

## CONSELL DE LA COMUNITAT VALENCIANA

Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes  
Dirección General de Urbanismo y Ordenación Territorial  
Servicio Territorial

Anuncio de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo  
y Transportes sobre el acuerdo que se cita

### ANUNCIO

Expediente número 19.980.245 FP/pb

Habiéndose subsanado las deficiencias a que se refiere el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 31 de enero de 2001, relativo al Plan General de Ordenación Urbana de Benigánim, y de conformidad con lo ordenado en la resolución del director general de Urbanismo y Ordenación Territorial, de fecha 12 de marzo de 2001, por la que se declara definitivamente aprobado dicho plan general, se procede a la publicación del citado acuerdo:

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el día 31 de enero de 2001, adoptó el siguiente acuerdo:

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Benigánim referido al plan general municipal, y de conformidad con los siguientes, Antecedentes de hecho

— El proyecto se sometió a información pública mediante acuerdo del pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 19 de abril de 2000. Tras el pertinente período de exposición pública, en el que se presentaron 87 alegaciones, se aprobó provisionalmente por el mismo órgano en fechas 28 de julio y 6 de octubre de 2000.

— El proyecto consta de memoria y planos de información, memoria justificativa, documento de directrices de ordenación (DEU), planos de ordenación estructural y de ordenación pormenorizada, Normas Urbanísticas, catálogo y estudio de impacto ambiental.

— El objeto del proyecto es el plan general municipal adaptado a la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU), de cuyo contenido cabe destacar:

#### 1. Aspectos territoriales.

El término de Benigánim, encuadrado en la comarca de La Vall d'Albaida, posee un relieve en general montañoso, que, desde las sierras de La Solana, La Creu, Las Baterías y la de Requena, que discurren al norte, alcanza sus menores cotas al sur y al oeste, con el cauce del río Albaida y los barrancos de Pilar y Torrella.

Cabe hacer mención a la atención que supone para el municipio la construcción de la Presa de Bellús, cuyas aguas embalsadas, en el caso de llenado máximo, afectarían a más de 3.000 hanegadas del término.

Los accesos viarios se realizan a través de las carreteras VP-1021 y VP-1022, que lo conectan con la C-322 y con la N-340. El término se haya además atravesado en sentido norte-sur por la línea de ferrocarril Valencia-Alcoi.

#### 2. Propuesta.

Las propuestas más significativas del plan son:

— Clasificación como urbanos de aquellos terrenos cuyo desarrollo puede llevarse a cabo mediante actuaciones aisladas y de aquellos terrenos de borde clasificados como urbanos en el planeamiento vigente, que cuentan con un grado de consolidación por la edificación superior al 50 por ciento y que se incluyen en unidades de ejecución, para completar su desarrollo de forma integrada.

— Previsión de suelos urbanizables de distintos usos, en los terrenos existentes entre el núcleo urbano y las rondas viarias previstas.

— Establecimiento de distintas categorías en suelo no urbanizable distinguiendo entre el común, protegido –forestal, cauces, agrícola, conservación de la naturaleza, catálogo y afección por la legislación sectorial– y delimitación de una unidad morfológica homogénea, en los terrenos comprendidos entre la colada del Camino del Corral Viejo y el camino de Torrella, a los efectos de lo previsto en la Ley 2/97, de modificación de la Ley 4/92.

#### 3. Clasificación del suelo:

La clasificación de suelo propuesta se resume en la siguiente tabla:

|  |              |
|--|--------------|
| Suelo urbano .....                           | 122,14 Ha.   |
| Residencial .....                            | 76,51 Ha.    |
| Almacenes .....                              | 7,25 Ha.     |
| Industrial .....                             | 28,48 Ha.    |
| Suelo urbanizable                            |              |
| Residencial ensanche con Ord. Por. ....      | 12,47 Ha.    |
| Residencial baja densidad con Ord. Por. .... | 26,07 Ha.    |
| Residencial sin Ord. Por. ....               | 13,06 Ha.    |
| Industrial y almacenes con Ord. Por. ....    | 28 Ha.       |
| Suelo no urbanizable                         |              |
| Común .....                                  | 692,89 Ha.   |
| Protección forestal .....                    | 1.109,45 Ha. |
| Protección agrícola .....                    | 660,44 Ha.   |
| Protección cauces .....                      | 341,74 Ha.   |
| Protección conservación .....                | 18,97 Ha.    |
| Protección afección sectorial .....          | 142,22 Ha.   |
| Protección catálogo .....                    | 29,77 Ha.    |
| Unidad homogénea .....                       | 89,93 Ha.    |

A la vista de los datos se observa una importante reducción de los suelos clasificados como urbanos respecto del proyecto evaluado en la fase de concierto. En este sentido, la clasificación como urbano se ajusta a los criterios establecidos en la normativa autonómica, incluyéndose en unidades de ejecución aquellas áreas ya clasificadas como urbanas que cuentan con un importante grado de consolidación por la edificación, cuyo desarrollo resulta conveniente que se realice mediante actuaciones integradas para completar la cesión de suelo destinado a dotaciones o a la apertura de viales incompletos, tal como establece el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

En materia de suelos urbanizables, el nuevo proyecto restringe la clasificación del suelo apto para usos industriales respecto de los previstos inicialmente, aunque instrumenta dentro de las DEU su posible ampliación, en el supuesto de agotamiento del suelo clasificado.

Cabe mencionar, además, que se realiza un importante esfuerzo desde el plan ordenando pormenorizadamente más del 80 por ciento de suelos urbanizables previstos.

En materia de suelo no urbanizable, la ordenación propuesta se ajusta de forma general a las distintas categorías establecidas en la Ley 4/92, y a su modificación.

#### 4. Red primaria:

Se incluyen dentro de esta red los distintos elementos relacionados en el artículo 17.2 de la LRAU, distinguiéndose entre parques públicos, equipamientos y redes de transporte y comunicaciones, e infraestructuras, espacios libres, jardines y otras dotaciones.

Dentro de la red estructural, se califican como parques las áreas correspondientes a la zonas del Calvari (25.072 m<sup>2</sup>) y del Carrascal (189.700 m<sup>2</sup>), lo que da como resultado un estándar de 20,06 m<sup>2</sup>/Hab. –superior al mínimo legalmente exigido–, considerando el techo poblacional de plan (10.706 hab).

#### 5. Areas de reparto:

El proyecto determina el Area de Reparto uniparcelaria en suelo urbano, de conformidad con el artículo 63 de la LRAU a excepción de las unidades de ejecución delimitadas en esta clase de suelo, que constituyen áreas de reparto independientes.

En el suelo urbanizable se identifica, de forma general, la unidad de ejecución –o varias agrupadas por la tipología dominante– del suelo pormenorizado con el Area de Reparto, a excepción del sector de suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada, que conforma una única Area de Reparto.

#### 6. Núcleo histórico:

Se delimita una zona de núcleo histórico tradicional con una normativa específica de conformidad con lo establecido en el artículo 17.3 de la LRAU y se incorpora, además, un catálogo de edificios de interés histórico, artístico, arquitectónico o arqueológico, adoptándose respecto a ellos una serie de medidas de protección.

#### 7. Coordinación con municipios colindantes:

El plan justifica su sintonía con su contexto supramunicipal en la coincidencia de clasificación como suelo no urbanizable en su mayor parte de protección especial, ya sea forestal, ecológica paisajística o agrícola, en la frontera con los municipios colindantes.

— Durante la tramitación del expediente se ha solicitado informe de los organismos que se relacionan:

- Servicio de Vías y Obras de la Excelentísima Diputación Provincial.
- División de Carreteras de la D. G. de Obras Públicas de la CÒPUT.
- Subdirección General de Planes y Proyectos de Infraestructura Ferroviaria del Ministerio de Fomento.
- Renfe.
- Confederación Hidrográfica del Júcar.
- Servicio de Gestión y Supervisión de Proyectos y Construcciones de la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia.
- Área de Planificación Sanitaria de la Conselleria de Sanidad.
- Unidad de Minas de la Conselleria de Empleo, Industria y Comercio.
- Ayuntamientos de municipios colindantes.

Hasta la fecha, han emitido informes en diversas fechas las siguientes administraciones: Servicio de Carreteras de Excelentísima Diputación Provincial, Subdirección General de Planes y Proyectos de Infraestructura Ferroviaria del Ministerio de Fomento, Unidad de Minas de la Conselleria de Empleo, Industria y Comercio, Conselleria de Sanidad, Unidad de Patrimonio de la Dirección Territorial de Cultura de Valencia.

— Benigánim cuenta con Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo, en fecha 19 de julio de 1978.

— Con fecha 28 de mayo de 1998, el director general de Urbanismo y Ordenación Territorial emitió informe respecto del proyecto de Plan General de Benigánim, que fue aprobado provisionalmente por el pleno municipal, el 30 de enero de 1998, declarando cumplimentada la fase de concierto del mismo y relacionando una serie de observaciones respecto de la propuesta.

Con posterioridad, este mismo órgano emitió, con fecha 13 de junio de 2000, informe previo respecto de un nuevo proyecto de plan, realizando una serie de observaciones que se relacionan en el mencionado informe.

— Al objeto de atender las consideraciones formuladas en el informe mencionado en el punto anterior, el Ayuntamiento procedió a introducir determinadas modificaciones y justificaciones en el proyecto que fueron aprobadas provisionalmente por el pleno municipal en sesión de 28 de julio de 2000.

Respecto de esta nueva documentación, el director general de Urbanismo y Ordenación Territorial emitió informe con carácter favorable, el 9 de noviembre de 2000, y resolvió no elevar al pleno de la Comisión Territorial de Urbanismo el Plan General de Benigánim, hasta tanto se emitiera la preceptiva declaración de impacto ambiental.

El informe de 9 de noviembre de 2000 incorporaba una serie de consideraciones referidas en esencia a la necesidad de concretar los usos y aprovechamientos del suelo no urbanizable de protección paisajístico-forestal, y determinados aspectos derivados de informes sectoriales emitidos por la Unidad de Patrimonio (9 de noviembre de 2000) y la Dirección General de Régimen Económico (15 de septiembre de 2000) de la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia.

Octavo.—La comisión informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 25 de enero de 2001, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en el artículo 11 del Decreto 77/1996, de 16 de abril, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana.

#### Fundamentos de derecho

Primero.—Tramitación ha sido correcta, conforme a lo establecido en el artículo 38, por remisión del artículo 55.1, de la Ley 6/1994, de

15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Segundo.—La documentación no puede considerarse completa, a los efectos del cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 27 de la LRAU, ya que el proyecto aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 28 de julio de 2000 —que es el que se ha remitido para su aprobación definitiva—, se ha visto modificado por acuerdo municipal de 6 de octubre del 2000, con motivo de la estimación de algunas alegaciones y la consideración del informe emitido por la Conselleria de Educación de 15 de septiembre de 2000, y al objeto de cumplimentar los requerimientos de la Conselleria de Medio Ambiente, por lo que deberá elaborarse un texto refundido del plan.

Tercero.—La directora general de Planificación y Gestión del Medio de la Conselleria de Medio Ambiente, ha dictado declaración de impacto ambiental de carácter favorable respecto del proyecto de plan general, con una serie de condicionante de los que cabe destacar, los referidos a los siguientes aspectos:

- Incongruencias relativas a la ordenación de los vertederos de inertes ubicados en suelo protegido.
- Clasificar las vías pecuarias como suelo no urbanizable de especial protección en toda su anchura y trazado.
- Eliminar de los usos permitidos en el suelo no urbanizable de especial protección forestal-paisajístico, los usos del artículo 12 de la Ley 4/92.
- Clasificar como suelo no urbanizable de protección inundable-cauces todos los cauces de barrancos, ramblas, etc., existentes en el término.

Cuarto.—Respecto de la valoración global del plan, cabe mencionar que el proyecto que el Ayuntamiento ha remitido para su aprobación definitiva se aleja sensiblemente de los planteamientos del proyecto que fue evaluado en la fase de concierto, sin que en el nuevo documento se haga alusión a las modificaciones que se han introducido respecto de aquél.

En este sentido, del expediente instruido por la Administración Municipal cabe deducir una modificación de los planteamientos inicialmente previstos por la Corporación, que han derivado en una nueva tramitación municipal, con nuevo período de exposición pública.

En este proyecto se opta de forma clara por enmarcar los crecimientos urbanísticos mediante un elemento viario de ronda, conformada mediante el trazado propuesto de la variante de la VP-1022 —que discurre al este y sur del núcleo urbano—, un nuevo viario de cierre al noroeste y el trazado de la antigua VP-1022 al norte.

Se ha modificado sustancialmente la ubicación de los suelos urbanizables, habiéndose eliminado de forma mayoritaria las clasificaciones de baja densidad inicialmente previstas al norte del Parque del Calvari, que se integran ahora dentro de la mencionada ronda y alterado la localización de los suelos urbanizables industriales, propuestos en el nuevo documento al sur del núcleo residencial.

Partiendo de estos nuevos planteamientos, el modelo territorial que propone el Plan de Benigánim se considera de forma general adecuado, desde el punto de vista de la ordenación del territorio.

Quinto.—La Dirección General de Régimen Económico de la Conselleria de Educación emite informe de carácter favorable con fecha 13 de noviembre de 2000.

Sexto.—El Servicio de Vías y Obras de la Excelentísima Diputación Provincial de Valencia emite informe de carácter favorable, con fecha 12 de junio de 2000.

Séptimo.—Renfe emite informe de carácter desfavorable, de fecha 10 de noviembre de 2000, concretando que la aplicación de las zonas de protección del ferrocarril en el recinto de la estación, no se ajusta al Reglamento de la LOTT.

— Respecto a las consideraciones efectuadas en el informe previo de 9 de noviembre, deberá procederse a aprobar por el pleno municipal la regulación prevista del Suelo no Urbanizable de Protección Paisajístico-Forestal —y adaptarse, en cualquier caso, a los condicionantes de la declaración de impacto ambiental— e incorporar al proyecto las determinaciones relacionadas en el informe de la Unidad de Patrimonio de la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia de 9 de noviembre de 2000.

Noveno.—Por otra parte, en relación a los parques públicos previstos, cuya calificación, según se desprende del proyecto, obedece a la preservación de valores culturales —Calvario— y la conservación de la naturaleza —Carrascal—, debiera considerarse que, si bien se cumple el estándar mínimo legal de 5 m<sup>2</sup>/Hab., la fijación de un estándar de 20 m<sup>2</sup>/Hab. puede representar problemas para la futura gestión del plan. En efecto, las posibles modificaciones que se introduzcan con posterioridad a la aprobación del plan general deberán mantener esa proporción de dotaciones y, en consecuencia, deberán cumplir el estándar dimanante del plan, en aplicación del artículo 55.3 de la LRAU, en relación con el artículo 17 del anexo al RPCV.

Décimo.—La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del director general de Urbanismo y Ordenación Territorial, es el órgano competente para emitir dictamen resolutorio sobre la aprobación definitiva de los planes generales de municipios de menos de 50.000 habitantes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 39 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, en relación con el artículo 10.A, por remisión del artículo 9.1, del Decreto 77/1996, de 16 de abril, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana y el artículo 10 del Decreto 32/1998, de 31 de marzo, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento Orgánico y Funcional de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el 31 de enero de 2001, acuerda: Supeditar la aprobación definitiva del Plan General de Benigánim a que se incorporen al proyecto los condicionantes derivados de la declaración de impacto ambiental y de los informes emitidos por Renfe (10 de noviembre de 2000) y la Unidad de Patrimonio de la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia (9 de noviembre de 2000) y se elabore un texto refundido que recoja las modificaciones introducidas con posterioridad a la aprobación provisional del plan general.

Una vez subsanados dichos aspectos por el Ayuntamiento de Benigánim, procederá que éste dé cuenta de ello al presidente de esta Comisión, quien queda facultado, al amparo del Decreto 137/1990, de 30 de julio, del Consell de la Generalitat, para que ordene la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el «Boletín Oficial» sin necesidad de nuevo acuerdo de esta Comisión a la que deberá informar posteriormente de lo actuado.

Contra la presente resolución, que no pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso de alzada ante el conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Generalitat Valenciana, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente de la fecha de recibo de la presente notificación.

Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime oportuno.

Con fecha 9 de marzo de 2001, por los servicios técnicos del Servicio Territorial de Urbanismo y Ordenación Territorial es examinada la documentación presentada por el Ayuntamiento de Puçol, el 31 de enero de 2001, y se informa favorablemente la misma, considerándose cumplimentado el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 31 de enero de 2001.

Vistos la legislación urbanística aplicable, así como la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y demás preceptos de concordante aplicación, El director general de Urbanismo y Ordenación Territorial considera aprobado definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Benigánim.

Contra el presente acuerdo, que no pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso de alzada ante el conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Generalitat Valenciana en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente de la fecha de recibo de la presente notificación.

Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime oportuno.

Valencia, a doce de marzo de dos mil uno.—El director general de Urbanismo y Ordenación Territorial, José María Benlliure Moreno.

## Normas Urbanísticas del Plan General

### Índice

#### Título I. Disposiciones generales y terminología.

- Artículo 1. Naturaleza, ámbito y obligatoriedad.
- Artículo 2. Vigencia, modificaciones y revisiones.
- Artículo 3. Publicidad e información urbanística.
- Artículo 4. Artículos de aplicación directa.
- Artículo 5. Planeamiento de desarrollo del plan general.
- Artículo 6. Convenios urbanísticos.
- Artículo 7. Terminología.
- Artículo 8. Parámetros urbanísticos. Definiciones.
- Artículo 9. Configuración de las zonas de ordenación urbanística.
- Artículo 10. Condiciones particulares de la edificación según alineaciones de vial o entre medianeras.
- Artículo 11. Condiciones particulares de la edificación aislada-adosada.
- Artículo 12. Condiciones de habitabilidad.
- Artículo 13. Condiciones generales de servicios e instalaciones.
- Artículo 14. Condiciones generales de los elementos comunes.
- Artículo 15. Condiciones de uso.
- Artículo 16. Límites a las condiciones de funcionamiento de las actividades.

#### Título II. Régimen urbanístico del suelo.

- Artículo 17. Ordenación urbanística estructural y ordenación pormenorizada.
- Artículo 18. Clasificación del suelo.
- Artículo 19. Zonificaciones.
- Artículo 20. Zona residencial núcleo histórico (protección ambiental).
- Artículo 21. Zona residencial casco antiguo.
- Artículo 22. Zona residencial intensiva ensanche.
- Artículo 23. Zona residencial baja densidad aislada.
- Artículo 24. Zona residencial baja densidad adosada.
- Artículo 25. Zona almacenes, comercial, terciario.
- Artículo 26. Zona industrial en manzana cerrada.
- Artículo 27. Zona dotaciones comunitarias.
- Artículo 28. Suelo urbano.
- Artículo 29. Suelo no urbanizable protegido.
- Artículo 30. Suelo no urbanizable de especial protección preservado por el plan.
- Artículo 31. Suelo no urbanizable común.
- Artículo 32. Suelo urbanizable.
- Artículo 33. Áreas de reparto en suelo urbanizable.
- Artículo 34. Directrices de la estrategia de evolución urbana. Fichas.
- Artículo 35. Elementos de la red primaria o estructural.
- Artículo 36. Red primaria. Vías públicas.
- Artículo 37. Red primaria. Parques públicos.
- Artículo 38. Red primaria. Equipamientos.
- Artículo 39. Red primaria infraestructuras.

#### Título III. Ejecución y gestión del planeamiento

- Artículo 40. Ejecución y gestión del planeamiento.

#### Título IV. Intervención en la edificación y usos del suelo y disciplina urbanística.

- Artículo 41. Disposiciones generales.
- Artículo 42. Cédula urbanística.
- Artículo 43. Requisitos para la edificación y usos.
- Artículo 44. Licencias urbanísticas.
- Artículo 45. Licencias para usos y obras provisionales.
- Artículo 46. Licencias de obras y usos en construcciones fuera de ordenación.
- Artículo 47. Condiciones generales obras y actividades.
- Artículo 48. Disciplina urbanística.

#### Disposiciones finales

#### Título I. Disposiciones generales y terminología.

- Artículo 1. Naturaleza, ámbito y obligatoriedad.

1. Los artículos urbanísticos forman parte del Plan General del Municipio de Benigánim, formado por la documentación siguiente:

- Memoria informativa
- Planos de información
- Memoria justificativa
- Fichas y cuadros estadísticos
- Artículos urbanísticos
- Planos de ordenación

2. Sin perjuicio de lo establecido en la legislación urbanística vigente, las administraciones y administrados quedan obligados al cumplimiento de las determinaciones del plan general y de sus instrumentos de desarrollo.

3. El plan general y sus instrumentos de desarrollo regulan el régimen urbanístico del suelo del municipio y las actividades urbanísticas de ordenación y ejecución del planeamiento, de acuerdo con las legislaciones estatal y autonómica.

4. En defecto de artículo directamente aplicable regirán, en primer lugar, los principios informantes del planeamiento urbanístico municipal y, subsidiariamente, los de la legislación urbanística y los generales del derecho.

5. El plan general cumple el principio de jerarquía de los artículos jurídicos y las referencias expresas a éstas se entienden hechas a los artículos vigentes en el momento de la entrada en vigor del mismo o, en su caso, a aquellas posteriores que las sustituyan.

**Artículo 2. Vigencia, modificaciones y revisiones.**

1. El plan general y el planeamiento de desarrollo tienen vigencia indefinida, salvo la de los programas para el desarrollo de las actuaciones integradas o aisladas, que será la que en ellos se establezca.

2. Los planes son ejecutivos y entran en vigor en la forma establecida en el artículo 59 de la LRAU (Ley 6/94, 15 noviembre, de la G. V., Reguladora de la Actividad Urbanística).

3. El planeamiento municipal podrá ser modificado, revisado y suspendido en la forma prevenida en los artículos 35, 36, 55 y 57 y concordantes de la LRAU.

4. Las modificaciones y revisiones de los planes, incluido el general, que no afecten a la ordenación urbanística estructural del territorio se elaborarán, tramitarán y aprobarán de conformidad con lo establecido en el artículo 52 de la LRAU para el planeamiento de desarrollo. A tales efectos las distintas zonas de suelo urbano tendrán la consideración de ámbitos de planeamiento diferido.

**Artículo 3. Publicidad e información urbanística.**

Los planes son públicos y todo administrado tiene derecho a consultarlos y a obtener información en la forma regulada en las leyes.

Las informaciones urbanísticas extendidas por el Ayuntamiento se referirán al régimen urbanístico aplicable en el momento de su expedición y, en ningún caso, dada su naturaleza meramente informativa, conferirán derecho alguno a favor del peticionario.

**Artículo 4. Artículos de aplicación directa.**

Son artículos de rango superior, que se aplicarán en todo caso, los establecidos en los artículos 3 de la LRAU y 138 b) de la Ley del Suelo de 1992, declarado vigente por la disposición derogatoria única de la Ley del Suelo 6/1998.

**Artículo 5. Planeamiento de desarrollo del plan general.**

1. Con sujeción a la normativa y planeamientos de superior rango, el plan general se desarrolla y cumple a través de los instrumentos enumerados en el artículo 12 de la LRAU. El desarrollo corresponderá al Ayuntamiento y demás entidades urbanísticas en la esfera de sus específicas competencias, sin perjuicio de la participación de los particulares en la forma regulada en la normativa urbanística y en los presentes artículos.

2. Salvo en los supuestos específicos aludidos en el artículo 23.1 de la LRAU, los planes de reforma interior y los estudios de detalle sólo serán viables en los espacios expresamente definidos en los planes y con el alcance máximo permitido por la legislación urbanística establecida en los artículos 12, 23 y 26 de dicha ley.

**Artículo 6. Convenios urbanísticos.**

1. El Ayuntamiento potenciará los convenios urbanísticos con otras administraciones, instituciones y a particulares, en aras de la eficacia y atención de las actuaciones urbanísticas, con sujeción a lo dispuesto en las disposiciones adicionales sexta de la LRAU y cuarta de la Ley del Suelo no Urbanizable.

2. El Ayuntamiento decidirá en cada caso la procedencia o no de formalizar el convenio en documento público, toda vez que dicho requisito no se establece como obligatorio con carácter general.

**Artículo 7. Terminología de los artículos y disposiciones comunes y específicas.**

Salvo indicación expresa en otro sentido, estos artículos se regirán por las definiciones, conceptos, condiciones y requisitos que se establecen en los artículos 8 a 15.

**Artículo 8. Parámetros urbanísticos. Definiciones.**

A efectos de estos artículos, los términos que se indican tendrán el significado que se expresa en los siguientes.

**Parámetros urbanísticos relativos a la manzana y el vial**

**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.

**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).

**Manzana**

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

**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.

**Línea de rasante**

Se entiende por línea de rasante el perfil longitudinal en el eje de las vías públicas.

**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).

**Parámetros urbanísticos relativos a la parcela**

**Parcela**

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

**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.

**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.

**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.

**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.

**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 (m<sup>2</sup> s).

**Frente de parcela**

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

Se expresa en metros (m)

**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).

**Angulo 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 (°).

Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela

**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.

**Alineaciones de la edificación en planta baja**

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

**Alineación de la edificación en plantas de pisos**

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

**Alineaciones del volumen**

Constituyen las alineaciones del volumen aquellas líneas resultantes de la intersección de los planos que establecen el límite entre los espacios edificables y los no edificables, tanto de carácter público como privado, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.

**Distancia al linde**

Se define la distancia al linde como la separación entre el linde de parcela que se tome como referencia y el punto más próximo de la edificación—incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados—, medida sobre una recta perpendicular a dicho linde.

Se expresa en metros (m).

**Retranqueo de la edificación**

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.

**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.

Puede exigirse a todas las plantas del edificio o sólo a las plantas de pisos.

Se expresa en metros (m).

**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).

Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación.

**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.

Salvo que el plan disponga otra cosa, computará a estos efectos la superficie de aquellas edificaciones e instalaciones complementarias que estén cubiertas.

Se expresa en metros cuadrados de suelo ( $m^2 s$ ).

**Coefficiente 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 (%).

**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 ( $m^2 s$ ).

**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 los soportales y pasajes de uso público, ni las superficies bajo cubierta si carecen de posibilidades de uso y acceso.

Computarán a estos efectos las superficies de los cuerpos volados cuando estén cerrados en todo su perímetro con paramentos estancos. En los demás casos, computará únicamente el cincuenta por ciento de su superficie.

Se expresa en metros cuadrados de techo ( $m^2 t$ ).

**Superficie construida total**

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

Salvo que el plan disponga otra cosa, 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, áticos y aprovechamientos bajo cubierta (respecto a estos últimos, computarán aquellas áreas que tengan una altura libre superior a 1,50 m).

Se expresa en metros cuadrados de techo ( $m^2 t$ ).

**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 ( $m^2 u$ ).

**Volumen construido**

Se denomina volumen construido de una edificación al volumen comprendido entre sus cerramientos con el exterior o con otras edificaciones.

Salvo que el plan disponga otra cosa, no computará a efectos de este parámetro el volumen de la edificación situada por debajo de la rasante.

Se expresa en metros cúbicos ( $m^3$ ).

**Edificabilidad**

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

Se expresa en metros cuadrados de techo ( $m^2 t$ ).

**Coefficiente de edificabilidad neta**

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

Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo ( $m^2 t/m^2 s$ ).

**Coefficiente 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 ( $m^2 t/m^2 s$ ).

Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de los edificios  
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.

Si el plan no establece otra regulación, 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).

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.

Si el plan no establece otra regulación, 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 apartado anterior.

Se expresa en metros (m).

Número de plantas

El número de plantas que componen un edificio—incluidos la planta baja y el ático, si existen—constituye el parámetro denominado número de plantas.

No se consideran a efectos de este parámetro las entreplantas ni los sótanos y semisótanos. En las calles con pendiente se estará a lo dispuesto en el apartado de la altura reguladora.

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.

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.

Planta piso

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

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.

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.

Únicamente podrá utilizarse en los casos que expresamente autorice el plan, con las limitaciones en cuanto a su uso y dimensiones que en él se establezcan y en las condiciones de cómputo de edificabilidad expresadas en el artículo 36 de Reglamento de Zonas.

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.

La superficie de la entreplanta no podrá superar el sesenta por ciento de la superficie de la planta baja.

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.

Semisótano

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 1,50 m (un metro cincuenta centímetros) 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 1,50 m (un metro cincuenta centímetros) por encima de dicho plano.

Soportal

Se entiende por soportal el espacio de uso público resultante del retranqueo de la edificación en la planta baja, respecto del plano de fachada del inmueble.

Pasaje

Se entiende por pasaje aquel espacio de uso público situado en la planta baja de un edificio, que proporciona acceso a otros espacios o edificaciones.

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).

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).

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.

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.

Edificaciones auxiliares

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

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

Elementos técnicos de las instalaciones

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.

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.

**Artículo 9. Configuración de las zonas de ordenación urbanística.**
**Sistemas de ordenación**
**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.

**Clases**

Se distinguen 3 clases de sistemas de ordenación: Alineación de calle, edificación aislada y definición volumétrica.

