NIF	NOMBRE O RAZON SOCIAL	PROCEDIMIENTO
G53632543	TUBERSA HIDRAULICA, S.C.	LIQ.PROVISIONAL P.CUENTA 2002-SANCION
74166747G	VEGARA MARTINEZ CARMEN	LIQ.PROVISIONAL P.CUENTA 2002-SANCION
33495525G	VERA SANCHEZ ROBERTO	LIQ.PROVISIONAL P.CUENTA 2002-SANCION
21981933M	VIDAL NAVARRO MARIA CATALINA	LIQ.PROVISIONAL P.CUENTA 2002-SANCION
B53710802	WOMAN BRA SL EN CONSTITUC	LIQ.PROVISIONAL P.CUENTA 2002-SANCION
B03309358	ZAPATILLAS QUINO SL	LIQ.PROVISIONAL P.CUENTA 2002-SANCION
B03309358	ZAPATILLAS QUINO SL	LIQ.PROVISIONAL P.CUENTA 2002-SANCION
B03309358	ZAPATILLAS QUINO SL	LIQ.PROVISIONAL P.CUENTA 2002-SANCION
B03082773	ADECH INTERNACIONAL SL	LIQ.PROVISIONAL P.CUENTA 2002-SANCION
B03029014	AGRUPACION SALAS DE BAILE	LIQ.VOLUNTARIA INIC.EXPTE.SANCIONADOR
B03876299	CALZADOS D'MERY SL	LIQ.VOLUNTARIA INIC.EXPTE.SANCIONADOR
B03819919	CALZADOS FANISA SL	LIQ.VOLUNTARIA INIC.EXPTE.SANCIONADOR
B53347738	CALZADOS GARRA SL	LIQ.VOLUNTARIA INIC.EXPTE.SANCIONADOR
B53073144	CARTO-LAND SL	LIQ.VOLUNTARIA INIC.EXPTE.SANCIONADOR
B03507852	CENTRO MEDICO ODEX SL	LIQ.VOLUNTARIA INIC.EXPTE.SANCIONADOR
B03860723	COMERSUEL SL	LIQ.VOLUNTARIA INIC.EXPTE.SANCIONADOR
B53043824	CONSTRUCCIONES AUXILIARES DE ALICANTE SL	LIQ.VOLUNTARIA INIC.EXPTE.SANCIONADOR
B53253308	CONSTRUCCIONES CAMINO MONFORTE SL	LIQ.VOLUNTARIA INIC.EXPTE.SANCIONADOR
B03381423	CONSTRUCCIONES ROBEZA SL	LIQ.VOLUNTARIA INIC.EXPTE.SANCIONADOR
B53306726	CREACIONES ZAPRICHO SL	LIQ.VOLUNTARIA INIC.EXPTE.SANCIONADOR
B53132320	E.U.P. ELCHE-URBANA PROMOCIONES SL	LIQ.VOLUNTARIA INIC.EXPTE.SANCIONADOR
B03324183	EDIFICACIONES VIAVI SL	LIQ.VOLUNTARIA INIC.EXPTE.SANCIONADOR
B03950870	EURO-AZUR'S SL	LIQ.VOLUNTARIA INIC.EXPTE.SANCIONADOR
B53419081	FERRO-HOYA SL	LIQ.VOLUNTARIA INIC.EXPTE.SANCIONADOR
B53355947	GEAMAR COLLECTION SL	LIQ.VOLUNTARIA INIC.EXPTE.SANCIONADOR
B53477410	GM4 SHOES SL	LIQ.VOLUNTARIA INIC.EXPTE.SANCIONADOR
B53015129	PROTRIS TORREVIEJA SL	LIQ.VOLUNTARIA INIC.EXPTE.SANCIONADOR
B53234779	HURACAN 98, S.L.	LIQ.VOLUNTARIA INIC.EXPTE.SANCIONADOR
B03272531	MARIO SHOES SL	LIQUIDACION EN VOLUNTARIA
74160473D	MENDOZA BERRUEZO JOAQUIN	LIQUIDACION EN VOLUNTARIA
B53461471	NOVEXTER SL	LIQUIDACION EN VOLUNTARIA
B53154266	PATRONES Y TROQUELES SL	LIQUIDACION EN VOLUNTARIA
B53076790	PREFABRICADOS PRECALZA SL	LIQUIDACION EN VOLUNTARIA
B53260329	PROMOTORA DE OBRAS TASS SL	LIQUIDACION EN VOLUNTARIA
B03691789	SATUR SHOES SL	LIQUIDACION EN VOLUNTARIA
B53324166	SIMACON OBRAS Y CONSTRUCCIONES SL	LIQUIDACION EN VOLUNTARIA
B53083085	TALLER DE CORTADO JUMAR SL	LIQUIDACION EN VOLUNTARIA
B53166823	ALIATNYA-97 SL	LIQUIDACION EN VOLUNTARIA
B03486123	CALZACUIR, SL	NOTIF.RECURSO
B03988425	COMERCIAL PIELKAL SL	NOTIF.RECURSO
B17371246	DETU, SL	NOTIF.RECURSO
B03109360	EXPO CALZA SL	NOTIF.RECURSO
21963433C	FERNANDEZ GARCIA FERMIN	NOTIF.RECURSO
21973132J	FERNANDEZ GUILLEN CAYETANO	NOTIF.RECURSO
21964564R	MOJICA GALINDO VICENTE	NOTIF.RECURSO
74361014J	REGRAGUI BOUKILI HNIA	NOTIF.RECURSO
74167952J	RUBIO SALINAS MARIA CONCEPCION	NOTIF.RECURSO
22002258K	SALINAS MOLLA JOSE JOAQUIN	NOTIF.RECURSO
B03863826	TALLERES MOLDECO SL	NOTIF.RECURSO
B03129640	TIMBRADOS ELCHE SL	NOTIF.RECURSO
21974963G	VICENTE GIMENEZ JOSE	NOTIF.RECURSO
Q53789160	ASOC SUC DE TERANYINA	NOTIF.RECURSO
28999428Q	COSTA RODRIGUEZ RAUL	NOTIF.REQUERIMIENTO RECURSO
B03324183	EDIFICACIONES VIAVI SL	NOTIF.REQUERIMIENTO RECURSO
B03201456	ELECTRICIDAD GOMUR SL	NOTIF.REQUERIMIENTO RECURSO
21921513Y	FERRANDEZ PEREZ RAFAEL	NOTIF.REQUERIMIENTO RECURSO
21910330R	GADEA ADSUAR TOMAS	NOTIF.REQUERIMIENTO RECURSO
79102377H	GARCIA PEREZ ADELAIDA	NOTIF.REQUERIMIENTO RECURSO
X3584378N	HANNAERT PIERRE GEORGES AUGUSTE	NOTIF.REQUERIMIENTO RECURSO
X2581961G	HASSLER ANDREAS JOACHIM	NOTIF.REQUERIMIENTO RECURSO
48367718Y	HERNANDEZ CASCALES EMILIO JOSE	NOTIF.REQUERIMIENTO RECURSO
X2455519Q	HEUSING VTA MARGARETE	NOTIF.REQUERIMIENTO RECURSO
21950411Q	MEDINA REQUENA SOLEDAD	NOTIF.REQUERIMIENTO RECURSO
B03413754	OLIVA TRANS SL	NOTIF.REQUERIMIENTO RECURSO
21865378Z	ÑIGUEZ LOPEZ JOSEFA	NOTIF.REQUERIMIENTO RECURSO
B03056843	QUIVI SL	NOTIF.RESOLUCION.EXP.SANCIONADOR
B53452306	RAFDI SHOES SL	NOTIF.RESOLUCION.EXP.SANCIONADOR
B30067003	AGROPECUARIA EL CRUCE SL	REQUERIMIENTO MOD.180
B03930773	ALADINO DISCO SL	SDADES. 200 LIQ.PROV.CON EXP.SANCIONADOR
B53034864	ANDURECO SL	SDADES. 200 LIQ.PROV.CON EXP.SANCIONADOR
B53076493	ARRENDAMIENTOS JUANCAN SL	SDADES. 200 LIQ.PROV.CON EXP.SANCIONADOR
B03492436	CABALLOS ILICITANOS, SL	SDADES. 200 LIQ.PROV.CON EXP.SANCIONADOR
B53442901	CM-NET ELCHE SL UNIPERSON	SDADES. 200 LIQ.PROV.CON EXP.SANCIONADOR
B53152054	COCOPLANTY SL	SDADES. 200 LIQ.PROV.CON EXP.SANCIONADOR
B53007860	CONSULTORES EN SOLUCIONESINFORMATICAS E	SDADES. 200 LIQ.PROV.CON EXP.SANCIONADOR
B53357893	DEISTER CONTAINER DIENST ESPAÑA SL	SDADES. 200 LIQ.PROV.CON EXP.SANCIONADOR
B53359451	DISBETTY SL	SDADES. 200 LIQ.PROV.CON EXP.SANCIONADOR
B53242426	INICIATIVAS Y PRODUCCIONES VIDEOGRAF SL	SDADES. 200 LIQ.PROV.CON EXP.SANCIONADOR
B53207957	JABEL BUSINESS SL	SDADES. 200 LIQ.PROV.CON EXP.SANCIONADOR
B53195152	LIMPIEZAS NET SL	SDADES. 200 LIQ.PROV.CON EXP.SANCIONADOR
B53029120	REGALERIAS SL	SDADES. 200 LIQ.PROV.CON EXP.SANCIONADOR
B03940913	VYR BUSINESS SL	SDADES. 200 LIQ.PROV.CON EXP.SANCIONADOR
B03492436	CABALLOS ILICITANOS, SL	SDADES. 200 LIQ.PROV.CON EXP.SANCIONADOR
48371913S	ANTON VERDU GERONIMO	SDADES. 201 PROP.LIQU.
B03913076	BOGAR ALFOMBRAS SL	TRAM. AUDIENCIA MOD.180
G03811361	COMISION DE FIESTAS FERNANDA STA.MARIA	TRAM. AUDIENCIA MOD.180
B53272894	GUNNI SHOES SL	TRAM. AUDIENCIA MOD.180
B53316725	MATERIALES DE CONSTRUCCION VEMAYCONS SL	TRAM. AUDIENCIA MOD.180
15878103F	MORALES SOLER MANUELA	TRAM. AUDIENCIA MOD.180
X2241339N	SAAD MEZIANE	TRAM. AUDIENCIA MOD.180
02608756G	VILA MORIANA JUAN ALFONSO	TRAM. AUDIENCIA MOD.180
B53404133	BUPER 2002 SL	TRAM. AUDIENCIA MOD.180
E03718756	CONSTRUCCIONES NORAY SC	TRAM. AUDIENCIA MOD.190
B53177184	CREACIONES DECOMARI SL	TRAM. AUDIENCIA MOD.190
A53155883	ECONET MEDIO AMBIENTE SA	TRAM. AUDIENCIA MOD.190
B53547980	ILI-TRADING, S.L.	TRAM. AUDIENCIA MOD.190
B60373859	JED COURIER, SL	TRAM. AUDIENCIA MOD.190
B53379129	MANUFACTURAS LOZAMED SL	TRAM. AUDIENCIA MOD.190
B53457883	MATRIX SHOES SL	TRAM. AUDIENCIA MOD.190
B03839651	MOLDES NALIM SL	TRAM. AUDIENCIA MOD.190
B53352704	PROYECTOS Y CONSERVACIONES ELCHE SL	TRAM. AUDIENCIA MOD.190
B03069986	SIDO SL	TRAM. AUDIENCIA MOD.190

Elche, 10 de marzo de 2004.
El Administrador, José Carlos Diez Guilabert.

0406816

DIRECCIÓN TERRITORIAL DE TERRITORIO Y VIVIENDA ALICANTE

EDICTO

La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 1 de julio de 2003, adoptó entre otros el siguiente acuerdo:

Expediente 199/03. Penàguila.- Plan General (02/0441)

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

Antecedentes de hecho.

Primero.- El expediente se sometió a información pública por periodo de un mes, mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 27 de enero de 1999, y exponiéndose por dos periodos más según decreto de la alcaldía de 23 de noviembre y 28 de diciembre de 2000, anunciadas en el Diario Oficial de la Generalidad Valenciana número 3.477 de 20 de abril de 1999, número 3.904 de 26 de diciembre de 2000 y número 4.060 de 8 de agosto de 2001 y en los diarios Información de Alicante y Ciudad de Alcoy de los días 6 de enero 2001 y 13 de agosto de 2001, en el que se presentaron quince alegaciones de las que se estimaron siete –una de ellas parcialmente- y en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante número 186 de 14 de agosto de 2001, con las modificaciones introducidas se aprobó provisionalmente por el mismo órgano en fecha 8 de febrero de 2002.

La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 11 de marzo de 2003, adoptó entre otros el acuerdo de suspender la aprobación del Plan General de Penàguila hasta que se subsanaran las deficiencias observadas en las consideraciones técnico-jurídicas primera, segunda y tercera.

El Ayuntamiento remite nueva documentación para subsanar deficiencias el 30 de abril de 2003, aprobada por acuerdo plenario de 22 de abril de 2003 y el 17 de junio de 2003 sobre la disponibilidad de recursos hídricos.

Segundo.- La documentación del Plan General está formado por Información urbanística compuesta por estudio del medio físico, del sistema urbano, de la sociedad, del medio urbano, de las afecciones y recursos y planos de información, memoria justificativa, directrices (DEUT), normas urbanísticas, fichas de planeamiento de desarrollo y gestión, y planos de ordenación.

Tercero.- El objeto del presente expediente es la propuesta de un plan general que sustituye al instrumento de planeamiento general vigente, constituido por el proyecto de delimitación de suelo urbano aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 25 de octubre de 1989, que clasificaba como Suelo Urbano 106.423 m².

La distribución según la clasificación de suelo propuesta por el nuevo Plan General es la siguiente: suelo urbano 6,51 hectáreas; suelo urbanizable 47,78 hectáreas; suelo no urbanizable 4.947,90 hectáreas, del cual 1.213,90 hectáreas de común y 3.733,19 hectáreas de especial protección.

En el núcleo urbano se concretan los desarrollos existentes y el nuevo sector previsto al norte del casco. En el medio rural se prevén usos residenciales en el sector 2 en las cercanías del casco urbano y en el sector 4 en el cruce de la CV-785 con la cañada Real de la Moleta, usos terciarios en el sector 5 y usos industriales en el sector 3. De acuerdo con lo previsto en el artículo 17 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU), el Plan General fija las determinaciones de la ordenación estructural para todo el término y las propias de la ordenación pormenorizada en el suelo urbano y urbanizable así ordenado según dispone el artículo 18 del artículo de la LRAU y concordantes del RPCV.

La documentación aprobada por acuerdo del pleno municipal de 22 de abril de 2003 subsana parte de las deficiencias señaladas en el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 11 de marzo de 2003.

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

- Trámite de concierto previo, previsto en el artículo 38.1 de la LRAU, que fue evacuado por resolución del Director General de Urbanismo y Ordenación Territorial de 11 de

enero de 2000, significando al Ayuntamiento la necesidad de corregir una serie de observaciones efectuadas desde el punto de vista de las exigencias de la política urbanística y territorial de la Generalitat Valenciana, tal y como se recoge en el artículo 40 de la LRAU.

- Declaración de impacto ambiental dictada por la Directora General de Planificación y Gestión del Medio el 7 de Noviembre de 2002, estimando aceptable desde el punto de vista ambiental el proyecto de Plan General, siempre y cuando se desarrolle de acuerdo con lo establecido en el apartado segundo de la resolución, que supedita le ejecución del proyecto a seis condicionantes.

El 26 de junio entra informe de la Conselleria de Medio Ambiente sobre la representación de las vías pecuarias con una observación sobre la errónea representación de parte del trazado de la Vereda de l'Alt de la Campetxana y tres planos con la representación correcta del trazado.

- Confederación Hidrográfica del Júcar del Ministerio de Medio Ambiente, informe de 27 de mayo de 2003, que hace referencia a la consideración que debe hacerse de la incidencia en los cauces públicos y las aguas continentales, sobre la necesidad de autorización previa para el vertido y captación de aguas, y las condiciones de ubicación de zonas urbanas cerca de cauces públicos... al que nos remitimos en aras a la brevedad del presente informe.

- Conselleria de Cultura y Educación:

- Dirección General de Régimen Económico, Área de Infraestructuras, Servicio de Proyectos y Construcciones Educativas, emitido el 29 de septiembre de 1998 con observaciones a la documentación del concierto previo.

- Dirección General de Patrimonio Histórico-Artístico, informe desfavorable de 12 de julio de 2002 (actualización del catálogo de yacimientos arqueológicos). El representante en la sesión del Comisión territorial manifiesta su conformidad a la aprobación del documento supeditando su publicación a la emisión del informe favorable.

- Conselleria de Sanidad, solicitado el 17 de mayo de 1999, ya que el 9 de abril de 1997 se emitió informe con observaciones.

- Conselleria de Industria, Comercio y Energía, emitido el 17 de junio de 1999 favorable con observaciones.

- Dirección General de Comercio de la Consellería de Industria, Comercio y Energía, informe de 13 de marzo de 2003 que hace observaciones sobre la no procedencia de habilitar usos comerciales en áreas industriales, sobre la conveniencia del comercio de proximidad, sobre la falta de objeción al hotel, sobre los usos que debe incluir la denominación comercial, sobre el límite de la superficie de venta en 600 m² para la consideración de grandes superficies y sobre la dotación de aparcamiento privado, al que nos remitimos en aras a la brevedad. Observaciones recogidas en artículos 1.5.5.1 y 1.5.5.3

- Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes:

Oficina del Plan de Carreteras de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, informe favorable, de 1 de julio de 2003.

- División de Recursos Hidráulicos, de la Dirección General de Obras Públicas de la COPUT, de 15 de abril de 2003, sobre abastecimiento de agua potable y las condiciones de depuración y vertido de aguas, al que nos remitimos en aras a la brevedad del presente informe.

- Servicio de Vías y Obras de la Excma. Diputación Provincial de Alicante. El representante en la Comisión Informativa de 19 de junio de 2003, manifiesta que el informe es favorable con unas observaciones sobre el posible ensanche del puente situado al oeste del casco.

- Informe Dictamen de los Municipios colindantes:

- Alcolecha, remite escrito del alcalde de 4 de junio de 1999 en el que indica que no se hace ninguna reclamación.

- Benilloba, remite escrito del alcalde de 25 de junio de 1999 favorable.

- Benasau, de 3 de junio de 1999, en el que indica que no se hace ninguna reclamación.

- Torremanzanas, remite escrito del alcalde de 3 de junio de 1999 en el que indica que no tienen nada que alegar.

