5 – 00/0 ++6

BOP de
18 Mayo-2004

4)- Toda parcela que no permita la ubicación de una edificación cuya fachada frente al vial rodado de acceso sea mayor o igual a la establecido como fachada mínima para cada zona de suelo será considerada como parcela no edificable.

Artículo 14.- Alineaciones y retranqueos.

Entendemos por alineación oficial aquella que demarca el límite entre parcelas o solares de propiedad pública o privada y todas aquellas otras superficies de suelo destinados a usos públicos o pertenecientes a la red viaria.

Entendemos por alineación de fachada aquella que define el límite de los paramentos exteriores del volumen edificado y que podrá coincidir o no con la alineación oficial de la calle.

Llamaremos retranqueo a la distancia de separación existente entre las alineaciones de fachadas del volumen construido y la alineación oficial, así como a la distancia de separación existente entre aquellas y los lindes de la parcela, entendiendo estos últimos como el linde de la Propiedad.

D. ELEMENTOS Y RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL

Artículo 15. Uso público.

Se considera que un edificio o parte de él, es de uso público por exclusión de uso privado y de los usos anteriormente enumerados. Quedan dentro de esta calificación los siguientes usos: oficinas, espectáculos, salas de reunión, religiosos, culturales, deportivos, sanitarios, etc.

El régimen de estándares, denominaciones, y destino de los mismos es el del anexo al Reglamento de Planeamiento de la LRAU.

Artículo 16. Espacios libres.

1. Se califican como espacios libres aquellas áreas destinadas a actividades recreativas, de ocio y esparcimiento al aire libre, y susceptibles de utilización por la generalidad de las personas, tales como parques, jardines y áreas de juego de niños.

2. En los espacios libres se admite la practica de deporte cuando la parcela en cuestión tenga una superficie no inferior a 5.000 m². y el porcentaje de la misma destinada al uso deportivo no exceda del 30%.

3. Se permite construcciones adecuadas con los usos admitidos en los espacios libres, que potencien que el público disfrute de los mismos, tales como templetes, quioscos e instalaciones lúdicas. La altura de la edificación no sobrepasará los 5.00 metros, desde el nivel del terreno, ni su superficie en planta excederá del 5% de la del espacio libre correspondiente.

4. La adecuación nominal y prioritaria de los espacios libres será a base de arbolado y jardinería.

Artículo 17. Equipamientos.

1. Se califican como equipamientos los suelos e instalaciones de titularidad pública, incluso con concesiones administrativas destinados a actividades de mejora de la salud física y psíquica de los ciudadanos.

2. Los usos pormenorizados que pueden tener cabida dentro de la denominación genérica de equipamientos son: docentes, deportivo, sanitario, asistencial, religioso, social, cultural, hotelero, administrativo y mercado.

3. Si alguna de las actividades citadas en el apartado anterior fuese de titularidad privada, y por ello no calificada como equipamiento en este Plan Parcial, se considerará como uso terciario, en cuanto que su actividad estriba en la prestación de servicios. Los edificios e instalaciones destinados al culto religioso tendrán la consideración de equipamientos, aunque su titularidad no sea pública.

E. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTUDIOS DE DETALLE Y PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Artículo 18.- Necesidad de Estudio de Detalle. (Artículo 100 R.P.)

Será precisa la redacción de un Estudio de Detalle, cuando se pretenda la edificación en una sola actuación, con las tipologías C, D, D', sobre más de 50% de la superficie de la manzana, siendo el ámbito del documento la totalidad de aquella.

Artículo 19 Proyectos de Urbanización. (Artículo 136 R.P.)

Los proyectos de Urbanización que se propongan en las alternativas técnicas de los Programas de Actuación Integrada, tendrán como referencia las calidades mínimas recogida en el Anexo de la Memoria Justificativa, sin perjuicio de proponer otras soluciones distintas que las mejoren, y sean aceptadas por el Ayuntamiento.

F. RESUMEN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

Artículo 20. Parámetros generales de Ordenación.

a) Parcela mínima

800 m² vivienda unifamilar aislada.

2.400 m² vivienda adosada.

4.800 m² hotelero.

b) Retranqueo mínimo:

5,00 m. a fachada y linderos.

5,00 m. o 1/2H,si se trata de edificios dentro de la misma parcela.

c) Altura máxima:

C-1: planta baja + 1 y 7,00 m. residencial.

C-2: planta baja + 2 y 10,00 m. hotelero.

d) Edificabilidad

Bruta: 0,20 m²/m².

Neta: 0,33 m²/m².

Uso dotacional.: 0,5 m²/m².

Densidad máxima: 16 viv./Ha.

El coeficiente de edificabilidad neto es meramente indicativo ya que se concretará en el Proyecto de Reparcelación a la vista del replanteo exacto de las alineaciones adjudicando a cada parcela los metros cuadrados de edificación posibles, repartiendo la edificabilidad bruta proporcionalmente a las parcelas aportadas.

No computarán como superficie edificable:

- Los sótanos ni tampoco la parte de semisótanos ubicados por debajo de la planta baja.
- Los pasillos.
- En zona residencial escaleras, ascensores y terrazas computarán al 50%.
- En zona turístico hotelera de cuatro estrellas o superior, no computan los salones que obliga la Normativa Hotelera, ni las superficies ocupadas por las zonas de servicios, escaleras, jardines, pasillos, montacargas, conserjería, consigna, vestíbulo, piscinas, cocinas, etc.

Los demás usos complementarios se limitarán a un máximo del 20% del aprovechamiento total del suelo Urbanizable.

e) Ocupación máxima:

40% Residencial y hotelero.

50% Comercial o dotacional.

Alicante, 15 de marzo de 2004.

El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo, Rosario Berjón Ayuso.

0410308

EDICTO

La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 26 de noviembre de 2002, adoptó entre otros el siguiente acuerdo:

Expediente 373/02. Benimantell- Plan General de Ordenación Urbana (00/0776).

Visto el expediente de referencia y sobre la base de los siguientes antecedentes y consideraciones

Antecedentes de hecho

Primero- El Plan General se sometió a información pública durante un mes mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento, del día 4 de mayo de 1999, publicándose el anuncio en el Diario Oficial de la Generalidad Valenciana, de 31 de mayo de 1999, y en el diario Información, de 7 de junio del mismo año. Tras el pertinente periodo de exposición pública, en el que se presentaron 16 alegaciones de las que una fue estimada parcialmente, el resto de desestimadas; se amplió el plazo de exposición pública por otro mes, por edicto publicado en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana, de 26 de agosto de 1999, y en el diario

Información de Alicante, el 20 de agosto de 1999, y se aprobó provisionalmente por el mismo órgano, en fecha 4 de noviembre de 1999, y el 2 de octubre de 2001, el mismo órgano aprueba documento técnico a efectos de subsanar las deficiencias comunicadas desde el Servicio Territorial de Urbanismo en octubre de 2000.

La Comisión Informativa de Urbanismo, en sesión celebrada el 22 de abril de 2002, acordó dar traslado al Ayuntamiento de determinadas observaciones. El 19 de septiembre de 2002, el Ayuntamiento remite documentación para la subsanación de las deficiencias señaladas en el citado acuerdo y a los condicionantes de la Declaración de Impacto Ambiental aprobada por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 3 de septiembre de 2002.

Segundo- El Proyecto consta de memoria informativa, memoria justificativa, planos de información, estudio de impacto ambiental, normas urbanísticas, planos de ordenación y catálogo.

Tercero- El instrumento de planeamiento vigente en el municipio lo constituye un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo el 29 de marzo de 1989. La propuesta realizada por el Ayuntamiento consiste en un Plan General que sustituya a dicho instrumento de planeamiento municipal.

El municipio de Benimantell, situado en la comarca de La Marina Baixa, limita al norte con el municipio de Castell de Castells, al este con el de Castell de Guadalest y con el de Polop de La Marina, al sudeste con una pequeña franja del término de Benidorm, al sur con Finestrat, al sudoeste con Sella, al oeste con Benifato y al noroeste con Beniardá. Tiene una superficie de 37.9 Km² con una orografía bastante montañosa; la población fue disminuyendo paulatinamente hasta los años 70. A partir de esta fecha la población ha ido sufriendo altibajos entre los 460 y los 425 habitantes -en 1996 cuenta con 432-. Hay que señalar que hay un incremento de población estacional que se produce en los periodos estivales con numerosa población que habita largos periodos de tiempo. La actividad principal la constituye el sector servicios (56.18 %), seguida de la agricultura (24.72 %), la construcción (11.23 %) e industria (7.86 %). El porcentaje de población ocupada con referencia a la población total es del 39.3%.

La propuesta de planeamiento plantea clasificar como suelo urbano el que realmente está consolidado, es decir, el delimitado como tal en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano. Como suelo urbanizable delimita 5 sectores junto al suelo urbano que se ordenaban pormenorizadamente y otros dos delimitados junto a la carretera de Polop-Benimantell, de los que sólo se ordena pormenorizadamente uno -Morera-. Se clasifican como Suelo no urbanizable común las áreas de suelo destinadas a la agricultura; como Suelo no urbanizable de especial protección ecológico-paisajística las zonas de montaña no afectadas a un uso agrícola, y como Suelo no urbanizable de especial protección cauces y barrancos la totalidad de barrancos del término municipal y el pantano de Guadalest con sus correspondientes afecciones. Existe coincidencia en cuanto la clasificación como no urbanizable en casi todo el perímetro del término municipal, salvo en su límite con Castell de Guadalest, en los sectores clasificados como urbanizable junto a la CV-70.

La red Primaria Estructural de dotaciones la configuran los equipamientos, las vías de comunicación, las zonas verdes y parques públicos donde propone 4 zonas verdes situadas en lugares de interés paisajístico, distribuidas en los Parques Font del Molí (2.395 m²), Pi Ver (7.750 m²), zona verde (2.341 m²) y antiguo basurero (4.108 m²), que suponen un total de 16.593 m², cifra muy superior a los 7.795 m² mínimos exigibles según el artículo 17.2 Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU), para el potencial de 1.559 habitantes previsto por el Plan.

Como Suelo Urbano (51.240 m²) se clasifica el que está realmente consolidado y también el así delimitado en el Proyecto de Delimitación del Suelo que puede desarrollarse mediante actuaciones aisladas.

El Suelo Urbanizable (357.573 m²) se ha sectorizado justificando el cumplimiento del artículo 20 de la LRAU, se ordena siguiendo la trama existente en el casco urbano en cinco sectores de uso residencial; los otros dos sectores junto a la carretera CV-70 (Polop-Benimantell) son uno de uso residencial y otro de uso terciario, junto al sector residencial (Ondarella) donde está el mogote verde y el Pi Ver.

La delimitación de las áreas de reparto se hace de acuerdo con tres diferenciaciones: uso característico, edificabilidades brutas y densidades de vivienda, y por último en cuanto a su localización. Cada uno de los 7 sectores constituye un área de reparto con la red primaria externa que se les asigna, resultando:

A.R-1: Sector Calvari (edificación aislada), IEB=0'31 m²/m², AT=0'305 m²/m²

A.R-2: Sector: Serrella (manzana abierta), IEB=1 m²/mz, AT=1 m²/m²

A.R-3: Planet-1 (edificación aislada y edificación adosada o en fila. IEB=0'36 m²/m², AT=0'36 m²/m²

A.R.4: Sector: Planet-2 (manzana cerrada), IEB=0'52 m²/m², AT=0'52 m²/m²

A.R-5: Sector Barranc (edificación aislada), IEB=0'30 m²/m², AT=0'30 m²/m²

A.R-6: Sector: Ondarella (edificación aislada), IEB=0'23 m²/m², AT=0'22159 m²/m², red primaria adscrita 10.576 m².

A.R-7: Sector: Morera (edificación aislada, bloque abierto, edificación adosada o en fila), IEB=0'86 m²/m², AT=0'74311 m²/m².

Cuarto- Constan en el expediente los siguientes pronunciamientos que damos aquí por reproducidos en aras a la brevedad y concisión del presente acuerdo, de las administraciones cuyas competencias y/o bienes pueden ser resultar afectados por el Plan General:

- Conselleria de Medio Ambiente, la Directora General de Planificación y Gestión del Medio Ambiente, con fecha 19 de julio de 2002 dicta Declaración de Impacto Ambiental aceptable con una serie de condiciones que han sido tenidas en cuenta e incorporadas al documento.

Oficina del Plan de Carreteras, de la Dirección General de Carreteras de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, emite el 23 de mayo de 2002 informe en sentido desfavorable, que fue aportado por el representante de la Oficina del Plan de Carreteras en la Comisión Informativa de Urbanismo, por no estar previsto un acceso a la carretera CV-70 para el Sector Urbanizable al Sur de la población de forma que impida giros a izquierda, señalando asimismo que el acceso al Sector será financiado y construido por el mismo de acuerdo con las prescripciones que se establezcan por el Servicio Territorial de Carreteras en Alicante.

- Área de Cooperación y Obras Públicas de la Diputación de Alicante, emite informe favorable el 13 de febrero de 2001 acerca de la CV-755, al no afectar a sus intereses.

- Conselleria de Innovación y Competitividad, ahora Conselleria de Industria, Comercio y Energía, Dirección General de Comercio y Consumo, el 25 de abril de 200 emite informe con determinadas indicaciones y recomendaciones. El representante de dicha Conselleria en el seno de la Comisión Informativa de Urbanismo manifestó que la última documentación remitida por el Ayuntamiento el 19 de noviembre de 2002, aprobada por el Pleno de la Corporación Municipal el 3 de septiembre de 2002, recoge tales indicaciones por lo que informa favorablemente.

- Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia, informe favorable de la Dirección General de Educación, de 30 de mayo de 2002.

- Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia, Dirección General de Promoción Cultural y Patrimonio Artístico, escrito de 14 de diciembre de 1999, remitiendo informes técnicos que se asumen en su integridad, reiterándoles conforme a los mismos la necesidad de dispensar un tratamiento urbanístico adecuado al patrimonio arqueológico conforme a las pautas que se establecen en el informe adjunto y alas directrices materiales que se contienen en la Ley 4/98 de Patrimonio cultural Valenciano.

Desde el punto de vista del patrimonio arqueológico (informe de 25 de noviembre de 1999), con una serie de recomendaciones a corregir relativas al Catálogo y medidas a adoptar.

Desde el punto de vista del patrimonio arquitectónico (informe de 22 de noviembre de 1999) de carácter favorable al contener catálogo urbanístico donde están reflejados los elementos de interés patrimonial y las normas que permitan actuar en ellos.

Desde este Servicio Territorial se ha reiterado la solicitud de informe, remitiendo copia de los informes emitidos en el año 1999, con registro de entrada el 22 de abril de 2002.

- L'Entitat de Sanejament d'Aigües, el 24 de septiembre de 2002, informa la viabilidad de la conexión a la EDAR de la cuenca del Guadalest de las aguas residuales generadas por el Plan General, previa a la solicitud de conexión que se deberá efectuar en su día, siempre y cuando se procediese a las actuaciones necesarias en las instalaciones actuales, se cumplan las condiciones de vertido señaladas en el informe y se ingrese la cantidad resultante por las infraestructuras que precise la actuación a la Entidad de Saneamiento para lo que deberá suscribirse el oportuno convenio de cofinanciación entre la Entidad de Saneamiento y el Ayuntamiento de Benimantell.

- El Ayuntamiento de Polop remite escrito del alcalde, de 11 de junio de 1999, al que acompaña informe técnico comunicando que los límites no coinciden con los reales y que existe una zona lindando con Polop que es de suelo no urbanizable de régimen común, incompatible con la de Polop que es de suelo no urbanizable de protección forestal. La documentación remitida por el Ayuntamiento de Benimantell y diligenciada con fecha de aprobación plenaria de 2 de octubre de 2001 corrige la línea de límite entre los términos municipales y justifica la discrepancia entre categorías de suelo no urbanizable al definir Polop los suelos de especial protección por cota altimétrica.

- Ayuntamiento de Benifato solicita plano corregido con tramado que permita identificar correctamente la clasificación del suelo, con fecha 12 de junio de 1999.

- Ayuntamiento de Castell de Guadalest remite escrito del alcalde, de 19 de julio de 1999, al que acompaña informe técnico en el que dice que los límites del término son erróneos, que la base cartográfica es incorrecta y que hay que aplicar tramado a la leyenda de suelo no urbanizable de especial protección ecológico-paisajístico. La documentación aprobada en el año 2001 corrige el límite y refleja la trama de la leyenda.

- Ayuntamiento de Castell de Guadalest remite escrito del alcalde, de fecha 27 de diciembre de 2001, en el que solicita deje en suspenso de aprobación aquellos suelos del Municipio de Benimantell que pudieran afectar a la percepción visual que del B.I.C. se percibe desde el territorio. Desde el Servicio Territorial de Alicante se ha dado traslado del escrito a la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia y al Ayuntamiento de Benimantell. Al respecto, el representante de dicho Organismo en la Comisión informativa de Urbanismo manifiesta que la cuestión está fuera del ámbito de Bien de Interés Cultural delimitado para el Castillo de Guadalest.

Igualmente consta que con fecha 11 de mayo de 1999 y reiterado el 24 de julio de 2002 se ha solicitado informe a la Conselleria de Sanidad y Consumo y con fecha 11 de mayo de 1999 a la Confederación Hidrográfica del Júcar del Ministerio de Medio Ambiente en vista de la subsanación de las deficiencias mencionadas en el informe evacuado sobre las Normas Subsidiarias, el 21 de mayo de 1996; no consta la emisión de los citados informes habiendo transcurrido el plazo legalmente establecido. La petición ha sido reiterada desde el Servicio Territorial de Urbanismo y por el Ayuntamiento con fecha de entrada en el organismo de 24 de julio de 2002.

Asimismo, con fecha de 11 de mayo de 1999 el Ayuntamiento de Benimantell solicitó dictamen a los Ayuntamientos colindantes de Beniarda, Castell de Castells, Finestrat y Sella, sin que conste la emisión de los mismos y habiendo transcurrido el plazo legalmente establecido.

Consideraciones Técnico-Jurídicas

Primera- La tramitación ha sido correcta, conforme a lo preceptuado en el artículo 38, de la Ley 611994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU).

Segunda- La documentación está completa de acuerdo con lo establecido en el artículo 27 de la LRAU. No obstante, la última documentación aportada para subsanar deficiencias deberá remitirse debidamente diligenciada con la fecha de aprobación plenaria.

Tercera- Las determinaciones contenidas en el expediente pueden considerarse genéricamente correctas en vista de las exigencias de la política urbanística y territorial de la Generalitat tal y como se expone en el artículo 40 de la LRAU (apartados B y C del punto 1), toda vez que la documentación aportada por el Ayuntamiento el 18 de mayo de 2000, modificada y completada los días 3 de agosto y 29 de octubre de 2001, 19 de septiembre, 19, 20 y 26 de noviembre de 2002, subsana la mayor parte de las deficiencias señaladas en el acuerdo de la Comisión Informativa de 22 de abril de 2002 y en el punto segundo de la Declaración de Impacto Ambiental de 19 de julio de 2002. No obstante, a los efectos previstos en los apartados B y C del punto primero de dicho artículo, debe darse cumplimiento a las siguientes observaciones:

1. Justificar el cumplimiento de estándares dotacionales públicos en los suelos urbanizables ordenados pormenorizadamente. Para el sector 7 Morera de uso terciario deberá corregirse la ordenación pormenorizada del sector o definir únicamente la ordenación estructural.

2. Completar las determinaciones de los suelos urbanizables exteriores al casco reflejando la red estructural de conexión (forma de financiación y ejecución), justificando los criterios de sectorización de ambos sectores, adecuándolos al artículo 20 de la LRAU y 17 del RPCV y señalando el resto de la red primaria de los mismos y las determinaciones del artículo 20 del RPCV.

3. Subsanar las observaciones del informe desfavorable de la Oficina del Plan de Carreteras referidas a la definición de acceso a los sectores exteriores al casco.

4. Justificar el cumplimiento de las recomendaciones del informe emitido por Patrimonio Arqueológico de la Conselleria de Cultura y Educación de 25 de noviembre de 1999.

Cuarta- La Comisión Territorial de Urbanismo a propuesta del Director General de Urbanismo y Ordenación Territorial, es el órgano competente para la emisión de dictámenes resolutorios sobre la aprobación definitiva de Planes Generales de municipios de menos de 50.000 habitantes, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 55.1 y 39 de la LRAU, en relación con los artículos 9.1 y 10.a del Reglamento de los órganos Urbanísticos de la Generalidad Valenciana, aprobado por Decreto 77/96, de 16 de abril, del Consell.

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

Aprobar definitivamente el Plan General del municipio de Benimantell, supeditando su publicación y en consecuencia su eficacia hasta que se subanen la observaciones señaladas en las consideraciones técnico-jurídicas segunda y tercera.

Asimismo, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 41 de la LRAU, 165.1 c) del Reglamento de Planeamiento de la comunidad Valenciana y 8 b) del Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalidad Valenciana aprobado por Decreto 77/96, de 16 de abril, se delega en el Director General de Urbanismo y Ordenación territorial la facultad de comprobar que el citado acuerdo se cumplimiento de forma correcta y verificado esto, ordenar la publicación de la aprobación definitiva.

Contra el presente acuerdo que no agota la vía, administrativa, se podrá interponer recurso de alzada ante el Hble. señor Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes en el plazo de un mes, según disponen los artículos

114 y 115 de la Ley 30/1992, 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, de 13 de enero, y el artículo 14.2 del Reglamento de los Órganos Urbanísticos de la Generalidad Valenciana

Con fecha 12 de marzo de 2004, el Presidente de la Comisión Territorial de Urbanismo, resolvio:

Visto el acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 26 de noviembre de 2002, por el que se aprobó definitivamente el expediente de referencia, supeditando su publicación al cumplimiento de ciertas condiciones, así corno el informe técnico favorable a la documentación presentada por el Ayuntamiento con fecha 13 de enero y 5 de marzo de 2004, así como informes favorables emitidos el 16 de abril de 2003 por la Oficina del Plan de Carreteras, de la D.G. de Obras Públicas de la Conselleria de Infraestructuras y Transportes, y del 26 de noviembre de 2003 por la Dirección General de Política Lingüística y Patrimonio Cultural Valenciano de la Conselleria de Cultura, Educación y deporte, en el que se indica que cumplimenta en todos su: 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 Je la aprobación definitiva excusa su notificación individualizada.

Normas de protección de los elementos catalogados.

Artículo 1. Definición, objeto y ámbito de aplicación.

Las Normas de protección de los elementos catalogados, son las que se imponen a las edificaciones y construcciones, ya sea aisladamente o las incluidas en conjuntos, que se caracterizan por su singular valor arquitectónico, histórico o ambiental.

Estas Normas tienen por objeto regular la ejecución de obras en los edificios y elementos incluidos en el presente Catálogo. La aplicación e interpretación de estas Normas corresponde al Ajuntament de Benimantell, quien podrá recabar informes no vinculantes de la Conselleria de Cultura.

Artículo 2. Clasificación de los elementos catalogados.

Los elementos catalogados son los que se adjuntan en el anexo 2 del presente documento.

Artículo 3. Procedimiento previo a la solicitud de licencia.