**Ordenación por alineación de calle**

1. 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.
2. Los parámetros urbanísticos definitorios de la ordenación por alineación de calle son la alineación de vial, la altura reguladora y la profundidad edificable.
3. El elemento característico que resulta de la ordenación por alineación de calle es la manzana.

**Ordenación por edificación aislada**

1. 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.
2. 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.
3. El tipo de edificio que se obtiene en la ordenación por edificación aislada se denomina bloque.

**Ordenación por definición volumétrica**

1. El sistema de ordenación que se caracteriza porque las edificaciones se definen por referencia a cuerpos volumétricos se denomina ordenación por definición volumétrica.
2. Los parámetros urbanísticos relevantes en la ordenación por definición volumétrica son el coeficiente de edificabilidad neta, la altura reguladora y las alineaciones del volumen.
3. El cuerpo edificatorio que resulta de la ordenación por definición volumétrica se denomina volumen.

**Tipologías edificatorias**
**Tipologías edificatorias**

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

2. 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.

**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.

**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.

**Bloque exento**

Se denomina bloque exento a la edificación que se sitúa separada de todos los lindes de la parcela.

**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.

**Volumen específico**

Se denomina volumen específico a aquella edificación que se ciñe a un volumen concreto predeterminado.

**Volumen contenedor**

Se denomina volumen contenedor a la envolvente virtual en cuyo interior se concreta la edificación.

**Usos globales**
**Usos globales**

1. Se considera uso global el uso predominante de las edificaciones de un área determinada.
2. A los efectos del presente reglamento, los usos globales se diferencian en las categorías siguientes: Residencial, industrial y terciario.

**Uso residencial**

1. Se incluyen en el uso residencial las actividades de residencia de personas, tanto permanentes como temporales, excepto las residencias de carácter colectivo.
2. Dentro del uso global residencial se establece una subdivisión en función del número de viviendas que se disponen en cada parcela:
  - a) Residencial unitario es el uso que designa aquellas zonas en las que existe una sola vivienda por parcela.
  - b) Residencial múltiple es el uso que designa aquellas zonas en las que existe más de una vivienda por parcela.

**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.

**Uso terciario**

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

**Zonas de ordenación urbanística**
**Zona de ordenación urbanística**

Se considera una zona de ordenación urbanística a un área que presenta un tejido urbanístico característico y diferenciado. Constituye el ámbito de aplicación de una determinada normativa urbanística.

**Configuración de las zonas de ordenación urbanística**

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

**Relación de zonas de ordenación urbanística**

La combinación de las tres variables urbanísticas mencionadas en el artículo anterior (utilizando los diferentes valores que puede adoptar cada variable y eliminando las combinaciones que resultarían incoherentes) da como resultado la configuración de las zonas de ordenación urbanística que se relacionan a continuación:

- Residencial manzana compacta.
- Residencial manzana cerrada.
- Residencial unitario bloque exento.
- Residencial múltiple bloque exento.
- Residencial unitario bloque adosado.
- Residencial múltiple bloque adosado.
- Residencial múltiple volumen específico.
- Residencial múltiple volumen contenedor.
- Industrial/terciario manzana compacta.
- Industrial/terciario bloque exento.
- Industrial/terciario bloque adosado.
- Terciario volumen específico.
- Terciario volumen contenedor.

**Parámetros urbanísticos**

1. Para cada una de las zonas de ordenación urbanística, los parámetros urbanísticos definidos con carácter general pueden ser de tres tipos: Necesarios, opcionales e incompatibles.
2. La interrelación entre las zonas de ordenación urbanística y los parámetros urbanísticos, considerando los tipos enunciados en el apartado anterior, se refleja en la tabla 2 del anexo I del Reglamento de Zonas.

3. La regulación mínima de una determinada zona de ordenación urbanística deberá contener los parámetros considerados necesarios en la tabla indicada en el apartado anterior. Esta regulación mínima podrá completarse con la incorporación voluntaria de los parámetros considerados de carácter opcional. Salvo excepciones debidamente justificadas, no se podrán incluir los parámetros urbanísticos considerados en principio incompatibles con una determinada zona de ordenación urbanística.

Artículo 10. Condiciones particulares de la edificación según alineaciones de vial o entre medianeras.

Apartado 1. Línea de fachada.

Se denomina línea de fachada al frente de la parcela.

Apartado 2. Medianera.

1. Se denomina medianera al linde de parcela.

2. Se entiende por medianera la pared lateral contigua entre dos edificaciones o parcelas, que puede utilizarse de forma compartida. Sin perjuicio de lo que establece el Código Civil en el libro II, título VII, sección cuarta (de la servidumbre de medianería).

3. Las medianeras que resulten al descubierto, sea por diferente edificación en el tiempo, por diferente altura reguladora de la edificación o por limitar con suelo público libre o edificable para dotaciones, deberán tener tratamiento de fachada. Salvo soluciones justificadas se dotará a la medianera de un tratamiento cromático similar al de fachada.

Apartado 3. Retranqueos.

Retranqueo es el espacio comprendido entre la alineación oficial exterior y la edificación.

1. En defecto de regulación expresa en cada una de las distintas zonificaciones, los retranqueos se admitirán siempre que la longitud en fachada del retranqueo sea superior a 4 m.

2. Serán prescripciones generales a efectos del retranqueo:

- En ningún caso supondrán aumento de profundidad edificable,
- Las medianeras al descubierto, si existieran, se tratarán como fachadas, salvo que también se hubiese retranqueado el edificio colindante.

Apartado 4. Altura máxima edificable.

En las zonas residenciales la altura máxima edificable, en función del número de plantas permitidas, será la siguiente:

| Número de plantas | Altura máxima (m) |
|-------------------|-------------------|
| I                 | 4                 |
| II                | 7                 |
| III               | 9,50              |

Las zonas industriales establecen una altura máxima de 10 m.

Apartado 5. Medición de la altura edificable.

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

a) Edificios con frente a un solo vial.

La cota de rasante para la medición de la altura edificable será la media ponderada de las cotas de rasante de acera de los frentes de parcela.

b) Edificios con frente a dos o más viales formando esquina o chafalán.

La altura edificable se determinará como si se tratara de fachadas independientes aplicando los artículos precedentes. Si la altura edificable de los diferentes viales fueran distintas, la mayor de ellas alcanzará a los viales adyacentes de menor altura hasta una longitud máxima del doble del ancho del vial de menor altura, contada desde la esquina, última flexión de chafalán o punto de tangencia para acuerdo curvo de la línea de fachada, con un máximo de 20 metros.

c) Edificio con frente a dos viales sin continuidad de fachadas.

La altura edificable y el número de plantas para cada vial tendrán validez hasta una profundidad edificable determinada por la línea equidistante de las dos alineaciones opuestas, sin perjuicio de la aplicación de las alineaciones interiores si las hubiera.

Se exceptúan del artículo anterior los edificios en los que la dimensión normal a las alineaciones sea inferior a 50 m. En estos casos, la profundidad edificable del vial de mayor altura cumplirá las siguientes condiciones:

— No excederá de 25 m.

— Podrá realizarse, en todo caso, hasta la línea equidistante de las dos alineaciones opuestas.

— Sin perjuicio del punto precedente, no invadirá el plano ideal de 45° que pasa por la línea intersección del plano de máximo vuelo y del plano del último forjado correspondiente al vial de menor altura.

Apartado 6. Altura mínima edificable.

La altura mínima edificable, en relación con el máximo de plantas permitido, será la siguiente:

| Número de plantas | Altura mínima (m) |
|-------------------|-------------------|
| III               | 4                 |

Apartado 7. Voladizos o cuerpos salientes.

1. No se autorizan sobre las alineaciones interiores ni en los viales de ancho igual o inferior o igual a 3 m.

2. En las calles de ancho superior a 3 m e inferior a 6 m únicamente se permiten balcones a partir de los 3,50 m de altura sobre la rasante de la acera y con un máximo, medido normalmente al plano de fachada, de 0,40 m.

3. En las calles de ancho igual o superior a 6 m, e inferior a 8 m, únicamente se permiten balcones a partir de los 3,50 m de altura sobre la rasante de la acera y con un máximo, medido normalmente al plano de fachada, de 0,60 m.

4. En las calles de ancho igual o superior a 8 m se permiten balcones a partir de los 3,50 m de altura sobre la rasante de la acera y con un máximo, medido normalmente al plano de fachada, de 0,80 m. Igualmente se permiten cuerpos volados cerrados o semicerrados.

5. Las zonificaciones de núcleo histórico y casco antiguo no podrán disponer de cuerpos volados cerrados o semicerrados, aunque el ancho del viario sea superior a 8 m.

6. La altura de 3,50 m será sobre la rasante de la acera, medida desde la cara inferior del primer voladizo.

7. En defecto de regulación expresa en los planes el vuelo máximo de los cuerpos salientes, medido normalmente al plano de fachada en cualquier punto de ésta, se regula en función del ancho del vial, en la forma siguiente:

| Calle < 6 m | 6 m ≤ calle < 8 m | 8 m ≤ calle < 10 m | 10 m ≤ calle |
|-------------|-------------------|--------------------|--------------|
|-------------|-------------------|--------------------|--------------|

|                          |        |        |        |     |
|--------------------------|--------|--------|--------|-----|
| Longitud máxima de vuelo | 0,40 m | 0,60 m | 0,80 m | 1 m |
|--------------------------|--------|--------|--------|-----|

8. En los casos de edificios con frente a dos o más viales formando esquina o chafalán, el vuelo máximo permitido en los cuerpos salientes en el vial de menor ancho no excederá en ningún caso del que le correspondiera con los parámetros de dicho vial.

9. Los cuerpos volados deberán separarse 60 cm como mínimo del plano normal a la fachada que pasa por la línea intersección de la medianera y el plano de la fachada, y estar comprendidos dentro del plano que, pasando por la misma línea, forma 45° con la fachada.

10. Los voladizos cerrados o semicerrados podrán ocupar hasta el 60 por ciento de la superficie máxima teórica ocupable en planta, en función del vuelo máximo permitido y del número de plantas proyectadas.

Apartado 8. Patios interiores.

1. Se distinguen los siguientes tipos:

a) Patios interiores.

b) Patinillos.

2. Se considerarán patios interiores los incluidos dentro del volumen de la edificación. Su regulación se contiene en las normas de habitabilidad, diseño y calidad de viviendas vigente.

3. Se considerarán patinillos cuando únicamente sirven como ventilación de cuartos de baño y aseos.

Apartado 9. Altillos.

En planta y como elemento accesorio e inseparable de la misma se podrán construir altillos siempre que se permitan en la zonificación. Los altillos dispondrán de una altura mínima libre de dos metros, treinta centímetros (2,30 m). Los altillos deberán retirarse tres metros (3 m) como mínimo de la fachada o fachadas y su superficie en planta no ocupará más del cincuenta por ciento (50 por ciento) de la superficie de la planta baja de la que forma parte.



**Apartado 10. Trasteros.**

1. Son construcciones por encima de la altura edificable y destinados exclusivamente a depósito de enseres.

Deberán cumplir las condiciones siguientes:

- Se retirarán, como mínimo, tres metros (3 m) de la fachada, o bien podrán situarse a frente de fachada siempre que queden integrados en el plano de cubierta con la pendiente máxima establecida.
- La altura libre máxima de trasteros será de 2,50 m, y no podrán situarse por encima de la planta ático.

**Apartado 11. Aprovechamiento bajo cubierta inclinada.**

En edificios con cubierta inclinada podrá destinarse el espacio libre, entre cubierta y el último forjado, para trastero o superficies no habitables con las condiciones siguientes:

- La ventilación e iluminación de estos se hará en el interior del edificio o a huecos integrados en el plano de la cubierta inclinada.
- La cubierta inclinada deberá partir del punto intersección de la cara superior del último tejado y el vuelo o alero máximo autorizado.
- La cumbrera no sobrepasará en ningún caso los 4,50 m de altura medidos desde la altura máxima permitida.
- La pendiente máxima de la cubierta será del 40 por ciento.

**Apartado 12. Construcciones sobre la altura máxima.**

En las zonas con ordenación de edificación según alineaciones de vial o entre medianeras, por encima de la altura máxima reguladora está prevista la ejecución de los siguientes elementos:

— Una planta ático, la cual podrá utilizarse como vivienda. La planta destinada a ático deberá retirarse como mínimo 3 m desde la alineación de fachada y su altura de cumbrera no será superior a 3,50 m.

— Cajas de escalera: Podrán disponerse a partir de los 3 m desde línea de fachada o bien a frente de fachada siempre que quede integrada dentro de la cubierta con la pendiente máxima establecida. No podrán situarse por encima de la planta ático.

— Trasteros: Con las condiciones expuestas en el apartado 10 de este artículo.

— Instalaciones de audiovisuales, pararrayos, sala de máquinas de ascensores y similares podrán disponerse a partir de los 3 m desde línea de fachada.

**Artículo 11. Condiciones particulares de la edificación aislada-adosada.**
**Apartado 1. Cierres de parcela.**

Deberán disponerse siguiendo las alineaciones oficiales de los viales.

En defecto de regulación expresa los cierres cumplirán las siguientes condiciones:

- En zonas residenciales la altura máxima será de dos metros (2 m), permitiéndose como máximo la mitad de su altura máxima permitida opaco y el resto calado.
- En zonas industriales la altura máxima será de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m), permitiéndose como máximo 1,50 m opaco y el resto calado.

**Apartado 2. Edificabilidad neta sobre parcela.**

Se entiende como el resultado de dividir la máxima edificación permitida en cada parcela por la superficie de la misma. Se expresa en metros cuadrados de techo edificado por metro cuadrado de suelo de parcela.

En el cómputo de la máxima edificación se incluirán todas las superficies abiertas o cerradas, incluidos los voladizos y terrazas, siempre que se encuentren cubiertos y cualquiera que fuese la cota de cubrición, a partir de la planta baja. No cuentan las edificaciones auxiliares construidas con elementos fácilmente desmontables y que no confieran carácter de permanencia a la construcción.

La cubierta o aleros de la última planta no computarán como elemento de cubrición, siempre que no supere los 50 cm de vuelo.

**Apartado 3. Edificabilidad mínima.**

En zonas de uso principal residencial la edificabilidad mínima permitida se establece en el 20 por ciento de la máxima autorizada. En zonas industriales la edificabilidad mínima permitida vendrá dada en función del tipo de actividad y de sus necesidades específicas.

**Apartado 4. Ocupación máxima de parcela.**

Se expresa en tanto por ciento y se medirá por la superficie de proyección ortogonal sobre un plano horizontal, de todo el volumen edificado, incluidos los cuerpos y elementos salientes, sótanos y edificaciones auxiliares, y referida a la superficie total de la parcela.

**Apartado 5. Dimensiones máximas de la edificación.**

Se definen en función del rectángulo, dentro del que debe quedar la proyección ortogonal de la edificación y sus cuerpos volados sobre un plano horizontal, de todo el volumen edificado,

**Apartado 6. Perímetro de situación de la edificación.**

Se define como la figura poligonal cerrada definida en los planos, dentro de la que debe quedar obligatoriamente la proyección ortogonal de la edificación y sus cuerpos volados.

**Apartado 7. Medición de la altura edificable.**

1. La cota de rasante para la medición de la altura edificable será la media ponderada de las cotas de rasante de acera de los frentes de parcela siempre que la diferencia entre esta cota de rasante y la máxima y mínima de los frentes de parcela sea menor que 0,50 m.

2. Cuando la aplicación de la regla precedente dé lugar a diferencias de cota superiores a 0,50 m se dividirá la parcela en los tramos necesarios que cumplan, aisladamente considerados, la regla precedente.

**Apartado 8. Separación a lindes y a frente de parcela.**

Se definen como distancias mínimas a que puede situarse la edificación y sus cuerpos salientes de los lindes, frente de parcela u otra edificación, medidos por las distancias desde el plano o superficie reglada vertical que pasa por el linde, frente de parcela u otra edificación a las aristas del cuerpo de edificación más próximo.

Los sótanos respetarán las separaciones a lindes y a frente de parcela en un 50 por ciento de los establecidos con carácter general.

**Apartado 9. Voladizos o cuerpos salientes.**

La superficie en planta de los cuerpos volados cerrados, semicerrados o abiertos computará a efectos de edificabilidad neta sobre parcela siempre que se encuentren cubiertos, cualquiera que fuese la cota de la cubrición.

**Apartado 10. Edificaciones auxiliares.**

Se permite la construcción de edificios o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, depósito de herramientas de jardinería, piscinas, maquinaria de piscina, vestuarios, aljibes, lavaderos, paelleros, despensas, invernaderos, quioscos y garitas de control y otras instalaciones e construcciones similares. Estas edificaciones auxiliares nunca podrán constituir establecimiento independiente. La edificación auxiliar cumplirá las normas de cada zona.

Excepcionalmente, cuando la edificación auxiliar sobresalga menos de 2,50 metros de la cota del terreno, las separaciones a lindes o frente de parcela podrá reducirse a la mitad del fijado en el caso general.

**Artículo 12. Condiciones de habitabilidad.**

Todas las viviendas cumplirán lo dispuesto en la normativa de habitabilidad, diseño y calidad de viviendas vigente, en la que se determinan las condiciones higiénicas mínimas que deben reunir las viviendas.

**Artículo 13. Condiciones generales de los servicios e instalaciones.**
**Apartado 1. Fontanería.**

En cuanto a las instalaciones de agua se estará a lo dispuesto en la orden de 9 de diciembre de 1975 sobre normas básicas para las instalaciones interiores de suministro de agua.

**Apartado 2. Evacuación de aguas.**

- Es obligatoria la separación de vertidos de aguas negras y pluviales.
- Las instalaciones de evacuación de aguas negras en las edificaciones contarán con los elementos técnicos precisos que garanticen su vertido y barrera hidráulica. Dicho vertido se efectuará a la red de alcantarillado en pozos de registro, nunca en conexión directa a los conductos de saneamiento que no permiten el registro y control. El vertido se efectuará según el modelo de ordenanzas de vertidos a la red municipal de alcantarillado impulsado por la entidad pública de saneamiento de

aguas residuales de la Comunidad Valenciana, cuya finalidad es la protección del medio receptor de aguas residuales, eliminando cualquier efecto tóxico, crónico o agudo, tanto para el hombre como para sus recursos naturales.

3. Las aguas pluviales de cubiertas inclinadas podrán verter directamente a la vía pública, siendo conducidas mediante canalones y bajantes a la calzada. Se prohíbe expresamente el vertido libre de cubiertas inclinadas sin canalones a la vía pública y el vertido directo de las bajantes a las aceras de uso peatonal.

Las aguas pluviales de cubiertas planas podrán optar por verter a la vía pública, siendo conducidas mediante bajantes y colectores a la calzada o verter, previa autorización municipal, a la red de alcantarillado.

4. Todas las edificaciones, actividades o explotaciones que conecten sus vertidos a la red de alcantarillado deberán contar con autorización de acometida a la red de alcantarillado expedida por el Ayuntamiento.

5. Excepcionalmente, en las áreas de muy baja densidad se autoriza expresamente el tratamiento a estación depuradora de oxidación total individual o colectiva, de forma que quede garantizado que el vertido no contamina los acuíferos.

Apartado 3. Energía eléctrica.

En cuanto el suministro de energía eléctrica se estará a lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, Decreto 2.413/1973, e instrucciones complementarias vigentes.

Apartado 4. Instalaciones especiales.

En cuanto a instalaciones de servicios de telecomunicación se estará a lo dispuesto en el Real Decreto Ley 1/1998, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.

Artículo 14. Condiciones generales de los elementos comunes.

Apartado 1. Superficie y programa funcional.

En edificios de más de una vivienda, tanto las superficies globales como las parciales de los servicios comunes deberán justificarse en el proyecto según el programa funcional que se prevea y que como mínimo constará de zaguán, caja de escaleras, circulación interior a viviendas, cuarto de contadores o armarios de agua y eléctrico.

Apartado 2. Zaguán y pasillos de circulación.

El portal o zaguán tendrá un ancho mínimo tal que permita la inscripción de un círculo de 1,50 m de diámetro y una altura libre mínima de 2,50 m. La hoja de la puerta de entrada tendrá un ancho mínimo de 0,90 m. Los pasillos de circulación interiores tendrán un ancho mínimo de 1,20 m y una altura libre mínima de 2,50 m.

Apartado 3. Escalera.

1. Las dimensiones de las escaleras cumplirán los parámetros especificados en la HD-91.

2. Las escaleras recibirán luz y ventilación directa de la calle o patio de luces. Únicamente en edificios de hasta cuatro plantas edificadas se permite alternativamente la ventilación cenital con superficies de iluminación mínima de un 66 por ciento de la superficie de la caja de escaleras y con un hueco central libre de diámetro mínimo 1,10 m.

3. Las cajas de escalera no sobrepasarán los 3 m sobre el último forjado de cubierta.

Apartado 4. Ascensor.

1. Se estará a lo dispuesto en la normativa vigente, hoy la HD-91, en que se establece que es obligatoria la instalación de ascensor en los edificios, siempre que la altura entre el piso de la planta baja y el del último piso de viviendas es mayor de 14 m.

2. Las instalaciones, en su caso, deberán ajustarse al Reglamento de Aparatos Elevadores y órdenes complementarias.

3. Las salas de máquinas no sobrepasarán los 4 m sobre el último forjado de cubierta.

Apartado 5. Cuartos de contadores.

Se estará a lo dispuesto en la normativa específica.

Apartado 6. Otras normativas obligatorias.

El edificio cumplirá asimismo en sus elementos comunes las normas NBE-CPI-96 sobre condiciones de protección contra incendios y las

normas de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas aprobadas por Decreto 193/88, de la Generalitat Valenciana. Igualmente serán de aplicación las posteriores revisiones y actualizaciones que sufran las normas citadas.

Artículo 15. Condiciones de uso.

Apartado 1. Los artículos particulares de cada zona precisarán los usos permitidos y prohibidos.

A los efectos de estos artículos se establecen las siguientes clasificaciones de usos:

a) Por razón de su idoneidad, los usos se dividen en prohibidos, permitidos y transitorios.

b) Por razón del usuario los usos se dividen en públicos y privados.

c) Por razón de su función los usos se dividen en vivienda, hosteiero, comercial, oficinas, cultural, deportivo, sanitario, religioso, recreativo, artesanal, almacenes e industrial.

Apartado 2. Usos permitidos son los que los artículos admiten expresamente para cada calificación urbanística.

Apartado 3. Usos prohibidos son los que los artículos señalan como no admitidos para cada calificación urbanística, así como los que sean incompatibles con los usos permitidos.

Apartado 4. Usos transitorios son los establecidos como permitidos por un tiempo limitado en determinadas calificaciones urbanísticas.

Apartado 5. Usos públicos son aquellos desarrollados por la Administración Pública, aun cuando la gestión haya sido encomendada a la iniciativa privada.

Apartado 6. Usos privados son aquellos desarrollados por particulares.

Apartado 7. Uso de vivienda es el referente al alojamiento o residencia familiar. Puede ser unifamiliar o plurifamiliar según sean viviendas independientes, o conjuntos con elementos comunes.

Apartado 8. Uso residencial es el destinado al alojamiento colectivo temporal y actividades de la hostelería con denominaciones de hotel, motel, residencia colectiva, y análogos regentados por titular diferente de los ocupantes y con servicios comunes.

Apartado 9. Uso comercial es el destinado al comercio mayorista o minorista, almacenes comerciales y locales de prestación de servicios al público, que no originen molestias ni riesgos contra la seguridad o salubridad.

Apartado 10. Uso de oficinas o administrativo es el destinado a actividades administrativas, burocráticas, despachos, banca y oficina de empresa.

Apartado 11. Uso cultural es el destinado a actividades de enseñanza, educación, ciencia, arte, investigación, asociaciones, centros sociales, agrupaciones y otros análogos.

Apartado 12. Uso deportivo es el destinado a la práctica y enseñanza del deporte.

Apartado 13. Uso sanitario es el relacionado con la salud y destinado al tratamiento y alojamiento de enfermos incluyendo consultas, clínicas, laboratorios, dispensados, ambulatorios y otros análogos.

Apartado 14. Uso religioso es el destinado a actividades de culto incluyendo conventos, centros parroquiales, templos, capillas, oratorios y otros análogos.

Apartado 15. Uso recreativo es el destinado a manifestaciones comunitarias, reunión y tiempo libre, e incluye espectáculos, salas de reunión, bares, cafeterías, discotecas, salones de juegos recreativos, casinos y otros análogos.

Apartado 16. Uso de aparcamiento es el destinado a depósito de vehículos, tanto en el interior de edificios como al aire libre.

1. La dimensión mínima por plaza será de 2,20 x 4,50 metros.

2. La anchura de accesos para entrada y salida será de 3 m.

3. Las rampas rectas tendrán una pendiente máxima del 16 por ciento y las curvas del 12 por ciento.

4. Los primeros 3 metros desde la línea de fachada tendrán una pendiente máxima del 5 por ciento.

5. La altura libre mínima será de 2,10 metros.

6. La previsión de reserva de aparcamientos en las edificaciones será la siguiente:

- a) Zonas residenciales intensivas centros históricos: No es obligatoria la reserva de aparcamientos.
- b) Resto zonas residenciales. Una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de vivienda.

#### Apartado 17. Uso artesanal.

Definición: Uso artesanal es el destinado a actividades que puedan situarse en los edificios destinados a viviendas por no causar molestias y ser convenientes para el servicio de las zonas donde se emplacen, sin perjuicio de la normativa aplicable por razón de la actividad. Se incluyen en dicho uso los pequeños talleres, obradores y otros de naturaleza análoga en los que el horario de trabajo, el reducido número de operarios, las reducidas dimensiones del local, la pequeña o nula entidad de la maquinada a emplear y la escasa o nula producción de molestias de cualquier orden, permite su emplazamiento en edificios destinados a usos residenciales.

Compatibilidad de usos: El uso artesanal permite el desarrollo de actividades compatibles con los usos restantes, incluido el de vivienda.

Localización: El uso artesanal se permite en cualquier localización de los edificios, excepto en plantas de uso viviendas con acceso a través de elementos comunes con viviendas, cuando dicho uso origine molestias superiores al uso de vivienda.

#### Apartado 18. Uso de almacenes-pequeña industria.

Definición: Comprende las industrias de obtención, transformación y transporte de materias primas, almacenes de conservación, distribución y depósito de productos, talleres, estaciones de servicio y garaje y aquellas que por el horario de trabajo, el número de operarios, las dimensiones del local, y la entidad de la maquinada a emplear puedan ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas o daños a los bienes, aun con la adopción de medidas correctoras, por lo que no se admiten contiguas a viviendas. No se admiten actividades insalubres.

Compatibilidad de usos: Este uso es compatible con los usos comercial, aparcamientos, oficinas vinculadas a la actividad y artesanal e incompatible con los usos restantes.

Localización: No se permite en edificios con uso viviendas. Se permite en edificios de uso exclusivo almacenes-pequeña industria aun cuando el uso no sea el principal de la zona:

#### Apartado 19. Uso industrial.

Definición: Comprende las industrias de obtención, transformación y transporte de materias primas, almacenes de conservación, distribución y depósito de productos, talleres, estaciones de servicio y garaje, y aquellas que por el horario de trabajo, el número de operarios, las dimensiones del local y la entidad de la maquinaria a emplear y por sus niveles de molestia, nocividad, insalubridad y peligrosidad sólo pueden autorizarse en zonas de preferente uso industrial.

Compatibilidad de usos: Este uso es compatible con los usos comercial, aparcamientos, oficinas vinculadas a la actividad, artesanal y almacenes-pequeña industria e incompatible con los usos restantes.

Localización: Únicamente se permite en edificios situados en zona industriales.

Artículo 16. Límites a las condiciones de funcionamiento de las actividades.

Apartado 1. En ninguna zona residencial podrá ocuparse o utilizarse suelo alguno para usos industriales que produzcan alguno de los efectos enumerados a continuación, fuera de los límites que se indican, observados en los puntos en que estos efectos sean más aparentes o en los límites del solar, parcela o edificio.

#### Apartado 2. Fuego o explosión.

Todas las actividades que en su proceso de producción o almacenaje incluyen materias inflamables o explosivas, se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados que eviten la posibilidad de fuego o explosión, así como los materiales adecuados necesarios para combatirlo en casos fortuitos. Bajo ningún concepto podrán quemarse desperdicios o materiales al aire libre.

#### Apartado 3. Radiactividad y perturbaciones eléctricas.

No se permitirá ninguna actividad que permita radiaciones peligrosas o perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de los que originan dicha perturba-

ción. Las instalaciones de rayos X para usos médicos se permitirán con el aislamiento necesario que impida la emisión de radiaciones al exterior.

#### Apartado 4. Ruidos.

1. Respecto a la normativa de ruidos se estará a lo dispuesto en el modelo de Ordenanza Municipal sobre Prevención de la Contaminación Acústica de la Conselleria de Medio Ambiente, y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias, cuyos aspectos principales se relacionan en los puntos siguientes de este apartado.

2. Se prohíbe, entre las 22 y las 7 horas, la realización de obras, reparaciones, instalaciones u otras actividades cuando transmitan al interior de viviendas o locales habitados niveles de ruido superiores a 30 dB(A). Durante el resto de la jornada los equipos empleados no excederán a 5 metros de distancia de 88 dB(A) a cuyo fin se adoptarán las medidas correctoras que procedan.

