CONSELL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

Conselleria de Territorio y Vivienda

Anuncio de la Conselleria de Territorio y Vivienda sobre aprobación definitiva del Plan General de Tavernes de la Valldigna.

ANUNCIO

Resolución de 3 de noviembre de 2004 del director general de Planificación y Ordenación Territorial, por la que se subsanan las deficiencias a que se refiere el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 29 de julio de 2004 y se declara definitivamente aprobado el Plan General de Tavernes de la Valldigna.

Habiéndose subsanado las deficiencias a que se refiere el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo, de 29 de julio de 2004, relativo al Plan General de Tavernes de la Valldigna, y de conformidad con lo ordenado en la resolución del director general de Planificación y Ordenación Territorial, de fecha 3 de noviembre de 2004, 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 29 de julio de 2004, adoptó el siguiente acuerdo:

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Tavernes de la Valldigna referido al plan general municipal, y de conformidad con los siguientes,

Antecedentes

Primero

La revisión del plan general de este municipio se inicia en el año 1994, cuando el pleno municipal, en sesión de 13 de junio, acordó exponer al público el avance del mismo. Este órgano aprobó con fecha 5 de febrero de 1996, los criterios y soluciones generales de este documento.

El proyecto fue objeto de la fase de concierto con la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes a que se refiere el artículo 38.1 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, emitiendo el director general de Urbanismo y Ordenación Territorial, con fecha 15 de julio de 1996, el informe correspondiente con una serie de observaciones que se relacionan en el mencionado documento.

Segundo

El plan general se sometió a información pública mediante acuerdo del pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 17 de diciembre de 2001. Tras el pertinente período de exposición pública, en el que se presentaron 149 alegaciones, se aprobó provisionalmente por el mismo órgano en sesión de 4 de noviembre de 2002.

Tercero

El proyecto consta de memoria informativa, memoria justificativa, planos de información y de ordenación, normas urbanísticas, catálogo de bienes y espacios protegidos 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).

Las actuaciones más importantes que propone en el plan son las siguientes:

• Area población:

—Mantenimiento de perímetro urbano del planeamiento vigente, incorporando el sector Sequers ya desarrollado.

—Nuevos crecimientos residenciales al este del núcleo urbano, mediante los sectores S-7 Marjaletes y S-8 Fontetes —que también incluyen aprovechamiento terciario—, el S-18 Les Creus que resuelve el borde norte y al oeste, mediante el aprovechamiento residencial del sector S-4 Cambro. Se mantiene el sector S -2 Vergeret, que está actualmente en ejecución.

—Mantenimiento del suelo urbanizable industrial existente en el sector S-7 Chova y S-11 Teularet, que se ve incrementado con las clasificaciones de los sectores S-4 Cambro, S-5 El Pla y S-10 Don Hierro.

—Establecimiento de reserva para una variante de la CV-50 al sur del núcleo urbano.

• Zona de la playa:

—Ampliación del perímetro urbano como resultado de la incorporación de los sectores Goleta, Sardina y Marina Azul, urbanizados y consolidados por la edificación.

—Nuevas clasificaciones de uso residencial en segunda línea, mediante los sectores S-12, 13, 14, 15, 17 y S-6 y de carácter terciario, con el sector S-16.

—Previsión de una ronda de red primaria perimetral a los sectores con propuesta de nuevos accesos desde la carretera Nazaret-Oliva, que facilite el acceso a las playas.

• Establecimiento de diferentes categorías en el suelo no urbanizable, distinguiendo entre suelo no urbanizable protegido por la normativa sectorial, especial protección preservado por el propio plan y suelo no urbanizable común.

Cuarto

Durante la tramitación del expediente se ha solicitado informe, con fecha 6 de junio de 2003, de los organismos que se relacionan:

—Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento.

—Infraestructuras Ferroviarias del Ministerio de Fomento.

—Renfe.

—Dirección General de Transportes, Dirección General de Puertos y Costas y División de Carreteras y División de Recursos Hidráulicos de la Dirección General de Obras Públicas de la COPUT.

—Servicio de Vías y Obras de la Excelentísima Diputación Provincial de Valencia.

—Demarcación de Costas del Ministerio de Medio Ambiente.

—Confederación Hidrográfica del Júcar.

—Unidad de Patrimonio de la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia.

—Dirección General de Régimen Económico de la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia.

—Conselleria de Sanidad.

De ellos se han emitido entre otros, los siguientes:

—Informe de la Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento de 19 de junio de 2003, de carácter favorable.

—Informe de la Dirección General de Ferrocarriles del Ministerio de Fomento de 28 de julio de 2003, de carácter favorable.

—Informe de Renfe de 4 de julio de 2003, de carácter favorable.

—Informe emitido por la Dirección General de Costas del Ministerio de Medio Ambiente de 26 de marzo de 2004, de carácter favorable.

Consta en el expediente de tramitación municipal que se ha dado audiencia a los ayuntamientos de los municipios colindantes, con fecha 28 de enero de 2002. De este trámite, únicamente se tiene constancia del dictamen emitido por el Ayuntamiento de Cullera, con fecha 25 de febrero de 2002, que concluye la compatibilidad del Plan de Tavernes de la Valldigna, con el de ese municipio.

Quinto

Tavernes de la Valldigna cuenta con normas subsidiarias, aprobadas definitivamente el 25 de enero de 1983, habiéndose tramitado diversas modificaciones puntuales de las mismas y planeamiento de desarrollo.

Cabe destacar en ejecución de este planeamiento general el desarrollo de los suelos urbanizables Sequers y Vergeret en el pueblo —este último en ejecución—, Goleta, Sardina y Marina Azul en la playa y el sector el Golfo —también en ejecución—, junto a la línea ferroviaria.

Sexto

La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el 27 de junio de 2003, adoptó el acuerdo de suspender la aprobación definitiva del Plan General de Tavernes de la Valldigna, hasta tanto se subsanaran una serie de deficiencias, que, en síntesis, se referían a los siguientes aspectos:

—Aportar el estudio de inundabilidad requerido en el Patricova.

—Incorporar al proyecto los condicionantes derivados de la Declaración de Impacto Ambiental.

—Justificar la reserva de parque público en función del techo poblacional del plan y la previsión de la red secundaria preceptiva en el suelo urbanizable.

—Acreditar que los coeficientes de ponderación utilizados en la gestión responden a la diferencias de rendimientos económicos de los usos.

—Incorporar los condicionantes derivados de los informes sectoriales emitidos por la División de Carreteras de la Dirección General de Obras Públicas de la COPUT, el Servicio de Vías y Obras de la Excelentísima Diputación Provincial de Valencia, la División de Recursos Hidráulicos de la Dirección General de Obras Públicas de la COPUT y la Unidad de Patrimonio de la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia.

—Concretar las posibles afecciones al exterior de la mercantil Fiv Chova Ute.

—Justificar la suficiencia de agua.

Séptimo

Al objeto de subsanar las deficiencias relacionadas, el Ayuntamiento procedió a introducir en el proyecto determinadas modificaciones y justificaciones, que fueron refrendadas en el pleno municipal, en sesión de 1 de marzo de 2004. A través de este mismo acuerdo, el Ayuntamiento aprobó una serie de modificaciones que se referían a los siguientes aspectos:

—Como consecuencia de la adquisición por convenio de los terrenos del Instituto Cambro y de la incorporación como red primaria adscrita al sector R-17 de la ronda Camí Marenys de acceso al mismo, se realiza un reajuste de las superficies de los sectores S-16 y S-17 y de la red primaria adscrita a los sectores S-4, S-5, S-6, S-8, S-16 y S-17, manteniéndose el aprovechamiento tipo de las áreas de reparto.

— Se incorpora a las NN.UU. un artículo relativo a la utilización del subsuelo de las zonas verdes y espacios libres para ubicar aparcamientos subterráneos.
— Se incorpora a las NN.UU. un artículo para regular específicamente el aprovechamiento para uso hotelero.
— Se modifican los usos previstos en el sector S-16, pasando del aprovechamiento terciario-comercial exclusivo, a permitir un 30 por 100 de la edificabilidad prevista para aprovechamiento de uso residencial aislada, sin que ésto afecte al aprovechamiento tipo del área de reparto.
— Se establece en los sectores S-8 y S-9 la obligatoriedad de destinar un 20 por 100 de las viviendas admitidas, a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección oficial, lo que supone un total de 155 viviendas para este uso.
— Se incorpora la previsión de desarrollo de proyectos de paraje natural municipal, mediante la redacción de los instrumentos de ordenación adecuados conforme a lo dispuesto en la Ley 11/99, de Espacios Naturales Protegidos de la Comunidad Valenciana.
— Se subsanan determinados errores materiales que se han detectado.

Octavo

La directora general de Planificación y Ordenación Territorial resolvió, con fecha 21 de marzo de 2004, suspender la tramitación del Plan General de Tavernes de la Valldigna, hasta tanto se emitiera el informe del organismo de cuenca, a que se refiere este plan de acción territorial, sobre el estudio de inundabilidad y se completara el proyecto en los siguientes términos:

— Justificación de la red secundaria preceptiva en el suelo urbanizable de los sectores S-4 y S-18.
— Revisión de la ordenanza hotelera, en coherencia con las apreciaciones del fundamento de derecho undécimo.
— Incorporar al proyecto los requerimientos relacionados en los informes emitidos por la Excelentísima Diputación Provincial de Valencia, con fecha 14 de abril de 2004, y por la Unidad de Patrimonio de la Conselleria de Cultura, Educación y Deportes, de 21 de abril de 2004.
— Incorporar el trazado de la línea eléctrica Villanueva de Castellón-Gandia, conforme se recoge en el proyecto que tramita la Conselleria de Infraestructuras y Transporte.

Noveno

Con objeto de completar el proyecto en los términos requeridos por el informe a que se refiere el antecedente anterior, el Ayuntamiento ha remitido documentación complementaria que incluye una adenda al estudio de inundabilidad, una nueva redacción del artículo 7 de las NN.UU. relativo al uso hotelero, justificación de la red secundaria preceptiva en el suelo urbanizable de los sectores S-4 y S-18 y una copia del convenio suscrito entre la Conselleria de Infraestructuras y Transporte y los ayuntamientos de Simat de la Valldigna, Benifairó de la Valldigna, Tavernes de la Valldigna e Iberdrola, S.A.U., para la ejecución de la línea a 132 kv Vilanova-Gandia a su paso por el Valle de la Valldigna, cuyo objeto, según se define en su cláusula primera es «...plasmar la colaboración entre las partes intervinientes en la fijación del trazado definitivo desde la subestación de Vilanova hasta la subestación de Gandia a su paso por los términos municipales de los ayuntamientos firmantes.».

El Ayuntamiento ha aportado, además, copia de la contestación de la Dirección General de Energía de 25 de mayo de 2004, en relación con la solicitud formulada por Tavernes sobre la concreción del trazado de esta línea, que refiere, en esencia, que recientemente Iberdrola ha presentado nueva solicitud y proyecto de la línea que modifica el autorizado administrativamente y que cuando se produzca la tramitación correspondiente se remitirá a este Ayuntamiento el trazado de la línea eléctrica solicitado.

Décimo

La Comisión Informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 23 de julio de 2004, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en el artículo 23 del Decreto 201/2003, de 3 de octubre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana.

Fundamentos de derecho

Primero

La tramitación es correcta, de conformidad con lo establecido en el artículo 38 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU).

Segundo

La documentación puede considerarse completa, a los efectos del cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 27 de la LRAU y en los artículos 45 y siguientes del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (RPCV).

Tercero

La directora general de Planificación y Gestión del Medio ha dictado, con fecha 21 de mayo de 2003, declaración de impacto ambiental en sentido favorable, si bien establece una serie de condicionantes que se relacionan en el mencionado documento, de los que cabe destacar por su incidencia urbanística los que, en síntesis, se refieren a los siguientes aspectos:

— Calificar como suelo no urbanizable de especial protección singularidades de interés ecológico los terrenos de La Marjal de La Safor, de La Marjal y Estanys de La Ribera Sur del Xúquer y los tramos del cordón dunar correspondientes al LIC Dunes de La Safor, debiendo aplicarse a estas zonas la regulación del apartado 2 de la norma 41 y el 6 de la norma 40 de las NN.UU., con una serie de matizaciones.
— El suelo no urbanizable común situado entre La Marjal de La Safor, el término de Xeraco, el cordón dunar, el S-17 y el vial estructural de la playa (propuesto como zona B), debe incluirse como común zona A.
— La Cueva del Bolomor, Fuente de la Sangonera y sus entornos se someterán simultáneamente al régimen de especial protección arqueológico de interés cultural y al de paisajístico y forestal.
— Necesidad de cumplir las determinaciones del Patricova.
— Incluir en la normativa y en los planos relativos a los sectores S-3, S-11, PRI-1 y S-18, la exigencia del respeto de la anchura legal de las vías pecuarias que los atraviesan.
— Supeditar el desarrollo del suelo urbanizable a la construcción de nuevas infraestructuras de saneamiento.

En relación con estos condicionantes, en el proyecto aprobado por el pleno municipal, en sesión de 1 de marzo de 2004, se han introducido las siguientes modificaciones:

— Se clasifican como suelo no urbanizable de especial protección singularidades de interés ecológico las zonas de marjalería mencionadas y como suelo no urbanizable de especial protección cordón dunar el tramo requerido por la declaración de impacto ambiental y se adaptan las ordenanzas reguladoras a los requerimientos de la misma.
— Se modifica la clasificación de la zona de suelo no urbanizable común zona B, comprendida entre La Marjal, el término de Xeraco, el sector S-17 y el vial estructural de la playa, calificándolo como subzona A.
— Se someten simultáneamente al régimen del suelo no urbanizable especial protección arqueológico y especial protección paisajístico y forestal las áreas de la Cueva de Boñomar, Fuente de la Sangonera y sus entornos.
— En la normativa específica de desarrollo de los sectores S-3, S-11, PRI-I y S-18 que colindan o son atravesados por una vía pecuaria se ha incluido entre las condiciones previas para su programación la obligatoriedad de respetar la anchura legal de la vía pecuaria, según la legislación sectorial correspondiente.
— Se supedita el desarrollo del suelo urbanizable a la construcción de las instalaciones de saneamiento y depuración necesarias, salvo que se acredite la suficiencia de las existentes.
— Se supedita el desarrollo de los sectores S-9, S-16 y S-17 al desmantelamiento de las EDAR existentes en su proximidad y a la puesta en funcionamiento de la prevista junto a la estación de ferrocarril.
— Se introducen determinadas modificaciones en las NN.UU. para adaptarse a otros requerimientos de menor trascendencia de la declaración de impacto ambiental.

Cuarto

Para proceder a una valoración de las propuestas de ordenación del proyecto es necesario considerar, en primer lugar, la óptica de la problemática relativa a la inundabilidad que afecta a parte del término municipal.

En este sentido, el Patricova califica este municipio en su disposición adicional primera, como municipio con elevado riesgo de inundación, lo que posibilita la previsión de desarrollos urbanísticos sobre suelos afectados por este tipo de riesgos, con una serie de condiciones. Entre otras cosas, debe justificarse la existencia de fuertes limitaciones para orientar los desarrollos hacia zonas con menor riesgo y elaborarse preceptivamente un estudio de inundabilidad (que debe contar con informe del organismo de la cuenca), que concluya sobre la procedencia de las clasificaciones urbanísticas en estos suelos.

A este respecto, los desarrollos que prevé el plan al sur y este de núcleo urbano y en la zona de playa se localizan en terrenos afectados como zona de riesgo 5 (frecuencia entre 100 y 500 años y calado > 0,80 metros), por lo que su viabilidad estará en función del estudio requerido por este plan de acción territorial.

En relación a esta cuestión, el Servicio de Ordenación Territorial de la Dirección General Planificación y Ordenación Territorial ha emitido informe, con fecha 27 de mayo de 2004, que concluye, en síntesis, la necesidad de completar el estudio de inundabilidad elaborado por el Ayuntamiento, ampliándolo a todo el término municipal, concretando el riesgo actual a partir de la Cartografía de Riesgo de Inundación de la Ribera del Júcar y el riesgo futuro, tras la ejecución de las medidas propuestas y valorando las actuaciones estructurales previstas en el plan de defensa contra las avenidas de la comarca de La Safor.

Además, se requiere que se justifique que no se produce un incremento del riesgo en otras zonas del municipio o en los colindantes y que se asuma la ejecución de las medidas correctoras propuestas, con cargo a los futuros desarrollos.

Al objeto de atender estos requerimientos, el Ayuntamiento ha remitido, con fecha 21 de junio de 2004, una adenda al estudio de inundabilidad.

Con fecha 22 de julio de 2004, el Servicio de Ordenación Territorial de la Conselleria de Territorio y Vivienda ha emitido informe de carácter favorable al considerar suficientemente cumplidas las previsiones contenidas en el Patricova y no existir inconveniente por el organismo de cuenca, especificando que debe constar en el acuerdo aprobatorio del plan general, la obligación de ejecutar con cargo a la actuación las obras previstas en el estudio de inundabilidad y demás medidas correctoras propuestas, así como las que pudieran derivar de los estudios específicos que se elaboren con motivo del desarrollo de los suelos urbanizables previstos.

Quinto

Respecto a las determinaciones de carácter estructural procede hacer las siguientes valoraciones:

Clasificación del suelo:

La clasificación del suelo propuesta se concreta, de forma comparativa, con el planeamiento vigente, en el siguiente cuadro:

		P.G.		Proyecto	
		Pueblo	Playa	Pueblo	Playa
Suelo urbano	Res	113,81 has	32,70 has	107,50 has	61,26 has
	Ind.	10,08 has	—	9,80 has	—
Suelo urbanizable	Res	16,52 has	52,28 has	45,57 has	54,20 has
	Ind	31,28 has	—	55,06 has	—
Suelo no urbanizable	Común	1.592,90 has		2.057,20 has	
	Protegido	3.077,08 has		2.419,56 has	

Según se desprende del proyecto, la clasificación del suelo urbano responde a los criterios establecidos en el artículo 9 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística y en el artículo 10 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

Del análisis de la tabla puede deducirse que la clasificación de suelo urbano en la zona de pueblo es similar a la vigente, a pesar de la incorporación del sector Sequers, cuestión que parece obedecer a las modificaciones que, en relación a la clasificación del suelo de determinados equipamientos de la red primaria, se ha efectuado.

El incremento en la zona de playa deviene básicamente de la adscripción al mismo, de los suelos urbanizables ya ejecutados.

En materia de suelos urbanizables destaca el incremento del suelo urbanizable en la zona de playa respecto del proyecto evaluado en la fase de concierto del plan, síntoma de que el plan apuesta por este aprovechamiento como dinamizador de turismo, aunque se echa de menos en la memoria del proyecto mayores justificaciones sobre este cambio de planteamiento. En el mismo sentido, se han incrementado los desarrollos en el perímetro urbano, aunque sin perjuicio de la valoración de su viabilidad, a la que nos hemos referido, estas ampliaciones resulten lógicas y coherentes con el modelo existente.

Ordenación del suelo no urbanizable

El proyecto distingue en esta clase de suelo distintas categorías, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 4/92, de Suelo No Urbanizable, la Ley 6/98, de Régimen de Suelo y Valoraciones, y sus modificaciones.

En este sentido, el plan distingue entre suelo no urbanizable protegido por la normativa sectorial —protección paisajístico forestal, cauces, red viaria, red ferroviaria, vías pecuarias, red eléctrica y costas—, suelo no urbanizable de especial protección preservado por el propio plan —especial protección por interés ecológico, arqueológico, cultural y captaciones de agua—, y suelo no urbanizable común

Red primaria

Se incluyen como red primaria los distintos elementos relacionados en el artículo 17 de la LRAU, distinguiendo entre red viaria y ferroviaria, red de equipamientos públicos, red de infraestructuras y parques.

En relación a la reserva de parque público, el nuevo proyecto aportado incrementa la calificación de esta reserva pasando de 108.433 m² de superficie a 181.484 m² –a través de la calificación de parques que parecen existir en el planeamiento vigente y de la calificación de nuevas superficies–.

