaración de Interés Comunitario y la consiguiente atribución y definición del correspondiente uso y aprovechamiento, que se interesará de la Consellería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, mediante solicitud acompañada por los documentos a los que se refiere el artículo 19.1 de la Ley 4/92 de la Generalitat Valenciana sobre suelo no urbanizable.

2.1.- Sólo se admitirán, con el cumplimiento de las condiciones edificatorias que se fijan para cada caso, las solicitudes que se refieran a:

A) Establecimientos hoteleros y asimilados cuando se acredite la inexistencia, en un radio de cinco kilómetros alrededor del emplazamiento previsto de suelo clasificado como urbano o urbanizable con calificación idónea para ese uso y además la concurrencia de alguna de estas circunstancias.

- Conveniencia de la situación aislada del establecimiento, por razón de las características del servicio de disfrute del medio natural y del paisaje que pretenda prestar.

- Oportunidad de su situación a partir de la línea de edificación de carreteras, para la prestación de servicio a los usuarios de las mismas, con justificación de las instalaciones y los servicios previstos en las necesidades objetivas del tráfico rodado y de su compatibilidad con la ordenación sectorial de la carretera de que se trate.

Las condiciones edificatorias serán las siguientes:

Parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup>  
Altura máxima: 7 m.  
Número de plantas: 3  
Ocupación: 2%  
Edificabilidad: 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s  
Distancia a todos los linderos: 10 m.

B) Centros recreativos, deportivos y de ocio, cuando se acredite suficientemente la procedencia de su implantación en suelo no urbanizable por razones técnicas o por las molestias generadas por su actividad, que los hagan compatibles con el uso residencial dominante en suelo urbano o aconsejen su ubicación aislada.

Las condiciones edificatorias serán las siguientes:

Parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup>  
Altura máxima: 7 m.  
Número de plantas: 2  
Ocupación: 5%  
Edificabilidad: 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s  
Distancia a todos los linderos: 15 m.

C) Campamentos de turismo e instalaciones similares o equivalentes de carácter turístico que cumplan los requisitos que les imponga su legislación específica y no propicien, por sus características y emplazamiento, la formación de núcleos de población.

Las condiciones edificatorias serán las siguientes:

Parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup>  
Altura máxima: 7 m.  
Número de plantas: 2  
Ocupación: 20%  
Edificabilidad: 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s  
Distancia a todos los linderos: 10 m.

D) Talleres de reparación de vehículos y tiendas de artesanía o de productos agrícolas de la comarca no vinculadas funcionalmente a las carreteras, cuando cumplan el régimen sectorial para protección de las carreteras.

Las condiciones edificatorias serán las siguientes:

Parcela mínima: 2.000 m<sup>2</sup>

Altura máxima: 7 m.

Número de plantas: 1

Ocupación: 10%

Edificabilidad: 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s

Distancia a todos los linderos: 10 m.

E) Establecimientos de restauración.

Las condiciones edificatorias serán las siguientes:

Parcela mínima: 2.000 m<sup>2</sup>

Altura máxima: 4 m.

Número de plantas: 1

Ocupación: 10%

Edificabilidad: 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s

Distancia a todos los linderos: 10 m.

F) Actividades culturales, benéfico asistenciales y religiosas sin ánimo de lucro, centros sanitarios y científicos y servicios funerarios y cementerios, cuando además de cumplir la normativa sectorial que específicamente la regule, se acredite suficientemente, en razón a sus características concretas la procedencia de su emplazamiento aislado y la imposibilidad de ubicarlos en suelo urbano o urbanizable con calificación idónea.

Las condiciones edificatorias serán las siguientes:

Parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup>

Altura máxima: 10 m.

Número de plantas: 3

Ocupación: 20%

Edificabilidad: 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s

Distancia a todos los linderos: 10 m.

G) Depósitos de titularidad y explotación privadas, para el almacenamiento de residuos.

Las condiciones edificatorias serán las siguientes:

Parcela mínima: 10.000 m<sup>2</sup>

Altura máxima: 4 m.

Número de plantas: 1

Ocupación: 0,5%

Edificabilidad: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s

Distancia a todos los linderos 10 m.

Distancia de la parcela en la cual se ubica el depósito a edificaciones existentes: 100 m.

Para este tipo de actividad, (tales como cementerio de vehículos abandonados, almacenamiento de chatarra, etc.), que no se permite por el presente Plan General ni en suelo urbano ni en suelo urbanizable (residencial o industrial), se establece como condicionante que la parcela en cuestión se ubique a una distancia de 2.500 m. de tales clases de suelo, en el núcleo central del Término y de 800 m. de tales clases de suelo situadas en el exterior del núcleo central del Término, en todo caso, deberá cercarse adecuadamente, con pantalla vegetal como regla general.

H) Obras e instalaciones propias de las redes de suministros y comunicaciones de titularidad privada de necesario emplazamiento en suelo no urbanizable cuya autorización no proceda tramitarse conforme a lo dispuesto en el artículo 7º de la Ley 4/92 de la Generalitat Valenciana sobre Suelo no urbanizable.

### 3. Actividades terciarias e industriales de especial importancia

Todas las edificaciones e instalaciones destinadas a actividades industriales, terciarias o de servicios no contemplados en el apartado anterior que precisen la ocupación de una superficie mayor de 4 Ha, cuenten con más de 8.000 m de construcción o requieran la construcción de unos accesos propios con más de 1.000 m. de desarrollo quedan excluidas de los supuestos regulados en el artículo 137 puntos 1 y 2. Sólo podrán realizarse como actuaciones integrales, con el cumplimiento de las condiciones y con la tramitación que se establece en el artículo 20 de la Ley 4/92 de la Generalitat Valenciana sobre suelo no urbanizable.

### Artículo 224: Extensión de limitaciones

En virtud de lo establecido en la Disposición Adicional Séptima de la Ley 4/1992 de la Generalitat Valenciana sobre Suelo No Urbanizable, cuando las solicitudes a que se refiere el presente Capítulo pretendan la realización de la correspondiente actividad mediante la adecuada recuperación del patrimonio arquitectónico radicado en Suelo No Urbanizable podrá eximirse a la misma, razonadamente, de aquellas limitaciones impuestas con carácter general que impidan o dificulten gravemente el expresado objetivo de recuperación y reutilización del patrimonio arquitectónico.

### SECCIÓN OCTAVA: SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN

#### Artículo 225: generalidades

##### 1. Normativa de aplicación

Al suelo no urbanizable de especial protección, además de la normativa genérica protectora del suelo no urbanizable, le será de aplicación su normativa específica.

##### 2. Tipos

a) Suelo no urbanizable de Especial Protección de Interés Agrícola (Clave 61).

b) Suelo no urbanizable de Especial Protección de Cauces y Barrancos. (Clave 62).

c) Suelo no urbanizable de Especial protección de Reserva (Clave 63)

Artículo 226: suelo no urbanizable de especial protección de Interés Agrícola (Clave 61), y de Reserva (Clave 63).

##### 1. Ámbito

Se califican de esta manera las partes del territorio cuyos valores paisajísticos y/o su calidad ambiental aconsejan un régimen especial, y que como tales aparecen grafadas en el plano de Estructura General y Orgánica del Territorio. Se establecen una serie de medidas protectoras genéricas para todos los suelos calificados de esta manera, y medidas protectoras concretas para determinados parajes cuyas características merecen una protección especial.

##### 2. Régimen urbanístico general

- Se prohíben las actividades extractivas, los desmontes, vertidos y cualquier otra actividad que suponga un deterioro paisajístico o ecológico. Solo se permiten los movimientos de tierras para los elementos integrantes de la red primaria o estructura o las actividades agrícolas.

- No se permiten las labores de desbroce de la vegetación natural ni la tala de árboles.

- Se prohíben las actividades deportivas motorizadas a campo a través excepto en los circuitos autorizados al efecto.

- Se prohíbe la instalación de rótulos publicitarios y de cualquier anuncio sobre cartel.

- Se prohíbe dejar abandonados en los montes cualquier tipo de residuos, y en especial restos combustibles y susceptibles de producir combustión, como son vidrios, botellas, papeles y elementos similares.

- Las únicas edificaciones que se permiten son las destinadas a explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales, y usos dotacionales, con las características y limitaciones del suelo no urbanizable común, en los términos previstos en el artículo 9 de la Ley 4/92 sobre suelo no urbanizable de la Generalitat Valenciana.

- Deberá garantizarse la continuidad del corredor ecológico propuesto mediante la creación de pasos subterráneos en viales de nueva construcción que crucen el sector y en las modificaciones a realizar en los viales existentes que atraviesen dicho corredor (suelos de claves 61 y 63 así como parques y jardines en suelo urbano). En viales existentes deberá habilitarse zonas de servidumbre para la conexión de áreas a través de los viales (pasos de peatones, áreas convenientemente señaladas, etc), solo en los casos que no sea posible la solución anterior.

Artículo 227: Suelo no urbanizable de Especial Protección Cauces y barrancos (Clave 62).

##### 1. Ámbito

Se clasifica de esta manera el dominio público hidráulico, de conformidad con la Ley 4/95 sobre suelo no urbanizable de la Generalitat Valenciana, entendiéndose por tal el definido en el artículo 4 del Real Decreto 489/86 por el que se aprueba el Reglamento de Dominio público Hidráulico.



**2. Régimen urbanístico**

No se permite uso alguno que no sea el de permitir el adecuado drenaje, incluso su regulación para riego y consumo, de las aguas de escorrentía superficial, y, complementariamente los usos dotacionales derivados de la utilización de los márgenes y cauces para el esparcimiento y ocio personal.

Construcciones autorizadas: las que se precisen para la adecuada funcionalidad de los usos autorizados.

A este suelo, que aparece grafiado en el Plano de Clasificación del suelo y Red Estructural, además de las determinaciones propias del suelo no urbanizable de especial protección del paisaje y del medio natural, le es de aplicación la normativa de protección establecida en la Ley de 2 de agosto de 1985 de Aguas y el R.D. 489/86 de Dominio Público Hidráulico.

Se prohíben los desmontes y movimientos de tierras. El río Segura y los canales de riego podrán ser atravesados por infraestructuras (puentes, acueductos, etc.), previo informe favorable de los servicios técnicos municipales, y sin perjuicio de las limitaciones de uso servidumbres y autorizaciones establecidas en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

**SECCIÓN NOVENA: AFECCIONES Y SERVIDUMBRES**

**Artículo 228: generalidades**

En el suelo no urbanizable, además de las limitaciones de uso y edificaciones que se han expuesto en los artículos anteriores, existe otro tipo de afecciones derivadas de la necesidad de proteger el trazado y el funcionamiento de determinadas infraestructuras y sistemas, establecer una protección del dominio público hidráulico y limitar los usos permitidos en los suelos sujetos a inundaciones.

Las áreas de afección a la red viaria, los cauces fluviales, y las zonas inundables son las marcadas en el Plano de la Red Estructural de Dotaciones.

**Artículo 229: protección de comunicaciones y servicios**

1. Significado: Corresponde a aquellas zonas de contacto con las vías de tráfico, canales, cauces fluviales, vías pecuarias, instalaciones insalubres, etc., en las que por defenderse tanto su normal funcionamiento, como futuras ampliaciones o modificaciones, o por motivos de protección higiénica, se requiera un control absoluto de los usos y la edificación.

2. Distancias mínimas: las distancias mínimas de separación de las construcciones e instalaciones, aunque fuesen provisionales, a los bordes o aristas exteriores de la explanación y al eje de las líneas de comunicación y servicio, medidas en una perpendicular a las mismas, son las que se recogen en el cuadro siguiente (en metros lineales):

VÍAS DE COMUNICACIÓN:	DE LAS DE LOS		DE LOS CERRAMIENTOS DE VALLADOS A LA ARISTA EXTERIOR
	CERRAMIENTOS CONSTRUCCIONES A LA ARISTA EXTERIOR	DE LOS CERRAMIENTOS DE VALLADOS A LA ARISTA EXTERIOR	
VÍAS PECUARIAS	SEGÚN NORMA ESPECÍFICA		
CAMINOS MUNICIPALES RADIALES	18		6
CAMINOS MUNICIPALES NO RADIALES	18		4
RED LOCAL DE LA C. VALENCIANA	18		5
RED BÁSICA DE LA C. VALENCIANA	50		5
RED DE CARRETERAS DEL ESTADO	25		8
CAUCES FLUVIALES Y BARRANCO	50		5
LÍNEAS ELÉCTRICAS	25		
CANALES Y CONDUCCIONES DE AGUA	5		1
EMBALSES DE RIEGO (>50.000 M3)	50		5
DEP. REGULADORES DE AGUA POTABLE	30		1
INS. INSALUBRES (DEPURADORA, VERTEDERO)	100		

**3. Vías de comunicación:**

A los efectos de lo establecido en el cuadro anterior se consideran:

a) Vías pecuarias: se entienden por tales las definidas y reguladas por la correspondiente legislación específica, y en particular por la Ley 22/1974 de 27 de junio y su Reglamento aprobado por Decreto 2876/1978 de 3 de Noviembre.

Las vías pecuarias actualmente existentes en el Término Municipal de Benijófar son las que aparecen grafiadas en el Plano de la Red Estructural de Dotaciones.

DESIGNACIÓN	LONGITUD	ANCHURA LEGAL
VP1.-COLADA CAMINO VIEJO ROTORES-TORREVEJIA	800 M. LONGITUD	6 M. DE ANCHURA.
VP2.-COLADA CAMINO DE GARDUELA	2.500 M. LONGITUD	6 M. DE ANCHURA.
VP3.-COLADA DEL CAMINO VIEJO A TORREVEJIA	2.150 M. LONGITUD	6 M. DE ANCHURA.
VP4.- COLADA DEL CAMINO DE LA ESTACIÓN	2.375 M. LONGITUD	6 M. DE ANCHURA.

b) Caminos municipales: los que aparecen grafiados como tales en el Plano de la Red Estructural de Dotaciones. y que configuran la red de caminos públicos rurales, que aparecen recogidos en la documentación catastral. A tales efectos se consideran incorporados a la documentación de este Plan General los correspondientes planos catastrales y de caminos rurales (reconocidos éstos oficialmente por el Ayuntamiento) existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General.

Se considerará camino particular aquel que no siendo de propiedad pública, dé acceso a una sola finca. Se considerará que un camino queda afecto a uso público cuando sirva de acceso a dos o más fincas o propiedades diferentes, siéndoles de aplicación la normativa genérica establecida en este Plan General (retranqueos, vallados, etc), y no pudiendo cerrarse con verjas ni prohibirse el paso por los mismos.

c) Red local de la Consellería de Obras Públicas: Integran la red local de la Consellería de Obras Públicas las siguientes vías de comunicación:

- .-CV-940: Carretera de la Estación
- .-CV-920: Carretera de Rojas.
- .-CV-905: Carretera de Torreveja.
- .-A-37 Autovía Alicante Cartagena.

B) Distancias mínimas de los cerramientos en cruces y bifurcaciones:

En los cruces y bifurcaciones de cualquier tipo de vías las distancias mínimas de los cerramientos serán las definidas por los lados de un triángulo, dos de cuyos lados están formados por las líneas formadas por los cerramientos si se cruzaran, y con una longitud medida desde el punto de inserción de dichas líneas igual al doble de las distancias respectivas establecidas en el cuadro que se contiene en el número 2 de este artículo (referidas al eje) y el tercer lado formado por una recta que une los puntos extremos.

4. Líneas Eléctricas: la servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, con cumplimiento de la legislación vigente y del presente Plan General, dejando a salvo dicha servidumbre.

En todo caso queda prohibida la edificación a una distancia menor de 25 m. del eje de la proyección sobre el suelo de las líneas eléctricas de alta tensión.

5. Cauces fluviales: la prohibición de edificación a una distancia inferior a 50 metros de los cauces públicos se entiende sin menoscabo de la aplicación del régimen de policía y servidumbre de los márgenes de aquellos establecido en el Capítulo II del Título I del R.D. 849/86 por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

6. Embalses de riego: se establece un perímetro de protección de 50 m. de distancia alrededor de estos elementos, medidos desde la línea de intersección de talud lateral exterior del embalse con el terreno natural, dentro del cual no se permitirá la edificación, a excepción de las instalaciones propias del embalse.

**Artículo 230: Protección de zonas industriales**

En las zonas delimitadas como tales en el Plano la Red Estructural de Dotaciones se prohíbe todo tipo de edificación a excepción de almacenes vinculados a actividad agrícola, ganadera o forestal que no superen una superficie de 20 m<sup>2</sup> y casetas de aperos cuya superficie máxima permitida por este Plan General es de 6 m<sup>2</sup>

Se prohíben los movimientos de tierras, a excepción de aquellos estrictamente necesarios para la realización de infraestructuras relacionadas con la prevención de los riesgos asociados a las inundaciones.

**SECCIÓN DÉCIMA: PARCELACIONES Y SEGREGACIONES**

Artículo 231: licencias de parcelación y segregación  
 Todos los actos de parcelación o segregación de fincas o terrenos en suelo no urbanizable y urbanizable quedarán sujetos, cualquiera que sea su finalidad, a previa licencia

municipal, salvo que el Ayuntamiento certifique su innecesidad, en todo caso, se estará a lo dispuesto en la Ley 2/97 sobre suelo no urbanizable de la Comunidad Valenciana.

No podrán realizarse, ni por tanto autorizarse, en ningún caso, actos de división o segregación de fincas en los supuestos siguientes:

a) Cuando pudieran dar lugar a la creación de un mayor número de fincas que sean inferiores a la unidad de cultivo establecida como mínima, que son 2.000 m<sup>2</sup> en regadío, 25.000 m<sup>2</sup> en secano, salvo que exista declaración de interés comunitario que legitime la división pretendida.

No obstante se podrá autorizarse la división en este caso con informe favorable a ella fundado en necesidades de la actividad agrícola y expedido por la Conselleria Competente o previo compromiso, adquirido por el peticionario de la licencia e impuesto como condición de ella a inscribir en el Registro de la Propiedad, de no efectuar obras de construcción ni de urbanización en la parcela.

b) Cuando se refieran a fincas en las que ya existan construcciones ilegales, salvo que la segregación no agravará las circunstancias determinantes del incumplimiento de la legislación.

c) Cuando la división pretendida sea incompatible con las condiciones de indivisibilidad impuestas por una autorización previa o declaración de interés comunitario. Para comprobar este extremo, el Ayuntamiento exigirá, si fuera preciso, certificación negativa del Registro de la Propiedad.

d) Cuando deba presumirse que tienen un fin urbanístico por existir ya de hecho en los terrenos o encontrarse proyectada la instalación de infraestructuras o de servicios innecesarios para las actividades propias del suelo no urbanizable (agrícolas, ganaderas, forestal, cinegética o análogas) o de carácter específicamente urbano, así como por proponerse realizar o responder a una división fáctica que por sus características pudiera suponer riesgo de formación de núcleo urbano.

Artículo 232: certificado de innecesidad de la licencia

El Ayuntamiento expedirá el certificado de innecesidad de la licencia en los siguientes casos:

a) Cuando la división o segregación sea consecuencia o presupuesto de proyectos de reparación u otros actos necesarios para la mejor ejecución del planeamiento o de las obras públicas, así como cuando sea consecuencia de una cesión (ya sea forzosa o voluntaria, gratuita o onerosa) a la Administración para que destine el terreno resultante de la división al uso o servicio público al que se encuentre afecto.

b) Cuando el correspondiente acto de disposición no aumente el número de fincas originariamente existente y cumpla las normas sobre indivisibilidad establecidas por razones urbanísticas.

c) Cuando la división o segregación haya sido autorizada expresamente por el Ayuntamiento con motivo del otorgamiento de otra licencia urbanística.

SECCIÓN UNDÉCIMA: CONDICIONES DE LOS VALLADOS

Artículo 233: condiciones generales

Los cerramientos o vallados de las parcelas serán diáfanos o de vegetación, o como máximo, llevarán un murete de fábrica de hasta 1,20 m. de alto, pilares o machones hasta 1,80 m. de alto, medidos en cada punto del terreno, y entre estos, celosía, reja metálica o de madera, pudiendo completarse el cerramiento con vegetación. Queda expresamente prohibida la utilización de materiales punzantes o cortantes como elementos de remate o acabado de los cercados, como pueden ser alambres de púas, vidrios, etc. Asimismo se prohíbe la electrificación de las vallas, a excepción de los cercados de ganado, en baja tensión.

Artículo 234: vallados en Suelo No Urbanizable de Especial Protección

Como norma de carácter general aplicable a todos los tipos de Suelo No Urbanizable de especial protección, en ellos no se autorizarán los vallados, por entender que va contra la preservación pretendida por el presente Plan General y en concordancia con el artículo 9 de la Ley 4/1992 de la Generalitat Valenciana.

No obstante lo anterior, en algunas de las zonas de especial protección el Ayuntamiento podrá autorizar su vallado total o parcialmente para mejorar su conservación y para el disfrute público compatible con los específicos valores justificativos de su especial protección.

CAPÍTULO IX: ORDENANZA GENERAL REGULADORA DEL CANON DE URBANIZACIÓN

Artículo 235: fundamento legal y objeto.

1.- El Ayuntamiento de Benijófar, en ejercicio de las competencias que le atribuye la legislación de régimen local, conforme a lo dispuesto en los artículos 80 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, y 55 y 56 del RDL 781/1986 de 18 de Abril, establece la aplicación del denominado Canon de Urbanización.

2.- El Canon de Urbanización consiste en un mecanismo de reparto proporcional de los costes por la ejecución de obras o servicios públicos, para la implantación de infraestructuras e instalaciones urbanísticas complementarias necesarias para dotar a las parcelas de su condición de solar y/o cuando el planeamiento vincule la urbanización de las mismas a la previa o simultánea ejecución de dichas infraestructuras e instalaciones o establezca la participación del sector o unidad de ejecución en los costes de las obras, y su implantación deba anticiparse o diferirse en relación al proceso urbanizador del área, sector o unidad de ejecución en que se ubiquen las citadas parcelas.

Artículo 236: ámbito de aplicación.

1.- Esta Ordenanza General tiene como ámbito espacial el suelo calificado como urbano y urbanizable del municipio de Benijófar.

2.- El Canon de Urbanización se establecerá, en cada caso, para un ámbito determinado, delimitado por los terrenos beneficiados de las obras de urbanización incluidas en una Actuación Aislada, en Programas de Actuaciones Aisladas o Integradas o en un Proyecto de Urbanización o de implantación de servicios públicos, en los términos derivados del planeamiento vigente.

Artículo 237: Hecho Imponible.

El hecho determinante para la formalización del Canon de Urbanización lo constituye la aprobación por el Ayuntamiento de un Programa de Actuación de ámbito determinado o de un Proyecto de Urbanización, presentado por el beneficiario de dicho Canon, cuando razones técnicas especiales, debidamente justificadas en el expediente, hagan imprescindible diferir o anticipar la implantación de infraestructuras e instalaciones urbanísticas que, con arreglo al planeamiento vigente, deban acometerse directa o indirectamente a cargo de aprovechamientos urbanísticos materializables en ámbitos de actuación cuya condición legal de Urbanizador o titular dominical de las parcelas ostente el sujeto pasivo.

Artículo 238: Sujetos Obligados.

Tendrán la consideración de sujetos obligados del Canon de Urbanización, las personas físicas o jurídicas; públicas o privadas, que sean peticionarios de licencias, propietarios de parcelas y/o adjudicatarios de Programas de Actuación Integrada o Aislada, dentro del suelo urbano y urbanizable, que estén comprendidos en el ámbito de un Proyecto de obras de urbanización, resultando especialmente beneficiados por dichas obras y/o que el planeamiento les atribuya costear parte o la totalidad de dichas obras.

Artículo 239: Beneficiario del Canon de Urbanización.

1.- Tendrá la condición de beneficiario del Canon de Urbanización cualquier persona física o jurídica, pública o privada, que ejecute las obras públicas para la implantación de infraestructuras e instalaciones urbanísticas complementarias a las propias de la actuación que las motive, financiándolas en su totalidad en el momento de establecerse el Canon.

2.- El beneficiario tendrá el derecho a ser resarcido del importe que por dicho concepto recaude el Ayuntamiento, siempre que se justifique la realización de las obras o que se afiancen las cantidades correspondientes a las obras no ejecutadas o no recibidas, en su caso.

3.- El beneficiario podrá ceder su derecho a un tercero, previa comunicación al Ayuntamiento para su toma de razón.

4.- Cuando sea el Ayuntamiento quien ejecute las obras de urbanización, se podrá optar también por atribuir como saldos a favor del municipio en los correspondientes ámbitos las cantidades que sean imputables a sectores o unidades de ejecución determinadas. Con carácter general, de acuerdo con lo previsto por el artículo 72.3 de la LRAU, las obras financiadas y realizadas que fueran de provecho para una posterior Actuación, dará derecho en el seno de ésta, a quien las hubiera sufragado, a que se les compense por el valor actualizado de las mismas.

Artículo 240: base imponible.

1.- Se tomará como base de la presente exacción, el coste total de las obras, proyectos e indemnizaciones expresados en el artículo 67.1.A) de la L.R.A.U., respecto a las inversiones necesarias para implantar las infraestructuras e instalaciones urbanísticas que constituyen el hecho imponible. En razón del mismo precepto, no se imputarán las cantidades a reintegrar por las compañías suministradoras.

2.- La determinación provisional de la base imponible se contendrá en el acuerdo de ordenación que, sobre la base de una memoria y cuenta detallada y justificada, con expresión en todo caso, del ámbito espacial de la urbanización, presupuesto económico de las inversiones necesarias, sujetos obligados al pago, módulo de reparto, beneficiario, así como cualquier otra circunstancia que se estime conveniente, deberá aprobar el Ayuntamiento, bien con el Programa de Actuación, bien con el Proyecto de Reparcelación redactado para su ejecución, bien separadamente, previa audiencia de los afectados que se previene en el artículo 72.1 A) de la L.R.A.U.

3.- El importe de las inversiones necesarias para la ejecución de infraestructuras e instalaciones urbanísticas, establecido en el acuerdo de imposición, habrá de ser objeto de liquidación definitiva, una vez ejecutadas las obras y recibidas por la Administración. La citada liquidación habrá de aprobarse asimismo con audiencia de los interesados.

