



ADMINISTRACIONES AUTONÓMICAS

CONSELLERIA DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE

06349-2012-U

Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón de 9 de julio de 2012, de aprobación definitiva del Plan General de Aín. Ref. 2006/0308.

La Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón, en sesión de 9 de julio de 2012, adoptó el siguiente acuerdo:

"VISTO el expediente relativo al Plan General de Aín, y de conformidad con los siguientes,

ANTECEDENTES

PRIMERO.- La Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón, en sesión de 26 de octubre de 2009, adoptó el acuerdo de suspender la aprobación definitiva del Plan General de Aín, ello con el objeto de que por parte del Ayuntamiento se presentara un nuevo documento en el que se cumplieran las condiciones establecidas en la Declaración de Impacto Ambiental, se subsanaran las deficiencias señaladas en el informe de la Oficina del Plan de Carreteras de la Conselleria, así como también las cuestiones que se señalaban en el fundamento quinto del mismo acuerdo.

El Ayuntamiento ha preparado nueva documentación que corrige las incidencias señaladas en el acuerdo de la Comisión, en la Declaración de Impacto Ambiental y en el informe de la Oficina del Plan de Carreteras. La nueva documentación ha sido aprobada por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 22 de junio de 2012.

SEGUNDO.- El Plan General fue sometido a exposición pública por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 14 de noviembre de 2001, y del que se publicaron edictos en el periódico Mediterráneo de fecha 5 de diciembre de 2001, y en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana nº 4.167 de 14 de enero de 2002, durante el que se produjeron 15 alegaciones y que fue aprobado provisionalmente en fecha 26 de marzo de 2003. La documentación tramitada fue devuelta al Ayuntamiento requiriéndosele en fecha 17 de junio para que se completase. En fecha 15 de mayo de 2006 se aportó nueva documentación completa relativa al expediente y proyecto del Plan General de Aín, en fecha 29 de septiembre de 2009 se completó, y por último en junio de 2012 se aportó un texto refundido de toda la documentación que pretende recoger todas las deficiencias detectadas a lo largo de su tramitación, y que fue aprobada por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 22 de junio de 2012.

TERCERO.- La documentación del Plan General de Aín está compuesta de memoria informativa y justificativa, donde se incluyen las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio y las fichas de gestión de las unidades de ejecución así como las normas urbanísticas y como documentación gráfica se aportan los planos de información y los planos de ordenación.

Por otra parte se aporta Estudio de Impacto Ambiental, estudio de necesidades de vivienda protegida y Catálogo de Patrimonio.

CUARTO.- El objeto del documento que se examina es constituir el nuevo Plan General del municipio de Aín, en sustitución de las vigentes Normas Subsidiarias que fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 24 de febrero de 1989.

El resumen de superficies del nuevo Plan General es el siguiente:

SUELO URBANO	
Zona Núcleo Histórico	16.818 m ²
Zona de Ampliación de Casco	25.891,14 m ²
TOTAL SUELO URBANO	42.709,14 m²

SUELO NO URBANIZABLE	
Común	0 m ²
Protección Ecológico-Forestal	8.008.216,57 m ²
Protección Agrícola-Paisajística	595.984,89 m ²
Protección Infraestructuras	545.878,29 m ²
Protección Ecológica	3.197.436,11 m ²
Dotacional en SNU	9.775 m ²
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE	12.357.290,86 m²
TOTAL SUELO DEL TERMINO DE AÍN	12.400.000 m²

Respecto al suelo urbano el nuevo modelo propuesto por el Plan General prevé un incremento del suelo urbano de escasos 1.909,14 m², y un cambio en la zonificación pasando todo el casco urbano a estar englobado en dos únicas zonas: Núcleo Histórico y Ampliación de Casco. Así, el cuadro comparativo de superficies y clasificación del suelo entre el planeamiento vigente y el propuesto es el siguiente:

	PLANEAMIENTO VIGENTE (NNSS 1989)	PLANEAMIENTO PROPUESTO (PGOU 2006)
SUELO URBANO	4,08 ha	4,27 ha
SUELO URBANIZABLE	0 ha	0 ha
SUELO NO URBANIZABLE	1.235,92 ha	1.235,43 ha
TOTAL TÉRMINO	1.240 ha	1.240 ha

El municipio de Aín cuenta con una población según la memoria del plan de 155 habitantes (145 según censo 2008). En la Memoria de las Normas Subsidiarias vigentes se estimaba la población estacional en 714 habitantes y el techo poblacional previsto es de 916 habitantes.

En relación con la reserva de suelo para parque público del artículo 17.2.A de la LRAU y 36 RPCV se señala que la población del municipio de Aín es inferior a 1.000 habitantes y la ampliación del suelo no supone un crecimiento poblacional que supere esta cifra por lo que no es necesario efectuar incremento en su previsión por lo que se reserva la porción de sistema general de zonas verdes que se preveían por las normas subsidiarias vigentes, con una superficie de 1.401,32 m², al que se suma una zona verde próxima de 228 m².

QUINTO.- En relación con la tramitación administrativa que ha tenido el Plan se han emitido los siguientes informes favorables:

- El 30 de abril de 2012 se emite informe por parte de la Oficina del Plan de Carreteras al documento aprobado por el Pleno el 22 de junio de 2012.



-El 10 de noviembre de 2008 se emitió informe favorable al documento elaborado en junio de 2008 por la Dirección General de Patrimonio Valenciano y Museos de la Conselleria de Cultura por cuanto ya incorpora el patrimonio etnológico, el industrial y el inmaterial requeridos, y la documentación aprobada por el Ayuntamiento el 22 de junio de 2012 incorpora los elementos señalados en la declaración de impacto ambiental.

-El 30 de enero de 2008 se emitió nuevo informe del servicio de Proyectos y Construcciones Educativas de la Conselleria de Educación, de carácter favorable, habiéndose tomado en consideración en el nuevo documento aprobado por el Pleno el 22 de junio de 2012 las indicaciones formuladas en el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 26 de octubre de 2009 respecto a la orografía inicial de la parcela, viéndose correcto el cambio propuesto en su localización inicial, dado que ahora sí será posible la construcción del nuevo centro educativo SED-4.

-El 28 de agosto de 2008, y en relación al Estudio sobre la previsión de las necesidades de Vivienda Protegida para la aprobación del Plan General, se señaló la necesidad de reservar un total de 5 viviendas. El nuevo documento aprobado por el Pleno el 22 de junio de 2012 efectúa esta reserva en la UE-3, por lo que se da cumplimiento a la reserva exigida por ese organismo.

-El 20 de julio de 2009 se emite informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar.

- En fecha 16 de octubre de 2009 se emitió la preceptiva Declaración de Impacto Ambiental que estimó aceptable, a los solos efectos ambientales, el documento de Plan General de Ordenación Urbana de Aín, expresando determinados condicionantes que han sido tomados en consideración en el documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de fecha 22 de junio de 2012 y que ahora se somete a análisis.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La legislación aplicable al presente Plan General, como ya se analizó en el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón de fecha 26 de octubre de 2009, es la ley 6/94 de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística y el Decreto 201/1998, de 15 de diciembre, del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, así como la Ley 4/92 del Suelo No Urbanizable, no siéndole plenamente aplicable, por la fecha en la que se produjo su exposición al público, ni la ley 10/2004 del Suelo No Urbanizable, aunque el documento justifica el régimen urbanístico del suelo no urbanizable según determinaciones de esta disposición legal, ni la ley 4/2004 de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, aunque habida cuenta de su prolija tramitación, el documento ha tenido ocasión y de hecho ha conseguido una prácticamente plena adaptación a estas disposiciones legales.

SEGUNDO.- La tramitación del Plan General de Aín ha sido correcta, a los efectos del cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 38 y siguientes de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU), en relación con el artículo 143 y siguientes del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, aprobado por el Decreto 201/1998, de 15 de diciembre (en adelante RPCV).

En relación con los informes solicitados de las distintas Administraciones sectoriales y no emitidos en plazo, de conformidad con lo establecido en el artículo 38.2 de la LRAU y en el artículo 83 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, procede continuar con las actuaciones.

No obstante y en cumplimiento de las condiciones establecidas en algunos de ellos, ha sido necesaria la adaptación del documento para la incorporación de los condicionantes impuestos, que tras su aprobación municipal se somete a su aprobación definitiva autonómica.

TERCERO.- La documentación que integra el Plan General de Aín es, suficiente para tener por cumplido lo establecido en el artículo 27 de la LRAU, ello en relación con los artículos 45 a 59 del RPCV.

CUARTO.- La documentación aportada por el Ayuntamiento ha incorporado un estudio de necesidades de vivienda protegida, el cual ha sido informado favorablemente el 28 de agosto de 2008 por el Servicio Territorial de Vivienda y Proyectos Urbanos, en la previsión de 5 viviendas protegidas que se ubicarán en la Unidad de Ejecución nº 3.

QUINTO.- El texto refundido elaborado por el Ayuntamiento y aprobado por el Pleno en sesión celebrada el 22 de junio de 2012 corrige todos los reparos formulados en el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón de 26 de octubre de 2009, dándose solución a las siguientes cuestiones:

Se corrige la base cartográfica de la documentación del plan aportando una cartografía de mayor detalle.

Se cambia la localización de la dotación SED-4 reserva destinada al nuevo centro educativo a una más apta para su futuro uso.

Se adaptan las conexiones entre el carrer Nou y la nueva rotonda de conexión con la CV-223 en la UE-3 y se respetan las debidas distancias en suelo urbano con el barranco de Eslida en esa unidad.

Se elimina la dotación PAV (aparcamiento disuasorio) en Suelo No Urbanizable, habida cuenta que esta se establecía sobre la traza del barranco de Eslida, afectada por las zonas de servidumbre de la carretera y en una parcela con un acusado desnivel topográfico, y se reduce la definida como SAV, para no quedar afectada por el Barranco de Eslida dentro de la UE-3.

Se localiza la dotación PID-3 que define la depuradora municipal, en el plano nº 11 de red primaria de dotaciones.

Se grafiá la dotación PRD-3 "Font de Sant Ambrós" que forma parte de un ámbito de elevado interés ecológico, de fácil utilización por la población.

Se han eliminado las discrepancias existentes entre el plano nº 9 de Zonificación del Suelo del Plan General y la zonificación establecida en el Decreto 59/2005, de 11 de marzo, del Consell de la Generalitat, por el que se aprueba el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de la Sierra de Espadán (en adelante PRUG).

En el plano nº 9 de Zonificación del Suelo del Plan General se corrige la identificación de todas las leyendas.

Se identifican en el plano nº 8 las vías pecuarias, se establece la protección del dominio público hidráulico de barrancos y se corrige la servidumbre de afección de las carreteras adaptándola a la legislación vigente en la materia.

Se aclaran las adaptaciones normativas de las normas urbanísticas a la LSNU.

Se incluye en la redacción del artículo 26 de las Normas Urbanísticas, relativo a los Niveles de Protección del Patrimonio, entre las páginas 12 y 13 la referencia a la Torre Campanario y reloj público municipal.

Se corrige en artículo 66 la denominación de las vías a CV-200 y CV-223, y las distancias de protección en artículo 101.

SEXTO.- La nueva documentación aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de fecha 22 de junio de 2012 corrige también todas las cuestiones señaladas en la Declaración de Impacto Ambiental, formulada el 16 de octubre de 2009.

Así se realizan las oportunas correcciones para adaptar el documento al PRUG del Parque Natural de la Sierra de Espadán, se delimitan las áreas de reserva (RE-BEX) de formación boscosa singular y se elimina el suelo no urbanizable común atendiendo a la exigencia impuesta en la Declaración de Impacto Ambiental.

Se dibujan cauces y barrancos como suelos de protección del dominio público hidráulico, según informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar, así como el perímetro de protección alrededor de la captación para el abastecimiento humano de agua potable que define el Manantial Fuente de la Caridad y se grafián todas las vías pecuarias con su anchura legal y denominación.

Se elimina la referencia a la reserva dotacional paraje natural municipal en cumplimiento de lo establecido en la Declaración de Impacto Ambiental y se reubica el centro escolar SED-4, ajustando la zonificación y usos a los condicionantes de la Declaración de Impacto Ambiental y al PRUG del Parque Natural de la Sierra de Espadán.

Se adapta la normativa del plan a lo preceptuado en la Declaración de Impacto Ambiental y en el PRUG del Parque Natural de la Sierra de Espadán.

En atención a lo señalado en la DIA se ha entendido que el Pozo Pla de l'Horta no será utilizado para el consumo humano por lo que no existe objeción a los pequeños incrementos de suelo en las unidades 1 y 2.

Respecto al entorno de la ahora denominada UE-3 (antes UE-4) se grafiá el dominio público hidráulico del barranco de Eslida como no urbanizable de protección de cauces y barrancos y como consecuencia se adaptan las áreas PJJ y SAV. Por otra parte y en relación con la necesidad o no de realizar en esta área un estudio de inundabilidad, como consecuencia de lo señalado en el informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar de 20 de junio de 2009, cabe indicar que de lo señalado por ese organismo no se desprende su necesidad sino su conveniencia, afirmandose que no existe ninguna zona de riesgo de inundación por lo que no es necesario atender la exigencia impuesta en la Declaración de Impacto Ambiental de redacción de un estudio hidroológico-hidráulico.

Por otra parte y respecto a las indicaciones formuladas respecto de la UE-1, el informe de Confederación Hidrográfica del Júcar tampoco indica la necesidad de realización de estudio hidrogeológico-hidráulico alguno en su ámbito, y de hecho no grafiá barranco alguno dentro de sus límites, aun cuando existe una escorrentía que el planeamiento establece como zona verde en la que se integran las especies arbóreas de mayor singularidad de la unidad, por lo que quedan subsanadas y atendidas las indicaciones establecidas en la Declaración de Impacto en este ámbito de desarrollo.

En las fichas de las unidades se han incluido condicionantes en su desarrollo con el fin de mantener en la medida de lo posible el arbolado existente en la urbanización de los espacios libres, así como el empleo de especies vegetales autóctonas.

En cuanto a las cuestiones formuladas por la Declaración de Impacto y el informe de Confederación Hidrográfica del Júcar respecto de la EDAR municipal, hay que señalar que desde que estos informes fueron emitidos la estación ya existe, según indica el Ayunta-



miento, y está en funcionamiento. El Ayuntamiento la cedió a la Excm. Diputación Provincial, y su gestión la lleva la mercantil FACSA. Por todo ello y sin perjuicio de los trámites administrativos que su puesta en funcionamiento y posterior gestión deban conllevar se puede afirmar que, a lo que el contenido y determinaciones del Plan General compete, se han observado todas las cuestiones que a este respecto deben ser tomadas en consideración.

