

Semi-sección de la Carretera de Castalla.
 Conexión entre carretera Castalla y carretera Agost, incluso adaptación de rotonda existente.
 Conexiones con Bonanova.
 Conexión con plaza Antic Calvari.
 Reurbanización acera carretera Agost, en extremo sureste.

Conexión con calle Advocat.
 La necesidad de adquisición de suelo para realizar estas conexiones se remitirá al Proyecto de Reparcelación. Y esto es así por petición expresa de los servicios técnicos del Ayuntamiento, que prefieren posponer la gestión de estos suelos.

4.- Viviendas sujetas a protección pública:

La cantidad de viviendas de protección pública se determina en aplicación del artículo 100 de la L.R.A.U.; de la D.T. Primera.3 y de la D.A. Sexta de la Ley Urbanística Valenciana (L.U.V.), de la D.T. Octava.3 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (R.O.G.T.U.).

A falta de un estudio de necesidades de vivienda, y en aplicación del carácter subsidiario de la D.T. Octava.3 del R.O.G.T.U., San Vicente del Raspeig, como municipio Sing C, reservará para viviendas de protección pública el 25% de la edificabilidad residencial.

Preferentemente, las viviendas de protección pública se materializarán en la zona EA, remitiendo su precisión final al correspondiente Proyecto de Reparcelación. Se preferirá su ubicación en las manzanas no recayentes a la Carretera de Castalla.

Alicante, 5 de marzo de 2009.

El Director Territorial de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, Ramón Rizo Aldeguer.

0905623

ANUNCIO

La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 31 de enero de 2006, adoptó entre otros el siguiente acuerdo:

Expediente 01/06-Bolivia-Plan General(PL-97/0004)

Asíste el expediente de referencia y basándose en los siguientes antecedentes y consideraciones,

Antecedentes de hecho.

Primero.- Durante la redacción técnica del plan el Ayuntamiento remitió, al Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante, documentación del mismo (memoria y planos) a efectos del Concierto Previo previsto en el artículo 38.1 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU), trámite que fue evacuado por resolución del Director General de Urbanismo y Ordenación Territorial de fecha 28 de febrero de 1997, que recomendaba una modificación profunda del documento redactado para el concierto previo y una mayor justificación de la propuesta.

El Ayuntamiento, en sesión plenaria celebrada el día 18 de febrero de 1999, acordó la aprobación provisional del Plan General, tras cumplir los trámites de exposición pública mediante anuncios en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana de 22 de octubre de 1998 y en uno de los diarios de mayor difusión provincial el 4 de septiembre de 1998. Durante la exposición pública se presentaron tres alegaciones, que fueron informadas y desestimadas.

La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el 3 de febrero de 2000, adoptó el Acuerdo de suspender la aprobación de la aprobación definitiva hasta que se subsanasen las observaciones señaladas en las consideraciones técnico-jurídicas segunda y tercera.

El Ayuntamiento remite nueva documentación aprobada por el Pleno municipal en fecha 24 de octubre de 2000, remite de nuevo documentación aprobada por el Pleno municipal en fecha 3 de septiembre de 2003 y por último remite nueva documentación aprobada por el Pleno municipal en fecha 30 de noviembre de 2005.

Segundo.- La documentación está integrada por Memoria informativa y justificativa, normas urbanísticas y Planos de información y de ordenación.

Tercero.- El modelo territorial propuesto es el siguiente:

1.- Clasificación del suelo

Se clasifican cuatro clases de suelo:

A. El suelo urbano (5,38 Ha), que está constituido por el casco urbano consolidado (3,34 Ha), el ensanche E3 (0,10 Ha) donde están previstas un máximo de 8 viviendas y el Parque Público (1,93 Ha) que incluye dotaciones de red primaria.

B. El suelo urbanizable consta de dos ensanches. El ensanche E2 (0,50 Ha) que se ordena pormenorizadamente como prolongación de la morfología urbana y una densidad de 75 viv/ha. Se considera como una única área de reparto y 3 unidades de ejecución con tipología de manzana densa entre medianeras. El ensanche E1 (1,92 Ha) no pormenorizado entre el casco urbano y la carretera, con una densidad de 31 viv/ha para tipologías de edificaciones aisladas, pareadas y adosadas en fila. El total de viviendas máximas previstas será de 98.

C. El Suelo no Urbanizable, que se clasifica en tres categorías:

- Suelo no Urbanizable Común tipo A, situado al sur del término, con una parcela mínima edificable para vivienda unifamiliar de 5.000 m² y de 2.500 m² para caseta de aperos (301,81 Ha).

- Suelo no urbanizable común tipo B, hacia el norte del término, con cultivos de secano, con parcela mínima para viviendas unifamiliares de 10.000 m² (59,60 Ha).

- Suelo no urbanizable protegido, de protección arqueológica, hidráulica, forestal y paisajística (782,44 Ha).

D. Red Primaria de Dotaciones Públicas (en suelo urbano y urbanizable): incluye el Parque público (1,93 Ha), la zona deportiva (0,95 Ha), las Vías Pecuarias (4,43 Ha), las servidumbres de cauces y carreteras (16,2 Ha) y los equipamientos públicos.

2.- Estándares del artículo 17 de la LRAU.

Se ha considerado el potencial de población del suelo no urbanizable para el cálculo de la población total, 921 habitantes, y del cumplimiento del estándar de parque público. No obstante, el estándar el 5.000 m² por cada millar de habitantes se cumple ampliamente (31,32 m²/habitante).

3.- Gestión.

Para el suelo urbano, núcleo urbano consolidado y ensanche E3, se fija el aprovechamiento tipo igual al aprovechamiento subjetivo, por aplicación del artículo 63.3 de la LRAU, siendo de 0,9 m²/m².

En los suelos urbanizables se determinan dos áreas de reparto: la primera de ellas incluye el sector E1, al que se asigna un aprovechamiento tipo de 0,55 m²/m²; la segunda incluye el sector E2, al que se le asigna un aprovechamiento tipo de 0,75 m²/m².

4.- Catálogo de bienes y espacios protegidos.

Se aporta catálogo en el que se definen los grados de protección y niveles dentro de los mismos.

5.- Red primaria de dotaciones públicas.

La red primaria viaria está constituida por la carretera CV-715, las vías pecuarias que atraviesan el término municipal y la red de caminos y senderos de titularidad municipal.

Sin contar los equipamientos públicos, espacios libres, jardines, vías públicas e infraestructuras urbanísticas del municipio, la reserva de suelo dotacional es de 2,85 hectáreas, de las cuales 1,93 ha corresponden al Parque Público («Els Xorros»), de titularidad municipal, y 0,95 ha corresponden a la zona deportiva.

Se incluyen también la estación depuradora, el cementerio municipal, el consultorio médico y la escuela.

Cuarto.- Constan en el expediente los siguientes pronunciamientos de las administraciones u organismos cuyas competencias o bienes demaniales son afectados por el Plan General:

- Diputación Provincial de Alicante, Servicio de Vías y Obras, de 13 de julio de 1999, favorable.

- Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, Oficina del Plan de Carreteras, de 17 de noviembre de 1998, favorable con determinadas condiciones:

«1º. Se grafie y acote la zona de protección de la carretera CV-715, constituida por una franja de 18 metros desde la arista exterior de la calzada y en ambos márgenes, a su recorrido por todo el término municipal.

2º. En el suelo clasificado con Ensanche 1 y en la zona deportiva, las alineaciones se situarán fuera de la zona de protección; quedando exenta de todo tipo de instalaciones, aparcamientos, etc... y siendo su único uso el de zona verde no computable a efectos de los estándares reglamentarios. La rotonda proyectada debe ser el único acceso desde la carretera para este ámbito, estableciéndose que su construcción quede ligada a su desarrollo».

Estas cuestiones están subsanadas en la documentación remitida por el Ayuntamiento el 9 de diciembre de 2005.

- Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia, Dirección General de Régimen Económico, de 11 de noviembre de 1999, favorable.

- Conselleria de Sanidad, de 3 de septiembre de 1999, favorable.

- Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia, Dirección General de Patrimonio, de 14 de septiembre de 1998 (en cuanto a patrimonio arquitectónico) y de 18 de septiembre de 1998 (en cuanto a patrimonio arqueológico), ambos en sentido favorable.

Con fecha 31 de enero de 2006 se emite nuevo informe que concluye:

«Se entiende que el Plan General debe incorporar un Catálogo Urbanístico adecuado a la terminología específica de la legislación vigente, donde como mínimo se atenderán los siguientes extremos:

- El Castillo de Garx debe figurar expresamente como Bien de Interés Cultural definiéndose su entorno de protección.

- Se hará especial mención al contenido de la Ley 4/98, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, en especial a lo que atañe a los artículos 46, 47 y siguientes, sobre Bienes de Relevancia Local.

- Se definirá y delimitará el núcleo urbano tradicional con la expresa categoría de Bien de Relevancia Local.

Las categorías de protección se adecuarán a lo dispuesto en la legislación vigente.»

- Conselleria de Industria y Comercio, Dirección General de Comercio, de 15 de noviembre de 1999, favorable.

- Conselleria de Medio Ambiente, Dirección General de Planificación y Gestión del Medio, dicta Declaración de Impacto Ambiental en fecha 31 de mayo de 2000, favorable con determinados condicionantes. En fecha 15 de febrero de 2005 se emite informe complementario acerca del cumplimiento de los citados condicionantes, que concluye que:

«Existen algunas correcciones que deberán realizarse en el plano de Ordenación Estructural (síntesis).

- Dos pequeñas porciones de terrenos forestales en la partida del Pinar y de la Penya d'Or que se han excluido, sin motivo aparente, de la Especial Protección Paisajístico-Forestal.

- Las áreas denominadas Penya del Castellet y Foia el Clot son áreas sometidas, además de al régimen de Especial Protección Arqueológica, al régimen de Especial Protección Paisajístico-Forestal.

Aunque en el cuadro incluido en el artículo 1 de las Normas Urbanísticas se ha especificado que las actividades extractivas sólo están permitidas en el Suelo no Urbanizable Común tipo A, se advierte que se mantiene en el apartado de las Directrices de Evolución Urbana y Ocupación del Territorio la posibilidad de realizar actividades extractivas en el Suelo no Urbanizable Común tipo B (pag. 16). Se considera por tanto conveniente subsanar dicho error...»

Estas cuestiones están subsanadas en la documentación remitida por el Ayuntamiento el 9 de diciembre de 2005.

Consta igualmente que con fecha 8 de septiembre de 1998 se solicitaron informes al Ministerio de Medio Ambiente, Confederación Hidrográfica del Júcar y a los Ayuntamientos colindantes de Castell de Castells, Castell de Guadalest, Tárben y Callosa d'en Sarrià, sin que hasta la fecha conste su emisión y habiendo transcurrido el plazo legalmente establecido para ello.

Consideraciones técnico-jurídicas.

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

Segunda.- La documentación está completa de acuerdo con lo indicado en el artículo 27 de la LRAU. No obstante, el Ayuntamiento deberá introducir las correcciones derivadas del presente Acuerdo y aportar documento refundido por triplicado ejemplar, debidamente diligenciado con la fecha de aprobación plenaria.

Tercera.- Las determinaciones contenidas en el expediente se consideran 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. No obstante, se advierte lo siguiente:

1. La clasificación de los distintos tipos de suelo, deberá atenerse a lo dispuesto en artículo 8 de la LRAU, clasificando el suelo exclusivamente en alguna de las siguientes clases: urbano, urbanizable y no urbanizable. Por lo tanto el tipo de suelo que aparece en diversos puntos de la memoria clasificado como «Red Primaria Dotacional», deberá incluirse en alguno de los citados anteriormente.

2. Las condiciones para el uso de vivienda familiar en el Suelo No Urbanizable tipo A, deberán seguir lo establecido en la Ley 4/1992 del Suelo No Urbanizable.

3. Se observan determinados errores e incongruencias entre diferentes partes del documento, que deberán corregirse.

4. Deberá darse cumplimiento a las condiciones establecidas en el informe de 31 de enero de 2006 de la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano de la Conselleria de Cultura, Educación y Deporte, y obtener informe favorable de este organismo.

Cuarta.- La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del Director General de Planificación y Ordenación Territorial, es el órgano competente para resolver sobre la aprobación definitiva de los Planes Generales de municipios de menos de 50.000 habitantes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 39 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, en relación con el artículo 10.a) del Reglamento de los Órganos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana, aprobado por Decreto 201/2003, de 3 de octubre, del Consell de la Generalitat.

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

Acuerda.

Supeditar la aprobación definitiva del Plan General del municipio de Bolulla, hasta que se subsanen las observaciones realizadas en las consideraciones técnico-jurídicas segunda y tercera, habilitando al Ilmo. señor Director General de Planificación y O.T. a los efectos previstos en el Artº 41.2 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

Contra el presente Acuerdo, que no pone fin a la vía administrativa, se puede interponer recurso de alzada ante la Secretaria Autonómica de Territorio y Medio Ambiente, según dispone el artículo 74.3.c) de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, de Gobierno Valenciano y artículo 65 del Decreto 133/2004, de 3 de Septiembre, del Consell de la Generalitat, que establece la estructura orgánica de las consellerías de la administración de la Generalitat, en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente a la fecha de recibo de la presente notificación.»

El día 6 de febrero de 2009, el director general de urbanismo ha dictado la siguiente resolución:

«Visto el expediente para la aprobación definitiva del Plan General de Bolulla, se destacan los siguientes antecedentes y fundamentos jurídicos:

Antecedentes:

Primero.- La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el 31 de enero de 2006, acordó supeditar la aprobación definitiva del Plan General del municipio de

Bolulla hasta que se subsanen las observaciones señaladas en las consideraciones segunda y tercera de dicho acuerdo, habilitando al lltmo. señor Director General de Planificación y O.T. a los efectos previstos en el artículo 41.2 de la Ley Reguladora de la Actividad urbanística.

La consideración técnico-jurídica segunda indica:

«La documentación está completa de acuerdo con lo indicado en el artículo 27 de la LRAU. No obstante, el Ayuntamiento deberá introducir las correcciones derivadas del presente Acuerdo y aportar documento refundido por triplicado ejemplar, debidamente diligenciado con la fecha de aprobación plenaria.»

La consideración técnico-jurídica tercera indica:

«Las determinaciones contenidas en el expediente se consideran 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. No obstante, se advierte lo siguiente:

5. La clasificación de los distintos tipos de suelo, deberá atenderse a lo dispuesto en artículo 8 de la LRAU, clasificando el suelo exclusivamente en alguna de las siguientes clases: urbano, urbanizable y no urbanizable. Por lo tanto el tipo de suelo que aparece en diversos puntos de la memoria clasificado como «Red Primaria Dotacional», deberá incluirse en alguno de los citados anteriormente.

6. Las condiciones para el uso de vivienda familiar en el Suelo No Urbanizable tipo A, deberán seguir lo establecido en la Ley 4/1992 del Suelo No Urbanizable.

7. Se observan determinados errores e incongruencias entre diferentes partes del documento, que deberán corregirse.

8. Deberá darse cumplimiento a las condiciones establecidas en el informe de 31 de enero de 2006 de la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano de la Conselleria de Cultura, Educación y Deporte, y obtener informe favorable de este organismo.

Segundo.- Con fecha 21 de enero de 2009, tiene entrada en el Servicio Territorial de Ordenación del Territorio de Alicante, documentación aportada por el Ayuntamiento de Bolulla a efectos de subsanar las consideraciones antes mencionadas, contenidas en el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo. La subsanación del mismo se lleva a cabo de la siguiente forma:

- Se remite el documento refundido, debidamente diligenciado, que ha sido aprobado por el Pleno municipal en sesión celebrada en fecha 20 de enero de 2009.

- Se ha rectificado el documento técnico, de modo que incluye cuadro de clasificación del suelo en el que se otorga a todos los suelos del término municipal la clasificación correspondiente, según lo dispuesto en el artículo 8 de la LRAU.

- Las condiciones para el uso de vivienda familiar en el Suelo No Urbanizable tipo A se han adaptado a lo establecido en la Ley 10/2004 del Suelo No Urbanizable, modificando a tal efecto el artículo 50 de las Normas Urbanísticas.

- Se han rectificado los errores e incongruencias entre diferentes partes del documento.

- Consta en el expediente informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano de la Conselleria de Cultura y Deporte, de fecha 15 de enero de 2008, de carácter favorable.

Tercero.- El 4 de febrero de 2009 se emite informe por técnico del Servicio Territorial en el que manifiesta que examinada la documentación aportada por el Ayuntamiento de Bolulla, la misma se ajusta a lo dispuesto en el Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 31 de enero de 2006, por lo que se puede dar por cumplido el citado acuerdo.

Fundamentos jurídicos.

Único.- El Director General de Urbanismo es el órgano competente para verificar el cumplimiento del condicionado impuesto en el citado acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo, conforme a lo previsto en el artículo 9.b) del Decreto 162/2007, de 21 de septiembre, del Gobierno Valenciano, que aprueba el Reglamento de Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana.

En consecuencia, el Director General de Urbanismo resuelve:

1. Considerar cumplimentado el Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 31 de enero de 2006.

2. Declarar definitivamente aprobado el expediente de Plan General del municipio de Bolulla.

3. Ordenar la publicación del acuerdo aprobatorio en el Boletín Oficial de la Provincia, conforme al procedimiento legalmente previsto.

Contra el plan general aprobado podrá interponerse recurso contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente de su publicación, de conformidad con lo previsto en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso administrativa.

En el caso de las Administraciones Públicas, podrá formularse requerimiento de anulación o revocación al amparo de lo previsto en el artículo 44 de la citada Ley 29/1998. Dicho requerimiento deberá dirigirse a esta administración mediante escrito razonado y deberá producirse en el plazo de dos meses contados desde la publicación del expresado plan general.

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

Anexo normativa.

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

2.1.1.- Formulación de los objetivos prioritarios de la ordenación urbanística.

Partiendo de la crítica expuesta al planeamiento vigente y considerando los aspectos legales de su modificación, los criterios y objetivos de la innovación del proyecto urbano propuesto son las siguientes:

A.- De ordenación territorial.

1.- Considerar el Plan General como instrumento válido para la satisfacción de las necesidades y aspiraciones de la comunidad, de sus déficits sociales y culturales. Adaptar el Planeamiento al antiguo sistema productivo principal caracterizado por el cultivo del níspero y los cítricos y al nuevo sistema productivo caracterizado por el turismo rural y asistencial.

2.- Creación de suelo necesario que permita el fomento social de la vivienda, en el sistema de libre mercado. A tal efecto, se clasificará más suelo del estrictamente necesario para que el excedente actúe como «stock» regulador del mercado, al mismo tiempo que se evite la compra en otros municipios de solares edificables y viviendas.

3.- Ordenación y preservación de los recursos naturales del territorio, especialmente hidrológicos, estableciendo una incompatibilidad entre actividades primarias -agrícolas- y urbanas -residenciales-. Limitando totalmente las urbanizaciones turísticas aisladas de segunda residencia.

4.- Protección de montañas, caminos, cauces, cursos de agua, áreas arqueológicas, edificaciones de interés. Que se describen en el plano de información territorial y que se catalogan en el Plan General.

5.- Preservar la ocupación del campo por «núcleos de población» y limitar los usos y aprovechamientos no ajustados al planeamiento.

6.- En función de las categorías de suelo propuestas en la ordenación de los recursos citada, crear dotacionales estratégicos alternativos al suelo urbanizable. Buscar el mejor emplazamiento de equipamientos y servicios de interés público como un Balneario y una zona deportiva.

7.- Potenciación de la industria «limpia», compatible con el suelo urbano residencial, como generadora básica de empleo en el municipio, con nueva creación en ensanches, estableciendo una regulación de usos industriales o de almacén y comerciales compatibles con los residenciales.

8.- Protección de edificaciones singulares y parajes que merezcan su conservación por su interés y arraigo en la memoria colectiva. Como cuevas, manantiales, balsas, pozos, ermitas, alquerías y sendas que se describen en el plano correspondiente.

9.- Salvar la herencia del patrimonio histórico, cultural y arquitectónico, mediante la conservación de las tipologías y revitalización de los usos, catalogando edificios, conjuntos, áreas y elementos singulares que se catalogarán en base a la organización documental de partidas del término.

B.- De gestión urbanística.

1.- Instrumentalizar una gestión y ejecución rápida y operativa del Plan General, con eliminación de las tradicionales imprevisiones que en éste orden se producían, arribando para ello unos parámetros que, flexibilizando las Normas, permitan su fácil revisión y adaptación a las circunstancias cambiantes.

2.- Agilizar la ejecución del Plan mediante la delimitación de Unidades de Ejecución en suelo urbano que sean operativas y permitan el reparto equitativo de beneficios y cargas. Evitando en lo posible las reparcelaciones en suelo urbano y fácilmente al máximo la cesión de viales y su urbanización para generar solares edificables.

C.- De disciplina urbanística.

1.- Erradicar la indisciplina urbanística, mediante la instrumentación de medios legales y materiales controlados por la propia Administración.

2.- Fomentar la urbanización en las áreas de edificaciones de 2ª residencia con tramitaciones atípicas y con déficits en infraestructuras.

2.1.2.- Finalidades perseguidas con la clasificación del suelo en sus distintas categorías.

2.1.2.1.- Suelo urbano.

Aún conscientes de la dificultad de definir objetivos de carácter general y, especialmente, de deslindar éstos criterios y estrategias necesarias para su definición, procedemos a la enumeración independiente de los mismos.

Objetivos generales.

1.- Pragmatismo y operatividad de la delimitación del suelo urbano que elimine las tradicionales disfunciones entre el planeamiento legal y el real, origen de las actuales actuaciones urbanísticas clandestinas. Resolver la singularidad de un pueblo de montaña y por tanto rural bajo el paraguas jurídico de una legislación fundamentalmente diseñada por las ciudades medias o grandes.

2.- Paliar y, en su caso, eliminar la anarquía de usos urbanos, procurando una adecuada homogeneización y equilibrio de usos en las distintas zonas, fortaleciendo sus respectivas dinámicas y mejorando las conexiones entre la trama urbana y los ensanches en beneficio general de la accesibilidad al casco.

3.- Promover un conjunto de equipamientos y dotaciones que absorban los déficits existentes. Sobre todo deportivos que no existen actualmente. Cuestionando la exigencia normativa de zonas verdes en este contexto de naturaleza dominante sobre lo edificado.

4.- Protección de elementos singulares y conjuntos de interés y sus entornos. Delimitando un área de renovación urbana en las calles más internas y tradicionales.

5.- Recuperación activa del patrimonio existente. La Iglesia y la Almacera.

6.- Mejora de la calidad de vida, mediante la creación de espacios dotacionales destinados a equipamientos públicos como un Balneario y una zona deportiva.

7.- Limitar a III plantas las alturas edificables en el núcleo urbano consolidado y a II en los ensanches con la posibilidad de áticos.

Por su parte los criterios de la relimitación del suelo urbano son los siguientes:

- Con la delimitación del ensanche del casco urbano E3 de forma directa se obtiene una pequeña reserva de suelo para vivienda tradicional por el interés público en fijar población que tiende a emigrar a otros municipios por la grave ausencia de suelo urbano en la actual delimitación del casco histórico. Se requerirá su desarrollo mediante un Plan Especial según el Artículo 86 del Reglamento de Planeamiento que permita obtener mediante reparcelación voluntaria un máximo de 8 solares a desarrollar mediante Actuaciones Aisladas. El Plan dado que la calle en donde se sitúa este Ensanche cuenta con todas las infraestructuras, prevé se-

gún el artículo 104 del Reglamento de Planeamiento la ejecución de unidades aisladas para completar la urbanización de este pequeño sector por la simple prolongación de las infraestructuras existentes en la calle. Este criterio se basa la antigua Ley 6/98 del Estado desarrollado en el artículo 8 de la LRAU y comprende aquellos terrenos que cuenten con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, o que tengan la ordenación consolidada o pormenorizada en el propio planeamiento.

La metodología de la relimitación es la siguiente:

Comprende en primer lugar el suelo urbano delimitado en el Plan vigente de 1989 con inclusión de las áreas consolidadas por la edificación y/o urbanizadas.

A continuación se incrementa la delimitación para la previsión de dotaciones, según necesidades futuras.

Por último, en casos aislados y justificados, según dispone la Disposición Transitoria Primera de la Ley SNU-4/92, en la primera modificación o revisión de los Planes o de las normas complementarias y subsidiarias de Planeamiento, así como, en su caso, del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, siempre que éstas se presenten al órgano competente para su aprobación definitiva antes de transcurrir tres años desde la entrada en vigor de esta Ley, podrán clasificarse como suelo urbano, por una sola vez, los terrenos que, aún clasificados como suelo no urbanizable y como excepción a lo dispuesto en el artículo 2, número 1, de la Ley 4/92 referida, tengan de hecho su ordenación consolidada por ocupar la edificación, al menos, dos terceras partes de la superficie correspondiente, aunque carezcan de algunos de los servicios propios del suelo urbano con sujeción a determinadas reglas.