Artículo 241: cuotas.

1.- Para determinar la cuota de liquidación individual a cada sujeto obligado, se distribuirá la Base del Canon tomando como módulo de reparto el coeficiente representativo de la participación porcentual de cada ámbito de actuación o parcela sobre el conjunto de los aprovechamientos urbanísticos a cuyo cargo deba acometerse la obra pública que integra el hecho imponible. En los casos en que en las fichas del Plan General se determina la participación en infraestructuras de varios ámbitos, el módulo de reparto se fijará en relación al número de viviendas permitidas (en el caso de uso residencial) o su equivalente a 250 m<sup>2</sup>t. de otros usos por unidad de vivienda (en los sectores de uso industrial o terciario).

La cantidad resultante se actualizará mediante la aplicación de alguna de las fórmulas polinómicas que establece el Decreto 3650/1970, de 19 de diciembre, Decreto 461/1971, de 11 de marzo, y el Real Decreto 2167/1981, de 20 de agosto, o disposiciones vigentes que los sustituyan, siendo la cifra resultante el Canon de Urbanización que deberá satisfacer el sujeto obligado.

Artículo 242: devengo.

1.- El devengo del Canon de Urbanización se producirá con la aprobación municipal del acuerdo de imposición.

2.- Respecto de las inversiones cuya realización esté prevista dentro de los seis meses siguientes a la fecha de aprobación del correspondiente Presupuesto de cargas de Urbanización elaborado para imposición del Canon de Urbanización, nace la obligación de contribuir del sujeto pasivo y se produce, por tanto, el devengo con la aprobación mencionada.

3.- Respecto de las inversiones cuya realización esté prevista después de los seis meses a que se hace referencia en el apartado anterior, el devengo se producirá al iniciarse el quinto mes anterior a la fecha en que esté previsto realizarlas.

Artículo 243: Gestión, Liquidación, Recaudación.

1.- La gestión del Canon Urbanístico la realizará el Ayuntamiento, y se estará en todo caso, y siempre que no contradiga a la presente Ordenanza, al procedimiento establecido en el artículo 72 de la L.R.A.U.

2.- Las liquidaciones individuales giradas en base al importe establecido en el artículo 220, se entenderán practicadas con carácter provisional, a reserva de la liquidación definitiva, conforme se establece en el artículo 219.3. de la presente Ordenanza.

Las liquidaciones individuales del Canon de Urbanización habrán de notificarse personalmente a los sujetos obligados en virtud de las mismas, de conformidad con lo establecido en los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3.- El titular de una parcela o peticionario de una licencia o adjudicatario de un Programa o cualquier otro instrumento urbanístico que, dentro del suelo urbano y urbanizable del municipio de Benijófar esté incluido en el ámbito de un Proyecto de obras de Urbanización para el que previamente se haya previsto la aplicación del Canon de Urbanización, deberá satisfacer el mismo íntegramente en el momento de solicitar la autorización o permiso correspondiente o previamente a que surta efectos la aprobación del Programa o instrumento urbanístico. En este último caso, sin perjuicio de su inclusión como costes del Programa.

4.- Si en el plazo de un año, desde la total terminación de las obras objeto del Canon, no se ha realizado por los sujetos obligados actividad alguna relativa a la solicitud de licencia o presentación de Programa de Actuación Urbanística, el Ayuntamiento exaccionará con carácter necesario el pago del Canon de Urbanización debidamente actualizado desde su devengo.

5.- El pago podrá hacerse efectivo en período voluntario o ejecutivo, remitiéndose la presente Ordenanza General a las disposiciones que a tal efecto establece la Ley General Tributaria en sus artículos 126 y siguientes, reconociendo a las mismas carácter supletorio.

Artículo 244: determinación de costes de infraestructuras generales previstas por el Plan General.

1.- El Ayuntamiento encargará los anteproyectos necesarios para evaluar provisionalmente los costes de las implantaciones de obras de urbanización y servicios previstos en las fichas de planeamiento y gestión del Plan General.

2.- La participación de los distintos sectores o unidades de ejecución en el coste de las obras anteriores se repartirá en los términos previstos por el Plan General y esta Ordenanza. Las cantidades correspondientes tendrán la consideración de costes del Programa.

3.- Cuando en la ejecución de Programas de Actuación Urbanística de desarrollo del Plan General se pueda diferir la realización de estas obras de urbanización, se contemplará el coste provisional y proporcional de la implantación de los servicios y obras diferidos como gastos imputables al Programa. Las cantidades resultantes serán ingresadas por el urbanizador en la Depositaria municipal como ingreso de carácter finalista, en los términos previstos por el artículo 80 de la LRAU.

Artículo 245: Carácter General y supletorio de la presente Ordenanza General.

Las prescripciones de la presente Ordenanza General serán de observación obligatoria en los acuerdos de imposición y aplicación concreta del Canon de Urbanización, teniendo carácter supletorio respecto a lo no ordenado en dichos acuerdos.

Artículo 246: Inscripción del Canon de Urbanización en el registro de la Propiedad.

Una vez aprobado con carácter definitivo el acto por el que se acuerde la ordenación del canon de Urbanización, podrá inscribirse la certificación administrativa del mismo en el Registro de la Propiedad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 307, apartado 8, del Real Decreto Legislativo 1/92, de 26 de junio, por el que se aprueba el texto Refundido de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN  
 CAPÍTULO I: GENERALIDADES  
 SECCIÓN PRIMERA: DISPOSICIONES GENERALES  
 Artículo 1: Definición y marco legal  
 Artículo 2: Contenido y estructura.  
 Artículo 3: Aprobación y Modificación  
 SECCIÓN SEGUNDA: DEFINICIONES GENERALES  
 Artículo 4: Terminología  
 SECCIÓN TERCERA: LICENCIAS Y ORDENES DE EJECUCIÓN  
 Artículo 5: Instancias  
 Artículo 6: Tramitación y Régimen General de Licencias  
 Artículo 7: Parcelaciones y Reparcelaciones Urbanas  
 Artículo 8: Licencias de obras de nueva planta, ampliación o reforma  
 Artículo 9: Obras Menores  
 Artículo 10: Obras de alineaciones y rasantes  
 Artículo 11: Obras de Tramitación abreviada  
 Artículo 12: Movimiento de tierras  
 Artículo 13: Vaciados  
 Artículo 14: Derribos  
 Artículo 15: Apeos  
 Artículo 16: Actos posteriores a la licencia  
 SECCIÓN CUARTA: TRAMITACIÓN PLANES Y PROYECTOS DE URBANIZACIÓN  
 Artículo 17: Normas Generales  
 Artículo 18: Planes Parciales y Planes de Reforma Interior  
 Artículo 19: Estudio de Detalle  
 Artículo 20: Proyectos de Urbanización  
 CAPÍTULO II: CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN  
 SECCIÓN PRIMERA: DISPOSICIONES COMUNES A TODOS LOS TIPOS DE ORDENACIÓN  
 Artículo 21: Disposiciones Generales  
 Artículo 22: Medición de altura  
 Artículo 23: Patios de parcela  
 Artículo 24: Planta baja.  
 Artículo 25: Planta sótano.  
 Artículo 26: Altura reguladora máxima y número de plantas.  
 Artículo 27: Construcciones permitidas por encima de la altura reguladora  
 Artículo 28: Alturas de plantas o pisos  
 Artículo 29: Profundidad edificable  
 Artículo 30: Cuerpos salientes sobre la vía pública.  
 Artículo 31: Vallados  
 Artículo 32: Separaciones mínimas a lindes de parcela.  
 Artículo 33: Construcciones auxiliares.  
 Artículo 34: Otras condiciones  
 Artículo 35: Medición de la edificación  
 Artículo 36: Configuración de la parcela.  
 SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES GENERALES HIGIÉNICAS  
 Artículo 37: Disposiciones Generales  
 Artículo 38: Viviendas Interiores  
 Artículo 39: Viviendas en sótanos y semisótanos  
 Artículo 40: Escaleras interiores de luz cenital  
 Artículo 41: Condiciones de Salubridad  
 Artículo 42: Condiciones de dotación  
 CAPÍTULO III: ORDENACIÓN DE SUELO DE RESERVA DOTACIONAL  
 SECCIÓN PRIMERA: RED DE EQUIPAMIENTO BASICO (CLAVE AD/ID/TD)  
 Artículo 43: Definición  
 Artículo 44: Condiciones de edificación  
 SECCIÓN SEGUNDA: RED DE EQUIPAMIENTO ESCOLAR (CLAVE ED)  
 Artículo 45: Definición  
 Artículo 46: Condiciones de edificación  
 SECCIÓN TERCERA: RED DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (CLAVE RD)  
 Artículo 47: Definición  
 Artículo 48: Condiciones de edificación  
 SECCIÓN CUARTA: RED DE ESPACIOS LIBRES (CLAVE QL/JL/AL)  
 Artículo 49: Definición  
 Artículo 50: Condiciones de la edificación

SECCIÓN QUINTA: RED VIARIA (CLAVE RV)  
 Artículo 51: Definición  
 Artículo 52: Intersecciones  
 Artículo 53: Regulación de la zona  
 SECCIÓN SEXTA: RED DE PROTECCIÓN DE CAUCES Y BARRANCOS (CLAVE B)  
 Artículo 54: Definición  
 Artículo 55: Servidumbres  
 SECCIÓN SÉPTIMA: RED DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA (CLAVE G)  
 Artículo 56: Definición  
 CAPÍTULO IV: SUELO URBANO  
 Artículo 57: División en zonas  
 SECCIÓN PRIMERA: ZONA 1 NÚCLEO HISTÓRICO (CLAVE 1)  
 Artículo 58: Definición y tipo de ordenación  
 Artículo 59: Condiciones estéticas de la edificación  
 Artículo 60: Condiciones de uso  
 SECCIÓN SEGUNDA: ZONA 2 AMPLIACIÓN DE CASCO (CLAVE 2)  
 Artículo 61: Definición y tipo de ordenación  
 Artículo 62: Condiciones de uso y estéticas  
 SECCIÓN TERCERA: ZONA 3 ENSANCHE (CLAVE 3)  
 Artículo 63: Definición y tipo de ordenación  
 Artículo 64: Condiciones de uso  
 SECCIÓN CUARTA: ZONA 4 EDIFICACIÓN ABIERTA (CLAVE 4)  
 Artículo 65: Definición y tipo de ordenación  
 Artículo 66: Condiciones de uso:  
 SECCIÓN QUINTA: ZONA 5; VIVIENDAS AISLADAS Y ADOSADAS (CLAVE 5)  
 Artículo 67: Definición y tipo de ordenanzas  
 Artículo 68: Condiciones de uso  
 Artículo 69: Condiciones estéticas  
 SECCIÓN SEXTA: ZONA 6; INDUSTRIAL AISLADA (CLAVE 6)  
 Artículo 70: Definición y tipo de ordenanzas  
 Artículo 71: Condiciones de uso  
 CAPÍTULO V: SUELO URBANIZABLE ORDENADO  
 Artículo 72: División en zonas  
 SECCIÓN PRIMERA: VIVIENDAS AISLADAS Y ADOSADAS (CLAVE 35)  
 Artículo 73: Definición y tipo de ordenación  
 Artículo 74: Condiciones de uso  
 CAPÍTULO VI: SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO  
 SECCIÓN PRIMERA: DISPOSICIONES COMUNES  
 Artículo 75: Generalidades  
 Artículo 76: Condiciones de uso.  
 CAPÍTULO VII: SUELO NO URBANIZABLE  
 SECCIÓN PRIMERA: DISPOSICIONES COMUNES  
 Artículo 77: Disposiciones generales  
 Artículo 78: Vallados.  
 CAPÍTULO VIII: REGULACIÓN DE ACTIVIDADES  
 SECCIÓN PRIMERA: DISPOSICIONES GENERALES  
 Artículo 79: Grados de intensidad de impacto de implantación  
 Artículo 80: Condiciones generales de seguridad frente a los riesgos de incendio y explosión.  
 Artículo 81: Condiciones generales respecto al uso del alcantarillado y a los vertidos de aguas residuales  
 Artículo 82: Condiciones generales respecto a la emisión de contaminantes gaseosos  
 Artículo 83: Condiciones generales respecto a la limitación de la emisión de olores  
 Artículo 84: Condiciones generales respecto a las molestias por ruidos y vibraciones  
 Artículo 85: Regulación del uso de garajes y aparcamientos  
 ORDENANZA ESPECÍFICA DE APARCAMIENTOS  
 Artículo 1: Uso de garajes-aparcamientos y servicios del automóvil  
 ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN  
 CAPÍTULO I: GENERALIDADES  
 SECCIÓN PRIMERA: DISPOSICIONES GENERALES  
 Artículo 1: Definición y marco legal  
 1.- Se entiende por Ordenanzas de Edificación, aquellas que regulan aspectos morfológicos y ornamentales de

las construcciones, y en general, aquellas condiciones de las obras de edificación que no sean definitivas de la edificabilidad o el destino del suelo, estando en todo caso a lo dispuesto, en este concepto, en el artículo 15 de L.R.A.U. Estas ordenanzas regulan, así mismo, las condiciones de urbanización de los terrenos.

2.- Las presentes Ordenanzas constituyen un documento independiente, tramitado y aprobado como documento separado del Plan General Municipal de Ordenación de Benijófar.

3.- Quedan derogadas todas las Ordenanzas de Edificación anteriores a la aprobación de las presentes, así como todas aquellas que contradigan lo regulado en éstas.

4.- En todo lo no previsto en las Ordenanzas se estará a lo regulado por la legislación estatal y autonómica aplicable en materia de seguridad, habitabilidad, accesibilidad, medio ambiente y calidad de la construcción.

#### Artículo 2: Contenido y estructura.

Las Ordenanzas de Edificación y Urbanización están integradas en documento único, estructurado y desarrollado en una normativa general de aplicación para cada tipo de suelo.

#### Artículo 3: Aprobación y Modificación

Las Ordenanzas de Edificación y Urbanización serán aprobadas como documento independiente por el Excmo. Ayuntamiento de Benijófar. Toda modificación de éstas deberá seguir el mismo procedimiento que para su aprobación.

#### SECCIÓN SEGUNDA: DEFINICIONES GENERALES

##### Artículo 4: Terminología

A los fines previstos en el presente P.G.M.O. los conceptos que a continuación se definen, tendrán el significado que taxativamente expresan los epígrafes que se indican a continuación:

##### PARÁMETROS URBANÍSTICOS. DEFINICIONES

Relativos a manzana y vial.-

- Alineación de vial.- Línea que delimita los espacios parcelados respecto de los espacios públicos integrados por calles, plazas, zonas verdes o espacios libres.

- Ancho de vial en un punto.- Menor de las distancias entre dicho punto y la alineación opuesta del mismo vial.

- Manzana.- Superficie delimitada por alineaciones de vial contiguas.

- Patio de manzana.- Espacio interior a la manzana que no tiene edificación, o solo es edificable bajo rasante o en planta baja, resultado de la aplicación de una profundidad edificable máxima.

- Línea de rasante.- Perfil longitudinal en el eje de las vías públicas.

- Cota de rasante.- Es la cota de nivel de un punto de la línea de rasante. Se expresa en metros (m).

Relativos a parcela.-

- Parcela.- En suelo urbano y urbanizable, se denomina parcela a cada una de las porciones de suelo en las que, en su caso, se subdivide una manzana.

- Parcela Edificable.- Aquella que cumple las condiciones dimensionales, formales y de ubicación que exija el plan para que pueda autorizarse en ella la edificación.

- Solar.- Es la parcela legalmente dividida o conformada que reúne los requisitos exigidos en el artículo 6 de la L.R.A.U.

- Lindes de parcela.- Líneas perimetrales que delimitan la parcela.

- Linde frontal de parcela.- Linde o lindes que delimitan la parcela respecto del vial o espacio libre público colindante.

- Cerramientos de parcela.- Elementos constructivos dispuestos sobre los lindes, que separan la parcela de los espacios públicos o de otras parcelas.

- Parcela mínima.- Superficie mínima que debe tener una parcela para que pueda ser edificable. Se expresa en metros cuadrados de suelo (m<sup>2</sup>s).

- Frente de parcela.- Longitud del linde frontal. Se expresa en metros (m).

- Círculo inscrito.- 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).

- Angulo medianero.- Angulo que forma el linde frontal de la parcela con uno de los lindes contiguos. Se expresa en grados sexagesimales (°).

Relativos a posición de la edificación en la parcela.-

- Alineaciones de la edificación.- 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.

- Alineaciones de la edificación en planta baja.- Alineaciones que únicamente se aplican a la planta baja.

- Alineaciones de la edificación en plantas de pisos.- Alineaciones que únicamente se aplican a las plantas de pisos.

- Alineaciones del volumen.- 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.

- Distancia al linde.- Separación entre el linde de la 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 (m).

- Retranqueo de la edificación.- El retiro de un tramo del plano de fachada respecto de la alineación de vial, medido sobre una recta perpendicular a dicha alineación. Se expresa en metros (m), sin perjuicio del establecimiento de condiciones formales.

- Profundidad edificable.- 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 solo a las plantas de pisos. Se expresa en metros (m).

- Separación entre edificaciones.- 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).

Relativos a la intensidad de edificación.-

- Superficie ocupada.- Superficie de la proyección horizontal de las edificaciones sobre la parcela, incluyendo los cuerpos volados. Salvo que el plan disponga otra cosa, computará la superficie de aquellas edificaciones e instalaciones complementarias que estén cubiertas. Se expresa en metros cuadrados de suelo (m<sup>2</sup>s).

- Coeficiente de ocupación.- Relación entre la superficie ocupada y la superficie de la parcela. Se expresa en tanto por ciento (%).

- Superficie libre.- Superficie 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. Se expresa en metros cuadrados de suelo (m<sup>2</sup>s).

- Superficie ocupada por planta.- 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 las superficies de los cuerpos volados cuando estén cerrados en todo su perímetro con paramentos estancos. En los demás casos, computará únicamente el 50 % de su superficie. Se expresa en metros cuadrados de techo (m<sup>2</sup>t).

- Superficie construida total.- En un inmueble es la suma de las superficies construidas de todas las plantas que lo componen. Salvo que el plan disponga otra cosa, no computará la superficie de los sótanos y semisótanos. Por el contrario, siempre habrá que considerar la superficie de entreplantas, áticos y aprovechamientos bajo cubierta (computarán aquellas que tengan una altura libre superior a 1,50 m). Se expresa en metros cuadrados de techo (m<sup>2</sup>t).

- Superficie útil.- Es la definida en las normas de habitabilidad y diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana, o normativa que la sustituya. Se expresa en metros cuadrados útiles (m<sup>2</sup>u).

- Volumen construido.- En una edificación es el volumen comprendido entre sus cerramientos con el exterior o con otras edificaciones. Salvo que el plan disponga otra cosa, no computará el volumen de la edificación situada por debajo de la rasante. Se expresa en metros cúbicos ( $m^3$ ).

- Edificabilidad.- Es la superficie construida total que tiene un ámbito determinado. Se expresa en metros cuadrados de techo ( $m^2t$ ).

- Coeficiente de edificabilidad neta.- Relación entre 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 ( $m^2t/m^2s$ ).

- Coeficiente de edificabilidad bruta.- En un ámbito será 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. Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo ( $m^2t/m^2s$ ).

Relativos al volumen y forma de los edificios.-

- Altura reguladora.- 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. Si el plan no establece otra regulación, en calles con pendiente, la altura reguladora de un edificio se medirá en el punto medio de su longitud de fachada. Cuando la pendiente sea excesiva o la gran longitud de fachada determinen diferencias de cota de rasante superiores a tres metros, la fachada se descompondrá en tramos que no superen esa condición. Si el plan no establece otra regulación, cuando 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).

- Altura total.- Dimensión vertical, medida desde la rasante de la acera hasta el punto más alto del edificio. Si el plan no establece otra regulación, en calles con pendiente o cuando la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, la medición de este parámetro se realizará de forma similar a lo indicado para altura reguladora. Se expresa en metros (m).

- Número de plantas.- Es el número de plantas que componen un edificio, incluida la planta baja y el ático, si existe. No se consideran las entreplantas ni los sótanos y semisótanos. En las calles con pendiente se estará a lo dispuesto por altura reguladora.

- Medianera.- Pared lateral límite entre dos edificaciones, que se levanta desde los cimientos hasta la cubierta, aunque su continuidad se interrumpa con patios o similares.

- Planta baja.- Planta en la que la cara inferior del forjado del suelo -o 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.

- Planta piso.- Planta situada por encima de la planta baja.

- Planta ático.- Última planta de un edificio, siempre que su fachada se encuentre retranqueada de los planos de fachada del inmueble.

- Aprovechamiento bajo cubierta.- Utilización del espacio comprendido entre la cubierta inclinada del edificio y el forjado del techo de la última planta. Únicamente 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 la definición de superficie construida total.

- Entreplanta.- Planta que tiene el forjado del suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja. Su superficie no podrá superar el 60% de la superficie de planta baja.

- Sótano.- 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. Cuando la rasante natural del terreno

no coincide con la rasante de la acera, se considerará sótano a la 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.

- Semisótano.- 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. Cuando la rasante natural del terreno no coincide con la rasante de la acera, se considerará semisótano a la 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 un metro por encima de ella.

- Soportal.- Espacio de uso público resultante del retranqueo de la edificación en la planta baja, respecto del plano de fachada del inmueble.

- Pasaje.- Espacio de uso público situado en la planta baja de un edificio que proporciona acceso a otros espacios o edificaciones.

- Altura de planta.- Es la distancia vertical entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos. Se expresa en metros (m).

- Altura de libre de planta.- Es la distancia vertical entre el pavimento y la cara inferior del forjado del techo de una planta.

- Cuerpos volados.- Partes de la edificación que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio y que tienen carácter habitable u ocupable por personas, tales como balcones, miradores, terrazas o similares.

- Elementos salientes.- Elementos constructivos fijos que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio, sin carácter habitable u ocupable por personas, tales como zócalos, aleros, cornisas, marquesinas, rótulos o similares.

- Edificaciones auxiliares.- Edificaciones que albergan usos complementarios al uso del inmueble principal, tales como porterías, garajes, almacenes, trasteros, invernaderos, lavaderos o similares. Computarán a efectos de calcular la edificabilidad, salvo que se sitúen en el sótano o en el semisótano.

- Elementos técnicos de las instalaciones.- 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.

- Patios de luces y ventilación.- Espacios no construidos y ubicados en el interior del volumen general de la edificación, que garantizan adecuada iluminación y ventilación a dependencias del inmueble.

La terminología empleada por el presente P.G.M.O. aunque no esté definida en este artículo, se ajustará en todo momento, en cuanto a su definición, al reglamento de zonas de ordenación urbanística de la Comunidad Valenciana (Orden de 26 de abril de 1999, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes), o reglamentación que la sustituya.

#### SECCIÓN TERCERA: LICENCIAS Y ORDENES DE EJECUCIÓN Artículo 5: Instancias

a) Las solicitudes que se formulen ante el Ayuntamiento relativas a materias tratadas en este Capítulo, que sean de su competencia, habrán de instarse mediante escrito y presentarse en su Registro General, debidamente registradas, suscritas por los interesados o sus mandatarios y dirigidas al señor Alcalde Presidente del Excmo. Ayuntamiento.

b) En las solicitudes a las que hayan de acompañarse proyecto técnico se consignará expresamente el nombre, título y dirección del facultativo y la documentación habrá de ser visada previamente por el Colegio Profesional respectivo.

c) Los planos de situación que acompañen a la documentación en su caso, habrán de ser a escala 1/2.000 o 1/5.000 a la vez o indistintamente según el caso y referidas a la cartografía de este P.G.M.O.

d) Los actos administrativos a que se refiere este Capítulo están sujetos a los derechos y tasas que se establecen en las Ordenanzas Fiscales vigentes en el Ayuntamiento, así como a cuantas disposiciones legales que le sean de aplicación.

e) Para la obtención de copia de planos del planeamiento oficial, el interesado habrá de solicitarlo por escrito, habiendo de serle facilitadas aquellas por el Ayuntamiento en el plazo máximo de quince días.

f) Todo administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a una finca o sector. Esta información deberá solicitarse mediante instancias de acuerdo con lo establecido en el apartado a) de este artículo.

La resolución de solicitudes de información por escrito, es competencia de la Alcaldía, la que solicitará preceptivamente informe de los Servicios Técnicos Municipales. El plazo para resolver será de un mes a partir de la entrada en el Registro General de la solicitud. En las que se refieren a urbanizaciones de iniciativa particular se expresarán la fecha de aprobación del correspondiente Plan y no podrá contener indicación alguna en pugna con sus cláusulas.

g) Los defectos de que adolecieren las solicitudes así como la falta de reintegros serán notificados al firmante requiriéndole para que en el espacio de 10 días subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, con apercibimiento de que, si así no lo hiciere, se archivará sin más trámites.

Artículo 6: Tramitación y Régimen General de Licencias

a) Las licencias se concederán, en su caso, previa solicitud.

b) Las solicitudes de licencias se resolverán con arreglo al siguiente procedimiento, cuando no exista otro especialmente ordenado por disposición reglamentaria o legal.

1.-Se presentarán en el registro general de la Corporación, y si se refieren a ejecución de obras o instalaciones, deberá de acompañarse dos ejemplares del Proyecto Técnico redactado por Técnico competente, visado por el respectivo Colegio y ejemplares para cada uno de los organismos que hubieran de informar la petición. Asimismo habrán de presentarse los restantes documentos que, en cada caso proceda.

En cualquier caso, todos los proyectos para los que se solicite licencia municipal, deberán de ser informados desde el punto de vista de su adecuación al planeamiento vigente, por el Técnico Municipal. A tal fin se completarán los proyectos que se presenten al Ayuntamiento con la correspondiente "ficha urbanística", en la que se reflejan las circunstancias urbanísticas que determinen el proyecto en cuestión y su adecuación al Planeamiento.

Dicha ficha deberá de ir firmada por el promotor y por el Técnico autor del proyecto y con el visado colegial, responsabilizándose cada uno de la parte que le corresponde de los datos consignados y con el visto bueno del Técnico Municipal.