- Sella, remite acuerdo plenario, de 31 de mayo de 1999, favorable.

- Benifallim, remite escrito del alcalde, de 4 de junio de 1999, en el que indica que no se hace ninguna reclamación.

- Relleu, remite escrito del alcalde de 11 de junio de 1999 favorable.

- Alcoy, remite escrito de 6 de junio de 1999 favorable, en el que indica que no hay nada que objetar.

- El Ayuntamiento ha solicitado los siguientes informes sin que conste su emisión: Consellería de Agricultura, ayuntamiento de Gorga y Cocentaina.

Consideraciones técnico-jurídicas.

Primera.- La tramitación puede entenderse conforme a lo preceptuado en el artículo 38, de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística y sus concordantes del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

Segunda.- La documentación puede considerarse completa conforme lo dispuesto en el artículo 27 de la LRAU y los 45 a 59 del RPCV. No obstante, deberá completarse la diligencia con la firma correspondiente y la fecha de aprobación plenaria en todos los planos y al menos en la primera página del resto de los documentos. Asimismo, la documentación que se remita para subsanar las deficiencias señaladas en la consideración tercera se presentará por triplicado ejemplar y debidamente diligenciada.

Tercera.- Las determinaciones contenidas en la propuesta se pueden considerar correctas desde el punto de vista de las exigencias de la política urbanística y territorial de la Generalitat, tal y como se recoge en el artículo 40 de la LRAU, al haberse subsanado en la documentación aprobada por acuerdo del pleno municipal de 22 de abril de 2003 la mayor parte de las observaciones del acuerdo tomado por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el día 11 de marzo de 2003, y siempre que el informe de Patrimonio sea favorable a la nueva propuesta, y se subsanen los apartados siguientes:

- Deberá subsanarse el condicionante 3 de la declaración de impacto ambiental.

- Deberán indicarse en las fichas los IEB por usos y deberá corregirse las discrepancias entre las fichas de planeamiento y gestión del sector 5.

- Deberá corregirse el artículo.1.4.2.4: deberá eliminarse del apartado local no computable: los elementos de circulación comunes a diferentes locales, ya que computan edificabilidad.

Por tanto, deberán subsanarse las observaciones anteriores y corregir la documentación de acuerdo con las observaciones de los informes de carreteras de la Diputación y de la Conselleria de Medio Ambiente sobre la representación de las vías pecuarias, asimismo deberá dar la conformidad al Plan General la Conselleria competente en Patrimonio.

Cuarta.- La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta de la Directora General de Planificación y Ordenación Territorial, según Título IX del Decreto 81/2003, de 27 de junio, del Consell de la Generalitat, que establece la estructura orgánica de las consellerias de la administración de la Generalitat, es el órgano competente para emitir dictamen resolutorio sobre la aprobación definitiva de los Planes Generales de municipios de menos de 50.000 habitantes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 39 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, en relación con los artículos 9.1 y 10.a) del Decreto 77/1996, de 16 de abril, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana.

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

Acuerda

Aprobar el Plan General de Penàguila, siempre que el informe de Patrimonio sea favorable, y supeditando su publicación a la corrección de las observaciones en la consideraciones técnico-jurídicas segunda y tercera.

simismo, de conformidad con lo dispuesto en los os 41 de la LRAU, 165.1 c) del Reglamento de amiento de la Comunidad Valenciana y 8 b) del Regla- de los Órganos Urbanísticos de la Generalidad Valen- aprobado por Decreto 77/96, de 16 de abril, se delega Directora General de Planificación y Ordenación terri- a facultad de comprobar que el citado acuerdo se menta de forma correcta y verificado esto, ordenar la ación de la aprobación definitiva.

ontra la presente Resolución, que no pone fin a la vía strativa, se puede interponer recurso de alzada ante la aria Autonómica de Territorio y Medio Ambiente, se- spone el artículo 74.3.c) de la Ley 5/1983, de 30 de bre, de Gobierno Valenciano y artículo 55 del Título IX creto 81/2003, de 27 de junio, del Consell de la litat, que establece la estructura orgánica de las erias de la administración de la Generalitat, en el e un mes contado a partir del día siguiente a la fecha o de la presente notificación.

do ello sin perjuicio de que se puedan ejercitar er otro recurso o acción que estime oportuno.

n fecha 21 de enero de 2004, la Directora General de ación y Ordenación Territorial, resolvió:

sto el acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de mo en sesión de 1 de julio de 2003, por el que se definitivamente el expediente de referencia, supedi- u publicación al cumplimiento de ciertas condiciones, o el informe técnico favorable a la documentación ada por el Ayuntamiento con fecha 4 de noviembre y ciembre de 2003 e informe favorable emitido el 13 de e 2004 por al Dirección general de Política Lingüística onio Cultural Valenciano, de la Conselleria de Cultu- ación y Deporte, en el que se indica que cumplimen- dos sus extremos el referido acuerdo de la Comisión.

suelvo

denar la inmediata publicación del referido acuerdo ación definitiva junto con las Normas Urbanísticas ndientes en el Boletín Oficial de la Provincia, inser- tiempo una reseña del mismo en el Diario Oficial de alidad Valenciana, todo ello de conformidad con lo o en el artículo 59, apartados 2 y 4 de la Ley 6/94 de viembre, de la Generalitat Valenciana Reguladora ividad Urbanística. La publicación de la aprobación excusa su notificación individualizada.

ORMAS GENERALES

GENERALIDADES

0.1 Objeto

as presentes Normas Urbanísticas(1) (en adelante forman parte del Plan General de Penàguila, se n por estas Normas Generales (en adelante NN.GG.) ientes Normas Particulares (en adelante NN.PP.) y, mente con los restantes documentos que integran General, y los instrumentos de planeamiento que en en su desarrollo, -de conformidad y aunadamente y 4/1992 del Suelo No Urbanizable (en adelante Ley 6/1994 Reguladora de la Actividad Urbanística nte LRAU), ambas de la Generalitat Valenciana, la atal, 6/1998 sobre Régimen del Suelo y nes(en adelante LRSyV), y demás normativa esta- nómica aplicable- determinan la ordenación y regu- stión, ejecución y desarrollo urbanístico del término l de Penàguila

0.2 Ámbito de aplicación

Plan General es de aplicación en la totalidad del unicipal de Penàguila.

quier determinación sobre territorios de los térmi- cipales vecinos debe entenderse tan sólo como gerencia para la ordenación de aquellos, por quien mpetencia.

.3 Vigencia

vigencia de este Plan General es indefinida, sin le las alteraciones que en su contenido pueda sufrir secuencia de su modificación o revisión, y de las iones derivadas de la aprobación de planeamiento conforme a los artículos 12 E o 54 LRAU, de las que se produzcan por aplicación del artículo 20 LSNU y de las derivadas de la aprobación de Estudios de Detalle.

2 La revisión de este plan consiste en una alteración en profundidad de su contenido, motivada por la elección de otro modelo de ordenación, debida a la aparición de circunstancias sobrevenidas que hiciesen variar los presupuestos de partida de tipo territorial, demográfico o económico, o por el agotamiento de su capacidad.

3 Modificaciones de este plan general son las variaciones en el contenido del mismo no incluidas en el apartado anterior. No se entenderán como modificaciones del plan las precisiones de límites en la forma señalada en el 1.2.1.3 siguiente.

1.1.0.4 Carácter

1 Las determinaciones del presente plan general son:

1) De ordenación estructural, por tratarse de las especificaciones o determinaciones a que se refiere el artículo 17 LRAU, o

2) De ordenación pormenorizada, por tratarse de las previstas en el artículo 18 LRAU, y son las que especifican, en desarrollo y complemento de las anteriores de ordenación estructural, la ordenación detallada de la edificación y de los usos en el suelo urbano y en el suelo urbanizable cuyo desarrollo urbanístico el plan general considera prioritario.

2 Las determinaciones de ordenación pormenorizada se identifican en este plan general como de tal carácter de forma expresa; por tanto las restantes son, expresa o tácitamente, determinaciones de ordenación estructural.

1.1.0.5 Interpretación

1 El conjunto de las determinaciones y especificaciones contenidas en la documentación de este plan general pretende constituir una unidad coherente en su conjunto. En caso de discrepancia o contradicción se atenderá para resolverla, y por este orden, a lo expresado en las normas particulares, normas generales, planos de ordenación y memoria. En caso de discrepancia entre planos, prevalecerá el de mayor escala (menor divisor).

2 La interpretación administrativa de este plan general corresponde, en al ámbito de sus competencias respectivas, al Ayuntamiento de Penàguila, a la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante y otros órganos de la Generalitat Valenciana. Los acuerdos, resoluciones, dictámenes o informes que tengan el carácter de precedente a estos efectos interpretativos deberán sistematizarse y constituirán un documento accesible a cualquier administrado, sin perjuicio de la preceptiva publicación en diarios oficiales de los actos interpretativos que por su naturaleza y ámbito así lo requieran o convenga.

1.1.0.6 Efectos

1 La vigencia de este Plan produce los efectos previstos en las leyes, y concretamente los especificados en el artículo 58 LRAU.

2 Edificaciones preexistentes:

2.1 A los efectos del artículo 58 LRAU sólo se consideran fuera de ordenación, por ser incompatibles con el planeamiento, los edificios, construcciones e instalaciones, o si fuere materialmente separable la parte que correspondiere, que se encuentren en las situaciones siguientes:

a) las que ocupen suelo destinado, por el planeamiento, a viario o espacios libres públicos, salvo que este Plan General o sus instrumentos de desarrollo determinen expresamente la compatibilidad en su uso, situación y dimensiones.

b) las que estén destinadas a usos que resulten incompatibles con las dotaciones asignadas al lugar de su emplazamiento por este Plan General o sus instrumentos de desarrollo, y

2.2 Por tanto, el incumplimiento por las edificaciones existentes de los parámetros de ordenación de la nueva edificación contenidos en este Plan General o sus instrumentos de desarrollo no supone por sí mismo la calificación de edificación fuera de ordenación y no es obstáculo para el establecimiento en ella y en sus locales y piezas de los usos admitidos para el lugar y situación concreta del inmueble, si

estos usos se atienen a las reglas de compatibilidad generales y específicas que para éstos se señalan en cada zona y lugar. Asimismo dicha circunstancia no supondrá obstáculo para la autorización de las Obras en los Edificios e incluso de las de Nueva Edificación, si bien las de Reconstrucción se autorizan si la edificación resultante se ajusta a las condiciones exigidas para las de nueva planta, y las obras de Ampliación se autorizan si la edificabilidad de la construcción total resultante no supera la máxima autorizada para las obras de nueva planta y la parte objeto de ampliación se ajusta a las condiciones de posición, ocupación y altura exigida para aquellos.

2.3 La calificación como fuera de ordenación es causa de denegación de las licencias de obras, salvo las siguientes:

a) Las de conservación y mantenimiento y las exteriores de reforma menor que serán admisibles en todos los casos,

b) Las estrictamente precisas para eliminar una o más de las causas de la situación de fuera de ordenación, y

c) Las de consolidación o reparación, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición del inmueble o la erradicación del uso en el plazo de 15 años desde la fecha en que se pretendiere realizarla.

2.4 La situación como fuera de ordenación de una edificación, valla o instalación, no es obstáculo para el cumplimiento del deber de su conservación en las adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro exigidos, con las limitaciones anteriores.

1. 2 DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

1.2.1 GENERALIDADES

1.2.1.1 Actuaciones

El desarrollo de este Plan General se realizará, con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, mediante las siguientes Actuaciones:

a) De Ordenación,

b) De Gestión, y

c) De Ejecución.

1.2.1.2 Impulso y Control

1 Es responsabilidad del Ayuntamiento de Penàguila el desarrollo y la ejecución de este Plan General, y su control, sin perjuicio, con arreglo a lo establecido en las leyes y demás disposiciones generales, de la participación de los particulares, y de las atribuciones, en cuanto al desarrollo de infraestructuras, servicios y equipamiento de su competencia, y otras, que correspondan a otras administraciones públicas.

2 Mediante las órdenes de ejecución y suspensión el Ayuntamiento de Penàguila ejecutará su competencia en orden al control del desarrollo y ejecución de este Plan General a fin de imponer o restablecer la ordenación urbanística infringida y a exigir el cumplimiento de los deberes urbanísticos pertinentes.

3 Es necesaria la licencia urbanística municipal, o en su caso orden municipal de ejecución, para la ejecución de las actuaciones relacionadas en el artículo 242 Real Decreto Legislativo 1/92 (en adelante LS) y demás normativa aplicable.

Este requisito rige para las personas y entidades privadas, también para las Administraciones públicas distintas del Ayuntamiento de Penàguila, en los términos exigidos por la legislación y normativa.

Por ordenanza municipal se regulará el contenido, las condiciones, los requisitos y la tramitación de las licencias urbanísticas.

1.2.1.3 Adecuación

La autorización, aprobación, conformidad o licencia, expresa o presunta, de cualquier actuación, requiere su conformidad y adecuación a las determinaciones de este Plan General, en particular a estas Normas Urbanísticas, tanto las Generales como las Particulares, que por su emplazamiento concreto u otras particularidades le sean de aplicación, y a los planeamientos y Ordenanzas Urbanísticas Municipales que como desarrollo o complemento de este Plan General se aprueben o se declaren vigentes, y además a la restante normativa comunitaria, estatal, autonómica y local que sea de aplicación; sin perjuicio de las excepciones legalmente previstas.

1.2.2 ACTUACIONES DE ORDENACIÓN

1.2.2.1 Planeamiento de desarrollo y/o modificativo

1 La determinación de la ordenación pormenorizada o detallada de aquellos sectores de suelo urbanizable para los que esta no se contenga en este Plan General se realizará mediante Plan Parcial, especificándose en las Normas Particulares las condiciones que debe satisfacer.

2 La modificación de la ordenación pormenorizada determinada por este Plan General de los enclaves de Suelo Urbanizable, puede realizarse mediante Plan Parcial, según 21. 2 LRAU, especificándose en las Normas Particulares para cada sector o enclave los objetivos y las condiciones que debe respetar.

Mediante Plan de Reforma Interior podrá modificarse la ordenación pormenorizada, determinada por éste Plan General, del suelo urbano, especificándose en las Normas Particulares las condiciones que debe satisfacer la nueva ordenación.

En todo caso la ordenación pormenorizada de cualquier planeamiento modificativo respetara las determinaciones de ordenación estructural determinadas por este Plan General.

3 Podrá formularse cualquier instrumento de ordenación previsto en la legislación urbanística, cumpliendo las condiciones por esta impuestas. En particular:

1) Además de las Ordenanzas previstas en estas Normas Urbanísticas, podrá el Ayuntamiento de Penàguila formular cualquiera otra Ordenanza para las finalidades y con los límites explicitados en artículo 15 LRAU.3, y

2) Podrán formularse Estudios de Detalle para la determinación precisa de las nuevas alineaciones y/o rasantes determinadas por este Plan General, de cualquier elemento de la red viaria, en suelo urbano o urbanizable, o su reajuste, para adaptarse a las características físicas concretas que concurran, circunscribiéndose exclusivamente a la/s vía/s a que se refiera, sin que tenga que abarcar manzanas completas si no fuere preciso para el objetivo pretendido.

4 Los instrumentos de ordenación podrán ajustar(2) los límites señalados en cuando tengan por finalidad el mejor engarce del ámbito a que se refieran con las ordenaciones lindantes o conseguir una adecuada adaptación de la ordenación proyectada a las condiciones topográficas, parcelarias y edilicias que se den en cada caso, reajuste que, si no excede en superficie de 5% del total del ámbito considerado, no supondrá modificación de este Plan General.

1.2.3 ACTUACIONES DE GESTIÓN

1.2.3.1 Objeto y Clases

1 Tienen por objeto posibilitar la distribución, dentro de las áreas delimitadas, de las cargas y beneficios derivados de la ordenación, y la remoción de los obstáculos para la efectiva ejecución de dicha ordenación.

2 Las actuaciones de Gestión pueden ser:

a) sistemáticas, o

b) asistemáticas.

3 La gestión urbanística exige la determinación previa, para la totalidad de los suelos urbanos y urbanizables, del aprovechamiento tipo, al que se refiere el aprovechamiento subjetivo o susceptible de apropiación por sus titulares, y, a tal fin, este plan general delimita, expresamente en el plano de ordenación estructural 2, o indirectamente, por aplicación al artículo 63.2 LRAU, las áreas de reparto en que se dividen estos suelos, y especifica, para cada una de ellas, expresamente en el citado plano OE2, o indirectamente, por aplicación del 64 LRAU, el Aprovechamiento Tipo que les corresponde.

1.2.3.2 Actuaciones sistemáticas

1 La gestión sistemática del planeamiento requiere la delimitación, por éste, de las unidades de ejecución, que permita el cumplimiento de los deberes de cesión y urbanización de la totalidad de su superficie, incluso la conexión a los servicios e infraestructuras en servicio, y su distribución equitativa entre los afectados.

2 Los instrumentos de gestión sistemática constituyen la expresión documental de estas actuaciones, y comprenden:

a) Programas para el desarrollo de actuaciones integradas: regulan el proceso de ejecución de estas fijan sus plazos, especifican su alcance y modalidad, designan al urbanizador y concretan sus compromisos.

b) Proyecto de reparcelación: constituye la propuesta técnica básica de distribución de beneficios y cargas de la totalidad o parte de unidad de ejecución que se desarrolle mediante un Programa, con regularización las parcelas para su edificación y su asignación a cada propietario en proporción a su derecho, determinación de los terrenos dotacionales y edificables a ceder al Ayuntamiento de Penàguila y, en su caso, retribución al urbanizador.

c) Proyecto de Expropiación Sistemática: Consiste en la descripción y propuesta inicial de valoración de los bienes afectados por una expropiación urbanística sistemática.

Los proyectos anteriores podrán precisar la superficie de los ámbitos a que se refieran con diferencia sobre las que especifiquen los planes que desarrollen, por mejora de la cartografía, métodos de medición más precisos, o precisión de límites, de forma análoga a lo especificado en la norma 1.2.2.1 anterior.

1.2.3.3 Actuaciones asistemáticas

1 Las actuaciones de gestión asistemáticas son:

a) Transferencias de aprovechamiento (76 LRAU),

b) Reservas de aprovechamiento (77 LRAU), y

c) Expropiaciones asistemáticas o aisladas

2 Todas estas actuaciones requieren su formalización mediante proyecto técnico, con las determinaciones, documentos y complementos exigidos por la ordenanza y la legislación.