Previamente a la petición de licencia de intervención en el patrimonio catalogado, deberá verificarse el siguiente trámite:

a. Presentación al Ajuntament de la documentación del inmueble que se especifica en el artículo 4 de las presentes Normas.

b. Los Servicios Técnicos Municipales realizarán el examen de la documentación e inspección del edificio o solar en cuestión, a partir de lo cual se emitirá informe previo sobre las obras admisibles o, si el caso lo requiere, recabar del peticionario informes técnicos de especialistas o la realización de las labores de inspección y excavación necesarias e imprescindibles para que se pueda valorar su interés histórico ó tipológico. A partir de ello, se propondrán -en su caso- las obras, recomendaciones o determinaciones que procedan.

c. El proyecto de obras o intervenciones a realizar que sirva de base para la solicitud de licencia, deberá ajustarse a las determinaciones contenidas en el informe de obras admisibles del apartado anterior.

Artículo 4. Documentación del inmueble en el procedimiento previo.

4.1. Cualquiera que sea el grado o envergadura de la intervención que se realice, la documentación constará de:

a. Planos de información del estado actual:

a.1. Plantas de los distintos niveles, incluyendo planta de cubiertas y sótanos a escala 1:50

a.2. Alzados exteriores e interiores a escala 1:50

a.3. Secciones longitudinales y transversales a escala 1:50

a.4. Sección constructiva y detalles de acabados interiores del edificio con indicaciones de pavimentación, revestimientos, carpinterías, barandillas, escaleras, etc a escala 1:20

a.5. Señalamiento de las partes, elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación, sustitución u otras intervenciones.

b. Documentación fotográfica del edificio en su conjunto y de los detalles interiores, fachadas, patios, colores, decoraciones, molduras, etc; así como del alzado de los edificios contiguos a la misma manzana o entorno y perspectivas de la calle o zona en que se encuentre.

4.2. En función del grado de protección del Patrimonio catalogado, podrá reducirse -a criterio de los Servicios Técnicos Municipales - la documentación citada en el punto anterior.

Artículo 5. Proyecto técnico. Otorgamiento de licencia de intervención.

Cualquier obra a realizar en el Patrimonio catalogado, incluso las obras menores, deberán ser dirigidas por facultativo competente y requerirán proyecto técnico visado por el Colegio Oficial respectivo. Excepcionalmente podrá autorizarse la realización de obras menores de escasa entidad sin proyecto técnico y, en su caso, sin dirección facultativa.

Por los Servicios Técnicos Municipales, se verificará la adecuación del proyecto técnico al informe previo referido en el artículo 3, y a las demás normativas que sean de aplicación. Tras ello, se emitirá el informe preceptivo para la concesión de la licencia.

Los elementos no permanentes de la fachada, tales como rótulos, banderines, anuncios, marquesinas y otros análogos, deberán respetar la composición de la misma y el entorno en que se ubican. Para su autorización deberá presentarse croquis en el que se justifique su adecuación a estas directrices.

Artículo 6. Categorías de protección.

Se establece cinco niveles de protección a efectos de la aplicación de las actuaciones previstas en el artículo 7 del presente Catálogo. En cada ficha de los anexos 4 y 5, se indica la adscripción de cada elemento catalogado a uno de los siguientes niveles de protección.

6.1. Protección Integral. (Nivel A)

Incluye a aquellos edificios o monumentos con interés destacado y singular, arquitectónico e histórico. Son identificativos de tipo e irreproducibles.

6.2. Protección General. (Nivel B)

Incluye edificios y elementos singulares por sus características especiales respecto a la representatividad histórica, relación con el entorno, cualidades arquitectónicas o por conformar el ambiente urbano en que se hallan

6.3. Protección Parcial. (Nivel C)

Incluye edificios que poseen elementos destacados en su composición susceptibles de ser protegidos por su valor arquitectónico, etnológico, decorativo, simbólico, histórico o ambiental.

6.4. Protección Ambiental. (Nivel D)

Incluye a los elementos, edificios o conjuntos de edificios cuyo especial valor arquitectónico, urbano, histórico o ambiental es debido no solo a los valores intrínsecos de dichos edificios aisladamente considerados, sino -fundamentalmente- a la calidad de los espacios que conforman.

6.4. Protección Arqueológica. (Nivel E)

Afecta al conjunto de yacimientos arqueológicos inventariados y es independiente de la clase de suelo en la que estos se sitúen, Así como otras normas de protección a que puedan someterse.

Artículo 7. Tipos de actuación.

Se establece un orden creciente de actuaciones posibles referido a la globalidad de los edificios y construcciones, ordenado en función del nivel de intervención transformadora del edificio o construcción original.

7.1. Conservación.

Incluye obras normales de mantenimiento, reparación o consolidación de edificios, necesario para satisfacer la obligación de los propietarios de mantenerlos en condiciones de uso, seguridad, salubridad y ornato público.

Son obras de conservación las siguientes:

- Limpieza y pintura del edificio, así como el repaso de carpinterías.
- Reparación de daños locales menores en cubierta, revestimientos y acabados.
- Eliminación de humedades.
- Reposición de instalaciones.
- Reparación y refuerzo de estructuras y fábricas.
- Reposición de elementos desaparecidos.

7.2. Restauración.

Incluye, además de las obras del tipo anterior, las tendentes a recuperar la configuración original del edificio o parte del mismo, compatibilizando las distintas actuaciones históricas que sobre él se hayan realizado, suprimiendo los elementos perturbadores que impidan su correcta lectura.

Son obras de restauración las siguientes:

- Reposición de cuerpos, partes o elementos ruinosos.
- Supresión de elementos impropios.

7.3. Rehabilitación.

Incluye, además de las obras de los tipos anteriores que requieran sus partes significativas, las tendentes a la mejora del edificio para sus usos actuales que le sean compatibles, así como su adecuación a las normas de habitabilidad vigentes.

Deberá garantizarse lo siguiente:

- Mantenimiento del esquema tipológico característico del edificio, de su definición volumétrica, de sus fachadas representativas y sus detalles ornamentales.
- Mantenimiento, de forma visible e inalterada, de los elementos internos que revistan interés histórico, arquitectónico u ornamental, reduciendo a los casos imprescindibles su traslado del emplazamiento original.
- La no alteración de la fisonomía exterior del edificio en la implantación de nuevas instalaciones.

Son obras de rehabilitación las siguientes:

- Redistribución y modificación de los elementos generales de acceso, circulación, iluminación y ventilación interior.
- Sustitución, supresión o ejecución de nuevos forjados a distinta cota.
- Sustitución interior y exterior de carpinterías, cerrajerías, revestimientos o acabados.
- Sustitución de cubiertas.
- Implantación de nuevas instalaciones y sustitución de las existentes.

7.4. Reestructuración.

Incluye todo tipo de obras que no supongan merma de los elementos catalogados protegidos específicamente, siempre y cuando garanticen la integración coherente y la satisfacción de las servidumbres tipológicas que éstas imponen.

Se admite la demolición de las partes o elementos no protegidos del edificio y la construcción en su lugar de otros nuevos, según los parámetros definidos por el Plan y una altura máxima definida por los propios elementos homónimos de las partes o cuerpos a preservar de la demolición.

7.5. Nueva planta.

Conjunto de actuaciones tendentes a sustituir el edificio completo por otro de nueva planta, o bien la construcción de edificios a partir de suelo exento de persistencias arquitectónicas de interés.

Artículo 8. Actuaciones permitidas en el patrimonio catalogado.

Normas de aplicación directa para cualquier bien catalogado.

1. En cualquier elemento o espacio catalogado se anulará la posibilidad de instalar rótulos, carteles o similares excepto en casos excepcionales bajo autorización expresa.

2. La protección afectará a toda la parcela donde esté el elemento catalogado.

3. Las obras de reforma de plantas bajas de elementos catalogados, no podrán cambiar la geometría y composición inicial de los huecos, si no es para recuperar su composición inicial o coherente perdida en una actuación anterior.

4. En edificaciones con protección de Grado 4, si se diera el caso de obras de reconstrucción, sustitución o nueva planta, que conllevasen demolición de algunas o varias partes, bajo la declaración de ruina instada de parte. Deberá instarse en el mismo acto tanto la declaración de ruina como la obra, adjuntando planos de estudio actual y documentación fotográfica suficiente que garanticen la comprobación de reconstrucción e intervenciones admisibles.

De forma general, en cualquier caso de ruina de un edificio catalogado en el que se declare la situación legal de ruina conforme al artículo 60 de la LRAU se estará a lo dispuesto en el artículo 90.5 de dicha Ley.

5. En elementos catalogados de grado 1,2 y 3 deberán mantenerse genéricamente el tipo de materiales y calidades que caractericen cada fachada, no pudiéndose emplear otros diferentes.

6. En las zonas de protección arqueológica se estará a las siguientes condiciones específicas:

- Cualquier solicitud de licencia de edificación, infraestructura o actividad a radicar en estas áreas, deberá ser previamente informada por técnicos del órgano competente de la Conselleria de Cultura, en el plazo de un mes, quedando condicionada la correspondiente concesión al contenido positivo del mencionado informe.
- Los trabajos de explanación y vaciado o cualquier otro que suponga la alteración de las restantes naturales deberán ser supervisadas por personal del mismo organismo, a instancia municipal.
- La aparición de cualquier hallazgo arqueológico implica la paralización de las obras y su notificación al Ayuntamiento en el plazo de 48 horas. La reanudación de aquellas si procede, será dictada expresamente por el órgano municipal competente, tras la adopción de medidas que tiendan a preservar los hallazgos.
- Si estos fueran de importancia suficiente, podrá dictarse la anulación de la licencia, lo que dará derecho a la indemnización legal correspondiente.
- Estas normas se aplicarán igualmente en suelo urbano y urbanizable que se vean afectados por áreas de protección arqueológica.
- En cualquier caso la aparición de un hallazgo estará sujeta a lo que dicta la Ley de Patrimonio Histórico Artístico 16/1985, la Orden de 31 de julio de 1987, de la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia, que regula las condiciones de autorización para la realización de trabajos arqueológicos y a la Ley 4/1998, de junio del Patrimonio Cultural Valenciano en lo que se refiere a las actuaciones arqueológicas previas a la ejecución de las obras

Las obras que se podrá ó habrá que realizar en cada edificio o elemento concreto, dependerá de la categoría de protección asignada según se especifica en el presente artículo y de las indicaciones particularizadas que para cada elemento- puede especificarse en su ficha correspondiente.

8.1. Obras en edificios con protección integral.

El nivel máximo de las obras posible sobre el edificio o construcción será el de restauración.

Podrá admitirse obras de rehabilitación con modernización mínimas cuando fuesen imprescindibles para garantizar la adecuación de las condiciones de habitabilidad a un uso concreto permitido, así como en lo referente a instalaciones, siempre y cuando se garantice la compatibilidad de tales intervenciones con la reposición, devolución o conservación de las características originales del edificio o construcción, objetivo básico de la restauración.

8.2. Obras en edificios de protección general.

El nivel máximo de las obras posibles sobre el edificio o construcción será el de rehabilitación, permitiéndose actuaciones que no alteren aquellas características por las que ha merecido la protección. El nivel de rehabilitación admisible para cada cuerpo o parte de la edificación dependerá fundamentalmente de sus condiciones de habitabilidad, adecuación a los usos permitidos y afección al valor arquitectónico del edificio, así como de su adecuación al ambiente.

Sobre el ámbito para el que se plantee las obras de rehabilitación, el Ajuntament de Benissa podrá imponer las de restauración que estime necesarias, para garantizar la recuperación de los valores arquitectónicos del edificio. Con carácter excepcional, y cuando lo aconsejase las malas condiciones de estabilidad o habitabilidad, podrá autorizarse

obras de reestructuración sobre cuerpos, partes o elementos de la edificación con la condición de que sean escasamente trascendentes en la configuración tipológica y estilística del edificio en su conjunto así como de escasa entidad métrica sobre el conjunto total del edificio.

8.3. Obras en edificios de protección parcial.

El nivel máximo de las obras posibles, entendido sobre la globalidad del edificio será el de reestructuración.

Los cuerpos o partes sobre los que recae la protección tendrán el mismo tratamiento que los edificios objeto de protección general, por lo que para ellos el nivel máximo de las obras posibles será el de rehabilitación, pudiéndose imponer las obras de restauración que se estime necesarias.

8.4. Obras en edificios de protección ambiental.

Se permite cualquier tipo de actuación de sustitución total o parcial, siempre que se integre la obra nueva con el resto del conjunto

Artículo 9. Deber de conservación y ayudas públicas a la rehabilitación.

Todo propietario tiene la obligación de mantener los inmuebles en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato.

La cuantía a que alcanza este deber normal de conservación será la que se establezca en la legislación vigente y -subsidiariamente- será hasta el 50% del valor de reposición del inmueble en cuestión.

El Ajuntament de Benimantell bonificará, en la medida mas amplia posible, las licencias de obra que tengan por objeto la conservación, restauración o rehabilitación de edificaciones catalogadas en este documento.

Anexo 1. Cuadro-resumen de actuaciones permitidas según la categoría de protección.

ACTUACIONES	PROTECCIÓN INTEGRAL. A	PROTECCIÓN GENERAL. B	PROTECCIÓN PARCIAL. C	PROTECCIÓN AMBIENTAL.	PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA
CONSERVACIÓN	1	1	1	1	1
RESTAURACIÓN	1	1	1	1	1
REHABILITACIÓN	1	1	1	1	1
REESTRUCTURACIÓN	2	2	1	1	1
NUEVA PLANTA.	2	2	2	1	2

Nota: El código empleado es el siguiente:

ACTUACIÓN PERMITIDA	1
ACTUACIÓN NO PERMITIDA	2

Anexo 2. Listado de elementos catalogados.

- 1. Iglesia de Parroquial de Sant Vicent Martir
- 2. "Font de baix"
- 3. "Llavador.
- 4. "Clot de la neu" de Salines
- 5. "Clot de la neu" de Sanchet
- 6. "Penya el Castellet"
- 7. Castillo de la "Penya el Castellet"
- 8. "Pí Ver"
- 9. "Mogote Forestal de Ondarella"
- 10. "Pinar del Sabater"
- 11. El "Casco Histórico".
- 12. El Mas y el Molí de Ondara.
- 13. El Mas de Benialet.

Son Bienes de Relevancia Local los elementos catalogados en el Inventario General de Yacimientos Arqueológicos en la Comunidad Valenciana de la DGPA, que además se consideran zonas arqueológicas.

- 11. El "Casco Histórico".
- 12. El Mas y el Molí de Ondara.
- 13. El Mas de Benialet.

Está catalogado coo Bien de Interés Cultural:

- 7. Castillo de la "Penya el Castellet"

Anexo 3

Fichas de elementos catalogados.

FICHA Nº	ELEMENTO CATALOGADO	TIPO DE SUELO
1	IGLESIA PARROQUIAL DE SAN VICENTE MARTIR	SUELO URBANO
2	FONT DE BAIX	SUELO NO URBANIZABLE DE RÉGIMEN COMÚN
3	LLAVADOR	SUELO URBANIZABLE «SECTOR CAMARI»
4	CLOT DE LA NEU DE SALINES	SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN ECOLÓGICO PAISAJÍSTICA
5	CLOT DE LA NEU DE SANCHET	SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN ECOLÓGICO PAISAJÍSTICA
6	PENYA EL CASTELLET	SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN ECOLÓGICO PAISAJÍSTICA
7	CASTILLO DE LA PENYA EL CASTELLET	BIC SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN ECOLÓGICO PAISAJÍSTICA
8	PÍ VER	SUELO NO URBANIZABLE DE RÉGIMEN COMÚN
9	MOGOTE FORESTAL DE ONDARELLA	SUELO NO URBANIZABLE DE RÉGIMEN COMÚN
10	PINAR DEL SABATER	SUELO URBANIZABLE «SECTOR ONDARELLA»
11	EL CASCO HISTÓRICO	BRL SUELO URBANO
12	MAS MAS EL MOLÍ DE ONDARA	BRL SUELO NO URBANIZABLE DE RÉGIMEN COMÚN
13	EL MAS DE BENIALET	BRL SUELO NO URBANIZABLE DE RÉGIMEN COMÚN

Directrices de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio (DEUT).

I- Documento de criterios y objetivos.

El documento de criterios y objetivos se redacta con independencia de la Memoria y expresa las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio (DEUT).

Tiene carácter normativo y eficacia vinculante.

Las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio (DEUT) y su finalidad.

El Plan General previene la posible alteración o mejora de sus determinaciones que puede producirse por aprobación de Planes Parciales y de Reforma Interior que lo mejoren en alguna determinación. Las DEUT tienen por objeto limitar el alcance de dichas modificaciones identificando los objetivos fundamentales del Plan General, no modificables, y diferenciándolos de sus previsiones instrumentales, susceptibles de ser modificadas con mejoras alternativas que persigan la misma finalidad.

Contenido y forma de las DEUT.

Las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio (DEUT) son aquellas determinaciones dimanantes de los criterios y objetivos perseguidos en la elaboración del Plan. No podrán ser alteradas con motivo de modificaciones o del planeamiento de desarrollo del Plan General.

Las DEUT diagnostican los principales problemas y formulan los objetivos territoriales prioritarios de la ordenación urbanística. Es impropio de las DEUT la regulación directa del uso de terrenos y construcciones y las determinaciones de detalle.

Las DEUT se ciñen a los aspectos más relevantes de la estructura territorial. Se formulan atendiendo a las características del término municipal de Benimantell, evitando sustanciarse en meras declaraciones de principio o postulados teóricos.

En particular, dejan constancia de la finalidad perseguida con la clasificación del suelo como «no urbanizable» o «urbanizable», en sus distintas categorías y áreas territoriales y valoran, limitan y encauzan los eventuales cambios de planeamiento tendentes a reclasificar suelo que puedan sobrevenir.

II- Las DEUT del Plan General de Benimantell.

A continuación, se definen las DEUT estableciendo los objetivos fundamentales, así como, en su caso, aquellas determinaciones que sean susceptibles de ser modificadas con alternativas que, con los mismos criterios y persiguiendo idénticos objetivos, mejoren la ordenación definida. Definiremos los criterios y objetivos del Plan General referidos básicamente a la Ordenación estructural, y por tanto, el Plan General de Ordenación Urbana de Benimantell establece las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio municipal (DEUT) siguientes:

Directriz primera- Trazado de la red viaria estructural.

La red viaria estructural queda definida en el plano de ordenación estructural O-1.

Como criterio y objetivo fundamental está el de interrelación entre las distintas zonas de ordenación y de estas con la red básica de dotaciones. En todos los tramos comprendidos en suelos urbanos y urbanizables no tendrá carácter de vía de tráfico rápido.

No puede suprimirse, pero si modificarse siempre que se mantenga la posición y calidad de los trazados y su carácter ordenador y estructurante. Los trazados de las vías

de titularidad no municipal se deberán adaptar a los proyectos aprobados por los órganos competentes.

Directriz segunda- Criterios de clasificación de suelo no urbanizable.

La clasificación del suelo no urbanizable se lleva a cabo atendiendo las determinaciones establecidas por el artículo 1 de la Ley 4/1992. En la categoría de protección común se incluyen los suelos que, según el Estudio del Medio Físico realizado, tienen menor calidad ambiental; incluyéndose los suelos de mayor calidad ambiental y forestal, así como los cauces públicos, como de protección especial. La especial protección viene dada, por tanto, por la voluntad del planeamiento de preservar de la urbanización y de la implantación de cualquier tipo de actividad o instalación que no sean las previstas por las Normas Urbanísticas expresa y excepcionalmente, por ser necesarias para su mejor conservación y para el disfrute público compatible con los específicos valores de los suelos con mayor valor ecológico del municipio.

Directriz tercera- Mantenimiento del suelo no urbanizable común.

El suelo no urbanizable común mantendrá la clasificación del suelo al menos hasta que esté desarrollado el suelo ordenado pormenorizadamente a nivel de urbanización y construido un mínimo del 50% de la edificabilidad del sector "Morera", y además esté programado el suelo urbanizable "Ondarella". Cumpliendo las circunstancias anteriores, se podrá clasificar como suelo urbanizable el suelo no urbanizable común colindante a la red primaria estructural de dotaciones viarias colindantes con la CV-70 y la vía que une la CV-70 con Benifato (vial estructurante que pasa por El Moli d´Ondara), y el camino rural que une Benimantell con la partida Rural del Moli d´Ondara, con las condiciones siguientes:

- El uso será residencial, dotacional o terciario. La edificabilidad y aprovechamiento tipo no superará la de los sectores colindantes.
- El nuevo suelo propuesto deberá estar delimitado por ejes viarios o de acuerdo con lo establecido por el artículo 20 de la L.R.A.U.
- Deberán contemplarse las medidas compensatorias correspondientes de acuerdo con el Ayuntamiento, de conformidad con lo previsto por el artículo 55.5 de la L.R.A.U.

El desarrollo de nuevos suelos urbanizables (periféricos) no dependerá del desarrollo de los sectores de suelo urbanizable que rodean al núcleo urbano de población (Calvari, Serrella, Planet 1, Planet 2 y Barranc) por entender que estos configuran una prolongación del casco tradicional o que cumplen la funcionalidad de definir y/o cerrar la trama urbana existente, no teniendo relación alguna con el desarrollo de suelos urbanizables de "segunda" residencia, como son los que se pueden establecer en la periferia al casco.

Directriz cuarta- Mantenimiento del suelo de especial protección.

Los suelos no urbanizables de especial protección mantendrán ésta durante la vigencia del Plan General, salvo condicionamientos derivados de la legislación y política urbanística de carácter supramunicipal.

Directriz quinta- Aprovechamiento.

Los aprovechamientos tipo de los suelos urbanizables se mantendrán y sólo serán modificables con el cumplimiento de las imposiciones legales.

Directriz sexta- Prohibición de clasificación de suelo.

Queda prohibida la reclasificación como urbanizable del suelo que haya sido objeto de incendio o de tala indiscriminada de arbolado.

Directriz séptima- Fomento turístico, deportivo e industrial (de baja densidad)

Como excepción a la directriz tercera, podrá reclasificarse suelo no urbanizable común para fomento de la actividad turística hotelera, deportiva e industrial (de baja intensidad)

- El nuevo suelo propuesto deberá estar delimitado por ejes viarios o de acuerdo con lo establecido por el artículo 20 de la L.R.A.U.
- Deberán contemplarse las medidas compensatorias correspondientes de acuerdo con el Ayuntamiento, de conformidad con lo previsto por el artículo 55.5 de la L.R.A.U.

Directriz octava- Criterio de clasificación de suelo urbanizable.

El suelo urbanizable clasificado por el Plan General viene determinado por las previsiones de crecimiento previstas de suelo residencial como implantación de suelo terciario, que se adapta y acomoda al crecimiento del núcleo urbano (sectores: Calvari, Serrella, Planet 1, Planet,2 y Barranc) así como al eje vertebrador de canalización del tráfico CV-70 (sectores: Morera y Ondarella), cumpliendo así éste su función vertebradora junto a la reguladora de la clasificación de suelo.

Concretamente los criterios de Clasificación de cada uno de los suelos urbanizables que determina el PGOU de Benimantell son:

Para los sectores Calvari y Serrella la oportunidad de culminar la trama urbana, apoyada sobre dos viales prácticamente consolidados.