3. Se prohíben las actividades de carga y descarga de mercancías entre las 22 y las 8 horas, cuando estas operaciones superen los niveles de ruido establecidos, en la presente ordenanza, sin perjuicio de las limitaciones contenidas en las normas específicas reguladoras de la actividad.

4. La producción de ruidos en la vía pública, en las zonas de pública concurrencia y en el interior de los edificios, deberá ser mantenida dentro de los límites que exigen la convivencia ciudadana y el respeto a los demás.

5. La acción municipal tenderá especialmente al control de los ruidos en horas de descanso nocturno debidos a:

- a) El volumen de la voz humana o la actividad directa de las personas.
- b) Animales domésticos.
- c) Funcionamiento de electrodomésticos y aparatos o instrumentos musicales o acústicos.
- d) Explosiones de petardos y fuegos artificiales.
- e) Funcionamiento de instalaciones de aire acondicionado, ventilación o refrigeración.
- f) Alarmas acústicas en establecimientos.
- g) Instalaciones mecánicas en general (máquinas, motores, ordenadores, etc.).

6. Se prohíbe cualquier actividad perturbadora del descanso ajeno en el interior de las viviendas, en especial desde las 22 horas hasta las 8 horas, cuando transmitan al interior de otras viviendas o locales habitados niveles de ruido superiores a 30 dB(A).

7. Los equipos de las instalaciones de aire acondicionado, ventilación o refrigeración, como ventiladores, extractores, unidades condensadoras y evaporadoras, compresores, bombas, torres de refrigeración, frigoríficos industriales y otras máquinas o instalaciones auxiliares no transmitirán al interior de los edificios niveles sonoros o vibratorios superiores a los límites establecidos en los puntos 9 y 10 de este artículo. Igualmente se prohíbe expresamente el vertido directo de desagües de condensación directamente a la vía pública.

8. La determinación del nivel y presión sonora se expresará en decibelios ponderados, conforme a la escala de ponderación normalizada A (dB(A)). El aparato medidor deberá cumplir con las especificaciones establecidas en las normas IEC-651 o IEC-804, según se trate de sonómetros y sonómetros integradores, respectivamente.

9. La medición de los niveles de presión sonora que establece la presente ordenanza se efectuará atendiendo a las siguientes normas:

- a) La medición se llevará a cabo en el lugar en que su nivel sea más alto, y, si fuera preciso, en el momento y situación en que las molestias sean más acusadas.
- b) Los dueños, poseedores y usuarios y encargados de los elementos generadores de ruido deberán facilitar a los técnicos o agentes municipales el acceso a sus instalaciones y dispondrán su funcionamiento a distintas velocidades, cargas o marchas, según las indicaciones de los actuantes. La negativa a la acción inspectora se considerará obstrucción a los efectos prevenidos en el artículo 41-5 b) y c) de esta ordenanza y será sancionada con arreglo el artículo 43, salvo que el hecho sea constitutivo de infracción penal, en que así se sancionará.
- c) En prevención de los posibles errores de medición se adoptarán las siguientes precauciones:

— Contra el efecto de pantalla: El observador se situará en el plano normal al eje del micrófono y lo más separado del mismo que sea compatible con la lectura correcta del indicador del sonómetro.

— Contra la distorsión direccional: Situado en estación el aparato, se le girará en el interior del ángulo sólido determinado por un octante y se fijará en la posición cuya lectura sea equidistante de los valores extremos así obtenidos.

— Contra el efecto del viento: Cuando se estime que la velocidad del viento es superior a 1,6 metros por segundo se empleará una pantalla contra el viento. Para velocidades superiores a 5 metros por segundo, se desistirá de la medición, salvo que se empleen aparatos especiales o se apliquen las correcciones necesarias.

— En cuanto a las condiciones ambientales del lugar de la medición, no se sobrepasarán los límites especificados por el fabricante del aparato de la medida en cuanto a temperatura, humedad, vibraciones, campos electrostáticos y electromagnéticos, etc.

d) Medidas del nivel de presión sonora:

— Denominaremos nivel sonoro interior al nivel de presión sonora expresado en dB(A), medido en ambientes interiores. Deberá indicarse si la medición se ha realizado con las ventanas abiertas o cerradas.

— Denominaremos nivel sonoro transmitido al interior de locales habitados al nivel de presión sonora interior atribuible al impacto de una actividad (fuente sonora) en el local receptor.

— Para efectuar la medición del nivel sonoro interior el sonómetro se colocará a una distancia no inferior a 1 metro de las paredes y a una altura de 1,2 a 1,5 metros.

En caso de imposibilidad de cumplir los anteriores requisitos, la medición se realizará en el centro de la habitación y a 1,5 metros del suelo.

— Cuando se proceda a averiguar el nivel sonoro transmitido al interior por una fuente sonora será preceptivo iniciar la medición con la determinación del nivel sonoro ambiental o nivel de fondo, es decir, el nivel sonoro interior existente cuando la fuente sonora a investigar no se encuentra en funcionamiento. Estas mediciones se realizarán con las ventanas cerradas.

10. El nivel de ruido en el interior de viviendas transmitido a ellas por impacto de actividades externas, con excepción del originado por el tráfico y obras de carácter diurno, no superará el límite:

Entre las 8 y las 22 horas, 40 dB(A).

Entre las 22 y las 8 horas, 30 dB(A).

Si el efecto de la medición, con las ventanas cerradas, el nivel de fondo obtenido en el interior de vivienda fuese superior a los anteriormente fijados, el valor del nivel de ruido transmitido no superará a aquéllos en 5 dB(A) en período diurno (8 a 22 horas), sin que en período nocturno se supere en ningún caso el límite de 30 dB(A) transmitidos.

Apartado 5. Vibración.

1. No se permitirá la instalación de máquinas o elementos auxiliares que originen en el interior de los edificios niveles de vibraciones superiores a los límites expresados en el artículo siguiente. Su instalación se efectuará acoplado los elementos antivibratorios adecuados, cuya idoneidad deberá plenamente justificar en los correspondientes proyectos.

2. De las tres magnitudes que se utilizan para medir las vibraciones (desplazamiento, velocidad y aceleración), se establece como unidad de medida la aceleración en metros por segundo al cuadrado ( $m/s^2$ ).

Se adoptan las curvas límites de vibración en aceleración de la norma DIN-4150, que coinciden con el apartado 1.38, «Intensidad de percepción de vibraciones K» del anexo 1 de la norma básica de edificación condiciones acústicas de los edificios (NBC-CA-88), fijando para zonas residenciales un límite de 0,2 K de día y de 0,15 K de noche, para vibraciones continuas.

Valor (orientativo)

| Vibraciones continuas | Vibraciones transitorias |
|-----------------------|--------------------------|
| Día: 0,2              | Días: 0,4                |
| Noche: 0,15           | Noche: 0,15              |

Se considerarán vibraciones transitorias aquellas cuyo número de impulsos es inferior a tres sucesos por día.

3. Se prohíbe el funcionamiento de máquinas, instalaciones o actividades que transmitan vibraciones detectables directamente, sin necesidad de instrumentos de medida.

Apartado 6. Deslumbramientos.

Desde los puntos de medida especificados anteriormente no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura u otros.

Apartado 7. Humos.

Las actividades calificadas como insalubres en atención a la producción de humos, polvo, niebla, vapores o gases deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces instalaciones de precipitación de polvo o de depuración de los vapores o gases.

Asimismo, en el interior de las explotaciones no podrán sobrepasarse los niveles máximos tolerados de concentración de gases, vapores, humos, polvo y nieblas en el aire, que se definen en el anexo al reglamento aprobado. En ningún caso, los humos ni gases evacuados al exterior podrán contener más de 1,50 gr. de polvo por metro cúbico, medido a cero grados y a 760 mm de presión de mercurio, y sea cual fuere la importancia de la instalación, la cantidad de polvo no podrá sobrepasar la de 40 kg/hora. Las chimeneas de humos se situarán como mínimo a 3,50 m por encima del pavimento de la terraza y 0,40 m por encima de cualquier edificación que se encuentre dentro de un área circular de 8 m de radio con centro en la propia chimenea.

Apartado 8. Olores.

No se permitirá ninguna emisión de gases ni la manipulación de materias que produzcan malos olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente detectables, sin instrumentos, en la línea de propiedad de la parcela desde la que se emiten dichos olores.

Apartado 9. Vertido de aguas residuales.

Las aguas residuales domésticas verterán directamente a la red de alcantarillado o en el caso de no existir alcantarillado o resultar insuficiente se dispondrá de una estación depuradora de oxidación total, individual o colectiva u otro sistema que garantice la depuración de éstas. Queda expresamente prohibida la depuración mediante fosas sépticas.

Las aguas pluviales verterán, en su caso, a la red de aguas pluviales y las aguas residuales industriales podrán verter a la red de colectores municipales, previa depuración en la propia parcela, siempre que alcancen las características y concentraciones máximas permitidas por la Ordenanza Municipal de Vertidos de Aguas Residuales a la Red de Alcantarillado de la Entidad Pública de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad Valenciana y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias.

Título II. Régimen urbanístico del suelo.

Artículo 17. Ordenación urbanística estructural y ordenación pormenorizada.

1. El plan general establece, para todo el territorio municipal, la ordenación urbanística estructural, mediante las determinaciones especificadas en el artículo 17 de la LRAU.

2. Asimismo, el plan general ordena pormenorizadamente los terrenos de desarrollo urbanístico prioritario incluido todo el suelo urbano, en la forma establecida en el artículo 13 de la LRAU.

Artículo 18. Clasificación del suelo.

Apartado 1. Clasificación del suelo.

1. El territorio del municipio se clasifica en los siguientes tipos y categorías de suelo:

a) Suelo Urbano.

b) Suelo no Urbanizable, que incluye las tres categorías de no urbanizable protegido por la normativa sectorial, de no urbanizable de especial protección preservado por el propio plan y no urbanizable común que se considera inadecuado para un desarrollo urbano inmediato.

c) Suelo Urbanizable que se subdivide en las categorías de urbanizable con ordenación pormenorizada, urbanizable sectorizado y urbanizable no sectorizado.

2. Son solares las parcelas ajustadas a la ordenación urbanística que disponen de los servicios mínimos enumerados en el artículo 6 de la LRAU, los cuales pueden ser incrementados por el plan general u otros instrumentos de ordenación.

3. La estructura general y orgánica del territorio quedará completada con la definición de los sistemas generales integrantes de la red primaria y la fijación de los sistemas locales necesarios para concretar el modelo territorial previsto, todo ello de conformidad con lo establecido en los artículos 17 y 18 de la LRAU.

#### Apartado 2. Suelo Urbano.

Con arreglo a lo dispuesto en los artículos 8 y 9 de la LRAU, y sin perjuicio de lo establecido en la disposición transitoria tercera de la misma, constituyen el Suelo Urbano los terrenos así clasificados por el plan cuyo desarrollo urbanístico se realiza preferentemente mediante actuaciones aisladas.

#### Apartado 3. Suelo no Urbanizable.

Se clasifican como Suelo no Urbanizable los terrenos así clasificados por el plan por concurrir las circunstancias de protección del artículo 9 de la LS 98, con inclusión del protegido por el propio plan y el que se considera inadecuado para un desarrollo urbano. Se clasifican como suelo no urbanizable protegido o común con arreglo a lo dispuesto en la Ley del Suelo no Urbanizable 4/92 de la Generalitat Valenciana.

Se subdivide en las tres categorías que se relacionan con indicación del régimen jurídico de aplicación:

1.ª No urbanizable protegido por la normativa sectorial, por ser incompatible su transformación con las determinaciones de la legislación sectorial o planes de ordenación territorial, en atención a valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales, culturales, de riesgos naturales o en función de limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público. Los propietarios de terrenos incluidos en esta categoría podrán usar, disfrutar y disponer de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los terrenos y dentro de los límites establecidos por las leyes o el planeamiento.

2.ª No urbanizable de especial protección preservado por el propio plan por sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales, culturales, agrícolas, forestales, ganaderos, de riesgos naturales o por sus riquezas naturales. Los propietarios de terrenos incluidos en esta categoría podrán usar, disfrutar y disponer de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los terrenos y dentro de los límites establecidos en estos artículos que establecen para cada zona las condiciones de uso y edificación.

3.ª No urbanizable común protegido por el propio plan por cuanto se considera inadecuado para un desarrollo urbano inmediato según el modelo diseñado por el propio plan, sin perjuicio de su incorporación futura al proceso urbano de forma justificada. Los propietarios de terrenos incluidos en esta categoría podrán usar, disfrutar y disponer de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los terrenos y dentro de los límites establecidos por la Ley Valenciana de Suelo no Urbanizable y en estos artículos.

#### Apartado 4. Suelo Urbanizable.

1. Con arreglo a lo dispuesto en los artículos 8 y 9 de la LRAU constituyen el Suelo Urbanizable los terrenos así clasificados por el plan cuyo desarrollo urbanístico se realiza mediante actuaciones integradas.

2. El Suelo Urbanizable con ordenación pormenorizada comprende los terrenos para los que el plan ha delimitado sus ámbitos y unidades de ejecución y establecido las condiciones para su desarrollo, así como su ordenación pormenorizada.

3. El Suelo Urbanizable sectorizado comprende los terrenos para los que el plan ha delimitado sus ámbitos y establecido las condiciones para su desarrollo.

4. El Suelo Urbanizable no Sectorizado comprende los terrenos no incluidos en las categorías anteriores.

#### Apartado 5. Sistemas generales.

1. Los sistemas generales están integrados por los espacios ocupados por las infraestructuras y equipamientos básicos y generales que constituyen la red primaria de elementos estructurales del territorio.

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

3. Los sistemas locales constituyen la red secundaria y están integrados por las dotaciones que definen y conforman la ordenación de cada zona o sector.

#### Artículo 19. Zonificaciones.

Sin perjuicio de ulteriores alteraciones clasificatorias del suelo, se establecen las siguientes zonas de suelo urbano y urbanizable con ordenación pormenorizada:

1. Zona residencial núcleo histórico (protección ambiental).
2. Zona residencial casco antiguo.
3. Zona residencial intensiva ensanche.
4. Zona residencial baja densidad aislada.
5. Zona residencial baja densidad adosada.
6. Zona almacenes, comercial y terciario.
7. Zona industrial manzana cerrada.
8. Zona dotaciones comunitarias.

#### Artículo 20. Zona residencial núcleo histórico (y protección ambiental).

Comprende la zona fundacional de la población y está formada básicamente por una trama irregular de calles, con anchos variables y mayoritariamente reducidos. El uso se establece como residencial y se determinan normas de protección, prevención y recuperación del ambiente urbano original. Se pretenden los siguientes objetivos:

— Recuperación y mantenimiento de las tipologías que han conformado la imagen tradicional de la zona.

— Recuperación y mantenimiento de los edificios o de las partes de estos con mayor interés histórico, artístico y arquitectónico. Para los cuales se redacta el catálogo anexo.

— Mejora de infraestructuras.

— Adecuación de las tipologías de viviendas a los usos, niveles de calidad y diseños actuales.

#### Apartado 1. Ambito.

La zona de núcleo histórico. Protección ambiental está constituida por las áreas expresamente grafadas con esta identificación en los planos de calificación del suelo del plan.

#### Apartado 2. 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.

#### Apartado 3. Usos pormenorizados.

##### a) Uso dominante.

Residencial: Tanto unitario como múltiple.

##### b) Usos compatibles.

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

Dotacional: Con las limitaciones que, en su caso, establezca la ficha de zona.

Talleres artesanales: Con las limitaciones que, en su caso, establezca la ficha de zona.

##### c) Usos incompatibles.

Almacenes: En todas sus modalidades.

Industrial: En todas sus modalidades.

#### Apartado 4. Parámetros urbanísticos.

A corresponder a una ordenación de edificación según alineaciones de vial o entre medianeras, le son de aplicación las definiciones contenidas en el artículo 10.

##### a) Relativos a la manzana y el vial.

Alineaciones de viales: Son las que vienen definidas en los planos de alineaciones. No se fija profundidad máxima edificable, pudiendo ocupar toda la profundidad de la parcela. Quedan expresamente prohibidos para esta zona los retiros de la edificación sobre la alineación indicada.

Rasantes: Son las que vienen definidas en los planos de rasantes o, en su defecto, las que se desprenden de los viarios existentes.

##### b) Relativos a la parcela.

Parcela mínima edificable: Se define como solar edificable aquel que, además de lo previsto en el artículo 6 de la LRAU, reúna las siguientes condiciones:

- Superficie igual o superior a 70 m<sup>2</sup>.
- Longitud de fachada igual o superior a 5 m.
- Que se pueda inscribir en su interior un círculo de diámetro 4 m.

Quedan excluidas del cumplimiento de estas condiciones aquellas parcelas que, aun incumpléndolas, lindan con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del plan, que no se encuentren en situación de fuera de ordenación.

c) Relativos al volumen y forma.

Número máximo de plantas: Es el que se concreta en la ficha de zona y viene grafiado para cada frente de manzana en los planos de alturas. Para toda la zona se establece una altura máxima de tres plantas (planta baja más dos plantas altas).

Altura máxima reguladora: Se establece una altura máxima de 9,50 m, contados según se desprende del artículo 10, apartados 4, 5, 6. Las plantas dispondrán de una altura adecuada a lo que establecen las normas de habitabilidad, diseño y calidad de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

Altura mínima reguladora: Se establece una altura mínima de 6 m, contados según se desprende del artículo 10, apartados 4, 5, 6. Por protección del entorno ambiental, no se permitirán construcciones nuevas, con fachada inferior a 6 m, con la configuración formal de dos plantas, salvo que corresponda a la media de la fachada de la manzana en la que se ubica.

Construcciones sobre la altura máxima: Por encima de la altura máxima reguladora está prevista la ejecución de los elementos indicados en artículo 10.

Cubiertas: Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas, excepto en la franja de 3 m desde la alineación de fachada donde obligatoriamente será inclinada con terminación de teja. La pendiente máxima en cubiertas inclinadas será del 40 por ciento, pudiendo aprovechar el espacio bajo cubierta como trasteros, depósitos y similares, no quedando autorizado su uso como vivienda. Las aguas pluviales no verterán directamente a la calle y recogerán mediante canalón, el cual deberá conectarse directamente a la red general de saneamiento.

Sótanos: Se permiten los sótanos o semisótanos, los cuales se destinarán a garajes, almacenes y similares, no pudiendo utilizarse como vivienda.

Cuerpos volados: Sólo se permiten balcones abiertos (están prohibidos los miradores y cuerpos cerrados), con las limitaciones siguientes:

- Longitud máxima de vuelo:

|  | Calles < 6 m | Calles ≤ 6 m |
|--|--------------|--------------|
|--|--------------|--------------|

|                          |        |        |
|--------------------------|--------|--------|
| Longitud máxima de vuelo | 0,40 m | 0,60 m |
|--------------------------|--------|--------|

— Los voladizos se retirarán como mínimo 0,60 m desde las medianeras, y quedarán dentro de un plano vertical que, arrancando del eje de la medianera, forme un ángulo de 45° con la fachada.

— No se permiten voladizos situados a una altura inferior de 3,50 m desde el punto de rasante.

Patios de luces y ventilación: Las dimensiones de los patios, en función a su uso y tipo de dependencia al que sirven, atenderán a las dimensiones que establecen las normas de habitabilidad, diseño y calidad de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana. Los patios medianeros mancomunados reunirán las condiciones que se exigen a los patios anteriormente citados. Su autorización requerirá que la servidumbre sobre el solar colindante conste en escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad.

Apartado 5. Condiciones estéticas.

Con objeto de preservar y potenciar el ambiente histórico se establecen las siguientes medidas, las cuales deberán ser reflejadas en los proyectos técnicos que se redacten:

— Las fachadas deberán ser revestidas con elementos continuos, estucados, revocos y similares con pinturas, colores y texturas adecuadas al entorno. Quedan expresamente prohibidos los revestimientos de cerámica y los muros cortina.

— Los balcones, rejas y elementos metálicos de protección serán de forja o materiales similares. Quedan prohibidos el empleo del aluminio en color natural y cierres de fábrica en balcones volados.

— Las cubiertas serán de teja en la primera crujía y al menos en los 3 m contados desde la alineación de fachada. Las cornisas serán de rosas de ladrillo u hormigón.

— Los zócalos de fachada serán de piedra. Queda prohibido el empleo de azulejos.

— Los huecos de fachada estarán proporcionados según los esquemas tipológicos tradicionales y conservarán las proporciones alto, ancho y profundidad utilizados en la zona, para ello se fija una proporción de huecos de altura 1,20 veces la anchura. Quedan expresamente prohibidos los huecos apaisados.

— Quedan prohibidos en fachada los aparatos de refrigeración, extracción de humos, rótulos comerciales con salientes o colores no conformes con los tradicionales del entorno.

Apartado 6. Edificios objeto de protección.

Se remite al catálogo de edificios protegidos y niveles de protección. Serán de aplicación las disposiciones de protección total o parcial que se establezcan para los edificios o partes de éstos incluidos en el catálogo. Los proyectos de actuación sobre estos edificios deberán justificar dichas protecciones.

Artículo 21. Zona residencial casco antiguo.

Comprende la zona de primera ampliación del casco urbano y está formado básicamente por una trama sensiblemente regular de calles, con anchos variables y mayoritariamente reducidos. El uso se establece como residencial.

Apartado 1. Ambito.

La zona de casco antiguo está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de calificación del suelo del plan.

Apartado 2. Configuración de la zona.

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

Apartado 3. Usos pormenorizados.

a) Uso dominante.

Residencial: Tanto unitario como múltiple.

b) Usos compatibles.

Terciario. Dotacional. Talleres artesanales.

c) Usos incompatibles.

Almacenes: En todas sus modalidades.

Industrial: En todas sus modalidades.

Apartado 4. Parámetros urbanísticos.

Al corresponder a una ordenación de edificación según alineaciones de vial o entre medianeras, se son de aplicación las definiciones contenidas en el artículo 10.

a) Relativos a la manzana y el vial.

Alineaciones de viales: Son las que vienen definidas en los planos de alineaciones. No se fija profundidad máxima edificable, pudiendo ocupar toda la profundidad de la parcela. Quedan expresamente prohibidos para esta zona los retiros de la edificación sobre la alineación indicada.

Rasantes: Son las que vienen definidas en los planos de rasantes o, en su defecto, las que se desprenden de los viarios existentes.

b) Relativos a la parcela.

Parcela mínima edificable: Se define como solar edificable aquel que, además de lo previsto en el artículo 6 de la LRAU, reúna las siguientes condiciones:

— Superficie igual o superior a 70 m<sup>2</sup>.

— Longitud de fachada igual o superior a 5 m.

— Que se pueda inscribir en su interior un círculo de diámetro 4 m.

Quedan excluidas del cumplimiento de estas condiciones aquellas parcelas que, aun incumpléndolas, lindan con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del plan, que no se encuentren en situación de fuera de ordenación.

c) Relativos al volumen y forma.

Número máximo de plantas: Es el que se concreta en la ficha de zona y viene grafiado para cada frente de manzana en los planos de alturas. Para toda la zona se establece una altura máxima de tres plantas (planta baja más dos plantas altas).

Altura máxima reguladora: Se establece una altura máxima de 9,50 m, contados según se desprende del artículo 10, apartados 4, 5, 6. Las plantas dispondrán de una altura adecuada a lo que establecen las normas de habitabilidad, diseño y calidad de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

Altura mínima reguladora: Se establece una altura mínima de 6 m, contados según se desprende del artículo 10, apartados 4, 5, 6. Por protección del entorno ambiental, no se permitirán construcciones nuevas, con fachada inferior a 6 m, con la configuración formal de dos plantas, salvo que corresponda a la media de la fachada de la manzana en la que se ubica.

Construcciones sobre la altura máxima: Por encima de la altura máxima reguladora está prevista la ejecución de los elementos indicados en artículo 10.

Cubiertas: Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas, excepto en la primera crujía y con una franja mínima de 3 m desde la alineación de fachada donde obligatoriamente será inclinada con terminación de teja. La pendiente máxima en cubiertas inclinadas será del 40 por ciento, pudiendo aprovechar el espacio bajo cubierta como trasteros, depósitos y similares, no quedando autorizado su uso como vivienda.

Sótanos: Se permiten los sótanos o semisótanos los cuales se destinarán a garajes, almacenes y similares, no pudiendo utilizarse como vivienda.

Cuerpos volados: Sólo se permiten balcones abiertos (están prohibidos los miradores y cuerpos cerrados), con las limitaciones siguientes:

— Longitud máxima de vuelo:

|                          | Calles < 6 m | Calles ≥ 6 m |
|--------------------------|--------------|--------------|
| Longitud máxima de vuelo | 0,40 m       | 0,60 m       |

— Los voladizos se retirarán como mínimo 0,60 m desde las medianeras y quedarán dentro de un plano vertical que, arrancando del eje de la medianera, forme un ángulo de 45° con la fachada.

— No se permiten voladizos situados a una altura inferior de 3,50 m desde el punto de rasante.

Patios de luces y ventilación: Las dimensiones de los patios en función a su uso y tipo de dependencia al que sirven atenderán a las dimensiones que establecen las Normas de Habitabilidad, Diseño y Calidad de Viviendas en el Ambito de la Comunidad Valenciana. Los patios medianeros mancomunados reunirán las condiciones que se exigen a los patios anteriormente citados. Su autorización requerirá que la servidumbre sobre el solar colindante conste en escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad.

Apartado 5. Condiciones estéticas.

En el ámbito del entorno de protección de la iglesia parroquial y aquellas que específicamente se desprenden de la delimitación del plano de catálogo, son de aplicación las siguientes medidas, las cuales deberán ser reflejadas en los proyectos técnicos que se redacten:

— Las fachadas deberán ser revestidas con elementos continuos, estucados, revocos y similares, con pinturas, colores y texturas adecuadas al entorno. Quedan expresamente prohibidos los revestimientos de cerámica y los muros cortina.

— Los balcones, rejas y elementos metálicos de protección serán de forja o materiales similares. Quedan prohibidos el empleo del aluminio en color natural y cierres de fábrica en balcones volados.

— Las cubiertas serán de teja en la primera crujía y como mínimo al menos en los 3 m contados desde la alineación de fachada. Las cornisas serán de rosas de ladrillo u hormigón.

— Los zócalos de fachada serán de piedra. Queda prohibido el empleo de azulejos.

— Los huecos de fachada estarán proporcionados según los esquemas tipológicos tradicionales y conservarán las proporciones alto, ancho y profundidad utilizados en la zona, para ello se fija una proporción de huecos de altura 1,20 veces la anchura. Quedan expresamente prohibidos los huecos apaisados.

— Quedan prohibidos en fachada los aparatos de refrigeración, extracción de humos, rótulos comerciales con salientes o colores no conformes con los tradicionales del entorno.

Apartado 6. Edificios objeto de protección.

Se remite al catálogo de edificios protegidos y niveles de protección. Serán de aplicación las disposiciones de protección total o parcial que

se establezcan para los edificios o partes de estos incluidos en el catálogo. Los proyectos de actuación sobre estos edificios deberán justificar dichas protecciones.

Artículo 22. Zona residencial ensanche.

Comprende la zona de ampliación del casco urbano y está formado básicamente por una trama regular de calles, con anchos apreciablemente uniformes y secciones medias a amplias.

Apartado 1. Ambito.

La zona de ensanche está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de calificación del suelo del plan.

Apartado 2. Configuración de la zona.

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

Apartado 3. Usos pormenorizados.

a) Uso dominante.

Residencial: Tanto unitario como múltiple. En el suelo con esta tipología que proviene del desarrollo del suelo urbanizable residencial con ordenación pormenorizada, queda prohibido el uso residencial en la planta baja, excepto en el supuesto que se garantice que la edificabilidad total de uso residencial de la edificación no supera a la correspondiente a las plantas altas con la profundidad máxima permitida por el planeamiento (18 m), manteniendo los otros parámetros urbanísticos.

b) Usos compatibles.

Terciario. Dotacional. Talleres artesanales.

c) Usos incompatibles.

Almacenes: En todas sus modalidades, salvo que el plan disponga otra cosa.

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

Apartado 4. Parámetros urbanísticos.

A corresponder a una ordenación de edificación según alineaciones de vial o entre medianeras, le son de aplicación las definiciones contenidas en el artículo 10.

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 o, en su defecto, las que se desprenden de los viales existentes.

b) Relativos a la parcela.

Parcela mínima edificable: Se define como solar edificable aquel que, además de lo previsto en el artículo 6 de la LRAU, reúna las siguientes condiciones:

— Superficie igual o superior a 100 m<sup>2</sup>.

— Longitud de fachada igual o superior a 6 m.

— Que se pueda inscribir en su interior un círculo de diámetro 6 m.

Quedan excluidas del cumplimiento de estas condiciones aquellas parcelas que, aun incumpléndolas, lindan con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del plan, que no se encuentren en situación de fuera de ordenación.

c) Relativos a la posición.