SEPTIMO.- La Comisión Territorial de Urbanismo es el órgano competente para resolver sobre la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico de municipios de menos de 50.000 habitantes, de conformidad con lo dispuesto, en el artículo 8.1 del Reglamento de los órganos territoriales, de evaluación ambiental y urbanísticos de la Generalitat, aprobado por el Decreto 125/2011, de 30 de septiembre.

En virtud de todo lo que antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón ACUERDA:

APROBAR DEFINITIVAMENTE el Plan General del municipio de Aín.

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

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

Castellón, 9 de julio de 2012.- EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO, Fernando Renau Faubell.

PLAN GENERAL DE AÍN -- NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO I. NORMAS GENERALES

CAPÍTULO I. ámbito, vigencia y alcance

Art. 1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

El objeto del Plan General es la ordenación urbanística, tanto estructural como pormenorizada, de la totalidad del Término Municipal de Aín, con el alcance y grado de precisión establecidos en el art. 37 de la LUV.

Art. 2.- VIGENCIA, MODIFICACIÓN Y REVISIÓN.

1.- La vigencia de los Planes es indefinida (art. 61 LUV). El Plan General entrará plenamente en vigor a los quince días de la publicación de la resolución aprobatoria con transcripción de estas Normas Urbanísticas y vincula tanto a los particulares como a la Administración. Su contenido podrá modificarse con sujeción al procedimiento establecido en el art.81 de la LUV.

2.- El Plan se podrá revisar cuando se cumplan algunas de las siguientes circunstancias:

a) Cuando el Término Municipal resulte afectado por la implantación de infraestructuras, o la existencia de Planeamiento de Rango Superior, que comporten la adopción de un Modelo Territorial distinto al que se dispone.

b) Cuando se considere justificadamente que se ha agotado el modelo propuesto.

3.- No tendrán la consideración de modificaciones:

a) La modificación de la Normativa Técnica de cualquier clase a la que remite el Plan.
b) La variación de superficies debida a nuevas planimetrías, cambios de escala o mediciones topográficas sobre el terreno, siempre que no se produzcan variaciones en las cifras aquí contenidas superiores a un 5 por ciento.

Art. 3. DOCUMENTACIÓN.

El presente Plan consta de los siguientes documentos:

- Memoria Informativa y Justificativa.
- Normas Urbanísticas.
- Fichas de las Unidades de ejecución.
- Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.
- Planos de Información.
- Planos de Ordenación.
- Estudio de Impacto Ambiental.

Art. 4.- SUBSIDIARIEDAD.

Será de aplicación la siguiente normativa:

Real Decreto Legislativo 2/2008 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo

Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística,

ROGTU.

Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, LUV.

Decreto 59/2005, de 11 de marzo, del Consell de la Generalitat, por el que se aprueba el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de la Serra d'Espadà.

Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, del Suelo No Urbanizable.

Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat Valenciana de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.

Ley 6/1994, de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad urbanística, (en adelante, LRAU), DOGV nº 2.394, de 24-11-1994.

Ley 4/1992, de 5 de junio, de la Generalitat Valenciana, sobre Suelo no Urbanizable (en adelante LSNU), BOE nº 180, de 28-7-1992 y su modificación Ley 2/1.997 de la Generalitat Valenciana de Modificación de la Ley 4/1.992, del Suelo No Urbanizable, respecto al régimen de parcelación y de construcción de viviendas aisladas en el medio rural. DOGV 16-6-97. Sólo queda vigente la Disposición Adicional Tercera.

Ley 6/98, de 3 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, de 15 de diciembre de 1998, (en adelante RP), DOGV de 29-01-99.

Orden de 26 de abril de 1999 del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes por la que se aprueba el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana.

Ley 4/1998, de 11 de junio de la Generalitat Valenciana sobre Patrimonio Cultural Valenciano.

PORN de la Serra d'Espadà.

Ley 11/94 de 27 de diciembre de la Generalitat Valenciana, de Espacios Naturales de la Comunidad Valenciana.

Decreto 161/1998 de 29 de septiembre del Govern Valencià, por el que se declara Parc Natural la Serra d'Espadà.

Las Leyes y Reglamentos Sectoriales que sean de aplicación en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

CAPÍTULO II. EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL PLAN GENERAL

Art. 5.- DECLARACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA.

La aprobación de este Plan implica la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.

Art. 6.- PUBLICIDAD.

1.- El Plan General y cuantos instrumentos para su gestión, desarrollo y ejecución se redacten, serán públicos y cualquier persona podrá en todo momento consultarlos e informarse de los mismos en las dependencias municipales, conforme a lo establecido en la LUV o normativa vigente. A tales efectos, se dispondrá de copias, íntegras y autenticadas de toda la documentación.

2.- El Ayuntamiento tiene la obligación de informar por escrito a cualquier solicitante respecto a la Clasificación, Calificación y programación urbanística de los terrenos, en el plazo de un mes, tal y como se establece en el Art. 105 de la LUV

Art. 7.- CÉDULA URBANÍSTICA.

1.- El Ayuntamiento deberá de expedir "Cédula de Garantía Urbanística" a petición de los interesados y en el plazo de un mes, conforme a lo dispuesto en el Art. 200 de la LUV expresando la calificación urbanística de las parcelas que no tengan pendiente la adquisición del excedente de aprovechamiento. Su expedición obligará al interesado a solicitar Licencia de obras y garantizar la ejecución de las obras de urbanización pendientes, en el plazo máximo de un año.

2.- El Ayuntamiento podrá exigir "Cédula de Garantía Urbanística", conforme a la LUV o normativa vigente, para la concesión de licencias de parcelación, edificación o de cualquier utilización de los predios. Este documento deberá informar sobre todas las circunstancias urbanísticas.

Art. 8.- USOS Y OBRAS PROVISIONALES.

Los usos y obras provisionales se ajustarán a lo regulado en el Art. 191 de la LUV. El otorgamiento de la Licencia para estas Obras o Actividades requerirá informe previo favorable de la Conselleria competente.

Art. 9.- EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN.



1.- Las edificaciones e instalaciones erigidas o implantadas con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan General que resulten disconformes con sus determinaciones, se considerarán fuera de ordenación en las formas que establece el artículo 111 de la LUV: se entenderán fuera de ordenación las edificaciones que ocupen el viario público o los espacios libres previstos por el Plan.

En Suelo Urbano, no se declara ningún edificio fuera de ordenación.

2.- Los edificios construidos con anterioridad que no sean compatibles plenamente con las determinaciones del presente Plan General, número de alturas, profundidad edificable, distancia a lindes en unifamiliares, se considerarán como edificios "no plenamente compatibles con el Plan". En ellos se permitirán obras de reforma, mejora y modernización, sin aumento de volumen.

Art. 10.- INFRACCIONES URBANÍSTICAS.

La vulneración de las determinaciones contenidas en el presente Plan tendrán la consideración, con arreglo a lo dispuesto en la normativa vigente, de infracción urbanística y conllevará la imposición de sanciones a los responsables, así como la obligación de resarcimiento de daños e indemnización conforme a lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 2/2008 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, o legislación vigente, sin perjuicio de la reposición del terreno, edificación u obra al estado inicial.

Art. 11.- SILENCIO ADMINISTRATIVO Y PLAZOS.

Serán de aplicación los plazos y efectos del silencio administrativo previstos en la LUV.

TÍTULO II. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 12.- OBJETO.

La intervención municipal en la edificación y uso del suelo tiene por objeto comprobar la adecuación de las distintas actividades a la legislación urbanística y planeamiento aplicables. Se ejercerá mediante los siguientes procedimientos: licencias urbanísticas, órdenes de ejecución y de suspensión de obras u otros usos.

Art. 13.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA.

1.- Estará sujeto a licencia todo acto de edificación.

2.- Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:

- parcelaciones urbanas,

- movimientos de tierra,

- obras de nueva planta, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes,

- obras de reforma o modificación exterior de edificaciones existentes,

- primera utilización de los edificios,

- modificación del uso de los mismos,

- demolición de construcciones,

- colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública,

- usos y obras de carácter provisional,

3.- Requerirán asimismo licencia urbanística aquellas actuaciones que no estando comprendidas en los artículos anteriores afecten al suelo, vuelo o subsuelo, tales como acequias, puentes, pasarelas, muros, fuentes, monumentos, tala y plantación de árboles, movimientos de tierra no vinculados a obras de urbanización, construcción de piscinas, apertura de pozos, cerramiento de terrenos, implantación fija de casas y edificaciones prefabricadas o desmontables y similares, cabinas, quioscos, recintos y otras instalaciones fijas o provisionales propias de actividades al aire libre, recreativas, deportivas, de acampada, u obras correspondientes a instalaciones agrícolas, ganaderas, forestales o cinegéticas.

Art. 14.- LICENCIAS DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES.

Estarán sujetas a previa licencia, la instalación y funcionamiento de actividades comerciales, de servicios o industriales, calificadas o inocuas, tanto públicas como privadas, así como la modificación objetiva de las mismas (ampliaciones, reformas y alteraciones que incidan en los elementos de la actividad), y las modificaciones subjetivas (traspasos y cambios de titularidad). Las licencias para cualquier tipo de obras que, por disposición legal o reglamentaria, hayan de otorgarse junto a la correspondiente licencia de actividad, se someterán, con preferencia respecto a las reglas anteriores, al régimen procedimental específico de la licencia de actividad.

Art. 15.- ACTOS DEL ESTADO O ENTIDADES DE DERECHO PÚBLICO.

Estará sujeto a licencia de obras la ejecución de obras públicas y de construcciones de servicio público según lo dispuesto en el art. 191 de la LUV.

Art. 16.- ÓRDENES DE EJECUCIÓN Y SUSPENSIÓN DE OBRAS Y OTROS USOS.

El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, podrá dictar órdenes individualizadas de ejecución y suspensión de la edificación, siguiendo criterios expresos y objetivos de prioridad. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, según lo establecido en el art. 212 de LUV, realizando los trabajos y obras precisas para conservar o rehabilitar en ellos las condiciones imprescindibles de habitabilidad o uso efectivo que permitirían obtener la licencia administrativa de ocupación para el destino que les sea propio.

Art. 17.- PROCEDIMIENTO Y PLAZOS.

En el procedimiento a seguir para la concesión de licencias urbanísticas de toda clase se estará a lo dispuesto en la legislación de régimen local y urbanística aplicable. Las licencias urbanísticas otorgarán el derecho a edificar o realizar actuaciones urbanísticas y se resolverán en los plazos establecidos en el artículo 195 de la LUV, o la legislación que se encuentre en vigor.

Art. 18.- CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS.

Una vez otorgada la licencia, se deberá iniciar, concluir y no interrumpir la construcción dentro de los plazos en ella determinados o, en su defecto, según lo dispuesto en el artículo 198 de la LUV.

Art. 19.- LICENCIAS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes a unidades de ejecución completas.

Cuando la obra de urbanización, en Suelo Urbano, se limite a completar o reforzar las infraestructuras existentes, no será necesario proyecto independiente, sino que las mismas se contendrán, en capítulo aparte, dentro del oportuno proyecto de edificación.

Art. 20.- OBRAS Y USOS DE NATURALEZA PROVISIONAL.

Se podrán otorgar licencias para usos u obras provisionales, no previstos en el Plan, siempre que no dificulten su ejecución según el artículo 191 de la LUV. El otorgamiento requerirá informe previo favorable de la Conselleria competente en Urbanismo.

Art. 21.- DEBER DE CONSERVACIÓN.

Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisas para conservar o rehabilitar en ellos las condiciones imprescindibles de habitabilidad o uso efectivo que permitirían obtener la licencia administrativa de ocupación para el destino que les sea propio. Todo ello sin perjuicio de los límites contenidos en el art. 208 de la LUV.

CAPÍTULO II. DEL ESTADO RUINOSO DE LA EDIFICACIÓN.

Art. 22.- DEFINICIÓN.

Se considerará que una edificación está en situación legal de ruina cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales a un edificio o construcción supere el límite del deber normal de conservación calculado según lo dispuesto en el art. 208 de la LUV.

Art. 23.- PROCEDIMIENTO.

El procedimiento necesario para la declaración de ruina está recogido en el art. 210 de la LUV.

CAPÍTULO III. DE LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO.

Art. 24.- DEFINICIÓN.

Forman el patrimonio construido el conjunto de los edificios, construcciones y elementos, aisladamente considerados o en conjuntos identificables, caracterizados por sus valores históricos, artísticos o ambientales, que son testimonio de la evolución e identidad de una sociedad y que deben ser conservados y mejorados.

Art. 25.- CATALOGO.

Es un documento complementario de este Plan General creado según lo previsto en la LUV y en la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano y que contiene la relación de edificaciones de interés que han de ser objeto de protección, conservación o mejora.

Art. 26.- NIVELES DE PROTECCIÓN.

Se establece la siguiente categoría de protección:



Protección Ambiental.

Protección Parcial.

Protección Integral.

Los elementos catalogados como Nivel de Protección Integral en el núcleo urbano de Aín:

Iglesia de San Martín, torre campanario y reloj público.

Calvario-Ermita.

La Protección Ambiental afecta a todos los edificios incluidos dentro de la zona de NÚCLEO HISTÓRICO cuyo especial valor artístico y arquitectónico es debido, fundamentalmente, a la calidad de los espacios urbanos que conforman, dentro de esta zona hay, además, edificaciones que merecen la calificación de Protección Parcial como son:

Sistema constructivo a base de arcos de piedra en el interior de edificaciones.

Lavadero Público.

Los elementos catalogados fuera del Suelo Urbano se clasifican como Suelo No Urbanizable de Protección Patrimonio, recogidos en el artículo 161 de estas Normas. Además, tienen la consideración de Bien de Interés Cultural y de Monumentos según la Disposición Adicional Segunda de la Ley 16/1985, con un nivel de Protección Integral, el siguiente:

Castillo de Ben-Ali.

En el Suelo No Urbanizable de Protección del Patrimonio, equivalente al nivel de protección INTEGRAL:

Yacimiento Arqueológico Benialí.

Yacimiento Arqueológico el Castell.

Sistema de canalizaciones y riego de la huerta.

Sistema de abancalamientos y ribazos de la huerta.

Caminos de herradura de la huerta.

Font de la Basseta.

Els Corral.

L'Aqüeducte.

El poblat de Ben-Ali.