2.1.2.2.- Ensanches - suelo urbanizable.

En dicha categoría de suelo, se pretenden los siguientes. **Objetivos generales.**

1. Ajustar su clasificación a las previsiones de crecimiento urbano, crear suelo edificable, teniendo en cuenta la consecución del modelo territorial propuesto. Constatar la importancia de la inversión del despoblamiento y el incipiente crecimiento de población.

2. Delimitar distintos sectores de futura ordenación mediante Programas para el Desarrollo de Actuaciones Aisladas e Integradas, distinguiendo los usos residenciales permanentes, industriales compatibles y turísticos de manera que se obtengan solares con una gestión lo más sencilla posible que evite las reparcelaciones.

3. Se procurará la consolidación, con dicha categoría de suelo, de los «vacíos intersticiales» del casco urbano, y por su capacidad de articular barrios y crear un modelo de pueblo acorde a las necesidades y aspiraciones específicas de Bolulla.

4. Se propone la ordenación pormenorizada de los terrenos delimitados en el Ensanche E2 que se encuentren inmediatos al urbano y requieran concretar su ordenación pormenorizada desde el propio Plan General. Este ensanche se desarrollará mediante tres unidades de ejecución a través de un Plan Especial o Programa de Actuación Integrada (PAI) de promoción pública, por el propio Ayuntamiento o en último extremo por iniciativa privada.

5. Se justifican los ensanches urbanizables E1 no pormenorizado y E2 pormenorizado por la drástica eliminación del suelo urbanizable que disponía el anterior Planeamiento, de modo que en lugar de clasificar como urbanizables terrenos con grandes dificultades topográficas y muy difícil acceso a la carretera y a la trama urbana, estos nuevos ensanches son una fácil prolongación de la morfología urbana y contribuyen a mejorar la accesibilidad al pueblo. Por las condiciones topográficas que disponen permiten una mejor conexión con las infraestructuras urbanas existentes. Con este objetivo la gestión de dichos ensanches acometerá la obtención y posterior demolición de dos pequeñas edificaciones clasificadas fuera de ordenación que permitirán la apertura de las nuevas calles

6. En el ensanche E1 no pormenorizado, el Programa que lo desarrolle ha de intentar crear nuevas calles apoyadas

en elementos preexistentes; sendas, acequias y márgenes de barranco de borde urbano para facilitar la cesión voluntaria de viales. y ha de contribuir en la creación de una rotonda en la carretera que sirva tanto de acceso al sector como al núcleo urbano.

Infraestructuras básicas.

El desarrollo de las infraestructuras básicas de servicios y el destino de las reservas de suelo necesarias se concretarán de acuerdo con los organismos pertinentes mediante la redacción de Planes Especiales o Proyectos de urbanización, fijando la situación, trazado y características de sus elementos.

Los Planes Especiales y Proyectos de Urbanización que desarrollen los esquemas de estructura general y las indicaciones contenidas en el Plan General, así como los de los Programas que desarrollen el suelo urbano y urbanizable (ensanches), deberán seguir los criterios de diseño y los límites dimensionales que se establecen en las Normas Urbanísticas del Plan.

Tanto las infraestructuras de la Red Primaria o Estructural, como cualquier otra incluida en Proyectos de Urbanización en Suelo Urbano o que desarrollen Planes Especiales en Suelo Urbano, requerirán aprobación previa del Ayuntamiento.

La solicitud de licencia será acompañada por un proyecto técnico con indicación de características del trazado y localización, objetivos, planos a escala adecuada y estimación de presupuesto.

Las obras permitidas no podrán destinarse a servir edificaciones o usos disconformes con el planeamiento vigente, debiendo las instalaciones adaptarse a los trazados previstos en el Plan de Ordenación correspondiente, estableciéndose en canalizaciones subterráneas, salvo cuando se demuestre su imposibilidad o inconveniencia por motivos de interés público en que podrán efectuarse excepcionalmente según otras modalidades de tendido o en trazados provisionales.

Para conceder autorización a instalaciones provisionales se exigirá un compromiso previo por parte de la Empresa solicitante para su adaptación a las alineaciones futuras o su modificación a solicitud del Ayuntamiento, en base a los Planes de Ordenación, renunciando expresamente a cualquier tipo de indemnización por las obras provisionalmente efectuadas.

El Ayuntamiento podrá aprobar la correspondiente normativa complementaria para regular pormenorizadamente las características a las que deberán ceñirse los proyectos de urbanización tanto de iniciativa pública como privada.

2.1.2.3.- Red primaria de dotaciones públicas.

Se establecen los siguientes.

Objetivos generales.

1.- Asegurar el desarrollo y funcionamiento de la estructura territorial y orgánica del Municipio.

2.- Previsión de los sistemas de infraestructura primarios imprescindibles para el desarrollo socioeconómico.

3.- Satisfacer las crecientes exigencias del tiempo libre, turismo rural y asistencial y de la movilidad de la población.

Tales objetivos se obtendrán mediante los siguientes Medios y estrategias.

1.- En su caso, elaborar los correspondientes programas (PDAI), de forma que estén aprobados definitivamente y sean ejecutivos en el momento en que el suelo esté disponible.

2.- Ocupación de los terrenos destinados a la red primaria de reserva de espacios dotacionales comprendidos en un Programa de actuación integrada de una unidad de ejecución, tan pronto se inicie el procedimiento de parcelación.

3.- Obtención de suelo patrimonial del Ayuntamiento destinado a la red primaria de reserva de espacios dotacionales, prioritariamente a través de cesiones voluntarias, permutas, compraventa directa por parte del Ayuntamiento, y utilización excepcionalmente el sistema de expropiación.

4.- Crear una zona deportiva contigua al núcleo urbano con capacidad para dos pistas de tenis, dos pistas polivalentes y dos piscinas, una de adultos y otra infantil. Aprovechando

para reciclar los terrenos donde se ubicaba la antigua depuradora, mantener el arbolado existente y aprovechar la disponibilidad municipal de parte de los terrenos de esta zona. Fundamentalmente ajardinar esta reserva de suelo regenerándola y solucionando los problemas de malos olores y tierras contaminadas sobrantes.

5.- Clasificar como suelo urbano y transformar en Equipamiento Dotacional el actual Área Recreativa de la Font dels Xorros que en su mayor parte es de propiedad patrimonial del Ayuntamiento. Equipamiento destinado a usos excepcionales y edificaciones especiales de interés social tales como: Balneario, Hotel, Asistencial, Comercial, Cultural, Recreativo, Zonas Verdes, Viales y Aparcamientos. El Ayuntamiento se ha visto obligado a cerrar dicha instalación debido al vandalismo. Dicho sector cuenta con todos los servicios urbanísticos, acceso rodado, aparcamientos, encintado de aceras, alumbrado, abastecimiento de agua de manantial y conexión a la red de agua potable y a la red de alcantarillado (depuradora).

La red primaria de dotaciones la constituyen los siguientes:

1.- Sistema de comunicaciones.

1.1. Red Vial.

a) Carreteras integrantes de la red de la CV-715.

Dependientes de la COPUT:

Municipales.

b) Vías pecuarias.

c) Caminos de acceso a sectores, sistemas generales y asentamientos de población o productivos.

2.- Sistema de Infraestructuras y Servicios.

Integrado por los terrenos ocupados por las instalaciones y áreas de influencia siguientes:

- Estación Depuradora.

- Depósitos abastecimiento de aguas potables.

- Subestación transformadora de energía eléctrica.

- Antena TV, radio. Instalación de televisión por cable.

- Subestación de bomberos.

- Cementerio municipal.

- Depósitos de agua potable y riego.

- «Els Xorros». Dotacional, Equipamiento de utilidad pública e interés social.

- Zona deportiva.

- Dotacional E1 (a delimitar en futuros Programas).

- Dotacional E2.

El emplazamiento de las respectivas instalaciones viene aconsejado por su localización actual a óptima previsible.

2.1.2.4.- Suelo no urbanizable protegido.

En dicha subclase de suelo no urbanizable, se persiguen los siguientes.

Objetivos generales.

1.- Preservar las condiciones naturales del territorio y facilitar su equilibrio ecológico y paisajístico. Prohibidas nuevas edificaciones salvo las destinadas a campamentos, acampadas, áreas recreativas, áreas lúdicas o deportivas que se tramiten mediante Plan Especial según la ley SNU-4/92 y obras, usos y aprovechamientos según el artículo 17 de la Ley 10/2004 con sus condicionantes y necesidad de justificación y autorización previa por la Conselleria competente en materia de Agricultura.

2.- Protección de caminos, sendas, márgenes de piedra, fuentes, cauces y cursos de agua de acuerdo a la política de protección y la normativa en materia de medio ambiente, forestal y cauces.

3.- Protección y preservación de los suelos agrícolas de secano tradicionales.

4.- Establecer una incompatibilidad entre las actividades primarias relacionadas con la agricultura, caza, etc. y las actividades típicamente urbanas, residenciales o industriales.

5.- Conservación de edificaciones aisladas y conjuntos históricos-culturales y sus entornos dignos de protección, por su gran valor en la configuración del paisaje.

En la consecución de los objetivos enumerados, se proponen las siguientes.

Estrategias y medios.

1.- Habilitar medios reguladores de usos que se contendrán básicamente en las «Normas Urbanísticas». Permitien-

do los usos 3 y 17, quedando prohibidos los restantes usos previstos en el artículo 1 de las Normas Urbanísticas.

2.- Articular mecanismos de control que aseguren la eficacia de los medios normativos.

Se propone la siguiente
Alternativa de relimitación.

Se establecen, destacándolos y separándolos, los aspectos y elementos que tratan de protegerse en los ámbitos siguientes:

- A) Paisajístico-forestal.
- B) Protección de cauces.
- C) Protección red viaria.
- D) Vías pecuarias.
- E) Protección arqueológica.

A) Paisajístico-forestal.

Quedan delimitadas las siguientes áreas:

- Barranc del Negre.
- Pinar, partidas lindantes con Tárben a al NE.
- Peña de l'Or y la Serra al no del término.
- Ladera sur del Barranc de la Murta hasta el Matapoll.

Los aspectos que deberán contemplarse en la planificación respecto al paisaje son:

- Delimitación física de las áreas a proteger.
- Delimitación de sus zonas de influencia.
- Asignación de usos compatibles en cada zona citada.
- Criterios de protección y conservación particularizados para cada área.

- Normativa urbanística que regule las actuaciones posibles en las zonas anteriormente delimitadas.

Los criterios que han servido de base de delimitación y normativa aplicable para estas áreas delimitadas se pueden agrupar en dos grupos:

a) Criterios físicos propios del área que guardan íntima relación con su imagen.

- Existencia de arbolado singular.
- Grandes masas de arbolado.
- Características topográficas singulares.
- Elementos geológicos de interés.
- Restos del paisaje histórico.
- Crestas de montañas.
- Unidades paisajísticas características.
- Unidades paisajísticas relacionadas con lo construido.
- Visualización de la estructura del territorio.

b) Criterios relacionados con sus usos:

- Aceptación histórica, tradición.
- Potenciación de nuevos lugares con usos selectivos.

B) Protección cauces.

Esta zona de protección de extiende en dos franjas de 20 m. de anchura paralelas a ambos márgenes de los principales cauces del término municipal y los usos permitidos en los mismos son los fijados por la vigente Ley de Aguas para las zonas de servidumbre de cauces.

Se establece una franja de 5 m. de dominio público dentro de esta franja de 20 m. contiguas al cauce. En la que se prohíben los vallados y cualquier otro tipo de intervención o transformación.

C) Protección red viaria.

Las carreteras de la red viaria principal se definen con arreglo a la Ley de Carreteras de la Comunidad Valenciana (Ley 6/1991 de 27 de marzo). Se establece una franja de 18 m. a ambos lados de los arcones de servidumbre de carretera.

La red de caminos rurales no se engloba, en principio, como integrante de la Red de Caminos de Dominio Público de la Comunidad Valenciana previsto en la Ley referida, salvo que alguno de dichos caminos fuera incluido por la COPUT en el catálogo del sistema viario lo que conllevaría la asunción efectiva de las competencias, limitaciones, etc. reguladas en dicha Ley. En su consecuencia de configurar como caminos de titularidad municipal.

En los caminos de propiedad Municipal que no sean rurales, se establece un ancho mínimo de 5 m. y se fijan condiciones de vallado. Zócalo opaco máximo 60 cm. y alzado diáfano, tela metálica o seto vegetal máximo 1,50 m. sobre dicho zócalo.

D) Vías pecuarias.

En la documentación del Plan General se indican la clasificación y situación de las vías pecuarias y pequeños recorridos (PR). Es de especial interés la recuperación del antiguo camino de Bolulla a Castell de Castells que parte desde el Collado y discurre por la ladera sur de la Serra hasta Sacanyar.

E) Protección arqueológica.

Antes de iniciar cualquier tipo de objetivo relacionado con la riqueza arqueológica del término, debemos recalcar la necesidad de crear, por parte de la Administración, un servicio técnico que valore, en cada caso, los hallazgos que puedan producirse y dicte la correspondiente normativa aplicable a cada uno de los nuevos hallazgos.

El objetivo central del Plan General en lo referente a la cuestión arqueológica es el arbitrar los medios para la conservación y acrecentamiento del patrimonio arqueológico del término, así como el establecimiento de una normativa general aplicable en todos los casos y una particular propia de cada yacimiento conocido.

Así pues la figura de planeamiento que nos ocupa deberá proporcionar las siguientes delimitaciones:

Se delimitarán tres zonas:

1. Sacanyar - Foia del Clot al norte del término, colindando con Castell de Castells (Pinturas rupestres del arte Llevantí, Neolítico).

2. Peña del Castell al NE (Castillo árabe).

3. Tossal del Molí en el centro del término sobre la actual población (antiguo poblamiento).

Se añade a la presente documentación el yacimiento conocido en la actualidad.

En estas tres zonas hay yacimientos potenciales, tanto neolíticos como de poblamientos desaparecidos por la expulsión de los moriscos.

- Áreas protegidas, tanto la del propio yacimiento como de su esfera de influencia.

- Criterios de protección y de intervención para cada área.

- Zonificación de yacimientos potenciales y normativa de transformación de los terrenos comprendidos en dicha zonificación.

- Normativa general de protecciones arqueológicas.

2.1.2.5.- Suelo no urbanizable común.

Este tipo de suelo ocupa el resto del territorio delimitado en los planos adjunto como suelo no urbanizable. Se registrará por lo establecido en la vigente Ley SNU- 4/92 y 2/97 permitiéndose las actividades previstas para (DIC) Declaración de Interés Comunitario y en relación a la posibilidad de construcción de viviendas unifamiliares aisladas. Se definen dos clases de Suelo No-urbanizable común:

- A: Zonas agrícolas muy transformadas en las últimas décadas con regadío en que para los distintos usos y aprovechamientos se fijan los siguientes parámetros y condiciones de tramitación:

	PARCELA MÍNIMA	TRAMITACIÓN
VIVIENDA AISLADA y FAMILIAR	10.000	LICENCIA MUNICIPAL INFORME PREVIO FAVORABLE CONSELLERIA O AUTORIZACION CONSELLERIA COMPETENTE
VIVIENDA RURAL VINCULADA A EXPLOTACION AGRICOLA	5.000	INFORME PREVIO CONSELLERIA LICENCIA MUNICIPAL
ASENTAMIENTOS RURALES HISTORICOS	NO SE ESTABLECE	CATALOGO, BIEN DE RELEVANCIA LOCAL PLAN ESPECIAL
CANTERAS, MINAS Y GENERACION DE ENERGIAS RENOVABLES	10.000	PLAN DE ACCION TERRITORIAL SECTORIAL PLAN ESPECIAL O DECLARACION DE INTERES COMUNITARIO
CASERAS DE APEROS EDIFICACIONES AGRICOLAS	2.500	LICENCIA AMBIENTAL Y URBANISTICA LICENCIA MUNICIPAL
INDUSTRIAS, TERCIARIO Y SERVICIOS	5.000	INFORME PREVIO FAVORABLE CONSELLERIA O AUTORIZACION CONSELLERIA COMPETENTE DECLARACION DE INTERES COMUNITARIO O PLAN ESPECIAL
		INFORME PREVIO CONSELLERIA O AUTORIZACION DE LA CONSELLERIA COMPETENTE LICENCIA AMBIENTAL Y URBANISTICA

Se regula la distancia a edificaciones existentes mínimo 100 m y 5 m a linderos y viales.

- B; Zonas agrícolas de secano y montes asociados poco transformados y antiguos en los que se fijan los siguientes parámetros urbanísticos y condiciones de tramitación.

	PARCELA MÍNIMA	TRAMITACIÓN
VIVIENDA AISLADA Y FAMILIAR	10.000	LICENCIA MUNICIPAL INFORME PREVIO FAVORABLE CONSELLERIA O AUTORIZACION CONSELLERIA COMPETENTE
VIVIENDA RURAL VINCULADA A EXPLOTACION AGRICOLA	10.000	INFORME PREVIO CONSELLERIA LICENCIA MUNICIPAL
ASENTAMIENTOS RURALES HISTORICOS	NO SE ESTABLECE	CATALOGO, BIEN DE RELEVANCIA LOCAL PLAN ESPECIAL NO SE PERMITEN
CANTERAS, MINAS Y GENERACION DE ENERGIAS RENOVABLES	5.000	LICENCIA MUNICIPAL INFORME PREVIO FAVORABLE CONSELLERIA O AUTORIZACION CONSELLERIA COMPETENTE
CASETAS DE APEROS, ALMACENES, GRANJAS EDIFICACIONES AGROPECUARIAS INDUSTRIAS, TERCIARIO Y SERVICIOS	25.000	DECLARACION DE INTERES COMUNITARIO O PLAN ESPECIAL INFORME PREVIO CONSELLERIA O AUTORIZACION DE LA CONSELLERIA COMPETENTE LICENCIA AMBIENTAL Y URBANISTICA

Se regulan las distancias a edificaciones existentes mínimo 100 m, 15 m a linderos y 5 m a viales.

- Suelo no urbanizable a -regadíos y edificaciones vinculadas-

Fundamentalmente son las partidas que ocupan el sur del término municipal: el Matapoll, la Costera, el Tossal de l'Agre, els Casalots, la Marjalet, la Rabosá, la Foia, l'Horta de Baix, l'Algar, l'Estret, la Caseta de Serra al SE de Bolulla y al SO, las partidas de El Fiquetal, les Capelletes, Onaire, la Font del Salt, el Mageve y Barranc dels Llops. Todas ellas son partidas donde ha proliferado el regadío, especialmente el del níspero y los cítricos, se han implantado el riego por goteo y la electrificación rural, existiendo una fuerte demanda de edificaciones vinculadas a la producción agrícola y a la residencia estacional de los propietarios y agricultores.

A los efectos prevenidos en el artículo 10 de la Ley SNU-4/92 y 2/97, se considerará que se realizan transformaciones contrarias al destino rústico del suelo o que favorecen la formación de núcleos urbanos cuando en una superficie circular de 20.000 m² de extensión, cuyo centro coincida con cualquier punto de la edificación principal proyectada, exista o tenga licencia concedida o en trámite una o más viviendas familiares.

La parcela sobre la que se proyecta edificar una caseta de aperos de labranza tendrá una superficie superior a 2.500 m², salvo normas diferentes de la Conselleria de Agricultura. Su superficie máxima construida será de 30m² y su altura de cornisa 4m.

La edificabilidad máxima permitida en edificaciones destinadas a vivienda familiar se establece en 0.04 m²/m². La separación mínima a lindes y a viales se fija en 5 m. y la altura máxima en 7,00 m. Permitiéndose sótanos y semisótanos de forma que el punto medio de la altura total de la edificación quede por debajo de un plano paralelo a la rasante natural del terreno a 8,5 m. de altura. Computan edificabilidad solo las construcciones sobre rasante por encima de un plano paralelo a la rasante natural del terreno a 1,5 m.

La ocupación máxima será del 2% de la superficie de la parcela.

Las edificaciones se adaptarán al ambiente rural y al paisaje en que se sitúen.

Las edificaciones secundarias: casetas de goteo, paelleros, pérgolas, aparcamientos, vallado de parcelas, quemadores, basureros, balsas de riego, piscinas o aljibes se regularán como las del suelo urbano pormenorizado-ensanches. Artículos 13 al 23, salvo normas específicas contrarias de las Consellerias competentes en materia de Agricultura y Medio Ambiente.

En esta clase de suelo se permitirán las actividades Extractivas con las siguientes condiciones:

Se podrán proponer zonas dentro del suelo clasificado exclusivamente como No-Urbanizable común tipo A, con objeto de permitir y ordenar la actividad extractiva; si dicha zona carece de aptitudes específicas singulares y se tramita su actividad mediante la declaración de interés comunitario

1. El uso principal será el de extracción de gravas, arenas, tierras y materiales del suelo y subsuelo así como el tratamiento de áridos.

2. La capacidad de edificación al servicio de los usos descritos se reducirá a lo estrictamente necesario para el

normal funcionamiento de la explotación extractiva, debiéndose adaptar al medio ambiente y elementos naturales.

3. En el área virgen o no explotada, no se podrá proceder a la explotación de la cantera, sin la restauración previa de las áreas ya explotadas en las condiciones que se regulan a continuación.

4. A tal fin, para la obtención de licencias de explotación de la cantera en una superficie dentro del área clasificada, sin perjuicio de las autorizaciones exigibles por otros organismos, será preceptivo proceder previamente a la restauración de una extensión superficial de cantera deteriorada equivalente a la extensión a ocupar por la explotación que se solicita.

5. Esta restauración se realizará según un Proyecto de Restauración suscrito por Técnico competente, que el Ayuntamiento potestativamente podrá someter a informe a la Conselleria competente en materia de Medio Ambiente de la Generalitat Valenciana, sin perjuicio de otras autorizaciones que fueran exigibles.

6. La restauración tendrá por finalidad la eliminación del impacto visual, la protección contra la erosión y arrastre de suelos y el restablecimiento del equilibrio ecológico.

7. En el área virgen será preceptiva la restauración de los perfiles resultantes de la actividad extractiva, según Proyecto de Restauración suscrito por Técnico competente, que el Ayuntamiento potestativamente podrá someter a informe a la Conselleria competente en materia de Territorio de la Generalitat Valenciana, sin perjuicio de otras autorizaciones que fueran exigibles.

8. No podrá concederse licencia a una nueva explotación sin haber procedido a la restauración de los perfiles de anteriores licencias concedidas, o sin haber constituido el aval correspondiente cuando la restauración de los perfiles de anteriores licencias concedidas, resulte incompatible con el propio esquema de explotación.

Suelo No Urbanizable B -cultivos tradicionales de secano y patrimonio rural.

Protección de edificaciones rurales que solamente se comprenden por su vinculación a las plantaciones de secano y a la ganadera, de interés en la memoria colectiva de Bolulla. Se propone la protección de la edificación y de su entorno de forma que se eviten las transformaciones de la imagen de la edificación protegida; Corrales de Garx y del Barranc del Negra, con accesos a recuperar.

Los objetivos pueden resumirse en la conservación de edificaciones y construcciones rurales que, por sus características tipológicas, interés arquitectónico o su uso, presenten interés para la población de Bolulla; Márgenes, terrazas, acequias, pozos, etc.

Para conseguir estos objetivos se propone la elaboración de estudios complementarios al Plan General a cargo de las administraciones competentes en materia de Patrimonio, Arquitectura y vivienda. Dichos estudios deberán contener como mínimo:

- Listado de protecciones de edificación.
- Listado de edificaciones o elementos de ellas que presenten cierto interés.
- Delimitación física de las protecciones.
- Normativa general y particularizada para cada caso.

Recomendaciones.

- Documentación gráfica y fotográfica
- Los criterios para proceder al listado y a la normativa son los siguientes:
- Singularidad arquitectónica.
 - Uso actual y adecuación a usos futuros.
 - Singularidad situacional.
 - Representatividad de una tipología, tanto residencial como productiva o de servicios.
 - Importancia en la memoria colectiva.

2.2.1.- Usos del suelo.

Artículo 1.- Clasificación de los usos del suelo.

A.- Definición:

Se entiende por usos del suelo, a efectos de estas Normas, aquellas utilidades del terreno para el desarrollo de actividades concretas que pueden permitirse, según los

casos, en las diferentes zonas establecidas. Se regulan de forma general y para la totalidad del término municipal.