Profundidad edificable: Es la distancia que se acota para cada manzana en los planos de alineaciones. Se fija en 18 m para las plantas altas, pudiendo ocupar las plantas bajas toda la proyección de las manzanas.

d) Relativos al volumen y forma.

Número máximo de plantas: Es el que viene grafiado para cada frente de manzana en los planos de alturas. Para toda la zona se establece una altura máxima de tres plantas (planta baja más dos plantas altas).

Altura máxima reguladora: Se establece una altura máxima de 9,50 m, contados según se desprende del artículo 10, apartados 4, 5, 6. Las plantas dispondrán de una altura adecuada a lo que establecen las normas de habitabilidad, diseño y calidad de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana. La planta baja dispondrá de una altura libre mínima de 3 m y máxima de 4 m y no se permitirán altillos

o entreplantas. Las plantas bajas construidas en la zona delimitada interior a la profundidad máxima edificable dispondrán de una altura libre máxima de 4 m y, en los casos de solucionar la cubierta con cubiertas inclinadas, éstas dispondrán de una pendiente no mayor del 25 por ciento.

Construcciones sobre la altura máxima: Por encima de la altura máxima reguladora está prevista la ejecución de los elementos indicados en artículo 10.

Cubiertas: Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas. La pendiente máxima en cubiertas inclinadas será del 40 por ciento, pudiendo aprovechar el espacio bajo cubierta como trasteros, depósitos y similares, no quedando autorizado su uso como vivienda.

Sótanos: Se permiten los sótanos o semisótanos, los cuales se destinarán a garajes, almacenes y similares, no pudiendo utilizarse como vivienda.

Cuerpos volados: En las calles de sección menor o igual a 6 m sólo se permiten balcones abiertos (están prohibidos los miradores y cuerpos cerrados). En calles de sección mayor a 6 m se permiten los cuerpos volados cerrados (miradores), los cuales no podrán superar el 60 por ciento de la longitud máxima prevista para el voladizo. El vuelo máximo en función del ancho de calle será:

— Longitud máxima de vuelo:

|                          | Calle<br>< 6 m | 6 m ≤<br>calle < 8 m | 8 m ≤<br>calle < 10 m | 10 m ≤<br>calle |
|--------------------------|----------------|----------------------|-----------------------|-----------------|
| Longitud máxima de vuelo | 0,40 m         | 0,60 m               | 0,80 m                | 1 m             |

— Los voladizos se retirarán como mínimo 0,60 m desde las medianeras y quedarán dentro de un plano vertical que, arrancando del eje de la medianera, forme un ángulo de 45 ° con la fachada.

— No se permiten voladizos situados a una altura inferior de 3,50 m desde el punto de rasante.

Patios de luces y ventilación: Las dimensiones de los patios en función a su uso y tipo de dependencia al que sirven atenderán a las dimensiones que establecen las Normas de Habitabilidad, Diseño y Calidad de Viviendas en el Ambito de la Comunidad Valenciana. Los patios medianeros mancomunados reunirán las condiciones que se exigen a los patios anteriormente citados. Su autorización requerirá que la servidumbre sobre el solar colindante conste en escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad.

Apartado 5. 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. Las plazas de garaje dispondrán de las dimensiones mínimas, giros accesos y demás condiciones establecidas en las Normas de Habitabilidad, Diseño y Calidad de Viviendas en el Ambito de la Comunidad Valenciana.

Artículo 23. Zona residencial de baja densidad aislada.

Comprende la zona de ampliación del casco urbano, la cual, por sus características topográficas, periféricas y parcelarias, disponen de aptitudes adecuadas a la utilización como zona residencial de baja densidad con tipología de edificación de viviendas aisladas o pareadas.

Apartado 1. Ambito.

La zona residencial de baja densidad aislada está constituida por las áreas expresamente grafadas con esta identificación en los planos de calificación del suelo del plan.

Apartado 2. Configuración de la zona.

La zona residencial de baja densidad aislada se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque exento y el uso global residencial.

Apartado 3. Usos pormenorizados.

a) Uso dominante.

Residencial: Unitario y múltiple en el caso de viviendas pareadas.

b) Usos compatibles.

Terciario. Dotacional. Talleres artesanales.

c) Usos incompatibles.

Almacenes: En todas sus modalidades.

Industrial: En todas sus modalidades.

Apartado 4. Parámetros urbanísticos.

Al corresponder a una ordenación de edificación aislada, le son de aplicación las definiciones contenidas en el artículo 11.

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 o, en su defecto, las que se desprenden de los viarios existentes.

b) Relativos a la parcela.

Parcela mínima edificable: Se define como solar edificable aquel que, además de lo previsto en el artículo 6 de la LRAU, reúna las siguientes condiciones.

— Superficie igual o superior a 400 m<sup>2</sup>.

— Su forma permitirá la inscripción de un rectángulo de 10 × 15 m.

Quedan excluidas del cumplimiento de estas condiciones aquellas parcelas que, aun incumpléndolas, lindan con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del plan, que no se encuentren en situación de fuera de ordenación.

c) Relativos a la posición.

Distancia mínima a linde frontal: Es la distancia mínima que respecto al linde frontal de la parcela se establece en 3 m.

Distancia mínima al resto de lindes: Es la distancia mínima que respecto a los lindes de la parcela, salvo el linde frontal, se establece en 2 m.

Separación mínima entre edificaciones: Es la distancia mínima entre edificaciones que se establece en 4 m.

Las separaciones anteriores no podrán ser ocupadas por edificación ni por vuelos sobre ellas, si bien se autoriza su ocupación por piscinas y barbacoas siempre que no sobrepasen la altura de 1,20 m sobre rasante.

d) Relativos a la intensidad.

Coefficiente de edificabilidad neta: La edificabilidad máxima, expresada en metros cuadrados de techo por metros cuadrados de suelo, será de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, de los cuales 0,31 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> como máximo se destinarán a uso residencial vivienda y los restantes 0,19 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de usos no residenciales (garajes, almacenes, trasteros y análogos). A los efectos del cómputo del coeficiente de edificabilidad se contabilizan las superficies construidas cubiertas, tanto cerradas como abiertas. No se contabilizan los sótanos o semisótanos, las zonas cubiertas con pérgolas y las construcciones permitidas por encima de la altura máxima edificable. En el suelo de esta tipología procedente del suelo urbanizable, se garantizará en el proyecto para el que se solicita la licencia de obra, la limitación de 0,31 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> con destino al uso principal residencial, y el resto de la edificabilidad utilizada para los otros usos compatibles. Se permitirán actuaciones que, manteniendo los otros parámetros urbanísticos, se desglosen en parcelas independientes las edificabilidades permitidas para los usos residencial y compatibles.

Coefficiente de ocupación: Se podrá ocupar como máximo el 50 por ciento de la superficie de la parcela.

e) Relativos al volumen y forma.

Número máximo de plantas: Se establece en II plantas sobre el nivel de rasante.

Altura máxima reguladora: Se establece en 7 m.

Construcciones sobre la altura máxima: Por encima de la altura máxima reguladora está prevista la ejecución de los siguientes elementos:

— Cajas de escalera.

— Trasteros: Podrán disponerse a partir de los 3 m desde los bordes de la edificación propuesta o bien a línea de edificación siempre que quede integrada dentro de la cubierta con la pendiente máxima establecida. La altura libre máxima de trasteros será de 2,50 m. La superficie máxima del trastero se fija en 15 m<sup>2</sup> por cada unidad de vivienda.

— Instalaciones de audiovisuales, pararrayos, sala de máquinas de ascensores y similares.

Sótanos y semisótanos: Están permitidos tanto sótanos como semisótanos, no pudiendo destinar estos espacios a uso residencial.



Cubiertas: Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas. La pendiente máxima en cubiertas inclinadas será del 40 por ciento, pudiendo aprovechar el espacio bajo cubierta como trasteros con las limitaciones de estos. Igualmente podrán emplazarse depósitos y similares, no quedando autorizado su uso como vivienda.

Apartado 5. 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, el plan podrá reducir justificadamente esa dotación mínima.

Artículo 24. Zona residencial de baja densidad adosada.

Comprende la zona de ampliación del casco urbano, la cual, por sus características topográficas, periféricas y parcelarias, dispone de aptitudes adecuadas a la utilización como zona residencial de baja densidad con tipología de edificación de adosadas, pareadas o en fila.

Apartado 1. Ambito.

La zona residencial de baja densidad adosada está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de calificación del suelo del plan.

Apartado 2. Configuración de la zona.

La zona residencial de baja densidad adosada se configura por la integración del sistema de ordenación por alineación de calle (con separación a vial), la tipología edificatoria de bloque adosado y el uso global residencial.

Apartado 3. Usos pormenorizados.

a) Uso dominante.

Residencial: Tanto unitario como múltiple en viviendas pareadas o en fila.

b) Usos compatibles.

Terciario. Dotacional. Talleres artesanales.

c) Usos incompatibles.

Almacenes: En todas sus modalidades.

Industrial: En todas sus modalidades.

Apartado 4. Parámetros urbanísticos.

Al corresponder a una ordenación de edificación adosada, le son de aplicación las definiciones contenidas en el artículo 11.

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 o, en su defecto, las que se desprenden de los viarios existentes.

b) Relativos a la parcela.

Parcela mínima edificable: Se define como solar edificable aquel que, además de lo previsto en el artículo 6 de la LRAU, reúna las siguientes condiciones.

— Superficie igual o superior a 120 m<sup>2</sup>.

— Su forma permitirá la inscripción de un rectángulo de 6 x 15 m.

Quedan excluidas del cumplimiento de estas condiciones aquellas parcelas que, aun incumpléndolas, lindan con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del plan, que no se encuentren en situación de fuera de ordenación.

c) Relativos a la posición.

Distancia mínima a linde frontal: Es la distancia mínima que respecto al linde frontal de la parcela se establece en 3 m.

Distancia mínima al resto de lindes: No se establecen distancias al resto de lindes, pudiendo adosarse a las parcelas medianeras.

La separación a lindes no podrá ser ocupada por edificación ni por vuelos sobre ella, pérgolas o elementos análogos.

d) Relativos a la intensidad.

Coefficiente de edificabilidad neta: La edificabilidad máxima expresada en metros cuadrados de techo por metros cuadrados de suelo será de 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, desglosados en 0,85 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> destinados al uso principal residencial y los restantes 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> destinados a los usos compatibles. A los efectos del cómputo del coeficiente de edificabilidad se contabilizan las superficies construidas cubiertas, tanto cerradas como abiertas. No

se contabilizan los sótanos o semisótanos, las zonas cubiertas con pérgolas y las construcciones permitidas por encima de la altura máxima edificable. En el suelo de esta tipología procedente del suelo urbanizable, se garantizará en el proyecto para el que se solicita la licencia de obra, la limitación de 0,85 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> con destino al uso principal residencial, y el resto de la edificabilidad utilizada para los otros usos compatibles. Se permitirán actuaciones que, manteniendo los otros parámetros urbanísticos, se desglosen en parcelas independientes las edificabilidades permitidas para los usos residencial y compatibles.

Coefficiente de ocupación: Se podrá ocupar como máximo el 80 por ciento de la superficie de la parcela.

e) Relativos al volumen y forma.

Número máximo de plantas: Es el que viene grafiado para cada manzana en los planos de alturas y que se establece en II plantas sobre el nivel de rasante.

Altura máxima reguladora: Se establece en 7 m.

Construcciones sobre la altura máxima: Por encima de la altura máxima reguladora está prevista la ejecución de los siguientes elementos:

— Cajas de escalera: Podrán disponerse a partir de los 3 m desde línea de separación al linde frontal o bien a esta línea siempre que quede integrada dentro de la cubierta con la pendiente máxima establecida.

— Trasteros: Podrán disponerse a partir de los 3 m desde línea de separación a lindes o bien a esta línea siempre que quede integrada dentro de la cubierta con la pendiente máxima establecida. La altura libre máxima de trasteros será de 2,50 m. La superficie máxima del trastero se fija en 15 m<sup>2</sup> por cada unidad de vivienda.

— Instalaciones de audiovisuales, pararrayos, sala de máquinas de ascensores y similares.

Sótanos y semisótanos: Están permitidos tanto sótanos como semisótanos, no pudiendo destinar estos espacios a uso residencial.

Cubiertas: Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas. La pendiente máxima en cubiertas inclinadas será del 40 por ciento, pudiendo aprovechar el espacio bajo cubierta como trasteros con las limitaciones de éstos. Igualmente podrán emplazarse depósitos y similares, no quedando autorizado su uso como vivienda.

Apartado 5. 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, el plan podrá reducir justificadamente esa dotación mínima.

Artículo 25. Zona almacenes comercial y terciario.

Apartado 1. Ambito.

La zona almacenes, comercial y terciario está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de calificación del suelo del plan. Lo constituyen principalmente las zonas con implantación de estos usos y que por su emplazamiento dentro de la trama urbana permiten su coexistencia tanto en zonificaciones de carácter residencial, como industrial.

Apartado 2. Configuración de la zona.

La zona almacenes, comercial y terciaria se configura por la integración del sistema de ordenación por alineación de calle, la tipología edificatoria de manzana compacta y el uso global almacenes, comercial y terciario.

Apartado 3. Usos pormenorizados.

a) Uso dominante.

Almacenes, comercial y terciario: El uso predominante es el de almacenes, talleres, comercios, bares, restaurantes y similares con sus oficinas anexas. Son de aplicación las definiciones de usos del artículo 15 y los límites de funcionamiento de las actividades del artículo 16.

b) Usos compatibles.

Residencial: Se permite la disposición de una vivienda destinada a la vigilancia del uso dominante, o residencia del mismo propietario que la actividad principal. Dicha vivienda deberá estar debidamente justificada mediante la vinculación al propio edificio principal.

Almacenes-pequeña industria.

c) Usos incompatibles.

Industrial: En todas sus modalidades.

Apartado 4. 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 o, en su defecto, las que se desprenden de los viarios existentes.

b) Relativos a la parcela.

Parcela mínima edificable: Se define como solar edificable aquel que, además de lo previsto en el artículo 6 de la LRAU, reúna las siguientes condiciones.

— Superficie igual o superior a 200 m<sup>2</sup>.

— Longitud de fachada igual o superior a 10 m.

— Que se pueda inscribir en su interior un círculo de diámetro 10 m.

Quedan excluidas del cumplimiento de estas condiciones aquellas parcelas que, aun incumpléndolas, lindan con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del plan, que no se encuentren en situación de fuera de ordenación.

c) Relativos a la intensidad.

Coefficiente de edificabilidad neta: La edificabilidad máxima será de 1,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s. En el cómputo de dicha edificación se incluye la superficie ocupada de todos los elementos, incluso las zonas destinadas a usos de oficinas o vivienda vinculada al uso principal.

Coefficiente de ocupación: Se establece una ocupación máxima del ciento por ciento de la parcela.

d) Relativos al volumen y forma.

Número máximo de plantas: La altura máxima de la edificación será de 9,50 m sin limitación del número de plantas o entreplantas de uso comercial o terciario. El número de plantas edificables para uso de oficinas o vivienda vinculada a la empresa será de 2 plantas.

Altura máxima reguladora: Se establece una altura máxima de 9,50 m, contados según se desprende del artículo 10, apartados 4, 5, 6. Las plantas dispondrán de una altura adecuada a lo que establecen las Normas de Habitabilidad, Diseño y Calidad de Viviendas en el Ambito de la Comunidad Valenciana.

Cuerpos volados: No están permitidos los vuelos sobre la línea de fachada.

Apartado 5. Otras condiciones.

La altura máxima total puede superarse por los elementos singulares de las instalaciones de la industria: Chimeneas, silos, etc.

Dotación de aparcamientos: La dotación mínima de aparcamientos será la establecida en el artículo 15.1 del anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana; en suelo urbano.

Artículo 26. Zona industrial en manzana cerrada.

Apartado 1. Ambito.

La zona industrial en manzana está constituida por las áreas expresamente grafadas con esta identificación en los planos de calificación del suelo del plan. Lo constituyen principalmente las zonas industriales consolidadas así como las inmediatas que completan la trama urbana.

Apartado 2. Configuración de la zona.

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

Apartado 3. Usos pormenorizados.

a) Uso dominante.

Industrial: El uso predominante es el industrial, almacenes, talleres y fábricas con sus oficinas anexas. Son de aplicación las definiciones de usos del artículo 15 y los límites de funcionamiento de las actividades del artículo 16.

b) Usos compatibles.

Terciario: Se autorizan con los comercios, bares, restaurantes, discotecas y similares.

c) Usos incompatibles.

Residencial: En todas sus modalidades. Excepcionalmente se permite la disposición de una vivienda destinada al uso de la vigilancia de la industria, dicha vivienda deberá estar debidamente justificada mediante la vinculación al propio edificio industrial.

Apartado 4. 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 o, en su defecto, las que se desprenden de los viarios existentes.

b) Relativos a la parcela.

Parcela mínima edificable: Se define como solar edificable aquel que, además de lo previsto en el artículo 6 de la LRAU, reúna las siguientes condiciones.

— Superficie igual o superior a 300 m<sup>2</sup>.

— Longitud de fachada igual o superior a 10 m.

— Que se pueda inscribir en su interior un círculo de diámetro 10 m.

Quedan excluidas del cumplimiento de estas condiciones aquellas parcelas que, aun incumpléndolas, lindan con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del plan, que no se encuentren en situación de fuera de ordenación.

c) Relativos al volumen y forma.

Altura máxima reguladora: La altura máxima de la edificación será de 10 m sin limitación del número de plantas o entreplantas de uso industrial. El número de plantas edificables para uso de oficinas o vivienda vinculada a la empresa será de 2 plantas, siempre que no se supere el 30 por ciento de la superficie del solar.

Altura máxima total: Se establece una altura máxima de cumbre de 14 m.

Cuerpos volados: No están permitidos los vuelos sobre la línea de fachada. Se permiten los vuelos en las zonas retranqueadas, sin más limitación que la prohibición de sobrepasar la alineación de fachada.

Apartado 5. Otras condiciones.

La altura máxima total puede superarse por los elementos singulares de las instalaciones de la industria: Chimeneas, silos, etc.

Dotación de aparcamientos: La dotación mínima de aparcamientos será la establecida en el artículo 15.1 del anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana; en suelo urbano.

Artículo 27. Dotaciones comunitarias.

1. Comprende las zonas destinadas a dotaciones comunitarias de suelo urbano, de propiedad pública o privada y que requieren la ordenación normativa de las construcciones.

2. Las dotaciones integradas en la trama urbana consolidada se ajustarán a la normativa de la zona, (con la posibilidad de ajustar los parámetros necesarios para el uso al que se destine), con la excepción de las dotaciones existentes en la actualidad, en las que la normativa aplicable se determina por las condiciones de la edificación existente.

3. Las dotaciones no incluidas en el apartado anterior se ajustarán, en todo caso, a la legislación específica, con los parámetros necesarios para el uso al que se destine, respetando en lo posible los valores ambientales y paisajísticos con el fin de no afectar a las edificaciones circundantes.

4. Las dotaciones de zonas verdes y red viaria deberán dedicarse al uso previsto en el plan mientras dicho plan no se modifique.

5. El resto de usos dotacionales podrán sustituirse por otro uso dotacional público siguiendo lo establecido en el apartado 58.4.B de la LRAU.

Artículo 28. Suelo urbano.

1. Con arreglo a lo dispuesto en los artículos 8 y 9 de la LRAU y sin perjuicio de lo establecido en la disposición transitoria tercera de la misma, constituyen el suelo urbano los terrenos así clasificados por el plan cuyo desarrollo urbanístico se realiza preferentemente mediante actuaciones aisladas.

2. Con arreglo a lo dispuesto en la LS 98, dentro del suelo urbano delimitado se distinguen dos situaciones diferentes:

- Suelo urbano consolidado por la urbanización.
- Suelo urbano que carece de urbanización consolidada y que se incluye en unidades de ejecución a efectos de su gestión.

El régimen de derechos y deberes de los propietarios será el que se establece en los artículos 13 y 14 de la LS 98.

3. De acuerdo con el artículo 62.2 de la LRAU, se dispone que la delimitación de áreas de reparto en suelo urbano se presume implícitamente efectuada, por aplicación directa de las siguientes reglas:

- Se entenderá que integra un Área de Reparto cada solar o, en su caso, cada parcela de destino privado, junto con el suelo dotacional colindante que le confiere la condición de solar o que sea preciso para dotarle de ella mediante su urbanización.

Cuando la urbanización a que se refiere el párrafo anterior fuera común a varios solares o parcelas, la superficie de suelo dotacional colindante requerida para entender delimitada el Área de Reparto será la que, siendo más próxima a dichos solares o parcelas, les corresponda a cada uno de ellos o ellas, en proporción a su respectivo aprovechamiento objetivo.

- Los terrenos con destino dotacional público no comprendidos en el apartado anterior podrán ser objeto de transferencia de aprovechamiento urbanístico o de reparcelación en los términos establecidos por la LRAU, a cuyo efecto se considerarán como una única Área de Reparto cuyo aprovechamiento tipo será el establecido en el artículo 62.1 (último párrafo) del texto refundido aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 30 de junio (0,63 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> del uso predominante, que corresponde al residencial unifamiliar adosado, siendo vigentes los coeficientes de homogeneización, en el supuesto de asignación de otros usos).

Artículo 29. Suelo no urbanizable protegido.

Se clasifican como suelo no urbanizable protegido los terrenos así clasificados por el plan por concurrir las circunstancias de protección de la normativa sectorial, por ser incompatible su transformación con las determinaciones de la legislación sectorial o planes de ordenación territorial, en atención a valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales, culturales, de riesgos naturales o en función de limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público. Se incluyen las siguientes protecciones:

- Suelo de protección inundable-cauces.
- Suelo de protección de la red viaria.
- Suelo de protección de la red del ferrocarril.
- Suelo de protección de redes eléctricas.
- Suelo de protección vías pecuarias y caminos públicos.

Apartado 1. Suelo de protección inundable-cauces.

- Comprende las áreas grafiadas en los planos de este expediente y se protegen como protección de cauces públicos.
- Es de aplicación lo dispuesto en la Ley 25/1998, de 2 de agosto, de Aguas; el Real Decreto 1.849/1986, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.
- Las áreas de protección inundables y de cauces, dadas sus características especiales, no podrán ser edificadas, siendo tan sólo utilizables, en su caso, en función de los usos agrícolas. Se prohíbe expresamente su utilización como vertederos incontrolados.
- Los terrenos, incluidos en áreas de protección de cauces públicos colindantes con áreas clasificadas como suelo urbanizable, quedarán incluidos en los respectivos sectores delimitados, zonificándose en los planes parciales correspondientes como zonas verdes o espacios libres compatibles con el destino de protección de cauces que les otorgan las normas.
- De acuerdo con el 68 y 69 de la Ley de Ordenación del Territorio de la C. V. se establece como suelo protección medio natural cauces hasta 20 m, contados desde la arista exterior del cauce, así como las zonas incluidas como inundables en la cartografía temática de la COPUT, y que se recogen y reproducen en el plan general.

Apartado 2. Suelo de protección de la red viaria.

- Se trata de franjas paralelas a las márgenes de las principales vías de comunicación, en las que solamente se permitirán los usos fijados

por las vigentes Ley de Carreteras estatal y de la Comunidad Valenciana para las zonas de servidumbre fijadas en la misma. Será de aplicación la Ley 25/1988, de 29 de julio, sobre carreteras y el reglamento de carreteras, aprobado por el Real Decreto 1.073/1977, de 8 de febrero, así como la Ley 6/1991, de Carreteras de la Comunidad Valenciana.

2. Las condiciones que regulan las limitaciones a los usos y propiedades en las zonas contiguas a carreteras se regirán por su legislación específica.

3. Los sectores que se delimiten lindantes con las zonas de protección referidas podrán incluir las áreas de servidumbre y afección definidas en la Ley de Carreteras con las siguientes limitaciones en su calificación:

- La zona de servidumbre se destinará obligatoriamente a zona de reserva de carreteras.
- La zona de afección comprendida entre la zona de servidumbre y la línea de edificación se podrá calificar como espacios libres o parcelas privadas que no implique edificación.
- La zona de afección comprendida entre la línea de edificación y el límite de la zona de afección se podrá calificar libremente con sujeción a este plan general.

Apartado 3. Suelo de protección de la red de ferrocarril.

1. Se trata de franjas paralelas a las márgenes de las redes del ferrocarril en las que solamente se permitirán los usos fijados por la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres y el Real Decreto 1.211/1990, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la LOTT.

2. Las condiciones que regulan las limitaciones a los usos y propiedades en las zonas contiguas a carreteras se regirán por su legislación específica.

3. De acuerdo con la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres y el Real Decreto 1.211/1990, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres, se disponen las franjas de protección siguientes:

| Zona                  | Suelo urbano<br>(artículo 282) | Suelo no urbanizable<br>(artículos 280-281) |
|-----------------------|--------------------------------|---|
| Dominio público ..... | 5 m                            | 8 m   |
| Servidumbre .....     | 8 m                            | 20 m  |
| Afección .....        | 25 m                           | 50 m  |

Se excluye la zona ocupada por una vía muerta, que servía para la carga-descarga de mercancías de la fábrica de vidrio Vibesal, y que está en desuso desde hace muchos años, puesto que se pretende la reutilización del suelo como viaria para poder enlazar mediante variante las carreteras CV-612 (antes VP-1021) y CV-611 (antes VP-1022).

Si se planteara desarrollar una terminal de mercancías, se podría desarrollar en la zona colindante al suelo clasificado como suelo urbanizable de uso industrial, con mayor accesibilidad, extensión y servicio para el transporte de mercancías.

Esta posibilidad quedaría a expensas de los intereses comerciales de Renfe, como titular de la vía de ferrocarril y de su explotación.

Apartado 4. Suelo de protección de redes eléctricas.

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

De acuerdo con lo dispuesto en los artículos 32 y 35 del Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión, aprobado por Decreto 3.151/1968, de 28 de noviembre, del Ministerio de Industria, y con objeto de reducir la probabilidad de accidentes, la distancia mínima que deberá existir en las condiciones más desfavorables entre la proyección horizontal de los conductores de la línea eléctrica y los edificios que se pretendan construir, será:  $3,3 + U/100$  m, con un mínimo de 5 m (siendo U la tensión nominal de la línea expresada en voltios).

La distancia mínima entre árboles o masa de arbolado y la proyección horizontal de líneas eléctricas será:  $1,5 + U/150$  m, con un mínimo de 3 m (siendo U la tensión nominal de la línea expresada en voltios).

En las bandas definidas a cada lado de la línea por la anchura que resulte de aplicar las fórmulas anteriores no podrán construirse edificios, instalaciones industriales ni plantación de árboles.

La servidumbre de paso por líneas de alta tensión existentes o de futura implantación, independientemente de la indemnización que en derecho le corresponde, no impedirá al dueño del predio sirviente cercarlo o, en su caso, edificar o plantar en áreas no afectadas por la servidumbre.

Apartado 5. Suelo de protección de vías pecuarias y caminos públicos.

Se trata de la protección de las vías pecuarias de acuerdo con la legislación sectorial de aplicación. Tienen la clasificación de suelo no urbanizable de especial protección en toda su anchura y trazado.

Las vías pecuarias son bienes de dominio público, que no son susceptibles de prescripción o enajenación, ni podrán alegarse para su expropiación el tiempo transcurrido desde su ocupación, ni legitimarse usurpaciones de que hayan sido objeto.

La creación, clasificación, deslinde y amojonamiento, así como la reivindicación de las mismas y cuantas variaciones, desviaciones, permutas, modificaciones por obras de interés general, ocupaciones temporales y enajenamientos que hayan de realizarse serán competencia de la Conselleria de Agricultura y Pesca, ajustándose en todo caso a la Ley 3/95, de 23 de marzo, sobre Vías Pecuarias, y el reglamento de aplicación de la Ley de Vías Pecuarias, Real Decreto 2.876/1978, de 3 de noviembre.

En las vías pecuarias no podrán levantarse vallas ni edificaciones, ni alterar el uso del suelo en toda su anchura.

Referente a los caminos públicos se les aplicará el grado de protección similar a las vías pecuarias que requieran por su propia naturaleza. Se respetará el ancho actual existente en su trazado y no podrá ser menor de las anchuras indicadas en la relación adjunta.

|   |                     |
|---|---------------------|
| • Camí Pas Forcall .....                | 4 m                 |
| • Camí Creueta .....                    | 3 m                 |
| • Camí Solana .....                     | 3 m                 |
| • Camí Coma .....                       | 3 m                 |
| • Camí Del Riu .....                    | 3 m                 |
| • Camí Les Fonts .....                  | 4 m                 |
| • Camí Serreta .....                    | 3 m                 |
| • Camí Pinaret .....                    | 3 m                 |
| • Colada del Camí de Benigánim .....    | 10 m (vía pecuaria) |
| • Colada del Camí del Corral Vell ..... | 9 m (Azagador)      |
| • Resto de caminos públicos .....       | 6 m                 |

Se establecen dos franjas de protección de la circulación por los caminos públicos y vías pecuarias, con un ancho de 1,50 metros desde el borde del ancho legal del camino en el que se prohíben las construcciones y cerramientos permanentes, permitiéndose la utilización agrícola y los cierres mediante vegetación. Los cerramientos permanentes, retirados la distancia mínima expuesta de 1,50 metros, se practicarán con vallas o cercos cuya altura máxima no sobrepasará los 3,50 m medidos desde la rasante del terreno. La valla se adecuará en todo caso al entorno en que se sitúe.