1.2.4 ACTUACIONES DE EJECUCIÓN

1.2.4.1 Tipos de actuaciones de ejecución

La ejecución material de las determinaciones de este plan general y de sus instrumentos de desarrollo se realizarán mediante actuaciones de ejecución, que podrán ser de:

a) Parcelación,

b) Urbanización,

c) Edificación

d) Instalación de actividades, y de

e) Otras actuaciones urbanísticas.

1.2.4.2 Actuaciones de parcelación

1 Integran las Actuaciones de Parcelación:

a) La agrupación de parcelas contiguas,

b) La segregación de una o más partes de una parcela para formar, cada una de las segregadas, una finca independiente, o para agruparlas a otra u otras.

Como caso particular de esta última, se entiende por parcelación, la división total de una parcela en varias, para constituir cada una finca o parcela independiente para destinarla al uso urbanístico previsto, o para agruparlas con otra u otras.

c) La regularización de parcelas, consistente en la modificación de los linderos comunes a un conjunto de parcelas, para configurarlas de forma adecuada a la edificación u otros fines urbanísticos previstos.

Estas actuaciones podrán acumularse, e incluso repetirse, en una única actuación compleja.

2 Las actuaciones de segregación y/o parcelación requieren que las parcelas resultantes se ajusten a los parámetros exigidos a las nuevas parcelas por el planeamiento de aplicación.

Las actuaciones de regularización de parcelas no aumentarán el número inicial de estas, salvo imposibilidad manifiesta, considerándose en caso contrario actuación de Parcelación.

1.2.4.3 Actuaciones de urbanización

1 Son las de acondicionamiento urbanístico del suelo, relativas a pavimentación viaria, servicios urbanos: alcantarillado, red de agua potable, de energía eléctrica, alumbrado publico, acondicionamiento de espacios libres, y otras análogas, en ejecución de las determinaciones de ordenación pormenorizada del planeamiento.

2 Son actuaciones integradas de urbanización las que tienen por objeto el acondicionamiento completo, en una o varias fases, mediante uno o varios proyectos, en función de las competencias de los técnicos redactores, de una unidad de ejecución, conforme a un único programa. Son actuaciones aisladas de urbanización las que tienen por objeto una sola parcela para convertirla en solar.

En todo caso la actuación de urbanización deberá resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito que comprendan con los limítrofes existentes, o en ejecución, con suficiente dotación o capacidad.

3 Son actuaciones ordinarias de urbanización las de mera reparación, simple renovación o introducción de mejoras ordinarias y las de mero mantenimiento o conservación.

4 Mediante ordenanza el Ayuntamiento de Penàguila especificará las condiciones particulares, tipificará y normalizara los diversos elementos integrantes de las obras de urbanización a fin de racionalizar su construcción, conservación, mantenimiento y reposición, y de posibilitar, por los privados o por otras administraciones, la formulación de iniciativas de urbanización.

1.2.4.4 Actuaciones de edificación

1 A los efectos de la aplicación de las ordenanzas NN.UU. las actuaciones de edificación se integran en los grupos siguientes:

a) Obras en los Edificios (OE.º)

b) Obras de Demolición (D.º)

c) Obras de Nueva Edificación (NE.º).

2 Obras en los edificios: son aquellas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación, excepto la salvedad indicada para las obras de reestructuración. Según afecten al conjunto del edificio, o a alguno de los locales o piezas que lo integran, tienen carácter de total o parcial.

Se incluyen en este grupo los siguientes tipos de obras, que pueden darse de modo individual o asociadas entre sí.

a) Obras de restauración (OE.RT): tienen por objeto la restitución de un edificio existente, o parte del mismo, a sus condiciones o estado anterior (en su caso original), comprendiendo la consolidación, demolición, reposición y la reparación de instalaciones y de todo tipo de elementos para asegurar su funcionalidad y estabilidad.

b) Obras de conservación o mantenimiento (OE.CM): son aquellas cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, sin alterar su estructura y distribución. Se incluyen, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, limpieza y reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y conducciones.

c) Obras de consolidación y/o reparación (OE.CR): son las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar, respectivamente, la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de estructura y distribución.

d) Obras de acondicionamiento (OE.AC): son las destinadas a mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad o uso de un edificio, o de una parte de sus locales, mediante la ejecución, sustitución o modernización de sus instalaciones y acabados e incluso la redistribución de su espacio interior y apertura de nuevos huecos y cierre de existentes.

e) Obras de Reestructuración (OE.R°): son las que afectan a los elementos básicos, incluso los estructurales, del edificio causando modificaciones en su morfología.

En función del ámbito e intensidad de las obras, se distinguen:

i) Obras de reestructuración parcial(OE.RP): la obra se realiza sobre parte de los locales o plantas del edificio y no llega a suponer la destrucción total del interior del mismo.

ii) Obras de reestructuración total (OE.RT): cuando la obra afecta al conjunto total del edifico, llegando incluso al vaciado interior del mismo. Este tipo de obras se ha de sujetar al régimen de obras de nueva planta, salvo en aquellos preceptos que sean de imposible cumplimiento a consecuencia del mantenimiento de los planos de fachadas y cubiertas.

f) Obras exteriores (OE.OE): son aquellas que, no estando incluidas en algunos de los grupos anteriores, afectan, de forma puntual o limitada, a la configuración del aspecto exterior de los edificios, sin alterar la volumetría ni la

morfología general de los mismos. Comprenden, especialmente, la modificación de huecos de fachada, sustitución de materiales o elementos de cierre o instalación de otros nuevos, tales como cerramientos mediante rejas o mamparas. Comprende también la implantación de elementos fijos exteriores con o sin afectación estructural, tales como la de marquesinas, aparatos acondicionadores de aire, salida de humos, muestras, escaparates y análogos.

3 Obras de demolición. Según supongan, o no, la total desaparición del inmueble se considerarán:

a) Obras de demolición total (D.TO).

b) Obras de demolición parcial (D.PA).

4 Obras de nueva edificación (NE.xx). Comprenden los siguientes:

a) Obras de reconstrucción (NE.RC): tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente o parte de él, en el mismo lugar y posición que éste, reproduciendo sus características morfológicas básicas.

b) Obras de sustitución (NE.ST): son aquellas en las que se derriba una edificación existente, o parte de ella, y en su lugar se erige una nueva construcción.

c) Obras de nueva planta (NE.NP): son las de nueva construcción sobre parcela, o parte de ella, vacante.

d) Obras de ampliación (NE.AM): son actuaciones de nueva construcción, bajo, sobre, o adosada, a una existente, y en la misma parcela, con la particularidad de que la nueva utiliza elementos estructurales y/o funcionales de aquella.

1.2.4.5 Instalación de actividades

1 Son las actuaciones consistentes en la implantación, mejora o sustitución de los elementos mecánicos y las instalaciones técnicas que precisan existir en un edificio, local o locales o piezas de éstos om espacio exterior, para permitir el ejercicio de una actividad determinada.

2 Se agrupan en:

a) Instalación de actividad: cuando la actividad no se ejerce previamente.

b) Mejora y/o ampliación de la actividad: cuando el objeto es mejorar y/o ampliar, mediante la nueva implantación, sustitución o modificación de instalaciones, máquinas o elementos análogos, una actividad que se encuentre en funcionamiento.

1.2.4.6 Otras actuaciones urbanísticas

1 Son aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, vuelo o subsuelo que, con carácter meramente enunciativo y no limitativo, se relacionan a continuación, salvo que se integren en las anteriores.

2 Estas actuaciones se integran en los siguientes grupos:

a) Actuaciones estables:

- Tala de árboles y plantación de masas arbóreas,
- Movimiento de tierras no afectas a obras de urbanización o edificación,
- Construcción de piscinas, fosas y pozos,
- Acondicionamiento de espacios libres de parcela,
- Ejecución de vados para acceso de vehículos,
- Construcción de cercas o cerramientos de terrenos,
- Implantación de casas prefabricadas y desmontables y similares,
- Instalaciones ligeras de carácter no propios de los servicios públicos o -actividades mercantiles en la vía pública, tales como cacinas, quioscos, paradas de autobús, y análogos,
- Recintos y otras instalaciones fijas propias de las actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada y análogos,
- Soportes publicitarios exteriores, incluyendose en este concepto todos los que no se sitúen en el interior de locales cerrados,
- Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industrias o servicios, no incorporados a proyectos de edificación,
- Vertederos de residuos o escombros,
- Instalaciones de depósitos o almacenamiento al aire libre, incluidos depósitos de agua, de combustibles líquidos o gaseosos y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria,
- Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no incluidas en proyectos de edificación,
- Usos o instalaciones que afecten al modo de las construcciones o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.

b) Actuaciones provisionales: se entienden por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, y particularmente, también a título meramente enunciativo, las siguientes:

- Vallados de obras y solares,
- Sondeos de terrenos,
- Apertura de zanjas y catas,
- Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos,
- Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre, campamentos de temporada al aire libre y análogos.

1.2.5 FOMENTO DE LA EDIFICACIÓN

1.2.5.1 Plazos para la edificación

1 El plazo para solicitar licencia de edificación de los terrenos enclavados en el suelo urbano y urbanizable es el determinado en el artículo 85.1 LRAU.

2 Los plazos para la ejecución de la edificación serán los determinados en la licencia de obras correspondiente o en su defecto las especificadas en 85.2 LRAU(3).

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

1.3 RÉGIMEN DEL SUELO

1.3.1 GENERALIDADES

1.3.1.1 Régimen urbanístico de la propiedad del suelo

1 El régimen urbanístico del suelo consiste en la expresión del contenido y límites de la propiedad del mismo relativos a su edificación y uso urbanístico, y de las condiciones a cumplir para su materialización.

2 El régimen urbanístico de la propiedad del suelo es el determinado por la ley, y, por remisión legislativa, concretado en cada clase de suelo y situación por este Plan General, mediante las diferentes divisiones urbanísticas que especifica, y por los planeamientos que lo desarrollen y completen.

1.3.1.2 Divisiones urbanísticas

1 Por su distinta posición y funcionalidad respecto a la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio y por la diferente posibilidad que presenten para ejecutar, bien de forma aislada bien de forma conjunta, la obra urbanizadora que sea en cada caso necesaria para la efectiva implantación del uso urbanístico previsto según la ordenación, ese plan divide el suelo del Término municipal de Penàgulla según la siguiente sistematización básica.

A) Clasificación urbanística del suelo

a) Según la realidad consolidada y el destino previsto por este plan general se distingue:

a) Suelo urbano: constituido por aquellos terrenos calificados para ser soporte de actividades y usos urbanos y que están completamente urbanizados con arreglo a las normas técnicas aplicables, o, si excepcionalmente faltare completar su urbanización, su ejecución ha de llevarse a cabo preferentemente mediante actuaciones aisladas, como se definen éstas en el artículo 6 LRAU y 1.2.4.3 anterior.

b) Suelo urbanizable: constituido por aquellos terrenos que, para la consecución de sus objetivos, este plan general prevé puedan ser urbanizados, por no estarlo, total o parcialmente, o haber devenido obsoleta la obra urbanizadora existente, pero sometidos al régimen de actuaciones integradas, como se definen estas en el artículo 6 y concordantes LRAU y 1.2 4.3 anterior.

c) Suelo no urbanizable: constituido por aquellos terrenos que se excluyen y preservan del proceso urbanizador propiamente dicho, para proteger sus valores ecológicos y medioambientales, sus valores económicos en cuanto so-

porte de actividades forestales, agrícolas y/o ganaderas, o por ser idóneos para el emplazamiento de ciertos usos dotacionales (11 LRAU) o, excepcionalmente, privados, y finalmente, por ser inadecuada su ocupación por usos urbanos, para la consecución de los objetivos de este plan general.

2) La delimitación de cada uno de los tipos de suelo se contiene en el plano de ordenación estructural 2 (OE2) del presente plan general y la de los suelos urbanos o urbanizables con ordenación detallada especificada por este plan general en los planos de ordenación pormenorizada (OP).

B) Calificación urbanística del suelo

1) Mediante la calificación del suelo este plan general realiza la asignación de usos urbanísticos y las condiciones para su implantación, configuradoras de su intensidad; asignación que, por este plan general, se hace:

a) De forma global para todas las clases de suelo.

b) De forma detallada o pormenorizada para el suelo urbano y para el suelo urbanizable inmediato al suelo urbano.

2) Son usos globales:

a) Dotacionales:

- Espacios libres públicos para parques y jardines
- Equipamientos: deportivo-recreativo, educativo-cultural, asistencial y servicio administrativo
- Servicios urbanos e Infraestructuras
- Red viaria

b) Particulares:

- Residenciales
- Industriales
- Terciarios
- Rústicos

3) Los usos, bien de carácter dotacional o particular, se entienden sin perjuicio de que sean de titularidad pública o privada.

4) Las condiciones generales de los usos se regulan en el 1.5 siguiente.

5) La asignación global de usos se contiene en el plano de ordenación estructural 1 (OE1), coordinadamente con las presentes normas, y en especial:

a) Suelo urbano y urbanizable: normas particulares, y

b) Suelo no urbanizable: 1.3.2.3 siguiente.

6) La asignación detallada de usos y sus condiciones de implantación se determina en los planos de ordenación pormenorizada del presente plan y se completa con las presentes normas, en especial las particulares.

A los efectos de estas asignaciones y condiciones se tipifican los siguientes criterios y definiciones:

a) Se determina para cada ámbito o parcela un uso característico, por ser el dominante y de implantación mayoritaria en él, y al que se refieren los demás.

b) Usos complementarios son los que, cumpliendo las limitaciones generales y específicas que en cada caso se señalen, coadyuvan al característico por lo que caben siempre, estén o no citados como tales complementarios en la regulación particular, pero en presencia de éste.

c) También se determinan en cada caso los usos compatibles, que son aquellos que pueden implantarse, en coexistencia o no con el característico, sin perder ninguno su carácter. Estos usos compatibles pueden resultar condicionados o no: lo será, en cada caso, cuando su implantación resulta limitada de forma específica para el uso que se trate.

d) Uso prohibido es aquel cuya presencia impide de forma manifiesta la consecución de los objetivos pretendidos por este plan general para el ámbito a que se refiera, por lo que explícitamente no se permite su instalación en el. También se consideran prohibidos los no autorizados expresamente.

2 Para una justa y eficaz ejecución de la ordenación y de la obra urbanizadora se realizan además las siguientes divisiones y delimitaciones, complementarias de las anteriores.

C) Áreas de reparto

1) Este plan general incluye, directa o indirectamente, a la totalidad del suelo urbano y urbanizable en áreas de reparto y determina, directa o indirectamente, para cada una su Aprovechamiento Tipo, a fin de que a los propietarios de suelo de cada área les corresponda un aprovechamiento subjetivo(4) idéntico o similar, con independencia del aprovechamiento objetivo(5) que el plan permita construir en sus fincas.

2) La delimitación de las áreas de reparto del suelo urbanizable se contiene en el plano de ordenación estructural 2 (OE 2) del presente plan.

La determinación del aprovechamiento tipo se contiene en 1.3.2.1 siguiente.

D) ACTUACIONES INTEGRADAS Y UNIDADES DE EJECUCIÓN

1) Actuación integrada es la obra pública de urbanización de dos o más parcelas, realizada sistemáticamente, de una sola vez, o por fases, conforme a un único programa; según se define éste en el artículo 12 y concordantes LRAU.

2) Las unidades de ejecución son superficies acotadas de terrenos, con ordenación pormenorizada, que corresponden al ámbito completo de una actuación integrada, o de una de sus fases.

3) Este plan general, para el desarrollo urbanístico de la totalidad del suelo urbanizable, prevé varias actuaciones integradas independientes, a cada una de las cuales le corresponde una o varias unidades de ejecución.

4) La delimitación de las unidades de ejecución que integran las actuaciones integradas previstas en el suelo urbanizable con ordenación pormenorizada se contiene en el plano OP1.

5) En las normas particulares se resumen en fichas individualizadas, con carácter meramente informativo, las características superficiales y de aprovechamiento, de estas actuaciones y unidades, y con carácter normativo, los requisitos y condiciones para su programación y urbanización.

6) Los planes parciales que determinen la ordenación pormenorizada de los sectores de suelo urbanizable contendrán la delimitación de las unidades de ejecución que prevean para su desarrollo.

1.3.2 ESPECIFICACIONES PARA CADA CLASE DE SUELO

1.3.2.1 Especificaciones para el suelo urbano y el suelo urbanizable

1 El régimen de estas clases de suelo es el establecido en las leyes, en particular en los títulos tercero y cuarto LRAU, en especial el artículo 75, para el suelo urbano y en el artículo 10, para el suelo urbanizable, y en el título II LRSyV.

2 El aprovechamiento subjetivo es determinado por las leyes.(6)

3 Este plan general divide a estas clases de suelo en diferentes zonas de ordenación urbanística, correspondiéndole a cada una de uno una norma particular especifica, que regula:

a) Con carácter de ordenación estructural: las condiciones básicas que debe satisfacer su ordenación pormenorizada, y

b) Con carácter de ordenación pormenorizada: las condiciones detalladas de parcelación, edificación, uso y requisitos de urbanización, de los terrenos edificables que en cada una se emplazan, en conjunción con las presentes normas generales y demás normativa aplicable.

La delimitación de estos ámbitos o zonas se contiene en el plano de ordenación estructural 1 (OE1) de este plan general.

La ordenación pormenorizada de cada una de estas zonas se contiene en los planos de ordenación pormenorizada de este plan general.

3 Los terrenos urbanos no incluidos en estos ámbitos son, junto con otros también dotacionales, constitutivos de la red primaria de dotaciones públicas (RPDP) y se rigen por las presentes normas generales, en general por las 1.4 (condiciones generales de la edificación) y 1.5 (condiciones generales de los usos).

4 Los terrenos dotacionales propios de cada zona, son los especificados como tales dotacionales en el plano de ordenación pormenorizada, y que no formen parte de la RPDP, y se rigen, como los anteriores, por las citadas condiciones generales 1.4 y 1.5 de estas NN.UU.

5 La delimitación de áreas de reparto y la determinación del aprovechamiento tipo está:

a) En suelo urbano: implícitamente efectuada por aplicación del artículo 63.2 LRAU y remitido su cálculo al que

resulte de la aplicación del artículo 64 LRAU. En el caso de aplicación del supuesto 63.2B, la edificabilidad a computar es la especificada en estas normas generales para la dotación correspondiente, y

b) En suelo urbanizable: contenida y especificado, respectivamente, en el plano de ordenación estructural 2 (OE 2) y en la memoria, apartado 5.3, de este plan general.