Font de Càritat.

Castell Musulmà d'Aín.

Cova de l'Ereta.

Cova de les Mans.

Cova de l'Ondera.

Molí de Guintza.

Font de l'Ereta.

Font del Roig.

Font del Joncayet.

Font Calenta.

Poblat del Gurugú.

Red de trincheras de la Guerra Civil.

Nevera del Pinar del Retor.

Tramo del barranc de Càritat situado entre el molí de Guintza y el límite del término municipal.

Font Calenta hasta el límite de Almedijar.

Senderos de pequeño recorrido existentes en el término municipal.

También estarán protegidos cualquier fuentes o cuevas que existieran en el término municipal.

En aplicación de la Ley 5/2007, de 9 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano (DOGV de 13/02/2007), se consideran como Bien de Relevancia Local (artículo 1 XIX, "Artículo 46. concepto" y artículo 2 "Disposición Adicional Quinta y núcleo histórico tradicional según el artículo 49.2 de la Ley 16/2005 Urbanística Valenciana) los elementos siguientes:

Iglesia de San Martín, torre campanario y reloj público.

Calvario.

Nevera del Pinar del Retor.

Yacimiento Arqueológico Benialí, como Espacio de Protección Arqueológica.

Yacimiento Arqueológico del Castell, como Espacio de Protección Arqueológica.

Núcleo histórico tradicional.

Art. 27.- OBRAS PERMITIDAS EN ELEMENTOS PROTEGIDOS.

1. En elementos con nivel de protección integral, sólo se admitirán obras de restauración y conservación sin aumento de volumen ni modificación de la estructura aunque podrán autorizarse las siguientes:

La demolición de cuerpos añadidos que desvirtúan la unidad arquitectónica original.

La reposición o reconstrucción de los cuerpos y huecos primitivos cuando estén perfectamente documentados y redunden en beneficio del valor cultural del conjunto.

Las obras excepcionales de redistribución del espacio interior sin alterar las características estructurales o exteriores del edificio, siempre que no influya de modo negativo sobre los valores protegidos ni afecte a elementos constructivos a conservar.

2. En elementos con nivel de protección parcial se autorizarán las siguientes obras:

Las obras rehabilitación y reparación con la sustitución parcial o total de los elementos protegidos que se encuentren en un deficiente estado de conservación y siempre que se mantengan los elementos definitorios de la estructura arquitectónica o espacial, forjados y alturas libres, escaleras y composición de la fachada.

La demolición de elementos que no tienen protección y sean de escaso valor en el conjunto.

3. En elementos con nivel de protección ambiental, se autorizarán las siguientes obras:

Demolición de las partes no visibles desde la vía pública y su reconstrucción según las condiciones estéticas impuestas en la ficha de zona.

Obras de nueva planta con las condiciones estéticas impuestas en la ficha de zona.

4. Son de aplicación las Normas Urbanísticas recogidas en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos

TÍTULO III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO DESARROLLO DEL PLAN

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Art. 28.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

La Ordenación Estructural del término municipal se concreta en los siguientes puntos:

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

Clasificación del Suelo.

División del territorio en zonas de ordenación urbanística

Ordenación del Suelo No Urbanizable.

Tratamiento de los bienes de dominio público no municipal.

Establecimiento de las áreas de reparto y determinación de los aprovechamientos tipo correspondientes.

Expresión de los objetivos a considerar en la redacción de los instrumentos de desarrollo del Plan General.

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

Art. 29.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

El Suelo del Término Municipal de Aín se clasifica en:

- Urbano (SU).

- No Urbanizable (SNU).

A su vez, el Suelo No Urbanizable se subdivide en las siguientes categorías:

- Suelo No Urbanizable de protección ecológica-forestal, SNUPEF.

- Suelo No Urbanizable de protección agrícola-paisajística, SNUPAP.

- Suelo No Urbanizable de protección ecológica, SNUPE.

- Suelo No Urbanizable de protección patrimonio, SNUPP.

- Suelo No Urbanizable de protección infraestructuras, SNUPI.



- Suelo No Urbanizable de protección de cauces y barrancos, SNUPC.

Art. 30.- DIVISIÓN EN ZONAS.

1.- Se denomina zona de ordenación urbanística al conjunto de terrenos de una misma clase de suelo que se encuentran sujetos a determinadas condiciones homogéneas de uso, edificación y ejecución. Se delimitan zonas tanto en Suelo Urbano como en Suelo No Urbanizable.

2.- La calificación pormenorizada referida a cada predio expresa el destino público o privado del suelo, así como sus condiciones concretas de uso y edificación.

Art. 31.- RED PRIMARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS.

Está integrada por los elementos dotacionales públicos que aseguran el funcionamiento urbanístico del término municipal de forma integrada, de modo que se garanticen las interrelaciones entre áreas y funciones, así como las dotaciones básicas necesarias.

El terreno que se incluye en las Redes Primaria y Secundaria de reservas de suelo dotacional deberá tener titularidad y destino público.

Los usos dotacionales que figuran en este Plan tienen la categoría de indicativos o preferentes por lo cual podrán ser intercambiables, excepto las zonas verdes, en función de las demandas sociales o las necesidades municipales.

Los equipamientos incluidos en las Redes de reserva de suelo dotacional pueden ser objeto de construcción y gestión privada sobre dominio público en régimen de concesión de acuerdo con la legislación de contratos de las Administraciones Públicas.

Art. 32.- RED LOCAL DE DOTACIONES PÚBLICAS.

Está integrada por los elementos dotacionales que no pertenecen a la Red Primaria. Ambas redes constituyen la totalidad de reservas de suelo dotacional previstas en el planeamiento.

Art. 33.- APROVECHAMIENTO OBJETIVO.

Es la cantidad de metros cuadrados de construcción de destino privado cuya materialización permite o exige el Plan en un terreno dado.

Art. 34.- APROVECHAMIENTO SUBJETIVO.

Es la cantidad de metros cuadrados edificables que expresan el contenido urbanístico lucrativo del derecho de propiedad de un terreno.

Art. 35 APROVECHAMIENTO TIPO.

Es la edificabilidad unitaria que el Plan establece para todos los terrenos comprendidos en una misma área de reparto. Su cálculo se realiza según el artículo 56 de la LUV.

Art. 36.- EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO.

1.- Es la diferencia positiva que resulta al restar del aprovechamiento objetivo de un terreno el aprovechamiento subjetivo que corresponde a la propiedad del mismo.

2.- Los excedentes de aprovechamiento permitidos por el planeamiento en una parcela o solar respecto al que es susceptible de apropiación por los particulares corresponderán a la Administración.

3.- Los particulares no pueden construir un excedente de aprovechamiento sin haberlo adquirido previamente. Para ello deberán ceder terrenos equivalentes, libres de cargas o bien abonar su valor en metálico, de forma que los ingresos públicos por este concepto queden afectos al patrimonio municipal de suelo.

CAPÍTULO II. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

Art. 37.- EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

La actividad urbanística de ejecución del planeamiento se realizará mediante Actuaciones Aisladas o Integradas.

Art. 38.- INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN.

El presente Plan General se desarrollará, a través de Planes Especiales, Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas y Estudios de Detalle, con las finalidades indicadas en la Ley Urbanística Valenciana.

No se prevén Sectores de Suelo Urbanizable para su desarrollo mediante Planes Parciales ni se delimita ningún ámbito para un Plan de Reforma Interior.

Art. 39.- ACTUACIONES INTEGRADAS.

Se considera Actuación Integrada la obra pública de urbanización conjunta de dos o más parcelas, realizada de una sola vez o por fases, conforme a una única programación.

Las parcelas sujetas a una Actuación Integrada serán solar cuando, además de contar con los servicios recogidos en el art. 11 de la LUV, estén ejecutadas las infraestructuras mínimas de integración y conexión de la Actuación con su entorno territorial conforme a lo establecido en su Ficha de Gestión correspondiente.

Art. 40.- ACTUACIONES AISLADAS.

1.- Son las que tienen por objeto una sola parcela y suponen su edificación, así como, en su caso, la previa o simultánea urbanización para convertirla en solar conectándola con las redes de infraestructuras y servicios existentes e inmediatas.

2.- Se podrá completar mediante Actuaciones Aisladas la urbanización parcialmente existente en manzanas o pequeñas unidades urbanas equivalentes donde al menos alguna de sus parcelas características ya sea solar.

3.- También se ejecutará el Plan mediante Actuaciones Aisladas en los solares que no precisen de obra de urbanización salvo que ésta haya devenido obsoleta o inadecuada para el fin al que han de servir.

Art. 41.- GESTIÓN DE LAS ACTUACIONES.

La gestión de las Actuaciones Aisladas puede ser pública o privada, mientras que la ejecución de las Actuaciones Integradas es siempre pública, correspondiendo a la Administración decidir su gestión directa o indirecta.

Art. 42.- DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN.

1.- Las Unidades de Ejecución son superficies acotadas de terrenos que delimitan el ámbito completo de una actuación integrada o de una de sus fases.

2.- Se incluirán en la Unidad de Ejecución todas las superficies de destino dotacional precisas para ejecutar la Actuación y, necesariamente, las parcelas edificables que, como consecuencia de ella, se transformen en solares.

Art. 43.- CONTENIDO.

Los instrumentos de ordenación previstos en desarrollo de este Plan no tendrán la condición de modificaciones del mismo siempre que no supongan alteración de sus parámetros globales y respeten las finalidades establecidas en este capítulo.

Su contenido y determinaciones siempre se ajustarán a lo dispuesto en la LUV y el ROGTU o legislación vigente.

CAPÍTULO III. DETERMINACIONES EN SUELO URBANO

Art. 44.- ÁMBITO.

El suelo Urbano está integrado por aquellos terrenos cuyo desarrollo se realice principalmente mediante Actuaciones Aisladas por estar dotados total o parcialmente de los servicios urbanísticos según los criterios establecidos la legislación urbanística. Su delimitación se refleja en los Planos de Ordenación.

Art. 45.- ZONAS.

El Suelo Urbano se divide en dos zonas a los efectos de establecimiento de las respectivas ordenanzas particulares que se desarrollan en el Título V de estas Normas Urbanísticas. Se delimitan en los Planos de Ordenación.

Las zonas son:

- Núcleo Histórico, NUH.

- Ampliación de Casco, ACA.

Art. 46.- ÁREAS DE REPARTO.

En el Suelo Urbano que no está incluido dentro de ninguna Unidad de Ejecución, cada solar, junto con el suelo dotacional colindante que le confiere la condición de solar o que sea preciso para dotarle de ella mediante su urbanización en los términos establecidos en el Plan, constituye un Área de Reparto.

Las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano conformarán, cada una de ellas, un Área de Reparto con su correspondiente aprovechamiento tipo.

Art. 47.- UNIDADES DE EJECUCIÓN DELIMITADAS.

En el Suelo Urbano de Aín se delimitan tres Unidades de Ejecución que son las siguientes:

UNIDAD	SUPERFICIE	AT
U.E. 1	5.246,84 m ²	1,8623 m ² /m ²



	4.861,21 m2 sup. computable	
U.E. 2	1.567,28 m2	2,3216 m2/m2
U.E. 3	3.101,61 m2	1,9772 m2/m2

Art. 48.- APROVECHAMIENTO TIPO EN SUELO URBANO.

En Suelo Urbano el aprovechamiento tipo se calcula dividiendo el aprovechamiento objetivo total del área de reparto correspondiente por su superficie, excluida la del terreno dotacional público existente ya afectado a su destino.

Art. 49.- APROVECHAMIENTO SUBJETIVO EN SUELO URBANO.

En Suelo Urbano, el aprovechamiento subjetivo o aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno no incluido en una Unidad de Ejecución coincide con el aprovechamiento tipo del área de reparto correspondiente, conforme a lo dispuesto en la Ley 14/1997, de 26 de diciembre de Medidas de Gestión Administrativa y Financiera y de Organización de la Generalitat Valenciana.

El aprovechamiento subjetivo susceptible de apropiación por el titular de un terreno incluido en una Unidad de Ejecución será el señalado en cada una de las fichas de cada Unidad.

Art. 50.- REQUISITOS PARA LA EDIFICACIÓN.

1.- Los solares podrán ser edificados por los particulares cuando se hayan satisfecho las cargas y cánones de urbanización que gravan su propiedad, siempre que hayan adquirido de la Administración los excesos de aprovechamiento radicados en ellos, en los términos exigidos por el Plan.

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

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

b) Afianzamiento del importe íntegro del coste de las obras de urbanización precisas.

Art. 51.- CONDICIÓN DE SOLAR.

Tendrán la condición de solar aquellas parcelas que cumplan lo establecido en el art. 11 de la LUV además de cumplir las condiciones de parcela mínima fijadas para cada zona.

Art. 52.- PROGRAMAS EN SUELO URBANO.

En las Unidades de Ejecución delimitadas en suelo urbano, de acuerdo con lo dispuesto en el número anterior, se incluirá todo el suelo dotacional necesario para que las parcelas con aprovechamiento lucrativo merezcan la condición de solar.

El otorgamiento de licencia urbanística para la construcción de parcelas o solares en suelo urbano requiere, en tanto no se desarrollen programas, que su titular cumpla las siguientes condiciones:

a) Asumir, garantizar y cumplir los compromisos previstos en el art. 182 de la LUV.

b) Abonar, en su caso, los cánones de urbanización establecidos.

c) Transmitir a la Administración el suelo dotacional preciso para urbanizar dotando a su parcela de la condición de solar, sin perjuicio de su derecho a servirse de esa cesión para dar cumplimiento a lo dispuesto en el apartado siguiente o, alternativamente, a reservarse el aprovechamiento cedido.

d) Adquirir los excedentes de aprovechamiento cuya construcción sea obligatoria o que se pretende edificar.

Art. 53.- DE LA REDACCIÓN DE LOS PROGRAMAS

La planificación de las actuaciones integradas que se lleven a cabo en desarrollo del presente Plan se llevará a cabo mediante la formulación de los correspondientes Programas con los fines y contenido establecidos en el art. 15 de la LUV o legislación que se encuentre vigente.

Art. 54.- ADQUISICIÓN DE LOS EXCEDENTES DE APROVECHAMIENTO

Adquisición de un excedente de aprovechamiento es la operación jurídico-económica, de gestión urbanística, por la que el propietario del terreno adquiere onerosamente el derecho al excedente de aprovechamiento que presenta su terreno para construirlo. Los excedentes de aprovechamiento se adquieren cediendo terrenos equivalentes, libres de cargas, a la Administración o abonándole su valor en metálico, en los términos dispuestos en la LUV. Los particulares no pueden construir un excedente de aprovechamiento sin haberlo adquirido previamente. Los ingresos públicos por este concepto quedarán afectos al patrimonio municipal de suelo.