En el caso de la licencia municipal de los establecimientos comerciales clasificados como gran superficie, de acuerdo a este Plan General y el artículo 17 de la Ley de la Generalitat Valenciana 8/86 de 29 de Diciembre, sobre ordenación del Comercio y Superficies Comerciales, necesitará además la presentación de la autorización de la Consellería de Industria, Comercio y Turismo (Actualmente Consellería de Empleo, Industria y Comercio) según lo dispuesto en el artículo 12 del Decreto 256/94 de 20 de Diciembre del Gobierno Valenciano.

2.-En el plazo de los cinco días siguientes a la fecha del Registro se remitirán para poder ser informados por el Técnico.

3.-Los informes de éstos deberán remitirse a la Corporación diez días antes, al menos, de la fecha en que terminen los plazos indicados en los siguientes apartados. Transcurridos los cuales se entenderán informadas favorablemente las solicitudes, si a juicio de la Corporación no supone infracción de las prescripciones urbanísticas de aplicación, y sin perjuicio de los derechos y deberes de los propietarios establecidos en el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana según R.D. 1/1992 de 26 de junio y Ley 6/1994 de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

4.-Si resultasen deficiencias subsanables, se notificarán al peticionario antes de expirar el plazo a que se refiere el apartado 5) siguiente, para que dentro de quince días pueda subsanarlas.

5.-Las licencias para el ejercicio de actividades personales, parcelaciones en sectores para lo que exista aprobado Plan de Urbanismo, obras e instalaciones industriales menores y apertura de pequeños establecimientos habrán de otorgarse o denegarse en el plazo de un mes y las de nueva construcción o reforma de edificios e industrias, apertura de mataderos, mercados particulares y en general grandes establecimientos en el de dos meses, a contar de la fecha en que la solicitud hubiese ingresado en el registro general.

6.-El cómputo de éstos plazos quedará suspendido durante los quince días que señala el apartado 4) contados a partir de la notificación de la deficiencia.

7.-Si transcurriesen los plazos señalados en el apartado 5) con la prórroga del periodo de subsanación, de deficiencias, en su caso, sin que se hubiese notificado resolución expresa:

Si la licencia solicitada se refiere a actividades en la vía pública o en bienes de dominio público o patrimoniales, se entenderá denegada por silencio administrativo.

El peticionario de licencia de parcelación en el supuesto expresado, construcción de inmuebles o modificación de la estructura de los mismos, implantación de nuevas industrias o reformas mayores de las existentes, podrá acudir a la Comisión Provincial de Urbanismo, y si en el plazo de un mes no se notificase al interesado acuerdo expreso quedará otorgada la licencia por silencio administrativo, siempre que la actuación para la que se solicita la licencia no suponga infracción de las prescripciones urbanísticas de aplicación.

Si la licencia instada se refiere a obras o instalaciones menores, apertura de toda clase de establecimientos y, en general, a cualquier otro objeto no comprendido en los dos apartados procedentes, se entenderá otorgada por silencio administrativo, toda vez que no suponga infracción de las prescripciones urbanísticas de aplicación.

8.-En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones de las Ordenanzas, las Normas, la Memoria y los Planos de éste P.G.M.O. o documentos que lo desarrollan y en general, de la Ley 6/1.998 de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y Ley 6/1994 de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística, o reglamentación que las sustituya.

9.-Si el Ayuntamiento deniega la licencia concedida contra tal acuerdo caben los recursos previstos en la Ley de Régimen local para este caso. Si la Comisión Territorial de Urbanismo niega expresamente la licencia, contra su acuerdo, cabe el recurso de reposición ante ella misma dentro del plazo de quince días siguientes a la notificación, y contra nueva denegación expresa, cabe el recurso contencioso administrativo, interpuesto en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente de la notificación.

10.-Los documentos en que se formalicen las licencias y sus posibles transmisiones serán expedidos por el Secretario de la Corporación.

11.-La licencia municipal se dará acompañada en su caso, de un ejemplar del proyecto técnico, visado en cada uno de sus documentos por la Corporación concesionaria.

Este ejemplar visado deberá obligatoriamente estar siempre en obra, mientras dure ésta, a disposición de los inspectores debidamente autorizados por el Municipio o por los entes competentes.

12.-Las autorizaciones y licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero. No podrán ser invocadas para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en la que hubieren incurrido los beneficiarios en el ejercicio de sus actividades.

13.-Las licencias relativas a las condiciones de una obra, instalación o servicio serán transmisibles, pero el antiguo y nuevo constructor o empresario deberán comunicarlo por escrito a la Corporación, sin lo cual quedarán ambos sujetos a todas las responsabilidades que se derivasen del titular.

14.- Las licencias para la realización de obras e instalaciones determinarán el plazo en que las mismas deban finalizarse. Dicho plazo será el que se refleja en el siguiente cuadro salvo que, por circunstancias especiales, el solicitante proponga otro destino.

El plazo para la conclusión de las obras o instalaciones se contará desde la iniciación efectiva de éstas que, salvo prórroga, deberá realizarse en el plazo de 6 meses contados desde la notificación al interesado.

TIPO DE CONSTRUCCION	SUP. CONST. Y/O URBANIZADA	Nº DE MESES
VIV. UNIFAMILIARES	0 - 100 M <sup>2</sup>	18
AISLADAS	101 - 200 M <sup>2</sup>	24
	MÁS DE 200 M <sup>2</sup>	30
VIV. PLURIFAMILIARES	0 - 500 M <sup>2</sup>	24
APARTAMENTOS	501 - 1000 M <sup>2</sup>	30
	1001 - 5000 M <sup>2</sup>	36
	MÁS DE 5000 M <sup>2</sup>	42
EDIFICIOS PÚBLICOS	0 - 1000 M <sup>2</sup>	36
	1001 - 5000 M <sup>2</sup>	42
	MÁS DE 5000 M <sup>2</sup>	54
EDIF. COMERCIALES	0 - 100 M <sup>2</sup>	18
NAVES INDUSTRI.	101 - 1000 M <sup>2</sup>	24
ALMAC. AGRÍCOLAS	1001 - 5000 M <sup>2</sup>	36
URBANIZACIONES	0 - 500 M <sup>2</sup>	3
JARDINES	501 - 5000 M <sup>2</sup>	6
	MÁS DE 5000 M <sup>2</sup>	24

15.- Las licencias quedarán sin efecto si se incumpliesen las condiciones a que estuvieran subordinadas, y deberán de ser revocadas cuando desaparecieran las circunstancias que motivaron su otorgamiento o sobrevinieran otras que, de haber existido a la razón, habrían justificado la negación y podrán serlo cuando se adopten nuevos criterios de apreciación. Podrán ser anuladas las licencias y restituidas las cosas al ser y estado primitivo cuando resultaren otorgadas erróneamente.

La revocación fundada en la adopción de nuevos criterios de apreciación y la anulación por la causa señalada en el párrafo anterior comportarán el resarcimiento de los daños y perjuicios que se causaran.

16.- La procedencia de indemnizaciones por causa de anulación de una licencia en vía administrativa o contenciosa administrativa se determinará conforme a las normas que regulan con carácter general, la responsabilidad de la Administración. En ningún caso habrá lugar a indemnización si existiere dolo, culpa o negligencia graves imputables al perjudicado.

#### Artículo 7: Parcelaciones y Reparcelaciones Urbanas

1. Las solicitudes de licencia de parcelación o reparcelación, reguladas en la Ley 6/1.998 y por el presente P.G.M.O., se presentarán en el Ayuntamiento acompañadas de tres ejemplares de proyecto.

2. Dichas solicitudes irán firmadas por el propietario o copropietarios de los terrenos, quienes acreditarán bajo su responsabilidad las servidumbres y demás cargas que gravan las fincas primitivas. Los proyectos, además, irán suscritos por facultativos competentes.

3. Las licencias de parcelación se otorgarán por el Ayuntamiento, una vez sometidas a información pública por un mes con citación personal de los interesados y aprobadas éstas.

#### Artículo 8: Licencias de obras de nueva planta, ampliación o reforma

1. De conformidad con lo establecido en el artículo 22 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, cuando, con arreglo al proyecto presentado, la edificación de un inmueble se destinará específicamente a establecimiento de características determinadas, no se concederá el permiso de obras sin el otorgamiento de la licencia de apertura, si fuera procedente.

2. Para solicitar licencia de obras de nueva planta, ampliación o reforma, es necesario que el terreno donde se pretende edificar esté emplazado en suelo urbano y tenga la calificación de solar conforme a los requisitos establecidos por la Ley 6/1994 de 15 de noviembre (L.R.A.U.) y lo permitido en este P.G.M.O. La documentación a aportar será la siguiente:

a) Instancia de solicitud.

b) Proyecto técnico suscrito por profesional habilitado. El número de ejemplares a presentar será el de dos, pero cuando se trate de viviendas de Protección Oficial calificadas provisionalmente, podrá presentarse uno menos, y cuando la obra a realizar esté en la zona de influencia de carreteras del Estado, se presentará uno más.

c) Oficinas de Acepto de direcciones facultativas de técnicos competentes legalmente autorizados, visados por los Colegios Oficiales, siempre que así lo establezca la legislación vigente.

#### 2.1) Proyectos de nueva planta.

Documentos propios: en la presentación de proyectos deberá figurar, además de la documentación mínima exigida en cada momento por el Colegio Oficial de Arquitectos, un plano de situación a escala 1:1.000 o 1:5.000, según el caso, copia del plano oficial, un plano topográfico del solar debidamente acotado a escala adecuada, con la situación exacta de las edificaciones existentes, si las hubiere, de las que se proyecten y de la alineación establecida por el Ayuntamiento, y una sección o secciones donde puedan apreciarse debidamente los criterios de rasantes aplicados para el cumplimiento de las normas de altura y volumen.

En los casos de proyecto de conjuntos de edificios exentos deberá presentarse, junto con el proyecto de urbanización de los espacios libres. Escritura de la propiedad, con copia simple autorizada por el Notario de la Escritura de propiedad de los terrenos. Los proyectos irán visados por la Demarcación del Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, en Alicante. Esta exigencia se extiende a los Croquis y Anteproyectos.

Se deberá incluir resultado de las tramitaciones, informes previos y consultas realizadas en el Ayuntamiento.

En la instancia constará compromiso y encargo de dirección de obra, con datos de Arquitecto Superior y Aparejador o Arquitecto Técnico, que deberán hacerse cargo de la dirección facultativa de la obra.

- Las obras no podrán iniciarse sin que previamente se haya presentado el Proyecto de Ejecución o certificación de su visado colegial y haber obtenido, en su caso, la tarjeta de línea correspondiente y el Proyecto de Seguridad y Salud.

- Los Proyectos de Urbanización de Actuaciones Aisladas serán aprobados por el Ayuntamiento siguiendo el mismo procedimiento que para las obras de nueva planta.

3. Los proyectos de edificios y obras en general destinados a uso que necesiten licencia de apertura o alojen instalaciones que se presumen pueden originar molestias, incomodidades o peligrosidad, deberán contener datos suficientes para justificar que se ajustan a cuantos determinan el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 26 de marzo de 1990 y disposiciones contenidas en este P.G.M.O. relativas a tales extremos y deberán presentar la documentación que se exige en la Orden de la Conselleria de Gobernación de 7 de julio de 1.983.

4. Una vez presentados los documentos preceptivos, se pasarán a informe de la Intervención de Fondo, para el señalamiento de los derechos o tasas que establecen para el tipo de licencia de que se traten en la Ordenación Fiscal correspondiente y a los Servicios Técnicos para que emita informe en el sentido de si la licencia solicitada se ajusta al planeamiento vigente.

5. Tras estos informes el expediente, lo resolverá en definitiva la Comisión de Gobierno, de cuyo acuerdo se dará traslado íntegro al peticionario, con los recursos que en su caso procedieran.

#### Artículo 9: Obras Menores

Responden a esta denominación aquellas obras que no suponen modificaciones estructurales de los edificios, o en el caso de reparaciones externas, lo son de poca importancia.

1. Estas obras comprenden:

a) Blanqueo de patios y medianeras que no den a la vía pública y no precisen andamios.

b) Blanqueo, empapelado, pintura y estuco de habitaciones, escaleras y portales.

c) Reparación y sustitución de pavimentos y alicatados.



d) Obras en cuarto de baños con colocación o cambio de aparatos sanitarios.

e) Trabajos de carpintería en el interior, sin alteración de huecos.

f) Reparación y colocación de canalones y bajantes interiores.

g) Cambio y colocación de falsos techos de escayola.

h) Cambio de carpintería de huecos de fachada, sin modificar las dimensiones de estos.

i) Colocación y reparación de zócalos en fachadas y en el interior de los edificios.

j) Sustitución y reparación de tejas sin modificación alguna de elementos portantes de cubiertas.

k) Cualquier obra de pequeña entidad no especificada en los apartados anteriores.

2. Una vez presentada la solicitud de licencia acompañada de sucinta memoria de la obra a realizar y su cuantía aproximada, pasará a intervención de Fondos y a los Servicios Técnicos, resolviendo la Alcaldía- Presidencia.

3. Dicha solicitud deberá ir acompañada de un plano de situación a escala 1:1.000 o 1:5.000 según el caso referido al planeamiento vigente, así como el croquis a que hubiera lugar para mejor comprensión y justificación de las obras a realizar.

4. Estas obras no precisan necesariamente, la intervención de Arquitecto y Arquitecto Técnico, estando a lo dispuesto en cada caso por los reglamentos de los Colegios Profesionales.

#### Artículo 10: Obras de alineaciones y rasantes

1. La solicitud expresará si es a efectos de deslinde, de parcelación, de reparcelación o edificación.

Deberá acompañarse plano de situación a escala 1:2.000 o 1:5.000, expedido oficialmente por el Ayuntamiento, en el que se situará el solar en la manzana a que pertenezca y en el que se acotará exactamente las distancias a las calles inmediatas, así como los anchos de aquellas a las que den sus fachadas y plano acotado del solar a escala 1:200. En el caso especial que así se requiera, se podrán exigir perfiles acotados del terreno para estudiar los desniveles con las calles o servicios urbanos.

2. Los documentos antes citados habrán de ir suscritos por técnicos competentes.

3. Presentada la documentación indicada y después de efectuarse el pago de los derechos correspondientes, se fijará el día y la hora en que habrá de llevarse a cabo el replanteo sobre el terreno, notificándose al solicitante para que se persone con el técnico, sin cuyo requisito no se tramitará la fijación y rasante, perdiendo los derechos abonados en caso de incomparecencia. De estas actuaciones se levantará el acta oportuna a la que se unirá el correspondiente plano que firmará por triplicado ejemplar el técnico municipal, la propiedad y el solicitante.

#### Artículo 11: Obras de Tramitación abreviada

Las solicitudes de licencia de obras menores o de especiales características podrán ser objeto de tramitación abreviada. Cada instancia acompañará memoria, presupuesto y croquis de la obra a realizar por duplicado ejemplar, debiendo de tener dirección técnica competente en los casos citados en este artículo 11, apartados a) y b) y teniéndose que aportar además un plano a escala 1:2.000 o 1:5.000 expedido por el Ayuntamiento, para el caso del apartado c).

Las licencias que se otorguen para marquesinas, anuncios visibles desde la vía pública, banderines, farolas y luminosos, tendrán carácter temporal con vigencia de dos años, considerándose renovados por periodos anuales, salvo que el Ayuntamiento manifieste lo contrario.

Recibido el expediente, se informará por la intervención de Fondos y por los Servicios Técnicos pasando a resolver la Comisión de Gobierno en la primera sesión que se celebre.

Las solicitudes que pueden ser objeto de esta tramitación se ordenan para mejor comprensión según el grado de intervención técnica que precisen:

a) Con intervención técnica de Arquitecto Superior y Arquitecto Técnico:

- Reconstrucción de forjados de más de 50 m<sup>2</sup>.

- Demolición de grandes edificios.

- Piscinas o aljibes de más de 100 m<sup>3</sup>.

- Panteones.

- Anuncios de gran importancia.

- Apertura de huecos en fachada.

- Ampliaciones que alteren la configuración arquitectónica del edificio.

b) Con intervención técnica de Aparejador o Arquitecto Técnico:

- Refuerzos de muros y cimentación.

- Refuerzo de cubiertas.

- Reconstrucción de escaleras.

- Aperturas de huecos de muros interiores con apeo de los mismos y sustitución de los cargadores.

- Reconstrucción de forjados hasta 50 m<sup>2</sup>.

- Cobertizo de obras y casetas provisionales de información.

- Piscinas o aljibes hasta 100 m<sup>3</sup>.

- Muros de contención.

- Demolición de pequeños edificios y vaciados de terrenos.

- Marquesinas.

- Escaparates.

- Pozos negros y fosas asépticas.

- Ampliaciones que no alteren la configuración arquitectónica.

c) Sin intervención técnica:

- Guarnecidos y pinturas interiores.

- Escayolas.

- Arreglos de goteras y humedad.

- Cambio de bastidores y huecos interiores.

- Construcción de vallas y cercas provisionales.

- Construcción de cocinas, baños y mostradores.

- Demolición y construcción de tabiques.

- Toldos y anuncios de poco interés.

En todos los casos no previstos, el Técnico Municipal determinará la documentación o intervención técnica que sea precisa, con arreglo a lo dispuesto en los reglamentos vigentes de los Colegios Profesionales respectivos.

#### Artículo 12: Movimiento de tierras

Documentación:

1. Las obras de explanaciones, desmontes o relleno, se solicitarán acompañando planos a escala mínima de 1:500 con curvas de nivel de metro en metro, indicándose la parcelación existente y la propiedad de las parcelas, así como detallando la edificación y arbolado. Se acompañarán también los perfiles que se consideren necesarios para calcular el volumen de las obras. También se presentará plano de situación a 1:2.000 o 1:5.000 así como memorias donde se diga las características de las obras y el plan de etapas de su realización.

2. En todos los casos será obligación del interesado efectuar las obras que fueren precisas para dar salida a las aguas.

3. Será indispensable acompañar la cédula urbanística de las parcelas o fincas afectadas por estas obras.

#### Artículo 13: Vaciados

1.- Para solicitar licencias de obras de vaciados en suelo clasificado como urbano, la parcela deberá tener la condición de solar, de acuerdo con lo previsto por la normativa urbanística.

2.- Cuando se trate de extraer áridos o tierras en suelo no urbanizable, deberá obtenerse declaración favorable de su impacto ambiental y la autorización prevista por la legislación de actividades calificadas, así como compromiso de realizar, cuando cese la explotación, los trabajos correctores de sus consecuencias sobre la naturaleza que se estimen precisos, con la prestación de las correspondientes garantías en la forma que se determine reglamentariamente.

#### Artículo 14: derribos

1.- Antes de proceder al derribo de un edificio, se solicitará licencia municipal, a la que habrá de acompañarse los siguientes documentos:

a) Plano de situación del edificio a escala 1/2.000 referido al planeamiento vigente acotando las distancias a las esquinas del frente de manzana donde se ubiquen o cualquier otra referencia para establecer con exactitud la localización del inmueble.

b) Dos ejemplares completos del proyecto de derribo, compuesto de Memoria, Pliego de Condiciones, Planos, Mediciones y Presupuesto.

2.- Todos los documentos deberán ir visados por los Colegios Oficiales correspondientes.

3.- Se procurará en todo momento no lesionar las fincas vecinas, a cuyo efecto se dejarán los correspondientes pilares de medianerías o contrafuertes se serrarán las vigas o viguetas de entramados, etc.

4.- Se colocará una pantalla o cerca en la parte recayente a la vía pública, para impedir molestias o peligro para los peatones. En caso de invasión de la misma, se solicitará autorización previa municipal, abonando las tasas correspondientes a la ocupación de la vía pública de que se trate.

5.- La retirada de escombros será inmediata, sin poder depositarse en la vía pública debiendo hacerlo en puntos autorizados previa autorización, o en los vertederos que señale el Ayuntamiento.

6.- Al efectuarse las operaciones de carga y descarga, se protegerán las aceras y bordillos con tablonés, zampeado de madera o planchas metálicas.

#### Artículo 15: Apeos

En la solicitud de licencia para realizar apeos, se exigirán los mismos documentos que para las licencias de derribo. Sólo se concederán licencias para apeos en aquellos casos donde se trate de sostener provisionalmente un muro, un edificio o un terreno para evitar su caída.

#### Artículo 16: Actos posteriores a la licencia

a) Comunicación de la iniciación de la obra, por escrito, por parte del propietario, o en su defecto, del responsable de la misma.

b) Antes de solicitar la cédula de habitabilidad deberá comunicarse al ayuntamiento por la propiedad del término de la obra, con plazo no superior a un mes de la fecha de certificado de final de obra, emitido por el Técnico responsable de la misma.

### SECCIÓN CUARTA: TRAMITACIÓN PLANES Y PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

#### Artículo 17: Normas Generales

Sin perjuicio de las especialidades que presenten la tramitación singular de los diferentes planes y proyectos que serán consignados en sus artículos correspondientes, se establecen en este artículo con carácter general las normas procedimentales de tramitación que serán de obligada observancia.

#### a) Competencia para la formación de planeamiento

1. La formulación de Planes Parciales, Planes de Reforma Interior, Planes Especiales, Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos y Estudios de Detalle, podrá ser municipal o particular.

En el caso de formulación por iniciativa privada se deberán de incluir los programas de edificación, de acuerdo a la Ley 6/1994 de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

#### b) Plazos

En los Programas de Actuación, presentados por los urbanizadores de cada zona, se podrán señalar los plazos para la formación de Actuaciones Integradas o Aisladas que desarrollen el planeamiento de acuerdo a lo establecido a tal fin en la Ley 6/1994 de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana.

#### c) Tramitación y aprobación

Se estará a lo dispuesto con carácter general por la Ley 6/1.998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, Ley 6/1994 de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana y el Reglamento de Planeamiento (D. 201/1998 de 15 de diciembre, del Gobierno Valenciano) o reglamentación que los sustituya y a lo contenido en este P.G.M.O.

#### d) Iniciativa y colaboración

Se estará a lo dispuesto en la legislación específica en el punto anterior (L.S. 6/1998, L.R.A.U. y R.P.) o reglamentación que los sustituya. En el caso de promoción privada para desarrollo de Programas o Planes la concesión de cualquier licencia en el territorio por él contemplado, estará condicionada al otorgamiento previo, mediante escritura

pública de las áreas verdes, espacios libres, viales y servicios al Ayuntamiento, así como de aquellas superficies que fuesen de obligatoria cesión por disponerlo así éste, en el acto de su aprobación, y todo esto con independencia de las condiciones que se establezcan referentes al mantenimiento de las zonas verdes, servicios o cualesquiera otros.

#### e) Visado urbanístico

Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias precisarán, además de la obligatoria suscripción por técnico competente la necesidad del visado colegial, este último, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 242, 7 de la Ley del Suelo 6/1.998, solo podrá concederse de acuerdo con dicho texto legal.

A tal fin los organismos competentes para la concesión de licencias, quedan obligados a facilitar, a los Colegios que tengan encomendado el visado de los proyectos técnicos para la obtención de licencias, los Planes, Proyectos, etc., para que estos puedan otorgar o no el visado en consecuencia a dicho planeamiento, y esto lo habrán de hacer, a las costas del Colegio que lo demande y en el plazo de un mes a partir de la solicitud oportuna por parte de éstos.

Los Colegios referidos habrán de conceder o denegar el visado en plazo de un mes, y si carecieran de información la solicitarán en el plazo de siete días, deteniéndose el procedimiento hasta la recepción de ésta, y en caso de demora denunciarán ésta a la Comisión Territorial de Urbanismo pudiendo denegar el visado urbanístico propiamente dicho pasado el plazo antes dicho, por éste motivo.

En caso de que para la obtención de licencias fuese preciso presentar algún tipo de compromiso y/o certificación, estas deberán de presentarse así mismo para el visado del proyecto respectivo.

#### Artículo 18: Planes Parciales y Planes de Reforma Interior

a) Los Planes Parciales y Planes de Reforma Interior tienen por objeto específico el desarrollo mediante la ordenación detallada de una parte, o, en su caso, de la totalidad, del suelo clasificado como Suelo Urbanizable sin Ordenación Pormenorizada.

b) Los Planes Parciales y Planes de Reforma Interior se redactarán con arreglo a lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley 6/1994 de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana y a lo contenido en éste P.G.M.O.

c) La estructura urbana que prevean los Planes Parciales vendrá definida por los siguientes elementos:

- Sistema viario y estacionamientos.
- Zonificación.
- Organización y servicios.

El tratamiento de cada uno de ellos se hará de acuerdo con las siguientes regulaciones:

#### 1.-Sistema viario y estacionamientos.

-Se trazarán las diferentes vías de circulación estableciendo los enlaces o accesos necesarios desde la red principal señalada en el P.G.M.O., y resaltando los siguientes aspectos:

- Clasificación y diferenciación de las vías según sus características de uso, función y velocidad asignada.
- Separación, en lo posible, de las corrientes principales de circulación de vehículos y peatonales.
- Disponer los aparcamientos necesarios según el carácter de la zona.

A estos efectos será de aplicación lo dispuesto en las Normas de Urbanización de este P.G.M.O.

#### 2.-Zonificación

En el plano de zonificación del Plan Parcial se Delimitarán expresamente las superficies destinadas a cada uno de los fines siguientes:

- I. Superficie para área verde o espacio libre público.
- II. Superficie para edificación privada.
- III. Superficie para edificación pública, privada o no.
- IV. Superficie total de viales y aparcamientos.

Las regulaciones relativas a cada una de éstas superficies serán las siguientes:

#### 2.1.-Áreas verdes o espacios libres públicos

No se podrán dedicar a otros usos que los específicos de recreo, deportivos al aire libre y esparcimiento de la población.

Las zonas verdes para parques y jardines se ubicarán necesariamente en sitios fácilmente accesibles y céntricos respecto a la zona a que sirven. No se computarán como tales los que se encuentren en terrenos de máxima pendiente superior al 50%. Sus dimensiones se adaptarán siempre en cuanto a su superficie y círculo que puede inscribirse a las determinaciones mínimas fijadas por el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (o reglamentación que lo sustituya).