Para los sectores Planet 1, Planet 2 y Barranc, la posibilidad de evolución urbanística y desarrollo de las edificaciones hacia una zona de topografía suave y buena orientación que permita el desarrollo de una tipología (mayoritariamente) residencial aislada "dentro" de la propia población, sin desvirtuar el carácter urbano del entorno.

El Sector denominado "Morera" se justifica por la voluntad de introducir en el desarrollo de la población, un uso Terciario (Hoteles, Residencias de la 3ª Edad, ...) del cual se adolece no solo en la población sino en el resto de los municipios colindantes del Valle de Guadalest.

El Sector de Suelo Urbanizable no Pormenorizado denominado "Ondarella" obedece a la necesidad de procurar un suelo de desarrollo residencial aislado (de segunda residencia) que quede regulado dentro del PGOU, huyendo de la tipología urbanística de los años 70 que generaron la aparición de un "núcleo" de viviendas diseminadas sin ordenación ni infraestructuras.

En las condiciones para el desarrollo de las U.E. de cada sector se especifican las determinaciones de infraestructura necesarias a desarrollar por cada sector y su interrelación con el resto de los sectores colindantes.

Título I- Generalidades

Capítulo I- Ámbito de aplicación.

Artículo 1º.-Ámbito de aplicación.

1- Las presentes Normas Urbanísticas establecen la clasificación del suelo y la reglamentación detallada de usos, volúmenes y condiciones de edificación del término municipal de Benimantell, con sujeción a la legislación urbanística, sus reglamentos y demás normativa aplicable. Por tanto, se regirán obligatoriamente por estas Ordenanzas, la utilización, uso y edificación del suelo en todo el término municipal.

En defecto de norma directamente aplicable, regirán los preceptos contenidos en otros instrumentos urbanísticos de aplicación, los principios informantes del Plan General, los de la legislación urbanística vigente y los generales del derecho.

Las referencias a preceptos legales y reglamentarios vigentes, se entenderán hechas sin perjuicio de la aplicación de preceptos de derecho necesario que se dicten con posterioridad.

2- A efectos de aplicación de estas Normas, sólo son válidos los documentos auténticos del Plan General, de los cuales un ejemplar legalizado y diligenciado se conserva en el Ayuntamiento. Cualquier persona podrá obtener certificación de los extremos que le interesen de dicha copia legalizada, sin perjuicio de la tasa que imponga el Ayuntamiento por la prestación del servicio. Las informaciones urbanísticas extendidas por el Ayuntamiento, se referirán al régimen urbanístico aplicable en el momento de su expedición y, en ningún caso, dada su naturaleza meramente informativa, conferirán derecho alguno a favor de su peticionario.

3- El contenido del Plan General lo integran los siguientes documentos: Memoria informativa, Memoria justificativa, Planos de Información, Estudio de Impacto Ambiental, Normas Urbanísticas, Planos de Ordenación y Catálogo. La documentación del Plan General constituye una unidad coherente en su conjunto. En caso de discrepancia o contradicción se atenderá para resolverla, por este orden, a lo expresado en las Normas Urbanísticas, Planos de Ordena-

ción y Memoria, correspondiendo la interpretación del Plan General en todo caso al Ayuntamiento.

Cuando existan contradicciones gráficas entre planos de distinta escala, se estará a lo que conste en los planos que reflejan la ordenación de forma más pormenorizada y a escala menos reducida.

En cualquier caso, si hubiese contradicciones o dudas en la regulación de las previsiones de este Plan General entre los distintos documentos del mismo, se considerará válida la determinación que implique espacios públicos o de interés público de mayores dimensiones, y una menor densidad de viviendas o menores índices de aprovechamiento privado de cualquier tipo.

Los acuerdos, resoluciones, dictámenes o informes municipales que tengan el carácter de precedente a estos efectos interpretativos, deberán sistematizarse y constituirán un documento accesible a cualquier administrado.

Capítulo II- Vigencia y revisión.

Artículo 2- Vigencia.

El presente Plan General será inmediatamente ejecutivo, desde la mera publicación del contenido del acuerdo de su aprobación definitiva, pero solo por lo que se refiere a la legitimación de expropiaciones para ejecutar las obras públicas en él previstas, así como a la clasificación del suelo y la sujeción de éste a las normas legales de ordenación de directa aplicación.

El presente Plan General, de conformidad con el artículo 49 de la Ley Estatal 7/85 de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, en relación con los artículos 65.2 y 70.2 del mismo texto legal, entrará plenamente en vigor a los quince días de la publicación de la resolución aprobatoria con transcripción de sus Normas Urbanísticas en el Boletín Oficial de la Provincia, aunque adicionalmente será precisa la publicación de una reseña del acuerdo aprobatorio en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana.

La aprobación del presente Plan General implicará la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.

El Plan General prevé la expansión urbana para un horizonte de diez años.

Su vigencia es indefinida, salvo la de los Programas que será la que en ellos se establezca; vincula tanto a los particulares como a la Administración.

No se aceptarán modificaciones que propongan un modelo territorial distinto al propuesto por este Plan General.

Toda alteración de la ordenación establecida por el Plan General que aumente el aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno o desafecte suelo de destino público, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, sin aumentar este en detrimento de la mayor realización posible de los estándares legales de calidad de la ordenación.

La modificación del Plan que conlleve diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos, requiere previo informe favorable del Consejo Superior de Urbanismo (hasta que se constituya este organismo, el ejercicio de sus funciones corresponde al Conseller competente en materia de Urbanismo, previo informe de la Comisión Territorial de Urbanismo).

El cambio o sustitución de determinaciones en el Plan General exige cumplir el mismo procedimiento legal previsto para su aprobación. Se exceptúan de esta regla las modificaciones que se produzcan por aplicación del artículo 20 de la Ley del suelo no urbanizable 4/1992, de la Generalitat Valenciana. Las determinaciones cuyo objeto sea realizable mediante una o varias Declaraciones de Interés Comunitario de las reguladas en la citada Ley 4/1992, se aprobarán conforme a ésta, evitando establecerlas mediante modificaciones parciales del Plan General.

Se prohibe toda nueva determinación de planeamiento de clasificación de suelo que suponga la conversión o inclusión directa de suelo no urbanizable en la clase de suelo urbano.

Toda modificación o revisión de la ordenación urbanística que implique reclasificación de suelo no urbanizable en urbanizable, deberá tramitarse observando la legislación sobre evaluación de impacto ambiental. Este tipo de modificaciones o revisiones en ningún caso podrá ser objeto de aprobación cuando la reclasificación en que consista tenga por objeto legitimar la ejecución de actuaciones integrales que puedan ser realizadas al amparo de lo establecido en el artículo 20 de la Ley 4/1992 antes comentada.

Durante el periodo de vigencia de este Plan General, sólo podrán tramitarse modificaciones del mismo que, fundándose en una urgente e inaplazable necesidad o interés públicos supongan, aislada o acumulativamente, la reclasificación de suelo no urbanizable determinante como máximo de una edificabilidad equivalente al 20% de la atribuida a las restantes clases de suelo, computada siempre tanto en su totalidad como para cada uso predominante. Toda reclasificación que exceda de éste límite requerirá su tramitación como revisión del Plan General, salvo que fuera consecuencia de una Declaración de Interés Comunitario acordada conforme al artículo 20 de la Ley 4/1992. En todo caso las modificaciones reclasificatorias de suelo no urbanizable deberán motivar suficientemente la necesidad o el interés público a que obedezcan y el carácter inaplazable y urgente de su satisfacción, así como justificar la coherencia de la resolución adoptada con el modelo y la estrategia territorial vigente, en los que deba integrarse.

No obstante lo dispuesto en los párrafos anteriores, una vez que hayan sido realizadas completamente las correspondientes actuaciones, podrá clasificarse como suelo urbano:

a)- Los terrenos correspondientes a las actuaciones previstas en el artículo 18.4 de la Ley 4/1992.

b)- Los terrenos correspondientes a las actuaciones reguladas en el artículo 20 de la Ley 4/1992, siempre que así se hubiera previsto en la pertinente Declaración de Interés Comunitario.

Artículo 3- Revisión.

Se procederá obligatoriamente a la revisión de este Plan General, si de da cualquiera de las siguientes circunstancias:

1- Si con el transcurso del tiempo queda patente que las previsiones son excesivas con imposibilidad de cumplirlas a piazo, en cuanto a la calificación del suelo en orden a dotaciones y equipamientos en relación con el índice de construcción y con el índice de crecimiento o decrecimiento demográfico, o por defecto en las implantaciones industriales que hagan prever un cambio de uso o destino del suelo, todo ello apreciado por el Ayuntamiento, y cualquier otra circunstancia análoga que suponga una notable alteración de las condiciones tenidas en cuenta al elaborarse el planeamiento.

2- Cuando se agote la capacidad del Plan o exista desfase en relación con los nuevos condicionantes, o falte suelo con ordenación pormenorizada.

3- El Plan General puede ser modificado por Planes Parciales o de Reforma interior, remodelando las originarias previsiones, en los supuestos establecidos por el artículo 54.2 de la LRAU.

4- Sobre suelo no urbanizable común está previsto delimitar áreas de reserva de suelo para construir Patrimonio Municipal de Suelo o Patrimonio público de suelo de la Generalitat Valenciana de conformidad con la Disposición Adicional octava de la Ley 4/1992, de 5 de junio de la Generalitat Valenciana sobre suelo no urbanizable. La delimitación de Areas de reserva podrá efectuarse mediante el trámite de revisión del Programa de Actuación. En cualquier caso la delimitación de Areas de reserva no supone modificación ni revisión del planeamiento por estar previsto desde el propio Plan General.

Ningún instrumento de desarrollo del Plan General puede alterar las siguientes determinaciones de ordenación estructural:

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

Ordenación del suelo no urbanizable.

2. Delimitación de sectores definitorios de ámbitos mínimos del planeamiento parcial o de reforma interior.

3. Tratamiento de los bienes de dominio público no municipal.

4. Establecimiento de áreas de reparto y determinación de los aprovechamientos tipo.

5. Tipologías, densidades máximas, y para Planes Parciales y Estudios de Detalle, coeficiente de máxima edificabilidad.

Capítulo III- Terminología de conceptos.

Artículo 4- Terminología de conceptos.

Las expresiones, términos y palabras empleados en la presente reglamentación tienen el sentido de la aplicación que respectivamente se le atribuyen a continuación.

Actividades inocuas: se consideran inocuas las actividades en las que no cabe presumir que vayan a producir molestias, alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente, ocasionar daños a bienes públicos o privados, no entrañar riesgos para las personas. Son las que conviven normalmente con los edificios habitados, con un grado presumible de molestias perfectamente soportable.

Actividades insalubres: las que dan lugar a desprendimiento o evacuación de productos que resulten directa o indirectamente perjudiciales para la salud humana o calidad del medio ambiente, según quedan determinadas en el Reglamento de Actividades.

Actividades molestas: instalaciones, establecimientos, actividades, industrias o almacenes públicos o privados que constituyen una incomodidad por los ruidos o vibraciones, humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión que emiten o por las sustancias que eliminan, según quedan determinadas en el Reglamento de Actividades.

Actividades nocivas: las que por las mismas causas ocasionan daños a las personas, la riqueza agrícola, forestal, pecuaria o piscícola, según quedan clasificadas en el Reglamento de Actividades.

Actividades peligrosas: las que tienen por objeto fabricar, manipular, expender o almacenar productos susceptibles de originar riesgos graves por explosiones, combustiones, radiaciones u otros de análoga importancia par las personas o bienes según quedan clasificados en el Reglamento de Actividades.

Actividades reglamentadas públicas: aquellas actividades que requieren una autorización especial, incluso por distintos organismos con competencia concurrente o compartida, como cines, piscinas, bares, pubs, tocadiscos en lugares públicos, casas de juegos autorizados, etc, sujetas al Reglamento de Policía de Espectáculos.

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

Alineación de calle o exterior: líneas señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a espacios libres públicos o viales y los espacios de edificabilidad, ya sean estos pertenecientes a personas o entidades públicas o privadas.

Alineaciones de fachadas: en aquellos casos en que las Ordenanzas obliguen a retirar las nuevas edificaciones de la alineación oficial, se llama alineación de fachadas a la línea en que dentro de la zona de propiedad particular deben situarse las fachadas exteriores de los edificios que se construyan.

Alineación interior o de patio de manzana: se denomina así a la línea señalada en los planos o proyectos oficiales a que deben sujetarse las fachadas interiores de los edificios para formar los patios de manzana dentro de las propiedades particulares. Puede referirse a la planta baja o a todas o varias plantas de pisos.

Alineación de calle: líneas que señalan el límite entre los espacios públicos destinados a calles, plazas, aparcamientos públicos de superficie y espacios libres, y los solares, ya sean éstos pertenecientes a personas o entidades públicas o privadas.

Alineación oficial de calle: es la resultante de la determinación sobre el terreno de las alienaciones correspondientes a la red viaria, grafiadas en los correspondientes planos o proyectos aprobados oficialmente. (Instrumentos de planeamiento vigentes). Podrá coincidir o no con las alienaciones actuales.

Altillos: entreplantas situadas como elementos accesorios e inseparables de las plantas bajas y con una ocupación parcial de las mismas.

Altura de la edificación: es la distancia vertical en el plano de fachada medida desde la cara inferior del último forjado hasta la rasante de la acera en dicho punto.

Altura máxima de edificación:

1- En edificación cerrada:

se define por una paralela a la rasante y contenida en el plano vertical que a su vez contiene a la alineación correspondiente de fachada.

La edificación debe de quedar englobada (excepción hecha de aquellas construcciones que se permitan por encima de esta altura máxima, por una parte, y de los vuelos sobre la alineación que se permitan por otra), por el plano de la alineación y el plano normal a éste, cuya intersección es precisamente la línea de altura máxima anteriormente definida.

2- En edificación abierta- en suelo urbano-:

viene definida por un plano horizontal, situado por encima, y precisamente a una distancia igual a la altura máxima, del plano medio, tal y como de define éste a continuación:

- Solar recayente a una sola calle: (una sola fachada) El plano medio se sitúa a una cota semisuma de las cotas de altura a que están situados los dos puntos extremos de la fachada, siempre que la diferencia de niveles entre ambos puntos sea inferior a 120 centímetros.

- Si la diferencia entre los dos puntos del plano de fachada con cotas externas es superior a 120 centímetros se dividirá la longitud horizontal de la fachada en el número de tramos necesarios de modo que las diferencias entre las cotas extremas de cada tramo sean iguales o inferiores a 120 centímetros y se medirá y aplicará la altura normativa de la edificación expresada en el punto anterior.

- Solar recayente a dos calles (dos fachadas) El plano medio se sitúa a una altura media respecto a las cotas de los cuatro puntos que definen los dos segmentos (no necesariamente rectilíneos) de fachada. En este caso es condición indispensable que ambas fachadas sean iguales o superiores a la considerada como mínima, según el tipo de edificación, y que el círculo mínimo pueda recorrer un lindero, desde una a otra fachada, sin cortar al otro lindero. En el primer caso, esto es cuando una de las dos fachadas no posea la longitud considerada como mínima, el solar o parcela se considerará (a efectos de altura máxima) recayente tan sólo a la fachada que si cumpla dicha condición. En el segundo caso, existirán dos planos medios y la altura máxima se definirá a partir del plano más bajo de los dos.

- Solar recayente a tres calles (tres fachadas) Se aplicarán los mismos criterios que en el caso anterior.

- Solar recayente a cuatro calles (todos los linderos son fachada) Se aplicarán los mismos criterios que en el caso b)

- Solar con un lindero o más a espacio libre no edificable. El plano medio se señalará tomando, según los criterios anteriores, además de las alineaciones a calles, estos linderos como si se tratase de alineaciones, sin que en este caso sea preciso aplicar los mecanismos correctores previstos en el caso b). Por encima de esta altura máxima se podrán disponer aquellas construcciones que se permitan con carácter general.

3- En suelo no urbanizable:

en este tipo de suelo, la altura máxima se concreta por una superficie, igual a la del terreno que haya de servir de base de la edificación, trasladada en vertical una distancia igual a la definida como altura máxima. La totalidad de la edificación ha de quedar por debajo de dicha superficie, excepción hecha de las construcciones especiales a las que, en razón de su función, requieran mayor altura.

Altura de cubierta o de coronación: es la que se mide hasta el nivel superior de los petos de protección de cubierta o hasta la cumbrera de ésta y, en todo caso, hasta el punto más elevado de la edificación.

Altura de planta: la altura de planta es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

Altura libre de planta: es la distancia de la cara superior del pavimento a la inferior del techo o cielo raso de la planta correspondiente.

La altura libre mínima para piezas habitables se fija en 2,50 metros al menos en el 75% de su superficie útil, salvo en garajes, pasillos y aseos que será de 2,20 metros y en el uso de oficinas que será de 2,40 m.

Ancho de vial en un punto: se entiende por ancho de vial en un punto de una alineación a la menor de las distancias entre dicho punto y la alineación opuesta del mismo vial.

Ancho de vial en un tramo: se entiende por ancho de vial en un tramo de una alineación a la media ponderada de los anchos de vial de los diferentes puntos del tramo.

Atico: Se entiende por ático la última planta de un edificio, coincidente con la planta de terrado o azotea, cuando su superficie edificada es inferior a la de las restantes plantas, y su fachada se encuentre retirada de los planos de fachada del edificio, recayentes a vía pública o a espacio libre de uso público en una distancia no inferior a 4 metros y con una altura no superior a los 3 metros.

Según su destino se diferencian dos tipos:

Tipo 1: es el destinado a vivienda

Tipo 2: destinado a anexo de vivienda

Cerramiento: es la cerca situada sobre los linderos.

Cerramientos de parcela: todo solar dispondrá de cierre provisional hasta su edificación, con cerramiento estable sito en la alineación oficial, cuyo dimensionado y ejecución serán adecuados para garantizar su estabilidad y correctas condiciones de conservación, debiendo guardarse en su composición las debidas condiciones de dignidad y armonía con su entorno.

Se exceptúan de esta obligación aquellos solares que, previa autorización municipal, se habilitan para usos provisionales como establecimiento de vehículos, quioscos y similares, para los que en la correspondiente autorización se impondrán las condiciones de adecuación que el solicitante habrá de implantar en el solar para el ejercicio del uso o actividad pretendido.

Las parcelas podrán cerrarse con las condiciones que a continuación se indican, salvo que por el uso a que se destinen se requieran otras condiciones. Deberán cumplirse las condiciones que se indican para los vallados para todas las clases de suelo o zonas en las presentes Normas Urbanísticas.

Las cercas con frente a espacios públicos deberán sujetarse, en toda su longitud, a las alineaciones y rasantes de éstos. Sin embargo, en determinados casos, se permitirá retrasarla o retranquearla en parte, con el fin de mejor relacionar la edificación principal o las edificaciones auxiliares con la alineación vial. En estos casos, el espacio intermedio entre cerca y alineación deberá mantenerse acorde a la urbanización del vial a cargo del propietario de dicho suelo.

La altura máxima de cercas opacas será de 1,20 metros medidos desde la cota natural del terreno en cada punto del linde, excepto en los suelos que, aun siendo de propiedad privada, sean calificados como sistemas, en los que la altura de la parte opaca no superará los 0,50 m.

No se permitirá incrementar la altura de las cercas opacas con instalaciones tipo frontones y similares. En todo caso, los elementos de obra destinados a este tipo de uso, aunque se situarán en el interior de las parcelas, deberán cumplir la condición de proyectar sobre las parcelas colindantes una sombra de 45º no superior a la determinada por la cerca opaca correspondiente ubicada a la mayor altura permitida por este artículo.

En el suelo no urbanizable el vallado de las parcelas se ajustará a lo establecido en las presentes Normas.

Clase de suelo: nomenclatura legal definidora del distinto régimen jurídico aplicable a los terrenos para la regularización del proceso de desarrollo urbano (urbano urbanizable y no urbanizable).

Coeficiente de ocupación: es la realción adimensional entre la superficie ocupada máxima (de carácter normatico) y la superficie total de la parcela.

Construcciones permitidas por encima de la altura máxima:

Por encima de la altura máxima permitida en cada zona sólo se permitirán:

1) La cubierta inclinada del edificio con una pendiente máxima del 30% y cuyos arranques partirán de una altura no superior a la reguladora máxima o del saliente máximo determinado por el vuelo de aleros; el espacio interior resultante bajo cubierta podrá formar parte del volumen de la última planta de piso, en caso contrario el espacio interior existente entre el último forjado y la cubierta no será habitable.

2) Antepechos y elementos de seguridad similares.

3) Elementos técnicos de las instalaciones.

4) Remates de fachada exclusivamente decorativos u ornamentales.

5) Elementos de accesibilidad, como castilletes de escaleras y torretas de ascensores que deberán quedar comprendidos dentro de un plano trazado a 45º por la intersección del plano de fachada con un plano horizontal situado a 1,50 metros sobre la altura reguladora del edificio.

Cuerpos salientes: se consideran como tales, aquellas partes de la edificación habitables u ocupables, que sobresalgan de la línea de fachada, de la alineación exterior o de la alineación interior. A los efectos de la regulación de los cuerpos salientes, se consideran como viales los espacios libres de parques y jardines.

- Serán miradores o cuerpos salientes cerrados, aquellos que tengan cerrados sus contornos laterales y frontal mediante elementos de cualquier tipo.

- Serán cuerpos salientes abiertos los que no estén en las condiciones anteriores.

Se prohiben los cuerpos salientes en planta baja.

Las dimensiones, forma y superficie en planta de los cuerpos salientes, contarán en su totalidad a efectos de ocupación máxima de parcela y a efectos de separaciones a los linderos de la parcela, sistemas y otros edificios, en la ordenación por edificación abierta.

A los efectos del cálculo de la superficie de techo edificable, la superficie en planta de los cuerpos salientes computará en las siguientes proporciones:

- Ordenación según alineación de vial: no computan.

- Ordenación en edificación abierta: cerradas 100%, abiertas no computan.

Se entiende por plano límite lateral de vuelo, el plano vertical normal a la fachada que limita el vuelo de todo tipo de cuerpos salientes en las plantas de piso. Este plano límite de vuelo se situará a una distancia de la medianera de 60 centímetros.

Los cuerpos salientes cuyo vuelo supere los 60 centímetros Deberán quedar siempre dentro de un plano a 45º que pase por la intersección de la medianera con el plano de fachada.

El voladizo máximo permitido se entenderá medido en su totalidad, desde la alineación de fachada hasta el extremo de su saliente máximo.

Los cuerpos salientes se situarán a una altura mínima de 3,60 metros respecto de la acera.

Densidad de vivienda: número máximo de viviendas por hectárea que puede construirse en cada área de referencia.

Edificación aislada: es la situada en parcela independiente y sin continuidad con otras edificaciones.

Edificación cerrada: es aquella que ocupa todo el frente de la alineación de la parcela a las calles, plazas o espacios libres, y en su caso, al patio de manzana, sin perjuicio de los retranqueos que, en cada caso, se permitan y/o adopten. Sus alineaciones interiores forman o no un patio interior a la manzana, que podrá ser mancomunado, de luces o público, pudiéndose señalar rupturas en las alineaciones (en todo o parte de la altura) de forma que este patio sea semiabierto.