B.- CLASIFICACIÓN:

SUELOS EN LOS QUE ESTÁ PERMITIDO	S.U.	S.URB	NU-C	NI-P
			A	B
1. VIVIENDA (CATEGORÍAS 1ª Y 2ª)	X	X	X	X
2. HOTELERO, ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS RURALES	X	X	X	X
3. AGROPECUARIO (CATEGORÍAS 1ª Y 2ª)			X	X
4. INDUSTRIAS (CATEGORÍA 1ª Y 2ª)			X	X
5. ALMACÉN	X	X	I.	X
6. COMERCIAL	X	X	X	X
7. GARAJE-APARCAMIENTO	X	X	X	X
8. OFICINA Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	X	X	X	X
9. REUNIÓN Y ESPECTÁCULOS	X	X	X	X
10. EDUCATIVO	X	X	X	X
11. SANITARIO	X	X	X	X
12. DEPORTIVO	X	X	X	X
13. SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS	X	X	X	X
14. ACTIVIDADES EXTRACTIVAS			X ^(*)	
15. ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	X	X	X	X
16. TRANSFORMACIÓN DE PRODUCTOS AGROPECUARIOS Y FORESTALES			X	
17. RECREATIVO Y TURÍSTICO DEL MEDIO FÍSICO			X	I.
18. USOS EXCEPCIONALES.	X	X ^(**)	X ^(**)	

(*) = Sólo permitidas en el Suelo No-Urbanizable Común Tipo A.

(**) = Sólo permitidas en el suelo dotacional «Font dels Xorros».

(***) = Sólo permitidos en parcelas Dotacionales con Equipamientos públicos de interés social.

Las categorías establecidas dentro de los usos antes citados reflejan diferentes grados de intensidad, ocupación o situación.

C.- Tolerancias entre usos.

En razón a la tolerancia entre usos pueden establecerse los siguientes tipos:

- Uso principal: es el uso que se establece como predominante en una zona, definiendo el carácter de la misma.

- Uso compatible: es el que puede acompañar al uso principal en un mismo ámbito, sin que su implantación sea obligatoria.

- Uso prohibido: es el que se considera incompatible con el uso principal y no puede, por tanto, establecerse en la misma zona.

Artículo 2.- Definición y condiciones generales de cada uso.

Artículo 2-A.- Uso de vivienda.

A.1) Es aquel que atiende al alojamiento permanente de personas.

Se consideran las siguientes categorías:

Categoría 1ª.

Vivienda en edificación unifamiliar. Cuando está situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otros, pero con acceso independiente y exclusivo.

Categoría 2ª.

Vivienda en edificación multifamiliar. Cuando las viviendas se agrupan sobre accesos comunes y parcela común.

A.2) Condiciones de las viviendas. En general serán las Normas de Habitabilidad y Diseño HD-91 y en la Ley 8/2004 de la Vivienda de la Comunidad Valenciana.

a) Cumplir la condición de vivienda exterior.

Será considerada vivienda exterior aquella que como mínimo tenga huecos de comedor o estar, con fachada a la vía pública, plaza o espacio libre público.

b) Servicios e instalaciones.

1.- De agua. Toda vivienda deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable, de conformidad con la reglamentación vigente en esta materia.

2.- De energía eléctrica. Será obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la reglamentación vigente en esta materia.

3.- De red de saneamiento. Las aguas pluviales y sucias serán recogidas y eliminadas conforme señala el reglamento de instalaciones sanitarias vigente.

c) Altura de pisos.

- Altura libre mínima permitida de suelo a techo en los edificios dedicados a vivienda será de 2,50 m. pudiendo ser de 2,20 en dependencias de servicios tales como: aseos,

lavaderos, despensas, armarios, trasteros, pasillos,... y en general en todas las piezas no vivideras y cocina. El canto de los forjados medirán 30 cm. como mínimo salvo que fuesen mayores.

- En piezas vivideras se permite que hasta un tercio (1/3) de su superficie tenga una altura inferior a las señaladas, pero, en ningún caso, será inferior a 2 m. Las zonas con menor altura no contabilizará para el cálculo de la superficie mínima.

d) Escaleras.

Las escaleras interiores privadas tendrán una anchura mínima de 0,90 m.

En viviendas multifamiliares las escaleras con utilización por el público, no podrán tener un ancho inferior a 1 m. y tendrán iluminación y ventilación natural admitiéndose que esta sea cenital.

e) Pasillos.

Los pasillos de comunicación interior de las viviendas o de distribución general tendrán una anchura mínima de 0,90 m. permitiéndose estrechamientos de hasta 0,80 m. nunca enfrentados a puerta.

f) Evacuación de humos

Se prohíbe evacuar humos al exterior por fachadas.

Los humos deberán llevarse por conductos apropiados convenientemente aislados hasta una altura que, como mínimo, será de 1 m. por encima del caballete de cubierta.

En caso de diferencia de altura entre edificios lindantes se considera 1 m. por encima del caballete de la edificación más alta.

Artículo 2-B. Uso hotelero.

Es el que procura alojamiento turístico, hotelero y extrahotelero, normalmente por tiempo limitado, de personas transeúntes. Se consideran incluidas en este uso, los Campings, Apartamentos turísticos, Hoteles y Casas rurales, las «Residencias» o edificios análogos destinados a alojamiento colectivo y que tengan cabida en la Legislación turística valenciana y dispongan de reglamentación sectorial propia.

Condiciones:

a) Deberán cumplir las mismas condiciones higiénicas y sanitarias que las destinadas a vivienda y además cuantas determina la reglamentación hotelera.

b) Se permiten las actividades complementarias como restaurantes, tiendas, piscinas, garajes, etc., que deberán cumplir las condiciones de uso concretas que les sea de aplicación.

Artículo 2-C. Uso agropecuario.

Son aquellos que se relacionan con las actividades agrícolas, ganaderas y forestales y que sólo se permiten en el Suelo No-Urbanizable.

Se consideran las siguientes categorías:

Categoría 1ª.- Pequeñas superficies dedicadas a cultivos o a explotaciones agrícolas o ganaderas de escasa entidad.

Categoría 2ª.- Explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales sin limitación de superficie.

Condiciones:

a) Les será de aplicación la legislación agraria o industrial correspondiente, así como las condiciones establecidas por estas Normas relativas al uso de almacén comercial, industrial, infraestructuras y muy especialmente la AC-3/89.

b) Cada instalación dispondrá de la iluminación y ventilación naturales adecuadas.

c) Se prohíbe la evacuación de vertidos sólidos de animales a la red general de saneamiento.

d) No se permite en sótanos ni semisótanos.

e) En función de su situación en suelo urbano o no urbanizable, cumplirán todas las condiciones establecidas en estas Normas para cada clase de suelo.

Artículo 2-D. Uso industrial.

Son aquellos que corresponden a los establecimientos dedicados a la obtención y transformación de materias primas.

Se consideran las siguientes categorías:

Categoría 1ª.-

Pequeñas industrias o talleres artesanales con instalaciones no molestas para las viviendas y compatibles con ellas, localizadas en planta baja, con las siguientes condiciones:

Superficie máxima: 150 m²
 Potencia máxima: 8 kw
 Nivel sonoro máximo: 35 dB
 Categoría 2ª.

Pequeñas industrias relativamente incómodas, talleres de servicios, admisibles en contigüidad con la vivienda en edificios exclusivos, con las siguientes condiciones:

Superficie máxima: 500 m²
 Potencia máxima: 25 Kw
 Nivel sonoro máximo: 35 dB

Categorías superiores en superficie, potencia y nivel sonoro no se admiten.

Condiciones:

a) En general, las instalaciones industriales han de cumplir las disposiciones vigentes sobre la materia en relación a la actividad que desarrollen, así como las que establezcan las presentes Normas.

b) Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas por la ley AC-3/89 y cumplirán lo establecido por la Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el Trabajo.

c) Las industrias en categoría primera se instalarán en planta baja o de pisos, en este último caso siempre que no sea edificación entre medianeras. Las industrias en categoría segunda se instalarán en planta baja únicamente.

d) Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el Servicio Municipal de Basuras, deberán ser llevados directamente al vertedero por cuenta del titular.

e) Las aguas residuales procedentes de las industrias cumplirán las Condiciones de los Vertidos de Aguas Residuales expresadas en el apartado correspondiente de las presentes Normas.

f) Para el almacenamiento se cumplirán las condiciones establecidas en el apartado siguiente.

Artículo 2-E. Uso almacén.

Es el correspondiente a los locales destinados a la guarda y conservación de bienes.

Condiciones:

a) Cumplirán la reglamentación vigente según el tipo de productos almacenados considerando especialmente la ley AC-3/89.

b) El aparcamiento de vehículos, así como su carga y descarga, estará resuelto de forma que no resulte molesto o peligroso para el vecindario.

c) En ningún caso se producirán olores molestos para el vecindario.

d) No se permite el almacenamiento de materias o desechos en lugares a la vista, debiendo situarse en el interior de los locales debidamente protegidos.

Artículo 2-F. Uso comercial.

Es el relacionado con la venta al público de mercancías y servicios de todas clases.

Condiciones:

a) Los comercios se establecerán exclusivamente en planta baja o semisótano, teniendo acceso directo desde la vía pública y dispondrán de luz y ventilación naturales.

b) La instalación eléctrica de fuerza y alumbrado, así como la señalización de emergencia y demás medidas que garanticen la seguridad, cumplirán con las reglamentaciones vigentes en la materia, y en particular la ley EPAR-2/91.

Artículo 2-G. Uso garaje aparcamiento.

Es el correspondiente a los locales destinados a la estancia de vehículos a motor.

Condiciones:

a) Cada plaza de aparcamiento tendrá unas dimensiones mínimas de 2,20 x 4,50 m. con acceso libre suficiente y si la plaza estuviera cerrada por ambos lados por muros, se considerará una dimensión mínima libre de ancho de plaza de 3 m.

b) La altura mínima en zona de garaje no podrá ser inferior a 2,20 m. en cualquier punto

c) Todo garaje dispondrá de ventilación suficiente, forzada con una renovación de 15 m³/hora, o natural con huecos de ventilación (ventanas o chimeneas) con una superficie de 1 m² cada 200 m² de superficie de sótano.

Artículo 2-H. Uso de oficina y administración pública.

Es el que corresponde a locales o edificios destinados a actividades administrativas, burocráticas, despachos o estudios particulares, etc., pertenecientes a la Administración Central, Autonómica o Local, así como a empresas privadas.

Condiciones:

a) Cumplirán las mismas condiciones higiénicas y sanitarias que los locales destinados a vivienda.

b) La altura libre mínima de los locales de oficina será al menos de 2,50 m.

c) Cumplirán las condiciones exigidas en la Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el Trabajo, así como, la ley EPAR-2/91 en cuanto a sistemas de Seguridad y evacuación de personas.

Artículo 2-I. Uso de reunión y espectáculos.

Es el que corresponde a edificios o locales destinados a la reunión, entretenimiento y recreo de las personas.

Incluye este uso los centros sociales, salas de fiesta, discotecas, cines, teatros, bares, restaurantes, locales culturales, etc.

Condiciones:

Cumplirán las condiciones que determina la ley EPAR-2/91, así como todas aquellas otras disposiciones vigentes en la materia propia de la actividad que desarrolla y las que le sean aplicables por analogía con otros usos.

Artículo 2-J. Uso educativo.

Es el que corresponde a los locales o edificios destinados a la enseñanza o investigación en todos sus grados y especialidades, ya sean oficiales o particulares.

Condiciones:

Cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine la Conselleria de Educación y Ciencia y del Sistema Educativo Español por el que se establecen los requisitos mínimos de los centros que impartan enseñanzas escolares de régimen general R.D. 1.537/2003 y de Calidad de la Educación Ley orgánica 10/2002.

Artículo 2-K. Uso sanitario.

Es el que corresponde a los locales, edificios o conjuntos residenciales destinados principalmente al tratamiento médico de las personas. Especialmente se promoverán dentro de este uso, los Geriátricos, Centros de Día, Centros Asistenciales preferentemente destinados a personas mayores o con movilidad disminuida.

Condiciones:

Se emplazará en las reservas de suelo dotacional para equipamientos públicos en suelo Urbano y Urbanizable, en suelo no urbanizable en suelos dotacionales de titularidad municipal o en suelos privados mediante declaración de interés comunitario.

Cumplirá las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que exija la Conselleria de Sanidad y la normativa sectorial de aplicación.

Artículo 2-L. Uso deportivo.

Es el que corresponde a las instalaciones locales o edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de los deportes o ejercicios de cultura física.

Condiciones:

Cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine específicamente las disposiciones vigentes en materia deportiva y normas NIDE, así como las disposiciones vigentes sobre espectáculos que le sean de aplicación (ley EPAR-2/91).

Artículo 2-M. Uso de servicios urbanos e infraestructuras.

Corresponde a toda utilización del suelo o subsuelo para la implantación de las infraestructuras básicas y servicios urbanos, sean de carácter público o privado.

Se incluyen en este uso las redes viarias de todo tipo (tránsito agropecuario, circulación rodada, peatonal, etc.) y las distintas redes de servicios (abastecimiento de agua, luz, saneamiento, telecomunicaciones, etc.).

Se incluyen también los edificios e instalaciones correspondientes a los diferentes servicios urbanos (depósitos, vertederos, cementerios, parques de maquinaria, etc.).

Condiciones:

Se regularán por la normativa de ámbito estatal o autonómico que las afecte, por las necesidades propias del uso requerido, por las establecidas en estas Normas y, en su caso, por la reglamentación de las compañías que las tutelen. Se admite en el subsuelo de parques públicos, aparcamiento, pudiendo el ayuntamiento desafectar del dominio público el subsuelo para su destino patrimonial. Una vez desafectado este subsuelo se podrá enajenar a través de las formas establecidas en la legislación local.

Artículo 2-N. Actividades extractivas.

Se define como tal, el destinado a la extracción de materiales de suelo y subsuelo con fines comerciales. Incluye la edificación de instalaciones accesorias de tipo provisional.

Condiciones:

Supone la obligación de regenerar el medio a sus condiciones primitivas una vez terminada la explotación.

Esta obligación quedará garantizada de la forma que acuerden Ayuntamiento y propietarios antes del comienzo de la actividad. Al menos se exigirá aval bancario por el coste total de regeneración.

Artículo 2-O. Espacios libres y zonas verdes.

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo, y cuyo objeto es garantizar la salubridad y reposo de la población, la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y la obtención de mejores condiciones ambientales.

Los espacios libres y zonas verdes de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario urbano y pequeñas construcciones con carácter provisional (kiosko de bebidas, periódicos, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etc.)

Los espacios libres de edificación de carácter privado definidos en estas Normas, no admiten ningún tipo de edificación dentro de la superficie delimitada como tal.

Condiciones:

Los espacios libres y zonas verdes de propiedad pública, así como los jardines o espacios no edificados en parcelas de carácter privado deben urbanizarse y mantenerse dentro del más estricto ornato.

Artículo 2-P. Transformación de productos agropecuarios y forestal y forestales.

El que corresponde a actividades relacionadas con la transformación de productos agropecuarios, así como la producción de sus derivados, incluye la edificación de instalaciones necesarias a tales efectos.

Condiciones:

Se justificará para cualquier tipo de construcción la integración total con el paisaje.

Se cumplirá la Normativa sectorial que sea de aplicación.

Artículo 2-Q. Recreativo turístico del medio físico.

Se definen como tales los indicados en el artículo 17 de la Ley 10/2004: ...sólo se podrán realizar instalaciones, construcciones u obras que tenga previstas el planeamiento por ser necesarias y compatibles con el mejor aprovechamiento, conservación, cuidado y restauración de los recursos naturales o para su disfrute público y aprovechamiento colectivo. Igualmente, se podrán llevar a cabo las obras e instalaciones necesarias para la gestión de los bienes de dominio público o de los servicios públicos o actividades de utilidad pública o interés general y para la minoración de riesgos que motivaron su especial protección.

Condiciones:

Se justificará para cualquier tipo de construcción la integración total con el paisaje.

Artículo 2-R. Usos excepcionales.

Se refieren a las instalaciones y edificaciones de utilidad pública e interés social, así como los referentes a la ejecución y mantenimiento de las obras públicas. y también las obras e instalaciones generadoras de energías alternativas que hayan de emplazarse necesariamente en el suelo no urbanizable común.

Condiciones:

Se justificará para cualquier tipo de construcción la integración total con el paisaje. Se cumplirá la Normativa sectorial que sea de aplicación.

Artículo 2-S. Usos compatibles de la edificación.

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

- 1.- Uso de almacén-garaje.
- 2.- Uso de industria artesanal.
- 3.- Uso de público-comercial.

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

1) Uso de almacén garaje:

Sólo se permitirá su construcción en planta baja con acceso directo a la calle.

2) Uso de industria artesanal.

En este apartado se establece la parte de la edificación en cuanto a características y posibilidades de situación, en general, de todas las instalaciones afectadas por la ley AC-3/89.

Las actividades mencionadas se clasifican en las siguientes categorías:

1ª categoría.- Actividades sin molestia para la vivienda.

Son aquéllas de tipo individual o familiar, que puedan requerir o máquinas o aparatos movidos a mano o por pequeños motores, que no transmiten ruidos al exterior, ni produzcan otras molestias especiales.

Garajes privados de cada edificio sin servicios de taller, mantenimiento ni carburantes.

Situaciones permitidas:

- En edificios de vivienda unifamiliar o colectiva, en planta baja o patio de manzana o de luces.
- Anejos a vivienda unifamiliar.
- En cualquier otro tipo de edificio exclusivo e independiente.

2ª categoría.- Actividades compatibles con la vivienda.

Son aquéllas que causan algunas molestias tolerables, según su situación, respecto de las viviendas, siempre que no produzcan ruidos excesivos, vibraciones, gases, olores desagradables, ni den lugar a acumulación de tráfico. Garajes públicos, con servicio de mantenimiento pero de carburantes.

Situaciones permitidas:

- En edificios de vivienda unifamiliar o colectiva en planta baja, sótano o semisótano o en patio de manzana.
- En cualquier otro tipo de edificio exclusivo e independiente.

3ª categoría.- Actividades molestas incompatibles con la vivienda.

Son aquellas que presentan cierto grado de incomodidad que no permite su localización en edificios de vivienda pero que pueden ser admitidas con la debida independencia, en zonas que, por su situación, empleo de la población, instalaciones existentes u otras determinaciones o circunstancias urbanísticas, toleran una mezcla de uso que resulta favorable para la actividad urbana.

Situaciones permitidas:

- Edificio exclusivo e independiente, con fachada a la calle y rodeado de espacios libres.

4ª categoría.- Actividades molestas inadmisibles en colindancia con la vivienda.

Corresponde a todas las actividades molestas en general, sin limitaciones de superficie, potencia ni características industriales, con exclusión de las insalubres, nocivas o peligrosas.

No se Permiten en el Suelo Urbano. Sólo en Suelo No Urbanizable previa declaración de interés comunitario.

5ª categoría.- Actividades insalubres, nocivas y peligrosas, en general y sin limitaciones.

Sólo aceptados en Suelo No-Urbanizable por declaración de interés comunitario. Situaciones permitidas:

En suelo No-Urbanizable a más de 2.000 m del perímetro urbano definido por el Plan General.

Artículo 2-T. Uso público comercial.

Permitido en general, en cualquier tipo de suelo no protegido y en cualquier situación, cumpliendo además con

la legislación especificada de aplicación tanto para la regulación de sus requisitos de orden interno como para su disposición, con respecto a su entorno, especialmente en suelo urbano. En suelo no urbanizable común será preceptivo la Declaración de Interés Comunitario.

Artículo 2-U. Obras de reparación y reforma.

En relación a la Disposición Adicional Séptima de la LRAU en las construcciones legalmente consolidadas en el suelo no-urbanizable, podrán realizarse obras de reparación o reforma que exija su conservación y disfrute según el uso que le sea propio, pero quedan prohibidas las ampliaciones.

2.2.2.- Del suelo urbanizable no pormenorizado.

Ensanche E1

Artículo 3. Condiciones generales del uso residencial extensivo.

Definición.

Se considera como tal toda aquella edificación residencial con destino a vivienda unifamiliar aislada, pareada o en fila, que se caracteriza por no tener medianeras vistas, o que todos sus cerramientos verticales son fachadas y guardan retranqueos a lindes de solares y/o viales, admitiéndose en las siguientes tipologías:

1. Tipología de vivienda unifamiliar aislada (UA).

Se entiende como vivienda aislada, el tipo de vivienda unifamiliar con retranqueo a todos los frentes de la parcela.

2. Tipología de vivienda unifamiliar pareada (UP).

Se entiende como vivienda pareada, el tipo de edificación aislada, con retranqueo a todos los frentes de la parcela, basado en la construcción de dos viviendas unifamiliares con una medianera común.

3. Tipología de vivienda unifamiliar adosada o en fila (UF).

Se entiende como vivienda adosada o en fila, el tipo de vivienda unifamiliar entre-medianeras pero con posibilidad de retranqueo de su fachada con respecto al vial, promocionada en unidades edificatorias de más de una vivienda. De modo que no dejen nunca medianeras vistas, habrán de guardar distancias a lindes para permitir jardines de uso privado.

Artículo 4. Condiciones de volumen.

1. Alineaciones.

Son las establecidas por los planos de ordenación. La edificación se dispondrá según la alineación del vial, admitiendo los retranqueos establecidos para cada zona de ordenanza. Se deberán aprobar previamente a la obtención de la Licencia de Obras, las alineaciones.

El número máximo de plantas autorizado para el suelo urbanizable no pormenorizado es de II + ático. La altura máxima permitida en función del número de plantas es el siguiente:

NÚMERO DE PLANTAS	ALTURA MÁXIMA DE CORNISA
II	7 METROS
III	10 METROS

Artículo 5. Sótanos y semisótanos.

Se admite una planta sótano o semisótano situado dentro de la superficie ocupable, siempre que se tomen las medidas necesarias para que la edificación vecina no quede afectada.

Se considerará semisótano no computable a efectos de edificabilidad cuando la cara inferior del forjado que lo cubra no supere 1,2 m. sobre la rasante natural del terreno o la rasante oficial de acera.

Artículo 6. Áticos:

Se permitirán áticos siempre y cuando queden alojados por debajo de planos a 45º respecto a las fachadas, que no superen los 3,5 m la altura de cumbrera respecto a la altura máxima de cornisa permitida, los espacios habitables quedarán retranqueados de fachadas como mínimo su altura o serán buhardillas con el techo inclinado como máximo al 35%.

Artículo 7. Condiciones estéticas. Condiciones generales.

En todos los ensanches queda prohibido aplicar criterios estéticos, tipológicos y de composición arquitectónica que imiten modelos foráneos. Se deberá respetar el entorno utilizando y modernizando la composición, la estética y la tipología tradicional mediterránea y de la arquitectura popular.

Artículo 8. Aleros y cornisas.

Se admiten aleros y cornisas cuyo saliente no exceda de 60 cm.

Artículo 9. Cuerpos volados.

Únicamente se admiten balcones abiertos, paralelos a la alineación de fachada. La suma de longitudes de los balcones no superará el 70% de la suma de longitudes de fachada en plantas superiores a la baja y el saliente máximo no excederá del ancho de la acera menos 15 cm.

La altura mínima de la planta baja a efectos de cuerpos volados será de 3'5 m.

Artículo 10. Cubiertas.

Las cubiertas de la última planta serán inclinadas, con pendiente máxima del 35%, de teja árabe y cumbrera paralela a la fachada.

Podrá permitirse la construcción de pequeñas terrazas planas en la cubierta con las siguientes condiciones:

1. La cubierta inclinada ocupará como mínimo los 3 primeros metros a cada fachada de vial público.

2. La superficie máxima de la terraza será del 50% de la superficie en planta de la cubierta.

3. No podrá construirse ningún elemento edificado por encima de los planos que definen la cubierta inclinada, cuya cumbrera estará como máximo a 3'50 metros de altura respecto de la línea de cornisa realmente ejecutada.

Las cubiertas serán de tejas curvas, en su color natural, preferentemente viejas y evitando los tonos rojos brillantes y prohibiendo los de color negro. Los aleros podrán ser moldurados o de canecillos, según las características tradicionales.

Artículo 11. Revestimientos de fachada.

Se admitirán los siguientes:

1. Revestimiento a base de estucos de cal de colores a tono con los tradicionales en la zona.

2. Revestimientos a base de enfoscados de mortero y posterior pintado mediante pinturas pétreas, a la cal o plásticas mate en tonos acorde con el entorno.

3. Aplacados uniformes y completos de piedra caliza o arenisca natural apomazada en zócalos, esquinas, recercados y cornisas, igualando con los existentes en el entorno.

Quedan prohibidos los no definidos anteriormente y especialmente revestimientos a base de materiales cerámicos caravista o similar y alicatados de azulejo.

Artículo 12. Carpintería exterior y defensas.

La carpintería exterior será a base de madera con tratamiento superficial de lacas o barnices o de aluminio lacado en blanco o color madera y PVC. Las dimensiones y proporciones mantendrán las existentes en edificios tradicionales de la arquitectura popular valenciana.

Las rejas serán de hierro similares a las existentes en la zona, pintadas con esmaltes de color a tono con el entorno. Queda expresamente prohibida la utilización de elementos prefabricados de hormigón o mortero para formación de balastradas o celosías.