No se computarán como reserva, independientemente de su destino, las zonas de servidumbre y afección definidas en la Ley de Carretera, las zonas de protección de ferrocarriles, embalses, etc.

Si computarán como reserva las zonas destinadas a espacio libre de uso público que se dispongan, según lo estipulado en las Normas de Protección, en colindancia con embalses.

El Plan podrá permitir la edificación en éstas zonas, exclusivamente para usos o dotaciones correspondientes al carácter de ellas, estando, en todo caso, limitada la ocupación al 1% de la superficie total del área verde o pública.

## 2.2.-Superficies Edificables

Son las áreas destinadas a la localización de la edificación y estarán sujetas a unas condiciones de aprovechamiento que vendrán definidas por los siguientes factores:

- Tipo de edificación.
- Parcela mínima.
- Máxima ocupación.
- Altura máxima y/o mínima.
- Edificación máxima o edificabilidad máxima.
- Uso de la edificación.

En todo Plan Parcial deberán de establecerse regulaciones relativas a éstos factores, en función de los máximos aprovechamientos que fije este P.G.M.O. para cada caso y de las siguientes determinaciones:

- Tipo de edificación: para cada manzana o área edificable deberá fijarse uno o más tipos de edificación de entre los definidos en las Normas de edificación.

Podrán asignarse tipos distintos cuando se justifique por las conveniencias del Plan y se incluya en el mismo la ordenación de volúmenes correspondiente.

- Parcela mínima: no podrá ser inferior a la fijada en la Normativa de este Plan General para el tipo de edificación correspondiente.

- Ocupación: no podrá ser superior a la fijada en las Normas de este Plan para el tipo de edificación correspondiente.

- Altura máxima: El Plan deberá de fijar las alturas de la edificación para cada manzana según los criterios de este P.G.M.O. para cada zona.

- Edificabilidad: La edificabilidad máxima será la resultante de multiplicar la superficie total de la unidad de ejecución, zona o sector por el coeficiente de edificabilidad que tenga asignado para ellos este P.G.M.O.

Cuando el Plan contemple varias zonas o sectores con distintos coeficientes se multiplicará la superficie de cada una por el coeficiente respectivo y las edificabilidades se repartirán separadamente en cada una de las zonas o sectores. En cada una, la edificabilidad se repartirá entre las distintas manzanas o áreas edificables, determinando el coeficiente (neto) de edificabilidad resultante para aplicar a cada manzana o unidad en que se dividan las superficies edificables.

- Uso de la edificación: En general, los usos permitidos en las superficies edificables se ajustarán a lo siguiente:

a.- La edificación privada, la cual se dedicará al/los uso/s básico/s asignado/s a la zona por este P.G.M.O., con las limitaciones y tolerancias que se establezcan en cada zona.

Igualmente se destinarán a localizar los servicios complementarios que ordinariamente son objeto de promoción privada: espectáculos, comercios, oficinas, etc.

b.- La edificación pública, en la que se localizarán aquellos centros culturales y docentes públicos y privados y los templos, centros asistenciales y sanitarios y demás servicios de interés público y social que prevé el anexo del Reglamento de Planeamiento (D. 201/1998 de 15 de diciembre, del Gobierno Valenciano) o reglamentación que lo sustituya.

En la programación de estos servicios podrá tomarse en cuenta la posibilidad de cubrir parte de las necesidades con servicios ya existentes, siempre que se demuestre que sus características de estado, localización y capacidad de las instalaciones lo permitan, y que su calificación, a resultados del Plan no es la de edificio fuera de ordenación.

Sin perjuicio de las reservas de terreno para edificación pública reguladas más arriba, en tanto no fijen reglamentariamente las cuotas para reservas de terrenos estipuladas, el porcentaje máximo de superficie destinada a edificación privada, tal y como se define ésta más arriba, no podrá sobrepasar el 70% del total del territorio planeado.

## 3.-Organización y servicios

Se trazarán los esquemas de los servicios que prevea el Plan como mínimo: abastecimiento de agua, alcantarillado o evacuación de aguas residuales, alumbrado de los espacios públicos, vías, jardines, etc., red de telefonía y distribución de energía eléctrica, con arreglo a los requisitos que han de satisfacer éstos según las Ordenanzas de Urbanización de este Plan.

Los Planes Parciales comprenderán los Planos de información, incluido el catastral, y los estudios justificativos de sus determinaciones, así como los planos de proyecto, determinación de los servicios y ordenanzas reguladoras necesarias para su ejecución y, en su caso, los que se fijen reglamentariamente. Se deberá presentar inexcusablemente un plano de parcelación el cual tendrá carácter vinculante para las zonas libres, viales y áreas destinadas a la edificación pública, admitiéndose el carácter indicativo para las zonas homogéneas destinadas a la edificación privada, hasta la aprobación del correspondiente programa que incluya el proyecto de urbanización.

### Artículo 19: Estudio de Detalle

a) Se estará a lo dispuesto en el artículo 26 de la Ley 6/1994 de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana o reglamentación que la sustituya.

b) Tendrán por finalidad prever o reajustar el señalamiento de alineaciones y/o la ordenación de los volúmenes de acuerdo a las especificaciones del Plan, sin alterar el aprovechamiento, ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

c) En los estudios de detalle el establecimiento de alineaciones y rasantes se limitará a los viales de la red definida en el Plan y no podrá reducir su anchura, ni podrán contener determinaciones propias de Plan Parcial de P.G.M.O., en todo caso se estará a lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento (D. 201/1998 de 15 de diciembre, del Gobierno Valenciano).

### Artículo 20: Proyectos de Urbanización

#### a) Aplicación

Estas Ordenanzas de Urbanización serán de obligatoria observancia para la redacción de Planes Parciales, Plan de Reforma Interior y proyectos de Urbanización o los correspondientes programas y alternativas técnicas para el desarrollo de las distintas unidades de ejecución que constituyen este Plan. En el caso de que el Proyecto de Urbanización actúe sobre terrenos calificados como urbano, por este Plan General para consolidación o mejora de las infraestructuras existentes, las Ordenanzas referidas a la red viaria se aplicarán con carácter indicativo.

#### b) Red viaria

Los elementos que comprenderán el sistema viario podrá ser:

1.-Calzadas y sus elementos complementarios, isletas, arcenes, etc., su destino fundamental es servir al tráfico rodado.

2.-Aceras, elementos contiguos a las calzadas cuyo destino fundamental es complementar éstas para formar vías sirviendo de cauce al paso de personas.

#### 3.-Aparcamientos.

4.-Sendas o vías peatonales, caminos cuyo uso fundamental es el de cauce de tráfico peatonal.

5.-En todo caso quedará prohibido incorporar las carreteras del Estado, Provincia o Municipio a las urbanizaciones privadas.

## c) Tipos de vías

El diseño de las vías se justificará en función del tráfico que han de soportar.

## 1.-Clasificación:

a. Vías de penetración o vial interurbano.

b. Vías urbanas: b-1 Vías principales o colectoras. b-2 Vías secundarias.

2.-Las vías de penetración son carreteras, que conectan el territorio planeado con la red de carreteras estatales provinciales o municipales, con otros territorios ya planeados y urbanizados. Su anchura total será como mínimo, de 12 m. Se compondrán de una calzada de 7 m. y dos arcenes de 2,50 m. cada uno.

En los tramos en que ésta discurra fuera del suelo urbano le serán de aplicación las Normas de Protección de Carreteras. Todas las actuaciones a realizar sobre las carreteras, antes de su construcción serán remitidas al titular de la misma para su aprobación. las zonas de protección de carreteras se calificarán como Espacio Libre de reserva viaria y solo se permitirá uso ajardinado

3.- Las vías urbanas constituyen el sistema viario, generalmente mixto, tráfico rodado y peatonal, interior del territorio planeado. Este sistema deberá de presentar una estructura jerarquizada, con funciones perfectamente definidas para cada tipo de vía, de orden a la separación de los distintos tipos de tráfico, según su destino o propósitos, serán:

a. Vías colectoras.- Constituyen la prolongación a través del territorio planeado de las vías de acceso, conduciendo el tráfico a los principales centros de atracción y enlazando los sectores de distinto carácter.

b. Vías secundarias.- Distribuyen el tráfico a través de los sectores del mismo carácter, y desde ellos se da acceso a los diferentes solares y/o parcelas.

Las vías colectoras tendrán una anchura mínima de 18 m. y se compondrán de una calzada de la anchura necesaria en función del tráfico, dos aceras laterales de 2,50 m. de anchura mínima, con alcorques y arbolado en todo su trazado. Por conveniencias de planeamiento se podrá disminuir el ancho de una, hasta 1,50 m. acumulando sobre la otra el ancho que se disminuye. En cualquier caso, la suma mínima total de la anchura de las dos aceras será de 5,00 m. Estas compensaciones se harán por tramos entre cruces con otras vías o sendas.

Sin embargo, se podrán prever una pista para ciclistas, con un ancho mínimo de 2,00 metros, situada entre calzadas y acera y, en éste caso las aceras podrán ser de 1,50 m. cada una, sin perjuicio de la anchura total de la vía y de la calzada.

Las vías secundarias, tendrán una anchura mínima de 12,00 m. y se compondrán de una calzada de la anchura necesaria y dos aceras laterales como mínimo de 2,00 m. Se podrán remodelar los anchos de las aceras según el caso anterior, siendo el ancho mínimo de 1,00 m., solo en casos de enlace y prolongación de vías existentes.

Las sendas para peatones deben de planearse de forma que éstas queden separadas del tráfico de vehículos. El ancho, mínimo de estas vías será de 3 m. En su trazado debe buscarse siempre una adecuada composición estética, conjugando alineaciones, plazoletas, escalonados y zonas verdes.

Dentro de la denominación de "vía peatonal" podrán considerarse las vías sin tráfico rodado, reservadas a peatones, en un sector comercial, paseos y casos análogos. En estos casos el ancho mínimo será de 6 m.

## d) Firmes y pavimentos

El tipo de firme a emplear en cuanto a naturaleza y espesor dependerá fundamentalmente de:

- La intensidad y naturaleza del tráfico que ha de soportar.

- La naturaleza del terreno de cimentación.

- Las condiciones climáticas de la zona.

- Los recursos disponibles de la zona de emplazamiento.

A tales efectos es aconsejable el empleo del aglomerado asfáltico. También podrán emplearse pavimentos rígidos. Es aconsejable el contraste visual entre las distintas zonas

pavimentadas: calzada, pistas de ciclistas, arcenes, aparcamientos. En todo caso deberá de justificarse el tipo de espesor del firme adoptado, de acuerdo a la Instrucción de carreteras en vigor.

Las aceras siempre deben de situarse a desnivel de las calzadas con un máximo de 18 cm. y mínimo de 15 cm., salvándose las correspondientes barreras arquitectónicas.

## e) Aparcamientos

1.-Cualquiera que sea el uso de la zona el número de aparcamientos que han de preverse será el previsto por la legislación urbanística vigente. Estos aparcamientos tendrán carácter público.

2.- Los aparcamientos públicos se colocarán al margen de las calzadas de circulación, sin que en ningún caso se puedan utilizar éstas o los arcenes como espacios de aparcamiento, aunque si de maniobra, sólo en las vías secundarias. Los aparcamientos privados se colocarán en el interior de las parcelas, o bien bandas de aparcamiento contiguas a las calzadas. En éste caso pueden conjuntarse con los públicos.

3.-El tamaño de las celdillas de aparcamientos para automóviles será de 5,00x2,50 m. como mínimo, excepto para aparcamientos en línea que serán de 5,00x2,00 m. como mínimo. Para otro tipo de vehículos se justificarán sus dimensiones.

## f) Abastecimiento de agua

El suministro podrá ser autónomo para el Núcleo con captación propia o derivarse de una red establecida para una zona más amplia, en la que se encuentra comprendido.

En primer caso, deberá justificarse la posibilidad de suministro del caudal necesario mediante la adjudicación de documento, expedido por organismo oficial, que acredite la realización de aforos en época de estiaje y los resultados obtenidos. También deberá acreditarse, en caso de ser privadas las aguas a utilizar, la cesión en perpetuidad por sus propietarios o concesionarios o si se está en el caso de proceder a su expropiación, y si se trata de aguas públicas la conexión administrativa para su explotación.

En el segundo caso, habrán de tenerse en cuenta además de las disposiciones vigentes en la materia y de las contenidas en estas Ordenanzas, las que imponga la Compañía Suministradora. Será condición indispensable el compromiso de dicha compañía a suministrar el caudal necesario y su continuidad acreditado en documento adecuado, que se adjuntará.

1.-Dotaciones: La dotación total mínima por habitante y día será 250 litros para usos residenciales.

Para usos industriales, deportivos, etc., se justificarán las dotaciones necesarias en función de las instalaciones.

2.-Calidad: En el Plan de Ordenación se deberán incluir necesariamente un certificado pericial, expedido por órgano oficial sobre la potabilidad y pureza de las aguas que se tratan de utilizar. Los análisis se ajustarán a las exigencias establecidas en el Real Decreto 1138/1990, de 14 de septiembre (o reglamentación que lo sustituya). Si no fuera posible económicamente, la previsión de agua con el grado de potabilidad que tal disposición establece, podrá proponerse el empleo de otros de superior grado de mineralización siempre que quede dentro de los márgenes tolerados por otra normativa de suficientes garantías. En cualquier caso, el análisis bacteriológico no acusará el contenido de gérmenes patógenos. Cuando las aguas disponibles no reúnan las condiciones mínimas exigidas de potabilidad deberá preverse su depuración y corrección hasta alcanzar las condiciones mínimas exigidas por el Real Decreto. Se especificará el tipo y características de la estación depuradora prevista, cuyo proyecto completo deberá de adjuntarse al de urbanización.

No obstante, y por escasez de recursos, podrá utilizarse agua de inferior calidad para servicios, estableciendo en tal caso dos redes independientes.

Las zonas envolventes de las captaciones serán sometidas a una Reglamentación tendente a la protección del agua contra la contaminación.

3.-Depósitos: la capacidad mínima de almacenamiento del depósito, o depósitos, reguladores serán de un día de consumo, sin coeficiente de depreciación o simultaneidad.

En caso de depósito único, éste deberá estar repartido en dos cámaras independientes e interconectadas, en previsión de averías e interrupciones para limpieza.

4.- Agrupación de núcleos: En caso de promoción coincidente en el tiempo de dos o más Núcleos en una misma zona, se procurará agrupar a las entidades gestoras con el fin de conseguir que éstas agrupaciones proyecten, construyan y exploten en común abastecimientos de agua colectivos, a fin de conseguir una mayor economía en la ejecución y explotación posterior.

#### g) Red de distribución de agua

1.-Arteria general de suministro a la red: La arteria general de enlace de los depósitos con la red debe preverse con la capacidad necesaria para el caudal instantáneo de máximo consumo. Se considera que el máximo consumo es 2,4 veces el medio.

2.-Características generales de la red: La forma de la red se adecuará a la estructura del Núcleo, procurando adoptar el sistema de red mallada.

Se supondrá, a efectos de cálculo de diámetros, un consumo instantáneo máximo de 2,4 veces el medio.

Se tendrá en cuenta los puntos de toma, con sus consumos propios, para las zonas verdes y deportivas, piscinas públicas, edificios singulares centros cívicos, etc., así como las correspondientes bocas de riego e incendio, a razón de 5 litros/segundo por unidad y considerando únicamente tres en funcionamiento simultáneo.

El diámetro mínimo admisible en la red general será de 80 mm. las tuberías se situarán bajo las zonas verdes o aceras. Se preverán puntos de toma para todas las parcelas de forma que no sea preciso romper el firme de las calzadas ni aceras, para efectuar las acometidas.

#### h) Saneamiento

Se refiere esta Norma a las condiciones que las han de cumplir, instalaciones para la evacuación de las aguas residuales, negras y pluviales, así como su depuración y vertido.

1.- Red general: Se recomienda el empleo, con carácter preferente, del sistema separativo, mediante la construcción de redes independientes para aguas negras y pluviales, lo que facilitará la depuración de aquellas y mejorará su régimen hidráulico, a más de conseguir un superior nivel de salubridad ambiental al aislar la red de aguas negras del exterior.

El sistema unitario podrá ser aconsejable cuando se disponga una posibilidad de vertido mediante aliviadero (dilución mínima 5:1) a cauce próximo.

En casos especiales, en los que la conexión del núcleo, su topografía y el régimen local de lluvias lo permiten, podrá realizarse exclusivamente una red subterránea única para aguas negras, evacuando las pluviales por la superficie, mediante la previsión de cunetas y pasos bajo calzada, así como tramos enterrados de reducida longitud cuando sea preciso.

La situación favorable para una solución de éste tipo se presentará cuando la superficie total del Núcleo se pueda dividir en cuencas parciales independientes entre sí, pudiendo diversificar los puntos de desagüe pluviales.

No es recomendable que el tamaño de cada cuenca parcial sobrepase 10 Ha.

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

Para el cálculo del caudal de aguas pluviales se estimará el tiempo de acumulación para la cuenca recogida (que en actuaciones de tipo medio puede estimarse en 20 minutos), y se considerará un periodo de retorno de 10 años, evaluándose por el método racional.

Se considerarán no solo las aguas recogidas por el propio Núcleo, sino también las de aportación exterior al mismo, provenientes de vaguadas naturales pudiendo establecerse defensas y cauces artificiales que desvíen del Núcleo esas aportaciones exteriores.

El caudal máximo de aguas residuales no podrá sobrepasar la velocidad de 3 m/s (5 m/s para aguas pluviales) y el caudal mínimo no deberá tener una velocidad inferior a 0,5 m/s. Cuando no se pueda garantizar esta velocidad mínima, se instalarán cámaras de descarga con capacidad mínima de 1.500 litros.

El trazado se situará bajo aceras y zonas verdes o calzadas.

Se establecerán pozos de registro en todos los cambios alineaciones y entronques de ramales y como máximo a 50 m. entre sí en alineaciones rectas.

La profundidad mínima de la arista inferior de conducto será de 1,50 m., pudiendo autorizarse la instalación en una misma zanja de la red de distribución de agua potable, debiendo en éste caso situarse por encima de la de alcantarillado y la separación libre entre ambas no podrá ser inferior a 0,30 m.

Los conductos serán de sección circular hasta 100 cm. de diámetro; los de sección superior serán ovoides, salvo justificación.

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

Las acometidas entroncarán a la red mediante pozo de registro, nunca directo a tubería.

2.- Depuración y vertidos: El vertido podrá realizarse a un colector, existente a cauce público una vez depuradas las aguas.

En las zonas residenciales no situadas en Suelo Urbano, se autoriza el empleo de sistemas individuales de depuración y vertido, exclusivamente para viviendas unifamiliares aisladas o agrupaciones, de éstas, en una sola parcela de hasta 9 unidades, de acuerdo con la NTE/ISD del Ministerio de la vivienda. También podrá autorizarse este sistema para servir a edificaciones destinadas a otros usos, siempre dentro de zonas de vivienda en densidades pequeñas y el caudal del afluente sea inferior al resultante de nueva vivienda.

En caso de vertido a un colector existente deberá de acreditarse documentalmente la posibilidad de vertido, mediante autorización expedida por el organismo competente, en el que se especifique el caudal máximo permitido.

En el caso de vertido a un cauce público, será preceptiva la instalación de un sistema de depuración de aguas negras, debiendo de incluirse entre los documentos del Plan la oportuna concesión del Ministerio de Obras Públicas y el anteproyecto ajustado a las condiciones de vertido y depuración que imponga el mismo.

En el caso de vertido al terreno, siempre previa depuración, habrá de acreditarse las condiciones de permeabilidad mediante informe geológico, suscrito por Técnico competente.

#### i) Suministro de energía eléctrica

1.-Conexión y transporte: La disposición de energía eléctrica deberá ser garantizada mediante documento que acredite el acuerdo con la compañía suministradora.

Las líneas de transporte deberán quedar garantizadas mediante fórmulas que aseguren el establecimiento de servidumbres de paso de conducción cuando no cruce terrenos propios.

2.-Dotación: La dotación mínima por vivienda de 100 m<sup>2</sup> o más será de 5 kw. y para estudio de menos de 100 m<sup>2</sup> será de 3 kw. Para usos industriales, deportivos, etc., se justificarán las dotaciones necesarias en función de las instalaciones. En todo caso se ajustarán al R.E.B.T. vigente o normativa que lo sustituya.

3.-Redes y centros de transformación: Las líneas de distribución tanto en baja como alta tensión serán subterráneas.

Las casetas de los centros de transformación que no sean subterráneas deberán acondicionarse a la estética del conjunto, compaginando adecuadamente los criterios técnicos y económicos con los estándares en la elección de su emplazamiento.

4.- El proyecto de suministro de energía eléctrica deberá de sujetarse a la normativa vigente en dicha materia. Previamente a la aprobación definitiva deberá obtener la correspondiente autorización administrativa por el Servicio Territorial de Industria y Energía.

**j) Alumbrado público**

Los niveles de iluminación del sistema viario no serán inferiores a los siguientes:

VÍA	ILUMINACIÓN	FACTOR DE UNIFORMIDAD
ACCESO O PENETRAC.	20 LUX	0,60
COLECTORAS	12 LUX	0,50
SECUNDARIAS	10 LUX	0,30
PEATONALES	5 LUX	0,20

En zonas peatonales y ajardinadas, los niveles de iluminación y uniformidad podrán variarse en función de la distribución de los espacios, de forma que se destaque aquello que se estime conveniente, siempre de forma justificada y de forma que no queden espacios con niveles de iluminación inferiores a 5 lux.

**k) Limpieza**

El problema de limpieza, recogida y eliminación de basuras, es de especial importancia en este tipo de actuaciones sobre todo en las de tipo turístico, a efectos de su eficaz explotación.

1.-Recogida de basuras: La Ordenanza Municipal de recogida de basuras debe contener un estudio previo del parque de limpieza necesario en cuanto a medios mecánicos y dotación de personal, así como de los itinerarios de recogida domiciliaria y programa de conservación de la limpieza de vías, parques públicos, playas, etc.

El parque de limpieza deberá ajustarse al volumen de recogida previsto (puede considerarse una primera aproximación 700 gramos/día de basura por residente y 200 gramos/día por visitante que utilice zonas deportivas, etc.).

Se prohíbe vertido de basuras al alcantarillado aunque sean trituradas.

2.-Eliminación de basuras: Se prohíbe el vertido simple en vertederos incontrolados.

3.-Cuando existe un servicio municipalizado de recogida de basuras podrá presentarse contrato con el Ayuntamiento o concesionario para la resolución de recogida, limpieza y eliminación de basuras.

**l) Otros servicios**

En caso de preverse en el Plan servicios no regulados en estas Ordenanzas, como gas, teléfono, telecomunicaciones, etc., deberán especificarse en el mismo las condiciones a que deberá ajustarse los proyectos respectivos, que habrán de formar parte del proyecto de urbanización. Dichos servicios se realizarán en todo caso mediante conducción subterránea, siempre que discurran por vía pública, y se ejecutarán de conformidad con la reglamentación vigente.

**m) Estudios económicos y financieros:**

Deberá de integrarse en todo planeamiento un estudio económico que evalúe el coste de las obras para su contratación.

El proyecto de Urbanización deberá ser redactado por titulados técnicos especialistas en cada una de las materias que lo integran, bajo la dirección y coordinación de un único titulado.

A este respecto habrá de tenerse en cuenta, especialmente la coordinación de los distintos servicios previendo el emplazamiento de ellos de forma que guarden las distancias mínimas establecidas por las distintas reglamentaciones, protegiendo adecuadamente los cruces bajo calzada, y situando los conductores a profundidades adecuadas para que dichos cruces no interfieran entre sí, y con el firme proyectado.

El inicio de las obras de Urbanización irá precedido de un acta de comprobación de replanteo suscrita por el urbanizador, el constructor, el director de obra y con el visto bueno del técnico municipal.

**CAPÍTULO II: CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN**

**SECCIÓN PRIMERA: DISPOSICIONES COMUNES A TODOS LOS TIPOS DE ORDENACIÓN**

**Artículo 21: Disposiciones Generales**

1. Estas condiciones establecen las limitaciones a que han de sujetarse todas las edificaciones, así como la forma de medirlas y aplicarlas.

2. Las construcciones solo podrán sobresalir de la alineación de fachada con los salientes y vuelos que se determinan en este P.G.M.O.

3. En los sectores, zonas o subzonas en que este P.G.M.O. fijen retranqueos subterráneos, podrán ocupar la faja de retranqueo.

**Artículo 22: medición de altura**

1. Para la medición de las alturas se establecen dos tipos de unidades, por el número de plantas y por distancia vertical o altura reguladora máxima por lo que habrán de respetarse ambos.

2. La altura se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada, en la primera crujía de pilares o elemento estructural que da a fachada. En calles con pendiente se harán escalonamientos cada 20 metros de longitud de fachada.

3. En edificación aislada con parcelas a calles de distinta rasante, se escalonará la edificación en bandas de 10 m. de ancho máximo, ampliando la altura reguladora máxima en cada una, y sin producir ningún escalonamiento superior a 1,50 m.

4. En edificaciones de esquina la mayor altura que le corresponda se mantendrá sobre la calle más estrecha en una longitud de fachada no mayor que la profundidad edificable establecida en este P.G.M.O., siendo condición indispensable tratar como fachada los parámetros de las medianeras que queden al descubierto. En el caso de que la longitud de fachada sobrante fuera inferior a 3 metros, se podrá incorporar a la altura dominante.

5. Si la edificación tiene fachadas opuestas a calles de distinto ancho, se tomará para cada calle la altura correspondiente, hasta unas profundidades respectivas igual a la profundidad edificable establecida en estas Normas. Si bien no sobrepasará nunca el ángulo de 45 las alturas de la parte mayor medida desde la alineación de la menor.