Para la justificación del estándar mínimo exigible el proyecto parte del siguiente análisis de la capacidad poblacional del plan:

A. Suelo urbanizable.

Se cifra su capacidad poblacional en 17.099 hab., considerando una ocupación por vivienda de 2,84 hab./viv.

B. Suelo urbano.

B.1. Suelo urbano semiconsolidado y no consolidado, procedente básicamente de suelos urbanos resultantes de sectores de suelo urbanizable que se han desarrollado, pero que no se han edificado, cifrando su capacidad poblacional en 1.512 habitantes.

B.2. Suelo urbano consolidado: Se establece la hipótesis de que se computen los residentes y transeúntes empadronados, estimados en 17.000 habitantes, por cuanto si bien la población máxima posible que puede albergar el suelo urbano consolidado es de 27.454 habitantes, dicho suelo se encuentra en su totalidad consolidado en su totalidad y únicamente alberga 17.000 habitantes, todo ello al amparo de lo previsto en la DF 2.ª de la LRAU en relación con el artículo 36 del RPCV.

Considerando esta capacidad poblacional, el estudio concluye que la reserva de parque propuesta sería superior al estándar de 5 m²/habitante requerido en la legislación urbanística.

Areas de reparto

El documento concreta en suelo urbano de forma general el área de reparto uniparcelaria, a excepción de las unidades de ejecución correspondientes al PRI-1 Teularet y al PRI-2 San Pablo que constituyen áreas de reparto independientes.

En el suelo urbanizable se identifica cada uno de los sectores que está en ejecución con el área de reparto y en el resto de los sectores, el área de reparto se conforma con el sector junto con una superficie de red primaria proporcional.

El proyecto justifica que se utilicen los coeficientes de ponderación a que se refiere el artículo 65 de la LRAU.

La nueva documentación remitida por el Ayuntamiento justifica la igualdad de valores urbanísticos del suelo urbanizable a que se refiere el artículo 62 de la LRAU, determinando el valor del suelo bruto mediante el método residual dinámico utilizado en la normativa de valoración catastral.

Núcleo histórico

Se delimita una zona de núcleo histórico, con una ordenación específica que impida la sustitución indiscriminada de edificios y establezca medidas de conservación de la tipología histórica.

Coordinación con municipios colindantes

Se justifica esta coordinación, en general, desde la coincidencia mayoritaria en la clasificación como suelo no urbanizable de los terrenos fronterizos entre municipios y en el establecimiento de categorías similares en esta clase de suelo.

Sexto

En relación a la ordenación pormenorizada de los suelos urbanizables, es necesario contrastar las reservas dotacionales previstas, con los requerimientos del anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, lo que arroja los siguientes resultados:

	IEB (m²/m²)		IER (m²/m²)		ZV (%)		EQ (%)		RV-AV (%)	
	RPCV	PG	RPCV	PG	RPCV	PG	RPCV	PG	RPCV	PG
S-4										
Cambro	0,60	0,57	0,15	0,14	10	11,18	3	3,69	—	27,20
S-5 Pla	—	0,6	—	—	10	11,54	—	—	28,46	28,46
S-6 Playa	0,50	0,50	0,50	0,50	10	10,4	7,5	10,06	25	34,05
S-18										
Creus	0,80	0,806	0,80	0,806	12,83	12	16**	7,69	27,5	39,16

En el caso del sector S-4, siendo la edificabilidad mayoritaria la industrial, se cumpliría tanto la reserva de suelo dotacional global exigida como la superficie de zona verde y el equipamiento exigido, por la edificabilidad prevista para uso residencial.

En el sector S-18 no se reserva el equipamiento preceptivo, aunque la ordenación pormenorizada del sector cumpliría globalmente las dotaciones exigidas por el texto autonómico. En relación a esta cuestión, el Ayuntamiento ha justificado que se trata de una zona de borde del suelo urbano donde se intenta favorecer la accesibilidad rodada a las partes altas de la población y que se encuentra en un entorno que tiene resueltos los equipamientos básicos escolares y sanitarios.

Séptimo

Respecto a los informes sectoriales de carácter desfavorables emitidos por la División de Carreteras de la Dirección General de Obras Públicas de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte (14 de febrero de 2003) y por el Servicio de Vías y Obras de la Excelentísima Diputación Provincial de Valencia (18 de junio de 2003), se han incorporado al nuevo proyecto los requerimientos formulados, que se referían, en general, al tratamiento de las zonas de protección de las carreteras, la exigencia de determinadas condiciones de accesos a algunos sectores y a la incorporación de proyectos elaborados por estas administraciones.

En relación con estas modificaciones, el Servicio de Vías y Obras de la Excelentísima Diputación Provincial de Valencia emitió informe de carácter favorable, con fecha 14 de abril de 2004, si bien establece la necesidad que el plan incorpore las condiciones de conexión de los sectores que ya están aprobados y que en el caso de no estar ejecutada la obra de acondicionamiento de la carretera VV-1068, hasta la nacional, conforme al proyecto aprobado por esa administración, dicha obra deberá ser ejecutada por los sectores de suelo urbanizable de la zona de la playa y a cargo de éstos, por ser el acceso principal a dicha zona, además de ejecutar a su cargo la conexión con la carretera VV-1068 programada.

Con posterioridad, la Excelentísima Diputación Provincial de Valencia ha emitido nuevo informe con fecha 16 de junio de 2004, que matiza el emitido anteriormente, en los términos siguientes:

El proyecto Ac-330 «Remodelación del acceso a la VV-1068 desde la N-332» se tomó en consideración el 17 de febrero de 2003, por Decreto de la Presidencia número 890, habiéndose sometido a información pública durante el período 5 de marzo de 2003 a 29 de marzo de 2003.

La carretera, en su conexión con la N-332 y en sus primeros 500 m, presenta un déficit de capacidad importante, con un nivel de servicio bajo en época estival y riesgo de inundabilidad en otoño frente a lluvias de carácter torrencial.

El proyecto Ac-330 completa las actuaciones ya realizadas de acondicionamiento y elevación de la rasante desde el punto kilométrico 0,500 al final de la misma.

Por las razones expuestas, es objetivo prioritario de la Excelentísima Diputación Provincial de Valencia realizar las obras de conexión con la N-332 y acondicionamiento de los primeros 500 m, pendientes, por lo que se ha incluido en el programa de inversiones 2004-2007, esperando poder iniciar las mismas una vez superados los condicionamientos administrativos y de terrenos en el año 2005.

Octavo

En contestación al informe de la División de Recursos Hidráulicos de la Dirección General de Obras Públicas de la COPUT, de 20 de junio de 2003, se acredita la disponibilidad recursos hídricos necesarios para abastecer la población potencial del plan, aportando en informe emitido por la empresa Hidra Gestión Integral del Agua, S.A., con fecha 30 de octubre de 2003.

Noveno

El nuevo proyecto aprobado por el Ayuntamiento incorpora un nuevo ejemplar del catálogo, con estudio de los BICs y normativa de aplicación, habiéndose pedido nuevo informe a la Unidad de Patrimonio de la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia, con fecha 2 de abril de 2004.

El director general de Patrimonio Cultural Valenciano ha emitido informe con fecha 22 de julio de 2004, de carácter favorable, si bien establece que deberá añadirse en la normativa de protección de los yacimientos arqueológicos la siguiente cautela:

Ante el posible desarrollo de sectores de suelo urbano y urbanizable se deberá realizar una prospección arqueológica previa, realizada por técnico competente, que como toda actuación arqueológica, deberá ser autorizada expresamente por la Conselleria de Cultura, Educación y Deporte, tal y como se regula en los artículos 60 y siguientes, de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano.

Además el mencionado informe concreta que dado que aparecen identificados más yacimientos arqueológicos que los registrados en el Inventario General de Yacimientos Arqueológicos de la Comunidad Valenciana en este municipio, se deberá aportar a esa administración la documentación correspondiente para que se incluyan en dicho inventario.

Décimo

Respecto a las posibles afecciones a su entorno de la industria Fiv Chova Ute, que se encuentra afectada por el Real Decreto 1.254/1999, de 16 de julio, por el que se aprueban medidas de control de riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas, el Ayuntamiento justifica que, de acuerdo con el Plan de Emergencia de la Planta de Cogeneración de Asfaltos Chova, S.A., y el informe positivo de adecuación de dicha planta al mencionado real decreto, emitido por el organismo de control autorizado, las instalaciones de esta planta no afectan al entorno, por cuanto cumplen las distancias de seguridad mínima exigibles tanto a vías públicas como a propiedades colindantes y edificios habitables y las medidas del plan de emergencia.

En relación a esta cuestión, el Servicio de Planificación de la Dirección General de Interior ha emitido informe, con fecha 18 de mayo de 2004, que refiere, entre otras cosas, que la mencionada empresa no está obligada, de acuerdo con la legislación aplicable, a elaborar un informe de seguridad que cuantifique las consecuencias de los posibles accidentes graves, por lo que no disponen de información al respecto, aunque no obstante, las condiciones más favorables para la gestión de una posible emergencia serían que, en las proximidades de la misma, existiera una baja densidad de personas y se evitara la implantación de zonas o actividades frecuentadas por el público y que todas las actividades que se implantaran en su proximidad dispusieran del correspondiente plan de autoprotección, siendo en último caso, la administración con competencia en materia de ordenación del territorio, la que debe decidir, cual es la distancia adecuada entre esta mercantil y las zonas de vivienda, frecuentadas por el público o que presenten un interés natural.

Undécimo

En el nuevo texto del artículo 7 de las NN.UU. relativas a la ordenanza hotelera remitido por el Ayuntamiento, con fecha 18 de junio del 2004, se ha introducido una serie de modificaciones que, en esencia, se refieren a establecer la exigencia de que en el suelo urbanizable la posibilidad del incremento de aprovechamiento con motivo de la implantación hotelera se defina en el correspondiente plan parcial, con las compensaciones dotacionales que correspondan y en el caso del suelo urbano, se instrumente a través de un plan de reforma interior. Además, se han eliminado las referencias a la posible edificabilidad residencial y aquellas relativas a las superficies no computables a los efectos de la edificabilidad admisible.

Aunque con carácter general el nuevo texto se ajusta a las apreciaciones derivadas del informe emitido por la directora general de Planificación y Ordenación Territorial, con fecha 21 de marzo de 2004 sigue manteniéndose una compensación dotacional que no se justifica.

A este respecto deberá eliminarse del texto esta cuantificación y diferir la compensación dotacional por los incrementos de aprovechamiento que puedan producirse a los instrumentos de desarrollo posteriores, que deberán justificar específicamente las determinaciones del artículo 17 del anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

Duodécimo

La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta de la directora general de Planificación 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) del Decreto 201/2003, de 3 de octubre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana.

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el 29 de julio de 2004 acuerda: considera que se han resuelto con carácter general las deficiencias relacionadas en el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo, de 27 de junio de 2003, y en el informe emitido por la directora general de Planificación y Ordenación Territorial, con fecha 21 de marzo de 2004, y que procede adoptar el siguiente acuerdo: supeditar la aprobación definitiva del Plan General de Tavernes de la Valldigna a que se elabore un texto refundido del proyecto que incorpore, además de las modificaciones introducidas por el Ayuntamiento, las siguientes determinaciones:

— Establecer como condición en los suelos urbanizables de la playa, que la concesión de licencia de primera ocupación de la edificación no podrá realizarse hasta tanto no esté ejecutada la obra de acondicionamiento de la carretera VV-1068 hasta la carretera nacional, de acuerdo con las previsiones de la Excelentísima Diputación Provincial de Valencia.

— Incorporar a la ordenación del entorno de la mercantil Fiv Chova Ute, la restricción de usos que se deriva del informe emitido por la Dirección General de Interior de 18 de mayo de 2004.

— Eliminar del texto del artículo 7 de las NN.UU. la cuantificación de la compensación dotacional por los incrementos de aprovechamiento que puedan producirse y diferir su concreción a los instrumentos de desarrollo posteriores, que deberán justificar específicamente las determinaciones del artículo 17 del anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

— Incorporar las condiciones derivadas de informe emitido por el director general de Patrimonio Cultural Valenciano de 22 de julio de 2004.

— Incorporar a la ordenación el trazado de la línea eléctrica Villanueva de Castellón-Gandia que está aprobada administrativamente.

En cualquier caso, será obligatorio ejecutar con cargo a la actuación las obras previstas en el estudio de inundabilidad y demás medidas correctoras propuestas, así como las que pudieran derivar de los estudios específicos que se elaboren con motivo del desarrollo de los suelos urbanizables previstos.

Como los reparos indicados son de alcance limitado y pueden subsanarse con una corrección técnica específica consensuada con el Ayuntamiento, la aprobación definitiva puede supeditarse en su eficacia a la mera formalización documental de dicha corrección. El artículo 9.b) del Decreto 201/2003, de 3 de octubre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana, atribuye a la directora general de Planificación y Ordenación Territorial, la facultad de verificar el cumplimiento del acuerdo adoptado y, verificado ésto, ordenar la publicación de la aprobación definitiva, de conformidad con lo establecido en el artículo 41 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

Contra el presente acuerdo, que no pone fin a la vía administrativa, se puede interponer recurso de alzada ante la Secretaría Autonómica de Territorio y Medio Ambiente, según dispone el artículo 74.3.c) de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, de Gobierno Valenciano, y artículo 55 del título IX del Decreto 81/2003, de 27 de junio, del Consell de la Generalitat, que establece la estructura orgánica de las consellerias de la Administración de la Generalitat en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente a la fecha de recibo de la presente notificación.

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

Con fecha 3 de noviembre de 2004, por los Servicios Técnicos del Servicio Territorial de Planificación y Ordenación Territorial es examinada la documentación presentada por el Ayuntamiento de Tavernes de la Valldigna y se informa favorablemente la misma, considerándose cumplimentado el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 29 de julio de 2004.

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 Planificación y Ordenación Territorial considera aprobado definitivamente el Plan General de Tavernes de la Valldigna.

Contra la presente resolución, que no pone fin a la vía administrativa, se puede interponer recurso de alzada ante la Secretaría Autonómica de Territorio y Medio Ambiente, según dispone el artículo 74.3.c) de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, de Gobierno Valenciano, y artículo 55 del Título IX del Decreto 81/2003, de 27 de junio, del Consell de la Generalitat, que establece la estructura orgánica de las consellerias de la Administración de la Generalitat, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente a la fecha de recibo de la presente notificación.

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

Valencia, a 3 de noviembre de 2004.—El director general de Planificación y Ordenación Territorial, Pedro Grimalt Ivars.

Indice sistemático

Título I. Disposiciones generales y terminología.
Norma 1. Naturaleza, ámbito y obligatoriedad.
Norma 2. Vigencia, modificaciones y revisiones.
Norma 3. Publicidad e información urbanística.
Norma 4. Normas de aplicación directa.
Norma 5. Planeamiento de desarrollo del plan general.
Norma 6. Convenios urbanísticos.
Norma 7. Terminología de las normas y disposiciones comunes y específicas.
Norma 8. Condiciones generales de la edificación.
Norma 9. Condiciones particulares de la edificación según alineación de calle.
Norma 10. Condiciones particulares de la edificación aislada.
Norma 11. Condiciones particulares de la edificación según definición volumétrica.
Norma 12. Condiciones de habitabilidad.
Norma 13. Condiciones de uso.
Norma 14. Límite a las condiciones de funcionamiento de las actividades.
Título II. Régimen urbanístico del suelo.
Norma 15. Ordenación urbanística estructural y pormenorizada.
Norma 16. Clasificación del suelo.
Norma 17. Suelo urbano.
Norma 18. Zona residencial «Núcleo histórico población».
Norma 19. Zona residencial «Ampliación de casco población».
Norma 20. Zona residencial «Ensanche población».
Norma 21. Zona residencial «Lepanto-Río».
Norma 22. Zona residencial «Sequers I».
Norma 23. Zona residencial «Sequers II».
Norma 24. Zona residencial «Sequers III».
Norma 25. Zona industrial «El Plá».
Norma 26. Zona industrial «El Teularet».
Norma 27. Zona residencial edificación abierta «Casco urbano playa, tipología A».
Norma 28. Zona residencial edificación abierta «Casco urbano playa, tipología B».
Norma 29. Zona residencial edificación abierta «La Goleta, 1.ª línea».
Norma 30. Zona residencial edificación abierta «La Goleta, 2.ª línea».
Norma 31. Zona residencial edificación abierta «La Goleta, 3.ª línea».
Norma 32. Zona residencial edificación abierta «La Sardina, tipología A».
Norma 33. Zona residencial edificación abierta «La Sardina, tipología B».
Norma 34. Zona residencial edificación abierta «La Sardina, tipología C».
Norma 35. Zona residencial edificación abierta «Marina Azul».
Norma 36. Zona sustitución usos «Residencial a industrial».
Norma 37. Zona sustitución usos «Industrial a residencial».
Norma 38. Zona deportiva «Club de Tenis».
Norma 39. Zona «dotacional».
Norma 40. Suelo no urbanizable común.
Norma 41. Suelo no urbanizable de especial protección preservado por el propio plan.
Norma 42. Suelo no urbanizable protegido.
Norma 43. Suelo urbanizable.
Norma 44. Areas de reparto en suelo urbanizable.
Norma 45. Directrices de la estrategia de evolución urbana y condiciones de programación de actuaciones integradas. Fichas.
Norma 46. Zona industrial El Plá 2.
Norma 47. Zona industrial El Cambro.
Norma 48. Zona residencial edificación abierta El Cambro.
Norma 49. Zona residencial Les Creus.
Norma 50. Zona residencial edificación abierta entrada playa.
Norma 51. Elementos de la red primaria o estructural.
Norma 52. Red primaria. Vías públicas.
Norma 53. Parques públicos.
Norma 54. Equipamientos comunitarios.
Norma 55. Infraestructuras generales.
Título III. Ejecución y gestión del planeamiento.
Norma 56. Ejecución y gestión.
Título IV. Intervención en la edificación y usos del suelo y disciplina urbanística.
Norma 57. Disposiciones generales.
Norma 58. Cédula urbanística.
Norma 59. Requisitos para la edificación y usos en las distintas clases de suelo.
Norma 60. Licencias urbanísticas.
Norma 61. Licencias para usos y obras provisionales.
Norma 62. Licencias de obras y usos en construcciones en situación de fuera de ordenación.
Norma 63. Condiciones generales para la ejecución de obras y actividades.
Norma 64. Disciplina urbanística.
6. Disposiciones finales.

Título I. Disposiciones generales y terminología.

Norma 1. Naturaleza, ámbito y obligatoriedad.

1. Las normas urbanísticas forman parte del Plan General del Municipio de Tavernes de la Valldigna, integrado por la documentación siguiente:

- Memoria informativa.
- Planos de información.
- Memoria justificativa.
- Fichas y cuadros estadísticos.
- Normas urbanísticas.
- 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. Se faculta expresamente a la Corporación Municipal para que resuelva los casos no previstos en estas normas y las dudas que pudieran surgir en su interpretación, así como para dictar las disposiciones necesarias y convenientes a su mejor aplicación, basándose en los preceptos contenidos en otros instrumentos urbanísticos de aplicación, los principios informantes del plan general, los de la legislación urbanística vigente y los generales del derecho, sin perjuicio de los recursos que en vía jurisdiccional fueren procedentes.

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

Norma 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 Generalitat Valenciana, 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, 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.

Norma 3. Publicidad e información urbanística.

1. El Ayuntamiento dispondrá de un ejemplar completo, es decir, con la totalidad de los documentos que constituyan el plan, para consulta de los administrados, en las dependencias municipales, que permanecerán abiertas a dicho fin, al menos, cuatro horas durante los días hábiles.

2. Los administrados podrán solicitar, siempre por escrito, la información del régimen urbanístico aplicable a una parcela, polígono o sector, presentando su solicitud en el Registro General del Ayuntamiento, el cual queda obligado a informar por escrito en el plazo máximo de un mes.

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

Norma 4. Normas de aplicación directa.

Son normas de superior rango, que se aplicarán en todo caso, las establecidas 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.