Podrá autorizarse el uso de protecciones exteriores a base de persianas siempre que no alteren las condiciones ambientales y estéticas del entorno.

Artículo 13. Toldos, muestras y vallas publicitarias.

Quedan prohibidos en las edificaciones residenciales. En equipamientos sólo se permitirán de cerámica tradicional, esculpido en piedra en forja o similares, quedando expresamente prohibidos anuncios de neón, elementos plásticos, luces de colores o materiales sintéticos.

Los carteles y rótulos perpendiculares a fachada tendrán un saliente menor en 20 o más cm. a la anchura de la acera y no superior a 1 m. Se situarán a una altura mínima de 2,50 m. sobre la rasante de la acera y tendrán una altura no superior a 1 m. Todos los anuncios y rótulos comerciales deberán respetar, en su situación y dimensiones, los elementos ornamentales y compositivos del edificio y del entorno.

La publicidad en soporte permanente (vallas publicitarias) limitará su localización a las vallas de los solares.

La separación mínima a lindes de parcela será de 60 cm. en todos los casos.

Artículo 14. Condiciones de uso del ensanche urbanizable.

No pormenorizado

a). Uso dominante. Residencial con tipología de vivienda tradicional.

b). Usos compatibles. 1, 2, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 15 y 18.

c). Usos prohibidos. 3, 4, 12, 14, 16 y 17.

Artículo 15. Condiciones generales de la edificación en el ensanche.

Urbanizable no pormenorizado (E1).

TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA (M ²)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (M ² /M ² S)	OCCUPACIÓN MÁXIMA DEL SOLA R (%)	RETRANQUEOS LINDES	VIALES
UR	600	0,30	25	3	2
UF	1.000	0,30	25	3	2
UF.E1	200	0,45	45	3	0

e) Altura máxima de la edificación: 2 plantas y 7 m., medidos en la parte más desfavorable de la acera hasta la parte inferior del último forjado más ático, en UF, retranqueando de todas las fachadas bajo un plano a 45º desde la cornisa del último forjado.

En el caso de edificaciones empotradas (excavadas en el terreno) por todos los lados excepto el corte para acceso a la planta sótano o semisótano se computará como altura máxima la de este elemento.

En caso de parcelas con desnivel, para la determinación de la edificabilidad se tomará la cota media del terreno en dos distintos puntos de la edificación.

f) Altura mínima libre entre plantas habitables: 2,50 m.

Altura mínima libre entre plantas de garaje, trasteros, etc.: 2,20 m.

Grosor mínimo de forjado y pavimento: 0,30 m.

g) No computan edificabilidad:

- Terrazas elevadas menos de 1'50 m. sobre el terreno.

- Sótanos.

- Semisótanos que no sobresalgan la cara inferior del primer forjado más de 1,2 m. sobre el terreno.

- Garajes empotrados cuyo frente de fachada deberá estar empotrado al menos 2/3 de su altura y retranqueado 1 m. de la calle y 4 del lindero. Máximo 25 m².

- Pérgolas construidas con madera y cañizo, sin retranqueo del vial y a 1 m. del lindero: 30 m² máximo.

- Barbacoas descubiertas. Superficie máxima cubierta 5 m².

- Piscinas y terrazas perimetrales, aljibes y casetas de goteo o de depuración de piscinas, cuando su altura no exceda de 2 m. sobre el terreno.

h) Parcelas con desniveles, muros de contención:

- En caso de que se pretenda modificar el perfil natural del terreno, en el Proyecto deberá definirse la modificación, con los muros de contención necesarios.

- Cuando se realicen modificaciones del perfil natural del terreno, el relleno se hará gradualmente en abanalamiento, de forma que la altura máxima del relleno no sobrepase 1 m. a la vía pública y a los linderos y 2 m. en el interior de la parcela.

- Los muros de contención del terreno natural, tendrán una altura máxima de 2 m. y será exclusivamente de piedra natural o chapados en piedra caliza o arenisca.

i) Garajes cerrados o pérgolas cubiertas, porches, lavaderos, tenderos y similares, paelleros y barbacoas.

- Computan edificabilidad y han de guardar los mismos retranqueos que la vivienda.

- En parcelas con desnivel en las que el terreno esté más bajo que la calle y no haya posibilidad de acceso a la misma por ser su pendiente mayor del 30%, se autoriza la construcción de garajes a 1 m. del vial y a 4 m. del lindero, 25 m² como máximo.

- Si como consecuencia del desnivel, aparecieran semisótanos bajo el garaje, la altura máxima total no superará 2,2 m. y deberá construirse alrededor una jardinera plantada con elementos de jardinería que disminuyan visualmente la altura.

- Cocheras cerradas o garajes: Se considera como tal la construcción cerrada en todos sus lados, y sin partición interior, destinada a delimitar y cubrir la superficie empleada para aparcamiento de vehículos.

Estas construcciones computan a efectos de edificabilidad, ocupación y separación a lindes, con la excepción señalada a continuación.

Cuando se trate de viviendas unifamiliares aisladas la construcción de garajes en el ámbito de su parcela se realizará:

Los garajes se ajustarán a las siguientes condiciones: la dimensión máxima será de 30 m² útiles, la altura máxima de 2,30 m. y la pendiente máxima de las cubiertas del 30%.

j) Pérgolas: Se consideran como tal las construcciones no cerradas, destinadas a crear zonas de sombra para el esparcimiento y el descanso en los espacios libres del interior de la parcela, las características de su construcción superficie y altura serán construcción con paramento no opacos hasta 2,30 m. con 30 m² útiles por unidad de vivienda.

k) Porches: se consideran como tal las construcciones cubiertas y abiertas al menos en un 50% de su perímetro. Se retranquearán a alineación de calle y a lindes de parcela, como mínimo 4 m.

l) Lavaderos, tenderos y similares: Se considera como tal las construcciones no cubiertas ni cerradas para los usos que su propio nombre indica y que cumplirá las siguientes condiciones:

- No se regulan distancias mínimas ni a alineación de calle ni a lindes de parcelas, su superficie máxima será de 30 m² por parcela.

- Se permite la protección de estas construcciones mediante celosía, siempre que la altura total no rebase 2,30 m. y cuyo basamento macizo no supere los 0'90 m.

m) Paelleros y barbacoas: Se consideran como tales los bancos de trabajo destinados al fin que su nombre indica, y cumplirán las siguientes condiciones: superficie cubierta máxima de 8 m²; altura máxima 2,30 m; y longitud máxima, si se adosa a linde, 4 m.

n) Piscinas, Aljibes:

- Piscinas y aljibes empotrados (enterrados) con su coronación a menos de 1,0 m. sobre el terreno, retranqueos 1,5 m. desde el agua.

- Piscinas y aljibes elevados como máximo 2 m. sobre la rasante, retranqueos iguales a la altura que se elevan sobre el terreno, mínimo 1,50 m. desde la coronación exterior.

- Caseta de Depuración, a 4 m. de linderos. Superficie máxima 5 m². Altura de cornisa 2,3 m. Cubierta plana o inclinada con tejado con pendiente máxima 30%. El agua de vaciado se verterá a un pozo absorbente de 3 m. de profundidad mínima y a 4 m. de los linderos a viales.

- Las terrazas perimetrales de las piscinas elevadas más de 2 m. sobre el terreno, el retranqueo a linderos será de 4 m. No podrán sobrepasar la altura de 2 m. sobre el terreno. En las terrazas perimetrales elevadas menos de 2 m. el retranqueo será igual a su altura.

- Casetas de goteo a 3 m. de linderos. Su superficie máxima será de 3 m² y su altura sobre la rasante del terreno 2,2 m. Cubierta plana.

Artículo 16. Distancias arbóreas y alturas.

a) A los efectos prevenidos en la legislación civil aplicable las distancias de plantación de arbolado, son las siguientes:

ARBOLADO	ENTRE ELLOS	A CAMINOS	A LINDES	SETOS
CONÍFERAS				
RESINOSAS	3 M	5 M	4 M	0,50 M
FRONDOSAS	4 M	6 M	5 M	
ARBUSTOS	3 M	5 M	4 M	0,50 M

b) La altura de los setos situados en los lindes entre vecinos, será máximo de 2 metros, salvo acuerdo por escrito entre los vecinos que permita una mayor altura.

c) La acción correspondiente para exigir el cumplimiento de esta ordenanza se podrá ejercitar ante los tribunales ordinarios.

Artículo 17. Condiciones de edificabilidad de la edificación secundaria.

a) Cuando las edificaciones secundarias vayan adosadas a la edificación principal mantendrán una unidad arquitectónica integrada.

b) En caso de construirse a linde la longitud de la parte de cuerpo edificado que se adose al mismo no superará el 10% del perímetro total de la parcela, ni superará la altura de 2'30 m. se exigirá la autorización escrita del colindante.

c) En el caso de construirse en el interior de la parcela sin estar adosada a la edificación principal, se observarán las siguientes condiciones:

d) Cocheras no cerradas: Se considera como tal la construcción con paramentos no opacos hasta 2 m., destinada a delimitar y cubrir la superficie destinada a aparcamiento de vehículos.

La construcción de las cocheras no cerradas se realizará mediante pilares, columnas, o pies derechos y en ningún caso, mediante muros de carga o paramentos cerrados. La cubierta podrá ejecutarse con cañizos o elementos desmontables similares, pero en ningún caso, ésta será de obra.

No se regulan distancias mínimas ni a alineación de calle ni a lindes de parcelas. Su superficie máxima será de 30 m² útiles por unidades de vivienda.

Artículo 18. Frontones y pistas de tenis.

Cumplirán las siguientes condiciones:

- Los paramentos opacos de los frontones se tratarán adecuadamente mediante acabados similares a los de la edificación principal.

- Tanto los paramentos opacos como las vallas metálicas que delimitan este tipo de instalaciones deportivas, habrán de retranquearse como mínimo su propia altura respecto a los lindes de la parcela y a la alineación oficial exterior o de la calle.

- En ningún caso el paramento opaco podrá rebasar la altura máxima de la edificación.

Artículo 19. Basureros y buzones:

En el proyecto de urbanización se incluirán espacios delimitados para basureros con los contenedores suficientes, así como buzones para el servicio de correos.

- La altura de la valla protectora del basurero no rebasará 2,20 m. siendo de pared maciza y ajardinado perimetralmente.

- Los buzones se situarán fácilmente accesibles desde el exterior para los carteros, quedando prohibida su ubicación en el interior de los zaguanes de la entrada principal.

- Las casetas para buzones, no superarán la altura de 2,20 m.

Artículo 20. Casetas para butano o GLP (gases licuados de petróleo).

Su construcción y distancia de seguridad se regirán por las Normas Básicas de instalaciones de gas en edificios habitables (N.I.G.E.) y demás que las desarrollen, o los que las modifiquen o sustituyan. Las puertas de dichas casetas irán siempre esmaltadas o lacadas en color de la fachada de las viviendas, vallado o de color verde en su defecto.

Artículo 21. Depósitos de G.L.P.:

Su instalación y distancias se regirán por lo dispuesto en el Reglamento sobre Instalaciones de almacenamiento de gases licuados del petróleo (G.L.P.) en depósitos fijos aéreos y enterrados y aprobado por la Orden Ministerial I.E. de 29 de enero de 1986, sus normas de desarrollo, o los que las modifiquen o sustituyan.

Artículo 22. Invernaderos:

Las construcciones destinadas a este fin con materiales idóneos, no computarán edificabilidad y su distancia a lindes será de un mínimo de 2,30 m. La altura tampoco superará los 2,30 m. No se permitirán perfiles de aluminio anodizado color natural.

Artículo 23. Vallados de parcela.

Se construirán con una altura máxima de 1,0 m. opacos de piedra caliza o arenisca a los que se podrá añadir superiormente 1,0 m. de forja, tela metálica plastificada color verde o similares.

Esta altura se medirá en el punto más alto. En el caso de una diferencia de cota entre propiedades o entre propiedades y vial, esta altura se medirá desde el lado más desfavorable.

Artículo 24. Construcciones cerradas imprevistas.

Cualquier clase de construcción cerrada no prevista, seguirá el régimen de lo dispuesto sobre cocheras cerradas o garajes.

Artículo 25. Medición de la altura edificable.

Artículo 25.1 Edificación cerrada.

La determinación del punto de medición de la altura edificable será:

a) Edificios con frente a un solo vial. Si la rasante en la acera tomada en la línea de fachada, es tal que la diferencia de niveles entre el extremo de la fachada a mayor cota y el centro de la misma es menor de 0,50 m. la altura edificable se tomará en el centro de la fachada. Si, por el contrario, esta diferencia de niveles es mayor que 0,50 m., la fachada se dividirá en tramos que se considerarán como fachada independientes y que evitará que la altura de cornisa en el punto más elevado de la fachada tenderá 1,5 m. más de la altura máxima permitida.

b) Edificios con frente a dos o más viales formando esquina o chafalán. La altura edificable se determinará como si se tratara de fachadas independientes aplicando las normas precedentes.

c) Edificio con frente a dos viales sin continuidad de fachadas. La altura edificable y el número de plantas para cada vial, tendrá validez hasta una profundidad edificable determinada por la línea equidistante de las dos alineaciones opuestas. La profundidad edificable del vial de mayor altura cumplirá las siguientes condiciones:

- No excederá de 25 m. - Podrá realizarse, en todo caso, hasta la línea equidistante de las dos alineaciones opuestas. Sin perjuicio del punto precedente, no invadirá el plano ideal de 45º que pasa por la línea intersección del plano de máximo vuelo y del plano del último forjado correspondiente al vial de menor altura.

Artículo 25.2 Edificación abierta o aislada.

Se considerará la altura máxima de la edificación como la distancia entre los dos puntos de intersección, de la vertical trazada en cualquier punto, con el terreno y un plano teórico paralelo a la pendiente del terreno, por debajo del cual se encuentre la edificación.

Se considera la pendiente del terreno en su estado final, con las modificaciones efectuadas con arreglo al artículo siguiente.

En ningún caso la cumbre de la edificación estará a más de 12 m. de altura sobre la rasante del terreno natural y la altura de cornisa a más de 9 m. en ningún punto de las fachadas.

Artículo 25.3. Cualquier discrepancia en la interpretación de esta Norma tanto respecto a la altura edificable en edificación abierta o cerrada, implicará la aplicación de los artículos 42 y 43 del Reglamento de zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana, en caso de duda entre los criterios del PGOU y del RZOUVCV se aplicará el más desfavorable.

Artículo 26. Movimientos de tierra.

La pendiente natural del terreno se podrá modificar de manera que el desmonte o terraplén que se efectúe no implique un desnivel mayor de 2 m. (Medido en el punto más desfavorable) en alguno de los lindes de la parcela o de la alineación de vial prevista en el Plan General.

La pendiente máxima del terreno una vez modificada será inferior al 30%. En caso de abanalamiento, la distancia entre dos muros consecutivos será igual a la altura del muro superior (medida desde la coronación del muro inferior).

Artículo 27. Instalaciones vistas.

No se permitirán instalaciones vistas ni en fachadas ni sobre las cubiertas, tales como placas solares, compresores de aire acondicionado, antenas parabólicas, antenas, ascensores, casetas de máquinas, depósitos, elementos de publicidad y similares. Estos elementos se situarán en espacios no visibles desde el exterior, como azoteas, superficies de parcela rodeados de jardinería o patios interiores.

Artículo 28. Instalaciones ocultas.

Todas las instalaciones, conducciones de alumbrado, eléctricas, telefónicas, audiovisuales, serán subterráneas y/ o empotradas en fachadas, no visibles desde el exterior, según los criterios y características técnicas de las empresas instaladoras.

Artículo 29. Marquesinas.

Sólo se podrán emplear en áreas dotacionales.

Son aquellos elementos sobresalientes a fachada con finalidades decorativas y sin acceso sobre los mismos. Tendrán un saliente máxima inferior en 50 cm. al de la acera

y nunca superior a 1,50 m. Su altura sobre la rasante de la acera será superior a 3 m. Su canto no podrá superar los 60 cm. y su parte superior no podrá sobrepasar en más de 10 cm. la cota del forjado del suelo del primer piso.

2.2.3.- Del suelo urbano consolidado y no consolidado (E3) y del ensanche de suelo urbanizable pormenorizado (E2).

Artículo 30. Definiciones y terminología.

a) Edificación cerrada entre medianeras MC:

Es la que su agrupación define las manzanas históricas del casco antiguo.

b) 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, si el fondo del solar o parcela es mayor de 20 m. Sus alineaciones interiores forman o no un patio interior a la manzana, que podrá ser mancomunado, de luces o público. Es la tipología tradicional del casco antiguo. Pudiendo ser edificación colectiva o unifamiliar. Siendo la colectiva aquella que alberga a dos o más locales, bien se destinen éstos a vivienda o a otros usos, y que encierra elementos comunes para estos locales: escaleras, portal, etc. Siendo la unifamiliar la que dispone de una parcela en exclusiva.

c) Parcela neta.

Lote de terreno, apto o no para la edificación, según la ordenación correspondiente.

d) Parcelación.

División de una parcela en otras más pequeñas, generalmente, con fines de edificación.

e) Parcela mínima.

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

f) 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.

g) Lindes o linderos.

Son las líneas que señalan los límites de una parcela.

h) Testero.

En las parcelas que dan frente a una calle, el lindero opuesto o posterior.

i) Fachada.

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

j) Alineación oficial de calle.

Es la resultante de la determinación sobre el terreno de las alineaciones correspondientes a la red viaria, grafada en los correspondientes planos de alineaciones. Podrá coincidir o no con las alienaciones existentes.

k) 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 la alineación interior a 20 m.

l) Altura máxima de edificación.

1.- En edificación cerrada será de 3 plantas y 10 m. de altura de cornisa.

Se define por una línea 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.

I.- Solar recayente a una sola calle (una sola fachada). Cuando la rasante de la acera no sea horizontal se aplicará el artículo 25.1ª.

II.- Solar recayente a dos calles (dos fachadas).

En este caso es condición indispensable que ambas fachadas sean iguales o superiores a la considerada como mínima según el tipo de edificación. En el primer caso, esto es cuando una de las dos fachadas no posea la longitud considerada mínima, el solar o parcela se considerará -a los

efectos de altura máxima- recayente tan sólo a la fachada que sí cumpla dicha condición. En el segundo caso la altura máxima se definirá a partir de la altura de las edificaciones colindantes, que a criterio del técnico municipal dominen o caractericen la calle.

III.- Solar recayente a tres calles (tres fachadas).

Se aplicarán los mismos criterios que en el caso anterior. Con el objetivo de integrar en lo posible las nuevas edificaciones a las alturas de cornisas existentes en alguna de las calles sobre las que se produzca impacto visual.

IV.- Solar recayente a cuatro calles (todos los linderos son fachada).

Se aplicarán los mismos criterios que en el caso I y del artículo 25.2 a criterio del técnico municipal.

V.- Solar con un lindero o más a espacio libre no edificable. Medianeras vistas.

La altura de cornisa, 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 II. Por encima de esta altura máxima se podrán disponer aquellas construcciones que se permitan con carácter general.

Artículo 31. Tipos de manzanas.

Se definen y regulan los siguientes tipos correspondientes a la Manzana cerrada MC que definirá el casco antiguo, el ensanche E3 y el E2:

a) De edificación cerrada entre medianeras:

1.- Manzana cerrada densa. MD.

Ocupa la totalidad de la alineación o fachada, y, en generalmente la totalidad de la superficie de la parcela, sin perjuicio de la posible adopción de retranqueos, y disponiendo normalmente de patios interiores de parcela con fines de iluminación y ventilación.

2.- Manzana cerrada con patio de luces. M.P.L.

Ocupa todo el frente de fachada, y se define una alineación interior, mediante la fijación de un fondo máximo edificable de 20 metros formándose así un patio interior y general de luces. La planta baja, semisótano y sótanos pueden construirse ocupando la totalidad del solar, sin limitación de fondo.

3.- Manzana cerrada con patio de manzana. M.P.M.

Ocupa todo el frente de las alineaciones, la de calle y la del patio. Este podrá ser público o mancomunado, y habrá de tener la dimensión suficiente para que a él puedan abrir viviendas y éstas, por ello, tengan la calificación de exteriores de acuerdo con estas Normas. Este patio nunca podrá ser cerrado totalmente y habrá de tener comunicación directa con, al menos un calle, en un frente de 10 m. Como mínimo y en toda la altura de la edificación.

No se permite edificar en el patio de manzana, permitiéndose tan sólo construcciones subterráneas con destino a garaje-aparcamiento que permita una capa de tierra de 0,30 m. De espesor. La superficie del patio se destinará a jardines accesos y juegos.

4.- Edificación industrial. IN.

Es una edificación baja, aislada, sin posibilidad de pareamiento ni de agrupación, del tipo de las naves usuales en las instalaciones industriales y de almacenaje. Su característica más acusada proviene de su uso específico: industrias y almacenes, sin perjuicio de la edificación de las oficinas propias de la instalación y de viviendas para el personal de vigilancia y portería.

b) Edificación singular:

Es una edificación con tratamiento singular a causa de la especialidad de su uso y/o localización. La regulación de sus condiciones, que podrán ser diferentes para cada caso concreto, se realizará mediante Ordenanzas Complementarias.

Artículo 32. Alineaciones y retranqueos.

1.- En edificación cerrada entre medianeras

Las edificaciones que se proyecten construir ocuparán y se ceñirán al frente de la alineación de calle, en el caso MD y MPL, y de ésta y de la alineación al patio de manzana en MPM.

Podrán autorizarse retranqueos en las alineaciones con las limitaciones siguientes:

- Por acuerdo municipal, a propuesta de sus servicios técnicos, cuando se pretenda mejorar la ordenación de vías o espacios públicos o en casos específicos que aconsejen adaptarse a las condiciones específicas existentes, para mantener la unidad de composición de un determinado elemento urbano.

- A propuesta del promotor, previo informe favorable de los Servicios Técnicos municipales.

- En cualquiera de los casos indicados queda prohibido dejar medianerías al descubierto o patios de servicios propios o ajenos, exigiéndose compromiso notarial e inscripción registral de éste con los propietarios de los predios colindantes cuando el retranqueo alcance las medianerías laterales y, al no estar construidos, sea procedente.

- En cualquiera de estos casos, la adopción o imposición de retranqueos no será motivo de compensación de mayor volumen de edificación.

- Los espacios resultantes de los retranqueos habrán de dedicarse exclusivamente a usos que no implique edificación.

- Por acuerdo municipal, previo informes de la Comisión Provincial de Urbanismo, podrán imponerse retranqueos que afecten exclusivamente a las plantas bajas y, en su caso a los semisótanos, en determinadas calles que, a juicio del Ayuntamiento así lo exija.

- Esto no podrá ser inferior a 3 metros y se podrá compensar esta imposición permitiendo la construcción de una planta más, que deberá disponerse retranqueada al menos 3 metros, sin que en ningún caso la mayor superficie que se permita construir exceda del cuadrúplo de la que resulte del retranqueo.

Artículo 33. Parcela mínima.

1. En edificación cerrada entre medianeras MC.

I. MD y MPL.

Superficie mínima: 30 m².

Longitud mínima de fachada: 5 m.

Diámetro mínimo del círculo inscrito: 5 m.

II. MPM.

Superficie mínima: 150 m².

Longitud mínima de fachada: 10 m.

Diámetro mínimo del círculo inscrito: 10 m.

2. Serán considerados como no edificables las parcelas que no cumplan estas condiciones, las cuales deberán de ser objeto de expropiación, compensación o parcelación de acuerdo con la Ley.

3. Serán respetables, además, los solares situados en zonas consolidadas por la edificación que sean procedentes de derribos o con edificaciones laterales, siempre que sus dimensiones permitan la edificación de una vivienda, al menos, que dé frente a calle con una fachada no inferior a 3 m. y que además tenga asignado el tipo MD o MPL.

Artículo 34. Ocupación máxima.

En edificación cerrada entre medianeras

No se fija.

Artículo 35. Fondo máximo.

En edificación cerrada entre medianeras MC.

MD: 20 m.

MPL: 15 m. En planta baja, semisótano y sótanos no se fija.

MPM: 20 m.

Artículo 36. Altura máxima y mínima.

1. En edificación cerrada entre medianeras

Se respetará la altura máxima de 10 m. y 3 plantas.

Se fijará la altura mínima en 7 m. y 2 plantas.

A estos efectos no computarán como plantas las de desvíos de altura libre igual o inferior a 1,20 metros, los sótanos y semisótanos, siempre que:

I.- En MD y MPL.

En un fondo de 3 m. a partir de la alineación el intradós del forjado de techo del sótano o semisótano quede por bajo de un plano, trazado de forma similar al definido como plano de altura máxima, y situada a 1,50 m. de altura.

II.- MPM Ídem. Pero en todo el fondo edificable.

Artículo 37. Condiciones complementarias respecto a la regulación de altura máxima.