Artículo 30. Suelo no urbanizable de especial protección preservado por el propio plan.

Se clasifican como suelo no urbanizable de especial protección preservado por el propio plan los terrenos así clasificados por el plan por sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales, culturales agrícolas, forestales, ganaderos, de riesgos naturales o por sus riquezas naturales.

Se incluyen las siguientes protecciones:

- Suelo de especial protección arqueológico-cultural.
- Suelo de especial protección edificaciones y elementos rurales.
- Suelo de especial protección de captaciones de aguas.
- Suelo de especial protección agrícola.
- Suelo de especial protección forestal-paisajística.

Apartado 1. Suelo de especial protección arqueológico-cultural.

Se remite al catálogo en lo referente a la relación de zonas calificadas con esta protección.

1. Queda totalmente prohibida la construcción y transformación sin las correspondientes autorizaciones municipales.

2. Sin perjuicio de la aplicación, en su caso, de la protección del área en que encuentre emplazado el espacio arqueológico, para realizar cualquier construcción o transformación se estará a lo dispuesto por la legislación sectorial de patrimonio vigente.

Apartado 2. Suelo de especial protección de edificaciones y elementos rurales.

Se remite al catálogo en lo referente a la relación de zonas calificadas con esta protección.

1. Se mantienen las titularidades, públicas o privadas, de las edificaciones relacionadas en el catálogo y de sus entornos. Se establece el deber de los propietarios de las mismas de mantenerlas en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, así como de fomentar los usos y actividades agrícolas y rurales tradicionales. Se prohíben los usos y la ejecución de obras disonantes con el medio y se potenciarán las obras de conservación, consolidación y restauración, que serán sufragadas por los particulares o por la Administración, según proceda en derecho, aplicando, en la medida de lo posible, una política de ayudas públicas para la conservación y rehabilitación del patrimonio arquitectónico y de su entorno.

2. Se prohíben las transformaciones y construcciones en un radio de 100 metros desde cualquier punto de la edificación o elemento rural protegido, que pudiera producir distorsión del bien o espacio catalogado a proteger.

Apartado 3. Suelo de especial protección de captaciones de aguas.

Componen estos suelos los terrenos afectados por los perímetros de protección a las captaciones de abastecimiento urbano y las redes y depósitos de distribución de agua.

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

- Actividades ganaderas.
- Actividades industriales calificadas como nocivas y/o peligrosas y/o insalubres.
- Vertederos e instalaciones de almacenaje o tratamiento de residuos.
- Instalaciones de depuración de aguas residuales.
- Viviendas.
- Labores mineras.
- Actividades agrarias.

Apartado 4. Suelo de especial protección agrícola.

Usos permitidos:

1. Actividad agrícola.
2. Instalaciones precisas para la explotación agrícola (invernaderos, viveros, acequias para riego, pozos de captación de agua, etc.), en los términos que señala el artículo 12 de la Ley del Suelo no Urbanizable de la Generalitat Valenciana. Los invernaderos y viveros se definen como construcciones no permanentes, de estructura liviana, capaz de soportar un máximo de 6 kg/m<sup>2</sup> como peso de cubierta, con placas de cubierta de tipo plástico y traslúcidas, quedando expresamente prohibida la cubierta de fibrocemento y metálicas. Estos invernaderos podrán ocupar hasta el 60 por ciento de la superficie de la parcela.

3. Almacenes vinculados a explotación agrícola (caseta de aperos), que reúnan los requisitos y características siguientes:

- Parcela mínima: 2.000 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 25 m<sup>2</sup>.
- Edificación máxima: 25 m<sup>2</sup> construidos.
- Número de plantas máximo: 1.
- Altura máxima de cumbre: 3 m.
- Distancia mínima a lindes de propiedad: 5 m.
- Distancia mínima a caminos rurales: 5 m.
- Características constructivas de la edificación:

a) Se permite la construcción de la edificación sobre una plataforma que se quede a una cota máxima sobre rasante natural del terreno de 40 cm y que sus dimensiones excedan un máximo de 1 m respecto de la planta de la edificación.

b) Se prohíbe la construcción de porches y de todo tipo de avances, aunque estén totalmente abiertos, que amplíen la dimensión de la edificación.

- c) Se prohíbe la compartimentación interior de la edificación.  
 d) Las ventanas tendrán una dimensión máxima de 30 x 30 cm, pudiendo agruparse varias de ellas en horizontal. Dichas ventanas se situarán en la parte alta de los paramentos de la edificación.  
 e) El acabado de dichos paramentos será enfoscado y pintado con colores ocres.

4. Almacenes vinculados a explotación agrícola, que reúnan los requisitos y características siguientes:

- Parcela mínima: 30.000 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 2 por ciento de la finca.
- Edificabilidad máxima: 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Número de plantas máximo: 1.
- Altura máxima de cumbrera: 7 m.
- Distancia mínima a lindes de propiedad: 15 m.
- Distancia mínima a caminos rurales: 15 m.
- Distancia mínima a casco urbano: 1.000 m.
- Características constructivas de la edificación:

- a) Se permite la construcción de la edificación sobre una plataforma que se quede a una cota máxima sobre rasante natural del terreno de 40 cm y que sus dimensiones excedan un máximo de 1 m respecto de la planta de la edificación.  
 b) Las ventanas tendrán una dimensión máxima de 30 x 30 cm, pudiendo agruparse varias de ellas en horizontal. Dichas ventanas se situarán en la parte alta de los paramentos de la edificación.  
 c) El acabado de dichos paramentos será enfoscado y pintado con colores ocres.

5. Obras públicas e instalaciones vinculadas a los servicios públicos.

6. Vivienda aislada y unifamiliar, a que se refiere el artículo 10 de la Ley del Suelo no Urbanizable de la Generalitat Valenciana, que reúne las condiciones establecidas en esta ley y que además deberá cumplir las siguientes normas:

- Parcela mínima: 20.000 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima de parcela: 1 por ciento de superficie.
- Coeficiente de edificabilidad máxima: 0,01 m<sup>2</sup> Constr./m<sup>2</sup> suelo.
- Número de plantas máximo: II.
- Altura máxima de cumbrera: 7 m.
- Distancia a lindes de propiedad: 15 m.
- Distancia a caminos rurales: 15 m.
- En un radio de ochenta metros (100 m) no debe existir vivienda alguna edificada, autorizada o en trámite de autorización.

Usos prohibidos:

1. Actividad ganadera.
2. Actividad forestal.
3. Actividad cinegética.
4. Explotación de canteras o extracción de áridos o tierras, a que se refiere el artículo 13 de la Ley del Suelo no Urbanizable de la Generalitat Valenciana.
5. Actividades de servicios vinculadas funcionalmente a las carreteras, incluso estaciones de suministro de carburantes, a que se refiere el artículo 4 de la Ley del Suelo no Urbanizable de la Generalitat Valenciana.
6. Actividades mineras y extractivas, a que se refiere el artículo 17 de la Ley del Suelo no Urbanizable de la Generalitat Valenciana.
7. Actividades industriales y productivas, a que se refiere el artículo 18 de la Ley del Suelo no Urbanizable de la Generalitat Valenciana.
8. Actividades turísticas, deportivas, recreativas de ocio y esparcimiento y terciadas, a que se refiere el artículo 19 de la Ley del Suelo no Urbanizable de la Generalitat Valenciana.
9. Actividades terciarias e industriales de especial importancia, a que se refiere el artículo 20 de la Ley del Suelo no Urbanizable de la Generalitat Valenciana.

Apartado 5. Suelo de especial protección forestal-paisajística.

Usos permitidos:

Se permite exclusivamente la explotación forestal compatible con la conservación del paisaje, garantizado mediante un programa de

explotación-reforestación, así como los elementos necesarios para su conservación: Pistas forestales, cortafuegos, etc.

Usos prohibidos:

Todos los restantes.

Artículo 31. Suelo no Urbanizable Común.

Apartado 1. Clasificación.

Se clasifican como suelo no urbanizable común los terrenos así clasificados por el plan por cuanto se considera inadecuado para un desarrollo urbano inmediato según el modelo diseñado por el propio plan, sin perjuicio de su incorporación futura al proceso urbano de forma justificada. En este sentido, cabe diferenciar dos zonas:

1. La unidad morfológica homogénea ubicada al norte del casco urbano de la población, en el que la alta densidad de edificación residencial aislada propugna la actuación mediante un plan especial a tenor del artículo 2 de la Ley 2/97, de modificación de la Ley 4/92, del Suelo no Urbanizable, o, en su caso, y en las zonas en las que la excesiva parcelación producida haga incompatible la legalización a través del plan especial, la incorporación al proceso de urbanización a través de planes parciales de uso residencial. En esta zona se prohíbe cualquier actuación excepto las de vivienda aislada y familiar a que se refiere el artículo 10 de la Ley del Suelo no Urbanizable de la Generalitat Valenciana, debiendo garantizar la depuración completa de las aguas residuales.

2. El suelo no urbanizable común ubicado en el sur del casco urbano de la población, colindante con el vial de la red primaria que estructura los accesos al polígono industrial (U. E.-29), y al oeste de la carretera de La Pobla del Duc, en las que se reserva para el futuro crecimiento del suelo con uso industrial, de acuerdo con las directrices del plan general. En esta zona se prohíbe cualquier actuación que suponga una edificación o construcción permanente.

Apartado 2. Régimen de usos.

Usos permitidos:

1. Actividad agrícola.
2. Instalaciones precisas para la explotación agrícola (invernaderos, viveros, acequias para riego, pozos de captación de agua, etc.), en los términos que señala el artículo 12 de la Ley del Suelo no Urbanizable de la Generalitat Valenciana. Los invernaderos y viveros se definen como construcciones no permanentes, de estructura liviana, capaz de soportar un máximo de 6 kg/m<sup>2</sup> como peso de cubierta, con placas de cubierta de tipo plástico y traslúcidas, quedando expresamente prohibida la cubierta de fibrocemento y metálicas.
3. Almacenes vinculados a explotación agrícola (caseta de aperos), que reúnan los requisitos y características siguientes:

- Parcela mínima: 2.000 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 25 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad máxima: 25 m<sup>2</sup> construibles.
- Número de plantas máximo: 1.
- Altura máxima de cumbrera: 3 m.
- Distancia mínima a lindes de propiedad: 5 m.
- Distancia mínima a caminos rurales: 5 m.
- Características constructivas de la edificación:

- a) Se permite la construcción de la edificación sobre una plataforma que se quede a una cota máxima sobre rasante natural del terreno de 40 cm y que sus dimensiones excedan un máximo de 1 m respecto de la planta de la edificación.  
 b) Se prohíbe la construcción de porches y de todo tipo de avances aunque estén totalmente abiertos, que amplíen la dimensión de la edificación.  
 c) Se prohíbe la compartimentación interior de la edificación.  
 d) Las ventanas tendrán una dimensión máxima de 30 x 30 cm, pudiendo agruparse en horizontal. Dichas ventanas se situarán en la parte alta de los paramentos de la edificación.  
 e) El acabado de dichos paramentos será enfoscado y pintado con colores ocres.

4. Obras públicas e instalaciones vinculadas a los servicios públicos.  
 5. Vivienda aislada y familiar, a que se refiere el artículo 10 de la Ley del Suelo no Urbanizable de la Generalitat Valenciana, que reúne las condiciones y requisitos siguientes:

- Parcela mínima: 10.000 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima de parcela: 2 por ciento de superficie.
- Coeficiente de edificabilidad máxima: 0,02 m<sup>2</sup> Constr./m<sup>2</sup> suelo.
- Número de plantas máximo: II.
- Altura máxima de cumbre: 7 m.
- Distancia a lindes de propiedad: 15 m.
- Distancia a caminos rurales: 15 m.
- En un radio de sesenta metros (60 m) no debe existir vivienda alguna edificada, autorizada o en trámite de autorización.

6. Actividades de servidos vinculadas funcionalmente a las carreteras, incluidas las estaciones de suministro de carburantes, en los términos que señala el artículo 14 de la Ley del Suelo no Urbanizable de la Generalitat Valenciana.

7. Actividades turísticas, deportivas, recreativas, de ocio y esparcimiento y terciarias, en los términos que señala el artículo 19 de la Ley del Suelo no Urbanizable de la Generalitat Valenciana.

9. Actividades terciarias de especial importancia, en los términos que señala el artículo 20 de la Ley del Suelo no Urbanizable de la Generalitat Valenciana.

Usos prohibidos:

1. Actividad ganadera, excepto en la Partida de Torrella, con las condiciones que se establezcan en su autorización conforme a la Ley del Suelo no Urbanizable de la Generalitat Valenciana.
2. Actividad forestal.
3. Actividad cinegética.
4. Explotación de canteras o extracción de áridos o tierras, a que se refiere el artículo 13 de la Ley del Suelo no Urbanizable de la Generalitat Valenciana, salvo que dispongan de la correspondiente evaluación del impacto ambiental, y quede plenamente garantizada la reposición del perfil natural del terreno.
5. Actividades mineras y extractivas, a que se refiere el artículo 17 de la Ley de Suelo no Urbanizable de la Generalitat Valenciana, salvo que dispongan de la correspondiente evaluación del impacto ambiental y quede plenamente garantizada la reposición del perfil natural del terreno.
6. Actividades industriales y productivas, en los términos que señala el artículo 18 de la Ley del Suelo no Urbanizable de la Generalitat Valenciana.
7. Actividades industriales de especial importancia, a que se refiere el artículo 20 de la Ley del Suelo no Urbanizable de la Generalitat Valenciana,

Artículo 32. Suelo urbanizable.

1. Con arreglo a lo dispuesto en los artículos 8 y 9 de la LRAU, constituyen el suelo urbanizable los terrenos así clasificados por el plan cuyo desarrollo urbanístico se realiza mediante actuaciones integradas. Comprende las áreas de suelo no incluido en las clases de suelo urbano y no urbanizable. Se subdivide en las categorías siguientes:

- a) El suelo urbanizable con ordenación pormenorizada comprende los terrenos para los que el plan ha delimitado sus ámbitos y unidades de ejecución y establecido las condiciones para su desarrollo así como su ordenación pormenorizada.
- b) El suelo urbanizable sectorizado comprende los terrenos para los que el plan ha delimitado sus ámbitos y establecido las condiciones para su desarrollo.
- c) El suelo urbanizable no sectorizado comprende los terrenos no incluidos en las categorías anteriores.

2. El desarrollo del suelo urbanizable quedará supeditado a la aceptación del órgano gestor de la estación depuradora de aguas residuales de la admisión para tratamiento del incremento de volúmenes de cada uno de los sectores, debiéndose diseñar todas las redes de saneamiento nuevas como separativas.

3. Caso de que no fuera posible el tratamiento en las actuales instalaciones, deberá dotarse a cada uno de los sectores de su propio sistema de depuración.

Artículo 33. Áreas de reparto en suelo urbanizable.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 62.2 de la LRAU, en relación con los artículos 33.3 y 18 de la misma se delimitan áreas de reparto a las que se adscriben elementos de la red primaria en la proporción adecuada de forma que todas las áreas de reparto tengan un aprovechamiento tipo similar.

A tales efectos y según lo previsto en el artículo 65 de la LRAU se fijan coeficientes de ponderación correctores de la edificabilidad que compensan las diferencias de rentabilidad de los distintos aprovechamientos.

El plan agrupa los usos y tipologías a efectos del coeficiente corrector, en los siguientes:

- a) Residencial intensiva ensanche: Edificabilidad neta 2,61 m<sup>2</sup> t/m<sup>2</sup> s.
- b) Residencial baja densidad adosada: Edificabil. neta 1,20 m<sup>2</sup> t/m<sup>2</sup> s.
- c) Residencial baja densidad aislada: Edificabil. neta 0,50 m<sup>2</sup> t/m<sup>2</sup> s.
- d) Almacenes comercial terciario: Edificabilidad neta 1,30 m<sup>2</sup> t/m<sup>2</sup> s.
- e) Industrial manzana cerrada: Edificabilidad neta 1,30 m<sup>2</sup> t/m<sup>2</sup> s.

A cada uno de estos usos y topologías asigna un coeficiente corrector de homogeneización de los diferentes aprovechamientos:

| Tipo | Uso dominante                  | Precio solar | Edific. neta solar | % cesión | % solares | % viales | Coste viales | Precio m <sup>2</sup> suelo inicial | Reparto m <sup>2</sup> Edific. | Coef. Homog. C |
|------|--------------------------------|--------------|--------------------|----------|-----------|----------|--------------|-------------------------------------|--------------------------------|----------------|
| A    | Residencial aislada            | 22.000       | 0,50               | 40,073 % | 59,927 %  | 31,954 % | 3.834,54     | 9.349,47                            | 31.202,70                      | 1,993          |
| B    | Residencial adosada            | 25.600       | 1,20               | 46,978 % | 53,022 %  | 30,103 % | 3.612,36     | 9.961,16                            | 15.655,83                      | 1,000          |
| C    | Residencial intensiva MC       | 33.000       | 2,61               | 52,032 % | 47,968 %  | 28,389 % | 3.406,66     | 12.422,85                           | 9.940,58                       | 0,635          |
| D    | Industrial-almacenes-terciario | 22.700       | 1,30               | 40,000 % | 60,000 %  | 29,885 % | 3.586,25     | 10.033,75                           | 12.863,78                      | 0,822          |

Para cada Area de Reparto se establece la superficie del sector o unidad de ejecución, superficie de red primaria adscrita, edificabilidad, coeficiente corrector, aprovechamiento (edificabilidad corregida por coeficiente), aprovechamiento tipo del sector o unidad de ejecución y aprovechamiento tipo del Area de Reparto.

Los datos de las diferentes áreas de reparto, que quedan detallados en la fichas correspondientes, son los siguientes:

| Area reparto       | Superf. sector UE (SS) | Superf. red primaria local (SPI) | Superf. red primaria Ext. (SPE) (SPE) | Superf. área reparto (SA) | Edif. total (E) | Edif. sector (E/SS) | Coef. Ctor. C | Aprov. tipo sector (E*C/SS) | Aprov. tipo área reparto (E*C/SA) |
|--------------------|------------------------|----------------------------------|---------------------------------------|---------------------------|-----------------|---------------------|---------------|-----------------------------|-----------------------------------|
| AR-1 (U. E.-1)     | 80.343,68              | 26.728,57                        |                                       | 107.072,25                | 34.678,02       | 0,432               | 1,993         | 0,8602                      | 0,6455                            |
| AR-2 (U. E.-2, 3)  | 80.083,59              | 9.909,00                         | 89.992,59                             | 57.258,59                 | 0,715           | 1,000               | 0,7150        | 0,6363                      |                                   |
| AR-3 (U. E.-6)     | 66.410,09              | 7.206,42                         |                                       | 73.616,51                 | 19.456,12       | 0,293               | 1,993         | 0,7130                      | 0,6432                            |
| AR-4 (U. E.-7, 9)  | 101.906,79             | 26.050,76                        | 14.500,00                             | 142.457,55                | 24.401,57       | 0,239               | 1,000         | 0,9057                      | 0,6479                            |
| AR-5 (U. E.-26)    | 60.131,72              | 10.860,88                        |                                       | 106.932,26                | 1,049           | 0,635               |               |                             |                                   |
| AR-6 (U. E.-29)    | 180.473,78             | 13.534,37                        |                                       | 70.992,60                 | 55.374,23       | 0,921               | 0,822         | 0,7567                      | 0,6409                            |
| AR-7 Sin Ord. Por. | 121.187,18             | 7.480,33                         |                                       | 194.008,15                | 151.326,36      | 0,838               | 0,822         | 0,6890                      | 0,6409                            |
|                    |                        |                                  |                                       | 128.667,51                | 82.347,21       | 0,680               | 1,000         | 0,6795                      | 0,6400                            |

Artículo 34. Directrices de la estrategia de evolución urbana y condiciones de programación de actuaciones integradas. Fichas.

Se incluyen fichas de los sectores y unidades de ejecución delimitados en el suelo urbanizable con ordenación pormenorizada y suelo urbanizable sectorizado con características, condiciones para su desarrollo, definición de ordenación estructural.

Los terrenos comprendidos en suelo urbanizable no sectorizado incluyen los terrenos sin ámbitos delimitados ni condiciones para su desarrollo definidas, por lo que no se establece para los mismos fichas detalladas de las condiciones para su desarrollo. El régimen urbanístico de los mismos es el determinado en la legislación urbanística, en especial la disposición adicional segunda de la Ley de Suelo no Urbanizable

**Apartado 1**

Ficha Unidad de Ejecución nordeste 1 (con ordenación pormenorizada) (Area de Reparto número 1)

**A) Función de la actuación dentro del ámbito del plan general.**

La Unidad de Ejecución número 1, de uso residencial de baja densidad aislada, que conforma el Area de Reparto Nordeste 1, se proyecta, como complemento de la ordenación pormenorizada en el extremo

nordeste del casco urbano, complementando el espacio comprendido entre la carretera antigua de acceso a la población desde Xàtiva, desafectada y cedida al Ayuntamiento, como viario, y que forma parte de la red estructural (límite norte y oeste del Area de Reparto), la variante, como límite este, y el suelo urbanizable residencial de baja densidad adosada, en su extremo sur.

Se desarrolla para articular del nuevo acceso de la población desde Xàtiva, mediante rotonda y acceso a los viarios de mayor anchura, estructurantes, como paseos. A su vez, sirve para legalizar y organizar la construcción existente formada por edificación aislada, recogiendo la vocación natural de dicho tipo de suelo.

Esta Unidad de Ejecución queda delimitada por el suelo urbano delimitado y urbanizado, suelo urbanizable y por elementos integrantes de la red primaria de comunicaciones.

**B) Datos generales de ordenación.**

|  |                           |
|--|---------------------------|
| Superficie suelo U. E. ....                          | 107.072,25 m <sup>2</sup> |
| Red primaria dentro del Area de Reparto .....        | 26.728,57 m <sup>2</sup>  |
| Red primaria adscrita exterior al Area de Reparto .. | 0 m <sup>2</sup>          |
| Superficie total del Area de Reparto .....           | 107.072,25 m <sup>2</sup> |

**Aprovechamientos:**

| Manzanas        | Residencial adosada   | Residencial aislada | Z. verde                 | Equipamiento            | Uso residencial  | Otros usos compatibles |                      |                        |                  |
|-----------------|-----------------------|---------------------|--------------------------|-------------------------|------------------|------------------------|----------------------|------------------------|------------------|
| 1               |                       | 1.272,07            |                          |                         | 394,34           | 241,69                 |                      |                        |                  |
| 2               |                       | 9.142,64            |                          | 4.282,89                | 2.834,22         | 1.737,10               |                      |                        |                  |
| 3               |                       | 10.369,63           |                          |                         | 3.214,59         | 1.970,23               |                      |                        |                  |
| 4               |                       | 4.149,15            |                          |                         | 1.286,24         | 788,34                 |                      |                        |                  |
| 6               |                       | 4.399,75            |                          |                         | 1.363,92         | 835,95                 |                      |                        |                  |
| 7               |                       | 10.892,06           |                          |                         | 3.376,54         | 2.069,49               |                      |                        |                  |
| 8               |                       | 7.919,14            |                          |                         | 2.454,93         | 1.504,64               |                      |                        |                  |
| 9               |                       | 4.144,94            |                          |                         | 1.284,93         | 787,54                 |                      |                        |                  |
| 15              | 3.707,49              |                     |                          |                         | 3.151,37         | 1.297,62               |                      |                        |                  |
| 16              |                       | 2.771,10            |                          |                         | 859,04           | 526,51                 |                      |                        |                  |
| 17              |                       | 2.562,46            |                          |                         | 794,36           | 486,87                 |                      |                        |                  |
| 18              |                       | 2.835,12            |                          |                         | 878,89           | 538,67                 |                      |                        |                  |
| ZV1             |                       |                     | 1.065,62                 |                         |                  |                        |                      |                        |                  |
| ZV2             |                       |                     | 1.101,02                 |                         |                  |                        |                      |                        |                  |
| ZV3             |                       |                     | 966,76                   |                         |                  |                        |                      |                        |                  |
| ZV4             |                       |                     | 1.044,96                 |                         |                  |                        |                      |                        |                  |
| ZV5             |                       |                     | 231,05                   |                         |                  |                        |                      |                        |                  |
| <b>Totales:</b> | <b>3.707,49</b>       | <b>60.458,06</b>    | <b>4.409,41</b>          | <b>4.282,89</b>         | <b>21.893,37</b> | <b>12.784,65</b>       |                      |                        |                  |
| Zonificación    | Superficie delimitada | Superficie solares  | Superficie Aprov. Resid. | Superficie Aprov. otros | Número viviendas | Número habitantes      | Plazas Aparcam. (RP) | Plazas Aparcam. Exist. | Densidad Viv./Ha |
| AR-1 (U. E. F)  | 107.072,25            | 64.165,55           | 21.893,37                | 12.784,65               | 146              | 397                    | 137                  | 308                    | 13,63            |

**Viviendas estimadas:**

$$21.893,37 \text{ m}^2 / 150 = 146 \text{ viviendas}$$

**Densidad bruta U. E.:**

$$146 / 10,707 = 13,63 \text{ viviendas/hectárea}$$

**Habitantes estimados:**

$$146 \text{ viviendas} \times 2,72 \text{ habitantes/vivienda} = 397 \text{ habitantes}$$

Superficie total U. E.: ..... 107.072,25 m<sup>2</sup>

Superficie total solares: ..... 64.089,63 m<sup>2</sup> s

Porcentaje Aprovecham. en superficie (media): .... 59,93 %

**Aparcamientos:**

$$(21.893,37 \text{ m}^2 / 150 \text{ m}^2 \text{ t (Viv.)} + 12.784,65 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 \text{ t (Terc.)}) \times 50 \% \text{ (calle)} = 137 \text{ Ud. Aparc.}$$

**Justificación dotaciones anexo reglamento de planeamiento:**

|                           | Superficie   | Porcentaje                               | Mín. R. P. |
|---------------------------|--------------|--|------------|
| Sup.delimitada .....      | 107.072,25   | 100 %                                    |            |
| Solares .....             | 64.165,55    | 59,93 %                                  |            |
| Zona verde .....          | 4.409,41     | 4,12 %                                   | 3 %        |
| Equipamientos .....       | 4.282,89     | 4 %                                      | 4 %        |
| Viales .....              | 34.214,40    | 31,95 %                                  | 21,50 %    |
| Plazas aparcamiento ..... | 308 Ud.      |  | 137 Ud.    |
| Aprovechamiento tipo .... | Residencial: | 0,200 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>     |            |
|                           | Otros usos:  | 0,122 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>     |            |
| <b>Total:</b> .....       |              | <b>0,322 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b> |            |

**C) Determinaciones y cálculo del aprovechamiento tipo:**

**Delimitación del Area de Reparto:**

De acuerdo con lo establecido en el artículo 62.2 de la LRAU en relación con los artículos 33.3 y 18 de la misma, se delimita un Area de Reparto que comprende la Unidad de Ejecución Oeste 1 Residencial y la red primaria adscrita, incluida en el sector.

**Determinación y cálculo del aprovechamiento tipo:**

En cumplimiento del artículo 64 de la LRAU se fija el aprovechamiento tipo del Area de Reparto mediante coeficientes unitarios de edificabilidad y aprovechamiento referidos al Area de Reparto y al sector.

En resumen, las condiciones se concretan para el Area de Reparto, a una edificabilidad bruta del sector de 0,322 m<sup>2</sup> t/m<sup>2</sup> s, de los que 0,200 m<sup>2</sup> t/m<sup>2</sup> s corresponden al uso residencial y 0,122 m<sup>2</sup> t/m<sup>2</sup> s a los otros usos compatibles al residencial.

Como se ha indicado en el artículo 33 se fijan coeficientes de ponderación correctores de la edificabilidad que compensan las diferencias de rentabilidad de los distintos aprovechamientos. Para esta zona residencial baja densidad aislada con edificabilidad neta sobre parcela de 0,50 m<sup>2</sup> t/m<sup>2</sup> s se fija un coeficiente 1,993.