Edificación colectiva: es aquella que albergr a dos o más locales, bien se destinen éstos a vivienda o a otros usos, y que encierra elementos comunes para e tos locoles, escaleras,soportal, etc.

Eificación de vivienda unifamiliar: es la situada en paraela exclusiva para ella, bien sea en edificación cerrada o abierta, exenta, adosada en línea o pareada y cuya característica más acusada es servir de residencia, temporal o permanente, para una sola familia.

Edificio fuera de ordenación: Son los edificios construídos con anterioridad al Plan que resultaran de manifiesta incompatibilidad con las determinaciones del planeamiento.(artículo 58.6 LRAU).

Edificabilidad: es el parámetro básico configurador del aprovechamiento urbanístico que determina la cuantía de la edificación cuya materialización permite o exige el planeamiento en un terreno dado.

Relación entre el volumen o superficie y la superficie de la parcela neta que sirva de base a la edificación. Para calcular el volumen o la superficie construida máxima edificable se aplicará sobre la superficie neta de la parcela, el coeficiente señalado por las ordenanzas. Puede distinguirse el caso de computar o no partes de la edificación según su ubicación, uso o ambas a la vez.

Edificabilidad bruta: m² de techo edificable partido por m² de suelo, constituyendo el nivel máximo de intensidad del aprovechamiento lucrativo de cada zona o sector.

Edificabilidad neta: indica la relación entre la superficie de techo edificable y la superficie de suelo para usos privados.

Edificabilidad por parcela: relación entre la superficie de techo edificable y la superficie de la parcela neta.

Elementos salientes: son elementos constructivos no habitables ni ocupables y de carácter fijo, que sobresalen de la línea de la fachada o de la línea de profundidad máxima edificable. Se consideran como tales los zócalos, pilastras, aleros, impostas, molduras, gárgolas, marquesinas, parasoles y otros elementos similares justificables por su exigencia constructiva o funcional. No se incluyen en esta definición los elementos salientes de carácter no permanente, tales como toldos, persianas, rótulos, pérgolas y similares.

En todo lo no previsto en las condiciones particulares de cada zona, los elementos salientes se regularán conforme a las siguientes normas:

se autorizan los elementos salientes en planta baja siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

1- Dar frente a calle de más de 10, metros de ancho.

2- No sobresalgan más de una décima parte del ancho de la acera ni de 15 centímetros.

Los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentre a una altura inferior a 3 metros por encima de la rasante de la acera, su vuelo no resultará superior en ningún punto al ancho de la acera menos 40 centímetros.

Los aleros podrán volar del plano de fachada hasta un máximo 40 centímetros en calles menores de 5, metros de 60 centímetros en calles de 5 a 10, metros y hasta 80 centímetros en calles de más de 10, metros Sobre cuerpos salientes cerrados (miradores) se permitirá un vuelo de 20 centímetros.

Las impostas y molduras se permitirán hasta un máximo de 15 centímetros de vuelo en todas las plantas.

Elementos salientes no permanentes: los toldos, banderines (anuncios normales al plano de fachada) y demás elementos desmontables, tendrán una altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno de 225 centímetros, no admitiéndose elementos estructurales, ni colgantes no rígidos, por debajo de dicha altura. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 30 centímetros En todo caso se respetará el arbolado existente. Los banderines no podrán sobrepasar el ancho fijado para los cuerpos salientes en dicha zona.

Los banderines y los anuncios paralelos al plano de fachada, tendrán una altura máxima de 90 centímetros y su ancho no superará los 120 centímetros Estos no podrán cubrir los huecos de la edificación y se colocarán a la altura de los antepechos de dichos huecos.

Elementos técnicos de las instalaciones: se englobarán bajo el término los siguientes conceptos: filtros de aire, depósitos de reserva de agua, de refrigeración, conductos de ventilación o de humos, claraboyas, antenas de telecomunicación, radio y televisión, maquinaria de ascensor, espacio de recorrido extra de los ascensores y los elementos de soporte para el tendido y secado de la ropa. El volumen de estos elementos, cuyas dimensiones son función de las exigencias técnicas de cada edificio o instalación se prevetán a través de su composición arquitectónica conjunta con todo el edificio, en el momento de solicitar la licencia municipal de edificación.

Instalaciones en la fachada: ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores podrá sobresalir más de 30 centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.

La instalación de aparatos de aire acondicionado visible desde al vía pública, requerirá un estudio del alzado del edificio, no pudiendo instalarse sino en la posición en que menos perjudiquen a la estética de la fachada y sin romper su cerramiento.

Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados en alineación exterior, no podrá tener salida a fachada a menos de 3 metros sobre el nivel de la acera, y estarán dispuestos de manera tal que en su proyección vertical no exista un hueco de otras plantas (superior o inferior) a menos de 2 m.

En cualquier caso será de obligado cumplimiento en dichas instalaciones la normativa establecida en el presente Plan General y en la legislación vigente sobre ruidos y vibraciones.

El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que fuesen necesarias cuando se constate que el funcionamiento de estos aparatos cause perjuicio al vecindario, pudiendo ordenar, llegado el caso, la paralización y/o retirada de la instalación.

Entresuelo: son una planta más a efectos urbanísticos, sin miradores, balcones o cualquier cuerpo saliente sobre la alineación oficial, y útil para usos diferentes del resto de plantas piso.

Fachada: lindero con un espacio público y que se señala mediante la alineación de calle, anteriormente descrita.

Fondo de edificación: en edificación cerrada, es la máxima distancia, medida ortogonalmente al plano de fachada que pueden alcanzar las edificaciones o parte de ellas, según el caso. Se materializa mediante la fijación de una alineación interior.

Línea de edificación: es la intersección del plano de fachada con el terreno.

Lindes o linderos: líneas perimetrales que delimitan una parcela. Se denomina linde frontal al que limita con la vía pública o espacio libre público, el opuesto a éste se denomina testero y laterales o medianeros los restantes.

Luces rectas: se entiende por esta definición, la perpendicular al paramento exterior, medida en el eje del hueco hasta el muro lindero más próximo.

Manzana: unidad de división convencional de superficie, delimitada por las alineaciones exteriores contiguas.

Medianera: la pared lateral contigua entre dos edificaciones o parcelas que se eleva desde los cimientos hasta la cubierta. A los efectos de las presentes Normas este concepto es independiente de la real existencia de servidumbre de medianería tal y como se define en el Código Civil.

Ocupación: parte relativa de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación

Obra mayor: se considera Obra Mayor la de nueva planta o nueva edificación, la elevación de planta en altura sobre otras ya existentes, la ampliación o complementación sustancial de obras ya ejecutadas, la introducción de elementos estructurales (portantes o sustentantes), las de rehabilitación, siempre que alteren la configuración estructural de los edificios, la edificación de instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas, ganaderas o industriales, las destinadas a entretenimiento y servicio de obras públicas y todas aquellas construcciones que se realicen en «medio rural» cuando proceda su autorización por concurrir los supuestos previstos en la Ley 4/1992 de 5 de junio de la Generalitat Valenciana sobre suelo no urbanizable.

Obra menor: se considera Obra Menor o de Reforma, o Reparcelación, las que, no estando contenidas en la definición anterior, o afectando de forma sustancial a fachadas o elementos que reviertan a vía pública tengan por finalidad la sustitución o reparcelación de elementos constructivos, instalaciones higiénicas o de servicio, o redistribución interna de edificaciones, siempre que las mismas no superen, no en superficie ni en coste de ejecución, el 50% del valor de la unidad de uso que se pretenda reformar o reparar, todo ello con independencia del terreno que ocupe su ubicación.

Obras de nueva construcción: son aquellas en que sobre un solar libre o procedente de la sustitución de edificación existente, se levante un edificio. Asimismo, las unidades constructivas con funcionalidad propia que se realizan en el subsuelo o suelo de una edificación ya existente.

Obras de consolidación: son aquellas que afectan a la estructura de un edificio o tienden a aumentar la duración del mismo.

Obras de reparación o mejoras: son las que tienden a mejorar el aspecto exterior o interior de un inmueble, sin alterar ni consolidar los elementos de su estructura.

Obras de saneamiento: son las que tratan de mejorar las condiciones higiénicas de los edificios.

Ocupación de parcela: porcentaje ocupado en planta por la proyección de la edificación cerrada o no, dispuesta sobre o por debajo de la rasante, según el caso, relativo a la superficie neta de la parcela.

Parcela: toda superficie de suelo susceptible de edificación con arreglo a lo establecido en estas Normas. El concepto de parcela es independiente de la unidad registral de la propiedad, así como de su titularidad

Se declara indivisible la parcela definida como mínima en estas Normas, para cada zona de calificación urbanística.

Parcela neta: parcela resultante una vez realizadas las diversas actuaciones necesarias para la implantación del uso a que está destinada de acuerdo con la ordenación urbanística.

Parcelación: división de una parcela en otras más pequeñas generalmente, con fines de edificación.

Parcela mínima: La menor superficie de parcela neta admisible a efectos de parcelación y edificación, en su caso.

Patio de manzana: es el espacio libre definido por alineaciones oficiales interiores.

Patio interior: es el espacio libre situado en el interior de la superficie del edificio con fines de iluminación y ventilación.

Plano de fachada: es el plano que separa el espacio edificado del libre, conteniendo en su interior todas las plantas y elementos del edificio, excepción hecha de los elementos y cuerpos salientes permitidos.

Planta baja: aquella cuyo pavimento se sitúe entre los 0,70 metros por debajo de la rasante y los 1,40 metros por encima de la rasante de la acera, en el punto en que se mide la altura reguladora máxima, no pudiendo superar en ningún punto de la fachada los 2,10 metros de altura sobre la acera. En edificación abierta se estará a lo dispuesto en estas Normas.

La altura libre mínima de planta baja se establece en 2,80 metros en todos los casos. No se permitirá el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas, según el sistema de planta baja y entresuelo.

Planta sótano: se entiende por sótano toda planta situada por debajo de la planta definida como planta baja, tenga o no aberturas, por causa de desniveles, en cualesquiera de los frentes de edificación.

En los sótanos no se permite el uso de vivienda ni la ubicación de habitaciones en el uso hotelero y sanitario.

Se permiten habitaciones vivideras en las viviendas unifamiliares. Los demás sótanos por debajo del primero no podrán destinarse a actividades distintas de las de aparcamiento de vehículos, instalaciones técnicas del edificio y otros como cámaras acorazadas y similares.

No obstante, podrán autorizarse otros usos distintos del de vivienda y del hotelero, si se dota al local de medidas técnicas seguras que cubran los riesgos de incendio, explosión y otros y el desalojo con seguridad de las personas en estos eventos.

La altura libre mínima será de 2,20metros para el caso de aparcamientos; en otros supuestos vendrá determinado por la normativa específica de la actividad de que se trate.

El número máximo de sótanos admisible es de tres con una profundidad máxima de 10 metros.

Planta piso: cualquier planta situada por encima de la planta baja.

Rasante oficial: es la línea señalada en el planeamiento como perfil longitudinal de las vías públicas, tomada, salvo indicación en contra, en el eje de la calzada.

Retranqueos: son las condiciones de separación que se imponen a una edificación respecto a distintas referencias como el eje de una vía, la alineación oficial, linderos, etc.

Retranqueo de fachada: distancia desde la alineación oficial a partir de la cual podrán o deberán, según el caso, elevarse o situarse, según el caso, las construcciones o parte de ellas. Se podrá fijar también a los restantes linderos de la parcela.

Retranqueo interior (a linderos): en edificación abierta, es la distancia mínima desde cualquier cuerpo edificado, volado o no, a los linderos de la parcela. Puede diferenciarse el retranqueo a las alineaciones o linderos de fachada del de los otros linderos. También puede diferenciarse el retranqueo que se señale para edificaciones o parte de ellas, dispuestas bajo rasante o para otras partes específicas de la edificación.

Semisótano: Se entiende por semisótano la parte de la edificación construida bajo la rasante de la calle y en la que el intradós del forjado de cubrición del mismo, no sobresale en ningún punto de cualquiera de sus fachadas más de un metro ni menos de 45 centímetros.

Solar: tendrán la consideración de solar las parcelas que reúnan los requisitos siguientes:

1. Que el plan defina las alineaciones y rasantes del vial a que de frente.

2. Que estén urbanizadas con arreglo a las Normas mínimas establecidas, en su caso, por el Plan.

3. Que cuenten con los servicios establecidos en los Planes y en todo caso con los mínimos exigidos por el artículo 6.1 de la LRAU y demás legislación urbanística.

Solar edificable: es aquel que además de estar incluido en un área o zona calificada como edificable por una ordenación urbanística legalmente aprobada, reúne, como mínimo las siguientes condiciones:

- Longitud de fachada- Fondo- Superficie- Radio de círculo inscrito.

Superficie de parcela: es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la parcela. En las normas específicas de cada ámbito de ordenación pueden establecerse condiciones de superficie máxima y mínima respecto a las parcelas incluidas en el mismo que resultarán valores límite para permitir las agregaciones y segregaciones respectivamente.

Superficie construida de edificación: (a efectos de edificabilidad) Es la suma de la superficie de cada una de las plantas del edificio, medido dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como interiores, y los ejes de las medianerías, en su caso. Los cuerpos volados, los balcones o terrazas, abiertos, y que estén cubiertos por otros elementos análogos o por tejadillos o cobertizos, se computarán al 50%. En las ordenanzas se pueden distinguir algunas partes de la edificación que (a estos efectos) y en función de su uso y/o ubicación, no computen total o parcialmente.

Superficie libre de parcela: es la parte de la parcela que no puede ser ocupada por la edificación en virtud de la aplicación de las condiciones normativas de cada ámbito de ordenación. Si bien de dominio privado, la superficie libre no puede ser objeto de ningún aprovechamiento edificatorio, salvo las excepciones que pudieran contemplarse en las normas específicas de cada ámbito de ordenación.

Superficie ocupada: es la superficie de la figura poligonal definida por la poroyección sobre el plano de la rasante del terreno de la edificación. En esta proyección no se considerarán las plantas subterráneas en su totalidad ni los elementos constructivos (marquesinas, cornisas, aleros, etc) que

vuelen de los planos de fachada de la edificación una distancia no superior a cincuenta (50) centímetros; asimismo, para obtener el valor superficial final se descontará la dimensión de los patios de parcela que pudieran haber interiores al perímetro de proyección.

Techo edificable: suma de todas las superficies cubiertas correspondientes a las plantas que tengan la consideración de planta baja o planta piso.

Testero: en las parcelas que dan frente a una calle, el lindero opuesto o posterior.

Tipologías de edificación: la ordenación física de la edificación se regula de forma homogénea para cada una de las zonas a través de las siguientes tipologías:

a)- edificación según alineación de vial: corresponde al tipo de edificación entre medianeras, a lo largo del frente continuo de un vial.

b)- edificación abierta: corresponde a la edificación que está exenta en el interior de la parcela, sin que, normalmente, ninguno de sus planos de fachada alcance a los linderos de aquella. Sus condiciones de edificación se regulan a través de su altura máxima, una edificabilidad y unas distancias a lindes de parcela.

Uso: objeto para el cual un terreno, edificio o estructura es utilizado, o está prevista su utilización u ocupación.

Vallas publicitarias y publicidad en el mobiliario urbano. las vallas publicitarias cumplirán las determinaciones propias de la normativa específica, como la reguladora de la publicidad exterior y legislación de carreteras, así como las establecidas en el presente artículo

En el medio rural se prohibe la publicidad exterior en los márgenes de las carreteras, entendiendo a estos efectos por márgenes las zonas de dominio público, servidumbre y afección definidas en la Ley de carreteras.

Se permiten tan sólo los siguientes carteles informativos:

1. Los rótulos indicativos de la denominación del establecimiento situado en la propia parcela, y de los servicios y funciones que realice.

2. Carteles indicadores de las actividades que se desarrollen o vayan a desarrollarse en un terreno colindante con la carretera, o de servicios útiles a los usuarios de la carretera a una distancia no mayor de 1000, metros del emplazamiento de dichos servicios. Los carteles comprendidos en este párrafo se colocarán en los linderos de las parcelas, dentro de la zona de servidumbre de la carretera.

3. En el medio urbano sólo podrán colocarse vallas publicitarias en los cerramientos provisionales de solares o en espacios libres de parcelas cuyo uso característico fuese comercial, o industrial. Se prohibe expresamente la colocación de vallas publicitarias en fachadas y medianerías de edificios, así como en cercas de parcelas edificadas. La autorización municipal para la colocación de estas vallas se otorgará por un año renovable, con la condición de la limpieza y cerramiento del solar a cargo del solicitante. Además de por el transcurso del tiempo, caducará la autorización para vallado publicitario cuando se otorgue licencia de edificación en el solar correspondiente o cuando se incumpla la obligación de mantenimiento del mismo en correctas condiciones de limpieza y cerramiento. En los edificios en construcción, mientras dure ésta, serán libres las condiciones de instalación de vallas publicitarias. El Ayuntamiento podrá colocar carteles anunciadores de actividades municipales en espacios públicos.

La posibilidad de utilización de los elementos de mobiliario urbano como soporte de manifestaciones publicitarias, se regulará mediante una ordenanza municipal específica que contemple todos los artículos relativos al mobiliario urbano.

Vías privadas: calles o pasajes que son de propiedad privada.

Vías públicas: se refiere a la red de calles y plazas que son de uso público.

Zona: área de terreno delimitada y reglamentada para usos análogos.

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

Capítulo IV- Clasificación del suelo.

Artículo 5º- Clasificación de suelo.

Por su distinta posición y funcionalidad en la estructura general y orgánica del territorio, el Plan General divide el suelo de la totalidad del Municipio con arreglo a los siguientes criterios:

A) Clasificación del suelo.

Constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión. Según la realidad consolidada y el destino previsto por el Plan para las distintas áreas, se distinguen:

De conformidad con lo establecido en el artículo 7 y siguientes de la Ley 6/1998 se clasifica el suelo del término municipal en:

- Urbano: terrenos cuyo desarrollo urbanístico se realiza preferentemente mediante Actuaciones Aisladas.
- Urbanizable: terrenos cuyo desarrollo urbanístico se realiza mediante Actuaciones integradas.
-. No urbanizable: debe atenderse primariamente a lo establecido en la Ley 4/1992 de 5 de junio de la Generalitat Valenciana sobre suelo no urbanizable.

El artículo1. LSNU de modo preceptivo exige la clasificación como suelo no urbanizable de los siguientes terrenos:

a)- Dominio público natural marítimo e hidráulico.

b)- Los terrenos sujetos a un régimen específico de protección conforme a la legislación de ordenación territorial o urbanística o a la de conservación de la naturaleza o del patrimonio histórico.

c)- Los terrenos que aun no estando comprendidos en el supuesto anterior, reúnan valores merecedores de dicha protección.

d)- Terrenos cuyos aprovechamientos agrícolas, ganaderos o forestales deban ser mantenidos o aquellos que en virtud de planes sectoriales o por el modelo socio-económico del territorio, deban ser mantenidos.

e)- Terrenos, que conforme a la estrategia territorial adoptada, deben ser excluidos del proceso de urbanización.

B) Suelo de la Red primaria o estructural de dotaciones públicas.

Está integrada por los espacios ocupados por las infraestructuras y equipamientos básicos y generales que constituyen los elementos estructurales del territorio, entendida como aquella red que asegura la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, garantizando la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo.

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

C) Elementos complementarios de la red primaria o estructural de dotaciones públicas, cuyo ámbito de servicio es inferior al de la totalidad del municipio.

Las Reservas dotacionales suplementarias de la Red primaria, para suelo urbano y urbanizable están integradas por los espacios destinados a viales, dotaciones, zonas verdes y espacios libres, que definen y conforman la ordenación de la zona o sector en que se encuadran. Aun cuando un señalamiento normal en suelo urbanizable se produce con la redacción del correspondiente Plan Parcial de ordenación, el Plan General puede fijar la situación obligatoria de algunos, para concretar la estructura general del territorio.

La totalidad de los elementos anteriores, de conformidad con lo establecido en los artículo 17 y 18 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana, reguladora de la actividad urbanística, se subcalifican a su vez, atendiendo a su función y uso, en:

- Zona verde
- Deportivo- recreativo.
- Educativo- cultural.
- Asistencial.
- Servicio administrativo.
- Servicio urbano- infraestructuras.
- Red viaria.
- Aparcamiento.
- Areas peatonales.

Los terrenos incluidos en cada una de las clases de suelo participan de un mismo régimen normativo básico y diferenciado, a efectos de desarrollo y ejecución del planeamiento. La participación de la comunidad en las plusvalías generada por la acción urbanística de los entes públicos y el reparto entre los afectados por la misma de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento urbanístico, se producirán en los términos fijados por las Leyes.

La utilización del suelo y, en especial, su urbanización y edificación, deberá producirse en la forma y con las limitaciones que establezca la legislación de ordenación territorial y urbanística y, por remisión de ella, el presente Plan General, de conformidad con la clasificación y calificación urbanística de los predios.

Artículo 6º- Tipologías.

La ordenación física de las zonas se regula a través de las siguientes tipologías:

1.-edificación según alineación de vial:

Tipo de edificación entre medianeras, a lo largo de un frente continuo de un vial y cuyas condiciones de edificación se regulan básicamente por la altura máxima edificable.

Esta tipología admite las siguientes variedades:

MC: edificación en manzana cerrada.

Edificación que ocupa toda una parcela disponiendo de patios interiores de parcela con fines de iluminación y ventilación

PM: edificación en manzana cerrada con patio de manzana.

Edificación que ocupa todo el frente de fachada de la calle, definiendose la alineación de la fachada posterior mediante una alineación oficial interior que se establece en los planos de ordenación, o en su defecto, mediante la fijación de una profundidad edificable máxima de 20 metros Formando un patio de manzana

MA: edificación en manzana abierta

Es la edificación cuya alineación oficial de fachada coincide con la alineación oficial exterior o de calle, definiendose una alineación oficial interior con el objetivo de establecer espacios de uso público comunicados con la red viaria, tal como se establece en los planos de ordenación, o en su defecto, mediante la fijación de una profundidad edificable máxima.

2- Edificación abierta

Corresponde a la edificación que está exenta en el interior de la parcela, sin que, normalmente, ninguno de sus planos de fachada alcance los linderos de aquella. Sus condiciones de edificación se regulan básicamente a través de una altura máxima, una edificabilidad y unas distancias a lindes de parcela.

Esta tipología admite las siguientes variedades:

AS: Edificación aislada

Cuando normalmente ninguno de los planos de fachada de la edificación alcanza los linderos de la parcela.

AF: Edificación adosada o en fila.

Cuando la edificación se adosa a la colindante por uno o más de sus linderos. Cuando estos adosamientos se producen por grupos de dos viviendas se denomina edificación pareada.

BA: bloque abierto.

Edificación, generalmente colectiva, alineada o no a la vía pública, cuyas fachadas están retranqueadas respecto a los linderos interiores de la parcela,

3- Edificación Industrial: (EI)

Es la edificación propia del uso industrial constituyendo básicamente una variedades de edificación abierta con posibilidades de adosamiento y cuya característica principal la confiere el uso al que se destina, que excluye la vivienda, salvo la destinada para el propio servicio de vigilancia y mantenimiento de la misma.