Norma 5. Planeamiento de desarrollo del plan general.

1. Con sujeción a la normativa y planeamientos de superior rango, el plan general se desarrolla y complementa 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 las presentes normas.

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.

3. Las presentes normas urbanísticas habilitan para la formulación de estudios de detalle en las zonas de ordenación de «ampliación de casco», «ensanche población» y áreas residenciales de la playa, con las finalidades y requisitos generales establecidos en los preceptos citados, y especialmente con la finalidad de reajustar alineaciones y rasantes en dichas zonas y de reordenar volúmenes para el establecimiento de accesos en las parcelas de dimensiones superiores a la mínima, que permiten la parcelación urbanística.

4. Concretamente se autoriza la formulación de un estudio de detalle en la manzana número 173 de la zona de «ensanche de la población», delimitada por las calles Camí de la Dula, Mestre Serrano, Doctor Gómez Ferrer y en proyecto, con la finalidad de obtener un mejor aprovechamiento de la edificabilidad total, sin incrementarla y de mejorar su accesibilidad, ampliando la anchura del tramo de vial que discurre en sentido norte-sur por la calle denominada en proyecto, o prolongación de la calle Doctor Gómez Ferrer.

5. Expresamente se prohíbe la formulación y aprobación de estudios de detalle, en las zonas residenciales de Lepanto-Río y Sequers, por su propia configuración.

Norma 6. Convenios urbanísticos.

1. El Ayuntamiento potenciará los convenios urbanísticos con otras administraciones, instituciones y particulares, en aras de la eficacia y eficiencia 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.

Norma 7. Terminología de las normas y disposiciones comunes y específicas.

Salvo indicación expresa en otro sentido, estas normas se regirán por las definiciones, conceptos, condiciones y requisitos que se establecen en el vigente Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana, aprobado por Orden de 26 de abril de 1999, del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes y publicado en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» número 3.488, de 5 de mayo de 1999.

Norma 8. Condiciones generales de la edificación.

Apartado 1. En defecto de regulación expresa en las distintas zonas de ordenación urbanística o planes, será de aplicación el contenido de lo dispuesto en la presente norma.

Apartado 2. Alineaciones y rasantes.

1. Alineaciones. Las alineaciones de cada parcela quedan debidamente grafiadas en los planos de alineaciones y rasantes del plan general.

2. Rasantes. Las rasantes aplicables a cada parcela quedan debidamente grafiadas en los planos de alineaciones y rasantes del plan general. El nivel del pavimento de las aceras se obtiene sumando 12 cm a las anteriores.

Apartado 3. Patios de edificación.

1. Se distinguen los siguientes tipos de patios de edificación:

a) Patios interiores.

b) Patios de manzana.

c) Patios mancomunados.

2. Los patios interiores, tanto los particulares de un edificio como mancomunados, se ajustarán a los requisitos previstos en la Orden de 22 de abril de 1991, del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueba la modificación y el texto refundido que desarrolla las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el Ambito de la Comunidad Valenciana, publicada en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» número 1.548, de fecha 22 de mayo de 1991.

3. Patios de manzana. Son aquellos que resultan determinados como consecuencia de la limitación de la profundidad edificable de las edificaciones. Pueden ser de dos clases, a saber:

a) Edificables hasta una altura máxima de 7 m para usos comerciales o espectáculos. En estos casos las construcciones que pretendan alcanzar dicha altura se deberán separar de la alineación interior un mínimo de 3,50 m, debiendo quedar, en todo caso, suficientemente garantizada la correcta ventilación e iluminación de las piezas habitables de la planta primera y superiores.

b) Edificables sólo en planta baja, pudiendo ocupar en este caso el 100 por 100 de la superficie de la parcela.

4. Los patios mancomunados son aquellos que dan luz y ventilación simultáneamente a edificios de propietarios distintos. Estos tipos de patios se expresarán claramente en los planos de proyecto, debiendo probar documentalmente al solicitar la correspondiente licencia de obras, la autorización de los propietarios de ambos edificios, que constará en escritura pública debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.

5. Todos los paramentos vistos recayentes a los patios tendrán tratamiento de fachada.

Apartado 4. Altura reguladora.

1. La altura reguladora, en función del número de plantas permitidas, vendrá determinada por aplicación de la siguiente fórmula: $H = 3{,}50 + 3 \times (n - 1)$ donde H es altura en metros, y n es el número de plantas.

2. Sólo se permitirá una diferencia de dos plantas de menos, respecto de la altura reguladora permitida en cada caso.

3. Si como consecuencia de la construcción de una edificación quedaran paramentos vistos, el promotor queda obligado a tratarlos como fachadas.

Apartado 5. Medición de la altura reguladora.

1. La altura reguladora, tanto si la calle es sensiblemente horizontal como si es en pendiente, se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada, desde el nivel de la acera hasta el plano horizontal, coincidente con la cara inferior del último forjado habitable, siempre y cuando la longitud de esta última sea inferior a 20 m.

Si la calle no tuviese encintado de bordillos y aceras, la altura se tomará desde la rasante que se señale para dicho encintado hasta el plano horizontal indicado.

2. Si la fachada tuviese una longitud superior a 20 m, ésta se dividirá en tramos de longitud máxima 20 m y la altura se medirá en el punto medio de cada uno de ellos, formándose una edificación escalonada si la calle tuviese pendiente.

3. Si la edificación fuese en esquina, chaflán o cubillo, la aplicación del módulo de 20 m o longitud inferior, se empezará a contar desde la esquina que determinen las dos fachadas y sobre las alineaciones oficiales. Si se tratara de chaflán o cubillo, el punto de arranque de la medición será el punto medio del mismo.

4. Si la edificación tuviese más de dos fachadas pero con continuidad de las mismas, para la determinación de los módulos o partes se tendrá en cuenta lo establecido en el punto 3.

5. Si la edificación tuviese fachadas no continuadas, recayentes a calles situadas a distinto nivel, la altura se medirá en cada fachada independientemente una de la otra, como si se tratara de edificaciones distintas, es decir, se aplicará lo descrito en los puntos 1 y 2 del presente artículo.

6. Si la edificación fuese en esquina, chaflán o cubillo, la medición de la altura se realizará en la esquina o en el punto medio del chaflán o cubillo para el primer tramo igual o menor a 20 m.

7. La altura reguladora y el número máximo de plantas para cada vial tendrá 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 hubiere.

8. En aquellos casos en los que la distancia entre los puntos de aplicación de la regla precedente, medida en proyección horizontal, sea inferior a 20 m, la profundidad de la altura máxima reguladora se obtendrá prolongando el plano horizontal que forma la cara inferior del último forjado de la mayor de las alturas, hasta encontrar a otro plano, que arrancando de la menor de ellas, forme un ángulo de 45 grados con el plano vertical que define la alineación de la edificación.

Apartado 6. Altura total.

La altura total es la dimensión vertical medida desde la rasante de la acera hasta el punto más alto del edificio, excluidos los elementos técnicos de las instalaciones. Vendrá determinada por lo autorizado en cada una de las distintas zonas de ordenación urbanística y con las limitaciones propias exigibles a cada uno de los distintos supuestos.

Apartado 7. Número de plantas.

El número de plantas autorizado queda grafiado en los planos de alturas del plan general.

Apartado 8. Planta ático.

La construcción de áticos deberá adecuarse a las siguientes condiciones:

a) Deberán retranquearse de la alineación de fachada una distancia de 3,50 m, tanto la recayente a lindes frontales como a patios de manzana.

b) Sobre la superficie libre de edificación y definida por los anteriores retranqueos obligatorios no se podrá construir ningún tipo de edificación, salvo las autorizadas por el apartado 16.2 de la presente norma.

c) Su solución de cubierta será a dos aguas en toda la superficie del mismo, con una pendiente comprendida entre el 20 y el 30 por 100.

d) La altura de cumbrera vendrá determinada por aplicación de las precitadas pendientes, no pudiendo superar en ningún caso a la altura reguladora en más de 2,50 m.

e) La cumbrera deberá situarse en una banda de 1 m de anchura, medida desde el plano vertical paralelo a la alineación de fachada y que pasa por el punto medio de la profundidad del ático.

f) El alero de la cubierta del ático tendrá un vuelo máximo de 40 cm.

g) Se permite el aprovechamiento de todo el espacio comprendido dentro de la envolvente volumétrica definida por aplicación de los parámetros anteriores.

Apartado 9. Aprovechamiento bajo cubierta.

En edificios con cubierta inclinada se permite el aprovechamiento de todo el espacio comprendido entre el trasdós de la cubierta y el último forjado, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

a) La ventilación e iluminación de este espacio se hará a través de huecos dispuestos en los planos de cubierta o fachada recayentes al interior del edificio, nunca a vía pública u otros espacios públicos.

b) La solución de cubierta será a dos aguas, debiendo tener el faldón de la misma recayente a vía pública u otro espacio público una profundidad máxima de 7 m, y con una pendiente comprendida entre el 20 y el 30 por 100.

c) La altura de cumbrera vendrá determinada por aplicación de la precitada profundidad y pendiente a dicho faldón de cubierta.

d) El alero de la cubierta tendrá un vuelo máximo de 40 cm respecto al plano vertical que define la alineación de la edificación y no podrá superar a la altura reguladora, para los casos de edificaciones de un máximo de dos plantas, en más de 1,50 metros.

Apartado 10. Entreplantas.

1. Se distinguen los siguientes tipos de entreplantas:

a) Entreplantas vinculadas espacial y funcionalmente a la planta baja (altillo).
b) Entreplantas independientes espacial y funcionalmente de la planta baja (entresuelo).

2. Los altillos deberán cumplir las siguientes limitaciones:

a) La construcción de los mismos estará vinculada necesariamente a la habilitación del local para el uso que se pretenda.
b) Se destinarán exclusivamente a actividades complementarias del uso del local de planta baja, debiendo accederse a él desde la misma.
c) Su ocupación en planta no excederá del 60 por 100 de la superficie construida del local, debiendo quedar un hueco unitario que permita la adecuada vinculación espacial con la planta baja, dicho hueco deberá situarse inexcusablemente en los primeros 3 m de la planta baja, contados desde la alineación de fachada.
d) La altura libre mínima será de 2,20 m, tanto en la planta baja como en la planta altillo.

3. Los entresuelos deberán cumplir las siguientes limitaciones:

a) El entresuelo se destinará exclusivamente a uso de oficinas, administrativos o de aparcamiento, debiendo tener acceso directo desde la vía pública mediante escalera independiente de la general de comunicación del edificio, a la cual se le prohíbe tener acceso.
b) Su ocupación en planta podrá alcanzar el 100 por 100 de la superficie de la planta baja.
c) La altura libre mínima será de 2,50 m.
d) La solución de huecos abiertos a fachada, así como su tratamiento externo, deberá ser armónica con la de la planta baja.
e) A efectos del cómputo del número de plantas, se entenderá que el entresuelo es una planta más del edificio, excepto si se destina exclusivamente al uso de aparcamiento y queda integrado dentro de la altura reguladora del edificio.

Apartado 11. Semisótano.

1. Se denomina semisótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado de techo se encuentra entre el plano horizontal que contiene la rasante de la acera y el situado a 1,50 m por encima del mismo.

2. 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 por encima de dicho plano.

Apartado 12. Cuerpos volados.

1. Se regulan en este apartado aquellos elementos de las construcciones que formando parte del edificio sobresalen de las alineaciones de fachada. Pueden ser de dos tipos:

a) Aquellos que invaden el ámbito de la vía pública u otro espacio público.

b) Aquellos que invaden el plano vertical que define la profundidad edificable.

2. La profundidad de los cuerpos volados especificados en el apartado a) del punto anterior dependerá de la anchura de las calles a las cuales den frente y se medirá en la forma y con las mismas condiciones establecidas para medir la altura reguladora.

Los cuerpos volados que formando parte de la distribución de la planta del edificio sean utilizables y tengan acceso directo a ellos, como balcones, solanas, galerías, miradores, etc., se sujetarán a las siguientes condiciones:

a) La dimensión máxima del vuelo queda regulada según el siguiente cuadro, en función de la anchura de la calle:

Ancho calle	Balcón	Mirador
Hasta 3 m	No	No
Mayor de 3 m	0,40	No
Mayor de 6 m	0,80	0,80
Mayor de 8 m	1,00	1,00
Mayor de 10 m	1,20	1,20

b) En los casos de calles de ancho irregular se regulará la dimensión del vuelo teniendo en cuenta la media del ancho de la calle en el tramo de la calle a que dé frente la parcela.

c) La altura libre mínima desde el pavimento de la acera o rasante hasta el plano inferior del forjado del vuelo será de 3,30 m medidos desde el punto más desfavorable.

d) En edificios con fachadas a dos o más calles, sean o no continuas, los vuelos permitidos serán los correspondientes a la calle a la cual recaigan.

e) En edificios situados entre medianeras, si los contiguos pertenecen a propiedades distintas, los cuerpos volados se separarán 60 cm del eje de medianería y no invadirán el plano vertical que apoyado sobre el eje de medianería de fachada forme un ángulo de 45º con la alineación de la misma.

f) En ningún caso los cuerpos volados podrán rebasar la arista interior del bordillo que delimita el pavimento de la acera.

3. Los cuerpo volados especificados en el apartado b) del punto 1, cumplirán las siguientes condiciones:

a) Sólo podrán destinarse a la formación de balcones.
b) Su saliente máximo será de 80 cm.
c) Su proporción no podrá superar el 40 por 100 de la longitud de fachada, en cada una de las plantas.
d) El pretil o antepecho del balcón deberá resolverse obligatoriamente con solución de cerrajería calada, prohibiéndose por tanto las soluciones de albañilería maciza.

Apartado 13. Elementos salientes.

1. Toldos, marquesinas y repisas. Se consideran incluidos dentro de este apartado aquellos elementos sobresalientes a la alineación de fachada con finalidades decorativas o de protección que no tengan acceso directo sobre los mismos, los cuales cumplirán las siguientes condiciones:

a) El vuelo máximo será de 2 m, contados desde la alineación de fachada hasta la parte más sobresaliente del elemento volado.
b) La altura mínima a la cual podrán colocarse será de 2,50 m, medida desde el pavimento de la acera hasta la cara inferior del elemento volado en su punto más desfavorable.
c) La separación del vuelo respecto al eje de medianería será como mínimo de 30 cm.
d) En ningún caso, las marquesinas, repisas o cualquier otro elemento sobresaliente de la alineación de fachada, podrá rebasar la arista interior del bordillo que delimita el pavimento de la acera.

2. Salientes en plantas bajas. Se regulan en este apartado los elementos constructivos sobresalientes de fachada a nivel de la planta baja del edificio, para la composición de portadas de acceso a los mismos, columnas, pilastras, zócalos, etc., los cuales cumplirán las siguientes condiciones:

a) El saliente permitido será equivalente al 5 por 100 de la anchura de la acera y como máximo de 15 cm.
b) En calles peatonales que no tengan encintado de bordillos y aceras, el saliente máximo autorizado será como máximo de 5 cm.
c) La altura mínima desde la rasante de la acera hasta el borde inferior de toda reja saliente, será de 2 m. Se tolerarán rejas salientes a menor altura de la indicada siempre que no sobresalgan más de 8 cm de la alineación de fachada.
d) Las puertas o ventanas situadas en las plantas bajas de los edificios, en el barrido de su apertura no invadirán la vía pública u otros espacios públicos.

3. Escaparates y vitrinas. Tanto en la decoración de la planta baja de los locales comerciales, de oficinas y otros análogos, como los huecos de los portales, sólo se permitirá sobresalir de la alineación de fachada un 5 por 100 de la anchura de la acera y como máximo 15 cm. Estas instalaciones respetarán la decoración del portal, sin ocultar ninguna de sus partes. Sólo se autoriza a ocupar con las portadas la superficie de fachada correspondiente a la planta baja del establecimiento sin invadir ninguna parte de la inmediata superior.

4. Muestras. Se entienden por muestras los anuncios paralelos al plano vertical que define la alineación de fachada. Su saliente máximo será igual que el exigido a las portadas debiendo cumplir además las siguientes limitaciones:

a) Quedan prohibidos los anuncios en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de seguridad y estética, así como los que vuelen transversalmente sobre la vía pública u otro espacio público.

b) En planta baja podrán ocupar únicamente una franja de anchura inferior a 90 cm, situada sobre el dintel de los huecos, y sin cubrir éstos. Deberán ser

independientes para cada hueco. También se permitirán muestras de letra suelta sobre el macizo de obra. En ningún caso las muestras podrán cubrir los huecos de la edificación. Las muestras sobre marquesinas tendrán un saliente máximo igual al de éstas y una altura no superior a 90 cm.

c) Las muestras colocadas en las plantas de los edificios podrán ocupar únicamente una franja de 90 cm de altura, como máximo, adosado a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada hueco. También se permitirán muestras de letra suelta sobre macizos de obra. En ningún caso las muestras podrán cubrir los huecos de la edificación. Las muestras sobre marquesinas tendrán un saliente máximo igual al de éstas y una altura no superior a 90 cm.

d) Quedan prohibidos los anuncios publicitarios sobre las cubiertas y medianeras vistas de los edificios, salvo aquellos que anuncien alguna de las actividades que se realizan en éstos, debiendo, en estos casos, integrarse armónicamente en la solución global de los mismos.

e) En los edificios exclusivos con uso de espectáculos, comercial, etc., en la parte correspondiente de fachada, podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos que descompongan la ordenación de la fachada.

f) Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior a 2,50 m sobre la rasante de la acera o terreno.

g) En los muros linderos que queden al descubierto y cumplan en general las condiciones de las presentes ordenanzas y, en particular, las de su composición y decoración, pueden instalarse muestras sujetándose a las prescripciones establecidas para estas instalaciones en las fachadas.

h) Se separarán del eje de medianería una distancia mínima de 30 cm.

5. Banderines. Se entienden por banderines los anuncios perpendiculares al plano de fachada debiendo cumplir además las siguientes limitaciones:

a) Sólo se permiten en plantas bajas y entreplantas, quedando prohibidos por lo tanto en las plantas de piso.

b) Quedan prohibidos los anuncios en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de seguridad y estética, así como los que vuelen transversalmente sobre la vía pública u otro espacio público.

c) En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3,30 m. Su saliente máximo será igual al fijado para los balcones. Podrán tener una altura máxima de 90 cm.

d) Se separarán del eje de medianería y/o propiedades distintas una distancia mínima de 30 cm.

6. Aparatos e instalaciones. Los aparatos e instalaciones de refrigeración y/o calefacción deberán cumplir la siguientes condiciones:

a) En ningún caso podrán emplazarse rebasando el paño de fachada.

b) Si las ventilaciones al exterior de dichos equipos han de situarse en fachada, se deberán integrar en el diseño y envolvente volumétrica de las mismas, debiendo preservarse de las vistas, permitiéndose para ello la colocación de elementos decorativos acordes con el entorno y de solución unitaria para todo el edificio.

c) Se separarán del eje de medianería una distancia mínima de 60 cm.

e) En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3 m.

f) En todo caso, se garantizará la recogida y evacuación del agua procedente de la condensación de los equipos en el interior del local, quedando prohibido expresamente el vertido libre a vía pública u otros espacios públicos.

g) Cumplirán, en todo caso, la normativa específica referente a transmisión de ruidos y vibraciones recogida en la vigente normativa municipal.

h) Aquellos existentes que no cumplan las condiciones anteriores, deberán adecuarse a las mismas en los plazos que disponga el Ayuntamiento en cada caso, aplicando el principio de proporcionalidad.

7. Señalización de fincas. Toda edificación deberá estar convenientemente señalizada con el número de policía que le corresponda en la vía en que esté situada y, en caso de ser esquina deberá colocar el rótulo del nombre de la calle.

8. Servidumbres urbanas. El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad, procurando reducir las molestias y avisando a los afectados con la mayor antelación que cada caso permita.

Apartado 14. Sistemas de ventilación.