USOS Y ACTIVIDADES AUTORIZABLES (1			CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES							
			LA LEY 4/1992 MODIFICADA POR LEY 2/1997 COMUNIDAD VALENCIANA S/SUELO NO URBANIZABLE (LSNU) QUE REGULA EL CASO ESPECÍFICAM	PARCELA MÍNIMA	OCUPACIÓN MÁXIMA	RETRANQUEO MÍNIMO		ALTURA MÁXIMA		OTRAS
				m2	%	REGLA	METROS	N.º PLANTAS	METROS	
USOS DOTACIONALES PÚBLICOS			7	LAS RESULTANTES DE LA FUNCIÓN PROPIA Y DE LA LEGISLACIÓN ESPECÍFICA REGULADORA						
(2 INSTALACIONES NECESARIAS PARA LAS EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS, GANADERAS, FORESTALES O CINEGÉTICAS (4	OTRAS CONSTRUCCIONES (INVERNADEROS, CONDUCCIONES DE RIEGO, QUEMADEROS DE RESÍDUOS, ETC)		12							
	CONSTRUCCIONES ARQUITECTÓNICAS PERMANENTE				1		2	2	7	
VIVIENDA FAMILIAR			10	10.000 (10	2	2D (5	3	2	7	(5
ACENES VINCULADOS A EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS, GANADERAS O FORESTALES			11	2.000	2	2D (5	3	2	7	(7
CANTERAS Y EXTRACCIÓN DE ÁRIDOS Y TIERRAS			13	SÓLO SE AUTORIZAN LAS VINCULADAS A UN USO DOTACIONAL PÚBLICO Y LAS ESTRICTAMENTE PRECISAS PARA LA EJECUCIÓN, EN SU MISMO EMPLAZAMIENTO, DE LAS CONSTRUCCIONES AUTORIZADAS						
(3 SERVICIOS	PREVISTAS EN LA ORDENACIÓN SECTORIAL DE LA CARRETERA		14	LAS DEFINIDAS POR LA ORDENACIÓN ESPECÍFICA (O PLAN ESPECIAL) VIARIA/O						
VINCULADAS FUNCIONALMENTE A LAS CARRETERAS (10		OTRAS		10.000	20	2D (5	3	2	7	(8
	NO PREVISTAS EN LA ORDENACIÓN SECTORIAL DE LA CARRETERA	ESTACIONES DE SERVICIO		LAS QUE FIJE LA DECLARACIÓN DE INTERÉS COMUNITARIO						
ACTIVIDADES MINERAS Y EXTRACTIVAS			17							
ACTIVIDADES INDUSTRIALES Y PRODUCTIVAS			18	10.000	20	2D (5	3	2	7	
ACTIVIDADES TURÍSTICAS, DEPORTIVAS, RECREATIVAS, DE OCIO Y ESPARCIMIENTO Y TERCIARI			19	2.000	20	2D (5	3	2	7	
ACTIVIDADES TERCIARIAS E INDUSTRIALES DE ESPECIAL IMPORTANCIA			20	LAS QUE FIJE LA DECLARACIÓN DE INTERÉS COMUNITARIO						

NOTAS ACLARATORIAS AL DORSO

(1 EL OTORGAMIENTO EXPRESO O PRESUNTO DE LA AUTORIZACIÓN PREVIA DE COPUT O DE LA DECLARACIÓN DE INTERÉS COMUNITARIO NO EXIME DE LA NECESIDAD DE LA CORRESPONDIENTE LICENCIA MUNICIPAL

(2 REQUIEREN AUTORIZACIÓN PREVIA DE LA CONSELLERÍA D'OBRES PÚBLIQUES, URBANISME I TRANSPORTS (COPUT) DE LA GENERALITAT VALENCIANA (GV). REGULACIÓN: 8 LSNU.

(3 AUTORIZABLES POR DECLARACIÓN DE INTERÉS COMUNITARIO (DIC): 8, 15 Y SS. LSNU.

(4 SOLO REQUIEREN AUTORIZACIÓN PREVIA LAS CONSTRUCCIONES ARQUITECTÓNICAS PERMANENTES.

(5 TODO PUNTO NO SUBTERRÁNEO DE LA CONSTRUCCIÓN HA DE GUARDAR EN PLANTA UNA DISTANCIA A CUALQUIER OTRO PUNTO DEL LINDERO SUPERIOR AL DOBLE DEL DESNIVEL EXISTENTE ENTRE AMBOS.

(6 SE PERMITEN SERVICIOS COMPLEMENTARIOS DE LA VIVIENDA, SIN OBRA DE FÁBRICA SOBRE LA RASANTE, CUYA SUPERFICIE NO EXCEDA DE LA CONSTRUIDA EN LA VIVIENDA PROPIAMENTE DICHA.

(7 MEDIANTE EL INFORME PREVISTO EN EL ART. 11 LSNU PODRÁ EXIMIRSE, EN CASOS JUSTIFICADOS, DEL CUMPLIMIENTO DE ESTAS CONDICIONES

(8 REQUIEREN DECLARACIÓN DE INTERÉS COMUNITARIO

(9 REQUIEREN AUTORIZACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN TITULATR DE LA VÍA.

(10 CUANDO SE TRATE DE PARCELAS FORMADAS POR DIVISIÓN, SIMULTÁNEA O SUCESIVA, DE OTRA MAYOR, EL TAMAÑO DE LA PARCELA EXIGIDA SE DETERMINA SEGÚN LA SIGUIENTE REGLA,

EN FUNCIÓN DEL NÚMERO DE NUEVAS VIVIENDAS QUE DESDE LA DIVISIÓN SE SOLICITEN Y DEL PLAZO TRANSCURRIDO.

ORDINAL DE LA VIVIENDA	PLAZO TRANSCURRIDO DESDE LA 1ª DIVISIÓN	PARCELA MÍNIMA
1º	CUALQUIERA	10.000 M2
2º	MAYOR DE 5 AÑOS	10.000 M2
	MENOR DE 5 AÑOS	20.000 M2
3º	MAYOR DE 10 AÑOS	20.000 M2
	MENOR DE 10 AÑOS	40.000 M2
4º	MAYOR DE 20 AÑOS	40.000 M2
	MENOR DE 20 AÑOS	80.000 M2
ETC.		

1.3.2.2 Especificaciones para el Suelo No Urbanizable

1 Generalidades:

1.1 Este plan general ordena esta clase de suelo mediante su división en categorías y la asignación a cada una de las diversas especificaciones relativas a la concreción de su régimen y la protección de sus características y potencialidades naturales.

Las diferentes categorías son:

a) Suelo no urbanizable común.

b) Suelo no urbanizable de especial protección.

A su vez, este último, se integra por los siguientes tipos:

b.1 Suelo no urbanizable de especial protección: cauces y barrancos.

b.2 Suelo no urbanizable de especial protección ecológica y paisajística.

b.3 Suelo no urbanizable de especial protección paisajística, y

b.4 Suelo no urbanizable es especial protección agrícola.

La delimitación de los terrenos adscritos a cada categoría y tipo se contiene en el plano de ordenación estructural 2 (OE2) de plan general.

1.2 Se dotará a los usos y actividades de las instalaciones necesarias para evitar la contaminación del medio en que se instalen.

En todo caso, cualquier actividad o vivienda o conjunto de ellas que genere efluentes líquidos que vierta al terreno o a cauce dispondrá de un sistema de depuración eficaz de estos que evite la contaminación del medio, si se trata de aguas domésticas al menos del tipo de oxidación total, sin que se autoricen los pozos ciegos y las fosas sépticas.

2 Suelo No urbanizable común (SNUC).

El régimen de esta categoría de suelo es el establecido en el artículo 20 y concordantes LRSyV, y 5 y concordantes LSNU, con las siguientes particularidades:

a) Usos autorizados:

i) Característico: explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales.

ii) Compatibles: los restantes previstos en la Ley.

iii) Prohibidos: explotación de canteras; y extracción de áridos y tierras no vinculadas a un uso dotacional autorizado.

b) Construcciones autorizadas: las destinadas a albergar, permitir, o que constituyan los usos autorizados, con las limitaciones y características especificadas en el cuadro general de características de las construcciones en suelo no urbanizable común adjunto.

3 Suelo No urbanizable de especial protección.

El régimen de ésta categoría de suelo es el establecido en el artículo 6 y concordantes de la LSNU, con las siguientes particularidades, derivadas de los valores que se desea proteger.

3.1 SNU de EP: cauces y barrancos:

a) Valores a proteger: morfología del territorio, flora y fauna

b) Usos:

i) Autorizados: no se permite uso alguno, debiendo mantenerse los terrenos en su estado natural, excepto, previa declaración positiva de impacto ambiental, los dotacionales. En todo caso se prohibe la extracción de áridos y la tala del arbolado de ribera.

ii) Prohibidos: los restantes.

c) Construcciones y actuaciones autorizadas:

i) No se permiten, excepto las vinculadas a los usos dotacionales permitidos.

ii) Las cercas no obstaculizarán la escorrentía natural del terreno.

3.2 SNU de EP ecológico-paisajística:

a) Valores a proteger: flora, fauna, acuíferos y paisaje.

b) Usos:

i) Autorizados: no se permite uso alguno, excepto el mantenimiento y desarrollo las explotaciones agrícolas en terrenos destinados actualmente a este uso, la silvicultura y la caza controlada y, previa declaración positiva de impacto ambiental, los dotacionales.

ii) Compatibles: vivienda familiar en las edificaciones existentes(7).

iii) Prohibidos: los restantes.

c) Construcciones autorizadas: las destinadas a albergar, permitir o que constituyan los usos autorizados, con las siguientes limitaciones:

i) Ocupación máxima: 0,1% de la superficie de la parcela.

ii) Altura máxima de la edificación: una planta.

iii) Se dotará a las construcciones e instalaciones de instalación de depuración de vertidos que garantice la presevación de los acuiferos existentes.

No se permiten los invernaderos extensivos.

3.3 SNU de EP paisajística:

a) Valores a proteger: paisaje

b) Usos:

i) Autorizados: explotaciones agrícolas y ganaderas, en aquellos emplazamientos destinados actualmente(8) a ese uso, y forestales, silvicultura, caza y dotacionales

ii) Compatibles: vivienda familiar en edificaciones existentes(9) .

iii) Prohibidos: los restantes.

c) Construcciones autorizadas: las destinadas a albergar, permitir, o que constituyan los usos autorizados, con las siguientes limitaciones:

i) Ocupación máxima: 0,1% de la superficie de la parcela.

ii) Altura máxima de la edificación: una planta.

iii) No se permiten las construcciones-granja para cría y engorde de animales, ni los invernaderos extensivos.

3.4 SNU de EP agrícola:

a) Valores a proteger: características productivas del suelo para la agricultura.

b) Usos autorizados:

i) Característico: explotaciones agrícolas

ii) Compatibles:

- Ganadería y cultivos forestales.
- Vivienda familiar,
- Dotacionales

iii) Prohibidos: los restantes.

c) Construcciones autorizadas: las destinadas a albergar, permitir, o que constituyan los usos autorizados, con las siguientes limitaciones:

- Ocupación máxima: 2% de la superficie de la parcela.
- Altura máxima de la edificación: dos plantas, salvo que la instalación requiriese técnicamente mayor altura.

1.3.3 CONSERVACIÓN DE INMUEBLES E INSTALACIONES

1.3.3.1 Generalidades

1 Los propietarios de edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, en los términos exigidos por la legislación aplicable.

2 El Ayuntamiento de Penàguila formulará una ordenanza urbanística para regular las condiciones técnicas de conservación de los terrenos, construcciones, edificios e instalaciones y la Inspección periódica de edificaciones establecida por el 87 LRAU.

1.3.3.2 Estado ruinoso de las edificaciones

1 Procederá la declaración de ruina cuando se den las circunstancias prevista en el artículo 90 LRAU.

2 La declaración de una edificación en estado legal de ruina se adoptará en expediente que será instruido por el Ayuntamiento de oficio o a instancia de parte interesada en el que se dará audiencia a la totalidad de los legítimos ocupantes, a los titulares que consten en los registros públicos y a los órganos competentes cuando resulte afectado el patrimonio histórico, y al que pondrá fin una resolución del Alcalde-Presidente en la que se adoptará alguno de los siguientes pronunciamientos:

a) Declaración del inmueble en estado de ruina total, ordenando su demolición.

b) Declaración de inmueble en estado de ruina parcial (de parte del inmueble) cuando fuere esto posible por resultar separable independencia constructiva del resto, ordenando la demolición de la parte ruinosa. Inmueble.

c) Declaración negativa de estado de ruina, ordenando la adopción de las medidas pertinentes y concretas, destinadas al mantenimiento de la seguridad, salubridad, ornato público y decoro.

3 La mera incoación del expediente contradictorio de ruina no impide:

a) En los supuestos previstos en el artículo 183.4 de la Ley del Suelo, que el Alcalde ordene el desalojo de las ocupantes del inmueble y la adopción de las medidas que procedan en relación con la seguridad del mismo, y

b) La adopción de órdenes de ejecución tendentes a hacer cumplir el deber de conservación en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro.

1.4 CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

1.4.1 GENERALIDADES

1.4.1.1 Concepto, alcance y clases

1 Las presentes condiciones generales de la edificación regulan las características generales que han de observar los diversos elementos de las edificaciones.

2 Según los aspectos que regulan estas condiciones se dividen en:

a) Condiciones de volumen.

b) Condiciones estéticas, de seguridad, salubridad y dotación.

3 Son de aplicación a las obras de nueva edificación y a las restantes obras en los edificios, que no supongan desvío de sus objetivos.

4 Estas condiciones se complementan con las establecidas en las normas particulares (NN.PP.) de este plan general, de aplicación a un ámbito específico; si bien, si las normas particulares establecieran alguna determinación más específica para un ámbito concreto, prevalecerá sobre estas generales.

Las normas urbanísticas generales de los instrumentos de planeamiento que se redacten en desarrollo del presente plan general deberán observarlas.

1.4.2 CONDICIONES DE VOLUMEN

1.4.2.1 Parcela

1 Parcela es la superficie de terreno deslindada como unidad predial.

2 Se distingue entre parcela bruta, que se identifica con la situación de titularidad inicial, sin relacionarse con las determinaciones impuestas por la ordenación urbanística, y parcela neta, que ha sido sometida, real o hipotéticamente, a las diversas operaciones necesarias para la implantación del uso a que esté destinada por el planeamiento, y, concretamente,.a la segregación de las partes destinadas por la ordenación a usos dotacionales, como viarios, etc. . Mientras no se indique lo contrario toda referencia a parcela ha de entenderse a parcela neta.

3 Las NN.PP., en las condiciones relativas a las actuaciones de ejecución, especifican para cada zona, o división de ésta, los parámetros máximos y/o mínimos que debe alcanzar cada parcela neta, relativos a superficie y longitud de fachada o frontal, distinguiéndose, normalmente, entre parcelas existentes y nuevas parcelas, a los efectos de permitir o no la edificación e instalación de nuevos usos en ellas así como de regular las actuaciones de parcelación y reparcelación. Las primeras son las que de hecho están individualizadas y ostentan una realidad física y jurídica; también se consideran así las que resulten de la agrupación simple de las anteriores o de operaciones de regularización de linderos. Las segundas son las nuevas parcelas derivadas de operaciones de segregación o parcelación de una parcela previa o de operaciones de reparcelación.

Cuando se determinen las condiciones de las parcelas, bien existentes bien nuevas, como "libres" significa que se admite cualquier parcela, siempre que cumpla las siguientes condiciones:

a) Presente frontal a la vía pública determinada por la ordenación pormenorizada, y

b) Pueda emplazarse una edificación destinada al uso característico o a alguno de los compatibles, cumpliendo las condiciones especificadas.

La no admisibilidad de parcelas existentes implica la reparcelación del ámbito a que se refiera. La no admisibilidad de nuevas parcelas, la prohibición de actuaciones de segregación y/o parcelación, e incluso reparcelación.

1.4.2.2 Ordenación de la edificación

1 La ordenación física de la edificación se regula de forma homogénea para cada una de las zonas, a fin de configurar una cierta uniformidad tipológica que asegure la identidad formal de las diversas piezas urbanas. Esta regulación se contiene en las NN.PP. correspondientes a cada una de las zonas.

A tal fin, se definen las siguientes tipologías básicas de edificación:

a) Edificación según alineación de vial. Es aquella cuya fachada exterior se dispone superpuesta con el frontal a vía pública de la parcela, desarrollándose el cuerpo construido entre los linderos laterales formando un frente continuo a la calle, permitiéndose los pequeños retranqueos propios de la composición de la edificación y de la resolución de accesos y, salvo que se prohiban expresamente en la normativa particular, y también patios abiertos a fachada.

Esta tipología admite las siguientes variedades:

- Edificación cerrada densa: cuando la edificación puede ocupar la totalidad de la parcela, si bien puede limitarse la ocupación, porcentualmente o por retranqueos específicos, para la totalidad o parte de las alturas que se autoricen.
- Edificación cerrada limitada: cuando se define una fachada interior, bien por definición de una alineación interior, bien por determinación de un fondo máximo edificable.
- Edificación semicerrada: cuando la edificación no forma un anillo completo en la manzana, o, con referencia a la parcela, no alcanza uno de los linderos laterales.
- Edificación retranqueada: cuando en alguno de los tipos anteriores se establece un retranqueo, que puede ser diferente para las diversas plantas del edificio, obligatorio, o en su caso mínimo, para la fachada de la edificación respecto al frontal de la parcela.

b) Edificación abierta: Corresponde a la edificación que está exenta en el interior de la parcela, sin que, ninguno de sus planos de fachada alcance los linderos de aquella; si bien, excepcionalmente, la normativa particular puede autorizar que alguno, con las condiciones que se regulen, los alcancen. Cuando estos adosamientos se producen por grupos de dos, cada uno de los cuales se destina con carácter exclusivo al uso de vivienda unifamiliar, se denomina vivienda pareada.

Esta tipología admite las siguientes variedades:

- Edificación aislada: cuando normalmente ninguno de los planos de fachada de la edificación alcanza los linderos de la parcela.
- Edificación agrupada: cuando cada edificación alberga en su interior un sólo local, se sitúa sobre una parte de parcela de utilización privativa vinculada al local, y se adosa a otra u otras vecinas sitas en la misma parcela.

c) Edificación de volumetría específica: cuando la edificación no obedece a un tipo propiamente dicho, sino que se dispone de modo particular para cada sector, área, conjunto o parcela, a través de una composición de volúmenes, flexible o no, contenida y pormenorizada en un instrumento de ordenación, normalmente estudio de detalle.

2 Para determinar la posición concreta de la edificación, según corresponda a las tipologías descritas en el apartado anterior, se utilizan elementos de referencia, que pueden ser planimétricos, altimétricos o propios de la edificación.