4- Edificación Singular: (ES)

Tipos de edificación que por su carácter especial no encajen en los anteriormente definidos, debiéndose adaptar en cualquier caso a las condiciones de aprovechamiento fijadas para la zona correspondiente.

Capítulo V- Ejecución y desarrollo del planeamiento.

Artículo 7ª- Ejecución del planeamiento.

La clasificación de los terrenos como suelo urbano tiene por objeto posibilitar su desarrollo urbanístico mediante Actuaciones Aisladas. La clasificación de los terrenos como Suelo urbanizable tiene por objeto someterlos al régimen de ejecución de Actuaciones Integradas.

Artículo 8º- Unidades de ejecución.

Son superficies acotadas de terreno clasificado como suelo urbanizable, ordenado pormenorizadamente, que delimitan el ámbito completo o parcial de un Programa de Actuación Integrada.

Artículo 9º- Estudios de detalle.

Para reajustar o remodelar las determinaciones en suelo urbano, se aprobarán cuantos estudios de detalle resulten necesarios, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento y en el artículo 26 LRAU.

Artículo 10º- Planes Especiales.

Se configuran como planes monográficos que desarrollan, complementan, mejoran o modifican las determinaciones del Plan General, relativas a fines públicos correspondientes a las administraciones promotoras.

De conformidad con lo previsto en los artículos 78 y siguientes del Reglamento de Planeamiento, se redactarán cuantos Planes Especiales sean necesarios para la conservación o protección de elementos de interés histórico artístico, vías de comunicación o mejora del medio urbano.

Artículo 11º- Parcelación- Normalización de fincas.

Todos los terrenos de suelo urbano, quedan sometidos a parcelación.

Al parcelar no podrán quedar porciones residuales de terrenos que no cumplan las condiciones de parcela mínima establecida en cada caso. Los solares tendrán formas regulares y al parcelar manzanas, las líneas de medianería no formarán con la fachada un ángulo inferior a 60º C. En las zonas consolidadas por la edificación en que se ponga de manifiesto la imposibilidad de cumplir los requisitos mínimos de parcela por hallarse ésta entre solares edificados, no será de aplicación este artículo, siempre que no ofrezca problemas sanitarios. Para obtener licencias de edificación, los propietarios deberán proceder previamente, en su caso, a la normalización de fincas.

En caso de disconformidad entre ellos, el Ayuntamiento acordará la normalización de oficio, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 117 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística, aplicando criterios de reparcelación, según el cual el derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de las parcelas respectivas en el momento de delimitar la unidad reparcelable.

Todos los actos de parcelación o segregación de fincas, quedarán sujetos, al régimen establecido por los artículo 82 y 83 LRAU y su DA Cuarta, y en la DA Tercera LSNU.

Parcelas indivisibles: son indivisibles

a) Las parcelas definidas como mínimas en el planeamiento.

b) Las parcelas mínimas o menores que la mínima, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los colindantes para agruparlos y formar una nueva finca.

c) Las parcelas menores que el doble de la mínima, salvo que el exceso sobre la mínima se adquiera por colindante para agrupar y formar una nueva finca.

d) Las parcelas cuya edificabilidad se mida por un determinado coeficiente y toda la edificabilidad resultante se concentre en determinadas edificaciones. En este supuesto, la superficie libre restante es indivisible.

e) Las parcelas cuya edificabilidad se mida por un coeficiente y no se agote la correspondiente a toda ella. La parte restante, si es inferior a la parcela mínima, es indivisible, a no ser que se agrupe con el colindante para formar una nueva finca.

Proyecto de parcelación:

Para la concesión de licencia de parcelación, deberá presentarse proyecto que estará integrado por los siguientes documentos:

- Plano de emplazamiento a escala 1:2000
- Plano acotado de la finca o fincas a escala 1:500
- Plano de parcelación acotando las parcelas y señalando los accesos, linderos y planeamiento aplicable.

- Memoria descriptiva de la finca existente y de cada una de las nuevas parcelas, en la que se justifique que la nueva parcelación se ajusta a la ordenación aplicable.

Cédula urbanística de la finca existente, que irá acompañada de tantas solicitudes de cédulas como parcelas resultantes.

Artículo 12º- Proyectos de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es la dotación de servicios urbanísticos capaces de conferir al suelo la categoría de solar.

No podrán modificar las previsiones de las Normas que desarrollan, sin perjuicio de poder efectuar las adaptaciones exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras. Tampoco podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.

Se configuran tres tipos de proyectos de urbanización:

1- en actuaciones integradas.

2- en actuaciones aisladas.

3- en obras ordinarias de reparación y mejora.

Habrá de contener las siguientes determinaciones:

1) Definir la conexión e integración de la nueva urbanización con las redes e infraestructuras existentes.

2) Definir los suplementos de infraestructuras o espacios públicos o reservas dotacionales en la medida que sea precisa, con el fin de no desequilibrar los niveles de los servicios públicos ya existentes o deseables.

3) Urbanización completa de la Unidad o Unidades de Ejecución.

4) Establecimiento de un calendario pormenorizado en el que se defina la cantidad de obra pública a realizar por fases, de modo que se adecue ésta a los plazos previstos en el Programa.

Como un elemento de máximo relieve debe figurar la valoración de las obras a realizar según el correspondiente estado de mediciones. Constituye el referente económico en base al cual se articulan las relaciones entre el urbanizador y los propietarios.

Artículo 13º- Obras de Urbanización.

Las obras de urbanización a incluir en dichos Proyectos serán las siguientes:

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios, de alcantarillado, distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
- Jardinería.
- Redes de distribución de gas, teléfono y otras.
- Todos los elementos necesarios para la buena construcción y explotación de las obras anteriores.

Los proyectos de Urbanización deberán resolver los enlaces de los servicios urbanísticos con los generales y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

Artículo 14º- Condiciones mínimas de urbanización.

Las vías deben cumplir las normas de trazado, firmes, obras, etc., de la Dirección General de Carreteras, y las intersecciones y enlaces deben cumplir lo indicado en las recomendaciones para el Proyecto de intersecciones y enlaces de dicho organismo.

Las características técnicas y los materiales empleados en la pavimentación estarán de acuerdo con el carácter de cada vía, en cuanto a intensidad, velocidad del tráfico previsto y de su uso.

Las aceras tendrán una dimensión mínima igual al 10% del ancho de la calle y en su acabado tendrá en cuenta el aspecto ambiental y las normas estéticas que acuerde el Ayuntamiento con carácter general.

Abastecimiento de agua

El suministro de agua se efectuará normalmente desde la red general de la población dentro de las áreas urbanas. Habrá de tenerse en cuenta, además de las disposiciones vigentes en la materia y de las contenidas en estas Normas, las que imponga el Ayuntamiento como entidad suministradora. En el proyecto de las redes de abastecimiento se adoptarán los siguientes requisitos mínimos para el consumo diario:

Areas Residenciales: 200 litros - habitante/día

Areas Industriales y Otros: se justificará la necesidad, con una previsión mínima de veinte (20) m³ por día y Hectárea.

La forma de la red se adecuará a la estructura del núcleo, procurando adoptar el sistema reticulado. Se tendrá en cuenta los puntos de toma, con sus consumos propios para zonas verdes y deportivas, piscinas públicas, así como las correspondientes a bocas de riego e incendio (separadas una distancia máxima de 100 m), a razón de 5 l/seg. por unidad y considerando únicamente tres en funcionamiento simultáneo.

La presión mínima en el punto más desfavorable será de 1,5 atmósferas.

Las conducciones serán de un material que no pueda alterar la potabilidad del agua.

A efectos del cálculo de diámetros, se supondrá un consumo instantáneo máximo de cuatro (4) veces el consumo medio. El diámetro mínimo de las tuberías de la red de distribución será de setenta y cinco milímetros (75 mm.). El diámetro mínimo de las acometidas a la red será de tres cuartos de pulgada (3/4").

Alumbrado público y energía eléctrica

Para la redacción del proyecto de alumbrado público se tendrá en cuenta toda la normativa vigente y las recomendaciones dictadas al efecto por los organismos Competentes. El nivel de iluminación y el coeficiente de uniformidad se fijará en cada caso de acuerdo con las características de la zona a iluminar. A efectos de unificación de criterios se establecen los siguientes índices:

Vías principales; 10 lux.

Vías secundarias; 5 lux.

La limitación del deslumbramiento quedará asegurada mediante la adecuada selección y disposición de las luminarias. Deberán tenerse en cuenta y justificarse los factores de eficacia del sistema elegido y economicidad del mantenimiento. Las conducciones eléctricas serán subterráneas.

Para las previsiones de potencia en el suministro de energía eléctrica para zonas residenciales, se tendrán en cuenta las disposiciones de la instrucción MI-BT-010. El tendido y modificación de líneas de alta tensión se efectuará según lo previsto en el artículo 35 del Reglamento Técnico en líneas aéreas de alta tensión y, en su consecuencia, el tendido será subterráneo en todas las áreas del suelo urbano.

Saneamiento

El caudal a tener en cuenta para el cálculo de la red de saneamiento, será el mismo que el previsto para la dotación de agua potable, más el correspondiente a aguas pluviales. Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de las vías públicas y espacios libres. La evacuación de aguas residuales se establecerá normalmente mediante una red de alcantarillado adecuada a la zona que ha de servir, estando por debajo de la red de agua potable.

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

Se establecerán pozos de registro en todos los cambios de alineación y entreonques de ramales y como mínimo cada cincuenta (50) metros.

El diámetro mínimo para la red de saneamiento será de 300 mm y para las acometidas de 200 mm si se realizan en tubos de hormigón y de 160 mm para las conexiones hechas con PVC. Estas dimensiones serán mayores en los casos en que la previsión municipal así lo justifique.

Las conducciones de la red serán de sección circular hasta ochenta (80) centímetros de diámetro. Las de sección superior serán ovoides.

Los cálculos sae realizarán medinete aplicación de cualquiera de las fórmulas sancionadas por la práctica, con velocidades de circulación comprendidas entre 0,50 y 3,50 unidades a sección llena.

Las pendientes mínimas serán del uno por mil.

El vertido deberá realizarse a un colector existente, mediante el cual las aguas negras irán a parar a la Depuradora-Decantadora Mancomunada, existente aguas debajo de la presa del Pantano de Guadalest, propiedad del Consorcio de Aguas de la Marina Baixa, organismo encargado de su mantenimiento y explotación.

Artículo 15º- Proyectos de obra ordinaria.

Con independencia de los Proyectos de Urbanización, podrán redactarse, con arreglo a la Legislación de Régimen Local, Proyectos de Obra Ordinaria, en suelo urbano, referidos a obras parciales o menores de pavimentación, alumbrado, ajardinado y similares. El Ayuntamiento tiene la obligación de elaborar de oficio, proyectos de urbanización que faciliten la programación de los terrenos.

Capítulo VI .-Intervención en la edificación y usos del suelo. Policía de obras.

Artículo 16º- Licencia municipal.

Quedan sujetos a previa licencia los actos especificados en el artículo primero del Reglamento de Disciplina Urbanística.

El procedimiento y condiciones de otorgamiento de las licencias se ajustará a lo previsto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales (artículos 8, 9, 12 a 16 y 21), así como las demás Normas legales aplicables en lo que sean de aplicación como la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, sobre Procedimiento Administrativo común.

En consecuencia, para toda obra particular que pretenda realizarse, habrá de obtenerse previamente la preceptiva licencia municipal, considerándose clandestinas las que se ejecuten sin licencia o las edificaciones que no se ajusten estrictamente a las líneas oficiales reseñadas y las alturas, usos, volúmenes y demás condiciones de estas Ordenanzas, debiendo demolerse a cargo del propietario infractor estableciéndose, además las responsabilidades a que se refiere el título tercero del Reglamento de Disciplina Urbanística (artículo 51 y siguientes).Existe obligación de declarar cualquier variación del Proyecto Técnico en la ejecución de las obras mediante certificado técnico y documentación gráfica correspondiente requiriendo la previa autorización complementaria municipal de la licencia otorgada. En las solicitudes de licencia de actividad los Proyectos se ajustarán a lo exigido en las Normas legales aplicables.

Artículo 17º- Plazos

1- Las licencias determinarán el plazo en que deben comenzar a ejecutarse las obras o a ejercer la actividad y el plazo máximo para la conclusión de las obras. Dichos plazos no podrán ser superiores a los siguientes:

a)- Comienzo de las obras: seis (6) meses desde el otorgamiento de la licencia.

b)- Comienzo de la actividad: seis (6) meses desde la concesión de la licencia de Apertura, si no fueran precisas obras de ningún tipo para el ejercicio de la misma; e idéntico plazo a contar desde la efectiva conclusión de las obras que fueran necesarias, siempre que estas finalicen en el plazo autorizado o durante las prórrogas concedidas.

c)- finalización de las obras: dos años (2) desde la autorización para el inicio de las obras.

2- En todo caso, a solicitud del interesado podrá prorrogarse el plazo fijado en el supuesto de que las obras se demorasen o paralizasen, por causa de fuerza mayor u otra circunstancia imprevista o inevitable, la cual, a tal efecto, deberá ser puesta en conocimiento de la Administración Municipal con anterioridad al vencimiento del término establecido en la Licencia.

3- La prórroga podrá concederse una sola vez y tendrá una duración no superior al plazo inicial.

Artículo 18º- Caducidad de licencias.

1- Las licencias de obra caducarán en cualquiera de los supuestos siguientes:

a) Las licencias caducarán si transcurren seis meses desde su otorgamiento sin que hubieran dado comienzo las obras salvo que se haya ejecutado un volumen de obra equivalente al 15% de su presupuesto

b) Si no terminasen las obras dentro del plazo fijado o de las prórrogas concedidas por el Ayuntamiento.

c) En cualquier caso la licencia de obra caducará definitivamente a los 5 años de su otorgamiento.

2- La licencia de apertura caducará en cualquiera de los supuestos siguientes:

a) A los seis (6) meses de su otorgamiento, si no fueran precisas obras de ningún tipo para el ejercicio de la actividad, e idéntico plazo a contar desde la efectiva conclusión de las obras que fueran necesarias, siempre que éstas finalicen en el plazo autorizado o durante las prórrogas concedidas.

b) Cuando la actividad se encuentre paralizada por plazo superior a seis (6) meses, si bien en este caso, para reiniciar el ejercicio de la misma, no será perceptivo el otorgamiento de nueva Licencia, bastando que el titular así lo notifique a la Corporación para que esta pueda efectuar las comprobaciones oportunas relativas al cumplimiento de las condiciones en que fue otorgada la Licencia.

3- La caducidad de la licencia precisará de declaración expresa, excepto la licencia para la instalación de grúa que caducará de modo automático al cesar sus efectos la licencia de obras del edificio a cuya construcción se destina.

4- La caducidad de la licencia producirá los efectos siguientes:

(a) El cese de la autorización municipal para la ejecución de las obras o el ejercicio de las actividades objeto de la licencia.

(b) La pérdida de todos los derechos liquidados, aún cuando no se hubiesen ejecutado total o parcialmente la obra o actividad autorizada.

Artículo 19º- Solicitud de licencia en general.

Todo particular que desee llevar a cabo alguna obra en este término municipal deberá solicitarlo de la Alcaldía, acompañando, si se trata de obra de nueva planta, modificación de distribución de fachada o de estructura interior de la obra existente, de un proyecto técnico de la obra. Caso de que la obra que se proyecta realizar sea en zona de servidumbre, de carretera del estado, provincia o ferrocarril, deberá acompañarse un ejemplar más del proyecto de los exigidos en el párrafo anterior para obtener el oportuno permiso en la zona de servidumbre del Organismo competente. A título indicativo se distingue la obra mayor y la menor.

No se exigirá la presentación de proyecto, que podrá ser sustituido por un simple croquis formado por el técnico competente o constructor para la construcción de vallas y paredes de cerramiento, salvo que se trate de muros de contención, y para aquellas obras menores como revocados, enfoscados y enlucidos de paramentos, bien en fachada o en interiores, reparaciones y cambio de puertas o ventanas y todas aquellas que no afecten la estructura del edificio y no impliquen riesgos para los propios interesados y terceros. Se acompañará siempre a todo proyecto o croquis que se presente para la solicitud de obra, el presupuesto o importe de las obras.

Los planos se presentarán a escala suficiente para su conocimiento, y totalmente acotados en su conjunto. La instancia deberá ir firmada por el propietario y constructor, y el proyecto por técnico competente. Deberá acompañarse también el nombramiento de técnico de grado medio que legalmente tenga que intervenir por razón de la materia. Cuando se pretenda reformar, restaurar o ampliar un edificio de carácter artístico, histórico, arqueológico o tradicional, se hará constar en la petición de licencia, y se detallará mediante planos independientes y fotografías el estado actual de la edificación y se justificará en la Memoria la necesidad o conveniencia de realizar las obras y el alcance de éstas.

La ejecución de obras contiguas o muy próximas a dichos edificios implicará la obligación de acompañar a la solicitud de licencia un dibujo o montaje fotográfico de ambos, a fin de examinar si por su composición, carácter y materiales, puede resultar perjuicio estético para el interés que se trate de proteger.

El Ayuntamiento tendrá en cuenta que para toda solicitud de licencia de obras, proyectos o actividades que se encuentre situada dentro de los límites de la LIC Aitana-Serrella-Aixortà aplicará lo establecido en la Directiva 92/43/CEE del Consejo de 21 de mayo de 1992 relativa a la

conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, especialmente en el articulo 6 de la misma.

Articulo 20º- Solicitud de licencia de obras de nueva planta, ampliación o reforma.

1- Se entiende por obra de nueva planta aquellas que tienen por objeto la construcción de cualquier tipo de edificación cubierta susceptible de uso.

2- Se entiende por obras de ampliación aquellas obras de nueva planta que tiene por objeto la ampliación del volumen de las edificaciones existentes.

3- Tendrán la consideración de obras de reforma las siguientes:

Las que afecten a la estructura del inmueble, tales como modificación de cimentaciones, refuerzo de estructura, construcción de forjados, modificación de cubiertas, modificación de fachadas, distribución interior de viviendas, colocación de marquesinas y otras análogas.

4- En las solicitudes de Licencia de obras de nueva planta, ampliación o reforma, la instancia estará firmada por el técnico autor del proyecto. Además de acompañará la siguiente documentación:

a) Fotocopia de Licencia de apertura, si se trata de edificios destinados a establecimientos de caracteristicas que exijan para su funcionamiento, según la normativa vigente.

b) Fotocopia de Licencia de obras, si se trata de modificación o reforma de edificio existente autorizada con posterioridad al año 1965

c) Dos planos de mantenimiento de la cartografía a escala 1:1000 en los que se reflejen los volúmenes del edificio, incluidas las cubiertas y cuerpos por encima de la cornisa y número de plantas de cada uno de los cuerpos diferenciados, con señalamiento de cotas exteriores de la parcela y del edificio.

d) Fotocopia de la Cédula de calificación provisional, si se trata de viviendas de protección oficial o rehabilitación.

e) Fotocopia de documento acreditativo de la obtención de bonificaciones en la tasas de licencia, en su caso, según lo previsto en las Ordenanzas Fiscales

f) Tres ejemplares del proyecto técnico, suscrito por facultativo competente y visado por el Colegio Profesional u Oficina Técnica de Supervisión del Organismo público competente. El proyecto deberá contener Anexo a la Memoria alusivo al cumplimiento de las presentes Normas Urbanisticas, especificando el área de Ordenanza y cada una de las determinaciones.

g) Hoja de nombramiento de Técnico de grado medio que deba asumir la dirección de obra visada por el correspondiente Colegio Profesional, cuando sea necesario, según normativa de aplicación.

h) Ficha urbanística suscrita por el técnico autor del proyecto y el promotor y debidamente visada

i) Hojas de datos estadísticos, cuando proceda.

j) Autorización de la Conselleria de Cultura, cuando proceda.

k) Fotocopia del último recibo de la Licencia Fiscal del IAE del Constructor.

l) Fotocopia de escritura de propiedad de la parcela o solar, si se trata de zonas ordenadas por edificación aislada sobre parcela.

Articulo 21º- Solicitud de licencias de obras menores.

1- Se considerarán obras menores todas aquellas que no supongan modificación de volumen ni afecten a la estructura.

2- En las solicitudes de Licencia de obras menores la instancia de solicitud deberá estar firmada por el contratista de la obra y se acompañará de un documento suscrito por técnico competente en el que se especifiquen claramente:

a) Estado de mediciones completo con descripción de caracteristicas y calidades de los materiales a emplear.

b) Descripción de las obras

c) Uso o destino previsto

d) Presupuesto total estimado

e) Emplazamiento de la obra, indicando calle o plaza, número, piso y puerta en los núcleos urbanos, o número de polígono catastral y parcela fuera de dichos núcleos. (En caso necesario se adjuntará croquis de emplazamiento).

3- Además se acompañará la siguiente documentación

a) Fotocopia de Licencia de apertura, si se trata de edificios destinados a establecimientos de caracteristicas que exijan para su funcionamiento, según la normativa vigente.

b) Fotocopia del último recibo de la Licencia Fiscal del IAE del Constructor.

c) Autorización de la Conselleria de Cultura, cuando proceda.

4- Si la obra afecta a la fachada recayente a vía publica se requerirá además:

a) Croquis del estado actual y de la obra proyectada

b) Fotografía de la fachada

Artículo 22º- Solicitud de licencia de primera ocupación

A la solicitud de licencia para la primera utilización de los edificios se acompañará:

a)- Fotocopia de licencia de obras

b)- Certificado final de la Dirección de Obra, suscrito por los técnicos competentes que la hayan asumido y visado por los correspondientes Colegios Profesionales.

c)- Informe/s suscrito/s por Tecnico/s competente/s en el que se acredite el correcto funcionamiento de las instalaciones interiores de los servicios der agua, aparatos elevadores, gas –en caso de que fuese comunitario-, antenas colectivas, evacuación de aguas y cuantos otros establezca la normativa sectorial.

d)- Certificado final de la Dirección de la Obra urbanizadora, suscrito por los técnicos competentes, acompañado de informe que acredite el buen funcionamiento de los servicios y su correcta conexión con los sistemas existentes.

e)- La documentación fiscal que establezca la normativa tributaria.

Articulo 23º- Solicitud de Licencia de Instalaciones

- 1 El establecimiento o ampliación de instalaciones de producción, transformación, transporte y distribución de energía eléctrica, los gaseoductos, oleoductos, conducciones de agua potable o riego, así como las instalaciones telefónicas o de cualquier otro tipo que se pretenda realizar dentro del termino municipal requerirá la autorización previa del Ayuntamiento, independientemente de las autorizaciones de otros Organismos.

- 2 La Licencia se solicitará mediante instancia a la que se acompañará proyecto técnico por duplicado, suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Profesional del responsable de la instalación, que deberá contener una memoria en la que se consiguen las especificaciones siguientes:

a)- Ubicación de la instalación, aún cuando se trate de líneas de transporte o distribución de energía eléctrica o de linea telefónica, origen, recorrido y fin de la misma, señalados en planos a escala adecuada.

b)- Objeto y fin de la instalación.

c)- Caracteristicas principales de la misma.

d)- Planos de la instalación a escala adecuada.

e)- Presupuesto estimado.