Para calcular el aprovechamiento tipo del Area de Reparto se dividirá el aprovechamiento objetivo total del Area de Reparto entre la superficie de ésta, excluida la del terreno dotacional público existente.

|  |   |
|--|---|
| Superficie U. E.: .....                                    | SS = 80.343,68 m <sup>2</sup>                                   |
| Superficie red primaria adscrita interior al sector: ..... | SPI = 26.728,57 m <sup>2</sup>                                  |
| Superficie red primaria adscrita exterior al sector: ..... | SPE = 0 m <sup>2</sup>  |
| Superficie total Area de Reparto: .....                    | SA = 107.072,25 m <sup>2</sup>                                  |
| Zonificación: Residencial.                                 |   |
| Edificabilidad bruta U. E.: .....                          | e = 0,322 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s                     |
| Coefficiente corrector: .....                              | C = 1,993   |
| Edificación total del AR: .....                            | E = 34.678,02 m <sup>2</sup>                                    |
| Aprovechamiento objetivo del AR: .....                     | SS × e × C = 69.114,69 Uds.                                     |
| Aprovechamiento tipo Area de Reparto: .....                | Atar = 0,6455 Ud./m <sup>2</sup> s                              |
| Aprovechamiento tipo del sector: .....                     | Ats = 0,6455 Ud./m <sup>2</sup> s                               |
| Aprovechamiento subjetivo propietarios sector: .....       | 62.203,22 Uds.  |
| Excedente de aprovechamiento: .....                        | 0 Uds.  |
| Resumen aprovechamientos reconocidos.                      |   |
| A) Propietarios del sector:                                |   |
| Aprovechamiento subjetivo: .....                           | SS × 90 % Atar = 62.203,22 Uds. .... 31.210,22 m <sup>2</sup> t |
| B) 10 por ciento Administración:                           |   |
| Aprovechamiento: .....                                     | 10 % A = 6.911,47 Uds. .... 3.467,80 m <sup>2</sup> t           |

D) Condiciones de urbanización.

Red de saneamiento: Separativa. Deberá preverse colector de pluviales del barranco, que atraviesa de norte a sur, en el extremo oeste de la Unidad de Ejecución, hasta conectar con el colector de pluviales del Camí Torrella.

Red de agua potable: Conexiones a las redes existentes que completan anillos generales. Dotación de cálculo 250 litros/habitante y día.

Red de alumbrado público: Continuación de las instalaciones existentes en el entorno.

Red de energía eléctrica: Para el cálculo de energía eléctrica se partirá de una dotación de 0,60 kw/hab.

E) Condiciones objetivas previas para su programación.

La programación de esta Unidad de Ejecución no precisa la previa programación o ejecución de otras unidades de ejecución o sectores ni de la ejecución previa de obras públicas de la red primaria o estructural, por lo que su programación puede iniciarse de inmediato.

La U. E. contiene la ordenación pormenorizada por lo que no precisa de planeamiento de desarrollo.

Afecciones bienes de dominio público no municipal. Únicamente se encuentra afectada la U. E. por la conexión a la carretera VP-1022, de la Excelentísima Diputación Provincial. Dicha conexión se podrá modificar y adaptar a las indicaciones del Servicio de Vías y Obras de la Excelentísima Diputación Provincial de Valencia, como titular de la carretera, sin que suponga modificación ni alteración al plan general, sino una simple adaptación en el programa de actuación integrada que lo desarrolle, (aunque el posible desplazamiento de la conexión, suponga la variación de la ordenación pormenorizada en las manzanas próximas a la carretera).

F) Determinaciones con carácter de ordenación estructural.

Tienen el carácter de estructural las determinaciones de zonificación, edificabilidad, aprovechamiento, densidad y aprovechamientos tipo.

Aprovechamientos:

Unidad de Ejecución número 2

| Manzanas | Residencial adosada | Z. verde | Equipamiento | Uso residencial | Otros usos compatibles |
|----------|---------------------|----------|--------------|-----------------|------------------------|
| 16       | 1.175,11            |          |              | 998,84          | 411,29                 |
| 17       | 2.851,45            |          |              | 2.423,73        | 998,01                 |
| 18       | 2.958,31            |          |              | 2.514,56        | 1.035,41               |
| 31       | 1.433,39            |          |              | 1.218,38        | 501,69                 |
| 32       | 2.389,19            | 844,09   | 1.224,84     | 2.030,81        | 836,22                 |
| ZV-RP    |                     | 1.381,39 |              |                 |                        |
| Totales: | 10.807,45           | 2.225,48 | 1.224,84     | 9.186,33        | 3.782,61               |

Apartado 2

Ficha Unidad de Ejecución Este 2 y 3 (con ordenación pormenorizada) (Area de Reparto número 2).

a) Función de la actuación dentro del ámbito del plan general.

Las unidades de ejecución números 2 y 3, de uso residencial de baja densidad adosada, que conforman el Area de Reparto Este 2, se proyectan, como complemento de la ordenación pormenorizada en el extremo este del casco urbano, complementando el espacio comprendido entre la carretera de acceso a la población desde Quatretonda, y que forma parte de la red estructural (límite sur del Area de Reparto), la variante, como límite este, el suelo urbano, zona de ensanche como límite oeste, y el suelo urbanizable residencial de baja densidad aislada (Area de Reparto número 1), en su extremo norte.

Se desarrolla para articular el nuevo acceso de la población desde Quatretonda, mediante rotonda y acceso a los viarios de mayor anchura, estructurantes, como paseos. A su vez, sirve para legalizar y organizar la construcción existente formada por edificación adosada, en la zona de la calle Carril, recogiendo la vocación natural de dicho tipo de suelo.

Esta Unidad de Ejecución queda delimitada por el suelo urbano delimitado y urbanizado, suelo urbanizable y por elementos integrantes de la red primaria de comunicaciones.

B) Datos generales de ordenación.

|  |                          |
|--|--------------------------|
| Superficie suelo Area de Reparto número 2 .....      | 89.992,59 m <sup>2</sup> |
| Compuesto de:  |                          |
| Superficie U. E.-2 .....                             | 20.414,07 m <sup>2</sup> |
| Superficie U. E.-3 .....                             | 69.578,52 m <sup>2</sup> |
| Red primaria adscrita interior al Area de Reparto .. | 9.909 m <sup>2</sup>     |
| Red primaria adscrita exterior al Area de Reparto .. | 0 m <sup>2</sup>         |
| Superficie total del Area de Reparto .....           | 89.992,59 m <sup>2</sup> |



Unidad de Ejecución número 3

| Manzanas | Residencial adosada | Z. verde | Equipamiento | Uso residencial | Otros usos compatibles |
|----------|---------------------|----------|--------------|-----------------|------------------------|
| 33       | 4.510,28            |          |              | 3.833,74        | 1.578,60               |
| 34       | 4.374,77            |          |              | 3.718,55        | 1.531,17               |
| 35       | 2.089,98            | 793,84   |              | 1.776,48        | 731,49                 |
| 46       | 3.263,71            |          |              | 2.774,15        | 1.142,30               |
| 47       |                     | 5.648,64 | 4.174,71     |                 |                        |
| 48       | 5.210,19            |          |              | 4.428,66        | 1.823,57               |
| 73       | 3.329,28            |          |              | 2.829,89        | 1.165,25               |
| 74       | 5.086,33            |          |              | 4.323,38        | 1.780,22               |
| 75       | 4.389,68            |          |              | 3.731,23        | 1.536,39               |
| 76       | 4.653,82            |          |              | 3.955,75        | 1.628,84               |
| ZV1-RP   |                     | 598,20   |              |                 |                        |
| ZV2-RP   |                     | 520,91   |              |                 |                        |
| Totales: | 36.908,04           | 7.561,59 | 4.174,71     | 31.618,04       | 12.917,81              |

| Zonificación suelo urbanizable residencial | Superficie delimitada | Superficie solares | Superficie Aprov. Resid. | Superficie Aprov. otros | Número viviendas | Número habitantes |
|--|-----------------------|--------------------|--------------------------|-------------------------|------------------|-------------------|
| Baja Dens. Ad U. E.-2                      | 20.414,07             | 10.807,45          | 9.186,33                 | 3.782,61                | 61               | 166               |
| Baja Dens. Ad U. E.-3                      | 69.578,52             | 36.908,04          | 31.371,83                | 12.917,81               | 209              | 569               |
| Baja Dens. Ar. Reparto 2                   | 89.992,59             | 47.715,49          | 40.558,17                | 16.700,42               | 270              | 735               |

Viviendas estimadas:

U. E.-2: 9.186,33 m<sup>2</sup> t/150 = 61 viviendasU. E.-3: 31.371,83 m<sup>2</sup> t/150 = 209 viviendas

Densidad bruta U. E.:

270/8,9993 = 30,05 viviendas/hectárea

Habitantes estimados:

270 viviendas × 2,72 habitantes/vivienda = 735 habitantes

|   |                            |
|---|----------------------------|
| Superficie total U. E.-2: .....                         | 20.414,07 m <sup>2</sup> s |
| Superficie total solares: .....                         | 10.807,45 m <sup>2</sup> s |
| Porcentaje aprovechamiento en superficie (media): ..... | 52,94 %                    |
| Superficie total U. E.-3: .....                         | 69.578,52 m <sup>2</sup> s |
| Superficie total solares: .....                         | 36.908,04 m <sup>2</sup> s |
| Porcentaje aprovechamiento en superficie (media): ..... | 53,05 %                    |

Aparcamientos:

(40.558,17 m<sup>2</sup> t/150 m<sup>2</sup> t (Viv.) + 16.700,42 m<sup>2</sup> t/100 m<sup>2</sup> t (Terc.)) × 50 % (calle) = 219 Ud. Aparc.

Justificación dotaciones anexo Reglamento de Planeamiento:

|                           | Superficie  | Porcentaje                           | Mfn. R. P. |
|---------------------------|---|--------------------------------------|------------|
| Sup. delimitada .....     | 89.992,59   | 100 %                                |            |
| Solares .....             | 47.715,49   | 53,02 %                              |            |
| Zona verde .....          | 9.787,06  | 10,88 %                              | 10 %       |
| Equipamientos .....       | 5.399,56  | 6 %                                  | 6 %        |
| Viales .....              | 34.214,40   | 30,10 %                              | 26,50 %    |
| Plazas aparcamiento ..... | 489 Ud.   | 219 Ud.                              |            |
| Aprovechamiento tipo .... | Residencial: 0,450 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |                                      |            |
|                           | Otros usos: 0,190 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>  |                                      |            |
| Total: .....              |   | 0,640 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |            |

Con el fin de disponer de forma más coherente las zonas verdes y equipamientos se plantea la agrupación de los equipamientos de toda la zona noreste (U. E.-1, U. E.-2 y U. E.-3), del suelo urbanizable residencial en la U. E.-3, destinándose al uso deportivo-recreativo-

|  |  |
|--|--|
| Superficie U. E.-2 + U. E.-3: .....                        |  |
| Superficie red primaria adscrita interior al sector: ..... |  |
| Superficie red primaria adscrita exterior al sector: ..... |  |
| Superficie total Area de Reparto: .....                    |  |
| Zonificación: Residencial.                                 |  |
| Edificabilidad bruta U. E.: .....                          |  |
| Coefficiente corrector: .....                              |  |
| Edificación total del AR: .....                            |  |
| Aprovechamiento objetivo del AR: .....                     |  |
| Aprovechamiento tipo Area de Reparto: .....                |  |

cultural, en el que es compatible el mantenimiento de espacios libres, dejando el resto de los espacios reservados destinados a zona verde.

El equipamiento total necesario de las unidades de ejecución números 1, 2 y 3, que corresponden a las áreas de reparto 1 y 2, suman: 4.282,89 + 5.399,56 = 9.682,45 m<sup>2</sup>, que caben en la parcela de la manzana 47, de 9.823,35 m<sup>2</sup>.

La zona verde total necesaria de las unidades de ejecución números 1, 2 y 3, que corresponden a las áreas de reparto 1 y 2, suman: 3 % de 107.072,25 + 10 % de 89.992,59 = 3.212,17 + 8.999,26 = 12.211,43 m<sup>2</sup>, que caben en las distintas parcelas cuyo total suman 14.055,57 m<sup>2</sup>.

C) Determinaciones y cálculo del aprovechamiento tipo:

Delimitación del Area de Reparto:

De acuerdo con lo establecido en el artículo 62.2 de la LRAU en relación con los artículos 33.3 y 18 de la misma, se delimita un Area de Reparto que comprende las unidades de ejecución Este 2 Residencial Adosada, Este 3 Residencial Adosada y la red primaria adscrita.

Determinación y cálculo del aprovechamiento tipo:

En cumplimiento del artículo 64 de la LRAU se fija el aprovechamiento tipo del Área de Reparto mediante coeficientes unitarios de edificabilidad y aprovechamiento referidos al Area de Reparto y al sector.

En resumen, las condiciones se concretan para el Area de Reparto, a una edificabilidad bruta del sector de 0,640 m<sup>2</sup> t/m<sup>2</sup> s, de los que 0,450 m<sup>2</sup> t/m<sup>2</sup> s, corresponden al uso residencial y 0,190 m<sup>2</sup> t/m<sup>2</sup> s a los usos compatibles y complementarios al residencial.

Como se ha indicado en el artículo 33 se fijan coeficientes de ponderación correctores de la edificabilidad que compensan las diferencias de rentabilidad de los distintos aprovechamientos. Para esta zona residencial baja densidad aislada de edificabilidad neta sobre parcela de 1,20 m<sup>2</sup> t/m<sup>2</sup> s se fija un coeficiente 1.

Para calcular el aprovechamiento tipo del Area de Reparto se dividirá el aprovechamiento objetivo total del Area de Reparto entre la superficie de ésta, excluida la del terreno dotacional público existente.

$$SS = 89.992,59 \text{ m}^2$$

$$SPI = 9.909 \text{ m}^2$$

$$SPE = 0 \text{ m}^2$$

$$SAR = 89.992,59 \text{ m}^2$$

$$e = 0,640 \text{ m}^2 \text{ t/m}^2 \text{ s}$$

$$C = 1,00$$

$$E = 57.258,59 \text{ m}^2$$

$$SS \times e \times C = 57.258,59 \text{ Uds.}$$

$$Atar = 0,640 \text{ Ud./m}^2 \text{ s}$$

Aprovechamiento tipo del sector: .....  
Aprovechamiento subjetivo propietarios sector: .....  
Excedente de aprovechamiento: .....  
Resumen aprovechamientos reconocidos

Ats = 0.640 Ud./m<sup>2</sup> s  
51.532,73 Uds.  
5.725,86 Uds.

A) Propietarios del sector:  
Aprovechamiento subjetivo: .....  
B) 10 por ciento Administración:  
Aprovechamiento: .....

SS x 90 % Atar = 51.532,73 Uds. .... 51.532,73 m<sup>2</sup> t  
10 % A = 5.725,86 Uds. .... 5.725,86 m<sup>2</sup> t

D) Condiciones de urbanización.  
Red de saneamiento: Separativa. Deberá preverse colector de pluviales de prolongación de los caminos, que atraviesan de este a oeste, en la parte media de la Unidad de Ejecución hasta conectar con el colector de pluviales existente, siguiendo el trazado de la zona de paseo.  
Red de agua potable: Conexiones a las reds existentes que completan anillos generales. Dotación de cálculo 250 litros/habitante y día.  
Red de alumbrado público: Continuación de las instalaciones existentes en el entorno.  
Red de energía eléctrica: Para el cálculo de energía eléctrica se partirá de una dotación de 0,60 kw/hab.

E) Condiciones objetivas previas para su programación.  
La programación de estas unidades de ejecución no precisa la previa programación o ejecución de otras unidades de ejecución o sectores ni de la ejecución previa de obras públicas de la red primaria o estructural, por lo que su programación puede iniciarse de inmediato.  
Las U. E. contienen la ordenación pormenorizada, por lo que no precisan de planeamiento de desarrollo.  
Afecciones bienes de dominio público no municipal. Únicamente se encuentra afectada la U. E. por la franja de protección de la carretera VP-1022, de la Excelentísima Diputación Provincial.

F) Determinaciones con carácter de ordenación estructural.  
Tienen el carácter de estructural las determinaciones de zonificación, edificabilidad, aprovechamiento, densidad y aprovechamientos tipo.

Apartado 3  
Ficha Unidad de Ejecución Noroeste 6 (con ordenación pormenorizada) (Area de Reparto número 3).

A) Función de la actuación dentro del ámbito del plan general.  
La Unidad de Ejecución número 6, de uso residencial de baja densidad aislada, que conforma el Area de Reparto Noroeste 6, se proyecta, como complemento de la ordenación pormenorizada en el extremo noroeste del casco urbano, complementando el espacio comprendido entre la carretera antigua de acceso a la población desde Xàtiva, desafectada y cedida al Ayuntamiento, como viario, y que forma parte de la red estructural (límite este del Area de Reparto), la calle, como límite sur de separación con el suelo urbanizable residencial intensiva ensanche, y el suelo no urbanizable unidad homogénea para efectuar un plan especial, en sus extremos norte y oeste.

Se desarrolla para articular desde el acceso de la población desde Xàtiva, mediante rotonda y acceso a los viarios de mayor anchura, estructurantes. A su vez, sirve para legalizar y organizar la construcción existente formada por edificación aislada, recogiendo la vocación natural de dicho tipo de suelo.

Esta Unidad de Ejecución queda delimitada por el suelo urbano delimitado y urbanizado, suelo urbanizable, no urbanizable (plan especial) y por elementos integrantes de la red primaria de comunicaciones.

B) Datos generales de ordenación.  
Superficie Suelo U. E. .... 73.616,51 m<sup>2</sup>  
Red primaria adscrita dentro del Area de Reparto .. 0 m<sup>2</sup>  
Red primaria adscrita exterior al Area de Reparto .. 0 m<sup>2</sup>  
Superficie total del Area de Reparto ..... 73.616,51 m<sup>2</sup>

Aprovechamientos:

| Manzanas | Residencial adosada | Residencial aislada | Z. verde + equipamientos | Z. verde + equipamiento | Uso residencial | Usos complementarios |
|----------|---------------------|---------------------|--------------------------|-------------------------|-----------------|----------------------|
| 10       | 2.906,19            |                     |                          |                         | 2.470,26        | 1.017,17             |
| 13       | 2.308,09            |                     |                          |                         | 1.361,88        | 807,83               |
| 19       |                     | 11.617,74           |                          |                         | 3.601,50        | 2.207,37             |
| 20       |                     | 10.215,26           |                          |                         | 3.166,73        | 1.540,90             |
| 21       | 1.931,71            | 10.461,06           |                          |                         | 4.884,89        | 2.663,70             |
| 22       |                     | 6.618,16            |                          |                         | 2.051,63        | 1.257,45             |
| Equip    |                     |                     |                          | 1.828,95                |                 |                      |
| 23       |                     |                     |                          | 937,39                  |                 |                      |
| 26       |                     |                     | 3.586,84                 | 989,00                  |                 |                      |
| Totales: | 7.145,99            | 38.912,24           | 3.586,84                 | 3.755,34                | 18.136,89       | 9.894,42             |

| Zonificación suelo urbanizable residencial | Superficie delimitada | Superficie solares | Superficie Aprov. Resid. | Superficie Aprov. otros | Número viviendas | Número habitantes |
|--|-----------------------|--------------------|--------------------------|-------------------------|------------------|-------------------|
| Baja Dens. Ai U. E.-6                      | 76.616,51             | 46.058,23          | 18.136,89                | 9.894,42                | 121              | 329               |

Viviendas estimadas:  
18.136,89 m<sup>2</sup> t/150 = 121 viviendas  
Densidad bruta U. E.:  
121/7,662 = 16,42 viviendas/hectárea  
Habitantes estimados:  
121 viviendas x 2,72 habitantes/vivienda = 329 habitantes  
Superficie total U. E.: ..... 76.616,51 m<sup>2</sup>  
Superficie total solares: ..... 46.058,23 m<sup>2</sup> s  
Porcentaje aprovechamiento en superficie (media): 62,57 %  
Aparcamientos:  
(18.136,89 m<sup>2</sup> t/150 m<sup>2</sup> t (Viv.) + 9.894,42 m<sup>2</sup> t/100 m<sup>2</sup> t (Terc.)) x 50 % (calle) = 110 Ud. Aparc.

Justificación dotaciones anexo Reglamento de Planeamiento:

|                           | Superficie   | Porcentaje                          | Mín. R. P. |
|---------------------------|--------------|-------------------------------------|------------|
| Sup. delimitada .....     | 73.616,51    | 100 %                               |            |
| Solares .....             | 46.058,23    | 62,57 %                             |            |
| Zona verde .....          | 3.586,84     | 4,87 %                              | 4 %        |
| Equipamientos .....       | 3.755,34     | 5,10 %                              | 5 %        |
| Viales .....              | 20.216,10    | 27,46 %                             | 23 %       |
| Plazas aparcamiento ..... | 356 Ud.      | 110 Ud.                             |            |
| Aprovechamiento tipo .... | Residencial: | 0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |            |
|                           | Otros usos:  | 0,13 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |            |
| Total: .....              |              | 0,38 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |            |

**C) Determinaciones y cálculo del aprovechamiento tipo:**

**Delimitación del Area de Reparto:**

De acuerdo con lo establecido en el artículo 62.2 de la LRAU en relación con los artículos 33.3 y 18 de la misma, se delimita un Area de Reparto que comprende la Unidad de Ejecución Noroeste 6 Residencial y la red primaria adscrita interior al sector.

**Determinación y cálculo del aprovechamiento tipo:**

En cumplimiento del artículo 64 de la LRAU se fija el aprovechamiento tipo del Area de Reparto mediante coeficientes unitarios de edificabilidad y aprovechamiento referidos al Area de Reparto y al sector.

En resumen, las condiciones se concretan para el Area de Reparto a una edificabilidad bruta del sector de  $0,38 \text{ m}^2 \text{ t/m}^2 \text{ s}$ , de los que

$0,25 \text{ m}^2 \text{ t/m}^2 \text{ s}$  corresponden al uso residencial y  $0,13 \text{ m}^2 \text{ t/m}^2 \text{ s}$  a los usos anexos y complementarios al residencial.

Como se ha indicado en el artículo 33 se fijan coeficientes de ponderación correctores de la edificabilidad que compensan las diferencias de rentabilidad de los distintos aprovechamientos. Para esta zona la edificación residencial baja densidad aislada con una edificabilidad neta sobre parcela de  $0,50 \text{ m}^2 \text{ t/m}^2 \text{ s}$  se fija un coeficiente 1,993, y para la edificación residencial de baja densidad adosada con una edificabilidad neta sobre parcela de  $1,20 \text{ m}^2 \text{ t/m}^2 \text{ s}$  se fija un coeficiente de 1.

Para calcular el aprovechamiento tipo del Area de Reparto se dividirá el aprovechamiento objetivo total del Area de Reparto entre la superficie de ésta, excluida la del terreno dotacional público existente.

|  |                                |
|--|--------------------------------|
| Superficie U. E.: .....                                    | SS = 73.616,51 m <sup>2</sup>  |
| Superficie red primaria adscrita interior al sector: ..... | SPI = 7.206,42 m <sup>2</sup>  |
| Superficie red primaria adscrita exterior al sector: ..... | SPE = 0 m <sup>2</sup>         |
| Superficie total Area de Reparto: .....                    | Sar = 67.489,91 m <sup>2</sup> |

**Zonificación: Residencial.**

|  |   |
|--|---|
| Edificabilidad bruta aislada U. E.: .....            | e = 0,293 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s |
| Edificabilidad bruta adosada U. E.: .....            | e = 0,129 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s |
| Coefficiente corrector aislada: .....                | C = 1,973                                   |
| Coefficiente corrector adosada: .....                | C = 1                                       |
| Edificación total del AR: .....                      | E = 28.031,31 m <sup>2</sup>                |
| Aprovechamiento objetivo del AR: .....               | SS × e × C = 47.352,02 Uds.                 |
| Aprovechamiento tipo Area de Reparto: .....          | Atar = 0,6432 Ud./m <sup>2</sup> s          |
| Aprovechamiento tipo del sector: .....               | Ats = 0,6432 Ud./m <sup>2</sup> s           |
| Aprovechamiento subjetivo propietarios sector: ..... | 42.616,82 Uds.                              |
| Excedente de aprovechamiento: .....                  | 4.735,20 Uds.                               |

**Resumen aprovechamientos reconocidos.**

**A) Propietarios del sector:**

Aprovechamiento subjetivo: ..... SS × 90 % Atar = 42.616,82 Uds. .... 25.228,18 m<sup>2</sup> t

**B) 10 por ciento Administración:**

Aprovechamiento: ..... 10 % A = 4.735,20 Uds. .... 2.803,13 m<sup>2</sup> t

**D) Condiciones de urbanización.**

Red de saneamiento. Separativa. Deberá preverse colector de pluviales siguiendo el trazado de la red viaria principal, que es límite sur, que recoja las crecidas de agua que llegan de la escorrentía de los barrancos de la zona montañosa ubicada al norte de la Unidad de Ejecución hasta conectar con el colector de pluviales en la calle Llosar.

Red de agua potable: Conexiones a las redes existentes que completan anillos generales. Dotación de cálculo 250 litros/habitante y día.

Red de alumbrado público: Continuación de las instalaciones existentes en el entorno.

Red de energía eléctrica: Para el cálculo de energía eléctrica se partirá de una dotación de 0,60 kw/hab.

**E) Condiciones objetivas previas para su programación.**

La programación de esta Unidad de Ejecución no precisa la previa programación o ejecución de otras unidades de ejecución o sectores ni de la ejecución previa de obras públicas de la red primaria o estructural, por lo que su programación puede iniciarse de inmediato.

La U. E. contiene la ordenación pormenorizada, por lo que no precisa de planeamiento de desarrollo.

Afecciones bienes de dominio público no municipal. No se encuentra afectada la U. E.

**F) Determinaciones con carácter de ordenación estructural.**

Tienen el carácter de estructural las determinaciones de zonificación, edificabilidad, aprovechamiento, densidad y aprovechamientos tipo.

**Apartado 4**

Ficha unidades de ejecución noroeste 7-9 (con ordenación pormenorizada) (área de reparto número 4).

**A) Función de la actuación dentro del ámbito del plan general.**

Las unidades de ejecución números 7 y 9, de uso residencial intensiva ensanche y baja densidad adosada (por estimación de las alegaciones habidas en el período de exposición al público), que conforma el Area de Reparto Noroeste 4, se proyecta, como complemento de la ordenación pormenorizada en el extremo noroeste del casco urbano, complementando el espacio comprendido entre la nueva vía que forma parte de la red estructural de distribución de tráfico y el suelo urbano del casco urbano de la población, ensanche.

Se desarrolla para completar la trama urbana del casco urbano de la población.

Esta Unidad de Ejecución queda delimitada por el suelo urbano delimitado y urbanizado, y por elementos integrantes de la red primaria de comunicaciones.