6. La altura de las edificaciones en una plaza será la correspondiente a la calle de mayor ancho que a ella concurra.

7. Toda edificación por debajo de 1,50 m. sobre la rasante del terreno no computará a efectos de edificabilidad, ocupación y retranqueos. Esta altura, si el terreno esta en pendiente, se medirá en cada uno de los perímetros y en tramos como máximo de 10 m. tal y como

8. Las edificaciones expresadas en el punto 7, cuando hayan de realizarse hasta los vallados en edificación aislada deberán cumplir también lo especificado para estos, de manera que cuando den a zonas comunes o viales, las construcciones hasta de 1,50 m. sobre la rasante del terreno, deberán retranquearse 1,50 m. del vallado pudiendo elevarse hasta la parte ciega de 1,00 m. sobre la rasante del vial o zona común y llegar hasta el vallado tal y como queda expresado en los croquis aclarativos.

**Artículo 23: Patios de parcela**

En toda edificación la altura del patio se medirá desde el nivel del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación del mismo, hasta la coronación de los muros, incluido el antepecho de fábrica, si lo hubiere. En los patios de parcela se estará a lo dispuesto en las Normas de Habitabilidad y Diseño en la Comunidad Valenciana, pudiéndose inscribir como mínimo en su interior un círculo de 3 m. de diámetro.

**Artículo 24: Planta baja.**

Planta Baja en viviendas aisladas y adosadas es aquella cuyo pavimento se encuentra situado entre 0,60 m. por debajo y 1,35 m. por encima de la rasante de la acera, y cuya altura libre entre plantas no sobrepasa los 4,60 m., salvo que se trate de edificios cuya planta baja se destine al uso de cines, teatros e iglesias. En este caso no se limita la altura máxima de planta baja, aunque la edificación no podrá superar el número máximo de plantas ni la altura reguladora máxima establecida por el Plan para la zona.

**Artículo 25: Planta sótano.**

Es aquella situada por debajo de la planta definida como planta según el artículo anterior.

**Artículo 26: Altura reguladora máxima y número de plantas.**

La altura reguladora y el número máximo de plantas de las edificaciones en suelo urbano, viene establecido en cada zona, quedando reflejado el parámetro correspondiente al número de plantas en los planos correspondientes.

**Artículo 27:** construcciones permitidas por encima de la altura reguladora

Por encima de la altura reguladora correspondiente al último forjado del edificio, sólo se permitirá:

a) La cubierta del edificio será de pendiente máxima 35%. El volumen resultante bajo cubierta no será habitable.

Las cámaras de aire y elementos de cobertura en los casos de azotea o cubierta plana, no superarán una altura total de 0,60 m.

b) Las barandas de fachada anterior y posterior y la de los patios interiores, cuya altura no podrá exceder de 1,50 m.

c) Los remates de fachada exclusivamente decorativos hasta una altura máxima de 2,20 m. y que pueden alcanzar la totalidad de la fachada.

d) La caja de escalera, torreta de ascensor y elementos técnicos de instalaciones, que deberán quedar comprendidos dentro de un plano trazado a 45° por la intersección del plano de fachada con un plano horizontal situado a 1,50 m. sobre la altura del edificio.

e) Los torreones y claroboyas destinados exclusivamente a iluminación cenital, con una superficie en planta no superior al 25% de la ocupada por la edificación y con una altura máxima de 3 m. sobre la altura del edificio.

**Artículo 28:** Alturas de plantas o pisos

La altura de plantas estará comprendida dentro de los límites siguientes:

- Planta baja: 3,00 - 4,50 metros.
- Planta de piso: 2,75 - 3,50 metros.
- Planta libre de piso: mínimo 2,50 metros.

**Artículo 29:** Profundidad edificable

El fondo de edificación de las manzanas en el suelo urbano no excederá de dieciocho metros en plantas de piso, permitiéndose ocupar la totalidad del solar en planta baja, siempre que pueda inscribirse un círculo de 6 m. de diámetro, en caso contrario, se considera edificable la totalidad de la manzana.

Se establece una profundidad mínima edificable de 6 m.

**Artículo 30:** cuerpos salientes sobre la vía pública.

1. Sólo se autorizan voladizos sobre las alineaciones de las calles, si quedan a una distancia vertical mínima del acerado superior a 3,60 metros en el punto más bajo del mismo, y debiendo quedar el saliente remitido a 0,20 m. como mínimo de la línea de bordillo, respetando en todo caso el arbolado si lo hubiere.

2. Se distinguen dos clases de voladizos:

a) Vuelos cerrados: son aquellos que están cerrados lateral y frontalmente.

b) Vuelos abiertos: en este tipo de vuelos se distinguen terrazas y balcones. Terrazas son aquellos que no están cerrados en su totalidad y balcones son los que no presentan ningún cerramiento lateral o frontal.

3. Condiciones a que han de atenerse los voladizos:

a) Vuelos cerrados: Se permitirán únicamente los miradores tradicionales, que habrán de estar acristalados en un 80% de su superficie y en todo su perímetro. El saliente de la línea de fachada no será mayor del 10% del ancho de la calle y, como máximo, de 1,00 m., y deberán retirarse de las medianerías contiguas una vez la dimensión del voladizo saliente y como mínimo, 0,6 metros. En ningún caso los vuelos cerrados superarán el 50% de la longitud de la fachada.

b) Vuelos abiertos (balcones o terrazas): podrán superar el 50% de la longitud de la fachada y el saliente máximo no será mayor del 10% del ancho de la calle y, como máximo, 1,00 m. Se deberán retirar de las medianerías contiguas una vez la dimensión del vuelo y como mínimo 0,60 m.

**Artículo 31:** Vallados

Las vallas de cerramiento de las parcelas en edificación aislada serán de una altura máxima de 2,20 m. efectuándose sobre la alineación aprobada. Dicho cerramiento podrá ser ciego hasta una altura máxima de 1,20 m. debiendo ser el resto de seto vivo, celosías u otro material diáfano, entendiéndose como diáfano una mayor proporción de zona hueca que de parte ciega.

**Artículo 32:** separaciones mínimas a lindes de parcela.

Los parámetros que se regulan en estas Ordenanzas y en la Normativa relativos a las separaciones a los lindes de la parcela, deberán entenderse como mínimos y quedarán definidos por la menor distancia entre el plano vertical cuya directriz sea el linde de cada parcela y los puntos de la edificación, incluso los vuelos y cuerpos salientes.

**Artículo 33:** construcciones auxiliares.

Son las edificaciones o cuerpos de edificación al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, depósito de herramientas de jardinería, maquinaria de piscina, vestuarios, cuadras, lavaderos, despensas, invernaderos, pérgolas, barbacoas y otros usos similares.

**Artículo 34:** otras condiciones

1. Cornisas y aleros: se permitirán en toda la longitud de la fachada. El saliente podrá sobrepasar 30 cm. el vuelo máximo permitido en la calle donde recaiga y como máximo de 1,30 metros desde la alineación de fachada.

2. Marquesinas: se permitirá en cualquier punto, siendo su altura mínima sobre la rasante de la acera de 2,20 m. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m. respetando en todo caso el arbolado.

3. Toldos: en cualquier punto la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2,20 m, pudiendo admitirse elementos colgantes no rígidos que dejen libres una altura mínima de 2,00 m. Su saliente máximo quedará remitido al menos 0,40 m. del bordillo, respetando en todo caso el arbolado.

4. Por el propietario o propietarios asociados de una manzana podrá proponerse modificaciones en las disposiciones de los volúmenes, siempre que no queden en ningún caso medianeras al descubierto ni exista en ello perjuicio a terceros, permitiéndose la creación de calles interiores y patios de manzanas.

5. Para la realización de lo anterior habrá de redactarse y aprobarse el correspondiente Estudio de Detalle, sin que en ningún caso se sobrepase la edificabilidad establecida en la zona de que se trate.

6. En los casos de establecer calles interiores, habrá que cumplir con las condiciones supuestas para los patios de manzanas y patios abiertos a fachada.

**Artículo 35:** medición de la edificación

1. A los efectos de la aplicación del coeficiente de edificabilidad, computará todo lo construido por encima de la rasante, incluido las construcciones por encima de la altura permitida, cuerpos volados y terrazas.

2. En los casos de semisótanos, se incluirán en dicho cómputo las superficies de los mismos siempre que la diferencia media de cotas entre la rasante del acerado y la del piso del semisótano sea igual o inferior a 1 metro.

3. No computarán al 100% las plantas bajas diáfnas de la edificación, siempre que registralmente figure la imposibilidad de su cerramiento, siendo computable esta planta a efectos de las limitaciones de altura y al 50% a efectos de edificabilidad.

**Artículo 36:** configuración de la parcela.

Frente mínimo de parcela: Se establece con carácter general un frente mínimo de 4 m., salvo que se indique específicamente alguna otra para una zona concreta determinada.

**SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES GENERALES HIGIÉNICAS**

**Artículo 37:** Disposiciones Generales

1. Todas las edificaciones destinadas a viviendas, deberán cumplir las condiciones mínimas establecidas por los reglamentos y disposiciones vigentes en el momento de la aprobación del Plan y por aquellos que aparezcan durante la vigencia del mismo.

2. Especialmente las viviendas cumplirán lo dispuesto en las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana H.D-91 del 22 de abril del 91.

**Artículo 38:** Viviendas Interiores

1. No se autorizan las viviendas interiores, entendiéndose por tales aquellas que no tengan al menos 2 dependencias (cuarto de estar, comedor o dormitorio), con huecos a

fachada, o que tenga solo una habitación con 3 m. mínimos de paramento a fachada, cuando el número de piezas de estar, incluidos comedores y dormitorios, no sea en total superior a cuatro. En todo caso se estará a lo dispuesto en lo que al respecto dicen las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana.

Artículo 39: viviendas en sótanos y semisótanos

1. No se permiten viviendas en sótanos ni semisótanos.

2. La altura libre en sótanos y semisótanos no podrá ser inferior a 2,20 metros libres, descontando todo elemento estructural o de instalaciones.

3. En edificación abierta o aislada deberán respetar las condiciones de retranqueo exigidas a la edificación por encima de la rasante.

Artículo 40: escaleras interiores de luz cenital

1. Se permite el empleo de escaleras interiores con luz cenital en edificios de viviendas, de hasta 3 plantas, debiendo tener tanto el tiro como el hueco central la anchura mínima de 1,10 metros.

2. La superficie de iluminación no será inferior a 2/3 de la superficie en planta de la caja de escaleras. La ventilación se efectuará mediante sistema forzado, con una rejilla perimetral en el encuentro del acristalamiento con la caja de escalera cuya superficie será 1/6 de la iluminación; en todo caso se estará a lo dispuesto en las Normas de Habitabilidad y Diseño, HD-91. Deberán tomarse las medidas necesarias para el perfecto saneamiento de los terrenos, tanto durante la ejecución de la obra como una vez terminada ésta.

Artículo 41: Condiciones de Salubridad

Todas las viviendas de nueva planta cumplirán los artículos 2.5: Iluminación; 2.6: Ventilación y 2.7: Atenuación acústica, según el Decreto 85/1989 de 12 de junio y orden de 22 de abril de 1991 sobre Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en la Comunidad Valenciana.

Artículo 42: Condiciones de dotación

Todas las viviendas de nueva planta, cumplirán los artículos 2.8: Instalaciones; 2.9: Equipos y aparatos y 2.10: Acabados superficiales, según el Decreto 85/1989 de 12 de junio y Orden de 22 de abril de 1991 sobre Normas de Habitabilidad y diseño de viviendas en la Comunidad Valenciana.

Asimismo, se cumplirán las normas básicas NBE-CA-88: Condiciones Acústicas en los edificios; NBE-CT-79: Condiciones Térmicas en los edificios; NBE-CPI-91: Condiciones de Protección contra Incendios de los edificios; NBE-AE-88: Acciones en la edificación; Norma sismoresistente NCSE-94, Parte General y Edificación; Normas Básicas para las instalaciones interiores de Suministro de Agua; Reglamento Electrónico de Baja Tensión, y demás normas básicas y Reglamentos, de acuerdo a H.D-91.

CAPÍTULO III: ORDENACIÓN DE SUELO DE RESERVA DOTACIONAL

SECCIÓN PRIMERA: RED DE EQUIPAMIENTO BASICO (CLAVE AD/ID/TD)

Artículo 43: Definición

Corresponde este sistema al suelo dedicado a usos comunitarios de exigencia colectiva, como son el uso administrativo, asistencial, sanitario, religioso, comercial, cementerio, transporte, culturas, salas de reunión y espectáculos, e instalaciones e infraestructuras.

Artículo 44: Condiciones de edificación

Serán las correspondientes a la tipología edificatoria de la zona en la que se encuentra enclavada la parcela, atendiendo a la normativa que le sea de aplicación por competencias de la Administración Autonómica o Estatal correspondiente.

SECCIÓN SEGUNDA: RED DE EQUIPAMIENTO ESCOLAR (CLAVE ED)

Artículo 45: Definición

Corresponde este sistema al suelo dedicado a la enseñanza de carácter público o privado, a la investigación, talleres de enseñanza, academias, etc.

Artículo 46: Condiciones de edificación

Serán las correspondientes a la tipología edificatoria de la zona en la que se encuentren.

SECCIÓN TERCERA: RED DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (CLAVE RD)

Artículo 47: definición

Corresponde a los planos destinados a la práctica y enseñanza de cultura física y deportes, y locales e instalaciones anejas a afines con este uso.

Artículo 48: condiciones de edificación

Serán las correspondientes a la tipología edificatoria de la zona, salvo que por circunstancias muy justificadas de funcionamiento de la instalación deportiva que se trate haya que variar estas, sin perjuicio de los retranqueos correspondientes a la tipología edificatoria de la zona.

SECCIÓN CUARTA: RED DE ESPACIOS LIBRES (CLAVE QL/JL/AL)

Artículo 49: definición

Comprende este sistema los suelos que siendo de titularidad pública, con la excepción de lo indicado en el artículo siguiente, quedan sistematizados mayoritariamente como espacios libres con arbolado y jardinería, como:

a) Parques urbanos (QL)

b) Jardines (JL)

c) Areas de juegos (AL)

Artículo 50: Condiciones de la edificación

1. Las edificaciones deberán respetar el carácter de parque, jardín o espacio libre como son instalaciones técnicas, juegos y pequeñas concesiones.

SECCIÓN QUINTA: RED VIARIA (CLAVE RV)

Artículo 51: definición

Este sistema comprende las instalaciones y espacios reservados por el trazado de la red viaria.

Artículo 52: intersecciones

En los cruces entre dos vías de la red básica, situados en cualquier tipo de suelo, la edificación de nueva planta no podrá invadir el área suplementaria de protección de cruces definida en cada esquina por las alineaciones y servidumbre cuando existan.

En las calles pertenecientes a las Claves 1 y 2 las alineaciones serán las reflejadas en los planos de alineaciones, contemplando la formación de chaflanes en donde específicamente se refleje. En las calles pertenecientes a la Clave 3 y 5 cuyo ancho sea superior a ocho metros, la dimensión del chaflán será de tres metros. Solo se exceptuarán de este criterio aquellos chaflanes de mayor dimensión recogidos explícitamente en los planos a escala 1:1.000 de este Plan General, que prevalecerán sobre los derivados del criterio anterior.

Artículo 53: regulación de la zona

1. Será de aplicación para esta zona la normativa y legislación estatal y autonómica vigente sobre la materia.

2. En la zona de dominio público de los viales no se permitirá ninguna instalación ni servidumbre de los edificios, tales como claraboyas de iluminación o sótanos, rejillas de ventilación, bocas de carga de combustible, etc.

SECCIÓN SEXTA: RED DE PROTECCIÓN DE CAUCES Y BARRANCOS (CLAVE B)

Artículo 54: definición

Constituyen esta clave los terrenos no incluidos como suelo no urbanizables de protección especial destinados a los ríos, ramblas y ribera y los espacios laterales que constituyen su cauce y lecho natural, definidos por el Plan General.

Artículo 55: servidumbres

Queda prohibida toda edificación sobre estos terrenos debiendo separarse de los mismos hasta la línea de los retranqueos que para cada zona y tipología edificatoria se delimiten.

SECCIÓN SÉPTIMA: RED DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA (CLAVE G)

Artículo 56: definición

Constituye esta clave los terrenos no incluidos como suelo no urbanizable, de protección arqueológica y que se encuentran dentro de suelos calificados con anterioridad a este Plan como urbanos o urbanizables.

CAPÍTULO IV: SUELO URBANO

Artículo 57: división en zonas

1. El suelo urbano se subdivide en zonas, delimitadas en el documento gráfico correspondiente, a las que son de



aplicación, además de las determinaciones contenidas en éste y los anteriores capítulos, las Normas particulares de cada zona desarrolladas en la Normativa del Plan General.

2. Se establecen en suelo urbano las siguientes zonas:

- Zona 1 Núcleo Histórico (Clave 1)
- Zona 2 Ampliación de casco (Clave 2)
- Zona 3 Ensanche (Clave 3)
- Zona 4 Edificación abierta (Clave 4)
- Zona 5 Viviendas aisladas y adosadas (Clave 5)
- Zona 6 Industrial aislada (Clave 6)

SECCIÓN PRIMERA: ZONA 1 NÚCLEO HISTÓRICO (CLAVE 1)

Artículo 58: Definición y tipo de ordenación

Definición y delimitación:

Comprende las superficies de suelo urbano de consolidación más remota, cuyas especiales características en cuanto a trama y morfología urbana hacen de aglutinante de un conjunto coherente, delimitadas en el plano correspondiente, indicándose las unidades de ejecución correspondientes a las zonas de ampliación, las cuales requieren para su desarrollo del correspondiente Programa de Actuación, cuyas fichas por unidad se adjuntan al presente Plan General.

Artículo 59: condiciones estéticas de la edificación

Las nuevas edificaciones, así como la reforma y la rehabilitación de las existentes, deberán armonizar con la tipología histórica tradicional de la zona.

Artículo 60: condiciones de uso

El uso predominante es el residencial. Se autorizan además los siguientes usos:

- Garajes, aparcamiento.
- Hoteles y turismo.
- Comercial y de oficina en todas sus categorías.
- Administrativo.
- Espectáculos y relación.
- Asistencial y sanitario.
- Religioso.
- Comunicación.
- Cultural y de enseñanza.
- Deportivo.

SECCIÓN SEGUNDA: ZONA 2 AMPLIACIÓN DE CASCO (CLAVE 2)

Artículo 61: definición y tipo de ordenación

La zona de Ampliación de Casco está constituido por el suelo urbano más antiguo, continuación del Núcleo Histórico pero con menor grado de interés, está delimitado por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de Ordenación Estructural, Clasificación del Suelo, Zonas de Ordenación.

Artículo 62: condiciones de uso y estéticas

Dado que se trata de suelos urbanos con tipologías similares al Núcleo Histórico (Clave 1) las condiciones de uso serán las establecidas en el artículo 60 de estas Ordenanzas y las condiciones estéticas serán las establecidas en el artículo 59.

SECCIÓN TERCERA: ZONA 3 ENSANCHE (CLAVE 3)

Artículo 63: definición y tipo de ordenación

La zona de Ensanche está constituido por el suelo urbano consolidado a partir de la década de los 60 aproximadamente y que en la actualidad todavía se están desarrollando unidades de ejecución.

Está delimitado por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de Ordenación Estructural, Clasificación del Suelo, Zonas de Ordenación.

Artículo 64: condiciones de uso

Las condiciones de uso serán las determinadas en el artículo 60 de estas Ordenanzas.

SECCIÓN CUARTA: ZONA 4 EDIFICACION ABIERTA (CLAVE 4)

Artículo 65: definición y tipo de ordenación

La zona de Edificación abierta está constituido por una manzana al Noreste del Suelo Urbano, que las NNSS clasificaban para usos terciarios y las antiguas UE al sur de la población.

Está delimitado por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de Ordenación Estructural, Clasificación del Suelo, Zonas de Ordenación.

Artículo 66: condiciones de uso:

a.- Uso dominante Terciario.

b.- Usos compatibles:

Almacenes, con las limitaciones que, en su caso, establezca la ficha de zona.

Dotacional con las limitaciones que se establezca la ficha de zona.

Talleres artesanales con las limitaciones que establezca la ficha de zona.

c.- Usos incompatibles:

Residencial

Industrial en el resto de categorías diferentes a los talleres artesanales y almacenes.

SECCIÓN QUINTA: ZONA 5 VIVIENDAS AISLADAS Y ADOSADAS (CLAVE 5)

Artículo 67: definición y tipo de ordenanzas

La zona de Viviendas aisladas y Viviendas adosadas están constituidas por el suelo urbano de la periferia, lindando con el suelo urbanizable y está delimitado por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de Ordenación Estructural, Clasificación del Suelo, Zonas de Ordenación.

Artículo 68: condiciones de uso

El uso predominante es el residencial, no pudiéndose destinar parcela independiente para uso distinto a este, haciendo desaparecer el uso residencial de la misma, salvo las zonas de equipamientos básicos (destinados a usos distintos al residencial) expresamente expresadas en la documentación gráfica. Los usos admitidos, compatibles con el residencial son:

- Garaje aparcamiento
- Comercial
- Oficinas
- Asistencial
- Sanitario
- Comunicación
- Cultural y enseñanza

Artículo 69: condiciones estéticas

No se imponen condiciones estéticas en esta clave.

SECCIÓN SEXTA: ZONA 6 INDUSTRIAL AISLADA (CLAVE 6)

Artículo 70: definición y tipo de ordenanzas

La zona Industrial aislada está constituida por el complejo de "Los Valeros" situado al Nor-Oeste del Término municipal.

Está delimitado por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de Ordenación Estructural, Clasificación del Suelo, Zonas de Ordenación.

Artículo 71: condiciones de uso

a.- Uso dominante Industrial.

b.- Usos compatibles:

Terciario: con las limitaciones que, en su caso, establezca la ficha de zona.

Talleres artesanales con las limitaciones que establezca la ficha de zona.

c.- Usos incompatibles:

Residencial, en todas sus modalidades, salvo viviendas destinadas a la residencia de la vigilancia de la industria.

CAPÍTULO V: SUELO URBANIZABLE ORDENADO

Artículo 72: división en zonas

1.- El suelo urbanizable ordenado pormenorizadamente se subdivide en zonas por unidades de ejecución (aunque a su vez se puedan subdividir en unidades más pequeñas para su ejecución) delimitadas en los documentos gráficos de este Plan, a las que son de aplicación además de las determinaciones de carácter general de éste y anteriores capítulos, las Normas particulares de zona, desarrolladas como documento independiente en este Plan General.

SECCIÓN PRIMERA: VIVIENDAS AISLADAS Y ADOSADAS (CLAVE 35)

Artículo 73: definición y tipo de ordenación

Le es de aplicación todo lo referente a la clave 5 de Suelo Urbano.

Se ordena pormenorizadamente todo el suelo urbanizable de ejecución más inmediata, el situado en el borde de las zonas y el parcialmente consolidado, definiendo

las alineaciones, dotaciones públicas, tipología de la edificación, edificabilidad, densidad de viviendas y delimitando las áreas de reparto y las unidades de ejecución, determinando su aprovechamiento tipo.

Para que este suelo sea edificable, es necesario el desarrollo de los correspondientes Unidad de Ejecución mediante un Programa de Actuación Integrada.

Artículo 74: condiciones de uso

Las condiciones de uso son las reflejadas en el artículo 68

CAPÍTULO VI: SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO

SECCIÓN PRIMERA: DISPOSICIONES COMUNES

Artículo 75: generalidades

1. En este capítulo se regula el régimen del suelo urbanizable que el Plan no ordena pormenorizadamente, cuyo desarrollo es opcional y requiere la aprobación de planeamiento parcial y del correspondiente Programa.

2. Para todo el suelo así clasificado el Plan delimita los sectores de planeamiento y las áreas de reparto, determinando la ordenación estructural, los estándares dotacionales mínimos en cada zona, los índices de edificabilidad, tipo de ordenación y densidad de viviendas máxima.

3. Para cada zona el Plan establece el aprovechamiento tipo, señala los usos característicos, los usos compatibles y los prohibidos.

4. El Plan establece para todo el suelo las condiciones necesarias para su incorporación al proceso urbanizador, lo que deberá recogerse en el Programa que lo desarrolle.

Artículo 76: condiciones de uso.

Serán de aplicación para su desarrollo los usos definidos en el artículo 68.

CAPÍTULO VII: SUELO NO URBANIZABLE

SECCIÓN PRIMERA: DISPOSICIONES COMUNES

Artículo 77: disposiciones generales

Las Ordenanzas de aplicación en el suelo no urbanizable desarrolladas en los artículos siguientes, lo serán en función de los distintos usos permitidos en dicho suelo de acuerdo con la normativa del Plan General y con la Ley del suelo no urbanizable (Ley 4/1992 de 5 de junio) de la Generalitat Valenciana.

Los parámetros de distancias mínimas a linderos, ejes de caminos y viales que se establezcan para las distintas construcciones e instalaciones, deben entenderse de aplicación tanto a la construcción principal como a toda construcción o instalación auxiliar de cualquier tipo que exista en la parcela, ya sea por encima o por debajo de la rasante, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente.

La altura total de la edificación queda referida a la máxima que puede alcanzar cualquier elemento de la edificación, tales como cumbreras, torreones u otros de los permitidos por encima de la altura reguladora máxima.

- Deberá garantizarse la continuidad del corredor ecológico propuesto mediante la creación de pasos subterráneos en viales de nueva construcción que crucen el sector y en las modificaciones a realizar en los viales existentes que atraviesen dicho corredor (suelos de claves 61 y 63 así como parques y jardines en suelo urbano). En viales existentes deberá habilitarse zonas de servidumbre para la conexión de áreas a través de los viales (pasos de peatones, áreas convenientemente señaladas, etc), solo en los casos que no sea posible la solución anterior.

Artículo 78: vallados.

Las cercas y vallados con frente a viales, dotaciones y espacios y espacios verdes se ajustarán en toda su longitud a las alineaciones y rasantes de éstos, salvo lo dispuesto por la legislación de carreteras.

La distancia mínima de cercas y vallados a ejes de caminos no calificados expresamente como viales será de 4 m.

La altura máxima de cercas será de 1,20 m. medidos desde la cota natural del terreno en cada punto del linde si son opacas. Dicha altura podrá alcanzar los 2,20 m, en el caso de ser caladas.