- 3 Con la Solicitud se acompañará documento justificativo de haber depositado la fianza que corresponda con arreglo a lo establecido en estas Normas.

Artículo 24º- Solicitud de licencia de apertura

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

En los casos de cambio de nombre o titularidad deberá solicitarse del Ayuntamiento la correspondiente autorización quedando sujetos los titulares a todas las responsabilidades que se derivasen de su omisión.

Con la solicitud de la licencia de apertura deberá acompañarse la siguiente documentación:

1. Croquis que permita localizar la situación del local en que se ejercerá la actividad.

2. Recibo acreditativo del alta en la licencia fiscal.

3. Las autorizaciones o licencias de otros organismos que en su caso sean necesarias.

4 Contrato de arrendamiento o escritura de la propiedad del local.

5. Escritura de la constitución de la sociedad cuando el titular no sea persona física.

Cuando se trate de licencias para el ejercicio de actividades calificadas, se aplicarán los trámites del reglamento de aplicación.

Artículo 25º- Procedimiento para el otorgamiento de licencias

1 Plazos de concesión:

a) Deberán concederse en el plazo de un mes: las licencias de parcelaciones urbanas, reparaciones y reformas interiores menores, vallado de solares y otros terrenos, pavimentación de aceras, usos de carácter provisional, así como la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos.

b) Deberán concederse en el plazo de dos meses: las licencias de obras de nueva planta, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, demolición de construcciones y movimiento de tierras.

c) 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.

2.-Subsanación de deficiencias:

Si resultaran deficiencias subsanables se notificarán al peticionario a fin de que dentro de los quince días hábiles siguientes pueda subsanarlas.

Artículo 26º- Modificaciones de Licencia

- 1- Las modificaciones subjetivas u objetivas de las licencias se deberán autorizar por el Ayuntamiento.

- 2- Las modificaciones subjetivas de promotor, técnicos directores y constructor, precisarán de la presentación de documento o documentos suscrito por ambas partes en el que se haga constar la voluntad de la transmisión y la asunción del nuevo titular de todos los documentos y compromisos suscritos por el anterior, con expresión de todos ellos y, en su caso, cuantos otros documentos sean necesarios para verificar la transmisión.

- 3- Las modificaciones objetivas de la obra o actividad se tramitarán como una nueva solicitud de licencia, pudiendo darse por reproducidos en la petición aquellos documentos y compromisos presentados con anterioridad que hayan sido objeto de pronunciamiento municipal favorable y que no se pretenda modificar.

Artículo 27º- Información urbanística- Concesión administrativa de bienes de dominio público.

Toda persona interesada en la construcción de un nuevo edificio podrá solicitar que se le precisen las alienaciones y rasantes a que habrá de sujetarse las obras y se le concreten el volumen y alturas edificables.

Si el terreno radicara en una Unidad de Ejecución, cualquier persona podrá solicitar que se le informe sobre si dicho terreno es o no edificable y si, aún siéndolo, se halla sujeto a alguna utilidad especial y, en su caso, las características de edificación, perímetro edificable y zona de urbanización exterior. Para obtener la previa información el interesado acompañará a su instancia el plano en el que se precisará gráficamente la situación del terreno de que se trate, determinándose con precisión su extensión total.

Cualquier interesado podrá solicitar que se le informe si determinado inmueble urbano está afectado por algún proyecto de nueva urbanización debidamente aprobado o si se halla suspendida temporalmente la edificación.

Igualmente podría solicitar que se le informe por escrito si determinada finca se halla sujeta o no a expropiación forzosa. Asimismo, podrá solicitar que se le informe sobre la carga urbanística proporcional al aprovechamiento que pretende obtener según el planeamiento para conocer el equilibrio «beneficio por carga», en cuanto a cesiones obligatorias al dominio público.

Asimismo, con objeto de ampliar sótanos, establecer garajes públicos o privados, u otras obras similares, cualquier particular podrá solicitar del Ayuntamiento concesión administrativa del subsuelo, suelo o vuelo de los bienes de dominio público, que se otorgará en su caso de conformidad con la normativa legal específica.

Artículo 28º- Principio de obra.

No podrá darse principio a ninguna obra, parcelación o reparcelación, sin estar en posesión el interesado o interesados de la correspondiente licencia y del recibo que acredite haber satisfecho los derechos municipales.

Artículo 29º- Condiciones de vigencia.

Ninguna licencia podrá considerarse otorgada si la documentación presentada adoleciere de deficiencias que no hubiesen sido subsanadas, o si las obras previstas no se ajustaran a las determinaciones del presente Plan y demás normativas urbanísticas aplicables.

Artículo 30º- Obras simultáneas de urbanización.

Cuando se solicite licencia de edificación para edificios destinados a fines industriales, en los casos en que la parcela no tenga la condición de solar, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 39 del Reglamento de Gestión Urbanística. En las solicitudes de licencia para edificación residencial, cuando la parcela no tenga la condición de solar edificable por no disponer de los servicios mínimos necesarios se aplicará lo dispuesto en el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 31º- Construcción de aceras.

Dentro de los treinta días siguientes a la terminación de las obras de nueva construcción o de un edificio existente que se reconstruya o al que sea de mayor alzada, el propietario vendrá obligado a construir la acera, pavimentándola con sujeción al modelo oficial de la calle en que está emplazada la obra, con sujeción a las Normas o criterios que el Ayuntamiento venga aplicando actualmente.

Las aceras que se construyan se efectuarán con materiales adecuados para el uso a que se destinan.

Artículo 32º- Publicidad de alineaciones.

Todo propietario podrá pedir al Ayuntamiento copia autorizada del plano de alineaciones o parte de él, debidamente acotado, previa solicitud y pago de la exacción que se fije en cada caso por la Corporación Municipal, y a tenor de las Tasas que estén señaladas.

Artículo 33º- Obligatoriedad de alineaciones.

Las alineaciones y rasantes son obligatorias para todos los propietarios, que tendrán que ajustarse a ellas, no pudiendo iniciarse ninguna obra sin obtener previamente sobre el terreno las alineaciones y rasantes que le corresponda a la obra, dadas por el técnico municipal. Siempre que el titular de la licencia lo desee, se podrá levantar acta de las alineaciones y rasantes dadas, en la que firmarán el Técnico Municipal y el Director de la Obra.

Artículo 34º- Vallado.

Todos los solares no edificados existentes en el casco urbano, deberán hallarse debidamente vallados. El tipo de vallado será fijado por el Ayuntamiento en atención a las circunstancias concretas.

Artículo 35º- Derribos, necesidad de licencia, vertido de escombros.

Es preceptiva la licencia municipal para proceder al derribo de edificios, previo el correspondiente proyecto suscrito por técnico competente. Los proyectos de derribos cumplirán las normativas específicas de seguridad. Los escombros procedentes de derribo no se depositarán en la vía pública, debiendo ser transportados inmediatamente a vertedero.

Antes de proceder a ningún derribo se colocarán los apeos y codales necesarios a fin de que no resulten afectadas las edificaciones contiguas. Este gasto será a cargo del propietario del edificio a derribar.

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

Artículo 36º- Depósito de escombros y materiales.

Queda prohibido depositar en las vías públicas, sin autorización expresa de la autoridad municipal, tierras, escombros y materiales de derribos, así como áridos, y cualesquiera otros materiales que pudieran ser utilizados directa o indirectamente para la construcción.

Artículo 37º- Zanjas y calicatas.

No podrán realizarse aperturas de zanjas ni calicatas en vía pública sin previa autorización municipal y previo pago de los derechos que estén establecidos. Además se depositará una fianza en las Oficinas de Intervención para responder del importe de las obras de reparación que sean necesarias, ebiendo fijar el plazo de ejecución y fechas de iniciación y terminación.

Artículo 38º- Materiales de obra en vía pública.

1. Los materiales que se empleen en las obras y que circunstancialmente queden depositados en la vía púiblica se situarán de tal forma que no impidan el tránsito por la misma y requieran, por la noche, de la instalación de alumbrado rojo, suficiente y adecuado que denote peligro, en prevención de accidentes y, en caso de no tomar las medidas pertinentes el contratista de las obras será responsable de los daños ocasionados y, subsidiariamente lo será el propietario de las mismas. La ocupación de vía pública por este concepto genera la obligación de pago de la tasa correspondiente.

2. Durante las operaciones de carga, descarga y almacenado deberá existir como mínimo un operario encargado de prevenir a los transeuntes y vehículos.

Artículo 39º- Seguridad en la vía pública durante la ejecución de las obrar.

Siempre que se realicen obras de nueva planta, reparaciones de fachadas, balcones, miradores, tejados, derribos y apuntalamientos, los contratistas o propietarios de los inmuebles están obligados a construir una valla de ladrillo, cañizo o cuando menos una valla que abarque toda la fachada, con un ancho máximo de dos metros, que podrá ser variado en menos según el ancho de la calle y a juicio del Técnico Municipal, debiendo dejar siempre el suficiente espacio para el paso por la vía pública. Todos los materiales, escombros, etc., deberán quedar dentro de la valla, salvo en los casos especiales que se previenen en el artículo anterior. Las paredes recayentes a vía pública, sólo podrán derribarse tras una pantalla o cerco que impida molestias o peligros a los viandantes. Se cumplirán las normas de seguridad e higiene en el trabajo vigentes en el momento de la ejecución de las obras.

Artículo 40º- Retirada de materiales.

Todos los materiales circunstancialmente depositados en la calle, previa autorización y no obstante el pago de la tasa de ocupación de la vía pública, deberán ser retirados y dejar la calle expedita siempre que la Alcaldía lo requiera y así lo ordene.

Artículo 41º- Canalones y bajantes.

Queda prohibido el vertido directo mediante canalones de las pluviales procedentes de las cubiertas de los edificios a los desagües o la red general de alcantarillado. Las conducciones de agua, gas, electricidad y otras que hayan de tenderse en la vía pública o subsuelo de las mismas,, deberán someterse a cuanto esté establecido en los Reglamentos y demás preceptos en vigor y en su defecto, a las condiciones que previo informe técnico dispusiera el Ayuntamiento. Para la realización de estas obras e instalaciones será requisito indispensable la previa obtención de autorización otorgada por el Ayuntamiento.

A efectos de dicha autorización, por afectar a un bien de dominio público, el Ayuntamiento exigirá fianza que garantice la reposición de la vía pública al estado en que se encontraba con anterioridad a la realización de las obras o instalaciones. Dicha fianza se devolverá al solicitante una vez comprobado por los servicios municipales el cumplimiento de la obligación que garantiza.

Artículo 42º- Conducciones y postes en vías públicas.

Las conducciones de agua, gas, electricidad y otras que hayan de tenderse en la vía pública o subsuelo de la misma, así como la instalación de postes en la propia vía pública, palomillas y cajas de ammare y de distribución deberán someterse a cuanto esté establecido en los Reglamentos y demás preceptos en vigor y, en su defecto, a las condiciones que, previo informe Técnico, dispusiera el Ayuntamiento.

Artículo 43º- Deber de conservación.

Los propietarios de edificios e instalaciones están obligados a mantenerlos en las debidas condiciones de ornato, seguridad y salubridad. El propietario estará obligado a reparar siempre que las obras para garantizar la seguridad y salubridad del edificio, no sobrepasen el límite del deber de conservación. El Ayuntamiento podrá imponer, mediante órdenes de ejecución y, en su caso, ejecutar, subsidiariamente, la realización de aquellas obras de reparación comprendidas dentro del deber normal de conservación o bien de aquellas obras que potencien la utilidad social de las construcciones, así como en edificios y conjuntos catalogados. (artículo 87 y siguientes de la LRAU).

Artículo 44º- Andamios.

Para la instalación de andamios, se requiere licencia municipal; se tomarán todas las precauciones que sean necesarias cumpliendo las condiciones estipuladas en la Reglamentación prevista para este caso, según el Reglamento de Seguridad del Trabajo y disposiciones que le sustituyan y/o complementen. No se permitirán catas en el pavimento para sujetar los pies derechos.

Artículo 45º- Grúas.

Para la instalación de grúas, se requiere licencia especial municipal, con el cumplimiento estricto de la normativa específica. En la solicitud de licencia para la instalación de las mismas, habrán de especificarse los siguientes extremos:

1. Plano de ubicación de la grúa, con las áreas de barrido de la pluma, firmado por el Arquitecto autor del proyecto o el Director de las obras.

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

3. Certificación de buen funcionamiento y seguridad de la grúa, durante todo el transcurso y hasta la paralización de las obras o su desmontaje, expedida por técnico competente, de acuerdo con las disposiciones legales en vigor.

4. Certificación de la casa instaladora, acreditativa del perfecto estado de montaje y funcionamiento de la grúa.

Se establecerá con carácter general que el carro del que cuelga el gancho de la grúa no rebase el área del solar de la obra. Si el área de funcionamiento del brazo rebasase el espacio acotado por la valla de las obras deberá hacerse constar en la licencia, con las prevenciones del caso, habiéndose de tener especial cuidado con los posibles contactos con las líneas de conducción de electricidad. Los elementos que transporte la grúa serán colocados en forma que presenten la necesaria garantía de seguridad a juicio del facultativo de la obra.

Capítulo VII Conceptos generales: usos

Artículo 46º- Alcance y desarrollo

El Plan General determina la asignación zonal de los usos urbanísticos y regula el régimen de estos con carácter general para todas las clases de suelo y con carácter pormenorizado para las áreas del suelo urbano de ordenación directa, así como para los suelos urbanizables ordenados directa o pormenorizadamente por el mismo.

Los instrumentos de ordenación subordinados (Planes Parciales, Planes de reforma interior,...) asignarán pormenorizadamente los usos o intensidades a las áreas de Suelo Urbano y Urbanizable que no ordene pormenorizadamente el Plan General. Se entiende por intensidad de cada uso la cantidad del mismo admitida por el Plan y se expresa a través de parámetros reguladores de sus condiciones y características de implantación.

Artículo 47º- Usos globales.

Son usos globales los que forman parte de la ordenación estructural.

Uso dotacional: comprende las actividades destinadas a dotar al ciudadano de los equipamientos y servicios, necesarios para su esparcimiento, educación, enriquecimiento cultural, salud, asistencia, bienestar y mejora de la calidad de vida.

Uso residencial: es aquel que se desarrolla en los edificios destinados al alojamiento permanente de las personas.

Uso industrial: comprende las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación, reparación y distribución de productos.

Uso terciario: comprende las actividades del sector servicios.

Uso agrícola: Comprende las actividades de cultivo y explotación agrícola.

Uso natural: implica la conservación del medio natural, uso forestal y cinegético.

Artículo 48º- Usos pormenorizados.

Los usos de carácter dotacional se entienden sin perjuicio de que formen parte o no de la red primaria o estructural de dotaciones públicas.

Dotacional

ZV Zona verde: parques y jardines públicos: comprende los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería destinados a garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos y a la protección de las vías de tráfico u otras instalaciones. Serán de uso y dominio público.

DR Deportivo-Recreativo: Recreativo: comprende el fomento del ocio enriquecedor y el recreo de las personas mediante actividades con primacía de su carácter cultural tales como teatro, cine, circo, espectáculos deportivos.

Deportivo: dotación de instalaciones para la práctica del deporte por los ciudadanos y el desarrollo de su cultura física.

ED Educativo-cultural. Docente: formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas y la investigación.

Cultural: comprende la conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposición,...) y la enseñanza y desarrollo de aficiones (música, cerámica,).

TD Asistencial.: Sanitario: prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que presten en despachos profesionales.

Bienestar social: prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.

Religioso: comprende los espacios para la celebración de los diferentes cultos y para el ejercicio del derecho de reunión y formación de los fieles.

AD: Servicio administrativo. Administrativo: comprende las instalaciones destinadas a desarrollar las tareas de la gestión de los asuntos de la Administración pública en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos.

ID Servicio urbano- infraestructuras: Abastecimiento: comprende las instalaciones destinadas a proveer productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población tales como mercados de abasto, mataderos, lonjas, etc. de carácter público o colectivo.

Seguridad pública: comprende los usos propios de acuartelamiento de las fuerzas del orden público, policía local y bomberos, así como los establecimientos penitenciarios.

Cementerio: comprende los recintos destinados al enterramiento y/o incineración de los restos humanos con todas sus instalaciones anejas.

Infraestructuras y servicios técnicos: comprende el suelo destinado a elementos de servicio necesarios para el funcionamiento del conjunto urbano, aunque como espacios no utilizables directamente por la población. Comprende instalaciones tales como transformadores eléctricos, depósitos de agua, depuradoras, vertederos y otros análogos.

Apa: aparcamiento

Residencial

R-UA. Unifamiliar Aislada: Es la que situada en parcela independiente, se desarrolla en edificio de tipología aislada y cuenta con acceso exclusivo desde la vía pública (o desde las zonas libres de uso privativo en parcela, sin utilización de núcleo común vertical cerrado)..

R-UF. Unifamiliar en fila: Es la que situada sobre parcela común con otra/otras vivienda/s, y cuenta con acceso independiente y exclusivo desde la vía pública. Un caso particular es la vivienda pareada.

R-PF. Plurifamiliar. Cuando la edificación está destinada al alojamiento estable de personas que configuran varias familias, tengan o no relación de parentesco.

En cada unidad parcelaria se edifica más de una vivienda, con acceso común en condiciones tales que les fuera, o pudiera ser de aplicación, la Ley de propiedad horizontal.

Industrial

IA-1. Industrias y almacenes, Nivel 1

Actividades compatibles con el uso residencial, tales como laboratorios, talleres familiares y pequeñas industrias, que utilicen máquinas o aparatos movidos a mano o por motores de potencia total inferior a 10 Kw. que no transmitan molestias al exterior y que no produzcan ruidos superiores a 35 db. Medidos desde la vivienda más próxima, ni emanaciones o peligros especiales.

IA-2. Industrias y almacenes, Nivel 2

Actividades que puedan originar molestias a las viviendas contiguas. La potencia máxima permitida será de 30 Kw. Se incluyen las estaciones de servicio y similares.

IA-3. Industrias y almacenes, Nivel 3

Industrias incompatibles en áreas urbanas donde predomine el uso residencial, pero si contiguas a otros usos e industrias. Comprende la mediana y gran industria en general, con exclusión de aquellas cuya insalubridad no pueda ser reducida a limites compatibles con la proximidad de otras actividades.

Terciario

Hosteleria: HO-1: pensiones, albergues, campings, Moteles y Hoteles de 1 y 2 estrellas.

HO-2: hoteles de 3, 4 y 5 estrellas

Cultural: CU-1: Actividades de enseñanza privada y guarderías.

CU-2: Centros para congresos, auditorium, museos, salas de exposición, biblioteca.

Religioso: RL-1: Templos parroquiales y anexos.

RL-2: Iglesias y conventos.

Oficinas: OF-1: oficinas privadas, cuando es una entidad privada quien presta el servicio.

OF-2: despachos profesionales domésticos, cuando el servicio es prestado por el titular en una vivienda o utilizando alguna de sus piezas con una superficie máxima de 80 m²

Sanitario: SA-1: Hospitales y clínicas.

SA-2: dispensarios, ambulatorios, casas de socorro y tanatorios.

Comercial: CO-1: comercio minorista. Venta al detall de todo tipo de artículos y mercancías, así como los servicios personales que se ofertan en establecimientos abiertos al público (peluquerías, tintorerías, videoclubs, etc.)

CO-2: Pequeño comercio: aquel cuya superficie útil de ventas es inferior a 600 m².

CO-3: Gran superficie. Aquellos establecimientos comerciales individuales o colectivos cuya superficie de ventas es igual o superior a 600 m². (Para la concesión por el Ayuntamiento, de acuerdo con la legislación vigente, de la licencia municipal de los establecimientos clasificados como grandes superficies de venta al detall, será requisito necesario la presentación por el interesado de la autorización de la Conselleria competente en materia de comercio).

Deportivo: DE-1: instalaciones deportivas al aire libre, con pequeñas instalaciones cubiertas, que no ocupen el 5% del total de la superficie.

DE-2: Instalaciones deportivas cubiertas.

Recreativo: RC-1: bares, cafeterías y restaurantes.

RC-2: Salas de espectáculos, discotecas, salones de juegos recreativos, casinos, salas de reunión, centros sociales, campo de ferias y verbenas.

Establecimientos con ambientación musical:

pubs, cafés-teatro, cafés- conciertos, tablaos flamencos y similares.

Aparcamiento: AP-1 Aparcamientos al aire libre.

AP-2: Aparcamientos en edificios o subterráneos.

Uso agrícola

AGR: Agrícola: se refiere a las actividades de cultivo y a las directamente relacionadas con ellas.

Uso natural: Implica la conservación del medio natural, uso forestal y cinegético.

Artículo 49º- División de usos por su nivel de compatibilidad.

Según el nivel de compatibilidad en cada zona los usos pueden dividirse en:

A). Tipológico o global.

B). Permitido o compatible.

C). Prohibido o incompatible.

Tiene la consideración de uso global aquel que da carácter general a una zona determinada.

Es uso permitido o compatible aquel cuya implantación es admitida por el Plan en una zona o sector.

Uso prohibido o incompatible es aquel cuya implantación no está permitida por el Plan.

La asignación individualizada de usos a cada parcela o finca y las condiciones particulares, es materia propia de la regulación especial de la zona en que se encuentre.

Según el grado de pormenorización de los usos que establece el Plan General, se distinguen:

1- Parcela: es la unidad mínima susceptible de un uso pormenorizado.

2- Zona: es la división territorial característica de un uso global.

En el suelo ordenado directamente por el Plan General y en el Suelo Urbanizable Pormenorizado, las distintas zonas corresponden a diferentes ordenanzas para la edificación y el uso de los edificios y parcelas.

En el caso particular del Suelo Urbanizable Pormenorizado coinciden zonas y unidades de ejecución.

Artículo 50º- Usos en relación a su accesibilidad.

Tendrán la consideración de grandes centros de atracción de desplazamientos, independientemente de su carácter público o privado.

La implantación de nuevas instalaciones que tengan esta consideración se localizarán en zonas de alta accesibilidad al transporte público. En caso contrario no se aceptará tal localización en este municipio, salvo que exista además declaración de utilidad pública o interés social, quedando en su defecto expresamente prohibido el otorgamiento de licencia para tal actividad.

Artículo 51º- División usos por tramitación.

En función del tipo de tramitación podemos distinguir básicamente dos tipos de usos:

A). Usos de tramitación especial.

B). Usos de tramitación simplificada.

Son usos de tramitación especial aquellos que por normativa municipal o supramunicipal requieren un trámite especial o complejo, tanto documental como de procedimiento, aportando documentos justificativos de conveniencia y oportunidad, proyectos detallados específicos, proyectos justificativos de medidas correctoras o documentación similar (usos permisibles, actividades calificadas o sometidas al reglamento de espectáculos o similares), o usos cuyo trámite requiere la intervención de administraciones supramunicipales (usos provisionales en medio rural, etc.). Deberán someterse a la normativa específica de aplicación además de la normativa municipal recogida tanto en estas normas como en ordenanzas complementarias, en su caso.

Son usos de tramitación simplificada los no incluidos en el punto anterior.