Art. 55.- FORMULACIÓN DE ESTUDIOS DE DETALLE.

1.- Los estudios de Detalle se ceñirán a lo establecido en el art. 79 de la LUV.

2.- Sólo se podrán formular Estudios de Detalle en la Zona de Ampliación de Casco (ACA) y deberán comprender manzanas completas. No aumentarán el número de plantas permitidas.

CAPÍTULO IV. DETERMINACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.

Sección 1ª. DISPOSICIONES GENERALES

Art. 56.- ÁMBITO Y DEFINICIÓN.

Constituyen el suelo no Urbanizable las áreas del territorio municipal señaladas en los planos de ordenación.

Será de aplicación lo dispuesto en la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, sobre Suelo No Urbanizable, según la cual el Suelo No Urbanizable puede ser común o bien estar sometido a especial protección.

Art. 57.- ZONAS.

De acuerdo con el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de la Serra d'Espadà, PRUG, se establecen las siguientes zonas en el Suelo No Urbanizable:

Zona de protección ecológico-forestal.

Zona de agricultura tradicional.

Zona de agricultura extensiva.

Zona de equipamiento.

Zona de regeneración de pinar.

Zona de regeneración de matorral - área de protección ecológica.

Zona de regeneración de quercíneas.

Área de protección ecológica 2.

Área de interés paisajístico y cultural.

Área de reserva.

Zona de Suelo No Urbanizable de Protección y Reserva de Infraestructuras.

Zona de Suelo No Urbanizable de Protección de Cauces y Barrancos.

Zona de Suelo No Urbanizable de Protección Patrimonio.

Art. 58.- RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

1. La clasificación del suelo como No Urbanizable con especificación o no a especial protección, vinculan los terrenos a los correspondientes destinos y usos y definen la función social de la propiedad de los mismos, delimitando el contenido de este derecho.

2.- Integran el contenido urbanístico del derecho de propiedad del Suelo No Urbanizable facultades y deberes regulados en los arts. 9, 7 y 8 de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, sobre Suelo No Urbanizable.

Art. 59.- PARCELACIONES.

Todos los actos de parcelación o segregación de fincas o terrenos en Suelo No Urbanizable quedarán sujetos, cualquiera que sea su finalidad, a previa licencia municipal y al cumplimiento de lo establecido en la Disposición Adicional 2ª de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre del Suelo No Urbanizable.

Art. 60.- ACTUACIONES SUJETAS A AUTORIZACIÓN PREVIA.

1.- De acuerdo con la Ley del Suelo No Urbanizable y con el PRUG, se podrán realizar, en el suelo clasificado como No Urbanizable Común y con autorización previa de la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, y los siguientes usos:

a) Casas de aperos o almacenes vinculados a actividades agrícolas, ganaderas o forestales.

b) Actividades de servicios vinculadas funcionalmente a las carreteras y previstas en la ordenación sectorial de éstas, así como, en todo caso, las de suministro de carburante.

c) Vallados de elementos puntuales vinculados a explotaciones agrícolas o de servicio como balsas.

2.- Los usos a que se refiere el número anterior se atenderán a las siguientes condiciones:

a) Las casas de aperos o almacenes siempre vinculados a explotaciones agrícolas o ganaderas deberán cumplir las siguientes condiciones:



- 20 m2 cuando estén situados en suelo No Urbanizable protegido.
- Altura máxima de cornisa: 3,5 m.
- Separación mínima a linderos: 5 m.
- La distancia mínima entre edificaciones será de 100 m y la distancia mínima al casco urbano de 200 m.
- Deberá garantizarse el abastecimiento de agua y la depuración de los vertidos, si los hubiere, a través de sistemas debidamente homologados.

- La superficie de parcela será la establecida en el PRUG de la Serra d'Espadà y en la Ley del Suelo No Urbanizable.

3. Será de aplicación el régimen de autorizaciones del Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de la Sierra de Espadán. En aquellos supuestos que no estén contemplados en el artículo 9 del citado Plan, será preceptivo y vinculante informe del departamento de la Conselleria de Medio Ambiente con competencias en Espacios Naturales Protegidos (Área de Conservación de Espacios Naturales).

Art. 61.- ACTUACIONES SUJETAS A DECLARACIÓN DE INTERÉS COMUNITARIO.

1.- Se podrán autorizar los usos comprendidos en los artículos 24 a 27 LSNU mediante Declaración de Interés Comunitario según el capítulo 2 del Título 3 de la misma ley en el Suelo No Urbanizable Común. Las condiciones son las que figuran en los artículos 26 y 27 de la misma ley:

- Parcela mínima: 10.000 m2 o 5.000 m2 dependiendo del uso (establecida en la Ley del Suelo No Urbanizable).

- Coeficiente de edificabilidad máxima: 0,20 m2t/m2s.

- Coeficiente máximo de ocupación en planta: 20 %.

- Número máximo de plantas: 2.

- Altura máxima de cornisa: 7 m.

- Separación mínima a lindes: 10 m.

- Deberá garantizarse el abastecimiento de agua y la depuración de los vertidos.

2. Será de aplicación el régimen de autorizaciones del Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de la Sierra de Espadán. En aquellos supuestos que no estén contemplados en el artículo 9 del citado Plan, será preceptivo y vinculante informe del departamento de la Conselleria de Medio Ambiente con competencias en Espacios Naturales Protegidos (Área de Conservación de Espacios Naturales).

Art. 62.- EQUIPAMIENTOS EN SUELO NO URBANIZABLE.

Los equipamientos en Suelo No Urbanizable, tanto los existentes como las reservas, pertenecen a las redes primaria y local de dotaciones. La delimitación de cada uno de ellos viene grafiada en planos. Estos equipamientos son los siguientes:

Polideportivo, PRD.

Cementerio, PTD.

Depósito, PID.

Ermita-calvario, PRD.

Depuradora, PID.

Red viaria, PRV.

Fuente de San Ambrosio, PRD.

Piscina, SRD.

Centro Escolar, SED 4.

Sección 2ª. EL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN.

Art. 63.- ÁMBITO Y CLASES.

1.- Constituyen el Suelo No Urbanizable de especial protección aquellos espacios a los que se otorga este tratamiento en razón de su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, de la explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales, o para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico.

2.- Según la zonificación establecida en el PRUG de la Serra d'Espadà, se establecen las siguientes zonas:

a) Zona de protección ecológico-forestal.

b) Zona de agricultura tradicional.

c) Zona de agricultura extensiva.

d) Zona de equipamiento.

e) Zona de regeneración de pinar.

f) Zona de regeneración de matorral – área de protección ecológica.

g) Zona de regeneración de quercineas.

h) Área de protección ecológica 2.

i) Área de interés paisajístico y cultural.

j) Área de reserva.

3.- En las zonas de dominio público se establecen las siguientes:

k) Zona de suelo No Urbanizable de protección infraestructuras.

l) Zona de suelo No Urbanizable de protección de cauces y barrancos.

Art. 64.- CONDICIONES DE APLICACIÓN.

1.- Los ámbitos de aplicación se señalan en los planos de ordenación de acuerdo con el Anexo 2 del Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de la Serra d'Espadà.

2.- Para aquellos suelos protegidos por aplicación de una normativa de carácter sectorial priman siempre las disposiciones de aquella.

3.- Las instalaciones y elementos de la red primaria o local de infraestructuras que se instalen en Suelos No Urbanizables de especial protección precisarán la previa redacción de un Estudio de Impacto Ambiental para su localización y ejecución.

4. En cualquier caso, los usos en cada zona deben ser compatibles con lo establecido en el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de la Sierra de Espadán y, en caso de duda, se someterá a informe del Área de Conservación de Espacios Naturales.

CAPÍTULO V. DE LA RED PRIMARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS.

Art. 65.- DEFINICIÓN.

La red primaria o estructural de dotaciones públicas está integrada por los siguientes elementos:

a) Red primaria viaria (PRV).

b) Red primaria de equipamientos que, a su vez, es:

- Infraestructura-servicio urbano (PID): Depósito y depuradora.

- Administrativo-institucional (PAD): Ayuntamiento.

- Deportivo-recreativo (PRD): Polideportivo, ermita-calvario y Fuente de Sant Ambrós.

- Asistencial (PTD): Cementerio.

c) Red primaria de zonas verdes y espacios libres (PJL).

Art. 66.- LA RED PRIMARIA VIARIA.

Está compuesta por las vías de comunicación, supramunicipales; las vías dentro de las zonas urbanas que son estructurantes de la trama urbana, y aparcamientos. Las carreteras son:

CV-223, Eslida – Ain y Ain-Alcudia de Veo.

CV-200, Ain – Almedijar.

Art. 67.- LA RED PRIMARIA DE EQUIPAMIENTOS.

Los usos dotacionales que figuran en este Plan tienen la categoría de indicativos o preferentes, por lo cual podrán ser en cualquier momento intercambiables, excepto las zonas verdes, en función de las previsibles demandas sociales.

Los edificios públicos en suelos consolidados, se ajustarán a las particularidades propias de sus requerimientos funcionales derivados de la normativa sectorial aplicable.

Art. 68.- LA RED PRIMARIA DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.

Sólo podrán construirse instalaciones y edificaciones de una planta para servicio de los jardines (mantenimiento, recreo, etc.), con una ocupación máxima, en cada uno de ellos, del 2 por ciento, 2%, de la superficie total del mismo.

Art. 69.- LA RED LOCAL DE DOTACIONES.

Está integrada por los siguientes elementos:

a) Red local viaria (SRV).

b) Red local de equipamientos:

- Educativo-cultural (SED): Lavadero.



- Deportivo-recreativo (SRD): Piscina.
 - Asistencial (STD): Iglesia.
 - Infraestructura-servicio urbano (SID): Centro de transformación y sistema de comunicaciones-telefonía.
- c) Red local de zonas verdes.

TÍTULO V. CONDICIONES DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

CAPÍTULO I. ZONAS EN SUELO URBANO.

Sección 1ª. ZONA DE NÚCLEO HISTÓRICO.

Art. 70.- ÁMBITO.

Comprende la mayor parte del casco urbano consolidado configurado por la trama tradicional. Se delimita en los planos de ordenación.

Se consideran aptas para la edificación todas las parcelas actualmente existentes. No se permitirán subdivisiones o segregaciones de parcelas cuando las resultantes no cumplan las condiciones mínimas de parcela establecidas en la Ficha de Zona.

Los condicionantes de edificación en esta zona tienen por objeto la protección de la trama urbana y la tipología tradicional.

Toda la zona se corresponde con el nivel de Protección Ambiental.

Art. 71. CONFIGURACIÓN DE LA ZONA.

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

1. Parámetros urbanísticos

a) relativos a la manzana y el vial

Alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.

Rasantes: son las que vienen definidas en los planos de rasantes. El número de plantas se debe considerar siempre sobre la rasante de la calle a la que da fachada.

b) relativos a la parcela

Parcela mínima edificable: queda definida por las condiciones de dimensiones (parcela mínima y frente mínimo de parcela) y forma (círculo inscrito mínimo y ángulos medianeros) que se concretan en la Ficha de Zona. Todas las parcelas que existen en la actualidad se consideran aptas aunque incumplan las condiciones de parcela mínima impuestas. Se prohíbe la segregación de parcelas cuando alguna de las resultantes no cumpla las condiciones de parcela mínima.

2. Otras condiciones

No se exige dotación de aparcamientos.

Los equipamientos situados en esta zona están sujetos a las condiciones de edificabilidad de esta zona excepto si la legislación sectorial señalara otras condiciones.

El resto de parámetros relativos a la zona se recogen en la Ficha de zona.

Art. 72- FICHA DE ZONA.

Incluida como Anexo.

Sección 2ª. ZONA DE AMPLIACIÓN DE CASCO.

Art. 73.- ÁMBITO.

Comprende todo el casco urbano que no está incluido en la zona de casco antiguo. Su delimitación se recoge en los planos de ordenación.

No se permite la edificación aislada excepto la que ya existe en la que se podrán realizar obras de mejora y reforma aunque sin que supongan aumento de edificabilidad o volumen.

Los condicionantes de edificación y estéticos en esta zona tienen por objeto el no crear distorsiones en el paisaje urbano.

Art. 74. CONFIGURACIÓN DE LA ZONA.

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

1. Parámetros urbanísticos

a) relativos a la manzana y el vial

Alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.

Rasantes: son las que vienen definidas en los planos de rasantes. El número de plantas se debe considerar siempre sobre la rasante de la calle a la que da fachada.

b) relativos a la parcela

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

Se permite la vivienda unifamiliar aislada existente y su reforma siempre y cuando no supere lo siguiente:

Parcela mínima	200 m ²
Parcela máxima	600 m ²
Edificabilidad	0,5 m ² / m ²
Nº de plantas	2
Ocupación	50%
Frente mínimo de parcela	12 m
Separación a lindes	2 m
Edificaciones auxiliares	3% superficie y 1 planta

2. Otras condiciones

Dotación de aparcamientos: la dotación mínima de aparcamientos será la establecida en el artículo 10.1 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana; en suelo urbano.

Los equipamientos situados en esta zona están sujetos a las condiciones de edificabilidad de esta zona excepto si la legislación sectorial señalara otras condiciones.

El resto de parámetros relativos a la zona se recogen en la Ficha de zona.

Art. 75.- FICHA DE ZONA.

Incluida como Anexo.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS URBANAS.

Art. 76.- ALTURA REGULADORA.

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

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

Se establece como altura reguladora máxima para todo el Suelo Urbano la siguiente relación:

1 planta	3,30 m
2 plantas	6,30 m
3 plantas	9,30 m

Art. 77.- PROTECCIÓN DE LA ESTÉTICA URBANA.



1.- Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las condiciones estéticas señaladas para cada zona de ordenación.

2.- No se permitirá que la situación, masa, anchura o altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación o el depósito permanente de otros elementos o materiales, rompa la armonía del paisaje o desfigure su perspectiva.

3.- El perfil de la edificación debe estar incluido en el plano paralelo al plano que conforma la rasante natural del terreno donde se asienta.

Art. 78.- FACHADAS.