1. Patinillo de ventilación. Se entiende por tales, unos conductos verticales, rectangulares o trapezoidales, que permitan inscribir en la sección transversal del mismo un círculo de 70 cm de diámetro, como mínimo. Deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Se prohíbe el vertido libre de gases y humos a estos conductos.

b) Serán registrables en toda su extensión.

c) Se elevarán 2 m sobre el pavimento de la azotea del edificio y 1 m sobre cualquier otro tipo de cubierta inclinada.

d) Deberá comunicarse la parte inferior del mismo con patio o espacio exterior por medio de tubería de 300 cm² de sección mínima, con el fin de asegurar el tiro del patinillo.

e) La parte superior del patinillo se deberá cubrir con una claraboya, pero dejando un hueco perimetral de 40 cm de altura que no podrá cerrarse bajo ningún concepto.

f) No se podrán abrir huecos practicables desde las piezas habitables.

2. Chimeneas de ventilación. Se admiten, siempre y cuando su diseño y características se ajusten a lo prescrito por la Orden de 2 de julio de 1975, por la que se aprueban las Normas Tecnológicas de la Edificación, NTE-ISV/1975 «instalaciones de salubridad: ventilación».

3. Recogida de humos. En todas las cocinas será obligatoria la construcción de campana de recogida de humos o gases, con independencia de los productos propios de las cocinas económicas, que serán totalmente independientes de las anteriores.

Las chimeneas de hogar bajo, estufas de leña o carbón, llevarán sus conductos de humos por medio de conducciones apropiadas al exterior. Dichos conductos verificarán las condiciones del punto 2 del presente apartado.

Los comerciales que deban evacuar humos al exterior deberán dotarse necesariamente de chimeneas que verifiquen las condiciones del punto 2 del presente apartado.

Los comerciales construidos podrán verter humos a fachada siempre que se garantice una depuración total y el buen funcionamiento de la instalación.

La evacuación de humos y/o gases de los locales, deberá realizarse obligatoriamente a través de conducto exclusivo, de diámetro mínimo 300 mm que garantice en todo su recorrido la adecuada estanqueidad y aislamiento termoacústico, sirviendo, a título de ejemplo, los conductos de chapa de doble capa con alma rellena de material aislante.

4. Conductos de humos. Extractores. Los conductos de humos o gases en los edificios con viviendas por plantas, serán totalmente independientes entre sí, colocándose una conducción por cada vivienda, si bien podrán reunirse en un solo punto para su salida al exterior.

Podrán conectarse varias viviendas en un solo conducto cuando éste disponga de dispositivos especiales que impidan la salida del mismo y puedan penetrar por medio de la campana de humos en otras viviendas, siempre que se sitúe dentro de la campana de recogida de humos o gases, los cuales podrán verter a los patios de ventilación, pero no directamente a la vía pública. Se prohíbe la instalación de los citados extractores sin la correspondiente campana de recogida y sus conducciones, verificarán las condiciones del punto 2 del presente apartado.

5. Conductos verticales. Será obligatoria la previsión y ejecución de los siguientes conductos en obras de nueva planta:

a) Conducto vertical de extracción de humos, gases, vapores y olores, individualizado para el servicio de las plantas bajas en las condiciones siguientes:

1. Uno por los primeros 150 m² de superficie construida o fracción.

2. Uno más por cada 150 m² de superficie construida o fracción superior a 100 m².

3. Cualquier partición de la planta baja en locales diferenciados, garantizará que todos y cada uno de ellos tengan la posibilidad de conexión a alguno de estos conductos verticales.

b) Conductos individualizados, ajustados a la normativa sectorial de que se trate, registrables en cada una de las plantas o niveles para la instalación de conducciones de agua, gas, electricidad, telecomunicación u otras análogas.

c) Conductos de ventilación para servicios de aseos en planta baja con las mismas condiciones que las exigidas en el punto a), pero que podrán ser comunes a otros realizados con idéntica finalidad en plantas superiores.

Apartado 15. Aparcamientos.

1. Se entiende por aparcamiento el espacio reservado a tal fin, con acceso directo desde las calles de circulación de vehículos, e independiente del acceso de otras plazas, y que cumpla las siguientes condiciones mínimas de diseño:

a) En su diseño y características se adaptarán a lo regulado en el artículo 3.1 de la Orden de 22 de abril, del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueba la modificación y el texto refundido que desarrolla las normas de habitabilidad y diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

b) La puerta de acceso al aparcamiento desde la vía pública se ubicará obligatoriamente en el paño de la fachada, sin que en el barrido de su apertura pueda invadir la vía pública u otros espacios públicos.

c) Se situarán en parcela privada no anejas a la vía pública, de tal forma que la dotación de plazas de aparcamiento privadas no vaya en detrimento de la reserva de plazas de aparcamiento situadas en vía pública.

d) Se permite la existencia de trasteros en las plantas destinadas a uso de aparcamiento. Dichos trasteros no podrán ocupar el espacio que pueda destinarse a aparcamientos, salvo que quede garantizada la reserva normativa de éstos.

e) La situación y dimensiones de estos aparcamientos deberá figurar grafiada en el correspondiente proyecto a presentar en el Ayuntamiento junto

a la solicitud de licencia urbanística y deberá quedar materializada sobre el pavimento de aquél durante la ejecución de las obras, mediante fiel señalización con pintura indeleble o materiales análogos.

f) Si se ejecuta sótano destinado a aparcamiento de vehículos, podrá destinarse la planta baja a locales comerciales o viviendas, aún cuando la capacidad del sótano no sea suficiente para garantizar el número máximo de plazas exigidas.

g) Como mínimo un 2 por 100 de las plazas exigidas se adaptarán para usuarios minusválidos.

h) Aquellos locales comerciales cuya superficie construida sea inferior a 150 m², quedarán exentos del cumplimiento de la reserva de plazas de aparcamiento.

2. La dotación mínima exigible vendrá determinada en cada una de las distintas zonas de ordenación urbanística, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior.

Apartado 16. Elementos autorizados por encima de la altura reguladora.

1. Sobre el plano horizontal que determina la altura reguladora, se prohíbe cualquier tipo de edificación en toda la superficie del solar, salvo las siguientes excepciones:

a) El espacio que en superficie y altura sea necesario, según la legislación correspondiente, para instalación de maquinaria de ascensores y montacargas, así como el acceso al ámbito del mismo.

b) El espacio y superficie que sean necesarios para cubrir el último tramo de la caja de escalera.

c) Cuartos para colocación e instalación de contadores y depósitos, sólo en caso de edificios múltiples.

d) Los elementos e instalaciones destinados al aprovechamiento de energía solar, eólica, telecomunicaciones, R.I.T.S., o similares.

e) Cuartos trasteros.

2. Cuando se permita la construcción de áticos sobre la superficie de terraza no ocupada por los mismos no se podrá construir ningún tipo de edificación, excepto lo indicado en los apartados a) y b) del punto precedente.

3. Todos los elementos tendrán el carácter de comunitarios, y no podrán rebasar en más de 4 m la altura máxima permitida en las presentes normas urbanísticas, debiendo estar retirados de fachada un mínimo de 3 m, salvo la caja de escalera y cuarto de máquinas de ascensor que podrán situarse en fachada, y los trasteros que deberán cumplir lo especificado en el punto 6 del presente apartado.

4. Los paramentos que resultaren vistos por tener mayor altura que los colindantes deberán resolverse con tratamiento de fachada.

5. Sobre la altura reguladora:

a) Si la cubierta es plana, accesible y utilizable, será obligatorio la construcción de un antepecho cuya altura máxima sobre la autorizada será de 1,60 m y tendrá un altura de protección mínima de 1,20 m respecto a la cubierta pisable.

b) Si la cubierta es inclinada, se permite la construcción de un antepecho de 1,20 m de altura sobre la autorizada.

c) En todos los casos estos antepechos tendrán soluciones decorativas y estéticas, debiendo tratarse con cuidado y esmero.

d) El punto de medición de las referidas alturas será el más desfavorable de la azotea, para cada uno de los casos.

6. Los trasteros son construcciones destinadas exclusivamente al depósito de enseres u otros elementos de análogas características. Deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Se retirarán, como mínimo, 2,20 metros de la alineación de fachada y de al menos dos paramentos de los patios de luces del edificio y 1 m de los lindes laterales. En aquellas situaciones en las cuales el edificio colindante ya tenga una mayor altura que la alcanzada con la construcción del trastero, éste se podrá adosar a dicho linde lateral.

b) En plantas retranqueadas, los retiros se medirán desde los planos de fachada de las distintas plantas retranqueadas.

c) No se podrán construir más de uno (1) por vivienda.

d) Su superficie en planta no superará los 2 × 1,60 m², o superficie equivalente.

e) La superficie máxima ocupable y cubierta será del 25 por 100 de la superficie de la última planta proyectada, deducida la superficie ocupada por los patios y cajas de escalera y ascensores, sin que a estos efectos se puedan acumular superficies de azotea que se encuentren a diferente cota.

f) La altura máxima entre el pavimento de la azotea y la cara inferior del forjado o cubierta del trastero no será superior a 2,20 m.

g) La cubierta deberá resolverse con el mismo tratamiento superficial que el utilizado para el edificio, o análogo.

Apartado 17. Condiciones estéticas.

1. La composición de los edificios es libre, debiendo procurar utilizar materiales nobles con formas y colorido adecuado al carácter de la zona, dando tratamiento de fachada a todas las medianeras vistas.

2. Los elementos técnicos de las instalaciones deberán quedar integrados en la envolvente volumétrica del edificio, de tal forma que se minimice su impacto visual.

3. Quedan prohibidos los anuncios publicitarios sobre las cubiertas y medianeras vistas de los edificios, salvo aquellos que anuncien alguna de las actividades que se realizan en estos, debiendo, en estos casos, integrarse armónicamente en la solución global de los mismos.

4. Se extremará al máximo el cuidado de las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, tanto en las superficies edificadas como en las no edificadas, pudiendo el Ayuntamiento exigir de los propietarios su observancia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 86 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Apartado 18. Cerramientos de parcela.

Todos los solares no edificados situados en suelo urbano deberán vallarse hasta una altura mínima de 2 m medidos desde el nivel de la rasante de la acera o terreno, debiendo tener el paramento exterior un tratamiento de fachada.

Apartado 19. Condiciones generales de los servicios e instalaciones.

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.

2. Evacuación de aguas negras y pluviales.

• Es obligatoria la separación de vertidos de aguas negras y pluviales.

• Las instalaciones de evacuación de aguas negras en las edificaciones contará 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.

• Las aguas pluviales de cubiertas inclinadas podrán verter directamente al tramo de la vía pública a que dé frente el edificio, siendo conducidas hasta la calzada, mediante canalones y bajantes, debidamente impermeabilizadas, empotradas en el interior del muro de fachada, hasta una altura mínima de tres metros desde el nivel de la acera, y conducción enterrada, que deberá discurrir debidamente protegida por debajo del pavimento de las aceras. 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 podrá optar por verter a la vía pública, siendo conducidas mediante bajantes impermeabilizadas y empotradas en el interior del muro de fachada hasta una altura mínima de tres metros desde el nivel de la acera, y colectores hasta la calzada, o verter, previa autorización municipal, a la red de alcantarillado. Se prohíbe expresamente el vertido directo de las bajantes de las cubiertas planas a las aceras de uso peatonal.

• Toda parcela o edificio deberá recoger y evacuar convenientemente al exterior las aguas pluviales que recaigan sobre sus distintas superficies, evitando los vertidos o filtraciones a los predios o edificaciones colindantes.

• 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.

• Excepcionalmente, en las áreas de muy baja densidad se autoriza expresamente el tratamiento a estación depuradora de oxidación total colectiva para toda el área considerada, de forma que quede garantizado que el vertido no contamina los acuíferos.

• El sistema de tratamiento individual con estación depuradora de oxidación total individual sólo se permitirá en el caso de vivienda unifamiliar aislada.

3. Energía eléctrica.

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

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.

• En cuanto a la instalación de estaciones de telefonía móvil y análogas se estará a lo dispuesto en la vigente Ordenanza Municipal sobre Antenas de Telefonía, Radio y Televisión.

5. Salubridad.

• Todos los edificios de nueva planta deberán disponer de un cuarto para el almacenamiento de los R.S.U. generados diariamente por los usuarios del mismo. Los criterios de diseño, cálculo y construcción, serán los recogidos en las vigentes NTE-ISB Basuras, de 22 de septiembre de 1973, en todo aquello que no se oponga al Reglamento del Servicio de Recogida Domiciliaria de R.S.U..

Norma 9. Condiciones particulares de la edificación según alineación de calle.

Apartado 1. En defecto de regulación expresa en las distintas zonas de ordenación urbanística o planes, será de aplicación el contenido de lo dispuesto en la presente norma.

Apartado 2. Alineaciones de la edificación.

1. Se distinguen los siguientes tipos de alineaciones de la edificación:

a) Las que delimitan la parcela respecto a los espacios públicos no edificables, reguladas por la separación a lindes frontales.

b) Las que delimitan la parcela respecto a los espacios privados no edificables o edificables sólo hasta una cierta altura, reguladas por la profundidad edificable.

2. Chaflanes y cubillos. Los chaflanes y cubillos grafiados en los planos son particularidades propias de las alineaciones, y serán obligatorios para las edificaciones que quedan afectadas por los mismos, cumpliendo con las dimensiones y características señaladas en los planos, tratándose como alineación oficial aprobada.

Para los casos que no queden grafiados en los planos, tanto el chaflán como el cubillo, cumplirán con las reglas que se establezcan por separado para cada uno de ellos:

a) Chaflán:

• El plano que lo define será siempre perpendicular a la bisectriz del ángulo que formen las dos alineaciones de fachada.

• El cálculo de su dimensión vendrá determinado por 1/8 parte de la suma del ancho de las dos calles que confluyen al mismo.

• Su dimensión mínima será de 1,50 m y la máxima de 3,50 m.

• En los encuentros con calles peatonales y plazas en donde la incidencia del tráfico de vehículos sea mínima, no será obligatoria su construcción.

• En los casos no grafiados en los planos, su obligatoriedad alcanzará a la totalidad de la planta baja, con una altura mínima de 3,30 m.

b) Cubillo:

• El centro del arco estará situado sobre la bisectriz del ángulo que formen las dos alineaciones de fachada y será tangente a las mismas, o las cortará si es entrante.

• El radio para trazar su arco vendrá determinado por 1/10 parte de la suma del ancho de las dos calles que confluyen al mismo.

• Su radio mínimo será de 1,25 m y el máximo de 3 m.

• En los encuentros con calles peatonales y plazas en donde la incidencia del tráfico de vehículos sea mínima, no será obligatoria su construcción.

• En los casos no grafiados en los planos, su obligatoriedad alcanzará a la totalidad de la planta baja, con una altura mínima de 3,30 m.

Apartado 3. Retranqueos de la edificación.

1. Se distinguen los siguientes tipos de retranqueo:

a) Retranqueos en todas las plantas del edificio.

b) Retranqueos en planta baja.

c) Retranqueos en las plantas de piso.

2. Los retranqueos en todas las plantas del edificio se admitirán siempre que:

a) Se inicien a más de 3 m de cada medianera.

b) La longitud en fachada del retranqueo sea como mínimo de 6 m.

c) La superficie del área retranqueada sea inferior a la mitad del cuadrado de la longitud del retranqueo.

3. Los retranqueos en planta baja del edificio se admitirán siempre que:

a) Se inicien a más de 0,60 m de cada medianera.

b) La longitud en fachada del retranqueo sea como máximo de 3 m.

c) La superficie del área retranqueada sea inferior a la mitad del cuadrado de la longitud del retranqueo.

4. Los retranqueos en las plantas de piso, sin retranqueo en la planta baja, se admitirán siempre que:

a) Se inicien a más de 3 m de al menos una medianera.

b) La longitud en fachada del retranqueo sea como mínimo de 6 m.

c) La superficie del área retranqueada sea inferior a la mitad del cuadrado de la longitud del retranqueo.

5. El retranqueo en ningún caso supondrá aumento de la profundidad edificable.

Apartado 4. Profundidad edificable.

1. La profundidad edificable solamente será aplicable a las plantas del edificio superiores a la baja y queda grafiada en los planos de alineaciones del plan general. En aquellas manzanas en donde no se indique profundidad edificable, se entenderá que las construcciones pueden ocupar la totalidad de la superficie de las mismas en todas las plantas.

2. Sobre el plano vertical que define la profundidad edificable sólo se permiten cuerpos volados para la formación de balcones, los cuales deberán cumplir además de las específicas de los cuerpos volados, las siguientes condiciones:

a) Su saliente máximo será de 80 cm.

b) Su proporción no podrá superar el 40 por 100 de la longitud de fachada en cada una de las plantas.

c) El pretil o antepecho del balcón deberá resolverse obligatoriamente con solución de cerrajería calada, prohibiéndose por tanto las soluciones de albañilería maciza.

Apartado 5. Altura reguladora.

La altura reguladora vendrá determinada por aplicación de lo establecido en el apartado 5, de la norma 8 de las presentes normas.

Norma 10. Condiciones particulares de la edificación aislada.

Apartado 1. En defecto de regulación expresa en las distintas zonas de ordenación urbanística o planes, será de aplicación el contenido de lo dispuesto en la presente norma.

Apartado 2. Ocupación máxima de parcela.

1. Se medirá por la superficie de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen edificado, incluidos los cuerpos volados y edificaciones auxiliares, exceptuando los sótanos.

2. Dicha superficie no ocupada deberá recaer obligatoriamente a vía pública u otro espacio público, de tal forma que no puedan entenderse como superficies no ocupadas aquellos patios interiores que no cumplan dicha condición.

Apartado 3. Edificabilidad neta sobre parcela.

1. Para el cómputo de la edificabilidad máxima se tendrá en cuenta la superficie construida total del edificio, y en la misma se incluirán todas las superficies, abiertas o cerradas, incluidos los cuerpos volados, siempre que se encuentren cubiertos y cualquiera que fuese su cota de cubrición, así como las edificaciones auxiliares, excepto sótanos, semisótanos y los elementos técnicos de las instalaciones.

2. El alero de la cubierta de la última planta no computará como elemento de cubrición, siempre que no supere los 40 cm de vuelo.

3. La edificabilidad mínima permitida se establece en el 20 por 100 de la máxima autorizada. En zonas industriales la edificabilidad mínima permitida vendrá dada en función del tipo de actividad y de sus necesidades específicas.

4. En distintas zonas de ordenación urbanística de la playa, tanto las existentes como aquellas de nueva creación, siempre que la planta baja no se destine a vivienda, ni supere la altura de 4 m sobre la rasante, la edificabilidad de esta planta se calculará deduciendo la parte proporcional de la superficie en planta situada hasta la cota de 2 m sobre dicha rasante (así: en una planta baja de 3,10 m de altura sobre la rasante, se computará: 1,10 m/3,10 m = 35,48 por 100 de la superficie construida total de dicha planta).

5. La edificabilidad máxima asignada a las distintas zonas de ordenación urbanística de la playa, tanto las existentes como aquellas de nueva creación, se podrá incrementar en un porcentaje equivalente 1/3 de la misma (33,33 por 100), siempre que se cumplan las condiciones siguientes:

1) Las condiciones de edificación serán las generales de cada zona de ordenación urbanística.

2) Sólo se permite el uso exclusivo hotelero, en las condiciones que se establecen en el apartado siguiente, quedando expresamente prohibidos los restantes usos.

3) A los efectos de aplicación de esta norma de naturaleza excepcional, el uso «hotelero» queda definido por las características siguientes:

a) Las construcciones e instalaciones afectadas al referido uso «hotelero», se destinarán necesaria y exclusivamente al alojamiento turístico temporal.

b) Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 2, las construcciones e instalaciones constituirán el objeto de una explotación mercantil de interés social, autorizada administrativamente y amparada por la correspondiente licencia fiscal, y en ningún caso podrán segregarse, dividirse o privatizarse, todos o algunos de los elementos, a favor de persona que no mantenga dichos objeto y finalidad.

4) Las solicitudes de licencias urbanísticas destinadas al uso exclusivo «hotelero» regulados en la presente norma, deberán ir acompañadas, además de la documentación exigible con carácter general, de las preceptivas autorizaciones o licencias previas, referidas, tanto a las obras propiamente dichas, como a la actividad a la cual se destina.