Artículo 52º- Simultaneidad de usos.

Cuando una actividad comprende varios de los usos señalados en el artículo anterior, y siempre que fueren compatibles entre sí, cada uno de los mismos de modo independiente deberá cumplir las condiciones exigidas al respecto por estas normas al uso en cuestión.

Artículo 53º- Modificaciones en uso, funcionamiento o instalación.

La introducción de modificaciones en el montaje, instalación o funcionamiento de una actividad inocua, así como la aparición de repercusiones desfavorables en el entorno por su causa, podrá dar lugar a imposición de medidas correctoras o a la aplicación del régimen de actividades calificadas, en su caso.

Artículo 54º- Emplazamiento.

El emplazamiento de las actividades se regirá tanto por la normativa general de usos como por la regulación específica por zonas determinada por las Normas Urbanísticas del Plan General.

Artículo 55º- Usos fuera de ordenación.

Se consideran fuera de ordenación los usos existentes que cumplan algunas de las condiciones siguientes:

A) Tener declaración de fuera de ordenación por este Plan General o alguno de los Planes que en el desarrollo del mismo puedan redactarse.

B) Estar afectados por uso dotacional según el planeamiento y no ser compatibles con él.

C) Estar afectados por el trazado de viales.

D) Estar situados en un edificio considerado fuera de ordenación según el presente Plan.

E) Para los usos o equipamientos que impliquen pública concurrencia los que no se encuentren actualmente legalizados atendiendo al cumplimiento de las condiciones de seguridad exigibles, en especial las contenidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas y en la Norma Básica de la Edificación sobre Condiciones de Protección Contra Incendios. La condición de fuera de ordenación tendrá un carácter transitorio cuando sea posible establecer medidas correctoras para adaptarse a la citada normativa, estableciéndose el plazo de adaptación correspondiente en estas normas.

F) Para los usos no residenciales, estar en situación de incompatibilidad en cuanto a la repercusión ambiental de la actividad en relación a la zona correspondiente, en situación de prohibición o cualquier disposición legal de aplicación por razones de seguridad, salubridad, sin que exista posibilidad de implantar medidas correctoras o modificaciones que permitan excluir la actividad de la situación de fuera de Ordenación. En caso de que esta corrección sea posible, la condición de fuera de ordenación tendrá un carácter transitorio, estableciéndose en estas Normas un plazo para la adaptación de uso.

No quedarán fuera de ordenación los usos existentes incluidos en edificios inventariados con protección por este plan o los que se encuentran en el área de referencia del nivel de Protección Ambiental General, siempre y cuando no se encontrasen en alguno de los supuestos A), C), E) o F) del párrafo anterior.

Se excluyen asimismo de la condición de fuera de ordenación las viviendas existentes en el momento de aprobación del Plan General, a menos que se encuentren en alguna de las condiciones de los supuestos A), B), C), o D) del párrafo 1º de este artículo

La consideración de fuera de ordenación transitoria o definitiva de un uso impide la autorización de obras de consolidación, aumento de volumen, ampliación, modificación o incremento de valor de expropiación de la instalación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieran la higiene, ornato y conservación.

Los usos fuera de ordenación por tener asignado un uso propuesto de carácter dotacional, además de lo expuesto en el apartado anterior, afectan y dejan fuera de ordenación al edificio o parte del edificio que los contiene. Estos usos podrán ser extinguidos por el Ayuntamiento mediante expropiación dentro de los próximos quince años en defecto de la aplicación de cualquier otro sistema de actuación de acuerdo con lo previsto en la Ley del Suelo.

Capítulo VIII – Normas para los aparcamientos y zonas verdes

Artículo 56º- Aparcamientos.

Lugares destinados a la estancia de vehículos de cualquier clase, motorizados o no, tanto en local cerrado como descubierto.

Se distinguen las siguientes categorías en función de sus características y régimen de explotación:

A) Garaje individual. Local cubierto destinado a este uso y vinculado a la propia vivienda individual.

B) Garaje. Se entiende por «garaje» el local destinado a aparcamiento de vehículos que por sus características constructivas y funcionales es susceptible de ser explotado

preferentemente en régimen de derecho civil. Aparcamiento colectivo cubierto anexo a viviendas (en planta baja, semisótanos o sótanos, en patios de manzana).

C) Estacionamiento. Se entiende por «estacionamiento» el local destinado a aparcamiento de vehículos que por sus características constructivas y funcionales es susceptible de ser explotado preferentemente mediante actividad empresarial o en régimen de derecho mercantil. Aparcamiento colectivo cubierto no vinculado o anexo a viviendas (en planta baja, semisótanos o sótanos, en patios de manzana, o en edificio exclusivo).

D) Aparcamiento al aire libre, en recintos descubiertos, acotados o no, fuera de las vías públicas.

Características de las plazas.

A) Se entiende por plaza de aparcamiento una porción de suelo plano con las siguientes dimensiones mínimas según el tipo de vehículo o usuario que se prevea, de acuerdo con el cuadro que se recoge en la página siguiente:

TIPO DE VEHICULO	LONGITUD	ANCHURA
VEHICULO DE 2 RUEDAS	2,50	1,50
AUTOMOVILES LIGEROS	4,50	2,20
AUTOMÓVILES GRANDES	5,00	2,50
PLAZA MINUSVALIDO	4,50	3,50
INDUSTRIALES LIGEROS	5,70	2,50
INDUSTRIALES GRANDES	12,00	3,50

Ubicación de los locales.

Sin perjuicio de lo que establezcan de modo mas restrictivo las ordenanzas particulares de cada zona, los locales con este uso podrán ubicarse en:

- Plantas bajas o bajo rasante de los edificios.
- Espacios libres de las parcelas.
- Edificios exclusivos.
-. Sótanos, bajo vía pública o espacio libre de uso público previa concesión administrativa.

Accesos y circulación interior de vehículos.

A) Cuando la superficie del local exceda de 800 m² se dotará de dos accesos de cuatro metros de anchura, o bien de uno solo de cinco metros si no sobrepasa los 2.000 m². Quedará garantizada la posibilidad de acceso al local aún en el caso de corte de energía eléctrica.

B) Los locales de aparcamiento y sus establecimientos anexos dispondrán en todos sus accesos al exterior de una meseta horizontal (o con pendiente máxima del 2%) de 3 metros de anchura mínima por 5 metros de profundidad mínima.

El pavimento de dicha meseta deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar el trazado de ésta.

C) Los accesos y calles de circulación interior contarán con un gálibo mínimo libre de 2,20 m.

D) Caso de que las puertas se sitúen en línea de fachada, en su apertura, no barrerán la vía pública.

E) Cuando desde un extremo no sea visible el otro y la rampa no permita la doble circulación, deberá disponerse de un sistema de señalización adecuado de bloqueo. Las rampas o pasillos no podrán ser utilizados por peatones, quienes dispondrán de accesos independientes, salvo en el caso de que se habilite en aquellos una acera que tenga un ancho mínimo de 0'80 metros y una altura de 0'15 metros sobre la calzada de la rampa.

F) Los accesos a los locales de aparcamientos podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones:

- En lugares de escasa visibilidad.
- En lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones.
- En lugares de concentración de peatones y especialmente en las paradas fijas de transporte público.

G) Los accesos se situarán, a ser posible, de tal forma que no se destruya el arbolado existente. En consecuencia, se procurará emplazar los vados preservando los alcorques correspondientes.

H) Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 16% y las rampas en curva, del 12% medida por la línea media.

I) El ancho mínimo de las rampas será de 3 m.

J) El proyecto deberá recoger el trazado en alzado o sección de las rampas, reflejando los acuerdos verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública

K) El radio mínimo de giro de las rampas será de 6 m.

L) El radio mínimo de giro en las calles de circulación interior será de 4,50 m.

M) El radio de giro en los encuentros de rampas de comunicación entre plantas y calles de circulación será como mínimo de 4,50 m.

N) Los anchos libres mínimos de las calles de circulación interior serán:

a) En calles unidireccionales:

- De 4,50 metros siempre que den acceso a plazas en batería (ángulo mayor de 45 grados en el sentido de la marcha).
- De 3,00 metros en todos los demás casos.

b) En calles bidireccionales:

- De 6,00 metros siempre que den acceso a plazas oblicuas (ángulo menor de 45 grados en el sentido de la marcha).
- De 4,50 metros en todos los demás casos.

O) Se permite el empleo de aparatos montacoches.

Cuando al acceso sea exclusivamente por este sistema se instalará uno por cada veinte plazas o fracción superior a diez. El espacio de espera horizontal tendrá un fondo mínimo de 5 metros y su ancho no será inferior a 3 metros La instalación de aparatos montacoches no exime de la exigencia de comunicación peatonal, mediante escaleras, entre todas las plantas.

Accesos peatonales a locales de aparcamiento.

A) Todos los locales de aparcamiento dispondrán de, al menos, una puerta de entrada y salida de peatones cuyo dispositivo de apertura no sea automático.

B) Todos los aparcamientos de superficie igual o mayor de 800 m² deberán disponer de un acceso de peatones independiente de la rampa, o paso de vehículos en número tal que ningún punto de cada planta del aparcamiento quede situado a más de 30 metros de una salida. El acceso se hará mediante escaleras.

C) Todas las plantas destinadas a aparcamiento de vehículos estarán dotadas de escaleras que permitan el tránsito peatonal entre ellas.

D) Los accesos peatonales cumplirán las condiciones siguientes:

- El ancho libre mínimo de escaleras y accesos peatonales será, en todo su recorrido, de 1,00 m.
- En locales de aparcamiento de superficie inferior a 600 m² podrá utilizarse como acceso peatonal el zaguán del edificio.

Altura libre.

La altura libre de los locales de aparcamiento será como mínimo de 2,20 metros Se admitirá una tolerancia de hasta 20 centímetros., por necesidades de instalaciones colgadas o paso de elementos estructurales horizontales.

Medidas correctoras.

Sin perjuicio de medidas más restrictivas que pudieran establecerse por otra normativa específica de aplicación, todos los elementos estructurales, tanto sustentantes, como sostenidos, deberán ser resistentes o protegidos contra la acción de un fuego tipo de 120 minutos de duración. El local destinado a aparcamiento, deberá estar aislado acústicamente del resto de la edificación o fincas colindantes, de forma tal que impida la alteración del nivel sonoro medio.

Ventilación.

A) La ventilación, ya sea natural o forzada, estará concebida de forma que impida la acumulación de vapores o gases nocivos.

B) Se entiende por ventilación natural aquella en que corresponde 1 m² de sección en los huecos o conductos de aireación por cada 200 m² de superficie del local.

C) Se entiende por ventilación forzada el conjunto de elementos que garanticen un barrido completo de los locales, con capacidad mínima de 5 renovaciones por hora.

D) Los aparcamientos situados a cota inferior al terreno, incluso semisótanos, independientemente de que cuenten con ventilación natural, dispondrán de ventilación forzada, a no ser que por disposición en pendiente de la parcela se pueda asegurar un barrido completo de la superficie con sistemas de ventilación natural.

E) Si la ventilación es forzada se instalará, en los puntos más desfavorablemente ventilados del local, un equipo detector de CO por cada 500 m² que accione automáticamente dichas instalaciones. Es obligatorio que se establezca un programa de funcionamiento de los equipos de ventilación forzada, de forma que los niveles de inmisión de contaminantes se mantengan siempre en cualquier punto del garaje dentro de los límites reglamentados. Los detectores serán los establecidos por la Norma UNE correspondiente y se instalarán en los puntos más desfavorablemente ventilados y en la proporción de 1 por cada 500 m² construidos o fracción. El mando de los extractores se situará en el exterior del recinto del aparcamiento o en una cabina resistente al fuego y de fácil acceso.

Extintores. Los locales dispondrán de aparatos extintores móviles de incendios con eficacia 89B y 8A según la norma UNE-23-110-75 en el número y distribución siguiente: locales inferiores a 250 m², uno 8A y uno 89B; locales superiores a 250 m² dos extintores más cada 250 m² o fracción, en proporción del 60% 89B y el 40% 8A. Dichos aparatos extintores serán revisados al menos una vez al año y el cumplimiento de este requisito se acreditará documentalmente siempre que lo solicite la Administración Municipal. Cuando la superficie del local sea inferior a 50 m² deberá disponer por lo menos de un aparato extintor polivalente de eficacia 8A/89B.

Servicios sanitarios. Los garajes públicos deberán instalar aseos independientes, para señoras y caballeros en proporción de 1 cada 400 m².

Limitación de aparcamientos en espacios libres.

A) No podrá utilizarse como aparcamiento sobre el suelo de los espacios libres privados de parcela o patios de manzana, más superficie que la correspondiente al 40% de aquellos.

B) En los espacios libres que se destinen a aparcamientos de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.

Ubicación y limitaciones específicas. Se atendrán a las especificaciones de usos de cada zona.

Todos los edificios y locales en los que así lo tenga previsto estas Normas en razón de su uso y de su localización, dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de garajes privados comerciales y de estacionamientos públicos.

A) Como dotación de aparcamientos en usos no regulados específicamente se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 100 m² o fracción superior a 50 m² de la superficie útil destinada al uso que se refiera. Para usos comerciales se deberán incorporar como mínimo 1 plaza/25 m² de superficie construida (de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 13 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

B) Dotación de aparcamientos para minusválidos.

Al respecto se cumplirán las Normas para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas. En los locales de aparcamiento de superficie mayor de 600 m² se reservará, como mínimo, un 2% de las plazas para minusválidos.

C) Dotación de aparcamientos en edificios protegidos.

En los edificios protegidos para los que se solicite licencia de intervención no será exigible la reserva de aparcamientos.

Artículo 57º- Zonas verdes.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y en función de su destino se distinguen las siguientes clases: parques urbanos y jardines.

Los parques urbanos corresponden a espacios libres de grandes dimensiones, donde predomina la forestación o el estado natural del terreno sobre la urbanización, y cuya función principal es la del ocio y reposo de la población. Los parques urbanos forman parte de la red primaria o estructural de dotaciones públicas.

La edificación no podrá ocupar en estos parques una superficie superior al 5% de la superficie de los mismos, salvo las edificaciones subterráneas cubiertas de jardinería que podrán disponerse más libremente.

Los jardines son espacios libres urbanizados y provistos de jardinería, destinados a las actividades estanciales y de ocio y cumpliendo asimismo funciones ornamentales.

En estas áreas se permiten usos deportivos al aire libre que no ocupen una superficie superior al 50% de la total de cada área. Se permitirán, con carácter excepcional, pequeñas edificaciones e instalaciones complementarias a las actividades propias de estas áreas, como templetes, quioscos, que habrán de integrarse en el diseño del área y que no ocuparán más del 5% de la superficie de la misma.

Se exceptúan de las anteriores condiciones todas las edificaciones ya existentes emplazadas en parques y jardines, que deberán adscribirse a un uso de equipamiento comunitario.

Desde los espacios libres se podrá realizar el acceso a los edificios, siempre que para ello cuente con una franja pavimentada inmediata con anchura mínima de 4 metros.

En el diseño de estos espacios se garantizará la accesibilidad de las personas con movilidad reducida, con estricto cumplimiento a lo establecido en la normativa vigente en materia de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

Título II - condiciones particulares de los usos y la edificación en el suelo urbano.

Artículo 58º- Concepto y ámbito de aplicación.

Las condiciones particulares de la edificación y de los usos del suelo contenidas en este título son las que regulan, junto con la normativa general contenida en el Capítulo VII, Título I –Conceptos generales. Usos- y junto con las condiciones generales de la edificación, los correspondientes parámetros en las zonas de clasificación del suelo urbano.

Artículo 59º- Ordenación Estructural.

Forma parte de la ordenación urbanística estructural: las tipologías, uso global, densidades máximas y coeficiente de máxima edificabilidad, si bien éste último sólo en el caso de los Planes Parciales y Estudios de Detalle., así como la Red primaria o estructural de dotaciones públicas.

Artículo 60º- Ordenación pormenorizada

La ordenación pormenorizada comprende:

1º)- Alineaciones y rasantes.

2º)- Reservas dotacionales suplementarias de la red estructural o primaria.

3º)- Fijación de modo gráfico o normativo del parcelario.

4º)- Regulación detallada de los usos, de cuya aplicación concreta se deriva el posible destino de un edificio o de un terreno.

5º)- Parámetros del número de plantas, altura de cornisa, retranqueos, ocupación de parcela, fondos edificables, separación entre bloques.

Artículo 61º- División en zonas de Calificación Urbanística.

La totalidad del Suelo Urbano se divide en zona se Calificación Urbanística que se reseñan a continuación y cuya delimitación se señala en los planos de Ordenación referentes a la Ordenación Estructural y Pormenorizada.

ZONA	DEFINICIÓN
CA	CASCO ANTIGUO
ENS	ENSANCHE

Artículo 62º- Fichas de Normas Urbanísticas.

Para cada una de las zonas de calificación urbanística anteriormente descritas se ha configurado una ficha donde se expresan de forma detallada todas las características de la Ordenación Estructural y Pormenorizada que les corresponde.

Título IV- condiciones particulares de los usos y edificación en el suelo urbanizable

Artículo 63º- Generalidades y Sectores

Para el Suelo Urbanizable, este Plan General establece para la obtención de la Red Estructural de Dotaciones Públicas, a través de los correspondientes Planes Parciales, los Aprovechamientos Tipo.

Se señalan a su vez los índices de edificabilidad, el tipo de ordenación y determinadas condiciones de la edificación que, en el respeto de lo fijado en este Plan General, deberán ser completadas en los respectivos Programas para el desarrollo de las diferentes Actuaciones Integradas.

Asimismo, para cada sector, se señalan los usos permitidos y los incompatibles, y determinados criterios de ordenación estructural para el desarrollo de los mismos

Se establecen 7 sectores, englobando en 7 áreas de reparto conforme a los datos que se han establecido en la Memoria Justificativa. Dichos sectores son los que a continuación se especifican y que van acompañados de una ficha para cada uno de ellos donde se refleja lo especificado en éste artículo:

Título V- suelo no urbanizable

Capítulo I- ordenación estructural

Artículo 64º- Concepto.

Constituyen el suelo no urbanizable, aquellas áreas del territorio municipal que por sus condiciones naturales, sus características ambientales o paisajísiticas, su valor productivo agropecuario, su localización dentro del municipio, o razones semejantes, deban ser mantenidas al margen de los procesos de urbanización todo ello de conformidad con lo dispuesto en la Ley 4/1992, de 5 de junio de la Generalitat Valenciana, sobre suelo no urbanizable.

Abarca el territorio delimitado como tal en los planos de ordenación estructural, relativos a la clasificación del suelo.

Artículo 65º- Categorías.

De acuerdo con lo señalado en el articulo 2 de la citada Ley 4/1992, se distinguen dentro del suelo no urbanizable las siguientes categorías:

Suelo No Urbanizable Común.

Se corresponde, en general, con las áreas del término municipal ocupadas por cultivos, que no requieren de una protección especial..

Puede edificarse conforme a los requisitos descritos en los artículo siguientes.

Suelo No Urbanizable Protegido.

Se corresponde con aquellas zonas del término municipal que poseen unas especiales características medioambientales o paisajísiticas o que simplemente se deben proteger en atención a la específica legislación sectorial que las regula. A su vez se distinguen los siguientes tipos:

a)- Suelo no urbanizable de protección ecológico-paisajística

Lo configura las zonas de montaña no afectadas a un uso agrícola. Dicha delimitación se ha efectuado a partir de las Ortofotos del Término Municipal.

c) - Suelo no urbanizable de especial protección de cauces y barrancos

d) Suelo no urbanizable de especial protección arqueológica

Artículo 66º- Usos, actividades y aprovechamientos en el suelo no urbanizable común.

En el Suelo No Urbanizable Común podrán realizarse:

1. Obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios públicos que precisen localizarse en terrenos de esta clase. Este tipo de obras, instalaciones y servicios públicos pueden realizarse con las características resultantes de su función propia y de su legislación específicamente reguladora, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 7 de la Ley 4/1992.

2. Obras, usos y aprovechamientos sujetos a autorización previa de la Conselleria competente en materia de urbanismo.

3. Obras, usos y aprovechamientos sujetos a Declaración de Interés Comunitario.

AUTORIZACION PREVIA.

EDIFICACIÓN	PARCELA MINIMA	EDIF. MAX.
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	10.000M²	OCUPACIÓN 2%
ALMACÉN VINCULADO A ACTIVIDAD AGRÍCOLA.	LA FIJADA POR	0,02 M²/M²
VIVEROS INVERNADEROS,	LA LEGISLACIÓN	
GRANJAS AGROPECUARIAS	AUTONÓMICA VIGENTE	
GASOLINERAS	2.000 M²	0,062 M²/M²

DECLARACIÓN DE INTERÉS COMUNITARIO.

EDIFICACIÓN	PARCELA MINIMA	EDIF MAX.
ACTIVIDADES INDUSTRIALES Y PRODUCTIVAS. ART°18 LEY 4 92	5.000 M²	0,20 M² M²
ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS Y ASIMILADOS ART°19 LEY 4 92 .	5.000 M²	0,25 M² M²
CENTROS RECREATIVOS, DEPORTIVOS Y DE OCIO	5.000 M²	
CAMPAMENTOS DE TURISMO E INSTALACIONES SIMILARES	5.000 M²	0,10 M² M²
TALLERES DE REPARACIÓN DE VEHÍCULOS Y ESTABLECIMIENTOS DE RESTAURACIÓN, TIENDAS DE ARTESANÍA Y DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS DE LA COMARCA.	1.000 M²	0,15 M² M² SUP.CT.MÁX. 300 M²
ACTIVIDADES CULTURALES, BENEFICO-ASISTENCIALES Y RELIGIOSAS SIN ANIMO DE LUCRO, CENTROS SANITARIOS Y CIENTÍFICOS Y SERVICIOS FUNERARIOS Y CEMENTERIOS	5.000 M²	0,05 M² M²
DEPÓSITOS DE TITULARIDAD Y EXPLOTACIÓN PRIVADA PARA ALMACENAMIENTO DE RESIDUOS.	5.000 M²	CT.MÁX. 250 M² 0,05 M² M² SUP.

La parcela deberá quedar afectada con inscripción registral de la vinculación de la total superficie real a la construcción, que exprese las correctas limitaciones a su divisibilidad y edificabilidad impuestas por la autorización previa.

Artículo 67º- Suelo no urbanizable protegido.

Al suelo no urbanizable de protección, además de la normativa genérica protectora del suelo no urbanizable común, le será de aplicación su normativa especifica.

Artículo 68º- Suelo No Urbanizable de protección ecológico-paisajística.

Ambito.

Se califica de esta manera las partes del territorio cuyos valores paisajísticos y/o su calidad ambiental aconsejan un régimen especial, y que como tales aparecen grafiadas en los planos de Ordenación del PGO.

Régimen urbanístico.

Se prohiben las actividades extractivas, los desmontes, vertidos y cualquier otra actividad que suponga un deterioro paisajístico o ecológico. Sólo se permiten los movimientos de tierras para elementos integrantes de la red primaria o estructural o las actividades agrícolas.

No se permiten las labores de desbroce de la vegetación ni la tala de árboles.

Se prohiben las actividades deportivas motorizadas realizadas a campo a través excepto en los circuitos autorizados al efecto.