**B) Datos generales de ordenación.**

|   |                           |
|---|---------------------------|
| Superficie suelo U. E. ....                           | 127.957,55 m <sup>2</sup> |
| Red primaria adscrita interior al Area de Reparto: .. | 26.050,76 m <sup>2</sup>  |
| Red primaria adscrita exterior al Area de Reparto: .  | 14.500 m <sup>2</sup>     |
| Superficie total Area de Reparto: .....               | 142.457,55 m <sup>2</sup> |

Aprovechamientos:

Unidad de Ejecución número 7

| Manzana  | Intensiva ensanche |        | Adosada   | Zona verde | Equipami. | Uso<br>residencial | Usos<br>compatibles | Plantas<br>bajas |
|----------|--------------------|--------|-----------|------------|-----------|--------------------|---------------------|------------------|
|          | III Alt.           | I Alt. |           |            |           |                    |                     |                  |
| 24       |                    |        | 4.762,79  |            |           | 4.048,37           | 1.666,98            |                  |
| 25       |                    |        | 1.802,05  |            |           | 1.531,74           | 630,72              |                  |
| 26       |                    |        | 2.306,80  |            |           | 1.960,78           | 807,38              |                  |
| 27       |                    |        | 3.656,92  |            |           | 3.106,38           | 1.279,92            |                  |
| 28       |                    |        |           | 3.688,15   |           |                    |                     |                  |
| 36       | 3.505,22           |        |           |            |           | 7.010,44           |                     | 3.505,22         |
| 37       | 2.023,13           |        |           |            |           | 4.046,26           |                     | 2.023,13         |
| 57       |                    |        |           |            | 11.474,29 |                    |                     |                  |
| ZV1      |                    |        |           | 623,68     |           |                    |                     |                  |
| ZV2      |                    |        |           | 2.776,93   |           |                    |                     |                  |
| ZV3      |                    |        |           | 1.304,23   |           |                    |                     |                  |
| ZV4      |                    |        |           | 882,57     |           |                    |                     |                  |
| Totales: | 5.526,35           | 0      | 12.528,56 | 9.275,56   | 11.474,29 | 21.705,98          | 4.385               | 5.528,35         |

Unidad de Ejecución número 9

| Manzana  | Intensiva ensanche |          | Adosada  | Zona verde | Equipami. | Uso<br>residencial | Usos<br>compatibles | Plantas<br>bajas |
|----------|--------------------|----------|----------|------------|-----------|--------------------|---------------------|------------------|
|          | III Alt.           | I Alt.   |          |            |           |                    |                     |                  |
| 23       |                    |          |          |            | 5.160,19  |                    |                     |                  |
| ZV1      |                    |          |          | 1.764,63   |           |                    |                     |                  |
| 49       | 7.211,03           | 3.266,99 |          |            |           | 14.422,06          |                     | 10.480,02        |
| 50       |                    |          |          | 906,60     |           |                    |                     |                  |
| 51       |                    |          | 7.806,08 |            |           | 6.635,17           | 2.732,13            |                  |
| 52       | 1.333,95           | 110,84   |          |            |           | 2.667,90           |                     | 1.444,79         |
| 53       | 4.337,79           | 1.250,95 |          |            |           | 8.675,58           |                     | 5.588,74         |
| 54       | 5.049,65           | 1.984,81 |          |            |           | 10.099,30          |                     | 7.034,46         |
| 123      |                    |          |          | 1.671,66   |           |                    |                     |                  |
| 124      | 4.449,39           | 1.098,06 |          |            |           | 8.898,76           |                     | 5.547,45         |
| 125      | 1.417,87           |          |          |            |           | 2.835,74           |                     | 1.417,87         |
| 126      | 3.615,95           | 386,67   |          |            |           | 7.231,90           |                     | 4.002,62         |
| 132      |                    |          |          |            |           |                    |                     |                  |
| Totales: | 27.415,63          | 8.100,32 | 7.806,08 | 4.342,89   | 5.160,19  | 61.466,43          | 2.732,13            | 35.515,95        |

| Zonificación<br>suelo urbanizable residencial | Superficie<br>delimitada | Superficie<br>solares | Superficie<br>Aprov. Resid. | Superficie<br>Aprov. otros | Número<br>viviendas | Número<br>habitantes |
|---|--------------------------|-----------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------|----------------------|
| Ensanche U. E.-7-9                            | 127.957,55               | 61.378,94             | 83.172,40                   | 48.161,42                  | 554                 | 1.508                |

Viviendas estimadas:

$83.172,40 \text{ m}^2 / 150 = 554 \text{ viviendas}$

Densidad bruta U. E.:

$554 / 12,796 = 43,33 \text{ viviendas/hectárea}$

Habitantes estimados:

$554 \text{ viviendas} \times 2,72 \text{ habitantes/vivienda} = 1.508 \text{ habitantes}$

Superficie total U. E.-7-9: ..... 127.957,55 m<sup>2</sup>

Superficie total solares: ..... 61.378,94 m<sup>2</sup> s

Porcentaje aprovechamiento en superficie (media): ..... 47,97 %

Aparcamientos:

$(83.172,40 \text{ m}^2 / 150 \text{ m}^2 \text{ t (Viv.)} + 48.161,42 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 \text{ t (Terc.)}) \times 50 \% \text{ (calle)} = 518 \text{ Ud. Aparc.}$

Justificación dotaciones anexo Reglamento de Planeamiento:

|                           | Superficie     | Porcentaje                          | Mín. R. P. |
|---------------------------|----------------|-------------------------------------|------------|
| Sup.delimitada .....      | 127.957,55     | 100 %                               |            |
| Solares .....             | 61.378,94      | 47,97 %                             |            |
| Zona verde .....          | 13.618,45      | 10,64 %                             | 10 %       |
| Equipamientos .....       | 16.634,46      | 13 %                                | 13 %       |
| Viales .....              | 36.325,67      | 28,39 %                             | 28 %       |
| Plazas aparcamiento ..... | 646 Ud.        | 518 Ud.                             |            |
| Aprovechamiento tipo .... | Residencial:   | 0,65 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |            |
|                           | Otros usos:    | 0,06 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |            |
|                           | Plantas bajas: | 0,32 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |            |
| Total: .....              |                | 1,03 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |            |

C) Determinaciones y cálculo del aprovechamiento tipo:

Delimitación del Área de Reparto:

De acuerdo con lo establecido en el artículo 62.2 de la LRAU en relación con los artículos 33.3 y 18 de la misma, se delimita un Área de Reparto que comprende las unidades de ejecución oeste residencial ensanche números 7 y 9.

Determinación y cálculo del aprovechamiento tipo:

En cumplimiento del artículo 64 de la LRAU se fija el aprovechamiento tipo del Área de Reparto mediante coeficientes unitarios de edificabilidad y aprovechamiento referidos al Área de Reparto y al sector.

En resumen, las condiciones se concretan para el Área de Reparto, a una edificabilidad bruta del sector de 1,03 m<sup>2</sup> t/m<sup>2</sup> s, de los que 0,650 m<sup>2</sup> t/m<sup>2</sup> s corresponden al uso residencial y 0,38 m<sup>2</sup> t/m<sup>2</sup> s a los usos anexos y complementarios al residencial.

Como se ha indicado en el artículo 33, se fijan coeficientes de ponderación correctores de la edificabilidad que compensan las diferencias de rentabilidad de los distintos aprovechamientos. Para la edificación residencial intensiva ensanche de edificabilidad neta sobre parcela (media de 2,61 m<sup>2</sup> t/m<sup>2</sup> s) se fija un coeficiente 0,635, y para la edificación baja densidad adosada de edificabilidad neta sobre parcela de 1,20 m<sup>2</sup> t/m<sup>2</sup> s se fija el coeficiente 1.

Para calcular el aprovechamiento tipo del Área de Reparto se dividirá el aprovechamiento objetivo total del Área de Reparto entre la superficie de ésta, excluida la del terreno dotacional público existente.

|   |   |
|---|---|
| Superficie U. E.: .....   | SS = 127.957,55 m <sup>2</sup>                                    |
| Superficie red primaria adscrita interior al sector: .....  | SPI = 26.050,76 m <sup>2</sup>                                    |
| Superficie red primaria adscrita exterior al sector: .....  | SPE = 14.500 m <sup>2</sup>                                       |
| Superficie total Area de Reparto: .....   | SAr = 142.457,55 m <sup>2</sup>                                   |
| Zonificación: Residencial.  |   |
| Edificabilidad bruta intensiva U. E.: .....   | e = 1,049 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s                       |
| Edificabilidad bruta aislada U. E.: .....   | e = 0,239   |
| Coefficiente corrector intensiva: .....   | C = 0,635   |
| Coefficiente corrector adosada: .....   | C = 1   |
| Edificación total del AR: .....   | E = 131.333,82 m <sup>2</sup>                                     |
| Aprovechamiento objetivo del AR: .....  | SS x e x C = 92.297,59 Uds.                                       |
| Aprovechamiento tipo Area de Reparto: .....   | Atar = 0,6479 Ud./m <sup>2</sup> s                                |
| Aprovechamiento tipo del sector: .....  | Ats = 0,7213 Ud./m <sup>2</sup> s                                 |
| Aprovechamiento subjetivo propietarios sector: .....  | 74.612,80 Uds.  |
| Excedente de aprovechamiento: .....   | 6.435,04 Uds.   |
| Resumen aprovechamientos reconocidos  |   |
| A) Propietarios del sector:   |   |
| Aprovechamiento subjetivo: .....  | SS x 90 % Atar = 74.612,80 Uds. .... 106.169,44 m <sup>2</sup> t  |
| B) 10 por ciento Administración:  |   |
| Aprovechamiento: .....  | 10 % A = 9.229,76 Uds. .... 13.133,38 m <sup>2</sup> t            |
| C) Propietarios de red primaria exterior adscrita:  |   |
| Aprovechamiento subjetivo: .....  | SS x 90 % (Ats-Atar) = 8.455,03 Uds. .... 12.031 m <sup>2</sup> t |
| Superficie de red primaria exterior al sector adscrita .....  | 14.500 m <sup>2</sup> s,  |
| Que corresponde a 7.821,11 m <sup>2</sup> del viario de la red estructural de borde y a 6.678,89 m <sup>2</sup> de la parte que falta por adquirir del Parque del Calvario. |   |

#### D) Condiciones de urbanización.

Red de saneamiento: Separativa. Deberá preverse colector de pluviales que discurra perimetralmente por la vía de 16 m de ancho, parte exterior del casco urbano, para recoger las aguas de los barrancos y escorrentías, que atraviesan de norte a sur, hasta conectar con el colector de pluviales del encuentro de la carretera de Bellús con la calle Pintor March.

Red de agua potable: Conexiones a las redes existentes que completan anillos generales. Dotación de cálculo 250 litros/habitante y día.

Red de alumbrado público: Continuación de las instalaciones existentes en el entorno.

Red de energía eléctrica: Para el cálculo de energía eléctrica se partirá de una dotación de 0,60 kw/hab.

#### E) Condiciones objetivas previas para su programación.

La programación de esta Unidad de Ejecución no precisa la previa programación o ejecución de otras unidades de ejecución o sectores ni de la ejecución previa de obras públicas de la red primaria o estructural, por lo que su programación puede iniciarse de inmediato, si se ejecutan las tres unidades de ejecución simultáneamente, en caso contrario, se proveerán las acometidas entre ellas.

Las U. E. contiene la ordenación pormenorizada, por lo que no precisa de planeamiento de desarrollo.

Afecciones bienes de dominio público no municipal. No se encuentran afectadas las U. E.

#### F) Determinaciones con carácter de ordenación estructural.

Tienen el carácter de estructural las determinaciones de zonificación, edificabilidad, aprovechamiento, densidad y aprovechamientos tipo.

#### Apartado 5

Ficha Unidad de Ejecución Sureste U. E.-26 (con ordenación pormenorizada) (Area de Reparto número 5).

#### A) Función de la actuación dentro del ámbito del plan general.

La Unidad de Ejecución núm. 26, de uso almacenes, talleres, comercial terciario, que conforma el Area de Reparto Sureste 26, se proyecta, como complemento de la ordenación pormenorizada en el extremo sureste del casco urbano, complementando el espacio comprendido entre la carretera de acceso a la población desde Quatretonda, y que

forma parte de la red estructural (límites norte y oeste del Area de Reparto), la zona verde del Pinaret y la variante de la carretera de Excelentísima Diputación Provincial en el enlace con la carretera VP-1022, hacia La Pobra del Duc, como límite este, y el suelo industrial, en su extremo sur.

Se desarrolla para articular el nuevo acceso de la población desde Quatretonda, mediante rotonda y acceso a los viarios de mayor anchura, estructurantes, perimetral al casco urbano por el límite este. A su vez, sirve para legalizar y organizar la construcción existente formada por edificación de naves y usos como almacenes y talleres, recogiendo la vocación natural de dicho tipo de suelo, y escasa aptitud del suelo para usos agrícolas.

Esta Unidad de Ejecución queda delimitada por el suelo urbano delimitado y urbanizado, suelo urbanizable y por elementos integrantes de la red primaria de comunicaciones.

#### B) Datos generales de ordenación.

|   |                          |
|---|--------------------------|
| Superficie Suelo U. E. ....                         | 70.992,60 m <sup>2</sup> |
| Red primaria dentro del Area de Reparto .....       | 10.860,88 m <sup>2</sup> |
| Red primaria adscrita exterior al Area de Reparto . | 0 m <sup>2</sup>         |
| Superficie total del Area de Reparto .....          | 70.992,60 m <sup>2</sup> |

#### Aprovechamientos:

| Manzanas        | Solares          | Zona verde      | Almacenes<br>Comerc.-Terc. |
|-----------------|------------------|-----------------|----------------------------|
| 94              | 4.306,69         |                 | 5.598,70                   |
| 95              | 5.212,48         |                 | 6.776,22                   |
| 96              | 3.693,15         |                 | 4.801,10                   |
| 97              | 20.524,75        |                 | 26.682,18                  |
| 98              | 8.858,49         |                 | 11.516,04                  |
| Pinaret         |                  | 7.287,85        |                            |
| <b>Totales:</b> | <b>42.595,56</b> | <b>7.287,85</b> | <b>55.374,23</b>           |

|   |                            |
|---|----------------------------|
| Superficie total U. E.: .....                     | 70.992,60 m <sup>2</sup> . |
| Superficie total solares: .....                   | 42.595,56 m <sup>2</sup> s |
| Porcentaje aprovechamiento en superficie (media): | 60 %                       |

#### Aparcamientos:

(55.374,23 m<sup>2</sup> t/100 m<sup>2</sup> t (almacenes-talleres-terciario)) x 50 % (calle) = 277 Ud. Aparc.

Justificación dotaciones anexo Reglamento de Planeamiento:

|   | Superficie | Porcentaje                           | Mín. R. P. |
|---|------------|--------------------------------------|------------|
| Sup. delimitada .....                   | 70.992,60  | 100 %                                |            |
| Solares .....                           | 42.595,56  | 60 %                                 |            |
| Zona verde .....                        | 7.287,85   | 10,27 %                              | 10 %       |
| Viales .....                            | 13.860,06  | 19,52 %                              |            |
| Plazas de aparcamiento ...              | 412 Ud.    |                                      | 277 Ud.    |
| Aprovechamiento tipo .... Alm.Com.Terc. |            | 0,780 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |            |
| Total: .....                            |            | 0,780 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |            |

C) Determinaciones y cálculo del aprovechamiento tipo:

Delimitación del Area de Reparto:

De acuerdo con lo establecido en el artículo 62.2 de la LRAU, en relación con los artículos 33.3 y 18 de la misma, se delimita un Area de Reparto que comprende la Unidad de Ejecución Sur-Este 26 Almacenes-Comercial-Terciario y la red primaria adscrita.

Superficie U. E.: .....  
Superficie red primaria dentro del Area de Reparto: .....  
Superficie red primaria adscrita exterior al Area de Reparto: .....  
Superficie total Area de Reparto: .....

Zonificación: Almacenes comercial terciario.

Edificabilidad bruta U. E.: .....  
Coeficiente corrector: .....  
Edificación total del AR: .....  
Aprovechamiento objetivo del AR: .....  
Aprovechamiento tipo Area de Reparto: .....  
Aprovechamiento tipo del sector: .....  
Aprovechamiento subjetivo propietarios sector: .....  
Excedente de aprovechamiento: .....

Resumen aprovechamientos reconocidos

A) Propietarios del sector:

Aprovechamiento subjetivo: .....

B) 10 por ciento Administración:

Aprovechamiento: .....

D) Condiciones de urbanización.

Red de saneamiento: Separativa. Deberá preverse colector de pluviales, hasta conectar con el colector de pluviales de la actual carretera avenida Vicente Boluda.

Red de agua potable: Conexiones a las redes existentes que completan anillos generales. Dotación de cálculo 25 m<sup>3</sup>/hectárea y día.

Red de alumbrado público: Continuación de las instalaciones existentes en el entorno.

Red de energía eléctrica: Para el cálculo de energía eléctrica se partirá de una dotación de 20 w/m<sup>2</sup> edificado.

E) Condiciones objetivas previas para su programación.

La programación de esta Unidad de Ejecución no precisa la previa programación o ejecución de otras unidades de ejecución o sectores ni de la ejecución previa de obras públicas de la red primaria o estructural, por lo que su programación puede iniciarse de inmediato.

La U. E. contiene la ordenación pormenorizada, por lo que no precisa de planeamiento de desarrollo.

Afecciones bienes de dominio público no municipal. Únicamente se encuentra afectada la U. E. por la conexión a la carretera VP-1022, de la Excelentísima Diputación Provincial.

F) Determinaciones con carácter de ordenación estructural.

Tienen el carácter de estructural las determinaciones de zonificación, edificabilidad, aprovechamiento, densidad y aprovechamientos tipo.

Apartado 6

Ficha unidad de ejecución suroeste U. E.-29 (con ordenación pormenorizada) (área de reparto número 6).

Determinación y cálculo del aprovechamiento tipo:

En cumplimiento del artículo 64 de la LRAU se fija el aprovechamiento tipo del Area de Reparto mediante coeficientes unitarios de edificabilidad y aprovechamiento referidos al Area de Reparto y al sector.

En resumen, las condiciones se concretan para el Area de Reparto, a una edificabilidad bruta del sector de 0,780 m<sup>2</sup> t/m<sup>2</sup> s, de los que 0 m<sup>2</sup> t/m<sup>2</sup> s corresponden al uso residencial y 0,780 m<sup>2</sup> t/m<sup>2</sup> s a los usos almacenes, talleres, comercial y terciario.

Como se ha indicado en el artículo 33 se fijan coeficientes de ponderación correctores de la edificabilidad que compensan las diferencias de rentabilidad de los distintos aprovechamientos. Para esta zona almacenes comercial terciario de edificabilidad neta de 1,30 m<sup>2</sup> t/m<sup>2</sup> s se fija un coeficiente 0,822.

Para calcular el aprovechamiento tipo del Area de Reparto se dividirá el aprovechamiento objetivo total del Area de Reparto entre la superficie de ésta, excluida la del terreno dotacional público existente.

$$SS = 70.992,60 \text{ m}^2$$

$$SPI = 10.860,88 \text{ m}^2$$

$$SPE = 0 \text{ m}^2$$

$$SA = 70.992,60 \text{ m}^2$$

$$e = 0,780 \text{ m}^2 \text{ t/m}^2 \text{ s}$$

$$C = 0,822$$

$$E = 55.374,23 \text{ m}^2$$

$$SS \times e \times C = 45.498,84 \text{ Uds.}$$

$$\text{Atar} = 0,6409 \text{ Ud./m}^2 \text{ s}$$

$$\text{Ats} = 0,6409 \text{ Ud./m}^2 \text{ s}$$

$$40.948,95 \text{ Uds.}$$

$$4.549,89 \text{ Uds.}$$

$$SS \times 90 \% \text{ Atar} = 40.948,95 \text{ Uds.} \dots\dots\dots 49.836,81 \text{ m}^2 \text{ t}$$

$$10 \% A = 4.549,89 \text{ Uds.} \dots\dots\dots 5.537,42 \text{ m}^2 \text{ t}$$

A) Función de la actuación dentro del ámbito del plan general.

La Unidad de Ejecución número 29, de uso industrial manzana cerrada, que conforma el Area de Reparto Sur-Oeste 29, se proyecta, como complemento de la ordenación pormenorizada, en el extremo suroeste del casco urbano, complementando el espacio comprendido entre el suelo urbano industrial consolidado (límites norte y este), y la variante de la población por el sur, y que forma parte de la red estructural, (límite sur y oeste del Area de Reparto), la zona verde alrededor del cementerio (límite este).

Se desarrolla para articular el nuevo acceso de la zona industrial desde la variante de la carretera, que comunica las carreteras de La Poblada del Duc y de Bellús, mediante rotonda y acceso a los viarios de mayor anchura, estructurantes, perimetral al casco urbano por los límites sur y oeste. A su vez, sirve para legalizar y organizar la construcción existente formada por edificación de naves y usos como almacenes, talleres e industrias, recogiendo la vocación natural de dicho tipo de suelo, y escasa aptitud del suelo para usos agrícolas.

Esta Unidad de Ejecución queda delimitada por el suelo urbano delimitado y urbanizado, suelo urbanizable y por elementos integrantes de la red primaria de comunicaciones.

B) Datos generales de ordenación.

Superficie Suelo U. E. .... 194.008,15 m<sup>2</sup>

Red primaria dentro del Area de Reparto ..... 13.534,37 m<sup>2</sup>

Red primaria adscrita exterior al Area de Reparto ..... 0 m<sup>2</sup>

Superficie total del Area de Reparto ..... 194.008,15 m<sup>2</sup>

## Aprovechamientos:

| Manzanas | Solares    | Zona verde | Almacenes<br>Comerc.-Terc. |
|----------|------------|------------|----------------------------|
| 153      | 3.792,76   |            | 4.930,59                   |
| 161      | 7.623,33   |            | 9.910,33                   |
| 162      | 1.680,35   |            | 2.184,46                   |
| 163      | 5.554,47   |            | 7.220,81                   |
| 164      | 9.368,99   |            | 12.179,69                  |
| 165      | 9.076,14   |            | 11.798,98                  |
| 166      | 15.754,52  |            | 20.480,88                  |
| 171      | 33.673,37  |            | 43.775,38                  |
| 172      | 14.300,13  |            | 18.590,17                  |
| 173      | 15.580,83  |            | 20.255,08                  |
| 174      |            | 19.268,29  |                            |
| Totales: | 116.404,89 | 19.268,29  | 151.326,36                 |

Superficie total U. E.: ..... 194.008,15 m<sup>2</sup>  
 Superficie total solares: ..... 116.404,89 m<sup>2</sup>  
 Porcentaje aprovechamiento en superficie (media): ..... 60 %

## Aparcamientos:

(151.326,36 m<sup>2</sup> / 150 m<sup>2</sup> t (industrial)) × 50 % (calle) = 504 Ud. Aparc.

## Justificación dotaciones anexo Reglamento de Planeamiento:

|                       | Superficie | Porcentaje | Mín. R. P. |
|-----------------------|------------|------------|------------|
| Sup. delimitada ..... | 194.008,15 | 100 %      |            |
| Solares .....         | 116.404,89 | 60 %       |            |
| Zona verde .....      | 19.623,14  | 10,11 %    | 10 %       |
| Viales .....          | 57.980,12  | 29,89 %    |            |

Superficie U. E.: .....  
 Superficie red primaria adscrita interior al sector: .....  
 Superficie red primaria adscrita exterior al sector: .....  
 Superficie total Area de Reparto: .....  
 Zonificación: Almacenes comercial terciario.  
 Edificabilidad bruta U. E.: .....  
 Coeficiente corrector: .....  
 Edificación total del AR: .....  
 Aprovechamiento objetivo del AR: .....  
 Aprovechamiento tipo Area de Reparto: .....  
 Aprovechamiento tipo del sector: .....  
 Aprovechamiento subjetivo propietarios sector: .....  
 Excedente de aprovechamiento: .....

## Resumen aprovechamientos reconocidos.

## A) Propietarios del sector:

Aprovechamiento subjetivo: .....

## B) 10 por ciento Administración:

Aprovechamiento: .....

## D) Condiciones de urbanización.

Red de saneamiento: Separativa. Deberá preverse colector de pluviales, hasta conectar con el barraneo de la zona de la depuradora (EDAR) que comunica con el río Albaida.

Red de agua potable: Conexiones a las redes existentes que completan anillos generales. Dotación de cálculo 25 m<sup>3</sup>/hectárea y día.

Red de alumbrado público: Continuación de las instalaciones existentes en el entorno.

Red de energía eléctrica: Para el cálculo de energía eléctrica se partirá de una dotación de 20 w/m<sup>2</sup> edificado.

## E) Condiciones objetivas previas para su programación.

La programación de esta Unidad de Ejecución no precisa la previa programación o ejecución de otras unidades de ejecución o sectores ni de la ejecución previa de obras públicas de la red primaria o estructural, por lo que su programación puede iniciarse de inmediato.

|                            | Superficie   | Porcentaje                           | Mín. R. P. |
|----------------------------|--------------|--------------------------------------|------------|
| Plazas de aparcamiento ... | 649 Ud.      |                                      | 504 Ud.    |
| Aprovechamiento tipo ....  | Residencial: | 0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>     |            |
|                            | Industrial:  | 0,780 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |            |
| Total: .....               |              | 0,780 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |            |

## C) Determinaciones y cálculo del aprovechamiento tipo:

## Delimitación del Area de Reparto:

De acuerdo con lo establecido en el artículo 62.2 de la LRAU en relación con los artículos 33.3 y 18 de la misma, se delimita un Area de Reparto que comprende la Unidad de Ejecución Sur-Oeste 29 Industrial y la red primaria adscrita.

## Determinación y cálculo del aprovechamiento tipo:

En cumplimiento del Artículo 64 de la LRAU se fija el aprovechamiento tipo del Area de Reparto mediante coeficientes unitarios de edificabilidad y aprovechamiento referidos al Area de Reparto y al sector.

En resumen, las condiciones se concretan para el Area de Reparto, a una edificabilidad bruta del sector de 0,780 m<sup>2</sup> t/m<sup>2</sup> s, de los que 0 m<sup>2</sup> t/m<sup>2</sup> s corresponden al uso residencial y 0,780 m<sup>2</sup> t/m<sup>2</sup> s al uso industrial.

Como se ha indicado en el artículo 33 se fijan coeficientes de ponderación correctores de la edificabilidad que compensan las diferencias de rentabilidad de los distintos aprovechamientos. Para esta zona industrial de edificabilidad neta de 1,30 m<sup>2</sup> t/m<sup>2</sup> s se fija un coeficiente 0,822.

Para calcular el aprovechamiento tipo del Area de Reparto se dividirá el aprovechamiento objetivo total del Area de Reparto entre la superficie de ésta, excluida la del terreno dotacional público existente.

$$SS = 194.008,15 \text{ m}^2$$

$$SPI = 13.534,37 \text{ m}^2$$

$$SPE = 0 \text{ m}^2$$

$$SA = 194.008,15 \text{ m}^2$$

$$e = 0,780 \text{ m}^2 \text{ t/m}^2 \text{ s}$$

$$C = 0,822$$

$$E = 151.326,36 \text{ m}^2$$

$$SS \times e \times C = 124.338,95 \text{ Uds.}$$

$$\text{Atar} = 0,6409 \text{ Ud./m}^2 \text{ s}$$

$$\text{Ats} = 0,6409 \text{ Ud./m}^2 \text{ s}$$

$$111.905,05 \text{ Uds.}$$

$$12.433,90 \text{ Uds.}$$

$$SS \times 90 \% \text{ Atar} = 111.905,05 \text{ Uds.} \dots\dots\dots 136.193,72 \text{ m}^2 \text{ t}$$

$$10 \% A = 12.433,90 \text{ Uds.} \dots\dots\dots 15.132,64 \text{ m}^2 \text{ t}$$

La U. E. contiene la ordenación pormenorizada, por lo que no precisa de planeamiento de desarrollo.

Afecciones bienes de dominio público no municipal. Se encuentra afectada la U. E. por la conexión a la carretera VP-1022, de la Excelentísima Diputación Provincial, y a la Colada del Camí de Benigánim de 10 m de ancho legal.

El tramo de vía pecuaria que discurre por la Unidad de Ejecución, deberá, en el correspondiente programa de actuación integrada que lo desarrolle, resolver su desafección y/o restitución del trazado para usos compatibles o complementarios, de acuerdo con la Conselleria de Medio Ambiente, como titular responsable de la misma.

## F) Determinaciones con carácter de ordenación estructural.

Tienen el carácter de estructural las determinaciones de zonificación, edificabilidad, aprovechamiento, densidad y aprovechamientos tipo.

## Apartado 7

(Sin ordenación pormenorizada) (Area de Reparto número 7)

A) Función de la actuación dentro del ámbito del plan general.

El Area de Reparto Sur-Este 7, de uso residencial de baja densidad adosada, sin ordenación pormenorizada, como complemento de la ordenación pormenorizada en el extremo sur-este del casco urbano, complementando el espacio comprendido entre el límite del casco urbano de la población en su extremo sur-este, la zona del Instituto de Secundaria (límite oeste), el suelo urbano consolidado o pendiente de consolidación, incluido en la Unidad de Ejecución U. E.-25 (límite este y norte) y el viario estructural de límite este y sur, con suelo no urbanizable de protección agrícola.

Se establece como reserva de crecimiento del casco urbano, en una zona con vocación residencial por la proximidad al Instituto de Enseñanza Secundaria. No obstante, si en las proximidades del suelo urbano industrial incluido en la unidad de ejecución número 27, existiera una necesidad real de crecimiento de las empresas allí instaladas, cabría la posibilidad de que se desarrollara con uso industrial y los mismos parámetros urbanísticos que el Area de Reparto número 6 (U. E.-29), mediante el correspondiente programa de actuación integrada, siempre que se ubiquen las zonas verdes de manera que se forme una barrera de protección suficiente con el suelo con uso residencial.

Esta zona o Area de Reparto de suelo urbanizable residencial de baja densidad adosada queda delimitada por el suelo urbano delimitado y urbanizado, suelo urbanizable y por elementos integrantes de la red primaria de comunicaciones.

B) Datos generales de ordenación.

Superficie suelo Area de Reparto número 8 ..... 128.667,51 m<sup>2</sup>  
Red primaria adscrita ..... 0 m<sup>2</sup>

Aprovechamientos:

Pendiente de ordenación pormenorizada, se fijan aprovechamientos similares al Area de Reparto 2, disponiendo un coeficiente de aprovechamiento global de 0,6400 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> s, desglosado como 0,450 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> s de uso residencial y 0,190 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> s de usos complementarios.

Siguiendo los parámetros del Area de Reparto 2, dispone:

Aprovechamiento residencial:

$$126.667,51 \text{ m}^2 \times 0,450 \text{ m}^2/\text{m}^2 \text{ s} = 57.900,38 \text{ m}^2 \text{ t residencial.}$$

Viviendas estimadas:

$$57.900,38 \text{ m}^2 \text{ t}/150 = 386 \text{ viviendas.}$$

Densidad bruta U. E.:

$$386/12,8667 = 30 \text{ viviendas/hectárea.}$$

Habitantes estimados:

$$386 \text{ viviendas} \times 2,72 \text{ habitantes/vivienda} = 1.050 \text{ habitantes.}$$

Justificación dotaciones anexo Reglamento de Planeamiento:

La ordenación pormenorizada que se desarrolle mediante el correspondiente plan parcial deberá cumplir la legislación vigente (actualmente el Reglamento de Planeamiento) por lo que los porcentajes mínimos de zona verde, equipamientos (previsto el destino a centro de primaria), y viales serían:

Area Reparto número 7

|                           | Superficie   | Porcentaje                           | Mín. R. P. |
|---------------------------|--------------|--------------------------------------|------------|
| Sup. delimitada .....     | 128.667,51   | 100 %                                |            |
| Zona verde .....          | ≥ 12.866,75  | 10 %                                 | 10 %       |
| Equipamiento: Centro      |              |                                      |            |
| Primaria .....            | ≥ 7.720,05   | 6 %                                  | 6 %        |
| Viales .....              | ≥ 34.096,89  | 26,50 %                              | 26,50 %    |
| Aprovechamiento tipo .... | Residencial: | 0,450 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |            |
|                           | Anexos:      | 0,190 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |            |
| Total: .....              |              | 0,640 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |            |

C) Determinaciones y cálculo del aprovechamiento tipo:

Delimitación del Area de Reparto:

De acuerdo con lo establecido en el artículo 62.2 de la LRAU, en relación con los artículos 33.3 y 18 de la misma, se delimita un Area de Reparto que comprende el suelo urbanizable residencial sin ordenación pormenorizada.