CAPÍTULO VIII: REGULACIÓN DE ACTIVIDADES

SECCIÓN PRIMERA: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 79: Grados de intensidad de impacto de implantación

El grado inicial de una actividad corresponderá a lo señalado por el Decreto 54/1990 de 26 de marzo del Consell

de la Generalidad Valenciana por el que se aprueba el nomenclátor de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas. Dicho grado inicial podrá variar en función de las medidas correctoras que se impongan a la actividad.

Artículo 80: condiciones generales de seguridad frente a los riesgos de incendio y explosión.

Las presentes Normas establecen con carácter general las condiciones de prevención y protección que deben reunir los locales, establecimientos industriales y actividades frente a los riesgos de explosión o incendio.

En el Municipio de Benijófar se adoptan las determinaciones, niveles de riesgo, definiciones, notaciones y unidades que figuran en la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96, sobre "Condiciones de protección contra incendios en los edificios" o normativa que la sustituya, así como el Reglamento de Seguridad Contra Incendios en los Establecimientos Industriales o normativa que la sustituya.

A los efectos de prevención de los riesgos de explosión e incendio, se tendrá en cuenta el riesgo intrínseco de las actividades y la situación relativa de éstas respecto a otros edificios o a otras actividades enclavadas en el mismo edificio.

Con carácter general, se prohíbe la utilización de plantas sótano para locales de trabajo o actividades abiertas al público, con excepción de lo que dispone la NBE-CPI-96 y los garajes - aparcamientos.

Artículo 81: condiciones generales respecto al uso del alcantarillado y a los vertidos de aguas residuales

En el Municipio de Benijófar el uso del alcantarillado y las calidades y características de los vertidos de aguas residuales se ajustarán a lo que dispone la Ordenanza Municipal de Alcantarillado vigente o normativa que la sustituya. En todo caso se estará a lo dispuesto en las ordenanzas medioambientales reflejadas en el Estudio de Impacto Ambiental que complementa a este Plan General y las cuales pasan a formar parte del cuerpo normativo de éste último.

Artículo 82: condiciones generales respecto a la emisión de contaminantes gaseosos

Las condiciones de emisión de contaminantes gaseosos en el Municipio de Benijófar se ajustarán a lo que dispone la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico y reglamentación que la desarrolla.

Quedan limitadas la capacidad de las emisiones y los niveles de dióxido de azufre, ácido sulfhídrico, óxidos de nitrógeno y resto de compuestos orgánicos e inorgánicos a los máximos establecidos por el Decreto 833/1975 para la previsión 1980, de forma que se garanticen las condiciones de salubridad del medio ambiente y el cumplimiento de la legislación vigente sobre protección del ambiente atmosférico.

En especial, en zonas contiguas a viviendas o ubicadas en las mismas el índice de Bacharach en funcionamiento normal no podrá exceder de 2, ni de 3 en funcionamiento de arranque. Estos límites podrán ser 3 y 4, respectivamente en zonas donde se justifique la imposibilidad de afectación al suelo urbano o urbanizable. En cualquier caso se estará a lo dispuesto en el Estudio de Impacto Ambiental de este Plan General.

Artículo 83: condiciones generales respecto a la limitación de la emisión de olores

No se permitirán emisiones en la producción o manipulación de materias que produzcan olores en cantidades que puedan ser detectables sin necesidad de instrumentos en los lindes de la propiedad desde la que se emitan esos olores. En cualquier caso se estará a lo dispuesto en el Estudio de Impacto Ambiental de este Plan General.

Artículo 84: condiciones generales respecto a las molestias por ruidos y vibraciones

Es de aplicación obligatoria en el Municipio de Benijófar la Norma Básica de la Edificación NBE-CA-88 "Condiciones Acústicas en los Edificios" o normativa que la sustituya.

Se prohibirá el funcionamiento de cualquier actividad que transmita al exterior ruidos dictaminados como molestos por los técnicos municipales competentes, que se basarán en su dictamen, entre otros datos, en las limitaciones que se establecen respecto al nivel sonoro y que afectan tanto al que

se transmite externamente medido en el lugar de recepción, como al que se produce internamente y es medido en los locales de producción y recepción.

Salvo excepción justificada, el nivel sonoro exterior máximo en zona urbana residencial será de 55 dB (A) de día y 45 dB (A) de noche, pudiendo incrementarse a 65 dB (A) y 60 dB (A) respectivamente, cuando el punto de recepción se encuentre en zonas industriales aisladas.

De la misma manera, el nivel sonoro interior máximo en zona residencial será de 35 dB (A) de día y 30 dB (A) de noche, pudiendo incrementarse a 45 dB (A) y 40 dB (A) respectivamente, cuando el lugar de recepción se encuentre en zonas industriales aisladas.

Los establecimientos situados en zona urbana con nivel sonoro interior igual o superior a 75 dB (A) desarrollarán su actividad con las puertas y ventanas cerradas, debiendo estar dotados de doble puerta y acondicionamiento de aire.

Se prohíbe el funcionamiento de cualquier máquina o actividad que produzca en las viviendas vibraciones superiores a las normales de percepción de vibración capaces de originar en las personas sensaciones táctiles o visuales de objetos en movimientos. En todo caso, se estará a lo dispuesto en el Estudio de Impacto Ambiental de este Plan General, si éste fuera más restrictivo.

**Artículo 85: regulación del uso de garajes y aparcamientos**

Los aparcamientos, ya sean garajes o estacionamientos públicos, deberán ajustarse al cumplimiento de las Ordenanzas de este Plan.

Los estándares mínimos a prever de plazas de aparcamiento en el interior de los edificios o en zonas de estacionamiento exclusivo son:

1) En edificios destinados a vivienda unifamiliar: una plaza por vivienda.

2) En edificios mixtos destinados a vivienda colectiva y locales de uso admitido como actividad económica, o sin uso determinado, una plaza por vivienda, más una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de techo de local.

3) En edificios públicos o privados destinados en su totalidad a actividades administrativas, de servicios personales y pequeño comercio: 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de techo.

Para las grandes superficies comerciales colectivas, tal y como se especifica en este Plan General y en la Ley 8/86 de la Generalitat Valenciana, deberá disponerse de 4 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie útil de sala de ventas si se ubica en una zona urbana y de 6 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie útil de sala de ventas si se ubica en la periferia. Cuando se trate de grandes superficies individuales se podrá bajar a 3 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> útiles de sala de ventas en zonas urbanas y de 5 plazas en zonas de la periferia.

4) En edificios destinados a uso residencial público: 1 plaza de aparcamiento por cada 2 habitaciones.

5) En clínicas, sanatorios y hospitales: 1 plaza por cada 4 camas.

6) En edificios destinados exclusivamente al uso de espectáculos, establecimientos públicos y actividades recreativas: 1 plaza por cada 20 localidades de aforo de local.

7) En edificios destinados exclusivamente al uso industrial o almacenes sin uso específico determinado: 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida.

No podrán efectuarse segregaciones o subdivisión de parcelas que impliquen la reducción de la exigencia legal de plazas de aparcamiento de acuerdo a lo dispuesto en esta Normativa.

En solares cuya superficie sea igual o superior a 400 m<sup>2</sup> e inferior a 600 m<sup>2</sup>, en residencial intensiva la exigencia consistirá solamente en destinar una planta completa al uso de garaje y aparcamiento, independiente del número de plazas.

Los edificios situados en solares cuya superficie sea inferior a 400 m<sup>2</sup>, o que no se pueda inscribir un círculo de 16 m. de diámetro interior libre, en claves 1, 2, 3 y 4, se les exime de dicha dotación.

## ORDENANZA ESPECÍFICA DE APARCAMIENTOS

**Artículo 1: uso de garajes - aparcamientos y servicios del automóvil**

Dentro de los edificios e instalaciones dedicados a la estancia cuidado y mantenimiento de los vehículos se distinguen las siguientes categorías.

1.- Garaje - aparcamiento: dentro de esta categoría pueden distinguirse dos tipos:

a) Aparcamiento colectivo.

b) Aparcamiento individual.

a) Aparcamiento colectivo: estarán situados en planta baja o sótano de los edificios destinados a vivienda, o en edificios independientes. No estarán situados sobre viviendas excepto en casos justificados que garanticen las exigencias de seguridad, salubridad e insonorización. En su diseño, se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

El zaguán de acceso a viviendas será independiente funcionalmente del acceso de vehículos.

Acceso de peatones: en aparcamientos se dispondrá de un acceso peatonal independiente de la rampa de acceso de vehículos. Cuando este acceso se realice por rampa o escalera, estas cumplirán lo especificado en el artículo 2.11 (referente a circulaciones horizontales y verticales del edificio) de la HD-91.

Acceso: la anchura mínima de los accesos y mesetas cumplirá con las siguientes limitaciones:

- En calles de anchura igual o superior a 12 m. = 3,00 m.

- En calles de anchura inferior a 12 m. = 4,00 m.

En aparcamientos con capacidad superior a 100 plazas el hueco de acceso será de 6,00 m., o bien tendrá dos huecos independientes con la anchura definida anteriormente en función del ancho de calle. Todos los aparcamientos dispondrán de una meseta con anchura igual a la mínima necesaria y con un fondo mínimo de 5,00 metros, sin incluir en esta superficie la de uso público, y con pendiente no mayor del 2%. Si la puerta del aparcamiento se sitúa en el plano de fachada o en la meseta tendrá el ancho mínimo de éstas. Si la puerta del aparcamiento se sitúa en contacto con la rampa tendrá el ancho mínimo de ésta.

Rampa: cumplirá con las siguientes limitaciones:

- Recta: Pendiente no mayor del 16% - Curva: Pendiente no mayor del 12% - Radio de giro mínimo en el eje: 4,5 m. - Ancho de rampa mínimo: 3,00 m.

Las rampas que sirvan a más de 100 plazas tendrán un ancho mínimo de 6 m. con dos sentidos de circulación diferenciados o existirán dos rampas independientes con un ancho de 3 m. cada una.

Distribución interior: cumplirá las siguientes limitaciones:

- Altura libre: 2,20 m.

- Número máximo de plazas: No mayor que la superficie útil total en m<sup>2</sup> (incluyendo aceras, pasillos maniobra, etc.) dividida por 25 m<sup>2</sup>.

- Número mínimo de plazas: No menor que la superficie útil total en m<sup>2</sup> dividida por 30 m<sup>2</sup>.

- Dimensión mínima por plaza: 2,20 x 4,50 m. de anchura y longitud, libres de soportes estructurales.

- Ancho de calle mínimo: 3,00 m.

- Radio de giro mínimo en el eje: 4,50 m.

- Solo se tendrá que hacer maniobra para estacionar el vehículo, dejando para ello un espacio libre en el frente de la plaza de al menos 4,50 m x 2,20 m.

- Por cada 100 plazas o fracción, se reservará una plaza con una anchura de 3,30 m. destinada a minusválidos.

- Un espacio que cumpla las condiciones dimensionales expuestas que carezca de fácil acceso o no disponga de la altura mínima libre fijada por esta Ordenanza nunca podrá considerarse plaza de aparcamiento.

- Iluminación: en aparcamientos, la iluminación artificial se efectuará exclusivamente con lámparas eléctricas conforme al R.E.B.T.

- Ventilación: la evacuación de gases del interior del aparcamiento se efectuará conforme al R.E.B.T., siguiendo alguno de los siguientes sistemas:

- Ventilación natural: esta se producirá a través de huecos abiertos al exterior o a patios interiores de uso exclusivo a los que no recaigan huecos de otros locales o viviendas.

La superficie mínima de ventilación será de 1 metro cuadrado de hueco por cada 200 metros cuadrados de superficie de ventilación cruzada. En el caso de ventilar a fachada o patios de manzana, los huecos de ventilación estarán separados suficientemente de cualquier hueco de viviendas u otros locales, para evitar interferencias entre ellos.

- Ventilación mecánica: realizada por medios mecánicos garantizando la renovación del aire viciado del interior con un caudal mínimo de 15 m<sup>3</sup>/hora.m<sup>2</sup>. Los conductos de extracción serán exclusivos del aparcamiento no pudiendo conectarse a ellos otro tipo de locales o viviendas.

- Protección contra el fuego: los aparcamientos cumplirán las condiciones de protección contra incendio, reguladas en las Ordenanzas Municipales correspondientes y en la NBE - CPI vigente.

- La autorización municipal para este tipo de actividades será condición necesaria para la concesión de entradas o vados de vehículos a través de las aceras.

b) Aparcamiento individual: en viviendas unifamiliares se cumplirán las condiciones de diseño anteriores con las siguientes modificaciones:

- Meseta: superficie mínima 2,70 x 2,50 m.

- Pendiente máxima del 16%. - Ancho de acceso mínimo: 2,70 m. - Superficie mínima de garaje: 14 m<sup>2</sup> - Dimensiones mínimas: 2,50 x 4,80 m.

2.- Talleres del automóvil y Estación de Servicio: se registrarán en cada caso atendiendo al tipo de industria al que puede asociarse según el artículo 67 de la normativa de este P.G.M.O. y de acuerdo a lo establecido en el cuadro reflejado a continuación de dicho artículo.

FICHAS DE ZONA

FICHA 1: NÚCLEO HISTÓRICO

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: NÚCLEO HISTÓRICO		CÓDIGO: NUH
MUNICIPIO: BENIDOFAR		PLAN GENERAL 2.003
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL
Alineación de calle	Manzana compacta	Residencial
USOS PERMENORIZADOS		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
Residencial unitario	Terciario	Industrial
Residencial múltiple	Dotación	
	Almacenes	
	Talleres artesanales	
PARAMETROS URBANÍSTICOS		
PARCELA	POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	80 m <sup>2</sup>	Solar edificable
Fachada mínima	4 m	
Círculo inscrito mínimo		
Ángulos mediantes		
INTENSIDAD	VOLUMEN Y FORMA	
	Número máximo de plantas	B-2 (III)
	Altura máxima reguladora	10 m
	Semisótanos	SI
	Sótanos	SI
	Cuerpos Volados	0,40 - 1,00 m
OTRAS CONDICIONES		
Dotación de aparcamientos: S/ art. 85 de ordenanzas de P.G.		
Zonas verdes y espacios libres: S/ art. 78 de la Normativa de P.G.		
Cuerpos salientes semicerrados, balcones: Longitud = 60 % de longitud de fachada		
Cuerpos salientes cerrados: No		
DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA

FICHA 2: AMPLIACION DE CASCO

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: AMPLIACION DE CASCO		CÓDIGO: ACA
MUNICIPIO: BENIDOFAR		PLAN GENERAL 2.003
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL
Alineación de calle	Manzana compacta	Residencial
USOS PERMENORIZADOS		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
Residencial unitario	Terciario	Industrial
Residencial múltiple	Dotación	
	Almacenes	
	Talleres artesanales	
PARAMETROS URBANÍSTICOS		
PARCELA	POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	80 m <sup>2</sup>	Solar edificable
Fachada mínima	4 m	
Círculo inscrito mínimo		
Ángulos mediantes		
INTENSIDAD	VOLUMEN Y FORMA	
	Número máximo de plantas	B-1 (III)
	Altura máxima reguladora	7 m
	Semisótanos	SI
	Sótanos	SI
	Cuerpos Volados	0,40 - 1,00 m
OTRAS CONDICIONES		
Dotación de aparcamientos: S/ art. 85 de ordenanzas de P.G.		
Zonas verdes y espacios libres: S/ art. 78 de la Normativa de P.G.		
Cuerpos salientes semicerrados, balcones: Longitud = 60 % de longitud de fachada		
Cuerpos salientes cerrados: No		
DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA

FICHA 3: ENSANCHE

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: ENSANCHE		CÓDIGO: ENS
MUNICIPIO: BENIDOFAR		PLAN GENERAL 2.003
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL
Alineación de calle	Manzana compacta	Residencial
USOS PERMENORIZADOS		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
Residencial unitario	Terciario	Industrial
Residencial múltiple	Dotación	
	Almacenes	
	Talleres artesanales	
PARAMETROS URBANÍSTICOS		
PARCELA	POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	80 m <sup>2</sup>	Solar edificable
Fachada mínima	4 m	
Círculo inscrito mínimo		
Ángulos mediantes		
INTENSIDAD	VOLUMEN Y FORMA	
	Número máximo de plantas	B12 (III)
	Altura máxima reguladora	10 m
	Semisótanos	SI
	Sótanos	SI
	Cuerpos Volados	0,60 - 1,00 m
OTRAS CONDICIONES		
Dotación de aparcamientos: S/ art. 85 de ordenanzas de P.G.		
Zonas verdes y espacios libres: S/ art. 78 de la Normativa de P.G.		
Cuerpos salientes, cerrados, semicerrados, balcones: Longitud = 60 % de longitud de fachada		
DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA

FICHA 4-1: EDIFICACIÓN ABIERTA

<b>ZONA DE ORDENACION URBANISTICA: EDIFICACION ABIERTA</b>			<b>CODIGO: EDA</b>
<b>MUNICIPIO: BENIJOFAR</b>			<b>PLAN GENERAL: 2.003</b>
<b>SISTEMA DE ORDENACION</b> Edificación aislada	<b>TIPOLOGIA EDIFICATORIA</b> Bloque exento	<b>USO GLOBAL</b> Terciario	

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
Terciario	Dotacional Almacenes Talleres artesanales	Industrial Residencial

PARAMETROS URBANISTICOS			
PARCELA	POSICION de la edificación		
Parcela mínima	250 m <sup>2</sup>	Distancia mínima al límite frontal	5 m.
Frete mínimo de parcela	10 m.	Distancia mínima al resto de linderos	5 m.
Longitud máxima de bloque	80 m.	Separación mínima entre edificaciones	5 m.

INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta	1 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> s	Número máximo de plantas	B+2 (III)
		Altura máxima reguladora	10 m.
		Semisótanos	SI
		Sótanos	SI
		Cuerpos Volados	1 m.

**OTRAS CONDICIONES**  
Dotación de aparcamientos: S' art. 85 de ordenanzas de P.G.  
Zonas verdes y espacios libres: S' art. 78 de la Normativa de P.G.  
Cuerpos salientes, cerrados, semicerrados, balcones: Longitud > 60% de longitud de fachada

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA

FICHA 5-1: VIVIENDAS AISLADAS Y ADOSADAS (CASCO URBANO SU-1/5U-2)

<b>ZONA DE ORDENACION URBANISTICA: VIVIENDAS AISLADAS Y ADOSADAS</b>			<b>CODIGO: AISADO</b>
<b>MUNICIPIO: BENIJOFAR</b>			<b>PLAN GENERAL: 2.003</b>
<b>SISTEMA DE ORDENACION</b> Edificación aislada/adosada	<b>TIPOLOGIA EDIFICATORIA</b> Bloque exento/Bloque adosado	<b>USO GLOBAL</b> Residencial	

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
Residencial unitario	Comercial Dotacional	Almacenes Industrial Terciario

PARAMETROS URBANISTICOS			
PARCELA	POSICION de la edificación		
Parcela mínima (viv. Aislada)	250 m <sup>2</sup> / 300 m <sup>2</sup>	Distancia mínima al límite frontal	2 m.
Parcela mínima (viv. Adosada)	100 m <sup>2</sup> x m <sup>2</sup> viv.	Distancia mínima al resto de linderos	2 m.

INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta	2,3 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> s	Número máximo de plantas	B+2 (III)
Coefficiente de ocupación (aisl.)	60 %	Altura máxima reguladora	10 m.
Coefficiente de ocupación (ados.)	70 %	Altura máxima total	
		Semisótanos	SI
		Sótanos	SI
		Aprovechamientos bajo cubierta	NO

**OTRAS CONDICIONES**  
Dotación de aparcamientos: S' art. 85 de ordenanzas de P.G.  
Zonas verdes y espacios libres: S' art. 78 de la Normativa de P.G.

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA

FICHA 4-2: EDIFICACIÓN ABIERTA (4 UE)

<b>ZONA DE ORDENACION URBANISTICA: EDIFICACION ABIERTA</b>			<b>CODIGO: EDA</b>
<b>MUNICIPIO: BENIJOFAR</b>			<b>PLAN GENERAL: 2.003</b>
<b>SISTEMA DE ORDENACION</b> Edificación aislada	<b>TIPOLOGIA EDIFICATORIA</b> Bloque exento	<b>USO GLOBAL</b> Residencial	

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
Residencial Múltiple	Dotacional Comercial	Industrial Almacenes

PARAMETROS URBANISTICOS			
PARCELA	POSICION de la edificación		
Parcela mínima	200 m <sup>2</sup>	Distancia mínima al límite frontal	2 m.
Frete mínimo de parcela	10 m.	Distancia mínima al resto de linderos	2 m.
Longitud máxima de bloque	80 m.	Separación mínima entre edificaciones	2 m.
		Distancia mínima entre bloques	4 m.

INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta	1,0 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> s	Número máximo de plantas	B+1 (III)
Ocupación máxima	70 %	Altura máxima reguladora	10 m.
		Semisótanos	SI
		Sótanos	SI
		Cuerpos Volados	1 m.

**OTRAS CONDICIONES**  
Dotación de aparcamientos: S' art. 85 de ordenanzas de P.G.  
Zonas verdes y espacios libres: S' art. 78 de la Normativa de P.G.

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA

FICHA 5-2: VIVIENDAS AISLADAS Y ADOSADAS (BUCALPTUS 56)

<b>ZONA DE ORDENACION URBANISTICA: VIVIENDAS AISLADAS Y ADOSADAS</b>			<b>CODIGO: AISADO</b>
<b>MUNICIPIO: BENIJOFAR</b>			<b>PLAN GENERAL: 2.003</b>
<b>SISTEMA DE ORDENACION</b> Edificación aislada/adosada	<b>TIPOLOGIA EDIFICATORIA</b> Bloque exento/Bloque adosado	<b>USO GLOBAL</b> Residencial	

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
Residencial unitario	Comercial Dotacional	Almacenes Industrial Terciario Residencial múltiple

PARAMETROS URBANISTICOS			
PARCELA	POSICION de la edificación		
Parcela mínima (viv. Aislada)	400 m <sup>2</sup>	Distancia mínima al límite frontal (aisl.)	4 m.
Parcela mínima (viv. Adosada)	100 m <sup>2</sup> x m <sup>2</sup> viv.	Distancia mínima al resto de linderos (aisl.)	4 m.
		Distancia mínima al límite frontal (ados.)	4 m.
		Distancia mínima al resto de linderos (ados.)	3 m.

INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta	0,60 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> s	Número máximo de plantas	B+1 (III)
Coefficiente de ocupación (aisl.)	70 %	Altura máxima reguladora	7 m.
Coefficiente de ocupación (ados.)	65 %	Altura máxima total	
		Semisótanos	SI
		Sótanos	SI
		Aprovechamientos bajo cubierta	NO

**OTRAS CONDICIONES**  
Dotación de aparcamientos: S' art. 85 de ordenanzas de P.G.  
Zonas verdes y espacios libres: S' art. 78 de la Normativa de P.G.

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA

FICHA 5-3: VIVIENDAS AISLADAS Y ADOSADAS (LA DEHESA-ATALAYA 5D/ SA)

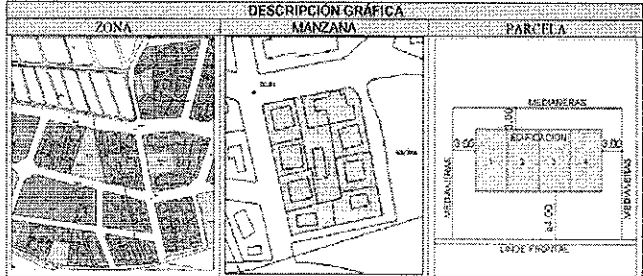
<b>ZONA DE ORDENACION URBANISTICA: VIVIENDAS AISLADAS Y ADOSADAS</b>		
<b>ADOSADAS</b>		
MUNICIPIO: BENILOFAR	PLAN GENERAL 2.003	
SISTEMA DE ORDENACION: Edificación aislada/adosada	TIPOLOGIA EDIFICATORIA: Bloque exento/bloque adosado	USO GLOBAL: Residencial

USOS PORMENORIZADOS		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
Residencial unitario	Comercial Dotacional Sanitario Hotelero Alojamiento turístico	Almacenes Industrial Terciario Residencial múltiple

PARAMETROS URBANISTICOS		
PARCELA	POSICION de la edificación	
Parcela mínima (viv. Aislada)	400 m <sup>2</sup>	Distancia mínima al linde frontal (arsh)
Parcela mínima (viv. Adosada)	100 m <sup>2</sup> x m <sup>2</sup> viv.	Distancia mínima al resto de lindes (arsh)
Parcela mínima (Hotelero-Sanit)	1000 m <sup>2</sup>	Distancia mínima al linde frontal (ado)
Parcela mínima (Comercial)	400 m <sup>2</sup>	Distancia mínima al resto de lindes (ado)
		Distancia mínima al linde frontal (hot-san)
		Distancia mínima al resto de lindes (hot-san)
		Distancia mínima al linde frontal (comerc)
		Distancia mínima al resto de lindes (comerc)

INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta	0,60 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> s	Nº máximo de plantas (aislado-comerc)	B+1 (B)
Coefficiente de ocupación (arsh)	70 %	Alt. máxima reguladora (aislado-comerc)	7 m
Coefficiente de ocupación (adós)	65 %	Nº máximo de plantas (Hotelero-Sanit)	B+3 (IV)
Coefficiente de ocup. (hot-san-otíc)	50 %	Alt. máxima reguladora (Hotelero-Sanit)	12 m
		Altura máxima total	
		Semisótanos	SI
		Sótanos	SI
		Aprovechamientos bajo cubierta	NO

**OTRAS CONDICIONES**  
 Dotación de aparcamientos: S/ art. 85 de ordenanzas de P.G.  
 Zonas verdes y espacios libres: S/ art. 78 de la Normativa de P.G.