3 Los elementos de referencia planimétricos se utilizan para determinar la posición en planta del edificio. Son los siguientes:

a) Linderos: son las líneas perimetrales que delimitan la parcela. Según la posición cabe distinguir: lindero frontal, o simplemente frontal, que es el lindero con la vía pública; testero, que es el lindero opuesto al frontal en los casos en que la configuración de la parcela sea sensiblemente cuadrangular; y laterales, que son el resto de los linderos.

b) Alineación exterior: es la señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales de las parcelas edificables. Este plan general determina en el suelo urbano y urbanizable con ordenación pormenorizada, estas alineaciones en el plano OP2, pudiendo reajustarse mediante estudio de detalle. En este señalamiento se distinguen dos casos: alineación actual que está materializada en la realidad física, o que se deriva de ésta de forma simple sin replanteos topográficos complejos, y que se mantiene por este plan general; y alineación nueva determinada ahora, y que, por contra, no está materializada y sí exige la práctica de operaciones de campo complejas con intervención de técnico especializado.

c) Línea de Edificación: se determina en frentes a carreteras de los suelos urbanos y urbanizables: constituye el límite a partir del cual pueden emplazarse las construcciones, aéreas y/o subterráneas, constituyendo el resto, hasta la alineación exterior, espacio libre de parcela.

d) Alineación interior: es la que delimita el área de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación de la que sólo puede ser destinada a espacio libre de parcela; puede referirse a la totalidad o a parte de la altura autorizada.

e) Retranqueos: son las separaciones, normalmente mínimas o, en su caso, fijas, que se imponen a una obra y/o edificación respecto a distintas referencias planimétricas, como el eje de una vía, las diferentes alineaciones, edificaciones próximas sitas o no en la misma parcela, linderos, etc. Cuando la separación entre la construcción y el elemento se dé en función de la altura de aquella, debe cumplirse que la distancia en proyección horizontal entre un punto cualquiera -o el específico que se indique- de la edificación referida y cualquiera otro -si no se indica lo contrario- del elemento de referencia ha de ser superior a la función que se determine aplicada al desnivel o diferencia de cota en altura que presenten ambos puntos entre sí

4 Los elementos de referencia altimétricos se utilizan para la determinación de la posición en altura o nivel de todo o parte del edificio; son los siguientes:

a) Rasante: es la línea del perfil longitudinal de las vías públicas, tomada, salvo indicación en contra, en el eje de la calzada. Al igual que con la alineación se distingue entre rasante actual y nueva rasante.

b) Cota: es la altura a que se encuentra un punto determinado del terreno. Cabe distinguir entre cota natural y cota artificial, que es el resultado de la urbanización realizada.

c) Plano de referencia de la planta baja: sirve de origen en la medición de la altura de cornisa y también para determinar la posición en altimetría de la planta baja. Cabe distinguir:

1) Cuando se trate de edificación según alineación de vial la posición del plano de referencia de la planta es de un metro sobre la cota de la acera en el punto medio del frontal de la parcela, salvo si el desnivel de la rasante a lo largo de dicho frontal, forme o no esquina, excede de un metro, en cuyo caso se dividirá en tramos adyacentes, cumpliéndose las condición de que en cada tramo el desnivel sea inferior al señalado, correspondiéndole a cada uno un plano de referencia individualizado, según la definición anterior, dividiéndose hipotéticamente la parcela en partes y asignándose a cada parte un plano con arreglo a las siguientes condiciones:

1ª La división no sea artificiosa, sino derivada de la aplicación llana del fondo edificable, si este está determinado, o, en su defecto, que la superficie de cada parte, en relación con las restantes, sea proporcional a la longitud del frontal correspondiente, y

2ª Cada parte sea adyacente al tramo de alineación correspondiente al plano.

Cuando una parcela presente varios frontales independientes se considerará, también hipotéticamente, y a estos solos efectos, dividida en tantas parcelas como frontales independientes con arreglo a las condiciones 1º y 2º anteriores, aplicándose en cada una la regla anterior, incluso las citadas condiciones, para la determinación de los planos de referencia.

2) Cuando se trate de edificación abierta o aislada la cota de referencia de la planta baja coincide con la cota del piso de la planta baja, y si es variable a cada parte le corresponde un plano diferente.

3) Cuando se trate de edificación regulada por volumetría específica la posición del plano de referencia de la planta baja la especifica el instrumento de ordenación que determina la composición de volúmenes correspondiente.

5 Los elementos de referencia propios de la edificación se refieren a partes materiales de la misma. Son los siguientes:

a) Cerramiento: es la cerca situada sobre los linderos.

b) Plano de fachada: es el plano normalmente vertical que separa el espacio edificado del libre, conteniendo en su interior todos los elementos del alzado del edificio, excepción hecha de los elementos salientes permitidos.

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

d) Medianería: lienzo de edificación sobre un lindero común a dos edificios.

1.4.2.3 Ocupación

1 La ocupación de parcela es el parámetro que determina la cantidad de superficie de la misma que puede ser edificada, y, consiguientemente, la que debe quedar libre de construcciones. Superficie ocupada es la comprendida dentro del perímetro formado por la proyección horizontal de los planos de fachada, pudiéndose diferenciar la ocupación por plantas, por usos, etc.

Si no se indica lo contrario la determinación de ocupación se refiere a la totalidad de la edificación principal, excluida la parte subterránea.

A los efectos del cómputo de la ocupación de parcela no se incluirán los patios de parcela de la planta o conjunto de plantas en que se encuentren, ni los elementos salientes dispuestos sobre la vía pública, ni las construcciones subterráneas y las permitidas en el espacio libre de parcela.

2 Las formas en que puede determinarse en estas Normas Urbanísticas la superficie de parcela a ocupar pueden ser:

a) Directamente mediante el señalamiento de un coeficiente o relación porcentual entre la superficie ocupable por la edificación y la superficie total de la parcela neta.

b) Indirectamente mediante el señalamiento de separaciones de la edificación a elementos de referencia planimétricos.

Si se da el caso de que se señalasen los parámetros de ocupación directa e indirecta, y hubiera discrepancia entre ellos, prevalecerán los que supongan una menor superficie ocupada.

3 Como norma general, el espacio libre de parcela se destinará a jardinería, aparcamientos y zonas de ocio y no podrá ser objeto de construcción o instalaciones, salvo las siguientes:

a) Construcciones subterráneas. podrán ocupar la totalidad de la parcela, sin perjuicio de la obligatoriedad de guardar separación a alineación de fachada o a linderos si las Normas Particulares así lo imponen.

b) Locales para albergar instalaciones técnicas propias de las dotaciones de la edificación, pero no de la actividad.

c) Elementos constructivos propios de las instalaciones deportivas y de ocio, de propiedad y uso privativo del titular o titulares de la parcela. Los frontones y análogos al aire libre, en zonas en que el tipo de edificación regulada por la ordenanza correspondiente sea el de edificación aislada o abierta, o en las de cerrada, si se sitúan fuera del área ocupable, se retranquearán de los linderos una distancia no menor que la altura del paramento, salvo autorización del colindante.

d) Cubrición de aparcamientos de superficie con elementos ligeros no cerrados.

e) Caseta de portería.

f) En las parcelas calificadas para vivienda unifamiliar aislada se admite una pequeña construcción de hasta 2,50 m de altura y 20 m² de superficie ocupada, para usos complementarios, que podrá adosarse a lindero pero no al frontal.

1.4.2.4 Edificabilidad

1 La edificabilidad es el parámetro básico configurador del aprovechamiento urbanístico que determina la cuantía de la edificación que corresponde a un ámbito territorial o a una parcela.

2 A los efectos de medición y cómputo de edificabilidad, se distinguen los siguientes conceptos:

a) Superficie construida de la edificación: es la suma de las superficies construidas de todos los locales y piezas que integran la edificación, y deducida la superficie útil de los locales no computables.

b) Local: es el espacio construido, cerrado totalmente o no, constituido, normalmente, por un conjunto de piezas contiguas y accesibles entre sí, destinado al desarrollo de una misma actividad, inclusive la vivienda, con acceso desde el exterior o vía pública, bien de forma directa, bien indirecta, a través de elemento común de la edificación o del espacio libre de parcela.

c) Superficie construida de un local: la delimitada por el trasdós de los paramentos que cierran el local respecto al exterior y por el eje de los muros medianeros, en su caso, y por el eje de las particiones que los separen de otros sitos en el mismo edificio, incrementada por el 50% de la superficie de los espacios construidos cubiertos pero no cerrados (terrazas cubiertas, porches y análogos) que se integren en el local.

d) Locales no computables: en el cómputo de la edificabilidad no se incluirán los locales o la parte proporcional de ellos destinados a aparcamiento obligatorio, los destinados a albergar instalaciones técnicas comunes, y los subterráneos destinados a garaje. Tampoco computan los locales o la parte de ellos cuya altura libre sea inferior a 1,50 m.

3 La asignación de la edificabilidad en las normas particulares o en los instrumentos de ordenación que desarrollen este Plan General puede revestir las siguientes modalidades:

a) Directa: mediante el establecimiento de coeficiente de edificabilidad por parcela neta, o, bien de una cuantía total para un ámbito determinado.

b) Indirecta: por la conjunción de las restantes condiciones de volumen.

4 Superficie útil: Si se destina a vivienda la definida como tal en el anexo 2 de la orden de COPUT de 22.04.1991 D.O.G.V. 25-05-91 aprobatoria de las normas de habitabilidad y diseño de las viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana. Si se destina a otros usos el 80% de la construida.

1.4.2.5 Alzado

1 Las condiciones de alzado definen el perfil de la edificación. Su objetivo es configurar la imagen urbana y disponer la edificación de la manera más apropiada para el desarrollo de los usos a ubicar en la misma.

2 Para la correcta definición de los parámetros del alzado y de sus elementos de referencia, se establecen los siguientes conceptos:

a) Planta: es la superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad. No se consideran plantas, a estos efectos, las de desvíos e instalaciones si su altura libre no excede de 1,50 m.

b) Plantas de sótano o subterráneas: en edificación según alineación de vial son las situadas por debajo de la planta baja. En edificación abierta, sótanos son las plantas totalmente subterráneas, o aquellas que lo son predominantemente y que sobresalen de la rasante del terreno urbanizado hasta 1,00 m, contado desde dicha rasante hasta el trasdós del techo.

Los sótanos sólo podrán destinarse a garajes, instalaciones técnicas de la edificación y almacenaje, incluidos trasteros. La altura libre máxima de las plantas subterráneas es de 2,20 m, excepto en aquellos casos en que la instalación concreta que albergue requiriese mayor altura.

c) Planta baja: en edificación según alineación de vial es aquella planta cuyo pavimento está situado a un nivel igual o inferior al definido como cota de referencia de la planta baja y cuya altura libre queda seccionada en todo su desarrollo por el plano horizontal situado en la referida cota. En edificación abierta, planta baja es la situada sobre la más elevada de las plantas de sótano, real o hipotética.

d) Entreplanta: salvo que las Normas Particulares lo impidan, se autoriza para cada local situado en planta baja el desdoblamiento parcial de su suelo, mediante la construcción de una entreplanta dentro de su volumen útil, con acceso desde él y formando a todos los efectos parte del mismo local. La superficie útil de la entreplanta no podrá exceder del tercio de la útil del local a nivel de planta baja estricta, y la altura libre mínima es de 2,20 m, o más si el uso lo requiere.

e) Planta de piso: es la planta situada por encima de la planta baja.

f) Planta ático: es la última planta del edificio cuya fachada se dispone predominantemente retranqueada de la fachada del mismo. Sobreático es un ático respecto al anterior.

g) Sólido capaz: es el volumen definido por la ordenación, dentro del que debe inscribirse la edificación no subterránea salvo los salientes y las construcciones permitidas sobre la altura máxima. Se utiliza en el sistema de ordenación de la edificación por volumetría específica.

h) Altura de la edificación: es la distancia vertical, expresada en metros, entre la cota de referencia de la planta baja y el intradós del techo o arranque de cercnas de cubierta de la planta más elevada. Expresada en número de plantas, la altura de edificación comprende las plantas de pisos más la planta baja.

i) Altura de piso: es la distancia vertical, expresada en metros, entre caras superiores de forjados de dos plantas superpuestas.

j) Altura libre: es la distancia, expresada en metros, entre el pavimento del piso y el intrados del techo. La altura libre mínima absoluta es de 2,20 m, si se trata de piezas habitables es de 2,40 m; en planta baja de 3,20 m si se trata de edificación alineada a calle. La altura libre máxima de planta baja es de 3,50 m y la de pisos de 3,00 m excepto en aquellos casos en que justificadamente el uso que albergue requiera mayor altura. En naves industriales no rigen estas limitaciones.

k) Cota de planta: es el desnivel, expresado en metros, existente entre el pavimento de la planta que se considere y la cota de referencia de la planta baja.

3 En la edificación según volumetría específica, los referidos elementos de referencia altimétricos vendrán determinados en el instrumento de ordenación correspondiente, con base a los criterios expresados en el apartado anterior.

4 En la asignación de alturas de edificación que se realiza en las normas particulares para cada zona, se indica normalmente:

a) Altura máxima de la edificación, bien expresando el número máximo de plantas, bien expresando la altura máxima en metros, bien de ambas formas.

b) Altura de plano de referencia de la planta baja, si se trata de edificación según alineación de vial y alturas mínimas de planta baja y plantas de piso, si fueren diferentes de las expresadas antes.

5 Por encima de la altura máxima establecida en cada zona, se permiten las construcciones que expresamente se autoricen en las ordenanza municipal, y en tanto ésta no se formule o no lo regule:

a) Las vertientes de la cubierta de la edificación, con una pendiente máxima del 50%.

b) Antepechos y elementos de seguridad similares.

c) Elementos de accesibilidad, como castilletes de escalera y conducto y cuartos de máquinas del ascensor.

d) Locales para albergar las instalaciones técnicas de la edificación, como depósitos y cuartos de maquinaria, ajustados justificadamente a los requisitos estrictos de la instalación técnica que alberguen. No se consideran como tales los trasteros o locales de almacenaje, salvo que se ubiquen bajo los faldones de cubierta, sin que estos presenten en su arranque o en su desarrollo elevaciones artificiosas(10) ni presenten una altura libre superior a 2,10 m.

e) Elementos ornamentales y de jardinería.

f) Chimeneas, antenas y elementos de señalización.

g) Elementos de publicidad permitidos.

6 Con respecto a las condiciones de la edificación subterránea, el número máximo de sótanos admisible, salvo que se exprese alguna condición más limitativa en la normativa particular, es de uno.

1.4.3 CONDICIONES ESTÉTICAS, DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y DOTACIÓN

1.4.3.1 Norma general

1 Se regularán, con carácter general, mediante ordenanza municipal.

2 Las normas particulares detallan las condiciones de la obra de urbanización exigida en cada zona o ámbito específico.

1.5 CONDICIONES GENERALES Y ESPECÍFICAS DE LOS USOS

1.5.1 GENERALIDADES

1.7.1.1 Concepto y alcance

1 Son las que, con carácter general, se imponen a las construcciones y a sus instalaciones, y a las actividades, en conjunción con la normativa sectorial de aplicación para cada uso o conjunto de usos, y de las normas particulares para que de su utilización y funcionamiento no se deriven agresiones intolerables al medio natural o urbano, y a los usos vecinos.

2 Son de aplicación a las obras de nueva planta, las de primer acondicionamiento y reestructuración y a las restantes obras en los edificios, que no supongan desvío en sus objetivos, y también a la instalación de actividades.

3.- Estas Condiciones se agrupan en:

a) Condiciones generales, aplicables a la totalidad de los usos.

b) Condiciones específicas de cada uso o grupos de usos.

1.5.2. CONDICIONES GENERALES

1.5.2.1 Condiciones Generales

1 Se regularán mediante ordenanza municipal.

1.5.3 CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS USOS

1.5.3.1 Clasificación

1 Se consideran los siguientes usos:

a) Residenciales (R.^{xx}))

b) Terciarios (T. ^{xx})

c) Industriales (I. ^{xx})

d) Aparcamiento (A)

e) Dotacionales (D. ^{xx})

2 Para cada uso, o grupo de ellos, se detallan las condiciones específicas que han de satisfacer. También se especifican que usos se consideran complementarios a nivel de local, o edificio o parcela.

3 Estas condiciones se complementarán, en su caso, por otras reguladas por ordenanza municipal.

1.5.4 CONDICIONES DE LOS USOS RESIDENCIALES

1.5.4.1 Concepto y clases de usos residenciales

1 Los usos residenciales comprenden las actividades propias del alojamiento permanente de personas.

2 Atendiendo al carácter del grupo humano que alberga, el uso residencial puede ser:

a) Vivienda familiar (R.V^{x}): corresponde al alojamiento estable de personas que configuran, generalmente, un núcleo familiar.

b) Residencia comunitaria (R.C): alojamiento estable de personas que no configuran un núcleo familiar.

3 Según la configuración de la edificación, unifamiliar (R.VU) o agrupación residencial (R.VA).

En la vivienda unifamiliar la edificación configura un solo local que se sitúa en parcela independiente, con tipología de edificio aislado, o agrupado horizontalmente con otros, resultando un edificio de uso exclusivo para una sola vivienda que tiene acceso desde la vía pública, bien directamente por recaer a ella el vano de entrada, bien indirectamente a través de espacios libres de parcela acondicionados para tal función.

Es agrupación residencial cuando en la parcela se edifica más de una vivienda y/o locales destinados a otros usos, configurando normalmente una edificación con elementos construidos comunes de circulación, que proporcionan acceso y otros servicios a los diferentes locales, siéndole de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

4 Se consideran usos complementarios las actividades terciarias, tipo oficinas y servicios personales, e industriales, tipo taller artesanal o de reparación, desarrollados por el titular u otro miembro del grupo humano que albergue el uso residencial, siempre que la suma de la superficie útil de las piezas destinadas a dichos usos complementarios no sea superior al 20% de la superficie útil total del local.

1.5.4.2 Condiciones de los usos residenciales

1 Las viviendas y los edificios que las alberguen cumplirán las condiciones exigidas por la orden de 22 de Abril 1991 del Conseller de O.P.U. y T. de la Generalitat Valenciana, por la que se aprueban las normas de habitabilidad y diseño de las viviendas en el ámbito de la Comunidad Valencia (HD-91), con las siguientes matizaciones para las nuevas viviendas:

a) Dispondrán de un tendedero de al menos 2 m^2.

b) Dispondrán de dotación de aparcamiento en cuantía no inferior a una plaza por vivienda, salvo especificación diferente en las normas particulares.