1. Construcciones permitidas por encima de la altura.

En general, y cualquiera que sea el tipo de edificación, sobre la altura máxima se permitirán las siguientes construcciones:

- Forjado de techo, horizontal o inclinado, de la última planta.

- Cubierta propiamente dicha, cuya pendiente máxima no excederá de 30%.

- Antepechos de terraza, bien sean de fábrica o de cerrajería, etc., con una altura máxima de 1,5 m. sobre el forjado.

- Pérgolas o elementos decorativos análogos. Con una altura máxima de 2,75 m.

- Cajas de escaleras, salas de máquinas, depósitos de agua, chimeneas y elementos análogos; permitiéndose asimismo trasteros para uso exclusivo de las viviendas y locales de la edificación englobados dentro del volumen de la cubierta, siempre que la altura libre no exceda de 2 m. La superficie de estos elementos no superará el 25% de la superficie construida de la última planta.

Artículo 38. Vuelos sobre las alineaciones.

1. En edificación cerrada entre medianeras.

I.- Sobre las alineaciones de calle.

- Cuerpos de edificación cerrados: prohibidos si encierran piezas utilizables por las personas, sean o no habitables, permitiéndose únicamente cuando se trate de jardines o elementos análogos. Vuelo máximo, el más desfavorable: 1/10 de la anchura de la calle o el ancho de la acera menos 15 cm., con un máximo de 1 m.

- Balcones y voladizos abiertos: se permiten balcones y terrazas con un vuelo máximo el más desfavorable de 1/10 de la anchura de la calle o el ancho de la acera menos 15 cm., con un máximo de 1 m.

- Cornisas, aleros, marquesinas e impostas: se permiten en todos los casos, y su vuelo podrá exceder en 0,30 m. el señalado más arriba para balcones y terrazas.

- No se establece tope de longitud para estos vuelos, sin embargo, los balcones y terrazas habrán de quedar dentro de un plano a 45° sobre el plano de fachada a partir del eje de las medianerías laterales de la edificación, y en ningún caso podrán disponerse balcones o terrazas a menos de 0,60 m. de dichos ejes. Las cornisas, aleros, impostas y marquesinas podrán alcanzar dichos ejes.

II.- Sobre las alineaciones de patio de luces y de manzana.

- No se permite avanzar con ningún tipo de edificación sobre dichas alineaciones, excepción hecha de cornisas y aleros, que podrán volar hasta 1 m.

III.- La altura mínima a que debe de disponerse cualquier cuerpo volado será de 3,50 m. sobre la rasante, excepción hecha de marquesinas de acceso a locales, cuya altura mínima podrá ser de 3 m.

Los vuelos dispuestos a menos de 4,5 m. habrán de quedar remetidos 15 cm. De la alineación que define el bordillo de la acera. Si éste no existiere no podrán disponerse vuelos a menos de dicha altura.

Artículo 39. Obras en edificios fuera de ordenación.

1. En los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de este Plan que resultaren disconformes con el mismo, serán calificados como fuera de Ordenación, y no podrán realizar en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.

2. A estos efectos se considerarán obras de consolidación aquéllas que afecten a elementos estructurales, cimientos, muros resistentes, pilares, jácenas, forjados y armaduras de cubierta.

3. Por pequeñas reparaciones se entenderá: sustitución parcial de forjados, cuando no sobrepasen del 10% de la superficie total edificada, y la de los elementos de cubierta siempre que no exceda del 10% de la superficie de ésta, evacuación de aguas; repaso de instalaciones, reparación de galerías, tabiques, sin cambio de distribución, reparación de cerramientos no resistentes; revocos y obras de adecentamiento.

4. Sin embargo, en casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de 15 años, a partir de la fecha en que se pretendiese realizarlas.

5. Aquellas instalaciones industriales que a resultas de aplicación de este Plan, resultaren calificados como edificios o instalaciones fuera de Ordenación, se permitirá la ampliación hasta de un 100% de lo construido, siempre que no estuviera prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de 15 años.

6. Se cumplirán los Artículos 183 y 184 del Reglamento de Planeamiento de la G.V.

Artículo 40. Obras de reforma.

1. En fincas, que no estén fuera de Ordenación se consentirán obras de reforma, ampliación y consolidación de acuerdo con las condiciones que se establezcan en estas ordenanzas.

2. Las obras de reforma que puedan autorizarse sólo se admitirán cuando la altura libre de pisos existentes sea superior a 2,20 m.

Artículo 41. Obras de conservación de edificios.

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

Los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueado siempre que lo disponga la Autorización Municipal, previo informe del Servicio Técnico que corresponda.

2. Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edificaciones a conservar todas las partes de la construcción en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer la seguridad pública.

Artículo 42. Construcciones provisionales.

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

Artículo 43. Prevención de incendios.

Se estará a lo dispuesto en la NBE-CPI/96.

Artículo 44. Condiciones estéticas.

Se aplicará en todas las zonas que no hayan de ser objetivo de protección especial, estableciéndose con carácter general, las regulaciones que se indican a continuación y que en lo que le afecte serán también de aplicación a las zonas reseñadas:

1. Las medianerías que se produzcan por colindancia de edificios de distinta altura, o por otra circunstancia no prevista, así como los elementos que sobresalgan de la altura permitida, deberán de ser tratados con la misma calidad de materiales y acabados que las fachadas, debiendo de estudiarse una ordenación de éste último de modo que sus volúmenes aparezcan integrados en la composición arquitectónica del edificio. Igualmente tendrá el mismo tratamiento de fachadas los testeros o paramentos posteriores de las edificaciones que por su especial situación o alturas afecten notoriamente a la composición panorámica de la ciudad.

2. Siempre que sea posible se tenderá a la continuidad de cornisas y cubiertas y no dejar los hastiales de cubiertas vistos, o al menos resolver su integración a la composición arquitectónica del edificio, mediante el tratamiento adecuado y el empleo de materiales de fachada.

3. Los patios de servicios que, por cualquier circunstancia sean visibles, tanto desde la vía pública como desde otros espacios de general acceso, deberán quedar ocultos mediante muros de celosías, o cualquier otro medio que impida la visibilidad y permita la ventilación. Similar tratamiento tendrán los tendederos cualquiera que sea su situación.

4. La Corporación Municipal exigirá que todas las nuevas construcciones cumplan estos requisitos, antes de autorizar su puesta en uso, e igualmente podrá acordar la aplicación de las regulaciones interiormente expuestas a cualquier edificación existente que en forma notoria y permanente esté en contradicción con ellas.

Artículo 45. Solar edificable.

A los efectos de este Plan los solares se clasifican en Edificables y no.

Edificables.

Se considera edificable el solar que cumpla las siguientes condiciones:

	ANCHURA DE CALLES			
	HASTA 5 M.	DE 5 A 8 M.	DE 8 A 10 M.	MÁS DE 10 M.
SUPERFICIE MÍNIMA EDIFICABLE EN PLANTA M ²	30	60	120	160
LONGITUD MÍNIMA DE FACHADA (M)	5	6	7	8
FONDO MÍNIMO (M.)	6	7	8	9
DIÁMETRO DEL CÍRCULO MÍNIMO INSCRITO (M.)	5	6	7	8
DIMENSIÓN MÍNIMA EN CUALQUIER SENTIDO (M.)	4	4	4	4

Además deberán estar comprendidos en superficies consideradas como edificables, es decir, no formar parte de vías públicas, espacios verdes o zonas de reserva existentes en proyecto.

Serán considerados como no edificables todos los solares que no cumplan las anteriores condiciones, los cuales deberán ser objeto de expropiación, compensación o reparcelación, de acuerdo con la legislación vigente.

Serán respetables, además de los dichos, los solares situados en cascos antiguos procedentes de derribos o con edificaciones laterales, siempre que sus dimensiones permitan la edificación de viviendas exteriores, entendiéndose por tal aquella que tenga un paramento a calle no inferior a tres metros.

Artículo 46. Alturas de edificación.

1.1. La altura máxima de las nuevas edificaciones se registrará por las siguientes normas:

La altura mínima edificable será de 7 m. y el número máximo de plantas sobre rasante será de 2 plantas como mínimo.

La altura máxima edificable será de 10 m., con 3 plantas sobre rasante, como máximo

I. La altura se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada, en la primera crujía. En calles con pendientes se harán escalonamientos según el artículo 25.1a

II. Se prohíbe dejar espacios sin construir visibles desde la vía pública, tales como callejones, paso de canales de riego, etc., de menos de 6 m. de ancho.

Artículo 47. Composición y materiales.

6.1. La composición, fachadas, huecos y volúmenes, así como los materiales y sistemas de construcción se adaptarán a los tradicionales de la región, tratando de no crear elementos discordantes con el carácter y la composición estética dominantes. Como material de revestimiento se recomienda el enfoscado y encalado. Las carpinterías exteriores de madera o aluminios lacados en blanco o colores cálidos. La cerrajería de fundición o forja.

2.2.4.- Del suelo no urbanizable común.

Artículo 48.1 En el Suelo No Urbanizable Común Tipo B se considera como uso principal el forestal y como complementario el uso agrícola y ganadero.

La transformación de terrenos forestales y/o recuperación del cultivo en áreas de cultivo abandonado estará sujeta en cualquier caso al procedimiento de evaluación de impacto ambiental.

En el suelo No urbanizable Común Tipo A se considera como uso principal el agrícola y como complementario el uso terciario asistencial y turístico producido por la previa declaración de interés comunitario.

Artículo 48.2. Construcciones agrícolas.

No podrán ser otras que aquellas directamente relacionadas con la propia finca sobre la que se asienten y habrán de ajustarse, en su caso, a los planes de las Consellerías competentes en materia de Agricultura y Territorio.

a) Tipo de edificación: adaptada al entorno. Casas de aperos

b) Altura máxima 4 m. casas de aperos y 7 m. otras construcciones

c) Retranqueos a linderos y a caminos, sin perjuicio de los obligados por las normas de protección y de los que puedan disponerse en razón de ordenanzas agrarias, estos se fijan en 5 m.

d) Parcela mínima: 10.000 m² en el suelo no-urbanizable A con las exenciones posibles de los artículos 22 y 23 de la nueva ley 10/2004 y 10.000 m² en el no-urbanizable B. 2.500 m² para casas de aperos.

Artículo 49. Edificaciones e instalaciones de interés comunitario.

a) Para su localización en este tipo de suelo, estas deberán de ser, además de interés comunitario, necesariamente emplazadas en medio rural.

b) Tipo de edificación adaptada al entorno:

1. Altura máxima: 7 m. y 2 plantas para alojamientos rurales y 10 m y 3 plantas + áticos retranqueados para usos terciarios; establecimientos hoteleros, asistenciales o culturales.

2. Ocupación máxima: 20%.

3. Edificabilidad máxima: 0,04 m²/m².

4. Retranqueos a viales: 5 m. desde cualquier punto de la edificación.

5. Retranqueos a linderos: 5 m en el tipo A y 15 m en el tipo B.

6. Parcela mínima: 5.000 m² en el suelo tipo A y 10.000 m² en el tipo B.

c) Podrán edificarse viviendas para el personal en vigilancia y/o portería de la instalación, a razón de 1 viv/5.000 m² de parcela.

d) A efectos de edificabilidad computará toda superficie construida, cualquiera que sea su uso o situación.

Artículo 50. Edificaciones de vivienda familiares en suelo no-urbanizable.

a) Sólo se permitirá la construcción de una vivienda por parcela mínima.

1. Tipo de edificación: AU. Vivienda unifamiliar aislada.

2. Altura máxima: 7 m. Sobre esta altura solo se permitirán chimeneas, depósitos de agua y torreones de escalera para acceso a cubierta.

3. Edificabilidad: 0,04 m²/m².

4. Parcela mínima: 10.000 m², se ha de cumplir que no existe peligro de formación de un núcleo de población. Que la edificación que se proyecte diste 100 o más metros de la más próxima destinada a vivienda.

5. - Parcela neta mayor de 10.000 m² con las exenciones especificadas en el artículo 22 y 23 de la Ley 10/2004 en suelo no-urbanizable.

6. Retranqueos: sin perjuicio de lo que respecto pudieran disponer las diferentes ordenanzas agrarias, estos se marcan en 5 m a viales y 5 m a lindes en el tipo A y 15 m en el tipo B.

7. Ocupación máxima: 2%.

b) En una misma parcela podrán edificarse una vivienda familiar y una o varias construcciones agrícolas, sin embargo, habrá de guardarse una distancia mínima entre una y otra/s de al menos 10 m.

En caso de ser menor esta distancia o de adosarse, el conjunto tendrá la consideración de vivienda.

2.2.5.- Del suelo no-urbanizable protegido.

Artículo 51.1. El suelo no urbanizable protegido se destina a la conservación del medio natural, del patrimonio histórico-artístico, de las vías pecuarias y a la protección del dominio público hidráulico, tal y como se establece en la Ley 4/92 del suelo no urbanizable, admitiendo además:

- El uso de ganadería extensiva y sus construcciones asociadas (apriscos y refugios).

- El uso agrícola en aquellos enclaves tradicionalmente cultivados y sus numerosas construcciones asociadas (riu-rau, casas de aperos y almacenes) siempre y cuando se realice manteniendo la actual topografía y las prácticas de conservación tradicionales, quedando sujetas al procedimiento de evaluación de impacto ambiental la recuperación

de cultivos que implique eliminación de especies forestales arbustivas y arbóreas.

Artículo 51.2. Dado el elevado interés para la conservación de la naturaleza y su clara vocación forestal, sólo se permitirá el desarrollo de los usos agrícolas tradicionales no incluyendo en ningún caso la remodelación topográfica. Se mantendrá la estructura de bancales existente en la actualidad. En cuanto a las construcciones o bienes de valor etnológico, tales como: riu-rau, corrales casetas de aperos y balsas, sólo se permiten obras de conservación, rehabilitación o reforma cuyo objetivo sea la conservación del patrimonio catalogado o no catalogado de la arquitectura y popular y la conservación de su entorno.

Además de lo indicado en el artículo 17 de la Ley 10/2004, quedan limitados todos los usos excepto aquellos que mantengan estos objetivos de conservación y protección del medioambiente y el sistema tradicional de adaptación de las transformaciones al medio natural.

Excepcionalmente se permitirán pequeñas áreas y edificaciones destinadas al uso y disfrute de los parajes naturales tales como áreas de acampada y recreativas y cualquier otro uso compatible que se tramitará mediante Plan Especial.

También podrán autorizarse obras necesarias de infraestructuras e instalaciones sujetas a Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental, limitándose especialmente la urbanización de caminos y accesos.

Artículo 52. Red viaria.

a) Red viaria primaria

Las características de los viales anexos al sector E1 será la siguiente:

- Enlace con la carretera CV-715:

Una calzada de 8 m (dos carriles de 2,5 m) y aceras de 1,5m, que irán incrementadas con 1 m. más de acera peatonal. Dicha carretera, su ejecución se prevé anterior a las obras de urbanización. Será de nueva construcción con acabado asfáltico.

b) Red viaria secundaria.

Enlace del ensanche E2 con el casco urbano de 8 m. de ancho con un sentido y una banda de aparcamiento y una acera.

Para la ejecución de los viales adscritos a las obras de urbanización y dada la orografía del sector, es necesario realizar un movimiento de tierras importante, actuaciones previas, demoliciones y encauzamiento de acequias y canales existentes y muros de contención.

c) Firmes y pavimentos.

El tipo de firme a emplear en cuanto a naturaleza y espesor, dependerá fundamentalmente de:

- La intensidad y naturaleza del tráfico que ha de soportar.

- La naturaleza del terreno de cimentación.

- Las condiciones climáticas de la zona.

- Los recursos disponibles de la zona de emplazamiento.

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

No obstante lo anterior, en ningún caso se admitirá un pavimento equivalente, como mínimo, en calzada, al de doble tratamiento superficial sobre 25 cm. de base granular compactada, y en acera, al doble tratamiento superficial sobre 15 cm. de base granular compactada.

En todo caso, los tipos y espesores, tanto de las capas de firme como las de rodadura se deberán justificar mediante un estudio que será preceptivo a nivel de Proyecto de Urbanización.

Es aconsejable al contraste visual entre las distintas zonas pavimentadas; calzadas, aceras, pistas de bicicletas, arcenes y aparcamientos.

Las aceras siempre se situarán a distinto nivel que las calzadas.

Artículo 53. Aparcamientos.

a) Cualquiera que sea el uso de la zona, el número de aparcamientos previsto es como mínimo de 1 plaza por cada 100 m² construidos. Estos aparcamientos tendrán carácter público. Como excepción en las zonas en que sea posible el uso residencial se preverá al menos 1 plaza de aparcamiento

por vivienda o 100 m² de edificación residencial neta, con el carácter de privado; y además 1 plaza por cada 5 viviendas o 500 m², al servicio de estas viviendas, con el carácter público, y sin perjuicio de la cuota que corresponda a los otros usos de la zona.

b) Los aparcamientos públicos se ubican al margen de las calzadas de circulación, sin que en ningún caso se puedan utilizar éstas o los arcenes como espacio de aparcamiento, aunque sí de maniobra para éste y esto sólo en las vías secundarias.

c) Los aparcamientos privados se colocarán en el interior de las parcelas, o bien en playas o bandas de aparcamiento contiguas a las calzadas. En este caso pueden conjuntarse con los públicos.

d) El tamaño de las plazas de aparcamiento para automóviles será de 5,00x2,50 como mínimo. Para otro tipo de vehículos se justificarán sus dimensiones.

e) Del total de plazas de aparcamiento previstas en el Plan General, se reservará un 2% como mínimo para usuarios minusválidos. Estas plazas de forma rectangular, tendrán como mínimo 5x3,50 m., dispondrán de andén lateral de no menos de 0,80 m. de ancho y se señalarán debidamente.»

Artículo 54. Abastecimiento de agua potable.

a) Conexión a la red existente: la red a ejecutar se conectará a la red existente

b) Acometida: se realizará mediante canalización de fundición dúctil, junta automática flexible K9. Para canalización de DN < 80 mm. se utilizará tubería de PEBD Pn 10 atm (PE 80). La canalización dispondrá de una cinta señalizadora situada 25 cm. sobre la clave superior del tubo.

c) Abastecimiento de agua. En defecto de normas tecnológicas aplicables se tendrá en cuenta:

1.- El abastecimiento de agua se hará, básicamente, a través de la red municipal, o por imposibilidad técnica y/o económica, podrá admitirse un sistema de abastecimiento autónomo, cuya posibilidad, capacidad y persistencia de suministro resulten debidamente garantizadas.

2.- Deberá preverse un consumo medio de 250 litros/hab./día para usos domésticos y para otros usos.

Centros Comerciales: 101/m³/día.

Jardines: 41/m³/día.

Zonas industriales: 51 m³/día.

Estos cálculos se realizarán considerando la capacidad poblacional total del planeamiento que se desarrolle mediante el proyecto de Urbanización respectivo.

3.- El trazado de las conducciones discurrirá bajo accesos o espacios públicos y en cualquier caso serán de fácil acceso para su mantenimiento correspondiente.

4.- La red deberá garantizar el servicio de incendios, tanto en la red referente a presiones mínimas en bocas, como a reserva de depósitos. A tal fin se consideran necesarios los siguientes caudales y usos:

USO	CAUDAL LITRO/SEGUNDO
RESIDENCIA EXCLUSIVO	5
RESIDENCIAL y TERCIARIO	10
PEQUEÑA INDUSTRIA SIN ALMACENES NI GARAJE	15
INDUSTRIAS, ALMACENES y GARAJES	25
GRANDES ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES	40

La presión mínima para conexión directa de manguera será de 35 mca.

d) La presión de servicio debe asegurar la correcta alimentación de los depósitos de consumo y en situación de funcionamiento existirá una presión mínima de 5 mca.

e) Para usos industriales y otros se justificarán las necesidades con una previsión mínima de 20 m³ por día y ha. salvo lo que disponga el Ayuntamiento en base a la documentación presentada.

f) Presión mínima, será de 1,5 atmósferas en el punto de abastecimiento a la vivienda o usuario más desfavorables.

g) Se deberá garantizar por el organismo suministrador, la calidad, caudal y presión acreditando los aforos en época de estiaje, capacidad, potabilidad (según lo establecido en el Decreto 17-1-1920) y su procedencia. En caso de utilizarse

aguas no potables para uso de riegos u otros servicios, se establecerán dos redes independientes.

h) Material de las conducciones, será del tipo que no pueda alterar la potabilidad del agua.

i) Diámetros, a efectos de cálculo de diámetros, se supondrá un consumo instantáneo máximo de 4 veces el medio. El diámetro mínimo admitido en la red general será de 100 mm. en conducciones de fibrocemento y 150 mm. en conducciones de fundición.

j) Esquema de la red, las redes de abastecimiento de agua serán malladas, estableciéndose los diámetros de forma que se obtenga el adecuado equilibrio hidráulico y contarán con el número de conexiones necesario para asegurar el abastecimiento de cualquier punto a partir de, al menos, dos posibles puntos diferentes de conexión

Únicamente podrán situarse en cola, con extremidad ciega, los ramales finales de distribución para acometida a parcelas.

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

l) Redes de riego e hidrantes: Se preverán los puntos de toma adecuados para el riego de zonas verdes y espacios libres. En la red general se dispondrán hidrantes para incendios, con diámetro no inferior a 100 mm.

La acometida será directa a la red y la dotación mínima será de 1 hidrante cada 25.000 m² y situados a distancias no mayores de 200 m. medidos en línea recta.

m) Separaciones de otros servicios, las separaciones entre la red de abastecimiento de agua y otros instalaciones serán como mínimo las siguientes, expresadas en cm.

TIPO DE CONDUCCIÓN	DISTANCIAS	
	HORIZONTALES	VERTICALES
ALCANTARILLADO	60	50
GAS	50	50
ELECTRICIDAD ALTA TENSIÓN	30	30
ELECTRICIDAD MEDIA TENSIÓN	30	30
ELECTRICIDAD BAJA TENSIÓN	20	20
TELÉFONO	30	-
ALUMBRADO	20	20

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

n) Valvulería:

- Válvulas de compuerta: serán de cierre elástico, Pt 10 atm. Unión brida-brida y cumplirá las siguientes especificaciones:

- Ausencia de tornillería de fijación de la tapa con el cuerpo de la válvula.

- Cuerpo: fabricado en fundición dúctil.

- Compuerta: fabricada en fundición dúctil recubierta enteramente de nitrilo.

- Eje de maniobra: acero inoxidable forjado en frío.

- Tuerca de maniobra: fabricada mediante aleación de cobre.

- Estanqueidad al paso del eje de maniobra: se realiza mediante 2 juntas tóricas de nitrilo.

- Revestimiento interior y exterior mediante empolvado epoxi con un espesor mínimo de 150 micras.

- Válvulas de retención. De muelle y pistón tipo Williams-hager, con las siguientes especificaciones:

- Cuerpo: hierro fundido ASTM A 126 Cl.B.

- Muelle: de acero inoxidable ASTM A 127.

- Disco: bronce ASTM B 62.

- Asiento: bronce ASTM B 62.

- Unión: brida-brida. Pn 16.

- Presión de trabajo: 16 atm.

- Zanja tipo: ver plano Abastecimiento.

- Aljibe: en caso de imposibilidad de poder suministrar caudal punta deberá de proveerse de la capacidad de almacenamiento necesaria para satisfacer la demanda.

- Protección cruce viales: se protegerá el cruce de calles y carreteras debidamente.

o) La red de distribución será mallada con llaves de paso para poder aislar los diversos anillos de la trama para reparaciones y mantenimiento.

p) Se completará con conducciones para riego, de dimensión mínima de 80 mm. que no contarán con más de tres bocas por ramal.

q) La dotación de agua se calculará con los siguientes indicadores:

- Equivalencia con otros según NTE.IFA.
- Estimación de caudal global aproximado de 250 l/ habitante y día.
- El margen de presiones en la red.
- Presión máxima: 6 kg/cm².
- Presión residual para tomas de edificios de 4 plantas: 3,5 Atm.

- Presión admisible en tuberías: 15 kg/m².

r) Para la conservación de la potabilidad del agua, se cumplirá lo dispuesto en el R.D. 1.423/82 de 18 de junio sobre Reglamentación Técnico-Sanitaria para el abastecimiento y control de calidad de las aguas potables de consumo público (B.O.E. 29 de junio) y las separaciones verticales y horizontales con otras redes deberán cumplir las distancias ya señaladas que son:

s) Distancias de seguridad de la conducción de agua potable.

TIPO DE CONDUCCIÓN	DISTANCIAS (M)	
	HORIZONTAL	VERTICAL
ALCANTARILLADO	0,60	0,50
GAS	0,50	0,50
ALTA TENSIÓN	0,30	0,30
MEDIA TENSIÓN	0,30	0,30
BAJA TENSIÓN	0,20	0,20
ALUMBRADO	0,20	0,20
TELÉFONO	0,30	

Estableciendo un tiempo máximo de renovación de agua en depósito: 2 días.

t) Protección de abastecimientos públicos de agua.