FICHA 5-4: VIVIENDAS AISLADAS Y ADOSADAS (LOS VALEBOS 5V)

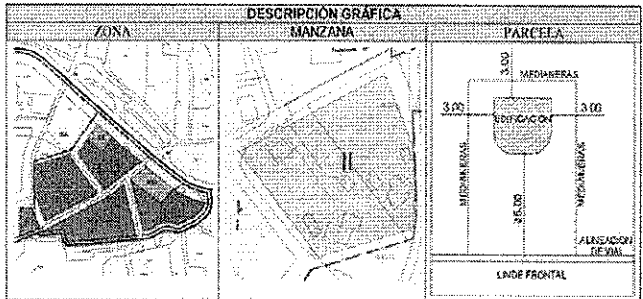
<b>ZONA DE ORDENACION URBANISTICA: VIVIENDAS AISLADAS Y ADOSADAS</b>		
<b>ADOSADAS</b>		
MUNICIPIO: BENILOFAR	PLAN GENERAL 2.003	
SISTEMA DE ORDENACION: Edificación aislada	TIPOLOGIA EDIFICATORIA: Bloque exento	USO GLOBAL: Residencial

USOS PORMENORIZADOS		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
Residencial unitario	Comercial Dotacional	Almacenes Industrial Terciario Residencial múltiple

PARAMETROS URBANISTICOS		
PARCELA	POSICION de la edificación	
Parcela mínima (viv. Aislada)	400 m <sup>2</sup>	Distancia mínima al linde frontal
		Distancia mínima al resto de lindes

INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta	0,40 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> s	Número máximo de plantas	B+1 (III)
Coefficiente de ocupación	25 %	Altura máxima reguladora	7 m
		Altura máxima total	
		Semisótanos	SI
		Sótanos	SI
		Aprovechamientos bajo cubierta	NO

**OTRAS CONDICIONES**  
 Superficie máxima de garaje: 20 m<sup>2</sup>  
 Altura máxima de garaje: 3,5 m  
 Zonas verdes y espacios libres S/ art. 78 de la Normativa de P.G.  
 Dotación de aparcamientos: S/ art. 85 de ordenanzas de P.G.



FICHA 6: INDUSTRIAL AISLADA

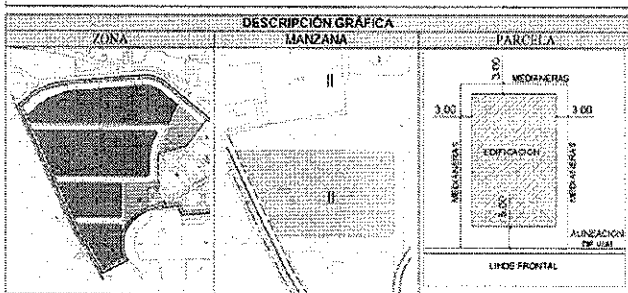
<b>ZONA DE ORDENACION URBANISTICA: INDUSTRIAL AISLADA</b>		<b>CODIGO: IYA</b>
<b>MUNICIPIO: BENILOFAR</b>		<b>PLAN GENERAL 2.003</b>
SISTEMA DE ORDENACION: Edificación aislada	TIPOLOGIA EDIFICATORIA: Bloque exento	USO GLOBAL: Industrial

USOS PORMENORIZADOS		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
Industrial	Terciario Talleres artesanales	Residencial

PARAMETROS URBANISTICOS		
PARCELA	POSICION de la edificación	
Parcela mínima	450 m <sup>2</sup>	Distancia mínima al linde frontal
Fronte mínimo de parcela	12 m	Distancia mínima al resto de lindes
Cuadrado inscrito mínimo	15 x 15 m.	

INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta	0,5 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> s	Número máximo de plantas	-
Coefficiente de ocupación	70 %	Altura máxima reguladora	-
		Altura máxima total	11 m.
		Semisótanos	SI
		Sótanos	SI
		Aprovechamientos bajo cubierta	NO

**OTRAS CONDICIONES**  
 Dotación de aparcamientos: S/ art. 85 de ordenanzas de P.G.  
 Zonas verdes y espacios libres: S/ art. 78 de la Normativa de P.G.  
 Construcciones auxiliares: SI



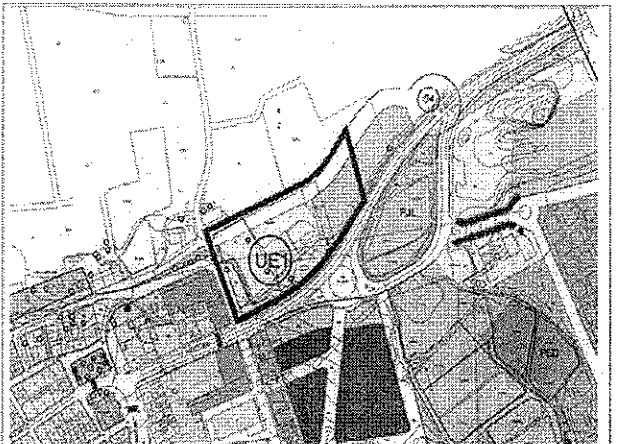
UNIDAD	UE - 1	SUELO URBANO
SUPERFICIE	10.391,30 m <sup>2</sup>	

PARAMETROS TIPOLOGICOS BASICOS DE LA EDIFICACION	
USO GLOBAL	Terciario
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	Edificación ABIERTA (Clave 4)
NUMERO MAXIMO DE PLANFAS	Tres (3)

USOS Y APROVECHAMIENTO	
COEFICIENTE DE MAXIMA EDIFICABILIDAD (para todos los usos)	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD MAXIMA	5,668 37 m <sup>2</sup>
AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO	Ar 4/1, Ar=0,5455 m <sup>2</sup> /ar
TIPOLOGIAS DOMINANTES DE LA EDIFICACION	
USOS INCOMPATIBLES	

**CONDICIONES DE INTEGRACION Y DE CONEXION DE LA ACTUACION INTEGRADA**  
 RED ESTRUCTURAL VIARIA: Se asegurará la conexión con la red estructural viaria. Se prevén las rasantes en concordancia con los sectores colindantes, (en especial con sector S-4).  
 RED DE AGUA POTABLE: Conectará con la red municipal de abastecimiento.  
 RED DE EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES: Conectará con la red municipal de alcantarillado.

**OTRAS CONDICIONES**

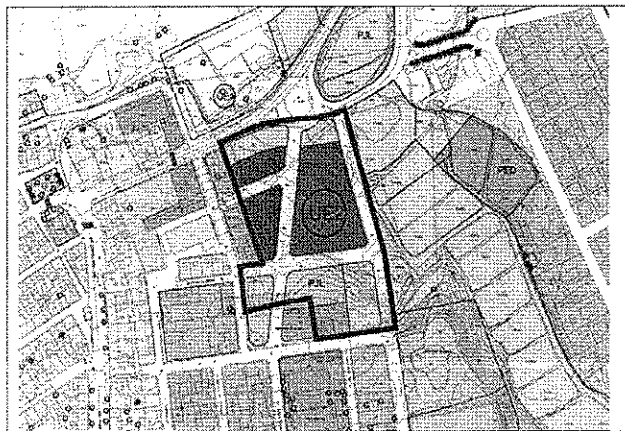


UNIDAD	UE - 2	SUELO URBANO
SUPERFICIE	20.887,00 m <sup>2</sup>	

PARAMETROS TIPOLOGICOS BASICOS DE LA EDIFICACION	
USO GLOBAL	Residencial
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	Edificación aislada (clave 4F1)
NUMERO MAXIMO DE PLANTAS	Tres (3)
USOS Y APROVECHAMIENTO	
COEFICIENTE DE MAXIMA EDIFICABILIDAD (para todos los usos)	1,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD MAXIMA	15.095,50 m <sup>2</sup>
AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO	Ar 4/2; Ar -0,7227 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
TIPOLOGIAS DOMINANTES DE LA EDIFICACION	
USOS INCOMPATIBLES	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Almacenes en todas sus modalidades.</li> <li>- Industrial en el resto de categorías diferentes a los talleres artesanales y almacenes.</li> <li>- Terciario en el resto de categorías diferentes a la de comercial.</li> </ul>

CONDICIONES DE INTEGRACION Y DE CONEXION DE LA ACTUACION INTEGRADA	
RED ESTRUCTURAL VIARIA	Se asegurará la conexión con la red estructural viaria. Se prevén las rasantes en concordancia con los sectores colindantes.
RED DE AGUA POTABLE	Conectará con la red municipal de abastecimiento.
RED DE EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES	Conectará con la red municipal de alcantarillado.

OTRAS CONDICIONES

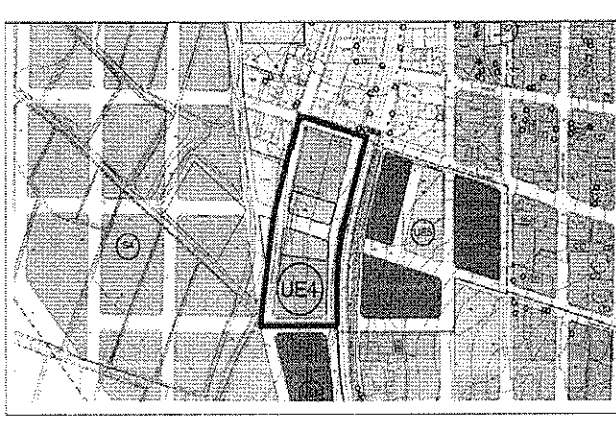


UNIDAD	UE - 4	SUELO URBANO
SUPERFICIE	9.900,00 m <sup>2</sup>	

PARAMETROS TIPOLOGICOS BASICOS DE LA EDIFICACION	
USO GLOBAL	Residencial
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	Edificación aislada y adosada (Clave 5)
NUMERO MAXIMO DE PLANTAS	Tres (3)
USOS Y APROVECHAMIENTO	
COEFICIENTE DE MAXIMA EDIFICABILIDAD (para todos los usos)	2,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD MAXIMA	9.735,60 m <sup>2</sup>
AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO	Ar 5/9; Ar -0,9823 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
TIPOLOGIAS DOMINANTES DE LA EDIFICACION	
USOS INCOMPATIBLES	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Almacenes en todas sus modalidades.</li> <li>- Industrial en el resto de categorías diferentes a los talleres artesanales y almacenes.</li> <li>- Terciario en el resto de categorías diferentes a la de comercial.</li> </ul>

CONDICIONES DE INTEGRACION Y DE CONEXION DE LA ACTUACION INTEGRADA	
RED ESTRUCTURAL VIARIA	Se asegurará la conexión con la red estructural viaria. Se prevén las rasantes en concordancia con los sectores colindantes.
RED DE AGUA POTABLE	Conectará con la red municipal de abastecimiento.
RED DE EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES	Conectará con la red municipal de alcantarillado.

OTRAS CONDICIONES

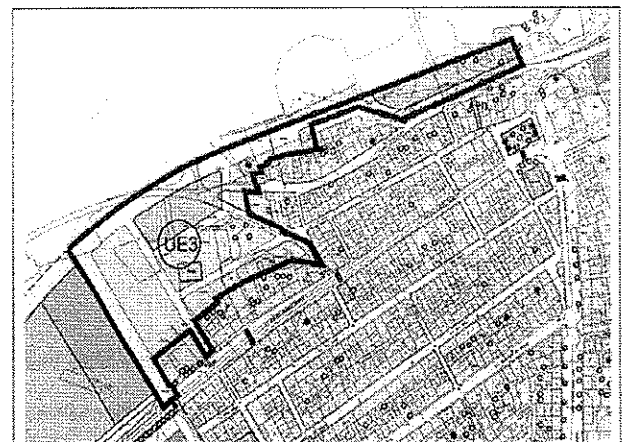


UNIDAD	UE - 3	SUELO URBANO
SUPERFICIE	27.582,08 m <sup>2</sup>	

PARAMETROS TIPOLOGICOS BASICOS DE LA EDIFICACION	
USO GLOBAL	Residencial
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	Manzana compacta (Clave 2)
NUMERO MAXIMO DE PLANTAS	Dos (2)
USOS Y APROVECHAMIENTO	
COEFICIENTE DE MAXIMA EDIFICABILIDAD (para todos los usos)	2,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD MAXIMA	21.970,94 m <sup>2</sup>
AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO	Ar 2/1; Ar -0,7966 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
TIPOLOGIAS DOMINANTES DE LA EDIFICACION	
USOS INCOMPATIBLES	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Industrial en el resto de categorías diferentes a los talleres artesanales y almacenes.</li> </ul>

CONDICIONES DE INTEGRACION Y DE CONEXION DE LA ACTUACION INTEGRADA	
RED ESTRUCTURAL VIARIA	Se asegurará la conexión con la red estructural viaria. Se prevén las rasantes en concordancia con los sectores colindantes.
RED DE AGUA POTABLE	Conectará con la red municipal de abastecimiento.
RED DE EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES	Conectará con la red municipal de alcantarillado.

OTRAS CONDICIONES

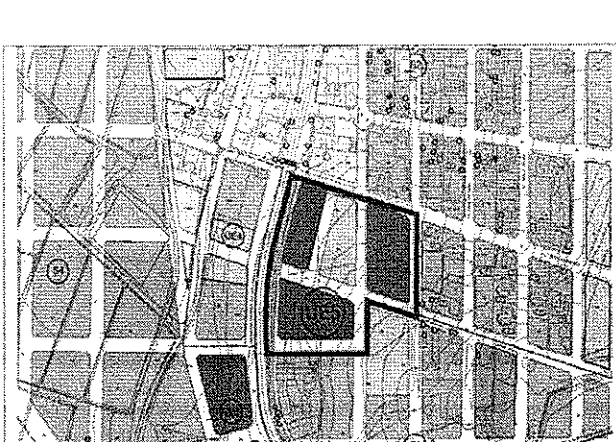


UNIDAD	UE - 5	SUELO URBANO
SUPERFICIE	15.898,00 m <sup>2</sup>	

PARAMETROS TIPOLOGICOS BASICOS DE LA EDIFICACION	
USO GLOBAL	Residencial
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	Edificación aislada (clave 4F1)
NUMERO MAXIMO DE PLANTAS	Tres (3)
USOS Y APROVECHAMIENTO	
COEFICIENTE DE MAXIMA EDIFICABILIDAD (para todos los usos)	1,90 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD MAXIMA	14.161,99 m <sup>2</sup>
AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO	Ar 4/5; Ar -0,8308 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
TIPOLOGIAS DOMINANTES DE LA EDIFICACION	
USOS INCOMPATIBLES	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Almacenes en todas sus modalidades.</li> <li>- Industrial en el resto de categorías diferentes a los talleres artesanales y almacenes.</li> <li>- Terciario en el resto de categorías diferentes a la de comercial.</li> </ul>

CONDICIONES DE INTEGRACION Y DE CONEXION DE LA ACTUACION INTEGRADA	
RED ESTRUCTURAL VIARIA	Se asegurará la conexión con la red estructural viaria. Se prevén las rasantes en concordancia con los sectores colindantes.
RED DE AGUA POTABLE	Conectará con la red municipal de abastecimiento.
RED DE EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES	Conectará con la red municipal de alcantarillado.

OTRAS CONDICIONES



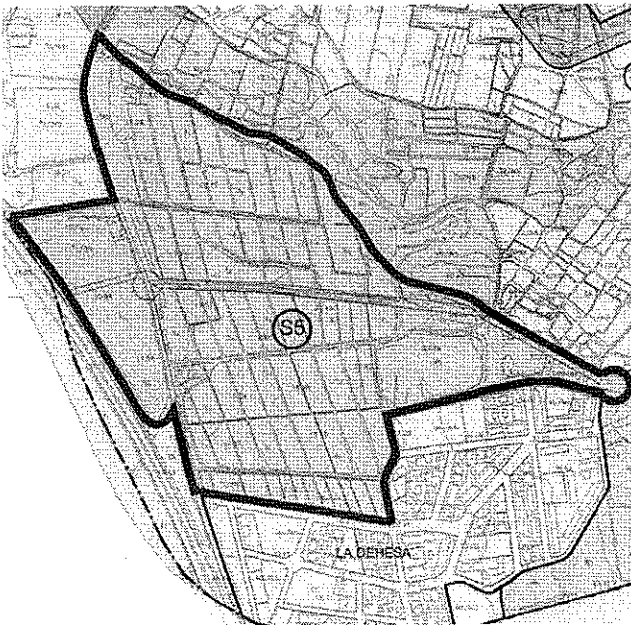






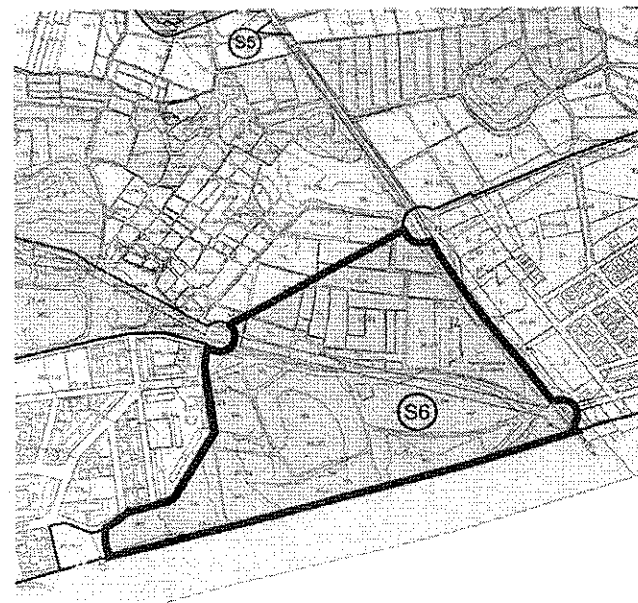


SECTOR	S - 5	SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO
SUPERFICIE	296.969,34 m <sup>2</sup>	
<b>PARAMETROS TIPOLOGICOS BASICOS DE LA EDIFICACION</b>		
USO GLOBAL	Residencial	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	Edificación aislada y adosada	
NUMERO MAXIMO DE PLANTAS	Tres (3)	
<b>USOS Y APROVECHAMIENTO</b>		
COEFICIENTE DE MAXIMA EDIFICABILIDAD (para todos los usos)	0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	
DENSIDAD MAXIMA DE VIVIENDAS	25 viviendas/ha	
AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO	S - 379.447,46 m <sup>2</sup> A= 0,2348 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	
TIPOLOGIAS DOMINANTES DE LA EDIFICACION		
USOS INCOMPATIBLES	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Almacenes en todas sus modalidades.</li> <li>- Industrial en el resto de categorías diferentes a los talleres artesanales y almacenes.</li> <li>- Terrenio en el resto de categorías diferentes a la de comercial.</li> <li>- Residencial múltiple</li> </ul>	
<b>CONDICIONES OBJETIVAS DE INCORPORACION DEL SECTOR AL CONTEXTO GLOBAL DEL TERRITORIO</b>		
ELEMENTOS DE LAS REDES ESTRUCTURALES QUE SE DOTARAN PREVIAMENTE, O SIMULTANEAMENTE A LA PROGRAMACION DEL SECTOR	<p>RED ESTRUCTURAL VARIADA. Se asegurará la conexión con la red estructural viaria. Se prevén las ramitas en concordancia con los sectores colindantes (en especial con sector S-6). Deberá ejecutarse la totalidad de la red incluida en el sector.</p> <p>RED DE AGUA POTABLE. Conectará con la red municipal de abastecimiento, previniendo la conexión con el sector S-6. Participará en el 26,6470 % de la ampliación del depósito municipal.</p> <p>RED DE EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES. Conectará con la red municipal de alcantarillado, previniendo la conexión con el sector S-6. Participará en el 26,0470 % de la ampliación de la depuradora. Participará en el 13,0235 % del colector de aguas pluviales.</p>	
<b>OTRAS CONDICIONES DE LA ORDENACION</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- El sector incluirá como red primaria no computable lo siguiente (82.478,12 m<sup>2</sup>):</li> <li>- Parque público (PQ) grafado en planos de ordenación.</li> <li>- Equipamiento (PE) previsto para residuos sólidos inertes grafado en planos de ordenación.</li> <li>- Equipamiento (PE) previsto como ampliación de cementerio grafado en planos de ordenación.</li> <li>- Equipamiento (PE) previsto junto al río grafado en planos de ordenación.</li> <li>- Desdoblamiento de red viaria estructural que use los sectores 3 y 6 (tramo de CV-905).</li> <li>- Red viaria estructural que atraviesa el sector.</li> <li>- El sector incluirá como red primaria computable lo siguiente:</li> <li>- Red viaria estructural que atraviesa el sector.</li> </ul> <p>Participará en el 13,0235 % de la reforestación del equipamiento previsto junto al río.</p> <p>Se obtendrá informe que garantice el suministro del Organismo de Cuencas o entidad colaboradora autorizada para el suministro de agua potable cualquier actividad lucrativa u otras que impliquen un incremento en el consumo de agua previstas en el Plan General.</p>		



<b>PLAN GENERAL DE ORDENACION</b>									
EJECUCION PLANAMBIENTE Y GESTION									
SUELO URBANIZABLE no ordenado									
SUELO URBANIZABLE no ordenado									
SUELOS URBANIZABLES SUSCEPTIBLES									
Zona	Uso global	Clase	Tipología	Superficie	Fr. m <sup>2</sup>	Dens.	Potencial	P. m <sup>2</sup>	Usos permit.
Residencial	R	35	Edific. aislada y adosada	296.969,34	296.969,34	25	7.424,23.275	11	65.052,92
SUELO URBANIZABLE SUSCEPTIBLE		Red Secundaria	Red Primaria	Red Prim. no comp.					
Zonas verdes		25			32.288,82				
Equipamiento		32			23.709,29				
Equipamiento		35-35	17.000,00		20.000,00				
Equipamiento deportivo					26.278,32				
Total Sector				296.969,34					
Área de Reparto				379.447,46					
Eficacia global sector					0,2348				
Eficacia global sector					0,2348				
Aprovechamiento Tipo					0,2348				
EL APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROVECHAMIENTO ES EL 30% DEL APROVECHAMIENTO TIPO									

SECTOR	S - 6	SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO
SUPERFICIE	184.140,58 m <sup>2</sup>	
<b>PARAMETROS TIPOLOGICOS BASICOS DE LA EDIFICACION</b>		
USO GLOBAL	Residencial	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	Edificación aislada y adosada	
NUMERO MAXIMO DE PLANTAS	Tres (3)	
<b>USOS Y APROVECHAMIENTO</b>		
COEFICIENTE DE MAXIMA EDIFICABILIDAD (para todos los usos)	0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	
DENSIDAD MAXIMA DE VIVIENDAS	25 viviendas/ha	
AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO	S - 201.930,88 m <sup>2</sup> A= 0,2364 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	
TIPOLOGIAS DOMINANTES DE LA EDIFICACION		
USOS INCOMPATIBLES	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Almacenes en todas sus modalidades.</li> <li>- Industrial en el resto de categorías diferentes a los talleres artesanales y almacenes.</li> <li>- Terrenio en el resto de categorías diferentes a la de comercial.</li> <li>- Residencial múltiple</li> </ul>	
<b>CONDICIONES OBJETIVAS DE INCORPORACION DEL SECTOR AL CONTEXTO GLOBAL DEL TERRITORIO</b>		
ELEMENTOS DE LAS REDES ESTRUCTURALES QUE SE DOTARAN PREVIAMENTE, O SIMULTANEAMENTE A LA PROGRAMACION DEL SECTOR	<p>RED ESTRUCTURAL VARIADA. Se asegurará la conexión con la red estructural viaria. Se prevén las ramitas en concordancia con los sectores colindantes (en especial con sector S-5). Deberá ejecutarse la totalidad de la red incluida en el sector.</p> <p>RED DE AGUA POTABLE. Conectará con la red municipal de abastecimiento, previniendo la conexión con el sector S-5. Participará en el 16,1598 % de la ampliación del depósito municipal.</p> <p>RED DE EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES. Conectará con la red municipal de alcantarillado, previniendo la conexión con el sector S-5. Participará en el 16,1598 % de la ampliación de la depuradora. Participará en el 8,0754 % del colector de aguas pluviales.</p>	
<b>OTRAS CONDICIONES DE LA ORDENACION</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- El sector incluirá como red primaria no computable lo siguiente (37.536,83 m<sup>2</sup>):</li> <li>- Equipamiento (PE) previsto como ampliación de depuradora grafado en planos de ordenación.</li> <li>- Equipamiento (PE) previsto junto a la zona grafado en planos de ordenación.</li> <li>- Parque público (PQ) grafado en planos de ordenación.</li> <li>- Desdoblamiento de CV-905 (tramo de red viaria estructural que atraviesa el sector).</li> <li>- El sector incluirá como red primaria computable lo siguiente:</li> <li>- Red viaria estructural que atraviesa el sector.</li> </ul> <p>Participará en el 14,954 % de la reforestación del equipamiento previsto junto al río.</p> <p>El sector incluye además 7.501,85 m<sup>2</sup> que se corresponden con el aprovechamiento del solar destinado a equipamiento previsto en Calle Juan Ramón Jiménez, Tetteveja, Cruz de la Agosta y Mirador de Umanano grafado en planos de ordenación. El área de reparto considerará dicha línea con su carácter de urbano, es decir, que le adjudicará un solar activo se le considerará un coeficiente de ponderación de 1,25 y, por tanto, no participa en las cargas propias del sector. En una franja de 100 metros desde la arista exterior de la CV-905 se permitirá el uso de gran establecimiento comercial (art. 34 de normativas de P.G.).</p> <p>Se obtendrá informe que garantice el suministro del Organismo de Cuencas o entidad colaboradora autorizada para el suministro de agua potable cualquier actividad lucrativa u otras que impliquen un incremento en el consumo de agua previstas en el Plan General.</p>		

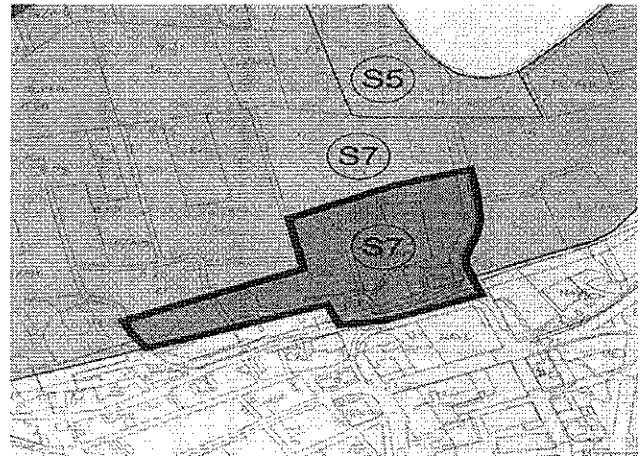


<b>PLAN GENERAL DE ORDENACION</b>									
EJECUCION PLANAMBIENTE Y GESTION									
SUELO URBANIZABLE no ordenado									
SUELO URBANIZABLE no ordenado									
SUELOS URBANIZABLES SUSCEPTIBLES									
Zona	Uso global	Clase	Tipología	Superficie	Fr. m <sup>2</sup>	Dens.	Potencial	P. m <sup>2</sup>	Usos permit.
Residencial	R	35	Edific. aislada y adosada	184.140,58	184.140,58	25	4.603,51.425	11	55.231,19
SUELO URBANIZABLE SUSCEPTIBLE		Red Secundaria	Red Primaria	Red Prim. no comp.					
Zonas verdes		25			32.288,82				
Equipamiento		32			23.709,29				
Equipamiento		35-35	17.000,00		20.000,00				
Equipamiento deportivo					26.278,32				
Total Sector				184.140,58					
Área de Reparto				201.930,88					
Eficacia global sector					0,2364				
Eficacia global sector					0,2364				
Aprovechamiento Tipo					0,2364				
EL APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROVECHAMIENTO ES EL 30% DEL APROVECHAMIENTO TIPO									

SECTOR	S-7	SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO
SUPERFICIE	24.169,53m <sup>2</sup>	
<b>PARAMETROS TIPOLOGICOS BASICOS DE LA EDIFICACION</b>		
USO GLOBAL	Deportivo	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	Bloque exento (34) y Edificación aislada y adosada (35)	
NUMERO MAXIMO DE PLANTAS	Tres (3) en clave 34 y Dos (2) en clave 35	
<b>USOS Y APROVECHAMIENTO</b>		
COEFICIENTE DE MAXIMA EDIFICABILIDAD (para todos los usos)	0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	
DENSIDAD MAXIMA DE VIVIENDAS		
AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO	S = 44,089,30 m <sup>2</sup> At=0,1372 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	
TIPOLOGIAS DOMINANTES DE LA EDIFICACION		
USOS INCOMPATIBLES	Industrial en el resto de categorías diferentes a los talleres artesanales y almacenes.	