2 A los efectos de su regulación por estas normas, el uso de residencia comunitaria cumplirá las condiciones correspondientes al uso de vivienda si la superficie útil a aquel uso no sobrepasa los 600 m^2, y se regirá por la normativa de los establecimientos hoteleros o de alojamiento temporal en caso contrario.

1.5.5 CONDICIONES DE LOS USOS TERCIARIOS

1.5.5.1 Concepto y clases de usos terciarios

1 Los usos terciarios, son aquellos cuya actividad consiste, en general, en la prestación de servicios a personas físicas o jurídicas.

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

a) Servicios de alojamiento temporal (T.AT),

b) Comercio (T.CO),

c) Oficinas (T.OF), y,

d) Actividades de reunión (T.AR).

e) Servicios de restauración (T.RT)

1.5.5.2 Uso de alojamiento temporal o uso hotelero

1 Comprende los usos destinados a proporcionar alojamiento temporal a las personas, ya sea en espacios edificados o en espacios al aire libre.

2 Como usos complementarios del alojamiento temporal, se admite el resto de usos terciarios y también los residenciales, concretamente la vivienda del titular o director y una vivienda de conserje o análogo, y residencia comunitaria para empleados, siempre que la superficie útil de las piezas en que se desarrollen estas usos complementarios sea inferior al 20% de la total.

1.5.5.3 Comercio: Concepto y clases

1 El uso comercial se corresponde con las actividades cuya finalidad es el suministro de mercancías al público por venta detallada, incluso cuando lo son para su consumo en el propio local. Se incluyen en este uso las actividades destinadas a la prestación de servicios personales.

2 A los efectos de su regulación por las presentes Normas, se distinguen las siguientes clases de usos y establecimientos comerciales:

a) Por la naturaleza de la actividad:

1) Uso comercial propiamente dicho: productos perecederos, alimentación y productos no alimentarios, y

2) Servicios personales y hostelería.

b) Por sus características mercantiles:

1) Local comercial, y

2) Agrupación comercial, cuando una edificación o parte de ella integra diferentes locales destinados a este uso, que se organizan con accesos y otras instalaciones comunes; dentro del concepto de agrupación comercial se engloban otros más específicos como centro comercial, galería comercial y pasaje comercial.

c) Por su tamaño:

1) Pequeños y medianos establecimientos, y

2) Grandes establecimientos comerciales, cuando la superficie útil de la sala de ventas, entendiendo como tal la definida en el art 2.3 del Decreto 256/94 del Gobierno Valenciano(11), excede de 600 m2(12) .

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

4 Los grandes establecimientos comerciales sólo podrán instalarse en los emplazamientos que autorice expresamente este plan general o los planeamientos que lo desarrollen.

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

1.5.5.4 Oficinas

1 El uso de oficinas comprende las actividades cuya función principal es la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de asesoramiento, gestión y similares, realizados a partir del manejo y transmisión de información y documentos con diferente soporte. Se incluyen en esta categoría tanto las oficinas privadas, las religiosas, las sedes de partidos, sindicatos y asociaciones, e incluso los despachos profesionales.

2 Se admite como usos complementarios los restantes terciarios, excepto Hoteleros, siempre que la superficie útil afecta sea inferior al 20% de la total.

1.5.5.5 Actividades de reunión

1.- Corresponde a las actividades que implican acumulación de personas, tales como templos religiosos, espectáculos, casinos, discotecas, bingos y similares.

2.- Como usos complementarios se admite el comercio y oficinas, integrados en el propio local, limitada su superficie al 20% del total.

1.5.5.6 Servicios de Restauración

1 Son las de suministro, manipulación, servicio y venta de productos alimentarios para su consumo en, normalmente, el propio establecimiento.

2 Se admiten, como usos complementarios, el comercio y vivienda del titular.

1.5.6 CONDICIONES DE LOS USOS INDUSTRIALES

1.5.6.1 Concepto y clasificación de los usos industriales

1 Los usos industriales comprenden las operaciones y actividades de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos.

2 Por las características de la actividad que realizan, los usos industriales pueden ser:

a) Producción industrial (I.PI): la actividad consiste en la obtención y/o transformación de productos mediante procesos industriales. Incluye funciones ligadas a la actividad principal tales como reparación, almacenaje y distribución de los productos que intervienen en el proceso.

b) Almacenaje y comercio mayorista (I.AC): actividades de guarda y depósito de bienes y productos, así como su venta y distribución a otras entidades mercantiles. Incluye funciones ligadas a la actividad principal, tales como reparación y guarda de los equipos y medios propios de la actividad.

c) Talleres de reparación (I.TR): actividades cuya función es reparar o restaurar objetos, máquinas y equipo, sin que pierdan su naturaleza.

d) Producción artesanal (I.PA): actividades de obtención y/o transformación de productos mediante procesos no industriales.

3 Por las condiciones de situación y su relación con otros usos, pueden distinguirse tres tipos de usos industriales:

a) Instalación industrial: cuando la actividad se desarrolla en espacios preparados para tal fin.

b) Agrupación industrial: cuando en una parcela o edificio se integran varios locales de diferente titularidad dedicados a usos industriales que se organizan mediante accesos y otros elementos comunes.

4 Se consideran usos complementarios del industrial, los de oficinas de la actividad, así como los de vivienda del guarda o del titular.

1.5.7 CONDICIONES DEL USO APARCAMIENTO

1.5.7.1 Concepto y clases

1 Los aparcamientos son espacios, cerrados o no, reservados y acondicionados para el estacionamiento temporal de vehículos automóviles autorizados a circular normalmente por las vías públicas.

2 Se distingue:

a) Aparcamiento anexo o en la red viaria pública.

b) Aparcamiento público

c) Aparcamiento / dotación

1.5.7.2 Condiciones específicas de los aparcamientos

1 Este plan general, en el plano de Ordenación Pormenorizada (OP), determina el emplazamiento de reservas en la red viaria pública para destinarlos a aparcamiento, siendo sus características las propias de la red viaria, especificados en 1.5.8 siguiente.

No obstante el Ayuntamiento podrá, sin que suponga alteración del planeamiento, destinar otros enclaves de la red viaria a aparcamiento, e incluso, inversamente, destinar las anteriores reservas a otros usos propios de la red viaria.

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

1.5.8 CONDICIONES DE LOS USOS DOTACIONALES PÚBLICOS

1.5.8.1 Concepto y clases de los usos dotacionales públicos

1 Los usos dotacionales públicos son aquellos, realizados directa o indirectamente por la Administración Pública, cuya función es la de proveer al vecindario y público en general de las instalaciones y edificaciones que hagan posible su relación, educación, progreso cultural, atención a su salud, ocio y bienestar, así como la de proporcionar servicios técnicos necesarios propios de las aglomeraciones urbanas.

2 Los usos dotacionales se dividen en:

a) Espacios libres,

b) Red viaria:

- Vías, propiamente dichas,
- Aparcamientos públicos integrados en las vías, y
- Áreas peatonales,

c) Equipamientos:

- Deportivo-recreativo,
- Educativo-cultural, y
- Asistencial

d) Servicios administrativos, y

e) Servicios urbanos/infraestructuras.

Los espacios libres son terrenos destinados al ocio y esparcimiento de las personas, al ornato y mejora de la calidad ambiental urbana y a la protección de las vías de tráfico u otras instalaciones.

Los equipamientos comprenden los usos y actividades destinados al enriquecimiento, cultivo y reparación de las facultades físicas e intelectuales de las personas.

Los servicios administrativos son actividades terciaras, clase oficinas, prestadas por la administración.

Los servicios urbanos comprenden las actividades realizadas en edificios o instalaciones destinadas a la provisión de diversos servicios y suministros públicos a los ciudadanos, tales como mercados de abastos, oficinas de la Administración, cementerios, defensa, seguridad, limpieza, mataderos e instalaciones análogas.

Las infraestructuras comprenden aquellas instalaciones destinadas a servir de soporte técnico a las actividades urbanas: red viaria, abastecimiento de agua, de energía eléctrica, de evacuación de aguas, etc.

La red viaria está constituida por los espacios acondicionados para la circulación rodada de vehículos y el tránsito de las personas e incluso animales.

3 Como usos complementarios de los dotacionales se admiten los que, en conjunción con ellos, supongan mejora de las prestaciones de los mismos. El uso residencial sólo se admite en los casos de vivienda de personal de vigilancia de la dotación o instalación, y de residencia comunitaria de los agentes de servicio en una instalación.

4 La sustitución de los usos dotacionales en parcelas o edificios destinados a los mismos, podrá realizarse en las siguientes condiciones, en función de su calificación urbanística determinada por este Plan General o por el planeamiento de desarrollo:

a) Si la parcela está calificada para ser destinada a un uso dotacional con carácter exclusivo, tal uso podrá sustituirse, sin necesidad de modificación del planeamiento, según la regulación del artículo 58.4 LRAU.

b) Si la parcela no está calificada para uso dotacional, ésta podrá sustituirse por cualquiera de los usos admisibles en ella.

1.5.8.2 Condiciones específicas de los usos dotacionales públicos

1 Las características de las edificaciones y de las obras de acondicionamiento del terreno de los usos dotacionales serán las necesarias para el adecuado cumplimiento de la función a que se destine, y cumplirán las siguientes condiciones:

a) Si se emplazan en suelo urbano o urbanizable con ordenación pormenorizada determinada por ese Plan General o por el planeamiento de desarrollo: las determinaciones de ordenación de la edificación de la zona, según plano de Ordenación Estructural 1, en que se encuentre, excepto si no estuviere incluido en zona alguna, en cuyo caso serán:

a.1 Si no ocupan la totalidad de la manzana, la del resto uso dotacional, de esta. Si fueren varios, el, o cualquiera de los, contiguo/s.

a.2 Si ocupan la totalidad de la manzana: libres.

Si estas condiciones resultaran contraproducentes con las necesarias para el correcto funcionamiento del uso dotacional, podrán variarse cumpliendo los siguientes requisitos:

1) Ordenación mediante estudio de detalle, que:

- Su ámbito será el de la manzana en que se emplace.
- No sobrepasará la edificabilidad máxima que le corresponda según la zona en que se enclave, salvo que tal edificabilidad sea inferior a 1,00 m^2/ m^2 útil, en cuyo caso se podrá alcanzar esta última. Si la edificabilidad no estuviera asignada por coeficiente, la altura de la edificación no excederá de la máxima total permitida en la zona.

2) Acondicionamiento de las medianerías de los edificios lindantes que resulten vistos por la nueva ordenación por cuenta del titular del edificio dotacional.

d) Si se emplaza en suelo no urbanizable las condiciones de la clase de suelo: libres.

3 Las características de diseño y ejecución de los edificios destinados a equipamientos, así como de los respectivos espacios libres de parcela se realizarán de manera que resalten su carácter estructurador del medio urbano o rural en que se emplacen.

1.5.8.3 Condiciones específicas para los espacios libres

1 Los parques urbanos corresponden a espacios libres de grandes dimensiones, donde predomina el arbolado y la vegetación o el estado natural del terreno, sobre la urbanización, y cuya función principal es la de ocio y reposo de la población.

La edificación no podrá ocupar en estos parques una superficie superior al 2% de la superficie de los mismos, salvo las edificaciones subterráneas cubiertas de jardinería que podrán disponerse libremente. Además de los usos complementarios reseñados en el 1.5.8.1-3 anterior se admiten equipamientos y servicios urbanos.

2 Las áreas ajardinadas son espacios libres, normalmente urbanizados y provistos de jardinería, destinados a la estancia al aire libre y al ornato del medio urbano.

En estas áreas se permiten usos deportivos al aire libre que no ocupen una superficie superior al 20% de la total de cada área. Se permitirán, con carácter excepcional, pequeñas edificaciones e instalaciones complementarias a las actividades propias de estas áreas, como templetes, quioscos, etc., que habrán de integrarse en el diseño del área y que no ocuparán más del 5% de la superficie de la misma.

3 Los espacios libres podrán utilizarse excepcionalmente para servir de acceso a las edificaciones sitas en parcelas lindantes con ellos, sin que la existencia de este acceso influya positivamente para la calificación como solar a la parcela servida.

En cualquier caso, las edificaciones que dispongan sus lienzos o paramentos lindando con parcelas destinadas a espacios libres, en su variedad de áreas ajardinadas, tratarán los mismos como si de la fachadas se tratase, permitiéndose en ellos, por lo tanto, los salientes admitidos con carácter general en las presentes Normas.

1.5.8.4 Condiciones específicas para los servicios urbanos e infraestructuras

1 Por ordenanza Municipal se regularán las condiciones a que han de sujetarse las obras de urbanización.

2 La fichas contenidas en las NN.PP. relativas a las condiciones exigidas para el desarrollo de las UE previstas por este plan general especifican, en su caso, determinadas características de las obras de urbanización de estas que habrán de ser observadas en todo caso.

1.6 NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

1.6.1 Protección de las vías de comunicación:

a) Carreteras:

En el plano de ordenación estructural 1 (OE1) de éste plan general se han identificado las carreteras, en todos los casos de titularidad autonómica, que son objeto de medidas específicas de protección reguladas por la legislación sectorial correspondiente, y delimitada la zona de protección.

Estas carreteras son:

CV 70 Red básica autonómica
CV 710 Red local autonómica
CV 781 Red local autonómica
CV 785 Red local autonómica
CV 787 Red local autonómica

La zona de protección consiste, según las disposiciones vigentes(13):

i) A lo largo de la carretera: bandas de 18 m de ancho, a cada lado, medidos desde el límite exterior de la calzada.

ii) En los cruces: círculo de radio 200 m/100m para, respectivamente, carreteras de la red básica/local.

En las travesías y tramos urbanos esta regulación se sustituye por la normativa urbanística determinada por el presente plan general, y se introduce la línea de edificación, definida en la norma 1.4.2.2.3.c) siguiente.

b) Vías pecuarias:

En el plano de ordenación estructural 1 (OE1) se grafía, y acota su ancho legal, las vías pecuarias clasificadas, para las que son de aplicación las normas de protección de vías pecuarias, según la Ley 3/1995 de 23.03.95.

Según la vigente clasificación (Proyecto de 1958) estas vías, y su ancho, son las siguientes:

DENOMINACIÓN	ANCHURA LEGAL EN METROS
CAÑADA REAL DE LA MOLETA	75
CAÑADA REAL DE EL REGALL	75
VEREDA DEL ALTO DE LA CAMPECHANA	21
COLADA DEL CAMINO VIEJO DE SELLA	10
VEREDA DE LA VENTA DEL REGADÍO	21
VEREDA DEL ALTO DE LA LLOMA Y FOIA FONDA	21
VEREDA DEL ORATORIO	21
COLADA DEL PUENTE DEL NOTÁRIO	5
COLADA DE LOS ALCOIES	10
COLADA DE LA COSTERA DEL BALDE	10

Esta anchura no es de aplicación en los tramos urbanos de estas vías.

c) Caminos municipales:

Se distinguen dos casos:

i) En general: las nuevas construcciones guardarán los siguientes retranqueos mínimos:

- Cercas: 3 m al eje,
1 m al lindero frontal con el camino.
- Edificaciones: 10 m al eje,
5 m al lindero frontal.

ii) Caminos municipales identificados como tales en el plano OE1: En este plano OE1 citado: Son objeto de protección específica, análoga a la citada para las carreteras, delimitándose en el plano la zona de protección.

1.6.2 Protección de bienes inmuebles y yacimientos arqueológicos:

Se estará a lo previsto en el catálogo de bienes y espacios protegidos.

2 NORMAS PARTICULARES

2.1 GENERALIDADES

2.1.0.1 Concepto, clases y carácter

1 Las presentes normas particulares especifican las condiciones que deben satisfacer diversas actuaciones de desarrollo de este plan general por referirse o emplazarse en los ámbitos concretos que, en cada caso, se especifican.

2 Por el tipo de actuaciones que regulan se distinguen:

a) Normas particulares reguladoras de las actuaciones de ordenación,

b) Normas particulares reguladoras de las actuaciones de ejecución, y

c) Requisitos particulares para la programación de actuaciones integradas.

3 Las normas particulares reguladoras de las actuaciones de ordenación (en adelante NPO o normas particulares de ordenación, indistintamente) tienen, a los efectos previstos en el artículo 54 y concordantes LRAU, el carácter de ordenación estructural.

Las normas particulares reguladoras de las actuaciones de ejecución (en adelante NPE o normas particulares de ejecución) y los requisitos particulares para la programación de las actuaciones integradas (en adelante RPAI), tienen el carácter de ordenación pormenorizada.

2.2 NORMAS PARTICULARES DE ORDENACIÓN

2.2.1 GENERALIDADES

2.2.1.1 Objeto

Estas NPO tienen por objeto especificar las características y directrices básicas, o de ordenación estructural, a las que ha de sujetarse la ordenación pormenorizada de los sectores de suelo urbanizable previstos por este plan general, ya sea mediante plan de desarrollo o de mejora.

2.2.2 CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN

2.2.2.1 Núcleo urbano

Este plan general determina la ordenación pormenorizada del núcleo urbano y de los terrenos previstos para su expansión inmediata, la cual se especifica en el plano OP/NU.

Mediante plan de mejora puede modificarse esta; no obstante habrá de satisfacer las siguientes condiciones:

- Tipologías: se mantendrán las tipologías básicas de las áreas consolidadas.
- Densidad: no se aumentará la edificabilidad en el ámbito de la modificación respecto a la determinada o resultante de la ordenación determinada por este plan.
- Otras: no se preveerán alturas superiores a tres plantas no subterráneas.

2.2.2.2 Sectores exteriores

1 Para cada sector se especifican estas en condiciones en las fichas anexas:

- CPO sector 2
- CPO sector 3
- CPO sector 4, y
- CPO sector 5

2 Para los sectores 4 y 5 este plan general determina su ordenación pormenorizada en el plano OP/TS. Esta puede ser modificada por plan parcial de mejora que satisfaga las condiciones especificadas en la ficha correspondiente.

2.3 NORMAS PARTICULARES DE LAS ACTUACIONES DE EJECUCIÓN

2.3.1 GENERALIDADES

2.3.1.1 Objeto y características

1 Estas NPE regulan, para los suelos con ordenación pormenorizada determinada por este Plan General, las condiciones específicas que, por razón de su emplazamiento en una zona concreta, ha de observar las actuaciones de ejecución, concretamente las de parcelación, urbanización, edificación y de instalación de actividades, a fin de conseguir y/o mantener una ordenación de la edificación y de los usos característica, diferenciada y nítida, y congruente con los objetivos y otras condiciones que para el área de ordenación en que se hayan definido en las NPO anteriores.

2 Se presentan en forma de ficha, y son:

Ficha general CPE/NU para el núcleo urbano y su entorno

CPE/TS para los sectores 4 y 5, en el entorno de Torre Sena.