5) De las licencias que otorgue el Ayuntamiento quedará constancia en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria, mediante anotación en las hojas registrales correspondientes a la finca o fincas registrales afectadas.

6. La edificabilidad máxima asignada a cada manzana se entiende sin perjuicio de la que haya podido ser consumida por las distintas edificaciones existentes, en cualquier actuación precedente.

Apartado 4. Separación a lindes.

1. Distancia mínima al linde frontal:

a) Recayente a zona marítimo terrestre: No podrá edificarse en la franja de terreno destinada a protección de costas 20 metros desde la línea marítimo terrestre, señalada en los planos correspondientes (zonas de servidumbre de tránsito y protección).

b) Recayente a vía pública u otros espacios públicos: 2 m.

2. Distancia mínima al resto de lindes:

a) Las edificaciones se separarán de estos lindes 1/3 de la altura reguladora de las mismas, con un mínimo de 2 m.

3. Separación mínima entre edificaciones:

a) La separación entre bloques dentro de una misma parcela será, como mínimo, 1/3 de la semisuma de las alturas de los respectivos bloques, con un mínimo de 4 m. Dichas alturas se computarán a partir del plano en que los bloques se constituyan en edificios independientes.

b) Los edificios que se desarrollen escalonadamente verificarán, en cada planta, la separación indicada en el párrafo anterior.

c) Las edificaciones adosadas se realizarán por grupos de tres como mínimo.

Apartado 5. Altura reguladora.

La altura reguladora vendrá determinada por aplicación de lo establecido en el apartado 5, de la norma 8 de las presentes normas.

Apartado 6. Edificaciones auxiliares.

1. 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 o construcciones similares. Estas edificaciones auxiliares nunca podrán constituir establecimiento independiente. La edificación auxiliar cumplirá las normas particulares de cada «zona de ordenación urbanística» y con carácter general tendrán las siguientes limitaciones:

a) Se separarán de los lindes frontales un mínimo de 3 m y del resto de lindes un mínimo de 2 m.

b) Sólo se permiten cubriciones ligeras de plazas de aparcamiento, debiendo quedar separadas de lindes frontales un mínimo de 3 m y del resto de lindes un mínimo de 0,50 m.

c) Estas construcciones deberán guardar al máximo las condiciones estéticas adecuadas al edificio principal y tendrán una altura máxima de 2,40 m.

2. Excepcionalmente cuando la edificación auxiliar sobresalga menos de 2 metros de la cota del terreno, las separaciones a lindes frontales o laterales, podrán reducirse al 50 por 100 de la fijada en el caso general.

Apartado 7. Elementos complementarios de las edificaciones.

Se permite la construcción de elementos complementarios de las edificaciones con carácter de elementos volados, tales como marquesinas, pérgolas, etc., con las siguientes limitaciones:

a) Tendrán una altura máxima de 3 m.

b) Sólo podrán situarse en la parte del edificio recayente a vía pública u otro espacio público.

c) Podrán alcanzar hasta el límite de la alineación oficial en las calles de anchura mayor de 10 m, y en las calles de anchura inferior a 10 m la cara exterior de dichos elementos volados distará como mínimo 5 metros del eje del vial.

d) Servirán como ornamentación de la fachada principal, debiendo guardar calidad y aspecto de fachada y deberán dejarse libre por todos sus lados, excepto por el que quedan unidos a fachada. Por estas partes libres, queda prohibida la colocación de elementos fijos a obra, tolerándose únicamente un pretil o antepecho de 1 m de altura como máximo.

e) Las pérgolas podrán apoyarse sobre pies derechos ligeros y desmontables.

Apartado 8. Separadores en terrazas y locales en planta baja.

Se permite la instalación de elementos separadores en terrazas y locales en planta baja, perpendiculares a fachada, con las siguientes limitaciones:

a) No podrán superar 1 m de altura en los primeros 10 cm, contados desde su borde exterior, a partir de esta distancia, inclinando la línea exterior del separador 45º, podrán alcanzar una altura máxima de 1,80 m.

b) A partir de 1 m de altura el cerramiento será translúcido, calado o vegetal.

Apartado 9. Cerramientos de parcela.

1. Deberán disponerse siguiendo los lindes de parcela y tendrá las siguientes limitaciones:

a) En lindes frontales recayentes a zona marítimo terrestre el vallado se adecuará a lo dispuesto en el artículo 44.3 del Reglamento de la Ley de Costas 22/88, debiendo ejecutarse con una solución de basamento opaco de altura máxima 1 m, y resto, hasta alcanzar la altura máxima establecida en 1,40 m, ejecutado con solución de cierre diáfano que cumpla la proporción de hueco/macizo del 80/20 por 100, dispuesta uniformemente repartida.

b) En lindes frontales distintos de los anteriores, la altura máxima del vallado será de 2,50 m, medidos desde la rasante oficial, teniendo el cuerpo de obra opaco una altura máxima de 1 m, a partir del cual se podrá complementar con cerramiento calado o vegetal.

c) En lindes laterales tendrá una altura máxima de 2,50 m.

d) Todos los elementos opacos de obra, auxiliares de los usos del espacio libre de edificación, incluidos frontones, se situarán por debajo de un plano inclinado 45º y apoyado en una línea ideal situada en la vertical del linde de propiedad, a 2,50 m de altura.

2. En los casos en que las parcelas presenten pendiente, las vallas se escalonarán de forma que la altura máxima en cada tramo, no exceda en un 10 por 100 de la máxima permitida para cada uno de ellos.

Norma 11. Condiciones particulares de la edificación según definición volumétrica.

Apartado 1. En defecto de regulación expresa en las distintas zonas de ordenación urbanística o planes, será de aplicación el contenido de lo dispuesto en la presente norma.

Apartado 2. Alineaciones de volumen.

1. Se distinguen los siguientes tipos de alineaciones de volumen:

a) Los que delimitan la parcela respecto a los espacios públicos no edificables, regulados por la separación a lindes frontales.

b) Los que delimitan la parcela respecto a los espacios privados no edificables, regulados por la separación al resto de lindes.

Norma 12. Condiciones de habitabilidad.

1. Toda vivienda deberá cumplir, como mínimo, las condiciones exigidas por la Orden de 22 de abril de 1991, del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueba la modificación y el texto refundido que desarrolla las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el Ambito de la Comunidad Valenciana.

2. Si la solución de cubierta del edificio es mediante terraza pisable se deberá garantizar, como mínimo, una superficie de 1,50 m² por vivienda para uso común.

Norma 13. Condiciones de uso.

Apartado 1. Las normas particulares de cada zona o ámbito precisarán los usos permitidos y los prohibidos. A los efectos de estas normas 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 de su función los usos se dividen en residencial, terciario, industrial y dotacional.

Apartado 2. Usos permitidos son los que las normas admiten expresamente para cada zona o ámbito como dominante y compatible.

Apartado 3. Usos prohibidos son los que las normas señalan como no admitidos para cada zona o ámbito como incompatible.

Apartado 4. Usos transitorios son los establecidos como permitidos por un tiempo limitado en determinadas zonas o ámbitos.

Apartado 5. El uso residencial incluye los siguientes usos:

• Uso de vivienda: Es el referido al alojamiento o residencia familiar. Puede ser unitario o múltiple, según sean viviendas independientes o conjuntos de viviendas con elementos comunes.

Apartado 6. El uso terciario incluye los siguientes usos:

• Uso hotelero: Con la definición y características de este uso que se explicita en el apartado 7 siguiente.

• Uso comercial: Es el destinado al comercio mayorista o minorista, almacenes comerciales y locales de prestación de servicios al público. Los usos comerciales que por sus características originen molestias o generen riesgos a la salubridad o a la seguridad de las personas o cosas se regirán por lo establecido para el uso industrial, por lo que se refiere a la adopción de medidas correctoras.

• Uso de oficinas o administrativo: Es el destinado a actividades administrativas, burocráticas, despachos profesionales de cualquier clase, banca y oficina de empresa.

• Uso cultural: Es el destinado a actividades de enseñanza, educación, ciencia, arte, investigación, asociaciones, centros sociales, agrupaciones y otros análogos.

• Uso deportivo: Es el destinado a la práctica y enseñanza del deporte.

• Uso sanitario: Es el relacionado con la salud y destinado al tratamiento y alojamiento de enfermos, incluyendo consultas, clínicas, laboratorios, dispensarios, ambulatorios y otros análogos.

• Uso religioso: Es el destinado a actividades de culto, incluyendo conventos, centros parroquiales, templos, capillas, oratorios y otros análogos.

• Uso recreativo: Es el destinado a manifestaciones comunitarias, reunión y tiempo libre, e incluye espectáculos, salas de reunión, bares, cafeterías, pubs, discotecas, salones de juegos recreativos, casinos y otros análogos.

• Uso de aparcamiento: Es el destinado a depósito de vehículos, tanto en el interior de edificios como al aire libre.

• Uso de talleres: Es el destinado al mantenimiento de vehículos de motor mecánico, con instalaciones para el lavado, engrase, carga de baterías, suministro de aire y/o reparación de los mismos.

Apartado 7. Uso hotelero.

• Ambito de aplicación. El uso hotelero está constituido por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este uso, en los correspondientes planos de calificación del suelo de este plan general.

La aplicación de la «escala de edificabilidad, según la categoría del establecimiento», que se indica más adelante, deberá respetar las siguientes determinaciones.

a) En el suelo urbanizable, deberá regularse en cada plan parcial, a fin de incorporar, en él, el incremento de dotaciones correspondiente.
b) En el suelo urbano, deberá regularse, caso a caso, mediante un plan de reforma interior, donde se justifique la compensación dotacional, así como su adecuación al entorno, desde el punto de vista morfológico.
c) En el caso concreto de Marina Azul, su parcela calificada de uso hotelero deberá también plantear, en su caso, la compensación dotacional oportuna, de acuerdo a lo establecido en la letra b), anterior.

• Uso hotelero. A los efectos de aplicación de esta norma, el uso hotelero quedará definido de la forma siguiente:

a) Las construcciones e instalaciones afectadas al referido uso hotelero, se destinarán, necesaria y exclusivamente, al alojamiento turístico temporal.

b) Las referidas construcciones e instalaciones constituirán el objeto de una explotación mercantil, autorizada administrativamente y amparada por la correspondiente licencia fiscal, y, sólo, mediante la previa licencia municipal, podrán segregarse, dividirse o privatizarse alguno de sus elementos a favor de persona distinta, de la que ostente el uso hotelero, y, siempre que —la porción segregada— se destine a un uso terciario, compatible con el propio uso hotelero.

Las solicitudes de licencias urbanísticas destinadas al uso «hotelero» regulado en la presente norma, así como al resto de usos terciarios compatibles, deberán ir acompañadas, además de la documentación exigible, con carácter general, de las preceptivas autorizaciones, o licencias previas, referidas, tanto a las obras propiamente dichas, como a la actividad a la cual se destina.

De las licencias que otorgue el Ayuntamiento, quedará constancia en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria mediante la pertinente anotación en las hojas registrales correspondientes a la finca o fincas registrales afectadas.

• Usos compatibles. Con un uso hotelero, se admitirá como compatible el uso global terciario, pero –sólo– en sus modalidades: Comercial, administrativo, cultural, deportivo, recreativo, sanitario, religioso y aparcamiento.

Y, ello, siempre que aparezcan formando parte de la propia estructura arquitectónica del hotel, o que pudieran constituir un servicio complementario del mismo.

• Usos incompatibles. Con el uso hotelero, se consideran absolutamente incompatibles los usos siguientes:

a) Residencial, en cualquiera de sus distintas modalidades.
b) Terciario, en su modalidad de taller de reparación de vehículos.
c) Industrial, en todas sus categorías.

• Condiciones de la parcela hotelera.

a) Las parcelas edificables, para usos hoteleros, tendrán una superficie mínima de 2.000 m².
b) El porcentaje de ocupación máxima de parcela será:

	Categoría del hotel			
	Lujo	5 *****	4 ****	3 *** e inferior
Ocupación (%):	80 %	70 %	60 %	50 %

c) La separación de la edificación principal a los lindes laterales, será, como mínimo: Dl = 1/3 × Hc, siendo «Dl» la distancia a lindes laterales y «Hc» la altura de cornisa, en metros, de la edificación principal, con un mínimo de 2 metros. En todo caso, esta regla se aplicará planta a planta. No obstante, podrán adosarse a los lindes laterales todas aquellas edificaciones de tipo auxiliar (garajes, almacenes, cuartos de maquinaria, vestuarios, locales comerciales, etc.), cuya altura máxima no exceda de una planta.
d) La separación de la edificación principal, respecto de la alineación exterior, será como mínimo de 3 metros, pudiendo tener tratamiento ajardinado.
e) En la parte de parcela libre, correspondiente al 20, 30, 40 o 50 por 100, restantes de su superficie total (según la condición b, anterior), no podrá edificarse ningún cuerpo cerrado, autorizándose –únicamente–, aquellos elementos o instalaciones deportivas complementarias de la parcela, y de carácter abierto y ligero, como pérgolas, toldos o umbráculos.
f) No obstante, en las plantas baja y primera, si fueran de uso comunitario y de carácter público, su edificabilidad podrá ocupar hasta el 80 por 100 de la planta.

• Condiciones de volumen y forma de los edificios hoteleros.

a) La edificación máxima, sobre rasante, de una parcela, será el resultado de multiplicar su superficie neta, medida entre alineaciones exteriores y lindes, por el coeficiente de edificabilidad siguiente:

	Categoría del hotel				
	Lujo	5 *****	4 ****	3 ***	Inferior
Edificabilidad (m²t/m²s):	3,00	2,75	2,50	2,00	1,50
Mejoras (m²t/m²s):	0,25	0,20	0,15	0,10	---
Hotelero	2,75	2,55	2,35	1,90	1,50

El resultado anterior será el número de metros cuadrados construibles sobre rasante.

Las mejoras indican la edificabilidad a destinar, por cada categoría de hotel, a los equipamientos, servicios y/o instalaciones (piscinas climatizadas, circuitos de «spa», saunas, zonas deportivas, equipamientos comunitarios, etc.), que, no siendo exigibles normativamente, habrán de construirse.

b) Las escaleras de incendios no computan a efectos de la edificabilidad.

c) El máximo número de plantas sobre rasante será de 12, incluida la baja.

d) La máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas, con arreglo a la fórmula: Hc = 7 + 3,50 × Np, siendo «Hc» la altura de cornisa máxima, en metros, y «Np» el número de plantas a edificar, sobre la baja.

De la fórmula anterior se deduce el siguiente cuadro:

Número de plantas	Altura de cornisa (metros)
1	7,00
2	10,50
3	14,00
4	17,50
5	21,00
6	24,50
7	28,00
8	31,50
9	35,00
10	38,50
11	42,00
12	45,50

e) Tolerancia de alturas: Podrá construirse cualquier número de alturas por debajo de las 12 plantas, sobre rasante, establecida como la altura máxima.

f) Por encima de su forjado de techo tan sólo se admitirán los siguientes elementos:

—Los faldones de las cubiertas inclinadas.
—Los elementos de separación entre terrazas, con una altura máxima de 1,80 metros y las barandillas de protección.
—Grandes jardineras, o bien, una capa de tierra de hasta 0,40 metros, de espesor, cuando se previese un tratamiento ajardinado.
—Las chimeneas de ventilación, o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que, en orden a su correcto funcionamiento, determine la reglamentación específica vigente, o, en su defecto, las normas de buena práctica de la construcción.

g) Se permiten las cubiertas inclinadas con las limitaciones indicadas en la norma 8, apartado 16.5, de las presentes normas urbanísticas.
h) Las construcciones, situadas por debajo de la rasante oficial, podrán ocupar la totalidad de la superficie, hasta los propios lindes de la parcela. La cara inferior del forjado de cubierta de dichas construcciones, en las zonas que no se encuentren bajo el edificio proyectado, podrá alcanzar una altura máxima, de hasta 1,50 metros sobre la rasante oficial.

Asimismo, las plantas situadas bajo rasante (sótanos y semisótanos), no computarán a efectos de la edificabilidad, ni del número máximo de plantas, aunque su altura –sobre la rasante– sí que se tendrá en cuenta para el cómputo de la altura de cornisa máxima.

• Condiciones de las plantas bajas.

a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja de todo edificio hotelero, no podrá situarse –en ningún caso– a menos de 3,50 metros sobre la rasante oficial.

b) Cuando, a consecuencia de la pendiente original natural de la parcela, y, tras los oportunos desmontes y excavaciones del terreno, la planta de recepción y acceso quede situada por debajo de la rasante natural del terreno, esta planta deberá tener una altura libre de, al menos, 3,50 metros.

En este caso, la primera planta sobre la rasante natural del terreno, si se destina principalmente a alojamientos, podrá tener la altura libre propia de este uso.

c) La cara superior del forjado de techo de las plantas bajas exentas, o adosadas a la edificación principal, tendrá la misma altura libre que la de la planta baja de la edificación principal.

• Cuerpos y elementos salientes.

a) Sobre la alineación exterior, no se autoriza ningún elemento saliente.
b) La composición del edificio será libre por cuanto se refiere a voladizos, terrazas y cuerpos de la edificación.

• Dotación de aparcamientos, en uso hotelero.

Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento para automóvil, por cada 200 m² construidos totales, sobre rasante, del inmueble proyectado, o fracción superior a 100 m², de acuerdo al artículo 13.1, del anexo al RPCV.

Apartado 8. Uso industrial.

1. El uso industrial incluye los siguientes usos y categorías:

• Categoría I: Uso artesanal es el destinado a actividades de artes y oficios. Se incluyen en dicho uso los pequeños talleres, obradores y otros de naturaleza análoga, así como los almacenes anejos a comercios y oficinas.

• Categoría II: Uso de almacenes es el destinado a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados, con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes y

distribuidores y, en general, los almacenes sin servicio de venta directa al público. En estos locales se podrán realizar operaciones secundarias que transformen, corten, manipulen y envasen productos almacenados, aunque precisen potencia mecánica, siempre que predomine la función de almacenamiento sobre la actividad de industria. Se exceptúan los almacenes de anejos a comercios y oficinas.

• Categoría III: Uso de industria ligera es el destinado a la fabricación o transformación de productos, incluyendo su embalaje, transporte y distribución, quedando excluidas las actividades con la calificación de insalubres y nocivas.

• Categoría IV: Uso de industria normal es el destinado a la fabricación o transformación de productos, incluyendo su embalaje, transporte y distribución.

2. Situaciones. Para determinar los emplazamientos de las actividades correspondientes a las cuatro categorías anteriores, se establece la siguiente gradación de situaciones:

1) En planta baja e inferiores a la misma de edificios de viviendas con acceso independiente de los espacios comunes del mismo.

2) Edificios destinados exclusivamente al uso industrial en zonas de uso predominante residencial, con espacios propios destinados a carga y descarga de materiales, y con paredes de separación respecto de las viviendas, ejecutadas con ladrillo panal de un pie de espesor mínimo, o capacidad aislante acústica equivalente.

3) Edificios destinados exclusivamente al uso industrial en zonas de uso predominante industrial, con espacios propios destinados a carga y descarga de materiales, en polígonos industriales colindantes a zonas de uso predominante residencial.

4) Edificios destinados exclusivamente al uso industrial en zonas de uso predominante industrial, con espacios propios destinados a carga y descarga de materiales, en polígonos industriales aislados de los núcleos urbanos o zonas de uso predominante residencial, una distancia mínima de 500 m, o a accidente geográfico que separe de forma física suficiente ambas zonas.

3. Compatibilidad de categorías y situaciones.

Las categorías permitidas en cada una de las distintas situaciones de ubicación, son las que se especifican en el siguiente cuadro:

Categorías	Situaciones			
	1.ª	2.ª	3.ª	4.ª
Artesanal	Sí	Sí	Sí	Sí
Almacenes	No	Sí	Sí	Sí
Industria ligera	No	No	Sí	Sí
Industria normal	No	No	No	Sí

4. Las industrias ligeras (categoría III) deberán, sin perjuicio del tipo de actividad admitido, limitar el índice y grado de intensidad de dichas actividades con el fin de compatibilizarlo con el uso residencial colindante, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 54/1990, de 25 de marzo, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se aprueba el Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Norma 14. Límites a las condiciones de funcionamiento de las actividades.