En intervenciones parciales sobre edificaciones existentes se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) Si afectan a la planta baja del inmueble, la modificación deberá armonizar con el resto de la fachada, valorándose el mantenimiento del plano de fachada, la relación de macizos y huecos y la armonización de materiales.

b) Cualquier modificación de las características de la fachada se realizará de acuerdo con un proyecto que garantice las condiciones estéticas de la zona.

c) Todas las actuaciones que impliquen la conservación, reparación o pintura de la fachada deberán referirse a la totalidad.

Art. 79.- TRATAMIENTO DE MEDIANERAS.

Todas las medianeras, incluso las de carácter provisional, se tratarán del mismo modo que se fueran fachadas, quedando prohibidos los tratamientos con materiales bituminosos que puedan quedar vistas desde espacios públicos.

Art. 80.- INSTALACIONES EN FACHADA.

1.- Los conductos o chimeneas no discurrirán visibles por fachadas exteriores.

2.- No se instalará en fachada ningún aparato de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractor sin una protección visual adecuada.

3.- No se admitirán en las zonas de nueva urbanización y dentro de lo que sea posible, tendidos de instalaciones vistos grapeados en fachada, ni aéreos entre edificaciones. Cuando no sea posible se buscará una solución que armonice con el diseño urbano.

Art. 81.- LIMITACIONES A LA PUBLICIDAD EXTERIOR.

1.- Se prohíbe la fijación directa de carteleras publicitarias en edificios, muros, vallas y cercas, así como la fijación de soportes exteriores o bastidores exentos y la fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianeras de los edificios.

2.- Se admitirá la instalación de rótulos publicitarios previa solicitud de licencia, siempre y cuando cumplan las siguientes condiciones:

a) Se sitúen en el plano de fachada.

b) Se adecuen a las condiciones ambientales del entorno en diseño y materiales.

Art. 82.- CONDICIONES BÁSICAS DE LOS APARCAMIENTOS EN LOS EDIFICIOS DE VIVIENDAS.

Cumplirán lo dispuesto en las Condiciones de Diseño y Calidad en la construcción de viviendas, DC-09, o normativa que se encuentre en vigor.

Art. 83.- PREVISIÓN DE APARCAMIENTOS EN LOS EDIFICIOS.

Las viviendas de nueva planta deberán contar con una plaza de aparcamiento dentro de su parcela siempre que ésta sea superior a 120 m². En caso de que sea menor, no se exigirá.

CAPÍTULO III. PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

Art. 84.- CONDICIONES AMBIENTALES.

1.- Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones, cualquiera que sea la actividad que alberguen, y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por transmisión de ruidos, vibraciones, emisión de gases nocivos, humos o partículas, vertidos líquidos o sólidos, perturbaciones eléctricas o emisión de radiactividad.

2.- Serán de aplicación las condiciones que se establezcan en las Ordenanzas Municipales específicas así como en la reglamentación de ámbito supramunicipal.

Art. 85.- COMPATIBILIDAD DE ACTIVIDADES.

1.- En Suelo Urbano solamente podrán instalarse actividades autorizadas por la Ley de la Generalitat Valenciana 3/89, de 2 de mayo, de Actividades Calificadas, sin perjuicio de lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2431/1961 de 30 de noviembre).

2.- Únicamente se considerarán compatibles con vivienda las actividades calificadas como "bajo índice" según el Decreto 54/1990, de 26 de marzo, del Consell de la Generalitat Valenciana, siempre que se ubiquen en los emplazamientos que determinen estas Normas y las medidas correctoras adoptadas sean acordes.

Art. 86.- RUIDOS.

Será de aplicación la Ley 7/2002 de 3 de diciembre de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la contaminación Acústica o normativa que se encuentre en vigor.

Art. 87.- VERTIDO DE AGUAS RESIDUALES.

1.- Es de aplicación lo dispuesto en el artículo 15 del PRUG de la Serra d'Espadà.

Con carácter general, se prohíbe todo vertido directo o indirecto a los cauces, lagunas o acuíferos subterráneos cuya composición pueda alterar la calidad de las aguas con daños para la salud pública o para los aprovechamientos inferiores.

2.- No se permitirá el vertido a la red general de alcantarillado de:

aa) Cuerpos susceptibles de provocar obstrucciones en las canalizaciones.

b) Materiales inflamables o tóxicos.

c) Aceites, grasas y en general cualquier líquido que no sea aguas residuales.

Art. 88.- VERTIDOS AMBIENTALES.

1.- No se permitirá la emisión de ningún tipo de ceniza, polvo, humos, vapores, gases ni otra forma de contaminación que pueda causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal y vegetal, a los bienes inmuebles o deteriore las condiciones de limpieza exigibles para el decoro urbano.

2.- En ningún caso se permitirá la manipulación de sustancias que produzcan olores que puedan ser detectados sin necesidad de instrumentos en el punto del entorno en que dichos efectos sean más aparentes o en el perímetro del local o parcela.

3.- Las emisiones de gases, vapores, humos, polvos, cenizas u otras formas de contaminación, en ningún caso podrán ser evacuadas libremente al exterior, sino que lo harán a través de conductos o chimeneas suficientemente protegidos cuya boca estará situada por lo menos 1,10 metros por encima de cualquier obstáculo debiendo situarse en la zona más elevada de la cubierta.

Art. 89.- DESLUMBRAMIENTO.

Desde el entorno o límite del recinto o parcela no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuente luminosa de gran intensidad, o proceso de incandescencia a altas temperaturas.

CAPÍTULO II. EQUIPAMIENTOS.

Art. 90.- EQUIPAMIENTOS EN SUELO URBANO.

1. Ámbito.

Son los señalados en los Planos de Ordenación y pertenecen a la Red Primaria o Local.

2. Parámetros.

Los equipamientos se someterán a las condiciones que rigen en la zona en la que se encuentren con excepción de las Zonas Verdes y sin perjuicio de lo que se señale en la legislación sectorial.

Para las zonas verdes se establece una ocupación máxima de la edificabilidad del 2% con una altura máxima de 3,5 m. Todas las edificaciones que se sitúen en zonas verdes deberán estar vinculadas con el mantenimiento propio de la zona o con actividades desarrolladas en ellas.

Art. 91.- EQUIPAMIENTOS EN SUELO NO URBANIZABLE.

1. Ámbito.

Son los señalados en los Planos de Ordenación y pertenecen a la Red Primaria o Local.

2. Parámetros.

Se establecen las siguientes condiciones:

Edificabilidad máxima: 0,20 m²/m²

Altura máxima: dos plantas y 6,00 m de altura de cornisa.

Distancia a lindes: 5 metros.



CAPÍTULO III. ZONAS EN SUELO NO URBANIZABLE.

Sección 1ª. EN ZONA DE SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.

Art. 92. ZONA DE AGRICULTURA INTENSIVA.

1. **Ámbito:** Corresponde a la zona así zonificada en el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de la Serra d'Espadà. Se encuentra en el área más cercana al casco urbano y hacia el sur de éste. Es el suelo donde se producen los cultivos de huerta y frutales de regadío. El criterio general para esta zona es el mantenimiento del aprovechamiento agrícola intensivo.

2. **Usos.** Los señalados en los artículos 89 y 90 del PRUG. Será de aplicación el régimen de autorizaciones establecido en el artículo 9 del Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de la Sierra Espadán.

Art. 93. ZONA DE AGRICULTURA TRADICIONAL.

1. **Ámbito:** Corresponde a la zona así zonificada en el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de la Serra d'Espadà. Se encuentra al norte del término municipal y en las áreas periféricas de la zona de agricultura intensiva. Se caracteriza por cultivos de secano de rentabilidad modesta aunque pueden configurar zonas de cierta riqueza paisajística. Se pretende la potenciación de cultivos tradicionales que ofrezcan un rendimiento económico así como el mantenimiento de las unidades paisajísticas.

2. **Usos.** Los señalados en los artículos 89 y 90 del PRUG. Será de aplicación el régimen de autorizaciones establecido en el artículo 9 del Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de la Sierra Espadán.

Art. 94.- ÁREA DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA 2.

1.- **Ámbito.** Corresponde a la zona así zonificada en el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de la Sierra de Espadán. Se encuentra repartida por todo el término municipal.

2. **Usos.** Los señalados en los artículos 78 y 79 del PRUG para PE 2. Además, se permiten en esta zona los definidos en los artículos 60 y 61 de estas Normas.

Art. 95.- ZONA DE SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ECOLÓGICO-FORESTAL.

1.- **Ámbito.** Comprende la mayor parte del monte del término municipal, comprendiendo alcornoques, pinares, matorral. El conjunto de alcornoques y vegetación desarrollada sobre suelo silíceo-rodeno- constituye uno de los espacios de mayor valor ecológico de la Comunidad Valenciana, valor que se acentúa en las zona húmedas y umbrías y en la cabecera del barranco de Càritat.

Se pretende la conservación de este medio natural dentro del ámbito del Parc Natural de la Serra d'Espadà.

2.- Usos:

Dominante: La actividad forestal tradicional, explotación del corcho y pino practicados según métodos tradicionales.

Compatibles: El pastoreo excepto en las zonas forestales

Incompatibles: Los no mencionados anteriormente o incompatibles con los señalados en el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de la Sierra de Espadán.

Art. 96.- ÁREAS DE ACTUACIÓN PREFERENTE.

1.- **Ámbito.** Corresponde a las siguientes zonas delimitadas en el anexo 2 del PRUG:

Zona de regeneración de pinar.

Zona de regeneración de matorral.

Zona de regeneración de quercíneas.

Áreas de interés paisajístico y cultural: entorno de los corrales y entorno del castillo.

El régimen general de ordenación se señala en el artículo 81 del PRUG.

2. **Usos.** Los señalados en los artículos 82 y 83 del PRUG.

Art. 97. ÁREAS DE RESERVA.

1.- **Ámbito.** Corresponde a las siguientes zonas delimitadas en el anexo 2 del PRUG:

Cuevas de l'Ereta y l'Ondera.

Formación boscosa de especial singularidad.

El régimen general de ordenación se señala en los artículos 75 y 76 del PRUG.

2. **Usos.** Los señalados en los artículos 89 y 90 del PRUG.

Art. 98. ÁREAS DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA.

1.- **Ámbito.** Corresponde a las zonas delimitadas en el anexo 2 del PRUG siguientes:

Áreas de protección ecológica. PE2.

Cueva Covatilla, PEC-3.

El régimen general de ordenación se señala en el artículo 79 del PRUG.

2. **Usos.** Los señalados en los artículos 78 y 79 del PRUG para PE 2.

Art. 99.- PERÍMETRO DE PROTECCIÓN FONT DE CARITAT. ZONA DE RECURSOS HIDROLÓGICOS.

1.- **Ámbito.** Comprende el Manantial Font de Càritat, o Fuente de la Caridad, y un perímetro alrededor de la captación de 300 m de radio.

2.- Usos:

Dominante: el derivado de la captación de agua potable.

Incompatibles: se establecen tres zonas:

Zona 1, en un radio de 10 m en torno a la captación se prohíbe todo uso excepto el dominante.

Zona 2, en un radio de 20 m en torno a la captación, se prohíben los siguientes usos: canteras, minas y extracción de áridos; fosas sépticas y nuevos cementerios; almacenamiento y tratamiento de residuos sólidos o aguas residuales; depósito y distribución de fertilizantes y plaguicidas; riego con aguas residuales y granjas; almacenamiento, transporte y tratamiento de hidrocarburos líquidos y gaseosos, productos químicos, farmacéuticos y radioactivos; industrias alimentarias y mataderos; zonas de acampada, y aplicación de abonos nitrogenados.

Zona 3, en un radio de 300 m en torno a la captación se prohíbe cualquier tipo de actividad calificada generadora de vertidos y residuos contaminantes; canteras, ubicación de vertederos y basureros

Art. 100.- ZONA DE SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN PATRIMONIO.

1.- **Ámbito.** Comprende cada uno de los elementos catalogados fuera del casco urbano. Se pretende conservar estos elementos como parte del patrimonio del municipio. Son los siguientes:

Sistema de canalizaciones y riego de la huerta.

Sistema de abancalamientos y ribazos de la huerta.

Caminos de herradura de la huerta.

Font de la Basseta.

Els Corrales.

L'Aqüeducte.

El poblat de Ben-Ali.

Font de Càritat.

Castell Musulmà d'Aín.

Cova de l'Ereta.

Cova de les Mans.

Cova de l'Ondera.

Molí de Guintza.

Font de l'Ereta.

Font del Roig.

Font del Joncayet.

Font Calenta.

Poblat del Gurugú.

Red de trincheras de la Guerra Civil.

Nevera del Pinar del Retor.

Tramo del barranc de Càritat situado entre el molí de Guintza y el límite del término municipal.

Font Calenta hasta el límite de Almedijar.

Senderos de pequeño recorrido existentes en el término municipal.

También estarán protegidos cualesquiera fuentes o cuevas que existieran en el término municipal.

2.- Usos:

Dominante: Se mantendrá el uso tradicional en la medida de lo posible. En los elementos sin uso, se tratará de conservarlos para



destinarlo a la enseñanza y disfrute.

Compatibles: Los vinculados al uso tradicional cuando exista. Edificaciones que se consideren necesarias para el mantenimiento y conservación de los diferentes elementos así como para albergar muestras del proceso de construcción de los mismos.

Incompatibles: aquellos que se considere que puedan deteriorar las edificaciones o su entorno más inmediato.

3. Obras permitidas:

Se permiten las obras de rehabilitación y recuperación de los elementos y del aspecto original de las construcciones.

Sección 2ª. EN ZONA DE DOMINIO Y USO PÚBLICO.

Art. 101.- ZONA DE SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.

1.- Ambito. Comprende los siguientes elementos:

Carreteras.

Son las vías de dominio y uso público proyectadas y construidas fundamentalmente para la circulación de vehículos automóviles.

En las actuaciones en zonas contiguas a las carreteras se estará a lo dispuesto en la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras o en la Ley 6/1991 de la Generalitat Valenciana, de 27 de marzo, de Carreteras de la Comunidad Valenciana, según se afecte a la Red de Interés General del Estado o a la Red Básica o Local de la Comunidad Valenciana, respectivamente.

Las carreteras que atraviesan el Término Municipal de Aín son las CS-230 de Eslida a Aín; CSV-2331 de Aín a Alcudia de Veo, y CSV-2301 de Aín a Almedijar todas ellas pertenecientes a la Red Básica o Local de la Comunidad Valenciana en las que se establecen las zonas de dominio público, protección y reserva, medidas desde la arista exterior de la calzada, con las siguientes dimensiones:

	Dom. público	Protección
"Resto de Carreteras"	3 m	25 m

Las edificaciones, instalaciones y talas o plantaciones de árboles que se pretendan ejecutar a lo largo de las carreteras, dentro de la zona de protección de las mismas, no podrán situarse a distancias menores de las determinadas de conformidad con la legislación sectorial aplicable y se precisará, previa a la obtención de la licencia municipal, la autorización o informe de los organismos competentes en la materia.