2.3.1.2 Alcance y aplicación

1 El alcance de estas NPE se gradúa según las siguientes reglas:

a) A las actuaciones de parcelación: según normas generales.

b) A las actuaciones de edificación:

b.1) Las obras de nueva planta observarán estas condiciones en su integridad.

b.2) La edificación total resultante de las obras de ampliación no superará la edificabilidad y altura máxima que en cada caso se especifica, y la nueva edificación observará las determinaciones de ocupación y posición de la edificación.

b.3) Las restantes obras en los edificios observarán estas NPE si no suponen desvío de sus objetivos.

c) A las de instalación de actividades: son de aplicación a los cambios de uso y los nuevos que se implanten, pero no a los existentes.

d) Son de aplicación también, según las reglas anteriores, a las otras actuaciones urbanísticas, que por su naturaleza sean pertinentes.

2 Su aplicación, así mismo, se ajustará a las siguientes:

a) Cuando las condiciones de parcelación relativas a las parcelas existentes se especifican como libres significa que se admiten éstas, cualquiera que sea su superficie, longitud del frontal y configuración, con las únicas condiciones de:

1) Permitir la ubicación, cumpliendo las condiciones generales y particulares, de una edificación destinada al uso característico, o a alguno compatible, excepto infraestructural o dotacional.

2) Presentar un frontal al viario público de al menos 3 m de longitud.

b) Cuando las condiciones de parcelación relativas a nuevas parcelas especifican su no permisibilidad (= NO, en las fichas o cuadros) significa que tan sólo se permiten las divisiones derivadas de las diferentes calificaciones o clasificaciones de suelo que puedan afectarla, o de las expropiaciones que se aprueben.

c) Cuando la ocupación y/o la edificabilidad se especifican como libres o simplemente no se limitan, no significa que su cuantía sea ilimitada, sino derivada de las restantes condiciones de volumen.

d) El uso infraestructural se admite en todos los casos a nivel de planta baja, inferior o en edificio exclusivo, por lo que se omite su especificación en cada norma.

e) El uso de aparcamiento se autoriza en todos los casos que sea exigible como dotación de otro uso autorizado e instalado, o de instalación conjunta, y su superficie o capacidad no exceda del 50% sobre la cuantía mínima exigida, computada en número de plazas.

f) En una parcela podrá edificarse una o varias construcciones, si las condiciones particulares no lo prohiben; análogamente, cada edificación podrá destinarse a uno o varios de los usos permitidos; si no está prohibido, podrán adosarse entre sí.

g) Si un uso se autoriza en régimen de edificación exclusiva podrá coexistir, a nivel de parcela, con otro u otros usos admitidos, pero estos habrán de emplazarse en otra edificación; si el régimen fuere de en parcela exclusiva no se admiten estos otros usos.

Inversamente la instalación del uso requiere la erradicación de los no admitidos en la presencia de este, que estuvieren implantados.

Esta regla no afecta a los usos complementarios, que siempre podrán instalarse cumpliendo la regulación especificada en las normas generales.

2.3.2 CONDICIONES PARTICULARES DE EJECUCIÓN

2.3.2.1 Ámbito

Cada Norma se aplica de forma individualizada a cada parcela, o la parte de ella incluida en el ámbito señalado en el plano de ordenación pormenorizada de este plan general con el código (de color y/o determinado por un conjunto de letras) correspondiente.

Las determinaciones de la ficha CPE/NU se corresponden con el plano CPO/NU; las de la ficha CPE/TS con el plano OP/TS.

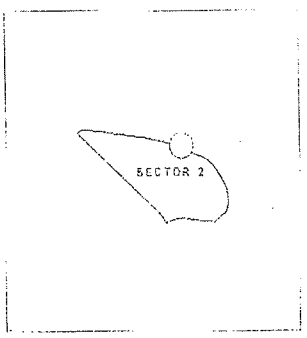
CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS ACTUACIONES DE EJECUCIÓN

ÁMBITO (ver plano OP/NU)	ZONAS				
	NTI	CPN	FFC	PAU	MEA/TC
PARCELACIÓN					
Parcela existente	LIBRES	LIBRES	LIBRES	LIBRES	LIBRES
Longitud del frontal (metros)					
Superficie neta (m2)					
Otras					
Nueva parcela	(1	(1			(1
Longitud del frontal (metros)			8	10	
Superficie mín (m2)				250	
Otras					
EDIFICACIÓN					
Tipos de Obra autorizados	OE **, D ** (2, y NE	TODOS	TODOS	TODOS	OE ** (8
Tipología de Nueva Edificación	CERRADA	CERRADA	CERRADA	ABIERTA	
Condiciones de volumen					
Posición				LIBRE	
Retranqueos (metros)					
Al frontal	ALINEADA A VIA	ALINEADA A VIA	ALINEADA A VIA		
A linderos	≥3 (3	≥3 (3	≥3 (3	≥6	
Patios abiertos a fachada	NO	NO		≥3	
Fondo edificable (metros)					
Planta Baja	LIBRE	LIBRE	LIBRE		
Plantas de piso		15	15		
Ocupación (%)	(2	(4	(4	(4	
Edificabilidad (m2 t/m2s)	(2	(4	1,60	0,00	
Alzado					
Altura máxima					
(metros)	9,00	9,00 (5	9,00	9,00	
(nº de plantas)	3	3	3	3	
Altura mínima					
Plantas subterráneas					
INSTALACIÓN DE ACTIVIDADES					
Uso Característico	R **	R **	R **	R ** (4	El actual
Usos Compatibles	T ** (6	T ** (6	T ** (6	T ** (6	Templo Católico T.A
	ITR; IPA	ITR; IPA	ITR; IPA	ITR; IPA	Mant. Edif. R **
	A	A	A	A	
	D **	D **	D **	D **	D **
URBANIZACIÓN	A mantener	SEGÚN NORMAS GENERALES	SEGÚN NORMAS GENERALES	SEGÚN NORMAS GENERALES	SEGÚN NORMAS GENERALES

OBSERVACIONES

(1 Solo se permiten las formadas por agrupación de las existentes
(2 Las Obras de Demolición Total solo se autorizan en los casos de ruina
(3 Solo exigible el retiro; o parte de esta, lindante con Suelo No Urbanizable, o calificado, por Ordenación Pormenorizada, para la calificació
(4 El/Los resultante de las restantes condiciones
(5 Medida en el frontal calificado como Frente de la Edificación, según plano OP/NU
(6 No se autorizan los Grandes Establecimientos comerciales
(7 El número de locales y/o viviendas independientes, no superará la parte entera del cociente S/250, siendo S la superficie de la parcela expres
(8 Las obras de demolición solo se permiten en caso de ruina de la edificación existente. En este supuesto se permiten las obras de Reconstruc

CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS ACTUACIONES DE ORDENACIÓN



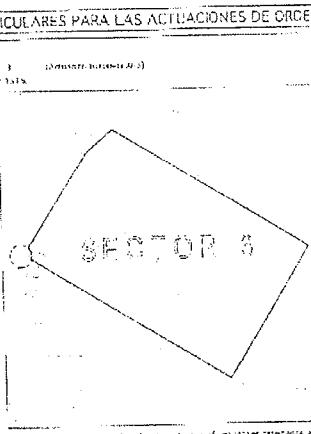
CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS ACTUACIONES DE EJECUCIÓN

ÁMBITO (ver plano OP/TS)	ZONAS				
	VUA	HTC	HMP	DPP	REA
PARCELACIÓN					
Parcela existente	NO	NO	NO	NO	NO
Longitud del frontal (metros)					
Superficie neta (m2)					
Otras					
Nueva parcela		(1	(1	(1	(1
Longitud del frontal (metros)	15 (2				
Superficie neta (m2)	800				
Otras					
EDIFICACIÓN					
Tipos de Obra autorizados	TODOS	TODOS	TODOS	TODOS	TODOS
Tipología de Nueva Edificación	ABIERTA	ABIERTA	ABIERTA	ABIERTA	ABIERTA
Condiciones de volumen					
Posición				(3	
Retranqueos (metros)					
Al frontal	≥6	≥6	≥6	≥6	≥6
A linderos	≥3	≥3	≥3	≥3	≥3
Patios abiertos a fachada				≥3	
Fondo edificable (metros)					
Planta Baja					
Plantas de piso					
Ocupación (%)	33,3	66,6	33,3	6,0	33,3
Edificabilidad (m2 t/m2 parcela	0,30	0,75	0,50	0,10	0,75
Alzado					
Altura máxima					
(metros)	6,00	12,00	12,00	6,00	9,00
(nº de plantas)	2	3	3	2	3
Altura mínima					
Plantas subterráneas					
INSTALACIÓN DE ACTIVIDADES					
Uso Característico	R.VU (1	T.AT	T.AT	(6	R
Usos Compatibles		R	R	(6	
URBANIZACIÓN	SEGÚN NORMAS GENERALES	SEGÚN NORMAS GENERALES	SEGÚN NORMAS GENERALES	SEGÚN NORMAS GENERALES	SEGÚN NORMAS GENERALES

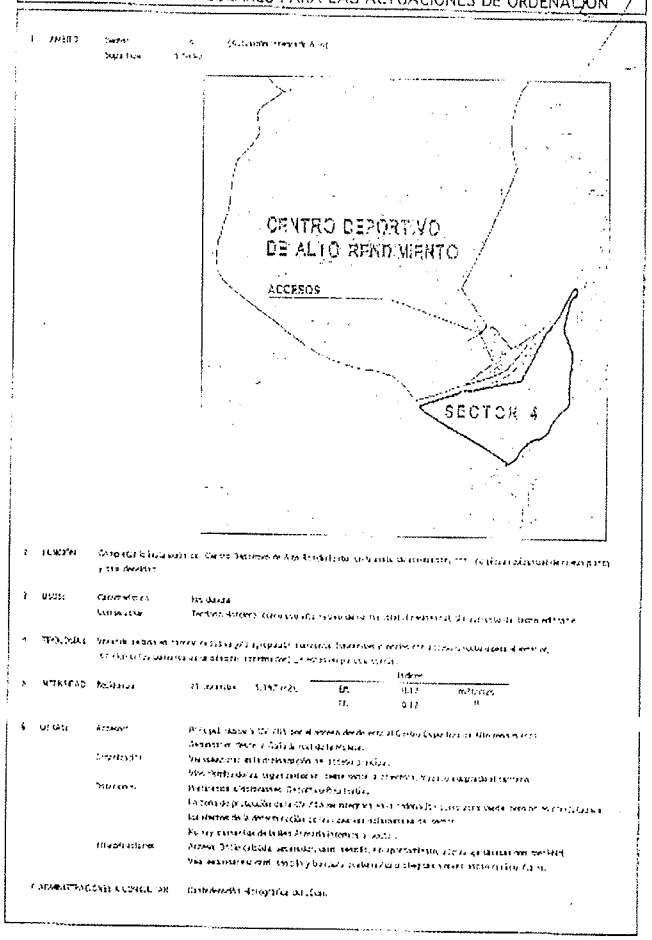
OBSERVACIONES

(1 Coincidente con el, o los, ámbitos determinado para esta en el plano de ordenación Pormenorizada, sin que se admita su división en parcela
(2 En el caso de presentar más de un frontal independiente, los restantes son de longitud libre
(3 No se autorizan otras construcciones que las técnicas, verticales y sanitarias, de servicio de las instalaciones deportiva
(4 Puede admitirse más de una vivienda por parcela emplazándose cada una en edificación exclusiva, separada o adosada a las otras, pero el n de vivienda por parcela no excederá de la parte entera del cociente s/800, siendo S la superficie de la parcela expresada en m2.
(5 Para el personal de servicio de las instalaciones
(6 Instalaciones deportivas y recreativas

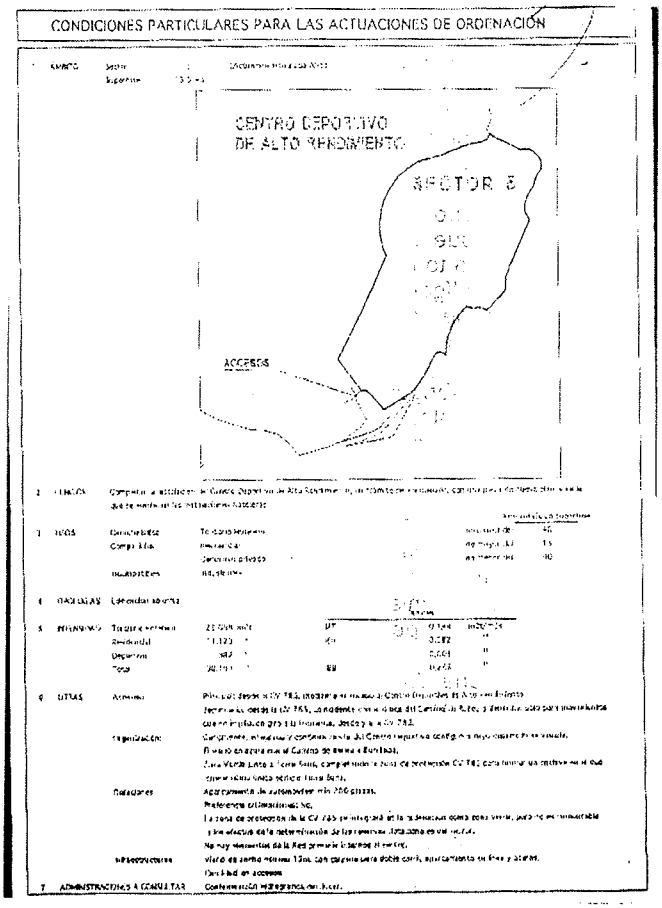
CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS ACTUACIONES DE ORDENACIÓN



CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS ACTUACIONES DE ORDENACIÓN



CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS ACTUACIONES DE ORDENACIÓN



2.4 REQUISITOS PARTICULARES PARA LA PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES INTEGRADAS PREVISTAS.

2.4.1 GENERALIDADES

2.4.1.1 Objeto

1 Estos RPAI tienen por objeto:

Especificar los requisitos y condiciones particulares que, por razón de su emplazamiento y límites, deben cumplirse para que cada actuación Integrada concreta a que se refieran puede ser programada y ejecutada. Estas condiciones pueden ser:

a) Relativas al estado de desarrollo y/o implantación de usos y edificaciones en otros ámbitos.

b) Requisitos de conexión de las redes dotacionales de la actuación a otras infraestructuras.

c) Relativas a las características de las obras de urbanización

2 Estas condiciones son complementarias de las que con carácter general se exigen por la legislación y demás normativa con idéntica finalidad.

3 Estas condiciones se detallan en fichas, que se refieren a cada una de las Actuaciones Integradas previstas para el desarrollo de este plan general, y, cuando se trata de suelo con ordenación pormenorizada, a la, o, si son varias, a cada una, de las unidades de ejecución que, para su ejecución por fases, se delimitan, sin perjuicio de la posibilidad de redelimitación de estas por el propio Programa, si así lo prevé la propia ficha.

2.4.2 CONDICIONES PARTICULARES

2.4.2.1 Ámbito

1 Las actuaciones integradas están delimitadas en el plano OE1.

Son las siguientes, que se corresponden con los sectores de ordenación que se indican:

ACTUACIÓN INTEGRADA	SECTOR
AI-1	
AI-2	2
AI-3	3
AI-4	4
AI-5	5

2 Las unidades de ejecución de las actuaciones integradas con ordenación pormenorizada determinada por este plan general están delimitadas en los planos OP:

PLANO	AI	UE
OP/NU	AI-1	UE/1
OP/TS	AI-4	UE-4
OP/TS	AI-5	UE-5

2.4.2.2 Requisitos

1 Se contienen en las fichas RPAI 1, 2, 3,4 y 5 siguientes, y se completan con las siguientes:

a) Además, con carácter general, su desarrollo quedará supeditado:

i) Para cada sector exterior: A la disponibilidad de recursos hídricos para atender la demanda generada, debidamente acreditada por concesión del correspondiente organismo de cuenca.

ii) A la previsión en las obras de urbanización de las áreas de aportación y de acera necesarias para la recogida de residuos, y en general a la previsión de recogida, gestión y tratamiento de los residuos sólidos que se puedan generar, de acuerdo con lo establecido en el plan integral de residuos (PIR) de la Comunidad Valenciana, aprobado mediante Decreto 317/1997 de 24 de diciembre del Gobierno Valenciano.

iii) Al tratamiento de las aguas residuales generadas mediante la conexión a la red municipal de alcantarillado, si esta está conexionada a la estación depuradora municipal y se acredite, por la entidad gestora de la misma, la capacidad de las instalaciones para admitir el efluente.

Si el tratamiento en las instalaciones municipales no fuera posible, cada sector exterior deberá, individual o conjuntamente con otro/ sectores o actuaciones urbanísticas,

stalar y mantener una estación depuradora propia con un seño adecuado a la naturaleza y volumen de las aguas siduales a tratar.

iv) A la participación en el pago del suplemento de las fraestructuras de saneamiento que el desarrollo pueda nllevar.

b) El desarrollo de los sectores 4 y 5 se vincula a la ecución de las infraestructuras de abastecimiento de agua table y de tratamiento de aguas residuales que se proyecn en el conjunto de la Actuación para la instalación de un entro Deportivo de Alto Rendimiento promovida por la ercantil Zap Boat y Hostal Mas de Pau S.L. así como a alquier otro condicionante que se establezca en la resolución de la evaluación de impacto ambiental de dicho expeente (expediente 400/98-AIA).

Si se desvincularan de esa iniciativa, la exigencia del mplimiento autónomo por cada sector de los requisitos terminados en el apartado a) anterior, relativos al abasteniento de agua y a la depuración de aguas residuales, berá acreditarse ante la Conselleria de Medi Ambient.

El uso deportivo privado previsto por la ordenación rmenorizada en el sector 5 quedará subordinado, si reiere agua de riego para su mantenimiento, a la disponibilad de agua residual depurada en los términos expresados los informes emitidos en el expediente de evaluación de pacto ambiental del centro deportivo de alto rendimiento ado.

2.5 NORMA ADICIONAL

Terrenos clasificados por este plan general como suelo urbanizable común e incluido como residencial extensiva la delimitación de suelo urbano de 1990

Las actuaciones de ejecución observarán las condicios que, con carácter general, se especifican anteriormente ra esta clase y categoría de suelo, con las siguientes rticularidades:

- Cercas: retranqueo respecto al eje de las carreteras: 8 m.
- Edificaciones: ídem: 13 m.

Ocupación máxima: 33%.

Altura máxima: 2 plantas.

Uso: vivienda familiar o dotacional.