Apartado 1. Fuego o explosión.

Todas las actividades que en su proceso de producción o almacenaje incluyan 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 2. Radiactividad y perturbaciones eléctricas.

No se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas o perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de los que originan dicha perturbación. Las instalaciones de rayos X para usos médicos se permitirán con el aislamiento necesario que impida la emisión de radiaciones al exterior.

Apartado 3. Ruidos y vibraciones.

Respecto a la normativa de ruidos se estará a lo dispuesto en la vigente ordenanza municipal sobre prevención de la contaminación acústica (protección contra ruidos y vibraciones).

Sin perjuicio de la aplicación de aquellas normas más restrictivas que pueda contener la ordenanza municipal en vigor, la prevención de la contaminación acústica se regirá por lo establecido en la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Protección de la Contaminación Acústica.

Apartado 4. Deslumbramientos.

No se podrá ocasionar ningún deslumbramiento directo, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura u otros.

Apartado 5. 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. En ningún caso, los humos ni gases evacuados al exterior podrán contener más de 1,50 gr. de polvo por m³, 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 6. 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 7. 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.

Las aguas residuales industriales deberán ser asimilables a las de naturaleza doméstica, sin presencia de materias contaminantes de origen industrial que impidan el correcto funcionamiento de las E.D.A.R.s., por lo tanto, podrán verterse a la red de colectores municipales, previa depuración en la propia industria si fuere necesario, hasta 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 o, en su defecto, por las reguladas en la siguiente tabla:

Materias	Concentración máxima
pH	5,5-9
Sólidos en suspensión	1.000 mg/l
Materias sedimentables	15 mg/l
Sólidos gruesos	Ausentes
DQO	1.000 mg/l
Temperatura	40º
Color	Inapreciable a 1/40
Conductividad	Según ordenanza tipo
Aceites y grasas	100 mg/l
Aldehídos	2 mg/l
Aluminio	10 mg/l
Arsénico	20 mg/l
Bario	20 mg/l
Boro	3 mg/l
Cadmio	0,5 mg/l
Cianuros totales	0,5 mg/l
Cloruros	1.000 mg/l
Cobre	1 mg/l
Cromo trivalente	2 mg/l
Cromo hexavalente	0,5 mg/l
Cromo total	Según ordenanza tipo
Detergentes	6 mg/l
Estaño	5 mg/l
Hierro	5 mg/l
Fenoles totales	2 mg/l
Fósforo total	15 mg/l
Fluoruros	12 mg/l
Manganeso	5 mg/l
Mercurio	0,1 mg/l
Níquel	5 mg/l
Nitrógeno amoniacal	25 mg/l
Pesticidas	0,05 mg/l
Plomo	1 mg/l
Selenio	0,5 mg/l
Sulfatos	1.000 mg/l
Sulfitos	2 mg/l
Sulfuros totales	5 mg/l
Zinc	10 mg/l
Toxicidad	30 U.T.
Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles en agua, combustibles o inflamables	Prohibidos
Productos a base de alquitrán o residuos alquitranados	Prohibidos

Materias	Concentración máxima
Sólidos, líquidos, gases y vapores que, en razón de su naturaleza o cantidad, sean susceptibles de dar lugar, por sí mismos o en presencia de otras sustancias, mezclas inflamables o explosivas en el aire o mezclas altamente comburentes	Prohibidos
Materias colorantes o residuos con coloraciones indeseables y no eliminables por los sistemas de depuración	Prohibidos
Residuos sólidos o viscosos que provoquen o puedan provocar obstrucciones en el flujo de la red de alcantarillado o colectores que puedan interferir en el transporte de las aguas residuales.	Prohibidos
Gases o vapores combustibles, inflamables, explosivos tóxicos procedentes de motores de explosión	Prohibidos
Humos procedentes de aparatos extractores, de industrias, explotaciones o servicios	Prohibidos
Residuos comerciales o industriales que, por su concentración y características tóxicas y peligrosas, requieran un trata-miento específico	Prohibidos
Sustancias que puedan producir gases o vapores en la atmósfera de la red de alcantarillado en concentraciones superiores a:	
Amoníaco	100 p.p.m.
Monóxido carbono	100 p.p.m.
Bromo	1 p.p.m.
Cloro	1 p.p.m.
Acido cianhídrico	10 p.p.m.
Acido sulfídrico	20 p.p.m.
Dióxido de azufre	10 p.p.m.
Dióxido de carbono	5.000 p.p.m.

Apartado 8. Vertido de residuos sólidos urbanos.

El vertido de R.S.U. se adecuará a lo dispuesto en el correspondiente reglamento del servicio, y/o las legislaciones específicas que existan en su caso.

Apartado 9. Vertido de residuos tóxicos y peligrosos.

Toda actividad que en su funcionamiento tenga prevista la producción, almacenamiento, y/o tratamiento de residuos tóxicos y peligrosos, deberá solicitar autorización al organismo medioambiental competente mediante la presentación de un estudio sobre las circunstancias del mismo, de conformidad con lo dispuesto en el correspondiente reglamento, y/o las legislaciones específicas que existan en su caso.

Título II. Régimen urbanístico del suelo.

Norma 15. Ordenación urbanística estructural y 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 18 de la LRAU.

Norma 16. Clasificación del suelo.

Apartado 1

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

a) Suelo urbano.

b) Suelo no urbanizable, que incluye tres categorías: No urbanizable protegido por la normativa sectorial; no urbanizable de especial protección preservado por el propio plan; y no urbanizable común.

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 6.1 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

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

1. 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 incluido por cuanto se considera merecedor de ser preservado por el propio plan de un desarrollo urbano inmediato, aunque no tengan suficientes valores merecedores de su consideración como protegidos. Se clasifica 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.

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

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 mismos y dentro de los límites establecidos por las leyes o el planeamiento.

b) 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 mismos y dentro de los límites establecidos por las presentes normas, que establece para cada zona las condiciones de uso y edificación.

c) No urbanizable común, protegido por el propio plan por cuanto se considera merecedor de ser preservado por el propio plan de un desarrollo urbano inmediato, aunque no tengan suficientes valores merecedores de su consideración como protegidos, 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 mismos y dentro de los límites establecidos por la Ley Valenciana del Suelo No Urbanizable y por las presentes normas.

Apartado 4

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 alguna de las categorías anteriores.

Apartado 5

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.

Norma 17. Suelo urbano.

Apartado 1. Sin perjuicio de ulteriores alteraciones clasificatorias del suelo, se establecen las siguientes zonas de ordenación urbanística en suelo urbano.

- Zona residencial Núcleo Histórico Población.
- Zona residencial Ampliación de Casco Población.
- Zona residencial Ensanche Población.
- Zona residencial Lepanto-Río.
- Zona residencial Sequers I.
- Zona residencial Sequers II.
- Zona residencial Sequers III.
- Zona industrial El Pla.
- Zona industrial El Teularet.
- Zona residencial edificación abierta Casco Urbano Playa, tipología A.
- Zona residencial edificación abierta Casco Urbano Playa, tipología B.
- Zona residencial edificación abierta La Goleta 1.ª línea.
- Zona residencial edificación abierta La Goleta 2.ª línea.
- Zona residencial edificación abierta La Goleta 3.ª línea.
- Zona residencial edificación abierta La Sardina, Tipología A.
- Zona residencial edificación abierta La Sardina, Tipología B.
- Zona residencial edificación abierta La Sardina, Tipología C.
- Zona residencial edificación abierta Marina Azul.
- Zona sustitución usos Residencial a industrial.
- Zona sustitución usos Industrial a residencial.

• Zona deportiva Club de Tenis.
• Zona dotacional.

Apartado 2. De acuerdo con el artículo 63 de la LRAU, se dispone que la delimitación de áreas de reparto se presume implícitamente efectuada, por aplicación directa de las siguientes reglas:

a) 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.

b) 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.

c) 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 del sector al cual sea transferido, según lo establecido en el artículo 62.1, último párrafo, del texto refundido de la Ley del Suelo 1/92, de 30 de junio.

Norma 18. Zona residencial Núcleo histórico población.

Apartado 1. Ambito.

La zona residencial denominada Núcleo histórico población, está constituida por el área expresamente grafiada con esta identificación en los planos de calificación de suelo del plan.

Apartado 2. Configuración de la zona.

La zona residencial denominada Núcleo histórico población, 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.

Son de aplicación las definiciones de usos de la norma 13 y los límites de funcionamiento de las actividades de la norma 14.

Los usos pormenorizados son los que se enumeran a continuación:

a) Uso dominante:

• Residencial, en su modalidad unitario.

b) Usos compatibles:

• Residencial, en su modalidad múltiple.
• Dotacional.
• Terciario, en todas sus modalidades.
• Industrial, en su modalidad de artesanal.

c) Usos incompatibles:

• Industrial, en el resto de modalidades.

d) Las plantas sótanos y semisótanos sólo podrán destinarse al uso de aparcamiento.

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.
• El nivel de las aceras se obtiene sumando 12 cm a las anteriores.

b) Relativos a la parcela:

Parcela mínima edificable, queda definida por las condiciones siguientes:

• Superficie mínima: 90 m².
• Frente mínimo de parcela: 5 m.
• Círculo inscrito mínimo: 5 m.
• Angulos medianeros: Comprendidos entre 60º y 120º sexagesimales.

Quedan excluidas del cumplimiento de estas condiciones aquellas parcelas que, aun incumpliéndolas, linden con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del plan.

c) Relativos a la posición:

Alineaciones de la edificación:

• Las edificaciones deberán adosarse obligatoriamente a los lindes frontales.

Retranqueos de la edificación:

• No están permitidos.

Profundidad edificable:

• La profundidad edificable es la indicada en los planos de alineaciones del plan general, no pudiendo sobrepasar en ningún caso los 21 metros y se regula de acuerdo con lo establecido en las presentes normas.

d) Relativos al volumen y forma:

Altura reguladora:

• La altura reguladora, en función del número de plantas permitidas según planos, vendrá determinada por aplicación de la siguiente fórmula: $H = 4 + 3 \times (n - 1)$ donde H es altura en metros, y n es el número de plantas.

Altura total:

• Vendrá determinada por lo dispuesto en el apartado 16 de la norma 8.

Número máximo de plantas:

• Ver planos.

Número mínimo de plantas:

• Se permite una tolerancia en altura de dos plantas de menos respecto al número máximo de plantas permitido.

Aticos:

• No están permitidos.

Aprovechamiento bajo cubierta:

• Se permite con las condiciones establecidas en las presentes normas.

Entreplantas:

• Se permiten los altillos con las condiciones establecidas en las presentes normas.

Sótanos y semisótanos:

• Se permiten con las condiciones establecidas en las presentes normas.

Cuerpos volados:

• Se permiten en los lindes frontales y patios de manzana, con las condiciones establecidas en las presentes normas.

Altura de planta:

• La altura máxima de la planta baja será de 4 m, medida con los criterios de medición de la altura recogidos en las presentes normas.

Altura libre de planta:

• La altura libre mínima del resto de plantas del edificio será de 2,50 m medida con los criterios de medición de la altura recogidos en las presentes normas.

Apartado 5. Otras condiciones.

Condiciones estéticas:

• En los nuevos edificios que se construyan, así como los que sufran una reforma integral, la composición de volúmenes de los mismos cumplirá las siguientes condiciones:
• Se tendrá en cuenta las características singulares de la ciudad, su modulación y movimiento de formas o ritmo.
• Se mantendrá la armonía general del sector donde se emplacen, en composición, proporciones, módulos, materiales y color.
• Se proyectará cuidadosamente el volumen de cubierta, fragmentándolo si fuere preciso, integrando casetas de ascensor, cajas de escalera, chimeneas, etc.
• Las líneas maestras de la composición de las fachadas responderán a las que configuran las del entorno, tanto en sentido vertical como en horizontal, predominando el macizo sobre el vano, dentro de un diseño que corresponde al actual momento arquitectónico.

Cuando se actúe sobre manzanas completas, será precisa la aprobación previa de esquemas de volúmenes, que tengan presente la relación de la manzana con su entorno y las visuales sobre ella desde las calles y plazas, debiendo tener en cuenta los aspectos siguientes:

a) Los elementos de interés monumental, popular y ambiental existentes y sus conexiones.
b) El módulo de estos elementos y el predominio en el entorno.
c) La integración de la manzana en su entorno.

• Los elementos técnicos de las instalaciones deberán quedar integrados en la envolvente volumétrica del edificio de tal forma que se minimice su impacto visual exterior.

• Quedan prohibidos los anuncios publicitarios sobre las cubiertas y medianeras vistas de los edificios.

• Se extremará al máximo el cuidado de las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público que requiere esta zona residencial, tanto en las superficies edificadas como en las no edificadas, pudiendo el Ayuntamiento exigir de los propietarios su observancia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 86 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística.

• Las obras que afecten a las fachadas de los edificios existentes, cumplirán las siguientes condiciones:

• Será proyectada por técnico competente, conforme a lo establecido en las presente normas.

• Se tenderá a la proporción vertical de los huecos, salvo que se demuestre que el diseño relaciona coherentemente el edificio y su entorno en una solución de huecos diversa.

• Las obras que afecten a las cubiertas de los edificios, además de lo que sobre cubiertas se determina en otros apartados de las presentes normas, cumplirán las siguientes condiciones:

— El faldón de cubierta recayente a vía pública u otro espacio público deberá resolverse con solución de cubierta inclinada, preferentemente de teja cerá-

mica tipo árabe, tendrá una profundidad máxima medida desde el alero a la cumbrera de 7 m y una pendiente comprendida entre el 20 y el 30 por 100.
—El alero se resolverá preferentemente con solución de doble bocateja de teja cerámica tipo árabe y moldurado doble de ladrillo cerámico macizo.
—Las chimeneas y demás elementos sobresalientes del plano del faldón se resolverán con solución de revestimiento coherente con el del resto del edificio, debiendo pintarse los aspiradores estáticos de materiales prefabricados con tonos mimetizantes.
—Se recomienda la utilización de canalón visto, volado a la manera tradicional y bajante de zinc o aluminio, prohibiéndose expresamente el P.V.C. o derivados de materiales plásticos.
—El tendido exterior de instalaciones queda prohibido, debiendo eliminarse mediante el debido empotramiento.

• Los materiales a emplear en los revestimientos de fachada cumplirán las siguientes condiciones:

—Están condicionados fundamentalmente por su color, textura y auténtica expresividad, prohibiéndose expresamente la imitación de materiales que falseen su verdadera naturaleza.
—Bajo las condiciones que se especifican en los siguientes artículos, no se prescribe ningún tipo de material, siempre que su empleo esté suficientemente justificado por color y textura, dentro del ambiente, dependiendo también en gran medida su adecuación al correcto diseño del edificio.
—Se recomiendan los revocos de mortero de yeso, cal, cemento o mixtos con soluciones constructivas tradicionales, debiendo remarcarse los huecos con solución de aplacados de piedra o pintura compatible con el revestimiento utilizado.
—Los elementos activos de la edificación, así como los zócalos de los edificios, se resolverán con solución de aplacado de piedra, muros de sillería o mampostería.
—Se prohíbe la utilización de todo tipo de prefabricados, materiales vítreos, revestimientos metálicos o similares.
—Se prohíben las fachadas de ladrillo caravista prensado o satinado en tonos fuertes. El ladrillo a utilizar será preferentemente de tejar, permitiéndose el ladrillo caravista con tonalidades tenues y siempre que no afecte negativamente al entorno urbano, colocándolo de forma que los tendeles sean como mínimo de 15 mm de espesor y el mortero quede enrasado con el paramento del ladrillo.
—Se prohíbe la utilización de alicatados cerámicos como solución de revestimiento de fachada.
—En general no podrá emplearse el mármol pulido, sino como piedra natural en revestimientos de zócalos o partes altas de fachada, en proporciones adecuadas.
—Las fachadas secundarias se deberán tratar con el mismo criterio que la fachada principal.
—En la utilización del color y textura de los materiales se tendrá presente la entonación y vibración general del entorno en que se sitúa el edificio y la tradición constructiva.
—Los colores a utilizar pertenecerán a la paleta de colores aprobada por el Ayuntamiento.

La carpintería y cerrajería exterior a emplear en los huecos y cuerpos volados recayentes a fachada cumplirán las siguientes condiciones:

—Será preferentemente de madera.
—Excepcionalmente se admitirán otros tipos de carpintería, siempre que por la magnitud de secciones de cerco y bastidor y por su color, armonicen con el tradicional de la zona, o en las fachadas a reformar ya existan otros elementos de hierro o aluminio, si bien en estos casos deberán ir pintados en tonos adecuados.
—Se recomienda la utilización de fraileros y contraventanas.
—Se permitirá la utilización de persianas enrrollables exteriores, de colores armónicos con la fachada prevista.
—Las barandillas de los balcones y huecos serán de cerrajería pintada en tonos negros o grises, con composición única. Se permitirá la utilización de aluminio en tonos y colores adecuados, prohibiéndose los antepechos de terraza de albañilería maciza.

Dotación de aparcamientos:

• En suelo urbano residencial de la población, en edificios de nueva planta o ampliación de los existentes, en los que el número de viviendas (en planta de piso) sea igual o superior al número máximo de plantas permitido, deberá construirse un número de aparcamientos tal que cumpla como mínimo la proporción del 60 por 100 de plazas de aparcamientos respecto al número de viviendas.
• La dotación por locales comerciales, cines y teatros, será de una plaza de aparcamiento por los primeros 150 m² de comercial, y una más por cada 150 m² adicionales, o fracción superior a 100 m². Bien entendido que si se desea colocar un comercio cuya superficie exceda de 400 m² (no contabilizan para ello las plazas de aparcamiento), éste deberá aportar una plaza de aparcamiento adicional por cada 20 m² de superficie o fracción superior a 10 m² que exceda de esos 400 m².
• Los bingos, discotecas y similares hasta 200 m², cuatro plazas de aparcamiento por los primeros 200 m² más una plaza de aparcamiento más por cada 100 m² adicionales.
• Los hoteles deberán contar con un mínimo de una plaza de aparcamiento por cada cuatro camas.

Norma 19. Zona residencial «Ampliación de casco población».

Apartado 1. Ambito.

La zona residencial denominada «Ampliación de casco población», está constituida por el área expresamente grafiada con esta identificación en los planos de calificación de suelo del plan.

Apartado 2. Configuración de la zona.

La zona residencial denominada «Ampliación de casco población», 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.

Son de aplicación las definiciones de usos de la norma 13 y los límites de funcionamiento de las actividades de la norma 14.

Los usos pormenorizados son los que se enumeran a continuación:

a) Uso dominante:

• Residencial, en su modalidad unitario.

b) Usos compatibles:

• Residencial, en su modalidad múltiple.
• Dotacional.
• Terciario, en todas sus modalidades.
• Industrial, en su modalidad de artesanal y almacén.

c) Usos incompatibles:

• Industrial, en el resto de modalidades.

d) Las plantas sótanos y semisótanos sólo podrán destinarse al uso de aparcamiento.

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.
—El nivel de las aceras se obtiene sumando 12 cm a las anteriores.

b) Relativos a la parcela:

• Parcela mínima edificable, queda definida por las condiciones siguientes:

—Superficie mínima: 90 m².
—Frente mínimo de parcela: 5 m.
—Círculo inscrito mínimo: 5 m.
—Angulos medianeros: Comprendidos entre 60º y 120º sexagesimales.

Quedan excluidas del cumplimiento de estas condiciones aquellas parcelas que, aun incumpliéndolas, linden con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del plan.

c) Relativos a la posición:

Alineaciones de la edificación:

• Las edificaciones deberán adosarse obligatoriamente a los lindes frontales.

Retranqueos de la edificación:

• Sólo se permiten los retranqueos en plantas de piso, con las condiciones establecidas en las presentes normas.