Se prohibe la instalación de rótulos publicitarios y de cualquier otro anuncio sobre cartel.

Se prohibe 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 refugios de montaña de carácter deportivo y de uso público, refugios de ganado y vivienda del guardia forestal, en los términos previstos en el artículo 4/92 sobre suelo no urbanizable de la Generalitat Valenciana.

La altura máxima de las edificaciones será de cinco metros o una planta. Se prohiben los materiales discordantes con el medio natural.

Se prohibe la utilización de fuego mediante hornillos, hogueras, barbacoas, etc.. fuera de las áreas especialmente habilitadas para ello.

Artículo 69º- Suelo No Urbanizable de especial protección de cauces y barrancos

Ambito.

Se califica de esta manera el dominio público Hidráulico, de conformidad con la Ley 4/92 sobre suelo no urbanizable de la Generalitat Valenciana, entendiendo por tal el definido en el artículo 4 del real Decreto 489/86 por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Régimen urbanístico general.

De acuerdo con el artículo 6º del Real Decreto 11 de abril 849/86 del dominio Público Hidráulico, las márgenes estarán sujetas, en toda su extensión longitudinal:

a)- A una zona de servidumbre de cinco (5) ,metros de anchura para uso público.

b)- A una zona de policía de cien (100) metros de anchura en las que se condicionará el uso del suelo y las actividades.

La zona de servidumbre, para uso público, tendrá los siguientes fines:

1- Paso para el servicio del personal de vigilancia del cauce.

2- Paso para el ejercicio de actividades de pesca fluvial

3- Paso para el salvamento de personas o bienes

En la zona de policía de 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, quedan prohibidas las siguientes actividades y usos del suelo:

1- Las alteraciones substanciales del relieve natural del terreno

2- Las extracciones de áridos

3- Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional

4- Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

5- Se prohibe toda edificación sobre terrenos provenientes de cauces y barrancos hasta veinte metros de su arista exterior.

A los efectos de otras limitaciones, se estará a lo dispuesto en la Ley de Aguas y Reglamento del Dominio Público Hidráulico (Ley 29/1985 y Real Decreto 849/86) para la defensa y protección de los cauces públicos.

Artículo 69º (BIS)- Suelo No Urbanizable de especial protección arqueológica

Todos los yacimientos arqueológicos del T.M. se califican como Bienes de Relevancia Local a los efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 46 y siguientes de la Ley 4/1998, de 11 de junio de la Generalitat Valenciana, del Patrimonio Cultural Valenciano.

Ambito.

Se trata de aquellas porciones del territorio en donde la presencia de restos arqueológicos o histórico-artísticos aconsejan una protección especial.

Régimen urbanístico.

a) En esta clase de suelo no se permitirá ningún tipo de edificaciones. Se prohíben las actividades extractivas, los vertidos, movimientos de tierra y cualquier otra actividad que pueda suponer un deterioro del patrimonio arqueológico o histórico-artístico.

b) Las excavaciones arqueológicas estarán siempre promovidas o autorizadas por los órganos competentes en la materia.

c) La delimitación en planos se considera indicativa, estando en cualquier caso a las prescripciones que se deriven del órgano autonómico competente en la materia.

d) Estos suelos están afectados a las Normas de Protección Arqueológica que dispone el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Presente PGOU.

Capítulo II- Ordenación pormenorizada.

Artículo 70º- Parámetros de la ordenación

Se resumen en función del tipo de edificación, en el siguiente cuadro:

AUTORIZACION PREVIA. EDIFICACION	ALTURA MAXIMA	SEPARACIÓN A LINDES
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA.	2 PLANTAS 7 M H CORNISA	A EJE DE CARRETERA: 12M. A LINDES: 5 M.
ALMACEN VINCULADO A ACTIVIDAD AGRICOLA.	1 PLANTA.	A LINDES: 5 M.
VIVERES INVERNADEROS.	4 METROS H CUMBRE	LAS BRANCAS A MENOS DE 5M METROS DE OTRAS EDIFICACIONES
BRANCAS ARQUEOLOGICAS		
BATUDERAS	CABETAS PARA OFICINAS ALMACENAJE Y ASEO A 3 M.	3 M.
DECLARACION DE INTERES COMUNITARIO.		
ACTIVIDADES INDUSTRIALES Y EXTRACTIVAS. (ARTICULO LEY 4 92	2 PLANTAS. 10 M. H CUMBRERA	10 M.
ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS Y ASIMILADOS (ARTIC LEY 4 92	3 PLANTAS. 10 M. H CORNISA	10 M.
CENTROS RECREATIVOS, DEPORTIVOS Y DE OCIO.	2 PLANTAS. 7 M. H.CORNISA	5 M.
CAMPAMENTOS DE TURISMO E INSTALACIONES SIMILARES.	1 PLANTA. 4 M. H CORNISA	5 M.
TALLERES DE REPARACION DE VEHICULOS Y ESTABLECIMIENTOS DE RESTAURACION TIENDAS DE ARTESANIA Y DE PRODUCTOS AGRICOLAS DE LA COMARCA.	1 PLANTA. 4 M. H. CORNISA	5 M.
ACTIVIDADES CULTURALES, BENEFICO-ASISTENCIALES Y RELIGIOSAS SIN ANIMO DE LUCRO. CENTROS SANITARIOS Y CIENTIFICOS Y SERVICIOS FUNERARIOS Y CEMENTERIOS.	2 PLANTAS. 7 M. H. CORNISA	10 M.
DEPOSITOS DE TITULARIDAD Y EXPLOTACION PRIVADA PARA ALMACENAMIENTO DE RESIDUOS.	1 PLANTA. 4 M. H. CORNISA	10 M.

Capítulo V- parcelaciones y segregaciones.

Artículo 71º- Licencias de parcelación y segregación.

1- Todos los actos de parcelación o segregación de fincas o terrenos en suelo no urbanizable quedarán sujetos, cualquiera que sea su finalidad, a previa licencia municipal.

2- 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 número mayor de fincas que sean inferiores a la unidad de cultivo establecida reglamentariamente como mínima. En defecto de esta previsión reglamentaria no podrá realizarse la división que creará un mayor número de fincas inferiores a la parcela mínima fijada para la realización de usos o aprovechamientos previstos en la Ley 4192.

b) No obstante, si podrá autorizarse la división, en este caso, con informe favorable 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.

c) Cuando se refiera a fincas en las que ya existan construcciones ilegales, salvo que la segregación no agravara las circunstancias determinantes del incumplimiento de la legislación.

d) Cuando la división pretendida sea incompatible con las condiciones de indivisibilidad impuestos por una autorización previa o declaración de interés otorgada a los efectos previstos en la Ley. Para comprobar este extremo el Ayuntamiento que otorgue la licencia exigirá si fuera preciso, certificación negativa del Registro de la Propiedad.

e) Cuando deba presumiese legalmente que tiene un fin urbanístico por existir ya de hecho en los terrenos o encontrarse proyectada la instalación de infraestructuras o servicios innecesarios para las actividades a las que se refiere el artículo 5, apartado A), 111 de la Ley 4192 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 un núcleo urbano.

La realización de parcelaciones contrarias a lo anteriormente establecido, se sancionará conforme a la Ley 4192.

Artículo 72º- Certificado de innecesariedad de la licencia.

La administración expedirá certificado de innecesariedad de licencia de parcelación en los siguientes casos:

1- Cuando la división o segregación sea consecuencia o presupuesto de proyectos de reparcelación u otros actos necesarios para la mejor ejecución del planeamiento o de las obras públicas.

2- Cuando denunciada la mora en el otorgamiento de la licencia para segregar, en la forma y los plazos previstos para las licencias de obra mayor y acompañando a la denuncia los títulos de propiedad y la documentación expresiva de la segregación pretendida, el Ayuntamiento o el órgano competente para conocer del asunto por subrogación advierta que ha transcurrido el tiempo para resolver expresamente y no aprecie en la división pretendida infracción manifiesta de lo prohibido conforme a las letras a), b), c) o d) anteriores.

Capítulo VI- Condiciones de los muros y vallados

Sección 1: Preámbulo

Uno de los elementos más distintivos en la morfología del paisaje rural de Benimantell lo constituye, sin duda, la presencia permanente de las líneas continuadas que forman los abancalamientos, realizadas a base de muros de contención con técnicas constructivas locales de piedra seca, las cuales definen, de algún modo, la singularidad de su geografía.

Esta tradición constructiva de ejecución de muros de mampostería constituye uno de los patrimonios culturales reconocidos más valiosos a preservar en el territorio de Benimantell. Pero, por otra parte, la pérdida y banalización de los oficios tradicionales y la fuerte influencia de pautas, propias de la construcción del espacio urbano turístico, ajenas a la cultura local, como la implantación de los cerramientos de parcelas, han producido una transformación negativa del modo de articular el espacio rural. De todo

ello deriva la necesidad de proteger y potenciar el uso del muro de piedra seca y sus técnicas constructivas vernáculas, supliendo la progresiva degradación de la calidad ambiental de un entorno generado históricamente por un proceso continuado, conseguido solamente a muy largo plazo.

Sección 2: Ordenanza reguladora de las condiciones esteticas en muros y vallas.

Artículo 73º- Muros de contención.

Con carácter general todos los muros que se construyan en Suelo No Urbanizable, serán de mampostería careada ó concertada, utilizando piedra natural, para la formación de "márgenes" característicos de la zona, si bien se sujetarán a la regulación que a continuación se describe:

Los muros de contención de tierras, bien de taludes naturales o de rellenos que se produzcan en las transformaciones agrarias o de parcelas edificadas, se realizarán de mampostería careada con piedra natural de la zona. La altura máxima de los muros de contención no podrá exceder de 4 metros a las vías públicas, salvo necesidades muy justificadas de taludes naturales existentes y en ningún en rellenos, en cuyo caso la altura máxima será de 2 m.

En el interior de las parcelas se aplicará la misma norma para contener taludes naturales, pero en el caso de rellenos al límite de la parcela la altura máxima será de 2 metros y 4 metros a partir de esta distancia del lindero.

Cuando se realice la construcción de muros de contención para la delimitación de parcelas con viales, como norma general, los muros deberán retirarse del eje del camino una distancia mínima de 3 metros del eje en viales principales y 2 metros en viales secundarios. En el caso de sendas no aptas para el tráfico rodado, se estudiará cada caso en función de su anchura. Excepcionalmente, cuando el muro de contención se realice sobre talud natural mayor de 2 metros de altura, en sustitución y reparación de márgenes existentes, o en viales consolidados de difícil ampliación, podrá reducirse el retranqueo, siempre con autorización municipal y previo informe justificativo de los Servicios Técnicos Municipales.

En caso de muros de nueva construcción en curvas peligrosas o sin visibilidad, podrá aumentarse el retranqueo al eje del vial hasta un 50% más con informe justificativo.

Se autorizarán muros de contención de bloque enfoscado con cemento blanco en su color natural, hasta una altura máxima de 1 metros En este caso, sobre los mismos, para delimitar la parcela, se podrá colocar una mureta sobre el nivel del terreno, de forma que el conjunto no exceda de 1,40 metros En la delimitación de parcelas sobre los muros de contención se admitirá una mureta de piedra natural con una altura máxima de 1,20 metros o tela metálica, con una altura máxima de 1,50 m.

En el caso de que las condiciones técnicas del terreno obliguen a reforzar el muro de mampostería, el hormigón no quedará visto en la testa del muro. Si fuese necesario realizar muro de contención de hormigón armado, éste deberá revestirse posteriormente con piedra natural, con grosor mínimo de 20 centímetros.

Excepcionalmente, cuando se trate de obras necesarias de protección de la vía pública, infraestructuras de servicios públicos, etc., se admitirá la construcción de muros de contención de hormigón armado sin limitaciones de altura, si bien, se realizarán por los Servicios Técnicos un estudio del impacto visual provocado, adoptándose la medidas correctoras pertinentes que lo reduzcan ó eliminen.

Artículo 74º.-Vallas

Con carácter general, todas las vallas de cerramiento de parcelas que se construyan en Suelo No Urbanizable, deberán realizarse de setos vegetales y/o tela metálica ó de piedra natural de las mismas características, descritas para los muros de contención, ó con muro de bloque revestido por la cara exterior, y la interior si queda vista, de piedra natural, y en todos los casos la altura máxima será de 1,80 m.

Las vallas, cuando no sean de cerramiento de la parcela y se asocien a la edificación, se podrán realizar con muro de bloque, siempre enfoscado, en cuyo caso la altura máxima será de 1,00 m., pudiendo colocarse sobre éste tele metálica con altura hasta 1,80 m.

Preferentemente las vallas quedarán en el color de los morteros, si bien se admitirá pintarlas del color del medio donde se encuentre, admitiéndose los colores tierra y ocres, siempre muy rebajados, no debiendo destacar en la composición del paisaje en general.

En terrenos con desnivel, la altura máxima de las vallas en los cambios de nivel será de 1,60 m.

Queda totalmente prohibido realizar vallados con otros materiales distintos de los antes indicados, prohibiéndose los bloques macizos montantes de hormigón (en muros de contención), módulos prefabricados de cualquier tipo, chapas metálicas, balaustradas, celosía o cualquier otra composición de materiales, tales como decoraciones de obra, albardillas de teja, muros ondulados, etc.

Artículo 75º- Barandillas y antepechos de viviendas, escaleras y obras complementarias.

En la construcción de viviendas unifamiliares, piscinas, terrazas elevadas y otras obras complementarias, es práctica habitual realizar los remates y barandillas con balaustradas, celosías, elementos prefabricados y decoraciones realizadas in-situ que, aunque individualmente y desde la propia parcela resulten adecuadas para los titulares, suponen un impacto visual importante que contribuye al deterioro paisajístico y aumentar la masa visual de las edificaciones.

En todo el ámbito del Suelo No Urbanizable, queda totalmente prohibido realizar antepechos, barandillas, decoraciones y obras complementarias, con celosías, balaustradas o cualquier tipo de elemento prefabricado o construido in-situ distintos de los permitidos, admitiéndose, previo informe favorable, barandillas de hierro forjado o de chapa metálica pintada en tonos oscuros, cuando se trate de elementos puntuales vinculados a una edificación, no generalizándose su uso en el ámbito de la parcela donde se ubique.

Disposiciones adicionales

Primera (Sobre. Régimen de los elementos integrantes de la red primaria o estructural de dotaciones.)

1- Los elementos integrantes de la red primaria o estructural de dotaciones en los casos en los que los terrenos en cuestión no sean de titularidad municipal, podrán adquirirse a través de la técnica expropiatoria o bien por cesión gratuita cuando estos elementos o parte de ellos se ubiquen en áreas de Suelo Urbanizable que requieren la elaboración de Programas para el desarrollo de los mismos, y aquellos ofrezcan condiciones privilegiadas de uso cotidiano y disfrute permanente para la población de dicha área.

2- El Ayuntamiento podrá hacer uso de las técnicas de transferencia de aprovechamiento urbanístico y reserva de aprovechamiento para la obtención de estos elementos.

3- El desarrollo de las determinaciones del Plan General relativas a los elementos integrantes de la red primaria o estructural de dotaciones, y cuando ello sea preciso, puede llevarse a cabo mediante Planes Especiales o mediante la propia elaboración de Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas (como parte integrante de los mismos). La ejecución de dichos elementos se realizará mediante los oportunos proyectos de obras o proyectos de urbanización.

4- Cuando la técnica de adquisición de los terrenos sea la expropiatoria, podrán acometerse las expropiaciones necesarias con carácter previo a la redacción del Plan Especial correspondiente, siempre que la relación de fincas afectadas se contenga en un proyecto de trazado del elemento en cuestión, redactado como mínimo a escala 1/1000, que precise la delimitación y parcelario de la zona afectada.

Segunda (Sobre caducidad de las licencias)

El artículo 17 entrará en vigor 1 año después de la aprobación definitiva del Plan para las obras que en la fecha de dicha aprobación tengan licencia de obra concedida.

Tercera- (Sobre usos).

En el plazo de un año a contar desde la entrada en vigor de las presentes normas, las actividades inocuas o calificadas que carezcan de la preceptiva licencia municipal de apertura deberán solicitar su legalización. Transcurrido el citado plazo, aquellas que no hayan sido legalizadas serán clausuradas.

En el plazo de un año, las actividades o equipamientos existentes que impliquen pública concurrencia y que se encuentren en fuera de ordenación por incumplimiento de las

condiciones de seguridad, de acuerdo con el punto E) del artículo anterior, deberán establecer las medidas correctoras oportunas de acuerdo con la normativa de aplicación. Transcurrido el citado plazo, aquellas que no hayan sido legalizadas serán clausuradas.

Los usos que cuenten en la actualidad con licencia municipal de apertura y queden fuera de ordenación correspondientes a actividades inocuas no quedarán fuera de ordenación mientras no modifiquen su titularidad o sean objeto de venta o transmisión.

Las actividades calificadas existentes que impliquen usos prohibidos o incompatibles con la clase de suelo o zona donde estén instalados según estas Normas, deberán erradicarse de su actual emplazamiento en el plazo de quince años a contar desde la entrada en vigor de esta Disposición Transitoria. Transcurrido este plazo serán clausuradas de oficio sin derecho a indemnización alguna.

La creación o modificación de las actividades en las instalaciones existentes y los cambios de titularidad de la propiedad o de la actividad, exigirán la eliminación previa de la condición de fuera de ordenación, a excepción hecha de los supuestos que puedan surgir de una transmisión de titularidad por herencia, intervivos o mortis causa.

Cuarta.-

Los documentos de Ordenación vigente quedan derrogados por la entrada en vigor del las Normas Urbanísticas de este PGOU.

Queda derogado el anterior Planeamiento y todas las Modificaciones Puntuales que al mismo hagan referencia.

Disposiciones transitoria

Primera

Aquellas edificaciones construidas en suelo no urbanizable, al amparo de licencia de edificación otorgada por el Ayuntamiento o construidas con anterioridad a la entrada en vigor del Proyecto de Delimitación del Suelo (25 de marzo de 1989), que no estuvieran adscritas a parcela superior a la mínima exigida por la Ley 4/92 sobre suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana, podrán ampliar su superficie edificada en un 25% de la que ya tuvieran consolidada y en cualquier caso no podrán ampliar la ocupación en más del 10% de la existente.

En ninguno de los casos podrán superarse los límites establecidos como máximos para la edificabilidad y ocupación en parcelas de 10.000 m², reflejados en el artículo 10 de la Ley 4/92 sobre suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.

Alicante, 30 de abril de 2004.

La Jefa del Servicio de Planificación y Ordenación Territorial, Rosario Berjón Ayuso.

0412090

TESORERÍA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL ELCHE

EDICTO

Notificación de embargo de bienes inmuebles

Don José A. Gómer Sierra, Jefe de la Unidad de Recaudación Ejecutiva número 8 de la Seguridad Social en Elche.

Hago saber: que en el expediente administrativo número 03 08 97 00279396, cuyo último domicilio conocido es Santísima Trinidad, 52- 03330 Crevillent, se ha dictado la siguiente:

Diligencia: tramitándose en esta Unidad de Recaudación Ejecutiva de la Seguridad Social expediente administrativo de apremio, contra don Francisco Galvañ Ruso, con D.N.I./N.I.F./C.I.F. número 074187364J, por deudas a la Seguridad Social que responden al siguiente detalle:

Nº TÍTULO EJECUTIVO	PERIODO DE LIQUIDACIÓN	RÉGIMEN
03 99 015108115	10 1996 / 12 1998	0521
03 99 020507173	01 1996 / 06 1999	0521

Importe principal: 1.841,28 euros
Recargo de apremio: 806,73 euros
Costas devengadas: 0,00 euros
Costas presupuestadas: 600,00 euros
Total débitos: 3.248,01 euros

Y en cumplimiento de la providencia de embargo, dictada en su día, al amparo del artículo 114 del Reglamento General de Recaudación de los Recursos del Sistema de Seguridad Social (aprobado por Real Decreto 1.637/1.995 de 6 de octubre) declaro embargados los inmuebles pertenecientes al deudor que se describen en la relación adjunta, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 129 de dicho Reglamento.

Los citados bienes quedan afectos en virtud de este embargo a las responsabilidades del deudor en el presente expediente, que al día de la fecha ascienden a la cantidad total reseñada.

Notifíquese esta diligencia de embargo al deudor, en su caso al cónyuge, a los terceros poseedores y a los acreedores hipotecarios, indicándoles que los bienes serán tasados por esta Unidad de Recaudación Ejecutiva, o por las personas o colaboradores que se indican en el vigente Reglamento de Recaudación Ejecutiva, a efectos de la posible venta en pública subasta delos mismos, en caso de no atender al pago de la deuda, y que servirá para fijar el tipo de salida, de no mediar objeción por parte del apremiado.

No obstante, si no estuviese de acuerdo con la valoración efectuada, podrá presentar valoración contradictoria de los bienes que le hayan sido trabados en el plazo de 15 días, a contar desde el día siguiente al del recibo de la correspondiente notificación, que podrá ser ampliada por esta Unidad de Recaudación Ejecutiva, en caso necesario.

Si existe discrepancia entre ambas valoraciones, se aplicarán las siguientes reglas:

- Cuando la diferencia entre ambas no excediera del 20 por ciento de la menor, se estimará como valor de los bienes el de la tasación más alta.
- Cuando la diferencia entre ambas exceda del 20 por ciento, se convocará al deudor para dirimir las diferencias y, si se logra acuerdo, hacer una sola.
- Cuando no exista acuerdo entre las partes, esta Unidad de Recaudación Ejecutiva solicitará una nueva valoración por perito adecuado y su valoración de los bienes embargados, que deberá estar entre las efectuadas anteriormente, será la definitivamente aplicable y servirá como tipo para la venta pública del bien embargado.

Todo ello, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 139 del Reglamento General de Recaudación de los Recursos del Sistema de la Seguridad Social.

Asimismo, expídase el oportuno mandamiento del Registro de la Propiedad correspondiente, para que se efectúe la anotación preventiva del embargo realizado, a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social. Solicítese certificación de cargas que figuren sobre cada finca, y llévense a cabo las actuaciones pertinentes y la remisión, en su momento, de este expediente a la Dirección Provincial para autorización de la subasta.

Finalmente, y a tenor de lo dispuesto en el artículo 140 del repetido Reglamento, se le requiere para que facilite los títulos de propiedad de los bienes inmuebles embargados, en el término de tres días en el supuesto de residencia en la propia localidad donde tiene ubicadas las oficinas esta Unidad, o quince días en el caso contrario. Advirtiéndole que de no hacerlo así, serán suplidos tales títulos a su costa.

Contra el acto notificado, que no agota la vía administrativa, podrá formularse recurso ordinario ante la Dirección Provincial de la Tesorería General de la Seguridad Social en el plazo de un mes, contado a partir de su recepción por el interesado, conforme a lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley General de la Seguridad Social, aprobada por Real Decreto Legislativo 1/1994, de 20 de junio (B.O.E. del día 29), según la redacción dada al mismo por la Ley 24/1995 de 30 de diciembre (B.O.E. del día 31), de Medidas fiscales y administrativas y de orden social, significándole que el procedimiento de apremio no se suspenderá sin la previa aportación de garantías para el pago de la deuda.