Red de caminos municipales.

Está compuesta por todas las vías de titularidad pública, susceptibles de tránsito rodado y que no tienen la consideración de carretera.

Cualquier actuación que se pretenda llevar a cabo sobre un terreno lindante con un camino municipal tendrá en cuenta lo siguiente:

a) La línea de vallado se situará a una distancia mínima de 3,50 m a eje de camino y 0,50 m a linde de camino.

b) La línea de edificación se situará a una distancia mínima de 8 metros del eje del camino.

Las actividades extractivas guardarán la misma distancia mínima a eje de camino que la línea de vallado debiendo realizar los taludes con un ángulo que garantice la contención natural del terreno.

Vías pecuarias.

Son bienes de dominio público, no susceptibles de prescripción o enajenación. No podrá alegarse para su expropiación el tiempo transcurrido desde su ocupación, ni legitimarse usurpaciones que hubieren podido efectuarse.

En cuanto a su regulación de uso y protección se estará a lo dispuesto en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

La creación, deslinde, amojonamiento y reivindicación, así como las variaciones y permutas, serán competencia de la Dirección Territorial de la Conselleria de Medio Ambiente, la cual deberá informar, asimismo, cualquier actuación que pretenda llevarse a cabo en el ancho de protección, sin perjuicio de cualesquier otras competencias concurrentes.

Las magnitudes legales de las vías pecuarias que atraviesan el término municipal, conforme al trazado expresado en los planos correspondientes, son las siguientes:

Nombre	Anchura legal	Longitud
Vereda del Barranco de Aín, (nº inventario: A03120020001. O.M. 7/5/75).	20,89 m	1.200 m
Vereda del Barranco de Loret, (nº inventario: A03120020002. O.M. 7/5/75).	20,89 m	2.200 m
Vereda del Tossal, (nº inventario: A3120020003. O.M. 7/5/75).	20,89 m	1.700 m
Vereda del Collado de Alcudia, (nº inventario: A3120020004. O.M. 7/5/75).	20,89 m	1.700 m
Vereda del Collado de Veo, (nº inventario: A3120020005. O.M. 7/5/75).	20,89 m	500 m
Vereda de Quema Torcas, (nº inventario: A3120020006. O.M. 7/5/75).	20,89 m	200m

Red básica de servicios.

Comprende los elementos integrantes de la red estructural de dotaciones pública: Red de abastecimiento de agua y depósito Red de colector de aguas residuales y depuradora, cuya protección y régimen jurídico aplicable a los suelos que los soportan vienen definidos por la normativa sectorial aplicable.

Art. 102.- ZONA DE SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE CAUCES Y BARRANCOS.

1.- Ambito. Comprende los suelos y áreas afectados por las restricciones derivadas de lo dispuesto en el Reglamento de Policía de Cauces y del Dominio Público Hidráulico como consecuencia de su proximidad a cauces naturales.

Se incluyen los terrenos situados hasta 5 m que corresponden a la zona de servidumbre.

2.- Usos.

Los usos del suelo quedan condicionados a la obtención de autorización previa del organismo de cuenca y a lo dispuesto en el artículo 12 del Plan Rector de Uso y Gestión de la Sierra de Espadán.

Las construcciones en uso vinculadas a la explotación agraria existentes en la actualidad y que se encuentren dentro de estas zonas no podrán modificar sus alturas ni aumentar su volumen.

Documento Refundido para Aprobación Definitiva.

En Aín, Junio de 2012.- María Jesús Camacho Jiménez, Arquitecta redactora del Plan.

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: NÚCLEO HISTÓRICO		CÓDIGO: NUH
MUNICIPIO: AÍN		PLAN GENERAL
SISTEMA DE ORDENACIÓN ALINEACIÓN DE CALLE	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA MANZANA COMPACTA	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL UNITARIO (Ru)	Residencial múltiple, Rm Comercial, TCO-1, Recreativo, TRE-1.	EL RESTO DE USOS
	Hotelero, THO-1, Almacén, ALM-1.	
	Industrial, IND-1	
	Aparcamiento, PAR-1b.	
	Dotacional excepto RD	



PARAMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	50 m ²	Retranqueos de la edificación	No se permiten
Frete mínimo de parcela	4 m	Separación huecos a linderos o medianeras	0,6 m
Diámetro círculo inscrito	4 m	Profundidad edificable	Toda la parcela
Ángulos medianeros	120° < x < 60°		
Frete máximo parcela	15 m		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Se consideran aptas todas las parcelas existentes actualmente.		Número máximo de plantas	3
		Altura máxima reguladora	9,30 m
		Áticos y entreplantas	No se permiten
		Sótanos y semisótanos:	Se permiten (regul. Regl. Zonas CV)
		Vuelo máximo balcones en calles	10% ancho calle < 0,5 m
		Terrazas y miradores	prohibidos
		Aleros	Máximo 0,45 m

OTRAS CONDICIONES	
CONDICIONES ESTÉTICAS	
Las cubiertas serán obligatoriamente a dos aguas con pendiente máxima 30° de teja árabe tradicional, vieja o envejecida.	
En la cubierta se permite hasta un 20% de terraza sin ser recayente a fachada.	
Los aleros se construirán de forma tradicional quedando prohibidos los aleros de hormigón.	
Los huecos en fachada serán verticales con una anchura máxima de 1,50 m y altura mínima 1,4 veces la anchura.	
Se permiten huecos horizontales y ventanas en hilera con arco y recercado de piedra o ladrillo en la planta 3ª sobre rasante al estilo tradicional de Aín.	
Las carpinterías y las persianas serán exclusivamente de madera quedando prohibido cualquier otro material.	
Las contraventanas y contrapuertas serán de madera lisa no permitiéndose los cuarterones o las mallorquinas.	
Las rejas de los balcones serán de elementos metálicos verticales y lisos.	
Las fachadas tendrán un acabado liso, en color blanco debiendo pintar las jambas en colores tradicionales.	
Se prohíben los zócalos.	
Se prohíbe la instalación de aparatos de aire acondicionado colgados directamente de la fachada, no debiendo situarse, en la medida de lo posible, en las fachadas recayentes a la vía pública a no ser que queden convenientemente ocultos a la vista.	
Los canalones y bajantes serán de Cobre o zinc. No se permiten chimeneas de fibrocemento, PVC latón o hierro.	
No se permite la instalación de antenas parabólicas visibles desde la vía pública.	

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA:	AMPLIACIÓN DE CASCO	CÓDIGO: ACA
MUNICIPIO: AIN		PLAN GENERAL
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL
ALINEACIÓN DE CALLE	MANZANA COMPACTA	RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL UNITARIO (Ru)	Residencial múltiple, Rm. Comercial, TCO-1, Recreativo, TRE-1	El resto de usos.
	Hotelero, THO-1, Almacén ALM-1.	
	Industrial, IND-1	
	Aparcamiento, PAR-1b, Dotacional.	

PARAMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	70 m ²	Retranqueos de la edificación	prohibido
Frete mínimo de parcela	5 m	Separación huecos a linderos o medianeras	0,6 m
Diámetro círculo inscrito	4 m		
Ángulos medianeros	≥ 60 °		
Profundidad máxima edificable	12 m		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Densidad máxima		Número máximo de plantas	3
		Altura máxima reguladora	9,30 m
		Áticos y entreplantas	prohibidos
		Sótanos y semisótanos.	Se permiten (regul. Regl. Zonas CV)
		Vuelo máximo balcones a calle	10% ancho calle < 0,5 m
		Terrazas y miradores	prohibidos
		Aleros	Máximo 0,60 m Mínimo 0,30 m
		Aprovechamiento bajo cubierta	Permitido según HD-91

OTRAS CONDICIONES	
CONDICIONES ESTÉTICAS	
Las cubiertas serán a dos aguas con pendiente máxima 30° de teja árabe tradicional, vieja o envejecida.	
Los huecos en fachada serán verticales con una anchura máxima de 1,50 m y separados 1 m como mínimo.	
Se permiten huecos horizontales y ventanas en hilera con arco y recercado de piedra o ladrillo en la planta 3ª sobre rasante.	
Las carpinterías y las persianas serán exclusivamente de madera quedando prohibido cualquier otro material.	
Las contraventanas y contrapuertas serán de madera lisa no permitiéndose los cuarterones o las mallorquinas.	
Las rejas de los balcones serán de elementos metálicos verticales y lisos.	



Las fachadas tendrán un acabado liso, en color blanco debiendo pintar las jambas en colores tradicionales.
Se prohíben los zócalos.
Se prohíbe instalar colgados en fachada aparatos acondicionadores de aire o calefacción.
Los canalones y bajantes serán de Cobre o zinc. No se permiten chimeneas de fibrocemento, PVC o metal..
Se prohíbe la instalación de aparatos de aire acondicionado colgados directamente de la fachada, no debiendo situarse, en la medida de lo posible, en las fachadas recayentes a la vía pública a no ser que queden convenientemente ocultos a la vista.
Se prohíben los aleros de hormigón debiéndose ajustarse a la solución tradicional de ladrillo macizo.
Todas las viviendas deberán reservar una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela.

ANEXO DEFINICIONES SEGÚN REGLAMENTO DE ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

CAPÍTULO I. CONCEPTOS BÁSICOS

Sección 1ª. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA MANZANA Y EL VIAL.

Art. 1.- ALINEACIÓN DE VIAL.

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

Art. 2.- ANCHO DE VIAL EN UN PUNTO.

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

Se expresa en metros (m).

Art. 3.- MANZANA.

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

Art. 4.- PATIO DE MANZANA.

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

Art. 5.- COTA DE RASANTE.

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

Se expresa en metros (m).

Sección 2ª. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA PARCELA.

Art. 6.- PARCELA.

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

Art. 7.- PARCELA EDIFICABLE.

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

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

Art. 8.- SOLAR.

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

Art. 9.- LINDES DE PARCELA.

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

Linde frontal de parcela

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

Art. 10.- CERRAMIENTOS DE PARCELA.

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

Art. 11.- PARCELA MÍNIMA.

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

Se expresa en metros cuadrados de suelo (m2s).

Art. 12.- FRENTE DE PARCELA.

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

Se expresa en metros (m)

Art. 13.- CÍRCULO INSCRITO.

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

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

Art. 14.- ÁNGULO MEDIANERO.

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

Se expresa en grados sexagesimales (º).

Sección 3ª. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA.

Art. 15.- ALINEACIONES DE LA EDIFICACIÓN.

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

Art. 16.- ALINEACIONES DE LA EDIFICACIÓN EN PLANTA BAJA.

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

Art. 17.- ALINEACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN PLANTAS DE PISOS.

Son aquellas alineaciones definidas que se aplican únicamente a las plantas de pisos.

Art. 18.- DISTANCIA A LINDES.

Se define la distancia a lindes como la separación entre cada uno de los lindes de parcela y el punto más próximo de la edificación -incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados-, medida sobre una recta perpendicular a dicho linde.

Se expresa en metros (m).

Art. 19.- RETRANQUEO DE LA EDIFICACIÓN.

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

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

Art. 20.- PROFUNDIDAD EDIFICABLE.

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

Se expresa en metros (m).

Art. 21.- SEPARACIÓN ENTRE EDIFICACIONES.

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

Se expresa en metros (m).

Sección 4ª. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.

Art. 22.- SUPERFICIE OCUPADA.

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

Se expresa en metros cuadrados de suelo (m2s).

Art. 23.- COEFICIENTE DE OCUPACIÓN.



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

Se expresa en tantos por ciento (%).

Art. 24.- SUPERFICIE LIBRE.

Se entiende por superficie libre de una parcela la superficie de la misma que no tiene edificación sobre la rasante natural del terreno. Su valor es complementario de la superficie ocupada respecto a la superficie de la parcela (superficie libre + superficie ocupada = superficie de parcela).

Se expresa en metros cuadrados de suelo (m²s).

Art. 25.- SUPERFICIE CONSTRUIDA POR PLANTA.

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

No computarán como superficie construida las superficies bajo cubierta si carecen de posibilidades de uso y acceso o tienen una altura libre inferior a 1,50 m.

Las superficies de los balcones computarán al cincuenta por ciento de su superficie.

Se expresa en metros cuadrados de techo (m²t).

Art. 26.- SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL.

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

No computará a efectos de este parámetro la superficie construida de los sótanos y semisótanos. Por el contrario, siempre habrá que considerar la superficie de las entreplantas y aprovechamientos bajo cubierta cuando tengan una altura libre superior a 1,50 m.

Se expresa en metros cuadrados de techo (m²t).

Art. 27.- SUPERFICIE ÚTIL.

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

Se expresa en metros cuadrados útiles (m²u) y deberá cumplirse lo dispuesto en las normas HD-91.

Art. 28.- EDIFICABILIDAD.

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

Se expresa en metros cuadrados de techo (m²t).

Art. 29.- COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETA.

Se entiende por coeficiente de edificabilidad neta la relación entre la edificabilidad y la superficie, de una parcela o un conjunto de ellas.

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

Art. 30.- COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD BRUTA.

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

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

Sección 5ª. PARAMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS AL VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

Art. 31.- ALTURA REGULADORA.

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

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

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

Se expresa en metros (m), y se establece como altura reguladora máxima para todo el Suelo Urbano la siguiente relación:

1 planta	3,30 m
2 plantas	6,30 m
3 plantas	9,30 m

Art. 32.- ALTURA TOTAL.

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

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

En el caso de edificaciones dentro de manzanas en las que haya una diferencia de cotas superior a una planta entre las calles paralelas que la conforman, la altura máxima no podrá superar a la de un plano paralelo al de la rasante natural del terreno en esa dirección.

Se expresa en metros (m).

Art. 33.- NÚMERO DE PLANTAS.

El número de plantas que componen un edificio, incluida la planta baja, constituye el parámetro denominado número de plantas.

Se permite un número máximo de tres plantas en todo el ámbito del Suelo Urbano.

Se consideran computables a efectos de este parámetro los semisótanos.

En las calles con pendiente se estará a lo dispuesto en el artículo 98.

Art. 34.- MEDIANERA.

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

Art. 35.- PLANTA BAJA.

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

Art. 36.- PLANTA PISO.

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

Art. 37.- PLANTA ÁTICO.