Profundidad edificable:

• La profundidad edificable es la indicada en los planos de alineaciones del plan general, no pudiendo sobrepasar en ningún caso los 21 metros y se regula de acuerdo con lo establecido en las presentes normas.

d) Relativos al volumen y forma:

Altura reguladora:

• La altura reguladora, en función del número de plantas permitidas según planos, vendrá determinada por aplicación de la siguiente fórmula: $H = 4 + 3 \times (n - 1)$ donde H es altura en metros, y n es el número de plantas.

Altura total:

• Vendrá determinada por lo dispuesto en el apartado 16 de la norma 8.

Número máximo de plantas:

• Ver planos.

Número mínimo de plantas:

• Se permite una tolerancia en altura de dos plantas de menos respecto al número máximo de plantas permitido.

Aticos:

• Se permiten con las condiciones establecidas en las presentes normas sólo en aquellas manzanas grafiadas en los planos.

Aprovechamiento bajo cubierta:

• Se permiten con las condiciones establecidas en las presentes normas.

Entreplantas:

• Se permiten los altillos con las condiciones establecidas en las presentes normas.

Sótanos y semisótanos:

• Se permiten con las condiciones establecidas en las presentes normas.

Cuerpos volados:

• Se permiten en los lindes frontales y patios de manzana con las condiciones establecidas en las presentes normas.

Altura de planta:

• La altura máxima de la planta baja será de 4 m, medida con los criterios de medición de la altura recogidos en las presentes normas.

Altura libre de planta:

• La altura libre mínima del resto de plantas del edificio será de 2,50 m, medida con los criterios de medición de la altura recogidos en las presentes normas.

Apartado 5. Otras condiciones.

Condiciones estéticas:

• La composición de los edificios es libre.
• Se procurará utilizar materiales nobles y forma y colorido adecuado al carácter de la zona, dando tratamiento de fachada a todas las medianeras vistas.
• Los elementos técnicos de las instalaciones deberán quedar integrados en la envolvente volumétrica del edificio, de tal forma que se minimice su impacto visual exterior.
• Quedan prohibidos los anuncios publicitarios sobre las cubiertas y medianeras vistas de los edificios.
• Se extremará al máximo el cuidado de las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público que requiere esta zona residencial, tanto en las superficies edificadas como en las no edificadas, pudiendo el Ayuntamiento exigir de los propietarios su observancia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 86 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Las obras que afecten a las cubiertas de los edificios, además de lo que sobre cubiertas se determina en otros apartados de las presentes normas, cumplirán las siguientes condiciones:

• El faldón de cubierta recayente a vía pública u otro espacio público deberá resolverse con solución de cubierta inclinada, preferentemente de teja cerámica tipo «árabe», tendrá una profundidad máxima medida desde el alero a la cumbrera de 7 m y una pendiente comprendida entre el 20 y el 30 por 100.
• El alero se resolverá preferentemente con solución de doble bocateja de teja cerámica tipo «árabe» y moldurado doble de ladrillo cerámico macizo.
• Las chimeneas y demás elementos sobresalientes del plano del faldón se resolverán con solución de revestimiento coherente con el del resto del edificio, debiendo pintarse los aspiradores estáticos de materiales prefabricados con tonos mimetizantes.
• Se recomienda la utilización de canalón visto, volado a la manera tradicional y bajante de zinc o aluminio, prohibiéndose expresamente el P.V.C. o derivados de materiales plásticos.
• El tendido exterior de instalaciones queda prohibido, debiendo eliminarse mediante el debido empotramiento.

Dotación de aparcamientos:

• En suelo urbano residencial de la población, en edificios de nueva planta o ampliación de los existentes, en los que el número de viviendas (en planta de piso) sea igual o superior al número máximo de plantas permitido, deberá construirse un número de aparcamientos tal que cumpla como mínimo la proporción del 60 por 100 de plazas de aparcamientos respecto al número de viviendas.
• La dotación por locales comerciales, cines y teatros, será de una plaza de aparcamiento por los primeros 150 m² de comercial, y una más por cada 150 m² adicionales, o fracción superior a 100 m². Bien entendido que si se desea colocar un comercio cuya superficie exceda de 400 m² (no contabilizan para ello las plazas de aparcamiento), éste deberá aportar una plaza de aparcamiento adicional por cada 20 m² de superficie o fracción superior a 10 m² que exceda de esos 400 m².
• Los bingos, discotecas y similares hasta 200 m², cuatro plazas de aparcamiento por los primeros 200 m², más una plaza de aparcamiento más por cada 100 m² adicionales.
• Los hoteles deberán contar con un mínimo de una plaza de aparcamiento por cada cuatro camas.

Norma 20. Zona residencial «Ensanche población».

Apartado 1. Ambito.

La zona residencial denominada «Ensanche población», está constituida por el área expresamente grafiada con esta identificación en los planos de calificación de suelo del plan.

Apartado 2. Configuración de la zona.

La zona residencial denominada «Ensanche población», 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.

Son de aplicación las definiciones de usos de la norma 13 y los límites de funcionamiento de las actividades de la norma 14.

Los usos pormenorizados son los que se enumeran a continuación:

a) Uso dominante:

• Residencial, en su modalidad múltiple.

b) Usos compatibles:

• Residencial, en su modalidad unitario.
• Dotacional.
• Terciario, en todas sus modalidades.
• Industrial, en su modalidad de artesanal y almacén.

c) Usos incompatibles:

• Industrial, en el resto de modalidades.

d) Las plantas sótanos y semisótanos sólo podrán destinarse al uso de aparcamiento.

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.
• El nivel de las aceras se obtiene sumando 12 cm a las anteriores.

b) Relativos a la parcela:

Parcela mínima edificable, queda definida por las condiciones siguientes:

• Superficie mínima: 90 m².
• Frente mínimo de parcela: 5 m.
• Círculo inscrito mínimo: 5 m.
• Angulos medianeros: Comprendidos entre 60º y 120º sexagesimales.

Quedan excluidas del cumplimiento de estas condiciones aquellas parcelas que, aun incumpliéndolas, linden con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del plan.

c) Relativos a la posición:

Alineaciones de la edificación:

• Las edificaciones deberán adosarse obligatoriamente a los lindes frontales, sin perjuicio de la profundidad edificable exigible.

Retranqueos de la edificación:

• Se permiten con las condiciones establecidas en las presentes normas.

Profundidad edificable:

• La profundidad edificable es la indicada en los planos de alineaciones del plan general, no pudiendo sobrepasar en ningún caso los 21 m, y se regula de acuerdo con lo establecido en las presentes normas.

d) Relativos al volumen y forma:

Altura reguladora:

• La altura reguladora, en función del número de plantas permitidas según planos, vendrá determinada por aplicación de la siguiente fórmula: $H = 6 + 3 \times (n - 1)$ donde H es altura en metros, y n es el número de plantas.

Altura total:

• Vendrá determinada por lo dispuesto en el apartado 16 de la norma 8.

Número máximo de plantas:

• Ver planos.

Número mínimo de plantas:

• Se permite una tolerancia en altura de dos plantas de menos respecto al número máximo de plantas permitido.

Aticos:

• Se permiten con las condiciones establecidas en las presentes normas sólo en aquellas manzanas grafiadas en los planos.

Aprovechamiento bajo cubierta:

• No se permite, a excepción de la cubierta de los áticos, con las condiciones establecidas en las presentes normas.

Entreplantas:

• Se permiten con las condiciones establecidas en las presentes normas.

Sótanos y semisótanos:

• Se permiten con las condiciones establecidas en las presentes normas.

Cuerpos volados:

• Se permiten en los lindes frontales y patios de manzana, con las condiciones establecidas en las presentes normas.

Altura de planta:

• La altura máxima de la planta baja será de 6 m, medida con los criterios de medición de la altura recogidos en las presentes normas.

Altura libre de planta:

• La altura libre mínima del resto de plantas del edificio será de 2,50 m, medida con los criterios de medición de la altura recogidos en las presentes normas.

Apartado 5. Otras condiciones.

Dotación de aparcamientos:

• En suelo urbano residencial de la población, en edificios de nueva planta o ampliación de los existentes, en los que el número de viviendas (en planta

de piso) sea igual o superior al número máximo de plantas permitido deberá construirse un número de aparcamientos tal que cumpla como mínimo la proporción del 60 por 100 de plazas de aparcamientos respecto al número de viviendas.
• La dotación por locales comerciales, cines y teatros será de una plaza de aparcamiento por los primeros 150 m² de comercial, y una más por cada 150 m² adicionales, o fracción superior a 100 m². Bien entendido que si se desea colocar un comercio cuya superficie exceda de 400 m² (no contabilizan para ello las plazas de aparcamiento), éste deberá aportar una plaza de aparcamiento adicional por cada 20 m² de superficie o fracción superior a 10 m² que exceda de esos 400 m².
• Los bingos, discotecas y similares hasta 200 m², cuatro plazas de aparcamiento por los primeros 200 m², más una plaza de aparcamiento más por cada 100 m² adicionales.
• Los hoteles deberán contar con un mínimo de una plaza de aparcamiento por cada cuatro camas.

Norma 21. Zona residencial «Lepanto-Río».

Apartado 1. Ambito.

La zona residencial denominada «Lepanto-Río» está constituida por el área expresamente grafiada con esta identificación en los planos de calificación de suelo del plan.

Apartado 2. Configuración de la zona.

La zona residencial denominada «Lepanto-Río», 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.

Son de aplicación las definiciones de usos de la norma 13 y los límites de funcionamiento de las actividades de la norma 14.

Los usos pormenorizados son los que se enumeran a continuación:

a) Uso dominante:

• Residencial, en su modalidad múltiple.

b) Usos compatibles:

• Residencial, en su modalidad unitario.
• Dotacional.
• Terciario, en todas sus modalidades.
• Industrial, en su modalidad de artesanal y almacén.

c) Usos incompatibles:

• Industrial, en el resto de modalidades.

d) Las plantas sótanos y semisótanos sólo podrán destinarse al uso de aparcamiento.

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.
• El nivel de las aceras se obtiene sumando 12 cm a las anteriores.

b) Relativos a la parcela:

Parcela mínima edificable, queda definida por las condiciones siguientes:

• Superficie mínima: 90 m².
• Frente mínimo de parcela: 5 m.
• Círculo inscrito mínimo: 5 m.
• Angulos medianeros: Comprendidos entre 60º y 120º sexagesimales.

Quedan excluidas del cumplimiento de estas condiciones aquellas parcelas que, aun incumpliéndolas, linden con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del plan.

c) Relativos a la posición:

Alineaciones de la edificación:

• Las edificaciones deberán adosarse obligatoriamente a los lindes frontales, sin perjuicio de la profundidad edificable exigible.
• Las plantas áticos tendrán los retranqueos señalados en la documentación gráfica del plan.

Retranqueos de la edificación:

• Se permiten con las condiciones establecidas en las presentes normas.

Profundidad edificable:

• La profundidad edificable es la indicada en los planos de alineaciones del plan general y se regula de acuerdo con lo establecido en las presentes normas.

d) Relativos al volumen y forma:

Altura reguladora:

• La altura reguladora, en función del número de plantas permitidas según planos, vendrá determinada por aplicación de la siguiente fórmula: $H = 6 + 3 \times (n - 1)$ donde H es altura en metros, y n es el número de plantas.
• La altura reguladora, tanto si la calle es sensiblemente horizontal como si es en pendiente, se medirá en la vertical que pasa por el punto de mayor cota de la manzana, desde el nivel de la acera hasta el plano horizontal coincidente con la cara inferior del último forjado habitable.

Altura total:

• Vendrá determinada por lo dispuesto en el apartado 16 de la norma 8.

Número máximo de plantas:

• Ver planos.

Número mínimo de plantas:

• El número mínimo de plantas coincidirá obligatoriamente con el máximo permitido.
• La planta baja deberá construirse ocupando el 100 por 100 de la superficie correspondiente al patio de manzana.

Aticos:

• Se permiten con las condiciones establecidas en las presentes normas sólo en aquellas manzanas grafiadas en los planos.

Aprovechamiento bajo cubierta:

• No se permite, a excepción de la cubierta de los áticos, con las condiciones establecidas en las presentes normas.

Entreplantas:

• Se permiten con las condiciones establecidas en las presentes normas.

Sótanos y semisótanos:

• Se permiten con las condiciones establecidas en las presentes normas.

Cuerpos volados:

• Se permiten en los lindes frontales y patios de manzana, con las condiciones establecidas en las presentes normas.

Altura de planta:

• La altura obligatoria de la planta baja será de 6 m, medida con los criterios de medición de la altura recogidos en las presentes normas.

Altura libre de planta:

• La altura libre mínima del resto de plantas del edificio será de 2,50 m medida con los criterios de medición de la altura recogidos en las presentes normas.

Apartado 5. Otras condiciones.

Dotación de aparcamientos:

• En suelo urbano residencial de la población, en edificios de nueva planta o ampliación de los existentes en los que el número de viviendas (en planta de piso) sea igual o superior al número máximo de plantas permitido, deberá construirse un número de aparcamientos tal que cumpla como mínimo la proporción del 60 por 100 de plazas de aparcamientos respecto al número de viviendas.
• La dotación por locales comerciales, cines y teatros, será de una plaza de aparcamiento por los primeros 150 m² de comercial y una más por cada 150 m² adicionales, o fracción superior a 100 m². Bien entendido que si se desea colocar un comercio cuya superficie exceda de 400 m² (no contabilizan para ello las plazas de aparcamiento) éste deberá aportar una plaza de aparcamiento adicional por cada 20 m² de superficie o fracción superior a 10 m² que exceda de esos 400 m².
• Los bingos, discotecas y similares hasta 200 m², cuatro plazas de aparcamiento por los primeros 200 m² más una plaza de aparcamiento más por cada 100 m² adicionales.
• Los hoteles deberán contar con un mínimo de una plaza de aparcamiento por cada cuatro camas.

Norma 22. Zona residencial «Sequers I».

Apartado 1. Ambito.

La zona residencial denominada «Sequers I» está constituida por el área expresamente grafiada con esta identificación en los planos de calificación de suelo del plan (parcelas con volumetría definida, manzanas 18, 19 y 20 del Plan Parcial Sequers).

Apartado 2. Configuración de la zona.

La zona residencial denominada «Sequers I» 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.

Son de aplicación las definiciones de usos de la norma 13 y los límites de funcionamiento de las actividades de la norma 14.

Los usos pormenorizados son los que se enumeran a continuación:

a) Uso dominante:

• Residencial, en su modalidad unitario.

b) Usos compatibles:

• Residencial, en su modalidad múltiple.
• Dotacional.
• Terciario, en sus modalidades de: Garaje-aparcamiento; hotelero; y sólo en planta baja en sus modalidades de comercial; oficinas; establecimientos públicos destinados a salones de banquetes, restaurantes, bares, cafeterías y similares, excepto pubs; y establecimientos sanitarios destinados exclusivamente a consultorios médicos, clínicas veterinarias y similares.
• Industrial, en su modalidad de artesanal, sólo en planta baja.

c) Usos incompatibles:
• Terciario, en el resto de modalidades.
• Industrial, en el resto de modalidades.
d) Las plantas de piso sólo podrán destinarse a uso residencial.
e) Las plantas sótanos y semisótanos sólo podrán destinarse al uso de aparcamiento.
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.
• El nivel de las aceras se obtiene sumando 12 cm a las anteriores.
b) Relativos a la parcela:
Parcela mínima edificable, queda definida por las condiciones siguientes:
• Superficie mínima: 90 m².
• Frente mínimo de parcela: 5 m.
• Círculo inscrito mínimo: 5 m.
• Angulos medianeros: Comprendidos entre 60º y 120º sexagesimales.
Quedan excluidas del cumplimiento de estas condiciones aquellas parcelas que, aun incumpliéndolas, linden con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del plan.
c) Relativos a la posición:
Alineaciones de la edificación:
• Las edificaciones deberán adosarse obligatoriamente a los lindes frontales, sin perjuicio de la profundidad edificable exigible.
Retranqueos de la edificación:
• Sólo se permiten los retranqueos en plantas de piso con las condiciones establecidas en las presentes normas.
Profundidad edificable:
• La profundidad edificable es de 10 m, contados desde la alineación del passeig dels Sequers y desde las calles perpendiculares al mismo, en su caso. Solamente será aplicable a las plantas del edificio superiores a la baja. Las mismas quedan grafiadas en los planos de alineaciones del plan general y se regula de acuerdo con lo establecido en las presentes normas.
d) Relativos al volumen y forma:
Altura reguladora:
• La altura reguladora vendrá determinada por el número máximo de plantas permitido, a tenor de lo señalado en la documentación gráfica del plan, correspondiéndole en cada caso la siguiente:

Núm. plantas	Altura
Una	3,50 m
Dos	6,50 m
Tres	9,50 m
Cuatro	12,50 m

Altura total:
• Vendrá determinada por lo dispuesto en el apartado 16 de la norma 8.
Número máximo de plantas:
• Ver planos.
Número mínimo de plantas:
• El número mínimo de plantas coincide con el máximo autorizado.
Aticos:
• No se permiten.
Aprovechamiento bajo cubierta:
• Se permiten con las condiciones establecidas en las presentes normas.
Entreplantas:
• No se permiten.
Sótanos y semisótanos:
• Se permiten con las condiciones establecidas en las presentes normas.
Cuerpos volados:
Se permiten en los lindes frontales, con las siguientes condiciones:
• El saliente del alero de cubierta tendrá un vuelo máximo de 40 cm respecto al plano vertical que define la alineación de la edificación.
• El saliente de los balcones tendrá un vuelo máximo de 60 cm respecto al plano vertical que define la alineación de fachada, y la suma de sus longitudes en cada una de sus plantas no podrá superar el 60 por 100 de la longitud total de la alineación de fachada que pueda recibir vuelos.
• El saliente de los miradores tendrá un vuelo máximo de 60 cm respecto al plano vertical que define la alineación de fachada, y la suma de sus longitudes en cada una de sus plantas no podrá superar el 30 por 100 de la longitud total de fachada que pueda recibir vuelos.
• En caso de coexistir balcones y miradores, la suma de sus longitudes en cada una de sus plantas no podrá superar el 60 por 100 de la longitud total de fachada que pueda recibir vuelos.
Sobre el plano vertical que define la profundidad edificable sólo se permiten cuerpos volados para la formación de balcones, los cuales deberán cumplir las siguientes condiciones:
• Su saliente máximo será de 60 cm.
• Su proporción no podrá superar el 30 por 100 de la longitud de fachada, en cada una de las plantas.
• El pretil o antepecho del balcón deberá resolverse obligatoriamente con solución de cerrajería calada, prohibiéndose por tanto las soluciones de albañilería maciza.
Altura de planta:
• La altura máxima de la planta baja será de 3,50 m, medida con los criterios de medición de la altura recogidos en las presentes normas.
Altura libre de planta:
• La altura libre mínima del resto de plantas del edificio será de 2,50 m, medida con los criterios de medición de la altura recogidos en las presentes normas.
Apartado 5. Otras condiciones.
Dotación de aparcamientos:
• Se exige una plaza de aparcamiento por vivienda y una plaza por cada 150 m² construidos de edificación no residencial o fracción superior a 100 m².
Norma 23. Zona residencial «Sequers II».
Apartado 1. Ambito.
La zona residencial denominada «Sequers II» está constituida por el área expresamente grafiada con esta identificación en los planos de calificación de suelo del plan (parcelas con volumetría definida, manzanas 12, 13, 14, y 15 del Plan Parcial Sequers).
Apartado 2. Configuración de la zona.
La zona residencial denominada «Sequers II», se configura por la integración del sistema de ordenación por definición volumétrica, la tipología edificatoria de volumen específico y el uso global residencial.
Apartado 3. Usos pormenorizados.
Son de aplicación las definiciones de usos de la norma 13 y los límites de funcionamiento de las actividades de la norma 14.
Los usos pormenorizados son los que se enumeran a continuación:
a) Uso dominante:
• Residencial, en su modalidad múltiple.
b) Usos compatibles:
• Dotacional.
Terciario, en sus modalidades de: Garaje-aparcamiento; hotelero; y sólo en planta baja en sus modalidades de comercial; oficinas; y establecimientos públicos destinados a restaurantes, bares, cafeterías y similares, excepto pubs.
c) Usos incompatibles:
• Residencial, en su modalidad unitario.
• Terciario, en el resto de modalidades.
• Industrial, en todas sus modalidades.
d) Las plantas de piso sólo podrán destinarse a uso residencial.
e) Las plantas sótanos y semisótanos sólo podrán destinarse al uso de aparcamiento.
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.
• El nivel de las aceras se obtiene sumando 12 cm a las anteriores.
b) Relativos a la posición:
Alineaciones de volumen:
• El espacio edificable queda definido por la prolongación vertical de los lindes frontales y laterales de las parcelas hasta su encuentro con un plano horizontal que pasa a 11,90 metros de la rasante de referencia, establecida sobre el pavimento de la plaza central y cuyo resultado conforma un paralelepípedo rectangular, de base definida por los lindes de parcela, altura reguladora de 12,50 metros y altura total determinada por la cumbrera de la cubierta, la cual deberá resolverse con sus faldones recayentes a vía pública u otros espacios públicos, inclinados 35º sexagesimales sobre la horizontal.
En planta baja y en los lindes frontales recayentes a la plaza central se dispondrá una porticada que deberá cumplir las siguientes condiciones de diseño:
• Profundidad: 3 m (medidos entre el linde frontal y el cerramiento de la planta baja).
• Los pilares del edificio serán de sección circular, excepto aquellos que se sitúen al final del bloque, esquina o módulo, los cuales se recomiendan de sección rectangular. Se dispondrán de forma tal que se obtenga el número de vanos indicado en el plano del Plan Parcial Sequers denominado «Planta de soportal y cubiertas».