Se distinguen aquí los terrenos afectados por los perímetros de protección a las captaciones de abastecimiento urbano y las redes y depósitos de distribución de agua.

En este tipo de terrenos no podrá realizarse ningún tipo de actividad que pueda afectar a la calidad del agua que se destina para uso público. En concreto quedan prohibidas las actividades siguientes:

- Actividades Ganaderas.
- Actividades industriales calificadas como nocivas y/o peligrosas y/o insalubres.
- Vertederos e instalaciones de almacenaje o tratamiento de residuos.

- Instalaciones de depuración de Aguas residuales.

- Viviendas.

- Labores mineras.

- Actividades Agrarias.

Artículo 55. Saneamiento.

Se aplicará la siguiente regulación para todos los suelos edificables, excepto para aquellos en los que no se prevea su conexión a la depuradora municipal.

a) Los vertidos se ajustarán a las condiciones establecidas en la Reglamentación del vertido de aguas residuales vigente, estando totalmente prohibidos los pozos ciegos o balsas de sedimentación, autorizándose, en los casos previstos en estas Normas la ejecución de fosas sépticas y pozos filtrantes.

b) Se solicitará licencia municipal para efectuar las obras de vertido.

c) Los vertidos se ajustarán a la capacidad de depuración de la depuradora municipal y de los colectores generales. Esta capacidad queda establecida por los siguientes parámetros:

- DBOS 349 mg/l (Demanda Biológica de Oxígeno).
- DQO 600 mg/l (Demanda Química de Oxígeno).
- SS 422 mg/l (Sólidos en Suspensión).

d) Se controlará la naturaleza de los vertidos, y en caso de que se realice algún vertido que supere los parámetros anteriores, se realizará un tratamiento previo, a cargo de la propiedad.

e) La red deberá ser de tipo separativo, evacuándose las aguas residuales de las edificaciones de las parcelas a depuradora. Debiendo preverse en el proyecto la evacuación de las aguas pluviales.

f) Canalización: la canalización a utilizar en la acometida de aguas residuales deberán ser:

- Fibrocemento.
- PVC corrugado de rigidez circunferencial de 0,08 kg/cm² mm.

En las canalizaciones de aguas pluviales podrá utilizarse además de las anteriormente mencionadas tubería de hormigón en masa o armado enchufe vaso campana con junta de elastómero.

g) Zanja tipo: a definir en plano de detalle del proyecto de urbanización.

h) Entronque: el entronque de las redes se realizará mediante pozo de registro.

i) Arqueta de arranque de acometida: toda acometida deberá disponer de una arqueta de arranque, descrita en plano.

j) Trapas y accesorios: tanto las existentes en las redes de abastecimiento como de saneamiento deberán ser de fundición dúctil, normalizadas por el servicio y deberán cumplir la norma EN-124.

k) Pozos de registro: serán de planta circular de diámetro interior mínimo, de 80 cm. ejecutados en hormigón en masa H-200 y solera de hormigón en masa H-200 de 20 cm. de espesor.

l) Las redes de saneamiento deberán situarse bajo calzada, siempre que ésta exista, o en su defecto, en terrenos de dominio público legalmente utilizables y que sean accesibles de forma permanente.

m) La separación entre las tuberías de las redes de saneamiento y los restantes servicios, entre generatrices exteriores, será como mínimo:

0,50 m. en proyección horizontal longitudinal.

0,20 m. en cruzamiento en el plano vertical.

n) Las canalizaciones de saneamiento se situarán siempre a cota inferior de las de abastecimiento.

o) En todo caso, las conducciones de otros servicios deberán separarse lo suficiente como para permitir la ubicación de los pozos de registro de saneamiento. Ninguna conducción de otros servicios podrá incidir en un pozo de registro de saneamiento.

p) La profundidad de las redes de saneamiento será tal que permita, en la mayor medida posible, evacuar las aguas residuales de las propiedades servidas sin que éstas tengan que recurrir a bombeos.

q) Al objeto de facilitar la incorporación de las aguas residuales, las redes de saneamiento deberán tener carácter de ramificadas, no permitiéndose la intersección de conducciones.

r) Las redes de pluviales deberán verter a cauces de capacidad suficiente evitando el recoger grandes áreas en una sola salida. En este caso, se verterán a la red de drenaje natural.

s) La totalidad de las tuberías de las redes y acometidas de saneamiento deberán ser de sección circular, tanto interior como exteriormente. El material para los tubos de una red de saneamiento será de fibrocemento o de PVC corrugado de rigidez circunferencial de 0,08 Kg/cm² mm.

t) El diámetro mínimo se establece en 200 mm. en las conducciones de alcantarillado. Las conducciones de una red de fecales se han calculado para que trabajen en régimen de lámina libre con un llenado máximo del 75% de la sección para el caudal máximo de cálculo a evacuar.

u) Las conducciones de una red unitaria o de pluviales calcularán de forma que trabajen en régimen de lámina libre, con un llenado del 90% de la sección para el caudal máximo de cálculo a evacuar.

v) Las pendientes mínimas de las conducciones y las velocidades máximas admitidas a efectos del cálculo de una red de saneamiento, se establecen de la siguiente manera:

PENDIENTE MÍNIMA	MÁXIMA	ÓPTIMA	
3: 1000	7: 100	2: 100 / 7: 1000	
MATERIAL	VELOCIDAD MÁXIMA	VELOCIDAD MÍNIMA	VELOCIDAD DE CÁLCULO
HORMIGÓN	5 M/S	0,3 M/S	3 M/S

x) Para el cálculo hidráulico de las conducciones de saneamiento se utilizará la fórmula de Manning (de comprobada correlación con los resultados reales, aunque su origen teórico no sea estrictamente aplicable a tuberías).

$$i = \frac{n^2 v^2}{R_H^{1.33}}$$

i = pérdida de carga unitaria m/m.

n = coeficiente de rugosidad de la conducción.

v = velocidad del agua (caudal/sección mojada).

R H = Radio hidráulico (sección mojada/perímetro mojado) m.

Se tomará como coeficiente de rugosidad n = 0,014 (englobando en él todas las irregularidades propias de una conducción de saneamiento en servicio).

Artículo 55.1. Criterios de cálculo de las aguas pluviales.

Como premisa inicial debe fijarse que todas las redes pluviales se dimensionarán para precipitaciones con un Período de Retorno de 25 años.

a) Criterios de cálculo.

Debido a la complejidad de cálculo que supone la determinación de caudales de diseño en una red de aguas pluviales, se utilizará el método racional recogido en la publicación «Cálculo Hidrometeorológico de Caudales en Pequeñas Cuencas Naturales J.R. Témez M.O.P.U. 1978».

El método es aplicable a áreas de tamaño medio y pequeño, donde puede suponerse un reparto homogéneo y simultáneo de la precipitación sobre la totalidad del área considerada, y unas pendientes y características del suelo similares, de manera que no se produzcan grandes desfases entre los tiempos de retardo de unas subcuencas con respecto a otras.

El proyecto de urbanización justificará que el cálculo y diseño de la red de saneamiento son correctas y adecuadas para las necesidades de la zona.

b) Depuración y vertido.

1.- Se determina que el empleo de estaciones depuradoras por filtro biológico y pozo o zanja filtrante, se admitirá en áreas de vivienda unifamiliar cuando se encuentren a una distancia de un colector superior a 500 m.

2.- No se permite, en ningún caso, el vertido al terreno de aguas residuales sin depurar.

3.- Previamente a cualquier conexión al alcantarillado, deberá de instalarse un sistema de decantación de sólidos, para evitar que cualquier elemento extraño acceda a la red de saneamiento.

C). Red General.

- En casos especiales en los que la conexión del área objeto del Plan, su topografía y el régimen local de lluvias lo permitan, podrá realizarse exclusivamente una red subterránea única para aguas negras, evacuando las pluviales por la superficie, mediante la previsión de cunetas y pasos bajo calzadas, así como tramos enterrados de reducida longitud, cuando sea preciso.

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

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

d) Depuración de vertidos.

- El vertido podrá realizarse a un colector existente, a cauce público, al mar, y cuando pueda acreditarse la permeabilidad del suelo, sobre el propio terreno, en las condiciones en que el Ayuntamiento lo autorice, y siempre que se cumplimente lo estipulado en el siguiente punto.

- En el caso de vertido al terreno, siempre previa depuración, habrá de acreditarse las condiciones de permeabilidad mediante informe geológico, suscrito por técnico competente. Así mismo será preceptiva la plena justificación de que no existe peligro de degradación para los acuíferos existentes.

- En las zonas residenciales, se autorizará el empleo de sistemas individuales de depuración y vertido, exclusivamente para viviendas unifamiliares aisladas o agrupaciones de éstas, en una sola parcela de hasta 9 unidades, de acuerdo con la norma NTE/ISD del Ministerio de Fomento (antes MOPU). También podrá autorizarse este sistema para servir a edificaciones destinadas a otros usos, siempre dentro de zonas de vivienda extensiva y si el caudal del efluente es inferior al resultante de nueva vivienda.»

e) Relación con otros servicios.

En cuanto a las distancias a mantener con otros servicios se seguirá lo dispuesto en las normas tecnológicas de la edificación NTE-IFA.

Las canalizaciones de saneamiento se situarán siempre a cota inferior de las de abastecimiento.

f) Se ubicarán pozos de registro en:

- Inicios de ramal.
- Puntos de quiebro.
- Puntos de reunión de dos o más ramales.
- Puntos de cambio de diámetro de la conducción.
- En tramos rectos a la red, con distancias entre ellos no inferior a 40 m. ni superior a 60 m.

DIÁMETRO CONDUCCIÓN DE SALIDA	DIÁMETRO INTERIOR BASES	DIÁMETRO INTERIOR ALZADOS	ESPESOR DE PARED BASES	ESPESOR DE PARED ALZADOS
300	1.000 MM (*)	1.000 MM (*)	12 CMS.	12 CMS.

(*) Para altura de pozo inferior a 5 m.

Artículo 56. Red de distribución de energía eléctrica.

Las características de la red, conexión, así como los transformadores necesarios serán los marcados por la empresa suministradora Iberdrola, en función de las necesidades del Sector.

a) Los coeficientes básicos para el cálculo de la carga serán:

- 5.000W/Vivienda.
- 100 W/m² comercial.
- 16 W/ml. De vial o espacio libre iluminado.
- Coeficiente de simultaneidad: 0,45
- Factor de potencia: 0,85.

b) El trazado de las redes será subterráneo cuando discurran por zonas residenciales o comerciales y, en todo caso, discurrirán por espacios públicos.

c). Conexión y transporte. La disposición de energía eléctrica deberá ser garantizada mediante documento que acredite el acuerdo con la compañía suministradora.

d). Dotación. La dotación mínima por vivienda o local de 100 m² o fracción será de 3 kv. Para usos industriales, deportivos, etc. se justificarán las dotaciones necesarias en función de las instalaciones.

e). Redes y centros de transformación. Las líneas de distribución tanto para alumbrado público como para uso doméstico, serán subterráneas.

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

f). El proyecto de suministro de energía eléctrica, deberá de sujetarse a la normativa del Ministerio de Conselleria de Indústria»

g) Protección de redes eléctricas.

Ocupa las servidumbres que los vigentes reglamentos de alta y media tensión fijan para las redes de transporte y distribución, siendo los usos admitidos en este suelo los que fija dicho reglamento. Se adjunta documento.

Artículo 57. Red de alumbrado.

a) Se establece mediante lámparas de 250 W U.S.A.P., en báculos de 6 m. de altura situadas a una distancia de 20 m. formando una disposición de tresbolillo, garantizando un nivel luminoso de 32 lux con una uniformidad media de 0,46.

b) Los niveles de iluminación del sistema viario no serán inferiores a los siguientes:

TIPO DE VÍAS	ILUMINACIÓN LUX	FACTOR DE UNIFORMIDAD
DE PENETRACIÓN	25	0.30
COLECTORAS	20	0.30
SECUNDARIAS	15	0.20
PEATONALES	15	0.15

Artículo 58. Red de teléfono.

a) Según las Normas Técnicas de Telefónica, S.A.

b) El trazado de estas redes, que en todo caso discurrirá por espacios públicos, será siempre subterráneo cuando se trate de suelo urbano.»

Artículo 59. Red de televisión.

Debido a la situación de Bolulla, se recibe la señal de Televisión en mejores condiciones de la Sierra Helada de Alfaz del Pi. Esta señal se recibe en un punto del casco urbano y desde allí se distribuye por cable hasta los distintos domicilios del pueblo.

Todo ello según el Proyecto de Instalación de Teledistribución de TV por cable, promovido por la Diputación de Alicante y realizado por el Ingeniero T. Industrial Josep. S. Soliveres Sifre en julio de 1998. Para el resto del término existe una antena en el área de l'horta dels Ferrers frente al pueblo.

Se adjunta a continuación escrito informativo de lberdrola sobre las Distancias Mínimas de Seguridad desde nuevas edificaciones a Líneas Aéreas de A.T. (páginas 1 y 2).

Artículo 60. Protección del medio ambiente

a) Se solicitará autorización a la Confederación Hidrográfica del Júcar para el área dedicada a zona deportiva y de aparcamientos que se sitúan en zona de policía, margen del río Bolilla.

b) Se asignan a los usos de zona deportiva y aparcamientos unas superficies mayores de las necesarias según los estándares de aplicación, con el objeto de un mayor respeto al medio ambiente no asignando en zona de policía del cauce otros usos de carácter privado.

c) Queda totalmente prohibido el vertido de aguas y productos residuales al cauce público o al subsuelo.

d) Protección de aguas para abastecimiento público y privado.

Las condiciones de depuración y los límites de toxicidad se regularán según el Reglamento de Actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas (artículo 18), sin perjuicio del cumplimiento de otras legislaciones vigentes, tales como las de medidas correctoras de contaminación (orden de 14 de abril de 1980).

e) Estaciones depuradoras, fosas sépticas.

Las condiciones técnicas mínimas exigibles al proyecto y ejecución de las instalaciones depuradoras de aguas residuales o de efluentes procedentes de las instalaciones depuradoras están reglamentados por la resolución de 23 de Abril de 1969. «Normas Provisionales para el Proyecto y ejecución de las instalaciones depuradoras y de vertido de aguas residuales al mar de las costas españolas», y «Normas tecnológicas de la Edificación NTE//SD/1974». «Instalaciones de Salubridad: Depuración y vertido», aprobada por Orden del Ministerio de la Vivienda de 9 de enero de 1974.

- Cuando el efluente que proceda de la estación depuradora sea utilizado para riego, se ceñirá a lo dispuesto en la circular de la Comisión Central de Saneamiento B.O.E. de 10 de mayo de 1968 y en las normas y ordenanzas que el Ayuntamiento establezca en su caso.»

- Será de obligado cumplimiento el Decreto 317/1997 de 24 de diciembre del Gobierno Valenciano por el que se aprueba el Plan Integral de Residuos de la Comunidad Valenciana.

2.2.7. Clasificación de las licencias de obra.

Artículo 61. Obra nueva.

Proyectos de edificación o reedificación que requieren obras de cimentación, estructura y composición arquitectónica en parcelas de suelo urbano o urbanizable con las condiciones de solar del artículo 6 de la LRAU, los cuales supongan realizar el aprovechamiento urbanístico o

edificabilidad que le otorgue el Planeamiento general sectorial; viviendas, naves, almacenes, industrias, etc.

Artículo 62. Obra reforma.

Proyectos de intervención parcial en edificios existentes según la siguiente clasificación por edificabilidad.

- 1.- Que no aumenten su edificabilidad.
- 2.- Que incrementen su edificabilidad.
- 3.- En Suelo Urbanizable No Programado según la Disposición adicional séptima de la L.R.A.U.
- 4.- En Suelo No-Urbanizable según el artículo 10 de la L.R.A.U. y la Disposición adicional segunda de la Ley 4/1992.

Por grado de intervención:

A.- Rehabilitación integral que afecte a la configuración arquitectónica.

B.- Rehabilitación parcial que no afecte a la configuración arquitectónica ni a la estructura original por su estado de conservación estructural.

E1.- Con reforma y/o renovación de elementos estructurales y de cimentación o cubiertas que supone una modificación del estado de cargas.

E2.- Con mejoras y consolidación de elementos estructurales o cubiertas.

E3.- Sin intervención en los elementos estructurales, cubiertas y de cimentación.

Por su estado funcional:

I1.- Con reforma y modernización de instalaciones y/o cocinas.

I2.- Con reforma y modernización de instalaciones y/o cocinas.

Por su estado de acabados y carpinterías:

A1.- Con sustitución y/o reparación de revestimientos continuos, solados, alicatados, enlucidos, enfoscados, pinturas.

A2.- Con renovación y/o sustitución de carpinterías interiores y exteriores.

Artículo 63. Obras complementarias a la edificación principal.

1.- Las que computan edificabilidad; garajes, terrazas cubiertas, trasteros o almacenes, barbacoas, etc.

Son aquellas construcciones cubiertas y cerradas más del 50% de su superficie lateral y cuya altura de cornisa sea superior a 2,1 m. y su superficie construida es inferior a 35 m².

2.- Las que no computan edificabilidad; pérgolas, paelleros, tendedores, casetas de gas, goteo, depuradoras de piscina etc. cuya superficie construida cubierta no supere los 10 m².

Artículo 64. Obras de urbanismo.

Proyectos de urbanización y Obras Públicas que excluyen edificaciones que no sean subsidiarias de las infraestructuras afectadas por estas obras y que se ajustan a los artículos 57 al 60 de estas Normas.

Artículo 65. Obras deportivas.

Aquellas obras descubiertas o superficiales de carácter privado o público que no impliquen construcciones cerradas o cubiertas que consuman edificabilidad o aprovechamiento urbanístico.

Cerramientos de frontones, vestuarios, gradas y similares se consideran obras de nueva planta.

Artículo 66. Obras agrícolas.

Obras de nueva planta reguladas por la Ley del Suelo No Urbanizable, ajustadas a las ordenanzas de las Consellerías competentes en Agricultura y Medio Ambiente y al Artículo 2.C de las presentes Normas.

Artículo 67. Piscinas y balsas de riego.

Según el artículo 15 R de las Normas de Edificación.

Artículo 68. Obras de demolición.

Cuando se trate de demoliciones completas o importantes de edificación y existan riesgos para la seguridad de personas o inmuebles colindantes a criterio del técnico municipal se requerirá Proyecto y Dirección de Obra suscrito por técnico competente.

Artículo 69. Obras en construcciones fuera de ordenación.

Se estará a lo dispuesto en lo que disponga el R.P. En todo caso sólo se permitirán obras de conservación y reparación para evitar riesgos a la seguridad, salubridad y ornato público y que no rebasen las exigencias del deber normal de conservación.

Artículo 70. Obras provisionales.

Sólo se permitirán en Suelo Urbano o Urbanizable, debiéndose asociarse a la Licencia de Obras de reforma o cambio de actividad o de obra nueva las condiciones de provisionalidad autorizadas a un plazo máximo de 25 años o condición de erradicación y demolición de condiciones y usos para ajustarlas al nuevo planeamiento. Todo ello de acuerdo a la legislación aplicable LRAU y RP.

Artículo 71.- La solicitud de Licencia de Obras vendrá en todo caso descrita por una documentación técnica suscrita por Técnico competente, salvo cuando el Técnico Municipal estime que por tratarse de una Obra Menor, baste un compromiso de responsabilidad según el siguiente modelo:

Dº/Dª ...
con D.N.I./pasaporte ... con domicilio en ...

Tfno. ...

Declaro:

Bajo mi responsabilidad que las obras a las que se refiere la presente Solicitud de Licencia de Obra Menor, con número de expediente ..., por su pequeña cuantía serán realizadas por el que suscribe.

En Bolulla a ... de ... de ...

Fdo ...

Artículo 72. Las Licencias de Obra requerirán la siguiente documentación técnica y grado de participación de técnicos competentes según el siguiente escalafón:

1. Proyecto y Dirección de obra de Técnico Superior: Arquitecto o Ingeniero competente.

2. Proyecto y Dirección de Obra de Arquitecto y Dirección de Obra de Arquitecto Técnico

3. Proyecto y Dirección de Obra de Aparejador, Arquitecto o Ingeniero Técnico competente.

4. Proyecto reducido y Dirección de Obra de Técnico superior o medio competente.

5. Memoria Valorada de Obras con planos indicativos y presupuesto desglosado de obras. Por Técnico superior o medio competente.

6. Croquis acotado de la obra complementaria indicando su emplazamiento con especificación de distancias a lindes e indicando en obras de reforma su estado actual y reformado, con presupuesto desglosado. Realizado por el Contratista o responsable de la obra.

Artículo 73. La competencia del Técnico redactor y grado de documentación técnica a aportar será competencia del Técnico Municipal siendo de aplicación la Ley 12/1986 de 1 de abril, sobre atribuciones de los Arquitectos e Ingenieros Técnicos.

Artículo 74. Actos sujetos a licencia.

Procedimiento para su otorgamiento.

1. Todo acto de edificación requerirá la preceptiva licencia municipal.

2. Estarán sujetos igualmente a previa licencia los actos de uso del suelo y el subsuelo, tales como las parcelaciones urbanas, los movimientos de tierra, las obras de nueva planta, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, la demolición de construcciones, la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública y los demás actos que señalen los Planes. Cuando los actos de edificación y uso del suelo se realizaren por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.

3. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y planeamiento urbanísticos.

4. En las actuaciones asistemáticas, la licencia habrá de verificar también si el aprovechamiento proyectado se ajusta al susceptible de aprobación, debiendo procederse, en caso contrario, conforme a lo previsto en los artículos 187 a 190.

5. El procedimiento de otorgamiento de las licencia se ajustará a lo prevenido en la legislación del Régimen Local que resulte aplicable.

Artículo 75. Documentación de las solicitudes de licencia de obras.

A) Obra mayor (licencia urbanística).

1. Proyectos visados

2. Estudio de seguridad y salud visado

3. Hojas estadísticas

4. Cédulas de calificación (V.P.O.).

5. Fianzas (artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística).

6. Cesión notarial de viales.

7. Nombramiento de facultativos.

8. Recibo I.A.E. empresa constructora.

B) Obra menor o de reforma parcial.

1. Memoria valorada o similar.

2. Recibo I.A.E. empresa constructora.

Artículo 76. Plazo para el otorgamiento de licencias y caducidad.

Se estará a lo dispuesto en la disposición adicional cuarta de L.R.A.U., siendo como máximo el de 3 meses.

Desde la concesión de la licencia que comporten obras mayores de nueva construcción o las de intervención en edificios existentes, se establece un plazo de 6 meses para el inicio de las obras. Pudiéndose pedir una prórroga por causas justificadas por otros 12 meses de acuerdo al ordenamiento jurídico vigente. El ayuntamiento podrá iniciar el expediente de caducidad de licencia después de haberse cumplido los plazos anteriores sin haberse iniciado la obra.

Artículo 77. Otras licencias.

A) Licencia de parcelación.

En este caso se deberá aportar:

1. Plano de situación sobre vuelo a escala 1:2000 o plano catastral indicando partida, polígono y parcela.

2. Plano topográfico firmado por técnico competente, de información a escala 1:500 en el que se sitúen los lindes de la finca y se representen los elementos naturales y constructivos existentes, así como las determinaciones de los Planes de Ordenación vinculantes.

3. Plano de parcelación a escala 1:500

4. En suelo urbano, plano de situación de la finca sobre la Ordenación del Plan General.

5. Nota simple actualizada y original de las fincas objeto de parcelación expedido por el Registro de la Propiedad correspondiente. Si la finca o fincas no constaren inmatriculadas se indicará tal circunstancia y se acompañará título o títulos que acrediten el dominio.

6. Abono de los Tributos correspondientes.

En estos casos, el técnico Municipal solicitará la documentación técnica oportuna y valorará las obras descritas.

B) Habilitación de locales para vivienda.

C) Ampliación de viviendas, locales o almacenes.

D) Terrazas a nivel del terreno.

E) Cerramientos de solares.

F) Terrazas elevadas sobre la rasante del terreno.

G) Vallado de parcelas.

H) Pavimentos y firmes exteriores.

I) Movimientos de tierra, desmontes y terraplenados.

J) Captación de aguas subterráneas.

K) Fosas sépticas.

L) Cambios de cubiertas.

M) Cambios en revestimientos de fachadas.

N) Modificaciones de huecos y sustitución de carpinterías en fachadas.

Artículo 78. Documento de cesión de terrenos destinados a viales públicos en suelo urbano, con carácter previo a la concesión de licencia urbanística, para cerramiento de finca urbana.

La cesión de terrenos destinados a viales públicos en suelo urbano se harán como norma general en Escritura Pública. Excepcionalmente cuando devenga imposible materializar la cesión en Escritura Pública, se empleará el modelo que se describe a continuación. Este modelo es orientativo pudiendo ser modificado por el Ayuntamiento por causas debidamente justificadas.