2.6 NORMAS TRANSITORIAS

1ª Ordenanza municipal reguladora del vertido a la red unicipal de alcantarillado

En tanto no se elaboren ordenanzas municipales que gulen el vertido de aguas residuales a la red municipal de cantarillado, se aplicarán los Modelos elaborados al efecto r la Entitat de Sanejament, en colaboración con la Federaón Valenciana de Municipios y Provincias.

2ª Ordenanza municipal para la prevención de la containation acústica

En tanto no se elaboren ordenanzas municipales para la evención de la contaminación acústica se aplicarán los odelos elaborados al efecto por la Consellería de Medi mbient, en colaboraciós, con la Federación Valenciana de unicipios y Provincias.

3ª Protección de bienes inmuebles y yacimientos arueológicos

En tanto no se formule y adquiera vigencia el catálogo evisto en la Norma 2.2 anterior, serán de aplicación las guientes determinaciones:

I Elementos

Los elementos que se protegen por su interés cultural n los que se detallan a continuación, cuyo emplazamiento e señala en el plano anexo:

a) Bienes con interés general

	BIC FECHA	CÓDIGO
RE SENA	12.02.96	R-I-51-0009170
ALLAS	05.06.01	RI-I-51-0010644
TILLO DE PENÀGUILA	05.06.01	R-I-51-0010643
IGOS CON ARTE RUPESTRE: (14)		

NOMINACIÓN	COORDENADAS
B. SALT DEL CASTELLET. ABRICS I, II	38°40'24"N-3°19'33"E(15)
B. SALT DEL CASTELLET ABRIC III	38°40'28"N-3°19'18"E
B. SALT DEL CASTELLET ABRICS IV, V	38°30'28"N-3°19'23"E
B. SALT DEL CASTELLET ABRIC VI	38°40'38"N-3°19'24"E
PORT DE PENÀGUILA. ABRIC I	38°40'15"N-3°19'27"E
B. SALT DEL CASTELLET ABRIC II	

b) Bienes con interés local

Iglesia de Santa María

Casa Grande

Casa en calle Verge del Patrocini

Jardín de Santos

Yacimientos Arqueológicos:

DENOMINACIÓN	COORDENADAS(16)	TIPO	ÉPOCA
MAS DE TORRETA-BORDELLETS	38°41'09"N-3°15'32"E	ARMAS	C. IBÉRICA
LA LLOMA (AC83)	30SYH234349	RESTOS DE CERÁMICA	MEDIEVAL
MAS DE IS-			
B. DE LA CORONA	38°41'21"N-3°17'35"E	ARMAS. CERAMICA	NEOLÍTICO E. DEL BRONCE C. IBÉRICA
MAS GRAN DE PELLICER	38°41'05"N-3°16'26"E	ARMAS	ROMANA
MAS DEL PLA (AC 17)	30YH26854	ÚT DE PIEDRA. CERÁMICA	NEOLÍTICO
L'ESPICQUETA (AC 92)	30SYH272359	ÚT. DE PIEDRA	?
LA FONTETA (AC 52)	30SYH234342	CERAMICA	C. IBÉRICA
TOSSAL DEL MORO	38°42'26"N-3°18'54"E	EDIFICACION. CERÁMICA	MEDIEVAL
MAS DEL MORERAL (AC 53)	30SYH286843	ÚT. DE PIEDRA. CERÁMICA	NEOLÍTICO
LA PERLA (AC 35)	30SYH339055	UT. DE PIEDRA. CERÁMICA	NEOLÍTICO
MAS DE CANTÓ	38°41'35"N-3°17'00"E	ÚTILILES METÁLICOS	ROMANA
MAS BLANC	38°40'38"N-3°16'30"E	ÚT. DE PIEDRA. CERÁMICA UT. METALICOS ENTERRAMIENTOS HUMANOS	C. IBÉRICA ROMANA
LES PUNTES 7(AC 44)	30SYH259850	ÚT. DE PIEDRA. CERÁMICA	C. IBÉRICA
LES PUNTES 3 (AC 41)	30SYH263842	ÚT. DE PIEDRA. CERÁMICA	NEOLÍTICO

II Normas para las actuaciones de ejecución

II.1 Con carácter general se estará a lo dispuesto en este plan general, con las limitaciones y especificaciones de estas Normas de protección, y a la legislación estatal y autonómica, en especial, la ley 4/1.998 del Patrimonio Cultural Valenciano. (LPCV).

Este plan general no se entenderá como el plan especial a que se refiere el art. 34.2 y concordantres de la LPCV, por lo que:

1º La instalación de un uso o el cambio de este, y cualquier obra, en un inmueble, o en su zona de protección, declarado BIC, requiere la autorización de la Conselleria de Cultura, s/36 y concordante LPCV.

2º El Ayuntamiento de Penàguila comunicará a la Conselleria de Cultura las licencias que otorgue, las ódenes de ejecución que dicte y las obras que ejecute directamente, que afecten a un bien con interés local o a su entorno de protección.

3º La autorización municipal de obras, o de movimientos de tierra, en el entorno de protección de los yacimientos arqueológicos exige la autorización de la Conselleria de Cultura s/62.3 y concordantes de la LPCV.

II.2 Entorno de afección o protección: se delimita en el plano anexo, y está constituido por:

BICs:

- Torre Sena: polígono irregular, que rodea por completo la edificación y que en la ordenación pormenorizada del sector 5 se califica todo él como zona verde (JLP3; JL4)
- Murallas: polígono coincidente con el Núcleo Tradicional Inicial (zona de calificación urbanística específica que comprende la parte más antígua del núcleo urbano), que rodea por completo el recinto amurallado.
- Castillo y Abrigos: círculo de diámetro 100 m con centro en el elemento.

Bienes con interés local:

- Iglesia, Casa Grande: núcleo tradicional Inicial.
- Casa en calle V. del Patrocini: finca lindera al Norte, recayente a esa misma calle.
- Jardín de Santos: Zona verde QL1
- Yacimientos arqueológicos: círculo de diámetro 100 m con centro en el yacimiento.

II.3 Actuaciones permitidas:

a) Usos:

a.1 Torre Sena; Jardín de Santos: los dotaciones públicos congruentes con el régimen de zona verde al que corresponde su emplazamiento y entorno.

a.2 Castillo y Abrigos: ninguno.

a.3 Murallas y Bienes con interés local: Los permitidos según su calificación y clasificación urbanística.

a.4 Yacimientos arqueológicos en el medio rural: los permitidos según su calificación y clasificación urbanística.

b) Obras en las edificaciones integrantes de los BICs y de los bienes con interés local:

1º No se permite la demolición parcial o total, salvo:

- Previa y justificada declaración de ruina técnica que la haga necesaria, y/o

- Demoliciones parciales de elementos modernos que resulten incongruentes con las características arquitectónicas del monumento.

2º Se permiten, individual o agrupadamente, las siguientes obras en los edificios(17):

OE.RT Restauración

OE.CM Conservación y mantenimiento

OE.CR Consolidación y reparación

OE.AC Acondicionamiento para la instalación de los usos autorizados.

3º En los patios y espacios libres de parcela, no se permite la nueva edificación, ni siquiera subterránea.

4º Jardín de Santos:

Edificaciones: ídem 1º y 2º anterior.

Jardinería: sólo se permiten las actuaciones de mantenimiento, y las de restauración, conservación y mantenimiento, y consolidación y reparación de jardines y elementos complementarios: pérgolas, balsas, partidores, fuentes, elementos decorativos y análogos.

5º Yacimientos arqueológicos en el medio rural: las permitidas según su calificación y clasificación urbanística.

Notas:

(1) Las notas a pie de página, como la presente, no constituye especificación propiamente dicha, sino tan sólo aclaración complementaria, sin valor normativo.

(2) No se considera tal la variación de superficie derivada de la mera utilización de diferente base cartográfica o de la utilización de métodos de medición más precisos.

(3) 6, 24 y 6 meses para, respectivamente, iniciar, concluir, y no interrumpir la construcción.

(4) O aprovechamiento susceptible de apropiación: cantidad de superficie edificable que expresa el contenido urbanístico lucrativo del derecho de propiedad de un terreno, al que su dueño tendrá derecho sufragando el coste de las obras de urbanización que le corresponda).

(5) O aprovechamiento real: cantidad de superficie edificable de construcción de destino privado o dotacional particular cuya materialización permite o exige el planeamiento en un terreno dado.

(6) En el suelo urbano el 100% del aprovechamiento tipo de la correspondiente área de reparto, y en el suelo urbanizable el 90%.

(7) No se permite el aumento de la superficie ocupada por esta, ni su edificabilidad ni la instalación de servicios complementarios a la vivienda.

(8) En el momento de entrada en vigor de este Plan General.

(9) No se permite el aumento de la superficie ocupada por esta, ni su edificabilidad ni la instalación de servicios complementarios a la vivienda.

(10) Tales como faldones que arrancan en su parte infewrior de antepechos o petos, y soluciones análogas.

(11) Superficie total de las áreas o locales donde se exponen los productos con carácter habitual o permanente, o los destinados a tal finalidad con carácter eventual o periódico, a los cuales pueda acceder el cliente, así como los escaparates y los espacios internos destinados al tránsito de las personas y a la presentación o dispensación de los productos.

(12) Al ser la población de derecho municipal inferior a 40.000 hb, s/ley 8/86 de la GV.

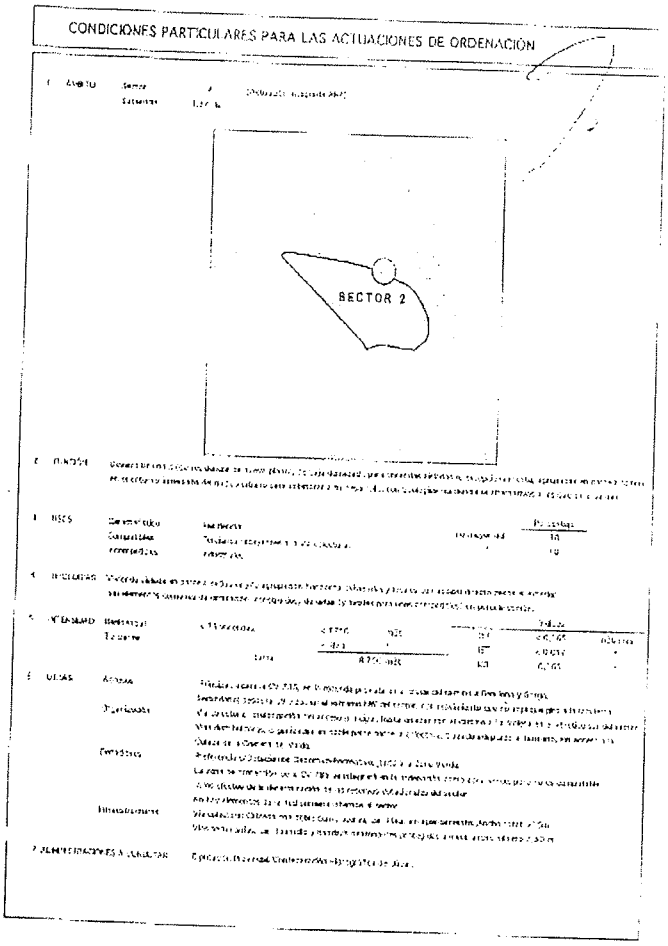
(13) Ley 6/1991 de Carreteras de la Comunidad Valenciana, y Decreto 23/1995 de 06.02.95, del Gobierno Valenciano, aprobatorio del II Plan de Carretras y del Catálogo del sistema viario de la Comunidad Valenciana.

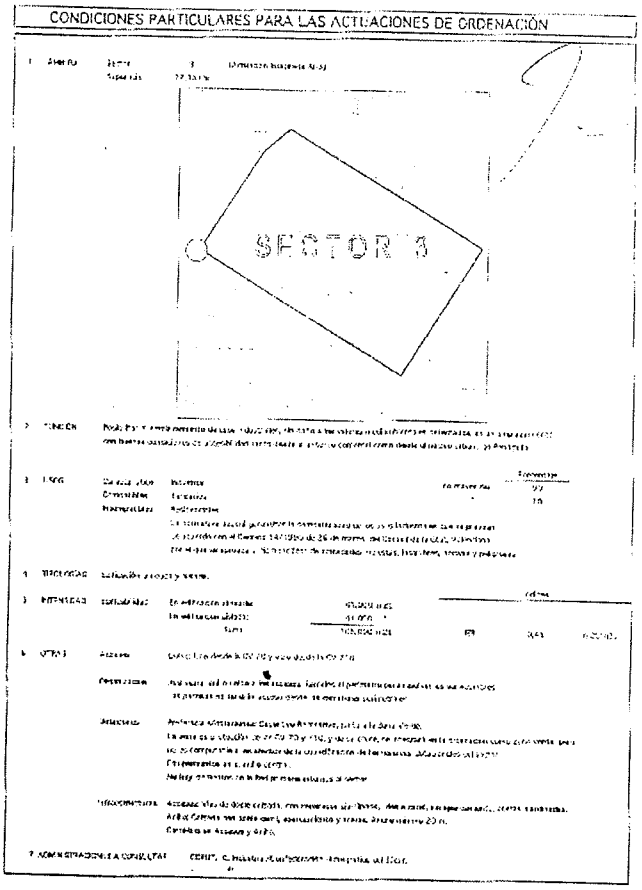
(14) Considerados BIC por ministerio de la Ley.

(15) Longitudes referidas al Meridiano de Madrid.

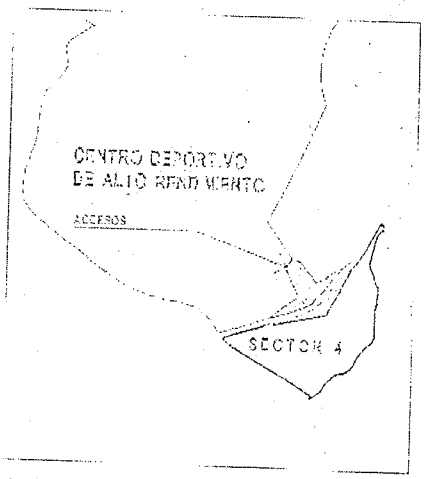
(16) Longitudes referidas al meridiano de Madrid

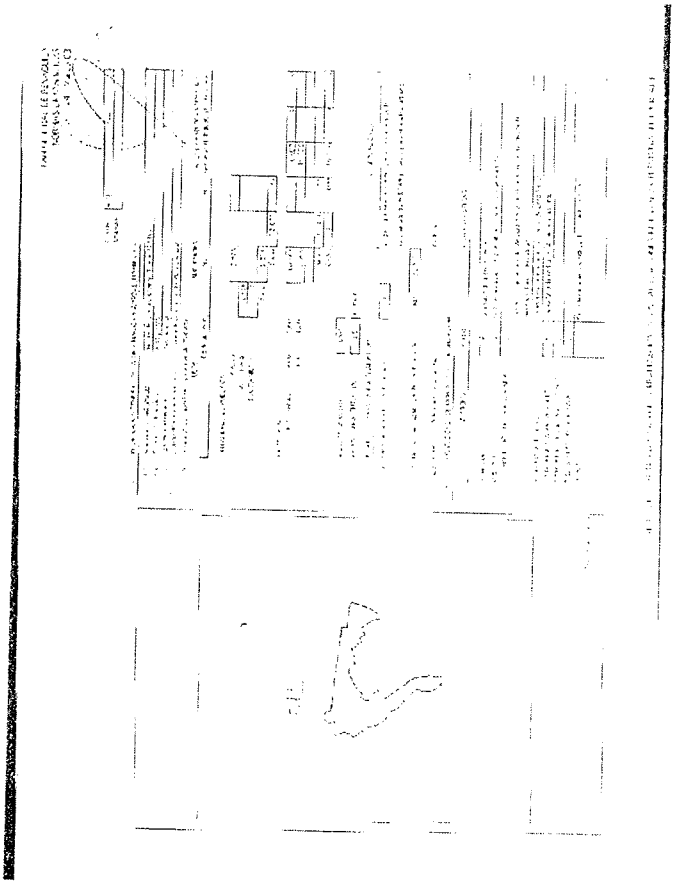
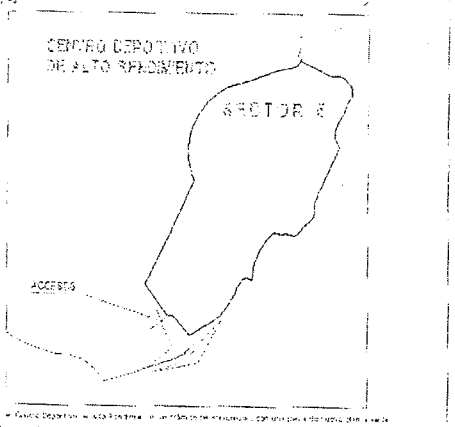
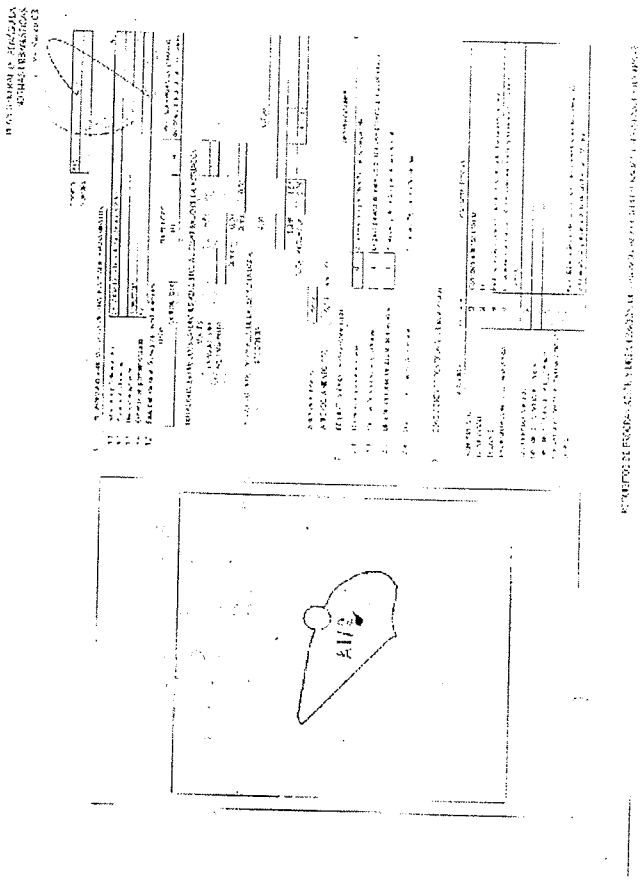
(17) Ver definiciones en norma 1.2.4.4 anterior.





CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS ACTUACIONES DE ORDENACIÓN





CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS ACTUACIONES DE ORDENACIÓN