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

No se permiten en ninguna de las zonas del Suelo Urbano por no pertenecer a la tipología tradicional.

Art. 38.- APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA.

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

Art. 39.- ENTREPLANTA.

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

No se permiten en ninguna de las zonas del Suelo Urbano.

Art. 40.- SÓTANO.

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

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

No se permiten en ninguna de las zonas del Suelo Urbano.

Art. 41.- SEMISOTANO.



Se denomina semisótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se encuentra entre el plano horizontal que contiene la rasante de la acera y el situado a 1 metro por encima de dicho plano.

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

El semisótano podrá ser habitable cuando cumpla las condiciones de habitabilidad fijadas en HD-91.

Art. 42.- ALTURA DE PLANTA.

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

Se expresa en metros (m).

Art. 43.- ALTURA LIBRE DE PLANTA.

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

Se expresa en metros (m).

En las plantas bajas y plantas de pisos, la altura libre mínima será como mínimo de 2,50 m y como máximo de 2,70 m. En ningún caso la altura de las plantas bajas será inferior a la de las plantas de pisos.

En las plantas de semisótanos, la altura libre mínima será de 2,20 m y como máximo de 2,70 m.

Art. 44.- CUERPOS VOLADOS.

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

Art. 45.- ELEMENTOS SALIENTES.

Se entienden por elementos salientes aquellos elementos constructivos fijos que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio, sin carácter habitable u ocupable por las personas, tales como zócalos, aleros, cornisas, marquesinas, rótulos o similares.

Art. 46.- EDIFICACIONES AUXILIARES.

Se denominan edificaciones auxiliares aquellas edificaciones que albergan usos complementarios al uso del inmueble principal, tales como garajes, almacenes, trasteros, invernaderos, lavaderos o similares.

Computarán a efectos de calcular la edificabilidad, salvo que se sitúen en el semisótano.

Art. 47.- ELEMENTOS TÉCNICOS DE LAS INSTALACIONES.

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

Art. 48.- PATIOS DE LUCES Y VENTILACIÓN.

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

Sus dimensiones mínimas vienen fijadas en las Normas HD-91.

CAPÍTULO II. CONFIGURACIÓN DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Sección 1ª. SISTEMAS DE ORDENACIÓN.

Art. 49.- SISTEMAS DE ORDENACIÓN.

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

Se distinguen 3 clases de sistemas de ordenación: alineación de calle, edificación aislada y definición volumétrica de los que sólo los dos primeros son aplicables al presente Plan General.

Art. 50.- ORDENACIÓN POR ALINEACIÓN DE CALLE.

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

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

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

Art. 51.- ORDENACIÓN POR EDIFICACIÓN AISLADA.

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

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

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

Sección 2ª. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.

Art. 52.- TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.

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

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

Art. 53.- MANZANA COMPACTA.

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

Art. 54.- MANZANA CERRADA.

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

Art. 55.- BLOQUE ADOSADO.

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

Sección 3ª. USOS GLOBALES.

Art. 56.- USOS GLOBALES.

Se considera uso global el uso predominante de las edificaciones de un área determinada.

A los efectos del presente Plan, los usos globales se diferencian en las categorías siguientes: residencial, industrial, terciario y dotacional.

Art. 57.- USO RESIDENCIAL.

Se incluyen en el uso residencial las actividades de residencia de personas, tanto permanentes como temporales, excepto las residencias de carácter colectivo.

Dentro del uso global residencial se establece una subdivisión en función del número de viviendas que se disponen en cada parcela:

Residencial unitario, RU, es el uso que designa aquellas zonas en las que existe una sola vivienda por parcela.

Residencial múltiple, RM, es el uso que designa aquellas zonas en las que existe más de una vivienda por parcela. A los efectos de estas Normas, deberá garantizarse que cada vivienda tenga entrada independiente desde la calle.

Las condiciones específicas de las viviendas se atenderán a lo dispuesto en la Orden de 22 de abril de 1991, del Conseller de Obras Públics, Urbanismo y Transporte, por la que se aprueba la modificación y el texto refundido que desarrolla las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana, HD-91.

Art. 58.- USO INDUSTRIAL.

Se incluyen en el uso industrial todas las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación, reparación, almacenamiento y distribución de productos, incluso los talleres artesanales.

Se subdivide en las siguientes categorías:

a) Talleres compatibles con viviendas (IND-1). Comprende las actividades de tipo industrial al servicio directo del consumidor, o que por sus características necesitan desarrollarse en un ámbito de uso dominante residencial. El índice de potencia instalada no será mayor que 0,055 kilovatios por metro cuadrado con un máximo de 750 kilovatios (10 caballos de vapor) y la superficie construida total menor que 200 metros cuadrados.

b) Uso industrial en zonas de uso dominante no residencial (IND-2). Comprende las actividades de tipo industrial que por sus características intrínsecas o por la superficie que requieren no se pueden englobar en el apartado de talleres compatibles con vivienda.



c) Almacenamiento compatible con la vivienda (ALM-1): comprende aquellas actividades que suponen el almacenamiento de materias que representan una carga térmica en el local no superior a 80 megacalorías por metro cuadrado y que no implican la manipulación de productos tóxicos o peligrosos excepto aquellos que, como los combustibles utilizados con fines domésticos, están directamente vinculados al uso residencial y se almacenan de acuerdo con su normativa específica.

d) Almacenamiento en zonas no residenciales (ALM-2): son aquellas actividades que por su naturaleza pueden ser consideradas compatibles con cualquier otro uso no residencial y/o que se desarrollan en locales con superficie de almacenamiento igual o mayor que 600 metros cuadrados.

Art. 59.- USOTERCIARIO.

Se incluyen en el uso terciario todas las actividades relacionadas con servicios de tipo comercial, hotelero, oficinas, recreativo, residencias colectivas, aparcamientos y similares.

1.- Comercial (TCO). Comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante ventas al por menor y prestación de servicios a particulares.

Se subdivide en los siguientes grupos:

a) Comercial compatible con vivienda (TCO-1): comprende aquellas actividades comerciales que no tienen el carácter de calificadas, de acuerdo con la Ley 3/89, de 2 de mayo, de la Generalitat Valenciana, de Actividades Calificadas o, aun teniéndolo, están consideradas como de "bajo índice" según el Nomenclátor aprobado por Decreto 54/1990, de 26 de marzo, de la Generalitat Valenciana, de tal manera que pueden ser compatibles con el uso residencial sin necesidad de excepcionales medidas correctoras.

b) Comercial en zonas no residenciales (TCO-2): Comprende todo tipo de actividades comerciales que puedan ser compatibles con zonas no residenciales, con independencia de su superficie y de la calificación que tengan en el Nomenclátor aprobado por Decreto 54/1990, de 26 de marzo, de la Generalitat Valenciana.

2.- Recreativo (TRE): corresponde a las manifestaciones comunitarias de ocio y tiempo libre. Los locales destinados a este tipo de actividades se registrarán por lo dispuesto en la Ley 2/1991 de la Generalitat Valenciana, de 18 de febrero, de Espectáculos, Establecimientos Públicos y Actividades Recreativas y en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de 27 de agosto de 1982, y normativa de desarrollo. Se subdivide en los siguientes grupos:

a) Locales cuyo aforo no excede de 300 personas (TRE-1).

b) Locales con aforo entre 300 y 700 personas (TRE-2).

3.- Hotelero (THO): es el uso que corresponde a aquellos establecimientos, sujetos a legislación específica, que se destinan a alojamiento temporal, así como las actividades complementarias incluidas en los propios inmuebles. Se subdivide en las siguientes categorías:

a) Establecimientos con menos de diez habitaciones o 400 metros cuadrados de superficie total edificada (THO-1).

b) Establecimientos que sobrepasan alguno de los límites establecidos en el apartado anterior (THO-2).

4.- Aparcamientos (PAR): se entiende por aparcamiento el lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase, incluidos los servicios públicos de transporte. Se distinguen las siguientes categorías:

a) Aparcamiento para uso público o privado de vehículos que puede darse en cualquiera de las siguientes situaciones (PAR-1):

- Al aire libre (PAR-1a).

- En planta baja, semisótano o sótano bajo edificación en altura, (PAR-1b).

Art. 60.- USO DOTACIONAL.

Comprende el suelo perteneciente a la Red de Dotaciones Públicas tanto Primaria como Local. Atendiendo a uso al que se destinen, pueden ser:

a) Red Viaria, que comprende viario de tránsito, (RV), y aparcamiento (AV).

b) Equipamientos, que engloba las categorías educativo-cultural, (ED); deportivo-recreativo, (RD); asistencial, (TD); infraestructura-servicio urbano, (ID), y administrativo-institucional, (AD).

c) Zonas verdes y espacios libres en una de las siguientes categorías, área de juego, (AL); jardines, (JL), y parques (QL).

Art. 61.- USOS NO URBANOS.

Comprende aquéllos que son propios del medio rústico tanto como consecuencia de la explotación del medio natural o de su disfrute. Se distinguen los siguientes supuestos:

a) Extractivo (NEX). Actividades de extracción de cualquier tipo de material para la industria o la construcción.

b) Agrícola (NAG). Actividades de cultivo y explotación agrícola del suelo.

c) Ganadero (NGA). Actividades de explotación pecuaria en régimen extensivo (pastoreo) o intensivo (granjas).

d) Forestal (NFO). Actividades relacionadas con la explotación de los bosques existentes o resultado de plantaciones especializadas.

e) Recreativo en el medio natural (NRE). Actividades relativas al goce del aire libre y del entorno natural. El establecimiento de estos usos se entiende con las instalaciones específicas fijas o móviles que comporten cada caso.

f) Cualquier otro uso dotacional que pueda desarrollarse en medio rústico previa declaración de su interés comunitario (NDO).

FICHAS DE GESTIÓN

UNIDAD DE EJECUCIÓN 1			
Área de Reparto	AR-1	Zona de ordenanza	Ampliación de Casco, ACA
PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD			
Superficie:	Edificabilidad total	Índice edificabilidad bruto	Nº plantas:
5.246,84 m ²	9.053,34 m ² t	1,862 m ² /m ² s	3
Densidad: 65 viv/Ha		Nº máximo viviendas: 33 viviendas.	
		Nº viviendas de protección: 0 viviendas.	
GESTIÓN			
Superficie 5.246,84 m ²	Suelo dotacional afectado a su destino:		
	Viario:		385,56 m ²
	Superficie computable:		4.861,28 m ²
	Superficie de cesión:		
	Espacios Libres:		454,43 m ² (9,34%)
	Viario:		111,77 m ² (2,30%)
	Superficie aprovechamiento privado:		4.295,08 m ² s (88,36%)
Aprovechamiento objetivo total:		9.053,34 m ² t	
Aprovechamiento tipo:		1,862	
Gestión:	Directa / indirecta		



Condiciones para la redelimitación:	
La Unidad no se puede subdividir.	
La redelimitación de la Unidad se hará teniendo en cuenta la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana, el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística o legislación que se encuentre en vigor.	
CONDICIONES	
Condiciones de desarrollo:	Condiciones de conexión e integración:
El desarrollo de la Unidad de Actuación no depende del de otras actuaciones.	Las infraestructuras de la Unidad de Ejecución deberán conectar con las redes de servicios existentes.
La superficie puede variar debido a la planimetría utilizada y que se deberá contrastar con un levantamiento topográfico.	El espacio libre a ceder y urbanizar consiste en el espacio coincidente con la vaguada y la balsa de riego existente.
La edificabilidad se ha calculado suponiendo una profundidad máxima edificable de 12 m para las tres alturas permitidas en todas las manzanas. Incluidas en la Unidad.	El viario a ceder es el acceso desde la calle Calvari a la edificación existente y a las futuras viviendas.
	El arbolado existente en el área de la Unidad deberá mantenerse, en la medida de lo posible, en el espacio libre.
	Las especies vegetales del espacio libre serán especies autóctonas.

MANZANAS:

M.1.1. Se sitúa en el carrer Secà a continuación del Suelo Urbano actual y hasta el límite de afección del barranco. La profundidad de la manzana es de 15m. La superficie aproximada es de 849,66 m² y la una superficie edificable de 681,13 m² s.

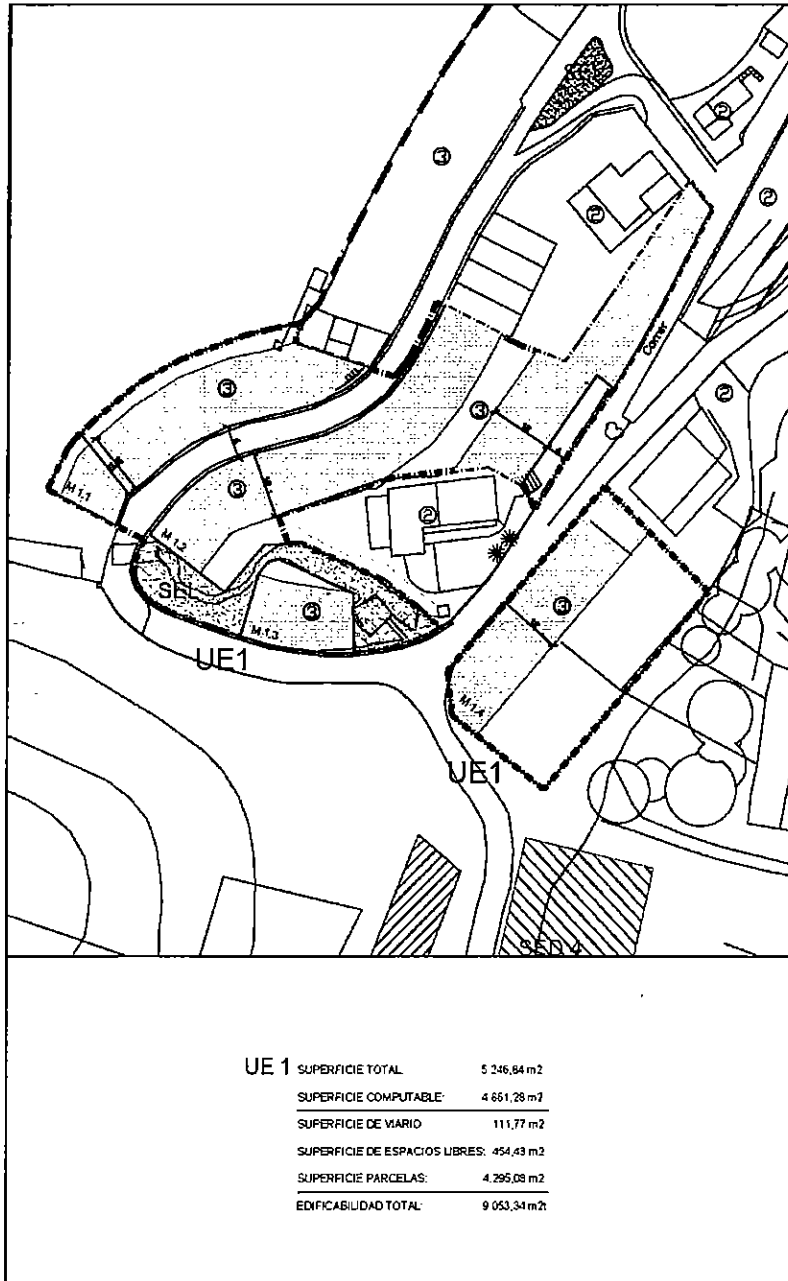
M.1.2. En el carrer Secà, es la continuación de la edificación existente hasta el límite de la vaguada. En el carrer Calvari, se completa la manzana dejando un retranqueo de 4 m para permitir el paso a la edificación existente. La superficie total aproximada es de 1.741,95 m² y la edificable es de 1.509,65 m² s. La superficie y delimitación de la superficie de manzana junto a la vaguada puede variar porque se debe ajustar al límite de ésta dejando el espacio suficiente para un correcto mantenimiento.