La documentación a aportar para cuando no se realice en documento público será la siguiente:

1. 4 Copias de planos topográficos firmados por técnico competente, de información a escala 1:500 en el que sitúen

los lindes de la finca y se representen los elementos naturales y constructivos existentes, así como las determinaciones de los Planes de Ordenación vinculantes, la superficie bruta y neta de la parcela y la superficie a ceder.

2. Planos del Plan General donde se especifique la cesión a efectuar.

3. Copia de la escritura de la propiedad.

4. Nota simple original y actualizada.

5. Número de Referencia Catastral.

6. En su caso, poderes para efectuar las cesiones.

El que suscribe, D/Dª ...

mayor de edad, con D.N.I. número ... con domicilio a efectos de notificación en ... en su propio nombre y derecho (o representación legal de la mercantil ... con domicilio social en ... y CIF número ...

Comparece ante el Ayuntamiento de Bolulla y como mejor en derecho proceda,

Expone.

Primero: que es titular dominical de una parcela, perteneciente al suelo urbano del Municipio de Bolulla, según viene calificada en su Plan General de Ordenación Urbana, y situada en la C/ ... número ...

Segundo: que dicha finca le pertenece en virtud de ... (herencia, donación, compra-venta, etc...) según documento público expedido en fecha ante el Sr. Notario ... número de protocolo ... e inscrita en el Registro de la Propiedad de ..., al Tomo ... Libro ... Folio ... Finca número ...

(En caso de no poseer documento público, se reseñará si la titularidad proviene de herencia, documento privado u otros análogos).

Tercero: que, habiendo solicitado licencia urbanística, según las características determinadas en la normativa del Plan General, y que efectúa en este acto, por el presente documento adquiere el compromiso ante el Ayuntamiento de Bolulla, de cumplir las siguientes.

Estipulaciones.

I.- Que en este acto cede al Ayuntamiento de Bolulla, de forma gratuita y libre de gravámenes y cargas los terrenos de su propiedad destinados al vial público, de acuerdo con las alineaciones oficiales.

II.- Todo ello en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 20 del R.D.L. 1/92 de 26 de junio, Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y el artículo 46 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por el R.D. 3.288/1978 de 25 de agosto.

III.- En el cumplimiento de lo dispuesto en el TRLS-92, adquiero el compromiso de que si se realizaren futuras transmisiones del inmueble o de la finca de mi propiedad, se hará constar a los futuros adquirentes, la existencia del presente documento de cesión a favor del Ayuntamiento, a los efectos legales que procedan.

Y para que así conste y en prueba de conformidad, suscribo el presente, en duplicado ejemplar, en Bolulla, a ... de ... de... quedando una copia en mi poder y otra en el del Ayuntamiento.

Ante el Secretario Municipal.

Fdo. ... Fdo ...

D.N.I. ...

Artículo 79. Desarrollo, ejecución y revisión del planeamiento.

79.1.- Disposiciones generales.

1. Objeto. EL Plan General de Ordenación Urbana de Bolulla tiene por objeto la total ordenación urbanística del término en consideración a los objetivos descritos, al análisis crítico del Planeamiento anterior y alas afecciones de legislación y al modelo de desarrollo sostenible propuesto.

2. Función. Para todo el término contiene la ordenación estructural que define el modelo territorial propuesto, estableciendo una red primaria de reservas de suelo para uso dotacional público. Para todo el suelo urbano, el consolidado y los ensanches propuestos, el Plan general contiene una ordenación pormenorizada con alineaciones, aprovechamientos, tipos de edificación y regulación de usos, jardines, viales y equipamientos.

3. Vigencia. 10 años.

4. Obligatoriedad. Cualquier actuación sobre el territorio de Bolulla queda sujeta a la legislación urbanística y

demás normas, órdenes y decretos aplicables en la comunidad valenciana incluyéndose la de este Plan.

5. Interpretación. Todas las Normas referidas deben interpretarse de acuerdo a su contenido y con los fines y objetivos del modelo de desarrollo territorial propuesto. Tanto para lo no previsto por el Plan como para sus posibles contradicciones con la legislación de afección primarán los intereses generales sobre los particulares en este término municipal, y en interés de los espacios dotacionales públicos sobre los lucrativos privados. En caso de contradicciones, tanto en este plan como en instrumentos y actos de gestión, entre los planos y la parte escrita, prevalecerá esta última.

79.2.- Modificación y revisión del Plan General.

6. Revisión.

Se entiende por Revisión del Plan General, la alteración de su contenido como consecuencia de la adopción de nuevos criterios respecto de:

a) La ordenación estructural definida en el plan por adopción de un nuevo modelo territorial general.

b) Circunstancias de carácter demográfico, económico o social que incidan en la ordenación propuesta.

c) Cuando se replanteen clasificaciones de suelo no urbanizable en mayor cuantía a la determinada como límite por el apartado 3 del artículo segundo de la Ley SNU-4/92.

d) Cuando se demande justificadamente la necesidad de crear suelo urbanizable residencial turístico.

7. Modificación.

Se entiende por Modificación del Plan General la alteración singular de alguno o algunos de los elementos que lo integran.

No se considerará modificación del Plan:

a) Los cambios en las previsiones establecidas por este para el suelo urbano con ordenación pormenorizada desarrollados por un Plan Parcial siempre que se cumpla lo contenido en el artículo 54.2 de la LRAU. Permittedose la redacción de Estudios de Detalle que puedan modificar la ordenación propuesta por el Plan, con el límite fijado en la legislación urbanística.

b) Variaciones en las previsiones que vengan motivadas por cambios de escala planimétricos o por ajuste en las mediciones reales sobre el terreno, que no alteren en más o en menos un 5% las cifras establecidas en el plan.

c) La aprobación de ordenanzas municipales para el desarrollo o aclaración interpretativa de determinados aspectos del plan, se hallen o no previstas en estas normas, siempre que no las contradigan o desvirtúen.

Será de aplicación en todo su contenido el artículo 55 de la LRAU-6/94

Serán motivo de modificación, la aparición de yacimientos arqueológicos no protegidos en el presente plan.

79.3.- Ejecución del planeamiento.

Respecto al Suelo Urbano, el Plan General define unos ensanches que se pretenden desarrollar dentro de los 10 años de vigencia del Plan, al mismo tiempo obtener los terrenos para la ejecución de viales, zona deportiva, áreas de juego contiguas a la escuela y pequeños jardines o espacios verdes en rotondas o enclaves viarios y por último la transformación del sector urbano de la carretera en el Ensanche 1, en una vía alameda con aparcamientos y árboles a ambos lados.

La gestión de estos Ensanches se define concisamente en las fichas de gestión adjuntas, distinguiéndose el ensanche 3 respecto al 1 y 2 en que a diferencia de los otros, este por no necesitar cesión de viales y estar urbanizada la calle frente a este sector, las actuaciones serán aisladas y obtendrán licencia de obras inmediata condicionada a la conexión de los servicios urbanísticos a los solares que se obtengan, no siendo exigible en este caso el 10% de aprovechamiento urbanístico.

En los demás ensanches, no sucede lo mismo, se establece un plan de desarrollo de las unidades de ejecución con el fin de garantizar la ejecución completa y correlativa de los viales y dotaciones previstas.

La secuencia será la siguiente:

- En los tres primeros años se desarrollarán los ensanches 2 y 3, no otorgándose licencias hasta no estar completada completamente las cesiones del vial proyectado en esta área, entre la calle Calvari y el número 1 de la calle Raval de

Dalt, expropiando y demoliendo un garaje declarado fuera de ordenación en el presente Plan.

- En los 5 primeros años se desarrollarán de forma simultánea el ensanche E1 y las unidades de ejecución número 1, 2 y 3 del Ensanche E2, este último permitirá obtener los suelos dotacionales y urbanizar un vial de 8 m de enlace con la carretera CV-715 mediante una rotonda. Para conectar la trama urbana del casco urbano consolidado con el E1 se prolongará la calle del Raval donde se sitúa la Escuela y expropiando y demoliendo parcialmente el número 7 de la calle del Raval de Dalt.

- En los 10 años de vigencia del Plan General se desarrollarán las unidades de ejecución que se determinen en el Ensanche E1, lo que permitirá enlazar la prolongación de la calle Raval de Baix con la carretera en la rotonda frente a la zona deportiva formándose un nuevo acceso al casco urbano.

- Durante toda la vigencia del Plan se obtendrán por expropiación o compraventa el resto de terrenos clasificados como zona deportiva, que todavía no son de propiedad municipal, de modo que en los primeros cuatro años se construya la rotonda, la alameda y los aparcamientos. En los cuatro años siguientes se construyan dos pistas de tenis, y en los últimos dos años se construyan las piscinas, la pista polideportiva y la de baloncesto.

Respecto al Núcleo Urbano Consolidado se desarrollarán; primero el Proyecto de renovación urbana definido en el Plan durante los cuatro primeros años y la rotonda y área verde colindante del acceso norte al pueblo desde la carretera, obteniéndose por expropiación o compraventa los terrenos necesarios.

Durante los 10 años de vigencia del Plan se adquirirán por compraventa o expropiación los terrenos colindantes al área recreativa «Els Xorros» en la partida El Matapoll, hasta el río para emplazar aparcamientos y hasta alcanzar la cresta de la montaña, con lo que se posibilitará la ampliación del área recreativa y su consolidación como Dotacional Público, Equipamiento asistencial. En este propósito se desarrollarán proyectos de reforestación, instalaciones y equipamiento que mejoren y amplíen la capacidad actual del área.

En Suelo No-Urbanizable:

Durante la vigencia del Plan se adquirirán por compraventa o expropiación los terrenos contiguos a la zona deportiva para completar el sector que delimita el Plan.

Se continuarán desarrollando planes y proyectos de mejora y modernización del medio rural, potenciando la agricultura, riego por goteo, mejoras en caminos, electrificación rural, selección de cultivos, técnicas agrícolas, etc.

En Suelo No-Urbanizable Protegido:

Se promocionarán Proyecto y Estudios de las áreas clasificadas de protección arqueológica y las incluidas en el Catálogo del Plan, proponiéndolo a las administraciones competentes.

También se propondrá ampliar el catálogo a las edificaciones rurales y elementos significativos del patrimonio rural mediante estudios monográficos específicos.

Respecto a las sendas y pequeños recorridos (PR) se realizarán estudios y proyectos para su recuperación en coordinación con la Conselleria de Medio Ambiente.

Artículo 80. Objetivos de los programas para el desarrollo de actuaciones aisladas e integradas en suelo urbano.

Tal y como se recoge en el artículo 30 de la L.R.A.U., los programas deben cubrir los siguientes objetivos imprescindibles:

- La conexión e integración con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes.

- Suplementar las infraestructuras y espacios públicos o reservas dotacionales en lo necesario a fin de mantener los niveles de calidad, cantidad o capacidad de servicio existentes.

- Urbanizar completamente la Unidad de Ejecución objeto del Programa y realizando las obras públicas complementarias, con sujeción a plazos pormenorizados (ver el Convenio Urbanístico).

- Obtención gratuita en favor de la Administración de los suelos, destinados a viales, áreas verdes y equipamientos no-lucrativos según el Planeamiento municipal.

- Opcionalmente, si así se decide, la obtención gratuita en favor de la Administración actuante del aprovechamiento que exceda del 90% del aprovechamiento tipo.

Artículo 81. Documentación, contenido y determinaciones de los programas de actuación en unidades de ejecución.

Se estará a lo dispuesto en la legislación autonómica vigente LRAU-6/94 y RP-D201/98 teniéndose en consideración la promoción pública de los programas como opción general y excepcionalmente la iniciativa privada.

Artículo 82. Plazos y licencia condicionada a completar la urbanización.

1.- Las licencias de nueva construcción o de ampliación o de reforma de edificios existentes, que se refieran a finca o no tenga la calificación de solar, según los artículos 73 y 74 de la LRAU, se otorgarán condicionadas a la ejecución de las obras de urbanización, cuando concurren las siguientes circunstancias:

A) Que el elemento de urbanización que falta no sea uno de los siguientes:

- a) Acceso rodado.
- b) Abastecimiento de aguas.
- c) Evacuación de aguas.
- d) Red eléctrica.
- e) Dotaciones.
- f) Red telefónica.

B) Que se asegure la ejecución simultánea o sucesiva de la urbanización, el plazo que no exceda de tres meses desde la terminación de la edificación, mediante la constitución de caución en metálico o fondos públicos depositados en la Alcaldía o en la de la Corporación Local, aval bancario o hipoteca. La garantía no será de cuantía inferior al importe calculado de las obras de urbanización pendientes imputables al solicitante y a este fin en el procedimiento de otorgamiento de la licencia, los Servicios Técnicos Municipales informarán sobre estos extremos a la vista del correspondiente Proyecto de Urbanización.

2.- Mientras la garantía no esté constituida y acreditada en el procedimiento municipal, la eficacia de la licencia quedará demorada sin perjuicio de que corran los plazos de la iniciación y ejecución de las obras o instalaciones.

Como obligación derivada de una solicitud de licencia de edificación, el proyecto de obras de urbanización podrá tramitarse conjuntamente con la licencia de edificación. Dicho documento técnico deberá ser independiente del de edificación, con especificación detallada de las características y especificaciones y presupuesto de las obras de urbanización. En el caso de que la obra de urbanización fuere de pequeña importancia, el Ayuntamiento podrá no exigir proyecto de Urbanización bastando, en este caso, la especificación en Memoria valorada de las características de las obras.

Cesión gratuita de terrenos.

En todo caso será requisito indispensable para el otorgamiento de Licencia de primera ocupación, que se haya cumplido la obligación de cesión gratuita de terrenos según la LRAU, de forma que el Ayuntamiento pueda ocupar inmediatamente, si no lo hubiera hecho con anterioridad los terrenos.»

Artículo 83. El urbanizador.

Preferentemente el Urbanizador será el propio Ayuntamiento. Por gestión directa desarrollando las unidades pormenorizadas por el Plan General.

Excepcionalmente la responsabilidad de urbanizar recaerá en un particular, seleccionado como Urbanizador en pública competencia al aprobar el programa y según el convenio urbanístico estipulado en éste. La forma de gestión del programa, será en este caso indirecta.

Responsabilidad del urbanizador.

El coste de las inversiones, instalaciones, obras para ejecutar el programa, será garantizado y financiado por el Urbanizador responsable de la Actuación, quién podrá repercutirlo en la propiedad de los solares resultantes. Estos aspectos se desarrollarán en el programa.

Corresponderá al Urbanizador redactar el correspondiente proyecto de urbanización.

Artículo 84. Garantías de urbanización.

Según estipule el Ayuntamiento, con el fin de asegurar el cumplimiento de sus previsiones, a través de una garantía (financiera o real), prestada y mantenida por el adjudicatario seleccionado como urbanizador, por el importe mínimo que

reglamentariamente se determine y que nunca excusará la prestación de aval o fianza por valor mínimo del 7% del coste de urbanización previsto. Salvo que acredite la titularidad suficiente de terrenos que sirvan de garantía.

Artículo 85. Relaciones entre el urbanizador, los propietarios y la administración. Relaciones con los propietarios.

Según se estipule en la Proposición Económico-Financiera, del adjudicatario seleccionado como urbanizador cuando no sea el propio Ayuntamiento el urbanizador.

Artículo 86. Relaciones entre el adjudicatario particular y la administración.

Según estipule el Ayuntamiento en base a lo formulado por el adjudicatario seleccionado como Urbanizador.

Artículo 87. Disciplina urbanística.

a) Se tendrá especialmente en consideración el nuevo Código Penal. Ley Orgánica 10/95 de 23 de noviembre (B.O.E. 281 de 14 de noviembre de 1995), que contiene una regulación de los delitos relativos a la ordenación del territorio y la protección del patrimonio histórico y del medio ambiente. Artículos 319 al 340.

b) En cuanto a la competencia.

Conforme a la disposición Adicional Decimoprimer (de la Ley 10/1998 de diciembre D.O.G.V. 31 de diciembre de 1998) corresponderá al Alcalde imponer las multas con infracciones urbanísticas y la cuantía máxima de estas será de 10 millones de pesetas y la Conselleria competente en materia de urbanismo hasta 1.200 millones de pesetas y el Gobierno Valenciano hasta 2.000 millones de pesetas. Corresponderán a la Hacienda Municipal los ingresos derivados de aquellas multas por infracción urbanística que impongan los Órganos de la Generalitat Valenciana, como consecuencia de propuestas formuladas y tramitadas por el Ayuntamiento que requiera la aprobación de la Generalitat.

c) En cuanto al procedimiento

A falta de regulación autonómica hay que estar a lo dispuesto en la Legislación Estatal, concretándose en la Ley del Suelo de 9 de abril de 1976 que ha recobrado su vigencia tras la Sentencia del Tribunal Constitucional sobre el TRRS. y en el R.D. 2.187/78 de 23 de junio de Disciplina Urbanística. Capítulo segundo de las diferentes infracciones y sus sanciones. Artículo 66 al 94.

d) Se estará a lo dispuesto en la Ley 1/1997, de 21 de febrero de la Generalitat valenciana. Régimen sancionador en materia de vivienda, y al Decreto 78/1996 de 16 de abril del Gobierno Valenciano, por el que se regulan las cuantías de las multas previstas en el TRLS-92.

e) Esquema de procedimiento:

Actuaciones previas: artículo 21.1.K de la ley 7/1985 de Bases del Régimen Local.

Suspensión de obras: iniciar expediente sancionador: artículo 134 del Texto Refundido de la ley del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado R.D. 1.346/1976 de 7 de abril y artículo 15 del Reglamento del procedimiento para el ejercicio de la potestad sancionadora.

Responsables de la infracción urbanística: artículo 264 del R.D. 1/1992 artículo 8 R.D. 1.398/1993 de 4 de agosto.

Sanciones: artículo 13 del de agosto R.D. 1.398/1993 de 4 de agosto.

Tipificación sanciones: Reglamento de la Disciplina Urbanística R.D. 2.187/1978 de 23 de junio. Artículo 62 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Restauración del orden urbanístico: Disposición Adicional Novena de la ley 6/1994 de la G.V. y el artículo 61 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Resumen expediente sancionador: artículo 21.1.k de la Ley 7/1985 de Bases del Régimen Local. Artículo 29.4 y 5 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Artículo 88. Intervención del uso del suelo y de la edificación. Disposiciones generales.

a) Régimen urbanístico de la propiedad del suelo.

El régimen urbanístico de la propiedad del suelo, viene definido en la Ley 6/98 y en el capítulo primero del título tercero de LRAU y se define a través de la clasificación del suelo según su régimen jurídico dividiéndolo en zonas sometidas a régimen uniforme.

b) Clasificación.

El territorio ordenado por el plan general se clasifica a los efectos del Régimen Jurídico del Suelo en:

Suelo urbano. Tienen la consideración de suelo urbano, los terrenos que el plan clasifica como suelo urbano y que cumplen las condiciones establecidas en el artículo 6.1. de la LRAU. y el artículo 8 de la Ley 6/98.

Suelo urbanizable. En este Plan no se considera Suelo Urbanizable salvo el que se obtenga vía modificación puntual.

Su desarrollo se realizará en régimen de Actuaciones integradas, considerando como tal la obra pública de urbanización conjunta de dos o más parcelas, realizada de una sola vez o por fases, conforme a una única programación.

Suelo no urbanizable.

Forman parte del suelo no urbanizable aquellas áreas del término municipal que no se destinan por el plan a ser objeto de la actividad urbanizadora, sino a las actividades correspondientes al medio rural.

c) Clasificación del suelo.

Por su función en la ordenación del territorio, el Plan General califica el suelo en distintas zonas.

Son zonas aquellos suelos sometidos a régimen urbanístico y edificatorio uniforme, para los que el Plan General regula las condiciones a las que habrán de someterse las edificaciones y los usos que albergasen.

d) Ordenación estructural.

Para todo el término municipal, el plan contiene la ordenación estructural o red primaria que está compuesta por las infraestructuras y dotaciones que aún cuando no estén al servicio de toda la población sino de un sector concreto de ella, sin embargo, tienen un papel condicionante de la estructura urbana o de la futura estructura urbana.

La red primaria o estructural de dotaciones públicas del Plan General, de acuerdo con lo contenido en el apartado 2 del artículo 17 de la LRAU, lo constituyen:

a) El parque público en proporción no inferior a media hectárea por millar de habitantes.

b) Equipamientos y redes de transporte con carácter supramunicipal.

c) Infraestructuras, espacios libres, jardines etc. que por su contenido específico, sus dimensiones o su posición estratégica, integran o hayan de integrar la estructura del desarrollo urbanístico de todo el territorio ordenado.

d) Terrenos dotacionales de reserva en suelos urbanizables no pormenorizados.

e) Vías públicas e infraestructuras que presten servicio y comunicación a las dotaciones anteriores.

e) Alcance de las determinaciones del plan.

Suelo urbano.

En el suelo urbano, el plan precisa la ordenación en forma detallada, mediante trazado de los espacios viarios y la fijación de las condiciones de la edificación y de los usos, siendo en consecuencia de inmediato y directo cumplimiento.

Suelo urbano con ordenación pormenorizada. Ensanches. Es suelo de nueva creación en el que el plan establece de forma pormenorizada una ordenación con sus alineaciones, definición de usos y volúmenes etc. de forma que resulte innecesario, salvo modificación de la ordenación, la elaboración de un plan parcial.

Suelo no urbanizable.

En el suelo no urbanizable se establecen las normas mínimas de defensa contra la urbanización y edificación de conformidad como la Ley del Suelo no Urbanizable y se delimitan zonas de protección especial.

f) Facultades.

En los terrenos clasificados por el plan como suelo no urbanizable, no podrán realizarse actos de uso y disposición que los precisos para la utilización o explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga de que sean susceptibles los terrenos conforme a su naturaleza, así como los usos y obras autorizados por el presente plan según las distintas categorías de suelo no urbanizable establecidas.

g) Régimen de protecciones

Además de la calificación como suelos protegidos de determinadas áreas de Suelo no Urbanizable, deberán ob-

servarse las siguientes limitaciones establecidas por la legislación sectorial:

- Carreteras.
- Vías pecuarias.
- Redes de electrificación.
- Sistema hidrográfico.
- h) Régimen del suelo urbano.

1.- Derechos básicos. Artículo 13 Ley 6/98. Los propietarios de suelo urbano.

Los propietarios de suelo urbano tienen el derecho a completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares y a edificar éstos en las condiciones que en cada caso establezca la legislación urbanística y el planeamiento.

2.- Deberes básicos. Artículo 14 ley RSV-6/98. Deberes de los propietarios de suelo urbano.

2.1.- Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado por la urbanización deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que los mismos alcancen - si aun no la tuvieran - la condición de solar y edificarlos en plazo si se encontraran en ámbitos para los que así se haya establecido por el planeamiento y de conformidad con el mismo.

2.2.- Los propietarios de terrenos de suelo urbano que carezcan de urbanización consolidada deberán asumir los siguientes deberes:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya en el ámbito correspondiente, a efectos de su gestión.

c) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al 10 por 100 del aprovechamiento del correspondiente ámbito; este porcentaje, que tiene carácter de máximo, podrá ser reducido por la legislación urbanística. Asimismo, esta legislación podrá reducir la

participación de la Administración actuante en las cargas de urbanización que correspondan a dicho suelo.

d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

e) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.

f) Edificar los solares en el plazo que, en su caso, establezca el planeamiento.

Artículo 89. Valoraciones.

Reglas y criterios de aplicación según la ley RSV-6/98.

2.2.9.- Normas de carácter estructural.

Son todos los artículos de las presentes Normas Urbanísticas excepto los del:

- Suelo Urbanizable no Pormenorizado-Ensanches (2.2.2) artículos 3 al 29.

- Normas de Urbanización (2.2.6) artículos 57 al 60 los cuales podrán revisarse a medida que evolucione la legislación técnica y sectorial.

- Normas de gestión y disciplina urbanística (2.2.8) artículos 79 al 87 que se condicionan a la evolución de la legislación autonómica que desarrolle o modifique la LRAU y su RPCV.

2.2.10. Normas de la ordenación pormenorizada.

Son los artículos 3 al 29, 57 al 60 y 79 al 87. De las Normas Urbanísticas de este Plan.

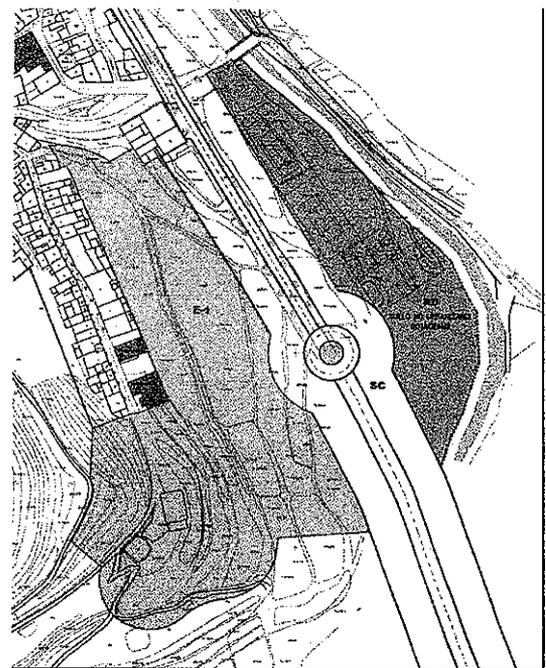
2.3.- Fichas de planeamiento y de gestión.