<b>CONDICIONES OBJETIVAS DE INCORPORACION DEL SECTOR AL CONTEXTO GLOBAL DEL TERRITORIO</b>	
ELEMENTOS DE LAS REDES ESTRUCTURALES QUE SE DOTARAN PREVIAMENTE, O SIMULTANEAMENTE A LA PROGRAMACION DEL SECTOR	<p>RED ESTRUCTURAL VIARIA: Se asegurará la conexión con la red estructural viaria. Se proveyerán las rasantes en concordancia con los sectores colindantes. Deberá ejecutar la totalidad de la red incluida en el sector.</p> <p>RED DE AGUA POTABLE: Conectará con la red municipal de abastecimiento. Participará en el 1,6398 % de la ampliación del depósito municipal</p> <p>RED DE EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES: Conectará con la red municipal de alcantarillado. Participará en el 1,6398 % de la ampliación de la depuradora. Participará en el 0,8199 % del colector de aguas pluviales.</p>

<b>OTRAS CONDICIONES DE LA ORDENACION</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- El área de reparto del sector incluirá como red primaria no computable lo siguiente (19.919,77 m<sup>2</sup>):</li> <li>- Parque público (PQL) grafado en planos de ordenación.</li> <li>- Equipamiento (PRD) grafado en planos de ordenación.</li> <li>- Vías pecuarias VP-2 y VP-3 que se realizará por el viario previsto en el sector, manteniendo su anchura legal. En dicha vía, la circulación de vehículos no agrarios no es un uso compatible, de acuerdo con el art. 16 de la Ley 3/1.995 de vías pecuarias.</li> <li>- El sector incluirá como red primaria computable lo siguiente:</li> <li>- Red viaria estructural que atraviesa el sector</li> </ul> <p>Participará en el 0,8199 % de la reforestación del equipamiento previsto junto a soto del río.</p> <p>El sector adoptará las medidas correctoras previstas en el estudio de inundabilidad del PG de Benijófar (condiciones de adecuación del sector 7 y de las infraestructuras y edificación en zona inundable). Se obtendrá informe que garantice el suministro del Organismo de Cuenca o entidad colaboradora autorizada para el suministro de agua potable cualquier actividad lucrativa u otras que impliquen un incremento en el consumo de agua previstas en el Plan General.</p>	



<b>PLAN GENERAL DE BENIJOFAR</b>																																			
<b>USOS Y PLANIFICACION Y USOS</b>																																			
<p>SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO: S-7</p> <p>USOS Y PLANIFICACION Y USOS</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Zona</th> <th>Emplazamiento</th> <th>Clase</th> <th>Tipología</th> <th>Superficie</th> <th>Fecha</th> <th>Área</th> <th>Potencial</th> <th>Coste</th> <th>Área total</th> <th>Superficie</th> <th>Superficie</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>S-7</td> <td>SECTOR</td> <td>SECTOR</td> <td>SECTOR</td> <td>24.169,53</td> <td>2005</td> <td>24.169,53</td> <td>0,6</td> <td>14.501,73</td> <td>24.169,53</td> <td>24.169,53</td> <td>24.169,53</td> </tr> </tbody> </table>												Zona	Emplazamiento	Clase	Tipología	Superficie	Fecha	Área	Potencial	Coste	Área total	Superficie	Superficie	S-7	SECTOR	SECTOR	SECTOR	24.169,53	2005	24.169,53	0,6	14.501,73	24.169,53	24.169,53	24.169,53
Zona	Emplazamiento	Clase	Tipología	Superficie	Fecha	Área	Potencial	Coste	Área total	Superficie	Superficie																								
S-7	SECTOR	SECTOR	SECTOR	24.169,53	2005	24.169,53	0,6	14.501,73	24.169,53	24.169,53	24.169,53																								
<b>USOS Y PLANIFICACION Y USOS</b>																																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th>SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO</th> <th>Red Secundaria</th> <th>Red Primaria</th> <th>Red Primaria computable</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SECTOR</td> <td>24.169,53</td> <td>19.919,77</td> <td>19.919,77</td> </tr> </tbody> </table>												SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable	SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																
SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable																																
SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																																
<b>USOS Y PLANIFICACION Y USOS</b>																																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th>SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO</th> <th>Red Secundaria</th> <th>Red Primaria</th> <th>Red Primaria computable</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SECTOR</td> <td>24.169,53</td> <td>19.919,77</td> <td>19.919,77</td> </tr> </tbody> </table>												SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable	SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																
SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable																																
SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																																
<b>USOS Y PLANIFICACION Y USOS</b>																																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th>SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO</th> <th>Red Secundaria</th> <th>Red Primaria</th> <th>Red Primaria computable</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SECTOR</td> <td>24.169,53</td> <td>19.919,77</td> <td>19.919,77</td> </tr> </tbody> </table>												SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable	SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																
SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable																																
SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																																
<b>USOS Y PLANIFICACION Y USOS</b>																																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th>SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO</th> <th>Red Secundaria</th> <th>Red Primaria</th> <th>Red Primaria computable</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SECTOR</td> <td>24.169,53</td> <td>19.919,77</td> <td>19.919,77</td> </tr> </tbody> </table>												SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable	SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																
SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable																																
SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																																
<b>USOS Y PLANIFICACION Y USOS</b>																																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th>SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO</th> <th>Red Secundaria</th> <th>Red Primaria</th> <th>Red Primaria computable</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SECTOR</td> <td>24.169,53</td> <td>19.919,77</td> <td>19.919,77</td> </tr> </tbody> </table>												SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable	SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																
SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable																																
SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																																
<b>USOS Y PLANIFICACION Y USOS</b>																																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th>SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO</th> <th>Red Secundaria</th> <th>Red Primaria</th> <th>Red Primaria computable</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SECTOR</td> <td>24.169,53</td> <td>19.919,77</td> <td>19.919,77</td> </tr> </tbody> </table>												SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable	SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																
SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable																																
SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																																
<b>USOS Y PLANIFICACION Y USOS</b>																																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th>SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO</th> <th>Red Secundaria</th> <th>Red Primaria</th> <th>Red Primaria computable</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SECTOR</td> <td>24.169,53</td> <td>19.919,77</td> <td>19.919,77</td> </tr> </tbody> </table>												SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable	SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																
SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable																																
SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																																
<b>USOS Y PLANIFICACION Y USOS</b>																																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th>SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO</th> <th>Red Secundaria</th> <th>Red Primaria</th> <th>Red Primaria computable</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SECTOR</td> <td>24.169,53</td> <td>19.919,77</td> <td>19.919,77</td> </tr> </tbody> </table>												SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable	SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																
SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable																																
SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																																
<b>USOS Y PLANIFICACION Y USOS</b>																																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th>SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO</th> <th>Red Secundaria</th> <th>Red Primaria</th> <th>Red Primaria computable</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SECTOR</td> <td>24.169,53</td> <td>19.919,77</td> <td>19.919,77</td> </tr> </tbody> </table>												SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable	SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																
SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable																																
SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																																
<b>USOS Y PLANIFICACION Y USOS</b>																																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th>SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO</th> <th>Red Secundaria</th> <th>Red Primaria</th> <th>Red Primaria computable</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SECTOR</td> <td>24.169,53</td> <td>19.919,77</td> <td>19.919,77</td> </tr> </tbody> </table>												SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable	SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																
SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable																																
SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																																
<b>USOS Y PLANIFICACION Y USOS</b>																																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th>SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO</th> <th>Red Secundaria</th> <th>Red Primaria</th> <th>Red Primaria computable</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SECTOR</td> <td>24.169,53</td> <td>19.919,77</td> <td>19.919,77</td> </tr> </tbody> </table>												SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable	SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																
SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable																																
SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																																
<b>USOS Y PLANIFICACION Y USOS</b>																																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th>SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO</th> <th>Red Secundaria</th> <th>Red Primaria</th> <th>Red Primaria computable</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SECTOR</td> <td>24.169,53</td> <td>19.919,77</td> <td>19.919,77</td> </tr> </tbody> </table>												SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable	SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																
SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable																																
SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																																
<b>USOS Y PLANIFICACION Y USOS</b>																																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th>SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO</th> <th>Red Secundaria</th> <th>Red Primaria</th> <th>Red Primaria computable</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SECTOR</td> <td>24.169,53</td> <td>19.919,77</td> <td>19.919,77</td> </tr> </tbody> </table>												SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable	SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																
SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable																																
SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																																
<b>USOS Y PLANIFICACION Y USOS</b>																																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th>SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO</th> <th>Red Secundaria</th> <th>Red Primaria</th> <th>Red Primaria computable</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SECTOR</td> <td>24.169,53</td> <td>19.919,77</td> <td>19.919,77</td> </tr> </tbody> </table>												SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable	SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																
SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable																																
SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																																
<b>USOS Y PLANIFICACION Y USOS</b>																																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th>SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO</th> <th>Red Secundaria</th> <th>Red Primaria</th> <th>Red Primaria computable</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SECTOR</td> <td>24.169,53</td> <td>19.919,77</td> <td>19.919,77</td> </tr> </tbody> </table>												SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable	SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																
SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable																																
SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																																
<b>USOS Y PLANIFICACION Y USOS</b>																																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th>SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO</th> <th>Red Secundaria</th> <th>Red Primaria</th> <th>Red Primaria computable</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SECTOR</td> <td>24.169,53</td> <td>19.919,77</td> <td>19.919,77</td> </tr> </tbody> </table>												SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable	SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																
SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable																																
SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																																
<b>USOS Y PLANIFICACION Y USOS</b>																																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th>SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO</th> <th>Red Secundaria</th> <th>Red Primaria</th> <th>Red Primaria computable</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SECTOR</td> <td>24.169,53</td> <td>19.919,77</td> <td>19.919,77</td> </tr> </tbody> </table>												SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable	SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																
SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable																																
SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																																
<b>USOS Y PLANIFICACION Y USOS</b>																																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th>SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO</th> <th>Red Secundaria</th> <th>Red Primaria</th> <th>Red Primaria computable</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SECTOR</td> <td>24.169,53</td> <td>19.919,77</td> <td>19.919,77</td> </tr> </tbody> </table>												SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable	SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																
SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable																																
SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																																
<b>USOS Y PLANIFICACION Y USOS</b>																																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th>SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO</th> <th>Red Secundaria</th> <th>Red Primaria</th> <th>Red Primaria computable</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SECTOR</td> <td>24.169,53</td> <td>19.919,77</td> <td>19.919,77</td> </tr> </tbody> </table>												SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable	SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																
SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable																																
SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																																
<b>USOS Y PLANIFICACION Y USOS</b>																																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th>SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO</th> <th>Red Secundaria</th> <th>Red Primaria</th> <th>Red Primaria computable</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SECTOR</td> <td>24.169,53</td> <td>19.919,77</td> <td>19.919,77</td> </tr> </tbody> </table>												SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable	SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																
SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable																																
SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																																
<b>USOS Y PLANIFICACION Y USOS</b>																																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th>SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO</th> <th>Red Secundaria</th> <th>Red Primaria</th> <th>Red Primaria computable</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SECTOR</td> <td>24.169,53</td> <td>19.919,77</td> <td>19.919,77</td> </tr> </tbody> </table>												SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable	SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																
SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable																																
SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																																
<b>USOS Y PLANIFICACION Y USOS</b>																																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th>SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO</th> <th>Red Secundaria</th> <th>Red Primaria</th> <th>Red Primaria computable</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SECTOR</td> <td>24.169,53</td> <td>19.919,77</td> <td>19.919,77</td> </tr> </tbody> </table>												SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable	SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																
SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable																																
SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																																
<b>USOS Y PLANIFICACION Y USOS</b>																																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th>SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO</th> <th>Red Secundaria</th> <th>Red Primaria</th> <th>Red Primaria computable</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SECTOR</td> <td>24.169,53</td> <td>19.919,77</td> <td>19.919,77</td> </tr> </tbody> </table>												SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable	SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																
SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable																																
SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																																
<b>USOS Y PLANIFICACION Y USOS</b>																																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th>SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO</th> <th>Red Secundaria</th> <th>Red Primaria</th> <th>Red Primaria computable</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SECTOR</td> <td>24.169,53</td> <td>19.919,77</td> <td>19.919,77</td> </tr> </tbody> </table>												SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable	SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																
SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable																																
SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																																
<b>USOS Y PLANIFICACION Y USOS</b>																																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th>SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO</th> <th>Red Secundaria</th> <th>Red Primaria</th> <th>Red Primaria computable</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SECTOR</td> <td>24.169,53</td> <td>19.919,77</td> <td>19.919,77</td> </tr> </tbody> </table>												SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable	SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																
SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable																																
SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																																
<b>USOS Y PLANIFICACION Y USOS</b>																																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th>SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO</th> <th>Red Secundaria</th> <th>Red Primaria</th> <th>Red Primaria computable</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SECTOR</td> <td>24.169,53</td> <td>19.919,77</td> <td>19.919,77</td> </tr> </tbody> </table>												SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable	SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																
SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable																																
SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																																
<b>USOS Y PLANIFICACION Y USOS</b>																																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th>SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO</th> <th>Red Secundaria</th> <th>Red Primaria</th> <th>Red Primaria computable</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SECTOR</td> <td>24.169,53</td> <td>19.919,77</td> <td>19.919,77</td> </tr> </tbody> </table>												SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable	SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																
SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable																																
SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																																
<b>USOS Y PLANIFICACION Y USOS</b>																																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th>SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO</th> <th>Red Secundaria</th> <th>Red Primaria</th> <th>Red Primaria computable</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SECTOR</td> <td>24.169,53</td> <td>19.919,77</td> <td>19.919,77</td> </tr> </tbody> </table>												SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable	SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																
SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable																																
SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																																
<b>USOS Y PLANIFICACION Y USOS</b>																																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th>SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO</th> <th>Red Secundaria</th> <th>Red Primaria</th> <th>Red Primaria computable</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SECTOR</td> <td>24.169,53</td> <td>19.919,77</td> <td>19.919,77</td> </tr> </tbody> </table>												SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable	SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																
SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable																																
SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																																
<b>USOS Y PLANIFICACION Y USOS</b>																																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th>SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO</th> <th>Red Secundaria</th> <th>Red Primaria</th> <th>Red Primaria computable</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SECTOR</td> <td>24.169,53</td> <td>19.919,77</td> <td>19.919,77</td> </tr> </tbody> </table>												SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable	SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																
SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable																																
SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																																
<b>USOS Y PLANIFICACION Y USOS</b>																																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th>SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO</th> <th>Red Secundaria</th> <th>Red Primaria</th> <th>Red Primaria computable</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SECTOR</td> <td>24.169,53</td> <td>19.919,77</td> <td>19.919,77</td> </tr> </tbody> </table>												SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable	SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																
SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable																																
SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																																
<b>USOS Y PLANIFICACION Y USOS</b>																																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th>SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO</th> <th>Red Secundaria</th> <th>Red Primaria</th> <th>Red Primaria computable</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SECTOR</td> <td>24.169,53</td> <td>19.919,77</td> <td>19.919,77</td> </tr> </tbody> </table>												SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable	SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																
SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable																																
SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																																
<b>USOS Y PLANIFICACION Y USOS</b>																																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th>SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO</th> <th>Red Secundaria</th> <th>Red Primaria</th> <th>Red Primaria computable</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SECTOR</td> <td>24.169,53</td> <td>19.919,77</td> <td>19.919,77</td> </tr> </tbody> </table>												SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable	SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																
SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable																																
SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																																
<b>USOS Y PLANIFICACION Y USOS</b>																																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th>SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO</th> <th>Red Secundaria</th> <th>Red Primaria</th> <th>Red Primaria computable</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SECTOR</td> <td>24.169,53</td> <td>19.919,77</td> <td>19.919,77</td> </tr> </tbody> </table>												SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable	SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																
SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable																																
SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																																
<b>USOS Y PLANIFICACION Y USOS</b>																																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th>SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO</th> <th>Red Secundaria</th> <th>Red Primaria</th> <th>Red Primaria computable</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SECTOR</td> <td>24.169,53</td> <td>19.919,77</td> <td>19.919,77</td> </tr> </tbody> </table>												SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable	SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																
SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable																																
SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																																
<b>USOS Y PLANIFICACION Y USOS</b>																																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th>SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO</th> <th>Red Secundaria</th> <th>Red Primaria</th> <th>Red Primaria computable</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SECTOR</td> <td>24.169,53</td> <td>19.919,77</td> <td>19.919,77</td> </tr> </tbody> </table>												SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable	SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																
SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable																																
SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																																
<b>USOS Y PLANIFICACION Y USOS</b>																																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th>SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO</th> <th>Red Secundaria</th> <th>Red Primaria</th> <th>Red Primaria computable</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SECTOR</td> <td>24.169,53</td> <td>19.919,77</td> <td>19.919,77</td> </tr> </tbody> </table>												SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable	SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																
SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable																																
SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																																
<b>USOS Y PLANIFICACION Y USOS</b>																																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th>SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO</th> <th>Red Secundaria</th> <th>Red Primaria</th> <th>Red Primaria computable</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SECTOR</td> <td>24.169,53</td> <td>19.919,77</td> <td>19.919,77</td> </tr> </tbody> </table>												SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable	SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																
SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable																																
SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																																
<b>USOS Y PLANIFICACION Y USOS</b>																																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th>SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO</th> <th>Red Secundaria</th> <th>Red Primaria</th> <th>Red Primaria computable</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SECTOR</td> <td>24.169,53</td> <td>19.919,77</td> <td>19.919,77</td> </tr> </tbody> </table>												SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable	SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																
SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable																																
SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																																
<b>USOS Y PLANIFICACION Y USOS</b>																																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th>SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO</th> <th>Red Secundaria</th> <th>Red Primaria</th> <th>Red Primaria computable</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SECTOR</td> <td>24.169,53</td> <td>19.919,77</td> <td>19.919,77</td> </tr> </tbody> </table>												SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable	SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																
SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable																																
SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																																
<b>USOS Y PLANIFICACION Y USOS</b>																																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th>SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO</th> <th>Red Secundaria</th> <th>Red Primaria</th> <th>Red Primaria computable</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SECTOR</td> <td>24.169,53</td> <td>19.919,77</td> <td>19.919,77</td> </tr> </tbody> </table>												SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable	SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																
SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable																																
SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																																
<b>USOS Y PLANIFICACION Y USOS</b>																																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th>SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO</th> <th>Red Secundaria</th> <th>Red Primaria</th> <th>Red Primaria computable</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SECTOR</td> <td>24.169,53</td> <td>19.919,77</td> <td>19.919,77</td> </tr> </tbody> </table>												SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable	SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																
SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable																																
SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																																
<b>USOS Y PLANIFICACION Y USOS</b>																																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th>SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO</th> <th>Red Secundaria</th> <th>Red Primaria</th> <th>Red Primaria computable</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SECTOR</td> <td>24.169,53</td> <td>19.919,77</td> <td>19.919,77</td> </tr> </tbody> </table>												SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable	SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																
SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable																																
SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																																
<b>USOS Y PLANIFICACION Y USOS</b>																																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th>SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO</th> <th>Red Secundaria</th> <th>Red Primaria</th> <th>Red Primaria computable</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SECTOR</td> <td>24.169,53</td> <td>19.919,77</td> <td>19.919,77</td> </tr> </tbody> </table>												SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable	SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																
SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable																																
SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																																
<b>USOS Y PLANIFICACION Y USOS</b>																																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th>SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO</th> <th>Red Secundaria</th> <th>Red Primaria</th> <th>Red Primaria computable</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SECTOR</td> <td>24.169,53</td> <td>19.919,77</td> <td>19.919,77</td> </tr> </tbody> </table>												SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable	SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																
SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable																																
SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																																
<b>USOS Y PLANIFICACION Y USOS</b>																																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th>SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO</th> <th>Red Secundaria</th> <th>Red Primaria</th> <th>Red Primaria computable</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SECTOR</td> <td>24.169,53</td> <td>19.919,77</td> <td>19.919,77</td> </tr> </tbody> </table>												SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable	SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																
SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable																																
SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																																
<b>USOS Y PLANIFICACION Y USOS</b>																																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th>SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO</th> <th>Red Secundaria</th> <th>Red Primaria</th> <th>Red Primaria computable</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SECTOR</td> <td>24.169,53</td> <td>19.919,77</td> <td>19.919,77</td> </tr> </tbody> </table>												SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable	SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																
SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable																																
SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																																
<b>USOS Y PLANIFICACION Y USOS</b>																																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th>SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO</th> <th>Red Secundaria</th> <th>Red Primaria</th> <th>Red Primaria computable</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SECTOR</td> <td>24.169,53</td> <td>19.919,77</td> <td>19.919,77</td> </tr> </tbody> </table>												SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable	SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																
SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable																																
SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																																
<b>USOS Y PLANIFICACION Y USOS</b>																																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th>SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO</th> <th>Red Secundaria</th> <th>Red Primaria</th> <th>Red Primaria computable</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SECTOR</td> <td>24.169,53</td> <td>19.919,77</td> <td>19.919,77</td> </tr> </tbody> </table>												SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable	SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																
SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable																																
SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																																
<b>USOS Y PLANIFICACION Y USOS</b>																																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th>SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO</th> <th>Red Secundaria</th> <th>Red Primaria</th> <th>Red Primaria computable</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SECTOR</td> <td>24.169,53</td> <td>19.919,77</td> <td>19.919,77</td> </tr> </tbody> </table>												SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable	SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																
SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable																																
SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																																
<b>USOS Y PLANIFICACION Y USOS</b>																																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th>SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO</th> <th>Red Secundaria</th> <th>Red Primaria</th> <th>Red Primaria computable</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SECTOR</td> <td>24.169,53</td> <td>19.919,77</td> <td>19.919,77</td> </tr> </tbody> </table>												SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable	SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																
SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable																																
SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																																
<b>USOS Y PLANIFICACION Y USOS</b>																																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th>SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO</th> <th>Red Secundaria</th> <th>Red Primaria</th> <th>Red Primaria computable</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SECTOR</td> <td>24.169,53</td> <td>19.919,77</td> <td>19.919,77</td> </tr> </tbody> </table>												SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable	SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																
SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable																																
SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																																
<b>USOS Y PLANIFICACION Y USOS</b>																																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th>SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO</th> <th>Red Secundaria</th> <th>Red Primaria</th> <th>Red Primaria computable</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SECTOR</td> <td>24.169,53</td> <td>19.919,77</td> <td>19.919,77</td> </tr> </tbody> </table>												SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable	SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																
SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable																																
SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																																
<b>USOS Y PLANIFICACION Y USOS</b>																																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th>SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO</th> <th>Red Secundaria</th> <th>Red Primaria</th> <th>Red Primaria computable</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SECTOR</td> <td>24.169,53</td> <td>19.919,77</td> <td>19.919,77</td> </tr> </tbody> </table>												SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable	SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																
SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable																																
SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																																
<b>USOS Y PLANIFICACION Y USOS</b>																																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th>SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO</th> <th>Red Secundaria</th> <th>Red Primaria</th> <th>Red Primaria computable</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SECTOR</td> <td>24.169,53</td> <td>19.919,77</td> <td>19.919,77</td> </tr> </tbody> </table>												SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable	SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																
SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable																																
SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																																
<b>USOS Y PLANIFICACION Y USOS</b>																																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th>SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO</th> <th>Red Secundaria</th> <th>Red Primaria</th> <th>Red Primaria computable</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SECTOR</td> <td>24.169,53</td> <td>19.919,77</td> <td>19.919,77</td> </tr> </tbody> </table>												SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable	SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																
SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable																																
SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																																
<b>USOS Y PLANIFICACION Y USOS</b>																																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th>SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO</th> <th>Red Secundaria</th> <th>Red Primaria</th> <th>Red Primaria computable</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SECTOR</td> <td>24.169,53</td> <td>19.919,77</td> <td>19.919,77</td> </tr> </tbody> </table>												SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable	SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																
SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO	Red Secundaria	Red Primaria	Red Primaria computable																																
SECTOR	24.169,53	19.919,77	19.919,77																																
<b>USOS Y PLANIFICACION Y US</b>																																			