M.1.3. Se sitúa entre los límites de la vaguada. La superficie total aproximada es de 275,90 m² y la edificable es 238,14 m² s. En el desarrollo de la Unidad, se ajustarán los límites de la manzana a la delimitación de la vaguada.

M.1.4. Se sitúa al sur de la Unidad, con una superficie total aproximada de 1.374,36 m² y una superficie edificable de 588,86 m².

SEL. Se ajustará al trazado de la vaguada y a la balsa de riego existente. La superficie aproximada, medida sobre plano, es de 454,53 m². Debe tener unas dimensiones que permitan el correcto mantenimiento.

Las superficies de las manzanas podrían variar al realizar un levantamiento topográfico. La superficie edificable se ha calculado con una profundidad edificable de 12 m.





UNIDAD DE EJECUCIÓN 2			
Área de Reparto AR-2		Zona de ordenanza Ampliación de Casco, ACA	
PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD			
Superficie 1.567,28 m ²	Edificabilidad total	Índice edificabilidad bruto	Nº plantas:
	3.638,58 m ² t	2,3216 m ² /m ² s	3
Densidad: 65 viv/Ha		Nº máximo viviendas: 10 viviendas. Nº viviendas de protección: 0 viviendas.	
GESTIÓN			
Superficie 1.567,28 m ²	Suelo dotacional afectado a su destino:		0 m ²
	Superficie computable:		1.567,28 m ²
	Superficie de cesión: Espacios Libres		159,03 (10,14%)
	Superficie aprovechamiento privado:		1.408,25m ² s
	Aprovechamiento objetivo total:		3.638,58 m ² t
	Aprovechamiento tipo:		2,3216
Gestión:	Directa / indirecta		
Condiciones para la redelimitación: La Unidad no se puede subdividir. La redelimitación de la Unidad se hará teniendo en cuenta la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana, el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística o legislación que se encuentre en vigor.			
CONDICIONES			
Condiciones de desarrollo:		Condiciones de conexión e integración:	
El desarrollo de la Unidad de Actuación no depende del de otras actuaciones. La superficie puede variar debido a la planimetría utilizada y que se deberá contrastar con un levantamiento topográfico. La edificabilidad se ha calculado suponiendo una profundidad máxima edificable de 12 m para las tres alturas permitidas en todas las manzanas. Incluidas en la Unidad.		La Unidad de Ejecución deberá conectar con las redes de servicios existentes. El espacio libre a ceder y urbanizar es una calle cuyo trazado coincidirá con el camino actual y que conectará el carrer Secà con el depósito.	

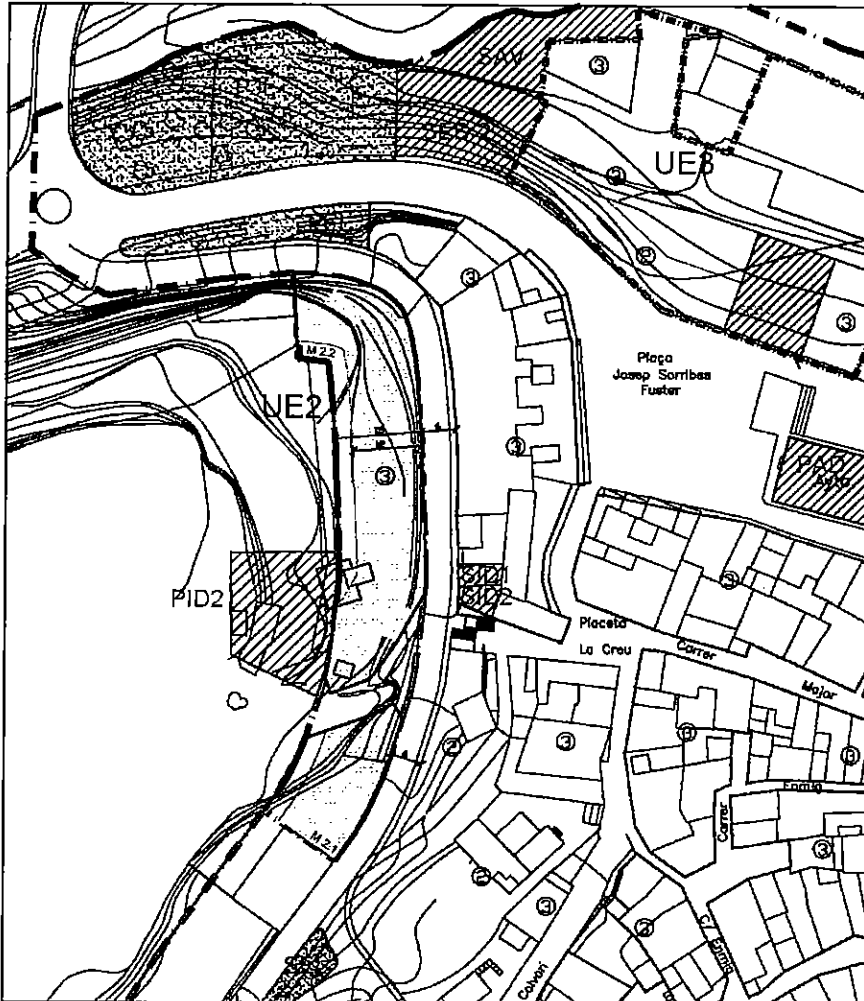
MANZANAS:

La Unidad de Ejecución se sitúa entre el Suelo Urbano actual y el acceso a la población. Se extenderá hasta donde sea posible debido a la pendiente del terreno. La Unidad está partida por un vial de 6 m coincidente con el camino actual.

M.2.1. Se sitúa entre el Suelo Urbano actual y la nueva calle que se abre. La profundidad de la manzana es de 15m. La superficie aproximada es de 340,43 m² y la una superficie edificable de 290,92 m² s.

M.2.2. Se sitúa al norte del nuevo vial hasta el acceso a la población con una longitud total de fachada a la calle Secà de 71 m. La superficie total aproximada es de 1.067,82 m² y la edificable es de 921,94 m² s.

Las superficies de las manzanas podrían variar al realizar un levantamiento topográfico. La superficie edificable se ha calculado con una profundidad edificable de 12 m.



UE 2 SUPERFICIE TOTAL:	1 567,28 m ²
SUPERFICIE COMPUTABLE	1 567,28 m ²
SUPERFICIE DE VIARIO	159,03 m ²
SUPERFICIE PARCELAS.	1 408,25 m ²
EDIFICABILIDAD TOTAL:	3 638,58 m ²



UNIDAD DE EJECUCIÓN 3			
Área de Reparto AR-3		Zona de ordenanza Ampliación de Casco, ACA Núcleo Histórico, NUH	
PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD			
Superficie	Edificabilidad total	Índice edificabilidad bruto	Nº plantas:
3.101,61 m ²	6.132,46 m ² t	1,9772 m ² /m ² s	2 - 3
Densidad: 65 viv/Ha		Nº máximo viviendas: 20 viviendas. Nº viviendas de protección: 5 viviendas.	
GESTIÓN			
Superficie 3.101,61 m ²	Suelo dotacional afectado a su destino:		0 m ²
	Superficie computable:		3.101,61 m ²
	Superficie de cesión:		
	Viario		675,60 m ² (21,78%)
	Equipamiento SED 3		259,00 m ² (8,35%)
	Superficie aprovechamiento privado:		2.167,01 m ² s (69,87%)
	Aprovechamiento objetivo total:		6.132,46 m ² t
Aprovechamiento tipo:		1,9772	
Gestión:	Directa / indirecta		
<p>Condiciones para la redelimitación:</p> <p>La Unidad no se puede subdividir.</p> <p>La redelimitación de la Unidad se hará teniendo en cuenta la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana, el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística o legislación que se encuentre en vigor.</p>			
CONDICIONES			
Condiciones de desarrollo:		Condiciones de conexión e integración:	
<p>El desarrollo de la Unidad de Actuación no depende del de otras actuaciones.</p> <p>La superficie puede variar debido a la planimetría utilizada y que se deberá contrastar con un levantamiento topográfico.</p> <p>No es de aplicación la profundidad máxima edificable en este caso por ser la alineación a vial y porque todas las manzanas tienen fachada a más dos calles o más. La superficie edificable coincide con la superficie de parcela por lo que la edificabilidad máxima de la Unidad se ha calculado multiplicando esta superficie por el número de plantas permitido.</p>		<p>La Unidad de Ejecución deberá conectar con las redes de servicios existentes.</p> <p>El equipamiento a ceder es el solar para una edificación situada en el centro de la plaza.</p>	



MANZANAS:

M.3.1 .Se sitúa entre el equipamiento existente en el acceso a la localidad y el nuevo equipamiento que se proyecta en la plaza. Las alturas permitidas son dos en la mitad recayente a la plaza y tres en la mitad recayente a la parte posterior. La superficie aproximada es 729,29 m² que coincide con la edificable. La profundidad de la manzana es variable siendo de 15 m junto al equipamiento existente y de 18 m junto al proyectado. Por ser una manzana que recae a dos calles, no es de aplicación la profundidad máxima edificable.

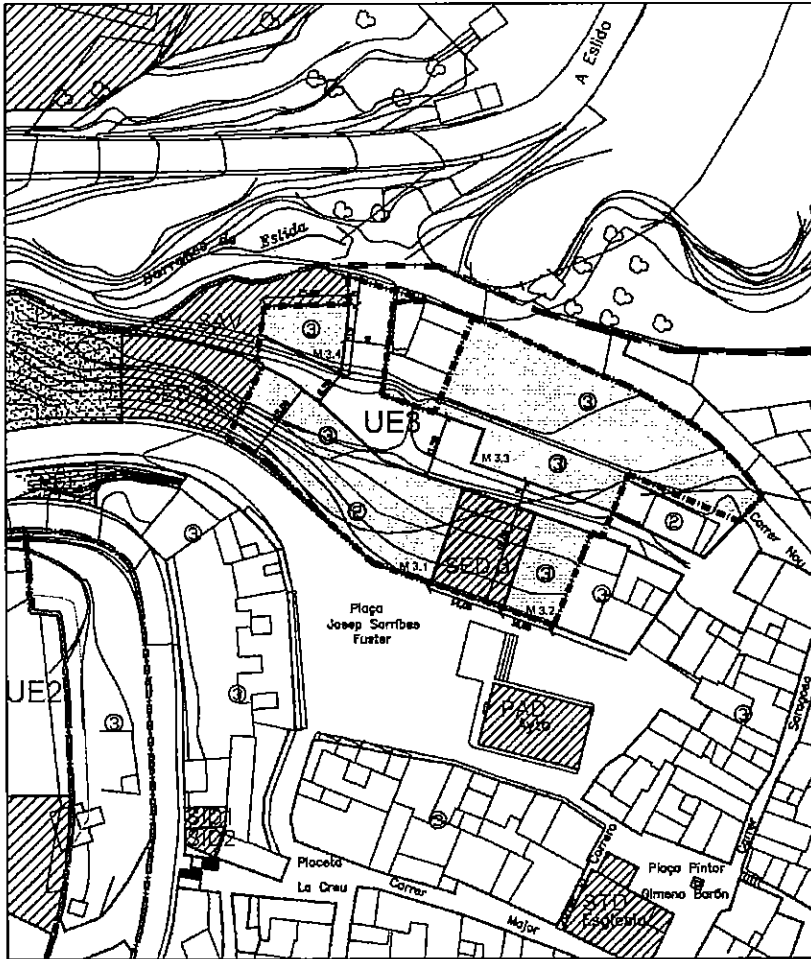
M.3.2. Se sitúa entre el equipamiento proyectado y la edificación consolidada. La superficie total aproximada es de 196,37 m² que coincide con la edificable por recaer a dos calles y ser la alineación a vial. La profundidad de la manzana es de 18 m.

M.3.3. Se delimita por el carrer Nou y el vial que se proyecta en la Unidad. Ese vial se ajusta a la parcela de la edificación aislada existente en la esquina de la manzana y deja una calle de 5 m hasta el límite del equipamiento. A partir de este punto el vial pasa a tener 11,50 m coincidente con los límites de la parcela de la vivienda unifamiliar aislada existente. La superficie total aproximada es de 1.099,63 m² que coincide con la edificable por ser alineación a vial toda la manzana.

M.3.4. Se delimita con las dimensiones del plano de la Unidad para dejar un vial de acceso de 8 m de anchura desde el carrer Nou, un vial de 5 m que da paso al aparcamiento junto al barranco y un vial de paso entre el equipamiento existente de 6,50 m. La superficie total aproximada es de 141,72 m² que coincide con la edificable.

SED3. Es una parcela de 18 m x 14 m para la realización de un equipamiento. El número de plantas permitido es 3.

Las superficies de las manzanas podrían variar al realizar un levantamiento topográfico. La superficie edificable se ha calculado con una profundidad edificable de 12 m.



UE 3	SUPERFICIE TOTAL	3 101,61 m ²
	SUPERFICIE COMPUTABLE	3 101,61 m ²
	SUPERFICIE DE MARIO	675,60 m ²
	SUPERFICIE DE EQUIPAMIENTO	259,00 m ²
	SUPERFICIE PARCELAS	2 167,01 m ²
	EDIFICABILIDAD TOTAL	6 132,46 m ²