Determinación y cálculo del aprovechamiento tipo:

En cumplimiento del artículo 64 de la LRAU se fija el aprovechamiento tipo del Area de Reparto mediante coeficientes unitarios de edificabilidad y aprovechamiento referidos al Area de Reparto y al sector.

En resumen, las condiciones se concretan para el Area de Reparto a una edificabilidad bruta del sector de 0,640 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> s, de los que 0,450 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> s corresponden al uso residencial y 0,190 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> s a los usos compatibles y complementarios al residencial.

Como se ha indicado en el artículo 33 se fijan coeficientes de ponderación correctores de la edificabilidad que compensan las diferencias de rentabilidad de los distintos aprovechamientos. Para esta zona residencial baja densidad adosada de edificabilidad neta sobre parcela de 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> s se fija un coeficiente 1.

D) Condiciones de urbanización.

Red de saneamiento: Separativa. Deberá preverse colector de pluviales que conecte a colector por el extremo sur del Area de Reparto.

Red de agua potable: Conexiones a las redes existentes que completan anillos generales. Dotación de cálculo 250 litros/habitante y día.

Red de alumbrado público: Continuación de las instalaciones existentes en el entorno.

Red de energía eléctrica: Para el cálculo de energía eléctrica se partirá de una dotación de 0,60 kw/hab.

E) Condiciones objetivas previas para su programación.

La programación del Area de Reparto precisa la previa programación o ejecución de otras unidades de ejecución o sectores mediante la redacción de un plan parcial y su correspondiente programa de actuación integrada.

Afecciones bienes de dominio público no municipal. Únicamente se encuentra afectada la U. E. por la franja de protección de la variante de la carretera VP-1022, de la Excelentísima Diputación Provincial.

F) Determinaciones con carácter de ordenación estructural.

Tienen el carácter de estructural las determinaciones de zonificación, edificabilidad, aprovechamiento, densidad y aprovechamientos tipo.

Artículo 35. Elementos de la red primaria o estructural.

La red primaria o estructural está integrada por los espacios ocupados por las infraestructuras y dotaciones o equipamientos básicos y generales que constituyen los elementos estructurales del territorio y se grafican en el plano correspondiente.

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

Artículo 36. Red primaria. Vías públicas.

1. Se define como la red básica de comunicaciones con los espacios adscritos.

2. Comprende:

— Red viaria de la comunidad autónoma formada por la carretera CV-610, de Xàtiva a El Morquí (desde la N-340 hasta la CV-60. (Antes carretera C-322 de Ayora a Gandia por Xàtiva.)

— Red provincial de la Excelentísima Diputación Provincial:

— CV-611, desde el puerto de Benigánim a Beniatjar por La Poble del Duc (desde la CV-61 hasta la CV-615). (Antes carretera VP-1022 desde la C-322 hasta Poble del Duc.)

— CV-612, desde la N-340 a Quatretonda por Benigánim (desde la N-340 hasta la CV-610). (Antes carretera VP-1021 desde la N-340 hasta Quatretonda.)

— Vías pecuarias:

|  | Anchura | Longitud |
|--|---------|----------|
| — Colada del Camino de Benigánim .....     | 10 m    | 7.000 m  |
| — Colada del Camino del Corral Viejo ..... | 9 m     | 5.500 m  |

— Caminos rurales:

De varias categorías, descritos en el artículo 29 de las Normas Urbanísticas.



— Rondas principales de acceso y comunicación del núcleo y viario exterior integrante de la red estructural:

— Travesías actuales de las carreteras de la Excelentísima Diputación Provincial CV-612 (antes VP-1021) y CV-611 (antes VP-1022), que se desafectarán y cederán al municipio una vez ejecutadas las variantes exteriores al casco urbano.

— Viales integrados en la trama urbana del suelo urbano y urbanizable ordenado pormenorizadamente que se incluyen en la red primaria por su situación de accesibilidad a dotaciones integrantes de la red viada.

3. Las condiciones que regulan las limitaciones a los usos y propiedades en las zonas contiguas a carreteras se regirán por su legislación específica. La protección de las CC-322 coincide con la zona de protección de 25 m de la Ley 6/1991, de Carreteras de la C. V. La protección de las carreteras de la Excelentísima Diputación Provincial, así como sus variantes, dispone de una zona de protección de 20 m de acuerdo con el informe sectorial emitido por el Servicio de Explotación de Carreteras de la Excelentísima Diputación Provincial (informe expediente informativo 193/96 JVP/mc, de fecha 24 de marzo de 1998).

4. Los caminos de categoría 1.ª se definen con un ancho de calzada de 4 metros y unas separaciones mínimas de los cerramientos de propiedad al eje del camino de 3,50 m y unas separaciones mínimas de la edificación al eje del camino de 8,50 metros contados siempre desde el eje del camino. Se les asigna una franja de protección de 17 metros de ancho total.

5. Los caminos de categoría 2.ª se definen con un ancho de calzada de 3 metros y unas separaciones mínimas de los cerramientos de propiedad al eje del camino de 3 m y unas separaciones mínimas de la edificación al eje del camino de 8 metros contados siempre desde el eje del camino. Se les asigna una franja de protección de 16 metros de ancho total.

6. La ordenación de las vías pecuarias se regirá por la Ley Vías Pecuarias 22/74, y Reglamento Real Decreto 2.876/78.

7. La rotonda que se proyecta en la confluencia de la CV-612 (antes VP-1021), con la CV-611 (antes VP-1022), intersección de la avenida de La Pobla del Duc, con la avenida Vicente Boluda Polop, y que sirve de enlace con las dos rondas de tráfico interior, se considera un nudo de capital importancia dentro de la estructura viaria del municipio. No obstante, dada la actual competencia de la Excelentísima Diputación Provincial, se ha planteado la posibilidad de su construcción para suprimir la semaforización actual, que crea continuos problemas de tráfico.

— Red de ferrocarril.

Corresponde a la línea de ferrocarril de Valencia a Alcoi, de Renfe, que dispone de 9,3 km, en trazado sinuoso, dentro del término municipal de Benigánim. Bordea el núcleo urbano por el sudoeste y tiene estación en Benigánim, situada al final de la avenida Pintor Gomar.

De acuerdo con la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestre y el Real Decreto 1.211/1990, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres, se disponen las franjas de protección siguientes:

| Zona                  | Suelo urbano<br>(Art. 282) | Suelo no urbanizable<br>(280-281) |
|-----------------------|----------------------------|-----------------------------------|
| Dominio público ..... | 5 m                        | 8 m                               |
| Servidumbre .....     | 8 m                        | 20 m                              |
| Afección .....        | 25 m                       | 50 m                              |

Se excluye la zona ocupada por una vía muerta que servía para la carga-descarga de mercancías de la fábrica de vidrio Vibesal, y que está en desuso desde hace muchos años.

Se pretende la reutilización del suelo como viaria para poder enlazar mediante variante las carreteras CV-612 (antes VP-1021) y CV-611 (antes VP-1022).

Si se planteara desarrollar una terminal de mercancías se podría desarrollar en la zona colindante al suelo clasificado como suelo urbanizable de uso industrial, con mayor accesibilidad, extensión y servicio para el transporte de mercancías.

Esta posibilidad quedaría a expensas de los intereses comerciales de Renfe, como titular de la vía de ferrocarril y de su explotación.

Artículo 37. Red Primaria. Parques Públicos.

1. Comprende los espacios destinados a espacios libres para descanso y esparcimiento de la población.

2. Incluyen los espacios.

— Parque del Calvario, situado al norte del casco urbano de la población.

— Zona verde del Pinaret, situado al este del casco urbano de la población. Articulado funcional y de gestión, como la suma de las zonas verdes locales de las áreas de reparto números 26 y 27, constituye un elemento importante en la ordenación de los espacios libres del casco urbano.

— Parque del Carrascal, situado en el extremo este del término municipal, supone la recuperación pública como parque de una zona de gran valor ecológico, y protegido como conservación de la naturaleza por la existencia de carrascas y pinos centenarios.

— Parque Polideportivo situado como conexión articulación del conjunto de red primaria de equipamientos deportivos y centro de primaria.

Las construcciones e instalaciones necesarias para el uso de esparcimiento tales como aseos-servicios, quioscos, y otros de naturaleza análoga podrán emplazarse en los terrenos calificados como parque público, siempre que no afecten el uso público a que se destinan. Estas construcciones no superarán una edificabilidad de 0,015 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Artículo 38. Red primaria. Equipamientos comunitarios.

1. Comprende los terrenos destinados a red de equipamientos comunitarios, integrada por:

— Educativo y cultural:

Con inclusión de los centros escolares de educación infantil, de la calle Quatretonda, con 6 unidades, y primaria, de la calle Pintor Gomar, de 10 unidades, de la calle Maestro José Moscardó, de 16 unidades de primaria, ampliable, y el instituto de secundaria de 24 unidades de ESO, 8 unidades de bachillerato y 2 unidades de ciclos formativos.

Igualmente incluye la Casa de la Cultura y el Centro Musical.

— Deportivo:

Con inclusión del Polideportivo Municipal integrado en la trama urbana, pero que, por su importancia, dimensiones, posición estratégica y cometido específico en relación con el tamaño del municipio, se consideran centros cívicos integrantes de la estructura general y susceptibles de generar un tráfico intenso. Se incluye asimismo la ampliación del polideportivo maclado en el conjunto educativo-deportivo.

Igualmente se incluye —aun considerado de dominio privado adscrito a un uso dotacional público— el club de tiro y el club de tenis.

Servicio urbano:

El cementerio se deja previsto en la misma situación que tiene actualmente, con su zona de ampliación clasificada como dotaciones a sumir en la posible ampliación del suelo industrial mediante la reasignación del suelo no urbanizable común al sur del viario perimetral sur.

Administrativo:

Con inclusión del Ayuntamiento el edificio de la Casa de Cultura y Casa Cuartel de la Guardia Civil.

Asistencial:

Con inclusión del Llar de Jubilats y del Centro de Salud.

Religioso:

Con las iglesias, conventos y ermitas de la población.

2. Las condiciones de edificación y ordenación serán las propias de los fines a que destinen.

Artículo 39. Red primaria. Infraestructuras generales.

1. Comprende:

- Las conducciones de agua potable desde los pozos de captaciones de agua potable hasta la red de la población.
- Depósitos de agua potable.
- Red general de saneamiento.
- Estación depuradora de aguas residuales (EDAR).
- Líneas eléctricas alta tensión situadas en suelo no urbanizable.
- Vertedero de RSU e inertes.
- Ecoarque.

2. En cuanto a servidumbres y limitaciones a la propiedad de los terrenos lindantes se estará a lo dispuesto en la Ley de Aguas 29/85, Reglamento de la Ley de Aguas Real Decreto 927/88, Saneamiento de Aguas Residuales de la C. V. Ley 2/92, Reglamento Líneas Aéreas Eléctricas de Alta Tensión sobre Servidumbres Paso EE Redes Alta Tensión (Decreto 3.151/1968, de 28 de noviembre de 1968).

Título 3. Ejecución y gestión del planeamiento.

Artículo 40. Ejecución y gestión.

Apartado 1

La ejecución de los presentes artículos se realizará de conformidad con la Ley 6/1994, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Apartado 2

Para cada sector de planeamiento parcial, estudio de detalle o Unidad de Ejecución se redacta una ficha de determinaciones de ordenación estructural, en que se determinan las condiciones objetivas para incorporar cada tramo de urbanización al conjunto del territorio y regulan las condiciones que han de satisfacer para su programación.

Apartado 3

En cuanto a las unidades de ejecución se estará a lo dispuesto en el artículo 33 de la LRAU.

Apartado 4

Se habilita expresamente la posibilidad de establecer un canon de urbanización de acuerdo con lo previsto en el artículo 80 de la LRAU.

Título 4. Intervención en la edificación, usos del suelo y disciplina urbanística.

Artículo 41. Disposiciones generales.

En las materias que se relacionan se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente, desarrollada básicamente en el título cuarto de la LRAU y concordantes de la legislación estatal.

1. Deber de edificar y obligación de hacerlo con sujeción a plazos (artículo 85 LRAU y concordantes).
2. Deber de conservación y rehabilitación (artículo 86 LRAU y concordantes).
3. Inspección periódica de construcciones (artículo 87 LRAU y concordantes).
4. Límite del deber de conservación y rehabilitación y ayudas públicas (artículos 88 y 89 LRAU y concordantes).
5. Situación legal de ruina y amenaza de ruina inminente (artículos 90 y 93 LRAU y concordantes).
6. Intervención en edificios catalogados y pérdida o destrucción de elementos catalogados (artículos 91 y 94 LRAU y concordantes).
7. Ordenes de ejecución y de adaptación al medio ambiente (artículos 92 y 95 LRAU y concordantes).
8. Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar (artículos 96 a 98 LRAU y concordantes).
9. Patrimonios públicos del suelo y sociedades urbanizadoras (artículo 99 LRAU y concordantes).

Artículo 42. Cédula urbanística.

El Ayuntamiento, en la forma establecida en la legislación vigente, podrá exigir el documento cédula urbanística para el otorgamiento de licencias urbanísticas de parcelación, edificación, incluidas las de derribo, o cualquier utilización de los predios. Dicho documento

especificará las circunstancias urbanísticas de los terrenos, tales como la clasificación y calificación del suelo, usos, condiciones de gestión, etc., y será expedida por el Ayuntamiento a instancia del peticionario interesado.

Artículo 43. Requisitos para la edificación y usos en las distintas clases de suelo.

1. En solares y parcelas se estará a lo dispuesto en el artículo 73 y concordantes de la LRAU.
2. Las actuaciones aisladas en suelo urbano se rigen por lo dispuesto en el artículo 74 de la LRAU.
3. En ausencia de programa, se estará a lo dispuesto en el artículo 75 y concordantes de la LRAU, pudiendo, en su caso, materializarse los aprovechamientos, transferirse, reservarse, expropiarse o compensarse en metálico.
4. El suelo urbanizable sin programa y no urbanizable en sus distintas categorías se regirán por lo dispuesto en la Ley del Suelo no Urbanizable de la Generalitat y en la disposición adicional séptima de la LRAU.

Artículo 44. Licencias urbanísticas.

Apartado 1

Están sujetos a previa licencia municipal, sin perjuicio de las autorizaciones procedentes con arreglo a la legislación aplicable, todos los actos de edificación y uso del suelo, subsuelo y vuelo sometidos a dicha intervención por la legislación vigente, tales como:

- Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
- Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso, incluidas las obras de sustitución de materiales que no alteren dicha disposición interior.
- Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional o a precario.
- Las obras de instalación de servicios públicos.
- Las parcelaciones urbanísticas.
- Los movimientos de tierras, tales como desmontes, excavación, excavación y terraplenado salvo que tales actos detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o de edificación aprobado o autorizado
- La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
- Los usos con carácter provisional o a precario.
- El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.
- La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
- La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
- El corte de árboles integrados en masa arbórea que esté enclavada en terrenos para los que exista un plan de ordenación aprobado; igualmente, el corte de árboles aislados característicos del medio en que se encuentren.
- La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
- En general, los demás actos que señalen los planes, normas u ordenanzas,

Apartado 2

Las licencias serán otorgadas por el órgano que tiene atribuida la competencia según la legislación de régimen local y con arreglo

al procedimiento legalmente establecido, especialmente contenido en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones y en el artículo 85 y disposición adicional cuarta de la LRAU.

#### Apartado 3

Las licencias determinarán el plazo en el que deben concluirse las obras. Dicho plazo será el propuesto por el solicitante si la Administración Municipal no lo considerada excesivo, en cuyo caso señalará el que estime suficiente según la importancia y naturaleza de la obra que deba ejecutarse. En todo caso, a solicitud del interesado, podrá prorrogarse el plazo fijado, en el supuesto de que las obras se demorasen o paralizasen por causa de fuerza mayor u otra circunstancia imprevista e inevitable, la cual, a tal efecto, deberá ser puesta en conocimiento de la Administración Municipal con anterioridad al vencimiento del término establecido en la licencia.

#### Apartado 4

Toda licencia de obras implica para su titular, sin perjuicio de los demás deberes, las siguientes obligaciones:

- Satisfacer cuantos gastos se ocasionen como consecuencia de las actividades autorizadas en la misma.
- Construir o reponer la acera frontera de la parcela.
- Reparar o indemnizar los daños que se causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, tales como aceras, pavimentos, bordillos, farolas, rótulos o placas de numeración, árboles, marquesinas, canalizaciones, infraestructuras y demás elementos análogos.

#### Apartado 5

Las solicitudes de licencia se formularán en los impresos que facilitará el Ayuntamiento y se presentarán en el registro del mismo.

Si la solicitud se formula en nombre de persona jurídica o de interesado distinto del solicitante, deberá acompañarse copia del poder y exhibirse el original para su cotejo en el momento de presentación en el registro.

A la solicitud se acompañará la documentación que, para cada tipo de licencia, se establece en los presentes artículos, sin perjuicio de la exigida por la legislación específica.

Especialmente, será preceptiva la presentación de la documentación, en su caso, de la instalación de grúa que garantice perfecto funcionamiento y cubra los riesgos que pueda ocasionar a la vía pública y bienes públicos o privados.

Si la solicitud inicial no reuniese los requisitos exigidos o fuese incompleta la documentación acompañada, se requerirá al solicitante para que subsane la falta o complete los documentos en el plazo de quince días, con apercibimiento de que, si así no lo hiciera, se archivará sin más trámite.

Las licencias podrán otorgarse con la presentación del denominado proyecto básico. Sin embargo, las obras amparadas por aquéllas no podrán iniciarse en tanto no se presente y se autorice el correspondiente proyecto de ejecución.

#### Apartado 6

En las solicitudes de obra de nueva planta, además de la documentación señalada en el artículo anterior, se acompañará:

- Proyecto técnico suscrito por facultativo competente y visado por el colegio oficial correspondiente.
- Fotocopia del último recibo de la cuota del impuesto de actividades económicas del constructor.
- Hoja de nombramiento de aparejador, en los casos que sea necesaria su intervención, visada por el colegio oficial.
- Cuestionario estadístico del Ministerio de Fomento.
- Ficha de datos estadísticos de la Delegación de Hacienda.
- Licencia municipal para el ejercicio de la actividad, si se trata de edificio destinado específicamente a establecimiento de características determinadas que la exija para su funcionamiento.
- Cédula de calificación provisional, si se trata de viviendas acogidas a protección oficial.

#### Apartado 7

En las solicitudes de licencia de reforma de edificaciones existentes que afecten a la estructura, aspecto exterior o distribución interior, se acompañará la documentación señalada en el artículo anterior con las letras a), b) y d).

#### Apartado 8

En las solicitudes de licencia de derribo de edificios se acompañará, además de la documentación señalada con la letra a) en el apartado 6, la siguiente:

- Fotografías en color de las diferentes fachadas en tamaño mínimo de 9 x 13 cm.
- Declaración del solicitante de la licencia de derribo, en la que se haga constar que el edificio a demoler está libre de inquilinos y servidumbres u otra carga o gravamen que impida su demolición.

#### Apartado 9

En las solicitudes de licencia para obras menores, se detallarán en impreso normalizado todas las obras a realizar, su presupuesto y referencia al impuesto de actividades económicas del constructor, en su caso.

Se consideran obras menores las que no modifiquen en forma sustancial la estructura, aspecto exterior o distribución interior de la edificación.

#### Apartado 10

A la solicitud de licencia de primera utilización de los edificios se acompañará certificación expedida por el facultativo director, visada por el colegio correspondiente, acreditativa de que las obras han sido totalmente terminadas de acuerdo con el proyecto autorizado, así como los justificantes de orden fiscal exigibles y, en su caso, documentación oficial acreditativa de la puesta en marcha de los aparatos elevadores, cumplimiento de la NBE-CPI-96 (o posterior actualización de esta norma), y antena colectiva.

#### Apartado 11

Las licencias para instalaciones eléctricas, telefónicas u otras requerirán la previa autorización del Ayuntamiento.

En las zonas urbanizadas, los tendidos de líneas que se autoricen serán, por regla general, subterráneos, salvo casos particulares de imposibilidad manifiesta o en los que se justifiquen su inconveniencia, en las que, excepcionalmente, podrán autorizarse otras modalidades de tendido.

Las instalaciones deberán adaptarse inexcusablemente a los planes de ordenación vigente.

Las líneas que por su elevada tensión no puedan ser subterráneas, deberán adaptarse en su trazado a las presentes normas y demás instrumentos urbanísticos que las desarrollen.

Los centros de transformación podrán emplazarse en cualquier situación de los espacios aptos para la edificación, incluso sin necesidad de cumplir separaciones a lindes y frente en las zonas de edificación aislada.

#### Artículo 45. Licencias para usos y obras provisionales.

Podrán otorgarse en las condiciones y requisitos establecidos en el artículo 58.5 de la LRAU y 136.2 de la Ley del Suelo 1992.

#### Artículo 46. Licencias de obras y usos en construcciones en situación de fuera de ordenación.

- Se rigen por lo dispuesto en los artículos 58.6 de la LRAU y 137.5 de la Ley del Suelo 1992, así como los artículos 183 y 184 del RPCV.
- Se consideran fuera de ordenación (sobre las que sólo se autorizan obras de mera conservación) las edificaciones preexistentes que ocupen viario público o espacios libres.
- Se consideran incluidas en el régimen transitorio (sobre las que se autorizan obras de mejora o reforma) las edificaciones preexistentes que ocupen otro tipo de dotaciones no viarias ni espacios libres y las disconformes con el planeamiento no incluidas en el apartado anterior.

#### Artículo 47. Condiciones generales para la ejecución de obras y actividades.

1. En la ejecución de obras deberán observarse las normas que dicte el Ayuntamiento u otra autoridad sobre horarios, carga y descarga, limpieza, apertura y relleno de zanjas, retirada de escombros y materiales de la vía pública y demás disposiciones de policía aplicables.

2. Queda terminantemente prohibida en la ejecución de las obras la producción de polvo y otras molestias.

3. Antes de las 48 horas siguientes a la conclusión de las obras el promotor deberá retirar los materiales sobrantes, los andamios, vallas, barreras y demás elementos similares, construir o reponer el pavimento definitivo de las aceras y reponer o reparar el pavimento, arbolado, conducciones u otros elementos que hubiesen resultado afectados por la obra, si no hubiese sido posible verificarlo antes a causa de las operaciones de la construcción.

4. Las obras dispondrán de espacios destinados al depósito de materiales que no podrán almacenarse en espacios de uso público.

5. Los materiales se prepararán y colocarán dentro del recinto de la obra, salvo en casos de imposibilidad, en los que se resolverá la posibilidad de depositarlo en vía pública a petición del interesado.

6. El frente de la edificación o parcela, donde vayan a realizarse obras se cerrará con valla de material consistente y opaco, de una altura comprendida entre 1,80 y 2,50 metros y de aspecto llamativo y claramente señalizado. La valla se ajustará, en su caso, a la reflejada en el estudio de seguridad y salud de las obras.

7. Dicha valla de protección podrá ocupar parte de la acera, en proporción al ancho de ésta, no pudiendo ser la ocupación superior a los dos tercios del ancho de la acera que, al menos, mantendrá libre un espacio de 0,70 metros.

8. Queda exento del cumplimiento de las limitaciones anteriores, el vallado para obras de excavación que podrán situarse en función de la profundidad de la excavación. Dicho vallado podrá incluso ocupar parte de la calzada, debiendo en este caso habilitarse un paso peatonal debidamente protegido y señalizado. Terminada la obra de excavación, la valla deberá ajustarse a las condiciones precedentes.

9. La ocupación del dominio público por los vallados quedará sujeta al precio público que se establezca en las ordenanzas fiscales y de precios públicos correspondientes.

10. Las obras dispondrán de una visera de protección realizada con materiales rígidos para la protección de los viandantes. Dicha visera no presentará huecos que permitan el paso de materiales en su caída y su vuelo y su forma será tal que quede absolutamente garantizada la seguridad de las personas y objetos en todo el frente de las obras y restantes zonas de afección.

11. Los andamios, tanto los colgados como los tubulares, que se instalen en la vía pública o recayentes a la misma, cumplirán con lo dispuesto en la normativa sectorial, entre otras normas, la Orden de 28 de agosto del 1970 por la que se aprueba la Ordenanza de Trabajo en la Construcción, Vidrio y Cerámica y la Orden de 9 de marzo de 1971, por la que se aprueba la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

12. La apertura y reposición de zanjas y catas en la vía pública se ajustarán a las condiciones establecidas en la Ordenanza de Zanjas y Catas en el Dominio Público Municipal.

13. Las industrias productoras de residuos tóxicos y peligrosos, para la tramitación de la licencia de actividad, deberán aportar, dependiendo de la masa anual generada, la autorización de productor de residuos tóxicos y peligrosos o la inscripción en el Registro de Pequeños Productores de Residuos Tóxicos y Peligrosos.

#### Artículo 48. Disciplina urbanística.

En las restantes materias de disciplina urbanística, tales como edificaciones ruinosas, órdenes de ejecución, protección de la legalidad urbanística y derecho sancionador se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.

#### Disposiciones finales

Primera.—La aprobación del plan general supondrá la derogación de cuantos instrumentos de ordenación se opongan a lo establecido en los presentes artículos.

Las presentes normas sustituyen a las vigentes, por lo que quedan derogados los siguientes expedientes:

— Plan General de Ordenación Urbana. Aprobado definitivamente por la C. P. U. el 19 de julio de 1978.

Segunda.—Patrimonio municipal del suelo.

1. De conformidad con la legislación vigente, la ejecución y consecución de los objetivos generales, específicos y acciones definidos en el plan general se declaran como fines propios del patrimonio municipal del suelo, a los que pueden destinarse la gestión de los bienes que lo integran.

2. Lo dispuesto en el apartado anterior será de aplicación a las actuaciones municipales que, no estando programadas en el planeamiento, constituyan políticas urbanísticas tendentes a la regulación del mercado del suelo, a la obtención de reservas del mismo para actuaciones de iniciativa pública y a la facilitación de la ejecución del planeamiento.

Tercera.—Precisión de las determinaciones físicas del plan.

1. Las líneas que figuran en los planos normativos indican el orden de magnitud y disposición del suelo en función de la escala del plano en que se señalan. Los límites de las zonas y sectores podrán ser objeto de precisión en los planes o proyectos que los desarrollen, siempre que respondan a reajustes debidos a características topográficas, límites de propiedad, errores de la fotogrametría base de este plan general u otras circunstancias debidamente justificadas.

Cuarta.—Cerramientos de fincas y parcelas.

Sin perjuicio de la normativa específica zonal sobre el cerramiento de parcelas edificadas, el cerramiento de fincas y de parcelas se ajustará a lo siguiente:

1. Es obligatorio el cerramiento de parcelas incluidas en el suelo urbano con tipología de edificación abierta. El cerramiento se practicará con el tipo de vallado establecido en la zona correspondiente a su emplazamiento y la altura mínima de la valla alcanzará el 75 por ciento de la máxima permitida.

2. Es obligatorio el cerramiento de parcelas incluidas en el suelo urbano con tipología de edificación según alineaciones de vial. El cerramiento se practicará con vallas de material opaco y resistente adecuado al entorno donde se emplacen y con una altura comprendida entre 2 y 3 metros, contada desde la rasante de la acera o, en su caso, de la del vial.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en las ordenanzas municipales de aplicación y en otras normas, en las fincas y parcelas incluidas en el suelo urbanizable o destinadas a sistemas generales en tanto no estén aprobados los correspondientes planes y en las clasificadas como suelo no urbanizable, el cerramiento de las mismas será optativo, salvo que razones de seguridad, salubridad u ornato justifiquen el cerramiento de las mismas de forma preceptiva. El cerramiento se practicará con vallas o cercos cuya altura máxima no sobrepasará 3,50 metros, medidos desde la rasante del terreno y la valla se adecuará en todo caso al entorno en que se sitúe. En los frentes a carreteras y caminos se estará a lo establecido en el artículo 30 apartados 2 y 4.

Quinta.—En las obras de urbanización y en los edificios tanto públicos como privados que se construyan es obligatorio el cumplimiento de la normativa de accesibilidad y eliminación de las barreras arquitectónicas contenida en el Decreto 193/1988, del Consell de la Generalitat Valenciana.

Sexta.—Los usos que no sean compatibles con lo establecido en el presente plan, podrán mantenerse siempre que no se produzcan interferencias graves en los demás usos de la zona o colindantes, mientras no se realicen obras de reestructuración general del edificio o se produzca su derribo, momento en el cual deberá adaptarse, obligatoriamente, a la nueva normativa.

Benignísim, a julio de dos mil.—Los arquitectos, firmas ilegibles.