Fichas de planeamiento de los ámbitos de desarrollo urbano y urbanizable pormenorizado y no pormenorizado.

ENSANCHES RESIDENCIALES	SUP. SECTOR Nº	USOS GLOBALES	USOS INCOMPATIBLES	TIPOLOGÍAS
E1	19.250,38	1, 2, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 15,	3, 4, 12, 14, 16, 17	UA - UP - UF DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO
E2	5.076,60	1, 2, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17	3, 4 (2ª CATEGORÍA), 12, 14, 16, 17	MD DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO
E3	1.940,33	1, 2, 4 (1ª CATEGORÍA), 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 15, 16, 17	3, 4 (2ª CATEGORÍA), 12, 14, 16, 17	MD

Fichas de gestión:

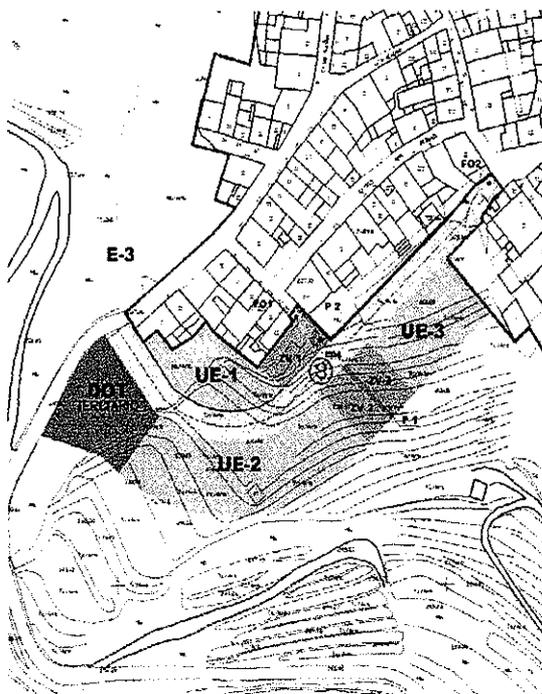
ENSANCHE-1



Nombre o Código:	E1 Nuevo acceso al pueblo		Área de Reparto: AR1
1.- PLANEAMIENTO			
1.1.- Delimitación: Ordenación estructural			
1.2.- Superficie:		19.250,38 m ²	
1.3.- Zona de ordenación urbanística:		Viviendas Unifamiliares	
1.4.- Uso: Residencial		Nº viviendas: (31 viv/ha)	59
Podrá aumentarse sin aumento de la edificabilidad para viviendas para jóvenes y VPO hasta 50 viv/ha.			
1.5.- Tipología:		UA, UP y UF. Unifamiliares aisladas, pareadas y en fila	
1.6.- Edificabilidad:		I.EB: 0,55 m ² /m ² s	I.ER: 0,495 m ² /m ² s
		10.587,71 m ²	9.528,94 m ²
			I.ET: 0,055 m ² /m ² s
			1.058,77 m ²
1.7.- Ordenación pormenorizada según PAI			
1.8.- Cesión para dotaciones: (45,0%)		8.662,67 m ²	
De la red secundaria (35,5%)		RV + AV ≥ RPCV (25,5%)	4.908,85 m ²
		ZV: ≥ RPCV (10%)	1.925,03 m ²
De la red primaria (9,5%)		EQ: ≥ RPCV (9,5%)	1.828,79 m ²
2.- GESTIÓN: Clasificación del Suelo <input type="checkbox"/> Urbano <input checked="" type="checkbox"/> Urbanizable			
2.1.1. Aprovechamiento tipo residencial		2.1.2. Aprovechamiento tipo terciario	
0,55x0,9 m ² /m ² s		0,55 x 0,1 m ² /m ² s	
2.2.- Condiciones de programación:		Criterios:	
MEDIANTE UNA O VARIAS UNIDADES DE EJECUCIÓN		SI EL PLAN PARCIAL ESTABLECE VARIAS UNIDADES DE EJECUCIÓN SERÁ PRIMERO EL DESARROLLO DE LAS UNIDADES MAS PRÓXIMAS AL CASCO URBANO, DE MANERA QUE LA CONEXIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS Y PROLONGACIÓN DE REDES EXISTENTES SE PRODUZCA POR TRAMOS COMPLEMENTARIOS.	
2.3.- Condiciones de Integración y Conexión:			
Estructurales:	De conexión:	LA RED VIARIA DE LA RED SECUNDARIA SE ADAPTARÁ A LAS SENDAS Y CAMINOS PREEXISTENTES Y SE CONECTARÁ CON LAS CALLES DE LA ESCUELA Y EL RAVAL DE DALT. SE CONECTARÁ CON LAS INFRAESTRUCTURAS URBANAS.	
	De dotación:	ART. 53 APARCAMIENTOS 1 plaza/100 m ² construidos ART. 54 AGUA POTABLE 250 l/habitada ART. 55 SANEAMIENTO 150 l/habitada. Conexión a la EDAR existente ART. 56 PLUVIALES. Vertido al río Bouleia ART. 57 ENERGIA ELECTRICA 0,60Kw/ha/h o 20m2 construido ART. 58 ALUMBRADO PUBLICO ART. 59 TELEFONO ART. 60 TELEVISION ART. 61 PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE	
Afecciones:	Servidumbre de carreteras CV-715 Edificio fuera de ordenación que hay que demoler e integrar su espacio al sistema viario Rotonda en la CV-715 a cargo del sector		

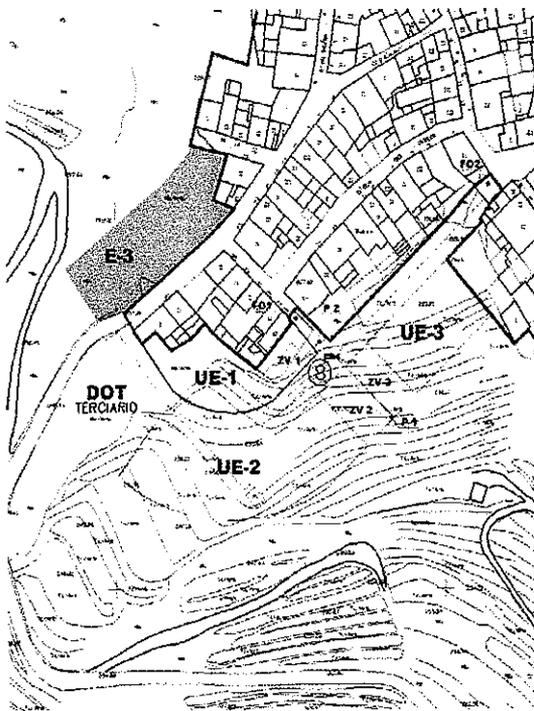
Nombre o Código:	E2 C/ En Proyecto		Área de Reparto: AR2
1.- PLANEAMIENTO			
1.1.- Delimitación: Ordenación estructural			
1.2.- Superficie:			5.076,60 m²
1.3.- Zona de ordenación urbanística : Viviendas Plurifamiliares			
1.4.- Uso: Residencial			Nº viviendas: (75 viv/ha) 38
1.5.- Tipología: MD: Manzana cerrada MD: Edificación entre medianeras			
1.6.- Edificabilidad:		IEB: 0,75 m ² /m ² s 3.807,45 m ²	IER: 0,675 m ² /m ² s 3.426,71 m ²
1.7.- Ordenación pormenorizada			
1.8.- Cesión para dotaciones: (45,45%)			
De la red secundaria		(26,065%)	RV + AV : ≥ RPCV (26,065%) 1.233,61 m ²
			ZV: ≥ RPCV (7,698%) 524,43 m ²
De la red primaria		(11,69%)	EQ: ≥ RPCV (11,69%) 685,34 m ²
2.-GESTION: Clasificación del Suelo <input type="checkbox"/> Urbano <input checked="" type="checkbox"/> Urbanizable			
2.1.1. Aprovechamiento tipo residencial		2.1.2. Aprovechamiento tipo terciario	
0,75x0,9 m ² /m ² s		0,75 x 0,1 m ² /m ² s	
2.2.- Condiciones de programación:		Criterios:	
MEDIANTE TRES UNIDADES DE EJECUCION		SERÁ PRIMERO EL DESARROLLO DE LAS UNIDADES MAS PROXIMAS AL CASCO URBANO UE1 Y UE3, DE MANERA QUE LA CONEXIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS Y PROLONGACION DE REDES EXISTENTES SE PRODUZCA POR TRAMOS COMPLEMENTARIOS	
UE1.-1.104,45 m ²			
UE2.-2.662,55 m ²			
UE1.-1.309,60 m ²			
2.3.- Condiciones de Integración y Conexión:			
Estructurales:	De conexión:	LA CALLE EN PROYECTO SE CONECTARÁ CON LAS CALLES D'ALACANT Y DE LA PALERA. SE CONECTARÁ CON LAS INFRAESTRUCTURAS URBANAS POR PROLONGACION DE LAS EXISTENTES	
	De dotación:	ART. 53 APARCAMIENTOS 1plaza/100 m ² construidos ART.54 AGUA POTABLE 250 l/hab/día ART.55 SANEAMIENTO 150 l/hab/día. Conexión a la EDAR existente ART.56 PLUVIALES. Vertido al Río Bolulla o al Barranco ART.57 ENERGIA ELECTRICA. 60Kwhab ó 20m ² construido ART.58 ALUMBRADO PUBLICO ART.59 TELEFONO ART.60 TELEVISION ART.61.PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE	
Afecciones:	Edificios fuera de ordenación que hay que demoler e integrar su espacio al sistema viario Servidumbre de cauces al barranco		

ENSANCHE-2



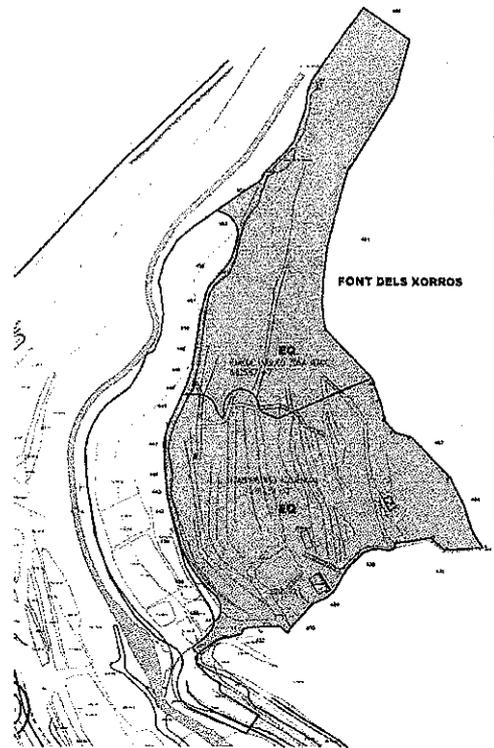
Nombre o Código:	E3 Prolongación C/ Calvari		Área de Reparto: CA+E3
1.- PLANEAMIENTO			
1.1.- Delimitación: Ordenación estructural			
1.2.- Superficie:			1.040,33 m²
1.3.- Zona de ordenación urbanística : Viviendas Unifamiliares			
1.4.- Uso: Residencial			Nº viviendas: (75 viv/ha) 8
1.5.- Tipología: MD: Edificación entre medianeras tradicional			
1.6.- Edificabilidad: la que determina la aplicación de las normas urbanísticas, artículos 30 a 38 PGOU			
1.7.- Ordenación pormenorizada. Reparcelación voluntaria			
1.8.- Cesión para dotaciones: No se establecen			
De la red secundaria			
De la red primaria			
2.-GESTION: Clasificación del Suelo <input type="checkbox"/> Urbano <input checked="" type="checkbox"/> Urbanizable			
2.1.1. Aprovechamiento tipo residencial		2.1.2. Aprovechamiento tipo terciario	
2.2.- Condiciones de programación:		Criterios:	
MEDIANTE UN PLAN ESPECIAL O PAI QUE PERMITA OBTENER 8 ACTUACIONES AISLADAS		SERÁ PRIMERO EL DESARROLLO DE LAS PARCELAS CONTIGUAS AL CASCO URBANO, DE MANERA QUE LA CONEXIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS Y PROLONGACION DE REDES EXISTENTES SE PRODUZCA POR TRAMOS COMPLEMENTARIOS	
2.3.- Condiciones de Integración y Conexión:			
Estructurales:	De conexión:	SE CONECTARÁ CON LA CALLE CALVARI PROLONGANDO LAS INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	
	De dotación:	ART. 53 APARCAMIENTOS 1plaza/100 m ² construidos ART.54 AGUA POTABLE 250 l/hab/día ART.55 SANEAMIENTO 150 l/hab/día. Conexión a la EDAR existente ART.56 PLUVIALES. Vertido al Barranco o al río Bolulla ART.57 ENERGIA ELECTRICA. 60Kwhab ó 20m ² construido ART.58 ALUMBRADO PUBLICO ART.59 TELEFONO ART.60 TELEVISION ART.61.PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE	
Afecciones:	La última vivienda en el borde con el suelo no urbanizable no dejará medianera vista, tendrá consideración de fachada		

ENSANCHE-3



SUELO URBANO
SUELO PATRIMONIAL DEL AYUNTAMIENTO
EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL BALNEARIO

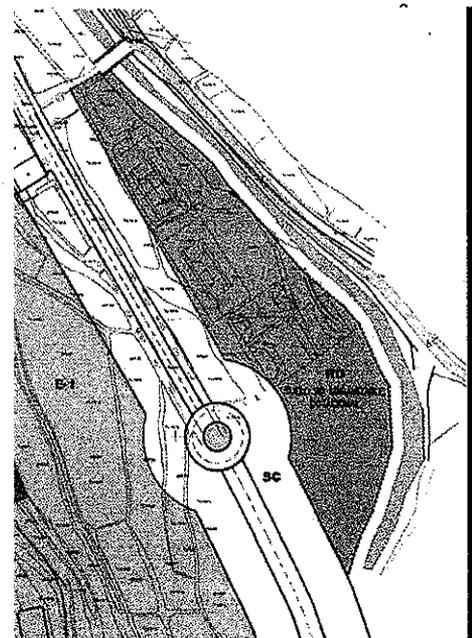
Equipamiento Asistencial BALNEARIO	PGOU	SECTOR
Parcela Mínima	10.000 m ²	10.814,54 m ²
Retranqueos a Linderos	≥ 5 m.	≥ 5 m.
Ocupación del terreno por la edificación	≤ 50 %	≤ 35 %
Edificabilidad Máxima	0,75 m ² /m ²	0,7425 m ² /m ²
Altura Máxima	III plantas	III plantas
Altura de Cornisa en el punto medio de cada Bloque sobre la rasante natural del terreno	13 m.	75 % Ocupación del Edificio en Planta Baja.
	18 m.	25 % Ocupación del Edificio en Planta Baja.
Sótanos y semisótanos	Se permiten	
Condiciones Estéticas	Máxima Integración de los materiales con los colores y texturas del entorno.	
Tipología Edificación	EE – Edificaciones Especiales de interés social	
Plazas de aparcamiento	1/100 m ² construidos sobre rasante	
Normas de Urbanización	Las del Nuevo Plan General	
Usos Permitidos	<ul style="list-style-type: none"> - Sanitario - Asistencial - Turístico/ Hotelero - Cultural - Deportivo - Comercial - Recreativo - Aparcamiento 	
Usos No Permitidos	<ul style="list-style-type: none"> - Agropecuario - Industrial 	
Cuerpos Volados	Se admiten balcones abiertos paralelos a la fachada y el saliente máximo no superará 1 m.	
Otras Regulaciones: (Cubiertas, Anexos, Edificaciones auxiliares, Piscinas, Muros, Depósitos, Accesos, Vallados y Otros.)	Los determinará el Ayuntamiento bajo el criterio de la máxima integración Paisajística	
	Se requiere Licencia Ambiental.	
CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACION	Condicionada la gestión del Equipamiento Asistencial Balneario a su conexión con la malla urbana, en todos sus servicios – suplementando o incrementando su capacidad portante-	



SUELO NO URBANIZABLE
DOTACIONAL NO VIARIO TD

Equipamiento ZONA DEPORTIVA	PGOU	SECTOR
Parcela Mínima	No se aplica 10.000 m ²	8.627,89 m ² AFELCONTRU
Retranqueos a Linderos		≥ 5 m.
Ocupación del terreno por la edificación		1 %
Edificabilidad Máxima		0,1 m ² /m ²
Altura Máxima		II plantas
Altura de Cornisa en el punto medio de cada Bloque sobre la rasante natural del terreno	7m	
Sótanos y semisótanos	Se permiten	
Condiciones Estéticas	Máxima Integración de los materiales con los colores y texturas del entorno.	
Tipología Edificación	EE – Edificaciones Especiales de interés social	
Plazas de aparcamiento	1/100 m ² construidos sobre rasante	
Normas de Urbanización	Las del Nuevo Plan General	
Usos Permitidos	<ul style="list-style-type: none"> - Deportivo - Cultural - Comercial - Recreativo - Aparcamiento 	
Usos No Permitidos	<ul style="list-style-type: none"> - Agropecuario - Industrial 	
Cuerpos Volados	Se admiten balcones abiertos paralelos a la fachada y el saliente máximo no superará 1 m.	
Otras Regulaciones: (Cubiertas, Anexos, Edificaciones auxiliares, Piscinas, Muros, Depósitos, Accesos, Vallados y Otros.)	Los determinará el Ayuntamiento bajo el criterio de la máxima integración Paisajística	

EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
RD: 8.627,89



2.4.- Catálogo de bienes y espacios protegidos.

2.4.1.- En suelo urbano:

- Iglesia Parroquial del siglo XVIII.
- Calle de la Placeta. Antigua edificación del s. XIX destinada a almácer y escuela.

- Área de renovación urbana del casco histórico, según plano de ordenación del suelo urbano, calles.

2.4.2.- En el suelo no-urbanizable.

- Dentro del área recreativa «Els Xorros»: Font de la Renyinoso, dels Xorros y de la Panderola.
- Font de L'assut y Font de la Pataeta en el río Bolulla, accesibles de la carretera forestal por la partida Pinar.
- Balsa y el antiguo molino en el río Bolulla junto al primer puente que cruza el río Bolulla de la carretera Pego a Benidorm en este municipio.

2.4.3.- En suelo no-urbanizable protegido.

- Castell. Castillo árabe.
- Garx. Poblado antiguo.
- Pinturas rupestres Neolíticas.
- Penya del Castellet.
- Penya de l'Or.
- Barranc del Negre.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 25 de la LRAU y al Cap. VIII artículos 92 al 99 del Reglamento de Planeamiento. Siendo uno de los objetivos prioritarios del Presente Plan General la Promoción y Conservación del Patrimonio de los Bienes y Espacios protegidos.

Este Catálogo se remitirá a la Generalitat Valenciana a fin de incorporarse al Registro que dispone la LRAU.

Para la redacción del presente Catálogo hay que agradecer la información aportada por don Juan Adolfo Vaquer Verdú.

A continuación se adjunta información y fotografías sobre los bienes y espacios protegidos de Bolulla a los que se hace referencia en el presente Catálogo (9 hojas).

2.4.4.- Grados de protección.

A.- Protección integral.

Nivel 1.- Protección arqueológica.

Se considera en esta categoría la Penya del Castellet, el Castell árabe, las pinturas rupestres y los yacimientos arqueológicos neolíticos, ibéricos o islámicos potenciales en las áreas grafadas como Suelo No-Urbanizable de protección arqueológica. Constituyen espacios y bienes histórico-artísticos en los que no se permiten las edificaciones, salvo aquéllas obras propias de la investigación y las que fomenten su conservación y exposición al público. Estos espacios se consideran de interés público y de utilidad social. Los eventuales trabajos habrán de ser supervisados por la Dirección General de Patrimonio de la Conselleria de Cultura.

Se propone que se realicen informes para su declaración de Bienes de Interés Cultural al amparo de la legislación vigente sobre Patrimonio.

Nivel 2.- Protección monumental.

Se considera en esta categoría la Iglesia Parroquial dedicada a San José. 1732 consta como fecha de su construcción. En 1822 se amplió, en 1985 se restauró interiormente y en 1995 se restauró la Torre-Campanario.

En este conjunto sólo se permitirán las Obras de Restauración y conservación con total fidelidad a las trazas originales del edificio. Se pretende con esta clasificación el mantenimiento y consolidación estructural, la mejora de las instalaciones, la reconstrucción y obras en su entorno que supongan una mejora de su valor histórico-artístico.

B.- Protección parcial.

Nivel 3.- Protección arquitectónica.

Se incluye en esta categoría el área de renovación urbana del casco histórico, según se indica en el Plano de Clasificación del Suelo Urbano. Plaza de Gran Canaria, calles; Valencia, Constitución, Mayor, de La Plaza, Ferrers, de la Placeta, pasaje del Ayuntamiento, Palera y Sant Josep, los tramos indicados en los Planos de Ordenación del Suelo Urbano.

Se refiere esta protección a los valores de paisaje urbano, fachadas, calles, plazas y elementos constructivos singulares que garanticen la conservación y promoción de la Arquitectura tradicional y su memoria histórica como valor patrimonial. Limitándose las demoliciones completas de las

edificaciones incluidas en esta clasificación, y fomentándose su reconstrucción y rehabilitación para usos sociales, culturales y servicios integrados con el carácter dominante residencial histórico de viviendas unifamiliares entre medianeras.

Se pretende integrar esta área en las políticas públicas de rehabilitación; Planes de la Vivienda y Convenios con la Generalitat Valenciana. Proyectos de renovación urbana. Destinar estos espacios urbanos a peatonalización compatible con el tráfico de residentes, pavimentación, mobiliario urbano, jardinería e iluminación ornamental. Pintura de fachadas y enterramiento de instalaciones vistas.

C.- Protección ambiental.

Nivel 4.- Protección de espacios y parajes naturales.

Se entiende la que afecta a espacios naturales clasificados como Suelo No-Urbanizable de Protección Especial, Paisajístico y Forestal que se grafían en el Plano de Ordenación del Término.

En estos espacios merecen especial protección todos los elementos singulares; sendas, márgenes de piedra en seco, arbolado existente, plantaciones, corrales, pozos, canalizaciones, alquerías, construcciones rurales, etc. En el plano adjunto se relacionan las fuentes y el antiguo molino.

Se pretende defender el carácter autóctono de estos elementos, limitando su alteración y promocionando su recuperación y mantenimiento, permitiéndose los usos y actividades que permitan estos objetivos.

Alicante, 26 de marzo de 2009.

El Director Territorial de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, Ramón Rizo Aldeguer.

0907482

EDICTO

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 59.4 y 61 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (B.O.E. número 285 del 27 de noviembre de 1992), se hace pública notificación de los actos administrativos recaídos en los expedientes que se indican, a las personas o entidades que a continuación se relacionan, ya que habiéndose intentado la notificación en el último domicilio conocido, ésta no se ha podido practicar.

Número expediente: SU-43/08.

Nombre: Urbana Miralles, S.L.

Acto administrativo: notificando resolución sanción.

Fecha: 10 de marzo de 2009.

Texto:

Resolución.

Vistas las actuaciones practicadas en el expediente sancionador de referencia y de conformidad con los siguientes:

Antecedentes de hecho.

Primero.- Con fecha 18 de noviembre de 2004, por la Jefa del Servicio Territorial de Vivienda y Proyectos Urbanos, tras la tramitación del procedimiento correspondiente, se dictó resolución en el expediente administrativo de Refª: Fiscalía DP-101/03 en virtud de la cual se impuso a la mercantil Urbana Miralles, S.L. la obligación de realizar las obras de subsanación de las deficiencias que en la citada se indicaban detectadas en la vivienda propiedad de Mª del Carmen Más Botella, sita en Aspe, calle avenida Padre Ismael, 84- piso 3º-6 sometida a la normativa de Viviendas de Protección Pública bajo el expediente de construcción número 03-1G-200/00, promovido por la citada mercantil con Calificación Definitiva de fecha 22 de julio de 2002.

Segundo.- El día 22 de septiembre de 2008, transcurrido el plazo concedido para la ejecución de las obras de reparación ordenadas sin que ello tuviera lugar, la Jefatura Territorial antedicha resolvió incoar expediente sancionador ante el incumplimiento de las obligaciones impuestas. La citada resolución conteniendo los cargos imputados así como la designación de Instructor y Secretario fue notificada debidamente a los interesados en el procedimiento, sin que se hayan formulado alegaciones durante el plazo de audiencia al efecto concedido.