• Los materiales y acabados utilizados serán acordes con los empleados en la urbanización de la plaza.
• El tratamiento y mantenimiento de estos espacios será a cargo de los propietarios.

c) Relativos al volumen y forma:

Aticos:

• No se permiten.

Aprovechamiento bajo cubierta:

En edificios con cubierta inclinada se permite el aprovechamiento de todo el espacio comprendido entre el trasdós de la cubierta y el último forjado, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

• Las cubiertas serán inclinadas de teja y cumbrera paralela a los lindes frontales.
• La pendiente de la cubierta se fija en 35º sexagesimales.
• La solución constructiva del faldón y el alero será la que se grafía en el plano del Plan Parcial Sequers denominado «Detalle de cornisa».
• Se prohíben las roturas o discontinuidades en los faldones de cubierta recayentes a la plaza central.
• Sólo se permite la solución de terraza plana transitable por vaciado del faldón de la cubierta.

Entreplantas:

• No se permiten.

Sótanos y semisótanos:

• Se permiten con las condiciones establecidas en las presentes normas.

Cuerpos volados:

Se permiten en los lindes frontales, con las siguientes condiciones:

• El saliente del alero de cubierta tendrá obligatoriamente un vuelo de 1 m (65 cm de alero plano y 35 cm de cornisa moldurada) respecto al plano vertical que define la alineación de fachada, tal y como se grafía en el plano del Plan Parcial Sequers denominado «Detalle de cornisa».
• El saliente de los balcones tendrá un vuelo máximo de 60 cm respecto al plano vertical que define la alineación de fachada y la suma de sus longitudes en cada una de sus plantas no podrá superar el 60 por 100 de la longitud total de la alineación de fachada que pueda recibir vuelos.
• El saliente de los miradores tendrá un vuelo máximo de 60 cm respecto al plano vertical que define la alineación de fachada y la suma de sus longitudes en cada una de sus plantas no podrá superar el 30 por 100 de la longitud total de fachada que pueda recibir vuelos. La solución de revestimiento del mirador la distinguirá del resto de la fachada.
• En caso de coexistir balcones y miradores, la suma de sus longitudes en cada una de sus plantas no podrá superar el 60 por 100 de la longitud total de fachada que pueda recibir vuelos.

Altura de planta:

• La altura máxima de la planta baja será de 3,20 m, medida con los criterios de medición de la altura recogidos en las presentes normas.

Altura libre de planta:

• La altura libre mínima del resto de plantas del edificio será de 2,50 m medida con los criterios de medición de la altura recogidos en las presentes normas.

Apartado 5. Otras condiciones.

Condiciones estéticas:

• La composición de los edificios es libre.
• Se procurará utilizar materiales nobles y forma y colorido adecuado al carácter de la zona, dando tratamiento de fachada a todas las medianeras vistas.
• Los elementos técnicos de las instalaciones deberán quedar integrados en la envolvente volumétrica del edificio de tal forma que se minimice su impacto visual exterior.
• Quedan prohibidos los anuncios publicitarios sobre las cubiertas y medianeras vistas de los edificios.
• Se extremará al máximo el cuidado de las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público que requiere esta zona residencial, tanto en las superficies edificadas como en las no edificadas, pudiendo el Ayuntamiento exigir de los propietarios su observancia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 86 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Todo proyecto de ejecución deberá contener un anexo, denominado «Coherencia estética», en el que se incluirá junto al alzado propio recayente a la plaza, los alzados asimismo recayentes a la plaza de los dos edificios adyacentes, tanto si son medianeros con el propio edificio, como si no lo son. El citado anexo deberá contar con una memoria justificativa de la solución adoptada en relación con el entorno edilicio. La indicada memoria, en todo caso, deberá tratar los aspectos siguientes:

• Respecto de los paramentos de fachada diseñados: Materiales de recubrimiento; entorno cromático de los acabados; utilización de motivos decorativos; marquesinas, rótulos y carteles.
• Respecto de los huecos previstos: Forma geométrica; proporciones; defensas y barandillas.

Dotación de aparcamientos:

• Se exime a estos módulos de la obligatoriedad de establecer la reserva general de aparcamientos.

Norma 24. Zona residencial edificación abierta «Sequers III».

Apartado 1. Ambito.

La zona residencial denominada «Sequers III», está constituida por el área expresamente grafiada con esta identificación en los planos de calificación de suelo del plan (manzanas 1 a 11, ambas inclusive, y 16 y 17 del Plan Parcial Sequers).

Apartado 2. Configuración de la zona.

La zona residencial denominada «Sequers III», 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.

Son de aplicación las definiciones de usos de la norma 13 y los límites de funcionamiento de las actividades de la norma 14.

Los usos pormenorizados son los que se enumeran a continuación:

a) Uso dominante:

• Residencial, en su modalidad unitario.

b) Usos compatibles:

• Dotacional.
• Terciario, sólo en planta baja, en sus modalidades de: Comercial; oficinas; y establecimientos sanitarios destinados exclusivamente a consultorios médicos, clínicas veterinarias y similares.
• Industrial, en su modalidad de artesanal, sólo en planta baja.

c) Usos incompatibles:

• Residencial, en su modalidad múltiple.
• Terciario, en el resto de modalidades.
• Industrial, en el resto de modalidades.

d) Las plantas de piso sólo podrán destinarse a uso residencial.

e) Las plantas sótanos y semisótanos sólo podrán destinarse al uso de aparcamiento.

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.
• El nivel de las aceras se obtiene sumando 12 cm a las anteriores.

b) Relativos a la parcela:

Parcela mínima edificable, queda definida por las condiciones siguientes:

• Superficie mínima: 90 m².
• Frente mínimo de parcela: 5 m.
• Círculo inscrito mínimo: 5 m.
• Angulos medianeros: Comprendidos entre 60º y 120º sexagesimales.

Quedan excluidas del cumplimiento de estas condiciones aquellas parcelas que, aun incumpliéndolas, linden con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del plan.

c) Relativos a la posición:

Distancia mínima al linde frontal:

• Las edificaciones se podrán adosar a dichos lindes.

Distancia mínima al resto de lindes:

• Las edificaciones se podrán adosar a dichos lindes.

d) Relativos a la intensidad:

Coeficiente de ocupación:

• El porcentaje de ocupación máximo de parcela queda establecido en un 70 por 100 de su superficie, no contabilizando a estos efectos las plantas inferiores a la baja, sótanos y/o semisótanos.

Coeficiente de edificabilidad neta:

• El coeficiente de edificabilidad neta queda establecido en 1,65 m² techo/m² suelo.

e) Relativos al volumen y forma:

Altura reguladora:

• La altura reguladora vendrá determinada por el número máximo de plantas permitido, a tenor de lo señalado en la documentación gráfica del plan, correspondiéndole en cada caso la siguiente:

Núm. plantas	Altura
Una	3,50 m
Dos	6,50 m
Tres	9,50 m

Altura total:

• Vendrá determinada por lo dispuesto en el apartado 16 de la norma 8.

Número máximo de plantas:

• Será de tres (baja más dos plantas altas).

Número mínimo de plantas:

• Se permite una tolerancia en altura de dos plantas de menos respecto al número máximo de plantas permitido.

Aticos:

• No se permiten.

Aprovechamiento bajo cubierta:

• Se permite con las condiciones establecidas en las presentes normas.

Entreplantas:

• No se permiten.

Sótanos y semisótanos:

• Se permiten con las condiciones establecidas en las presentes normas.

Cuerpos volados:

Se permiten en los lindes frontales, con las siguientes condiciones:

• El saliente del alero de cubierta tendrá un vuelo máximo de 40 cm respecto al plano vertical que define la alineación de la edificación.
• El saliente de los balcones tendrá un vuelo máximo de 60 cm respecto al plano vertical que define la alineación de fachada y la suma de sus longitudes en cada una de sus plantas no podrá superar el 60 por 100 de la longitud total de la alineación de fachada que pueda recibir vuelos.
• El saliente de los miradores tendrá un vuelo máximo de 60 cm respecto al plano vertical que define la alineación de fachada y la suma de sus longitudes en cada una de sus plantas no podrá superar el 30 por 100 de la longitud total de fachada que pueda recibir vuelos.
• En caso de coexistir balcones y miradores, la suma de sus longitudes en cada una de sus plantas no podrá superar el 60 por 100 de la longitud total de fachada que pueda recibir vuelos.

Altura de planta:

• La altura máxima de la planta baja será de 3,50 m, medida con los criterios de medición de la altura recogidos en las presentes normas.

Altura libre de planta:

• La altura libre mínima del resto de plantas del edificio será de 2,50 m, medida con los criterios de medición de la altura recogidos en las presentes normas.

Apartado 5. Otras condiciones.

Dotación de aparcamientos:

• Se exige una plaza de aparcamiento por vivienda y una plaza por cada 150 m² construidos de edificación no residencial o fracción superior a 100 m².

Norma 25. Zona industrial «El Plá».

Apartado 1. Ambito.

La zona industrial denominada «El Plá», está constituida por el área expresamente grafiada con esta identificación en los planos de calificación de suelo del plan.

Apartado 2. Configuración de la zona.

La zona industrial denominada El «Plá», se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque exento y el uso global industrial.

Apartado 3. Usos pormenorizados.

Son de aplicación las definiciones de usos de la norma 13 y los límites de funcionamiento de las actividades de la norma 14.

Los usos pormenorizados son los que se enumeran a continuación:

a) Uso dominante:

Industrial, en su modalidad de industria ligera.

b) Usos compatibles:

• Industrial, en sus modalidades de artesanal y almacén.
• Terciario, en sus modalidades de oficinas y recreativo.
• Dotacional.

c) Usos incompatibles:

• Residencial, en todas sus modalidades.
• Terciario, en el resto de modalidades.
• Industrial, en el resto de 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.
• El nivel de las aceras se obtiene sumando 12 cm a las anteriores.

b) Relativos a la parcela:

Parcela mínima edificable, queda definida por las condiciones siguientes:

• Superficie mínima: 400 m².
• Frente mínimo de parcela: 12 m.
• Círculo inscrito mínimo: 12 m.
• Angulos medianeros: Comprendidos entre 60º y 120º sexagesimales.

Quedan excluidas del cumplimiento de estas condiciones aquellas parcelas que, aun incumpliéndolas, linden con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del plan.

c) Relativos a la posición:

Distancia mínima al linde frontal:

• Tres metros (3 m).

Distancia mínima al resto de lindes:

• Las edificaciones podrán adosarse a dichos lindes.

Separación mínima entre edificaciones:

• No se establece.

d) Relativos a la intensidad:

Coeficiente de ocupación:

• El porcentaje de ocupación máximo de parcela queda establecido en un 70 por 100 de su superficie.
• El 30 por 100 restante se considerará como espacio libre de utilización privada.

Coeficiente de edificabilidad neta:

• El coeficiente de edificabilidad neta queda establecida en 0,66 m² techo/m² suelo.

En el cómputo de dicha edificabilidad se incluye la superficie en planta ocupada por toda la construcción de uso y tipología nave industrial, independientemente de las entreplantas destinadas al referido uso industrial que se construyan. Las construcciones destinadas a uso de oficinas sí computan a efectos de edificabilidad aunque se encuentren situadas dentro de la envolvente volumétrica de la nave.

e) Relativos al volumen y forma:

Altura reguladora:

• La altura reguladora será de seis metros (6 m).

Altura total:

• La altura total será de nueve metros (9 m).

Número máximo de plantas:

• Será de dos (baja más una planta alta).

Número mínimo de plantas:

• No se establece número mínimo de plantas permitido.

Aticos:

• No se permiten.

Aprovechamiento bajo cubierta:

• No se permite.

Entreplantas:

• Se permiten los altillos con una ocupación máxima del 50 por 100 de la superficie en planta de la nave, y con el resto de las condiciones establecidas en las presentes normas.

Sótanos y semisótanos:

• No se permiten.

Cuerpos volados:

• No se permiten.

Altura de planta:

• No se establece.

Altura libre de planta:

• No se establece.

Apartado 5. Otras condiciones.

Zonas ajardinadas:

• Se reservará un espacio libre de edificación destinado a uso jardín, de una superficie mínima equivalente al 10 por 100 de la superficie total de la parcela.

Dotación de aparcamientos:

• Se exige una plaza de aparcamiento por cada 150 m² construidos.
• Dichas plazas deberán emplazarse en el 20 por 100 de superficie de parcela libre de edificación restante, que asimismo deberá ser suficiente para garantizar la carga, descarga y maniobra de vehículos en el interior de la parcela.

Edificaciones auxiliares:

Se permite la construcción de edificios o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a portería, depósito de herramientas de jardinería, aljibes, garitas de control y otras instalaciones o construcciones similares. Estas edificaciones auxiliares nunca podrán constituir establecimiento independiente. La edificación auxiliar cumplirá las siguientes condiciones:

• Se separarán de los lindes frontales un mínimo de 2 m.
• Sólo se permiten cubriciones ligeras de plazas de aparcamiento, debiendo quedar separadas de lindes frontales y del resto de lindes un mínimo de 0,50 m.
• Estas construcciones deberán guardar al máximo las condiciones estéticas adecuadas al edificio principal y tendrán una altura máxima de 2,40 m.

Elementos complementarios de las edificaciones:

• No se permiten.

Condiciones estéticas:

• La composición de los edificios es libre. Los bloques administrativos se situarán en los accesos principales.
• Se procurará utilizar materiales nobles y forma y colorido adecuado al carácter de la zona.
• Los elementos técnicos de las instalaciones deberán quedar integrados en la envolvente volumétrica del edificio de tal forma que se minimice su impacto visual exterior.
• Los rótulos de identificación se colocarán sobre los paramentos exteriores de la propia edificación, prohibiéndose la pintura directa sobre los mismos, debiendo ejecutarse con materiales inalterables a los agentes atmosféricos.
• Quedan prohibidos los anuncios publicitarios sobre las cubiertas de los edificios.
• Los trazados de las infraestructuras de abastecimiento de agua, suministro de energía, información, telecomunicaciones y otras análogas, se ejecutarán mediante tendido subterráneo, prohibiéndose expresamente los tendidos aéreos.
• Se extremará al máximo el cuidado de las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público que requiere esta zona industrial, tanto en las superficies edificadas como en las no edificadas, pudiendo el Ayuntamiento exigir de los propietarios su observancia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 86 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Cerramiento de parcela:

Deberán disponerse siguiendo los lindes de parcela y tendrá las siguientes limitaciones:

• En lindes frontales, la altura máxima del vallado será de 3 m medidos desde la rasante oficial, teniendo el cuerpo de obra opaco una altura mínima de 1 m y máxima de 1,50 m, a partir del cual se podrá complementar con cerramiento calado o vegetal hasta alcanzar junto con el basamento macizo una altura máxima de 3 m.
• En lindes laterales tendrá una altura máxima de 3 m.
• Todos los elementos opacos de obra, auxiliares de los usos del espacio libre de edificación, incluidos frontones, se situarán por debajo de un plano inclinado 45º y apoyado en una línea ideal situada en la vertical del linde de propiedad, a 3 m de altura.
• Las puertas de acceso a la parcela serán diáfanas, con un mínimo de 2 m de altura.

Norma 26. Zona industrial «El Teularet».

Apartado 1. Ambito.

La zona industrial denominada «El Teularet», está constituida por el área expresamente grafiada con esta identificación en los planos de calificación de suelo del plan.

Apartado 2. Configuración de la zona.

La zona industrial denominada «El Teularet», se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque exento y el uso global industrial.

Apartado 3: Usos pormenorizados.

Son de aplicación las definiciones de usos de la norma 13 y los límites de funcionamiento de las actividades de la norma 14.

Los usos pormenorizados son los que se enumeran a continuación:

a) Uso dominante:

• Industrial, en su modalidad de industria normal.

b) Usos compatibles:

• Industrial, en el resto de modalidades.
• Terciario, en sus modalidades de oficinas y recreativo.
• Dotacional.

c) Usos incompatibles:

• Residencial, en todas sus modalidades.
• Terciario, en el resto de 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.
• El nivel de las aceras se obtiene sumando 12 cm a las anteriores.

b) Relativos a la parcela:

Parcela mínima edificable, queda definida por las condiciones siguientes:

• Superficie mínima: 400 m².
• Frente mínimo de parcela: 12 m.
• Círculo inscrito mínimo: 12 m.
• Angulos medianeros: Comprendidos entre 60º y 120º sexagesimales.

Quedan excluidas del cumplimiento de estas condiciones aquellas parcelas que, aun incumpliéndolas, linden con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del plan.

c) Relativos a la posición:

Distancia mínima al linde frontal:

• Tres metros (3 m).

Distancia mínima al resto de lindes:

• Las edificaciones podrán adosarse a dichos lindes.

Separación mínima entre edificaciones:

• No se establece.

d) Relativos a la intensidad:

Coeficiente de ocupación:

• El porcentaje de ocupación máximo de parcela queda establecido en un 70 por 100 de su superficie.
• El 30 por 100 restante se considerará como espacio libre de utilización privada.

Coeficiente de edificabilidad neta:

• El coeficiente de edificabilidad neta queda establecido en 0,66 m² techo/m² suelo.
• En el cómputo de dicha edificabilidad se incluye la superficie en planta ocupada por toda la construcción de uso y tipología nave industrial, independientemente de las entreplantas destinadas al referido uso industrial que se construyan. Las construcciones destinadas a uso de oficinas sí computan a efectos de edificabilidad aunque se encuentren situadas dentro de la envolvente volumétrica de la nave.

e) Relativos al volumen y forma:

Altura reguladora:

• La altura reguladora será de seis metros (6 m).

Altura total:

• La altura total será de nueve metros (9 m).

Número máximo de plantas:

• Será de dos (baja más una planta alta).

Número mínimo de plantas:

• No se establece número mínimo de plantas permitido.

Aticos:

• No se permiten.

Aprovechamiento bajo cubierta:

• No se permite.

Entreplantas:

• Se permiten los altillos con una ocupación máxima del 50 por 100 de la superficie en planta de la nave, y con el resto de las condiciones establecidas en las presentes normas.

Sótanos y semisótanos:

• No se permiten.

Cuerpos volados:

• No se permiten.

Altura de planta:

• No se establece.

Altura libre de planta:

• No se establece.

Apartado 5: Otras condiciones.

Zonas ajardinadas:

• Se reservará un espacio libre de edificación destinado a uso jardín, de una superficie mínima equivalente al 10 por 100 de la superficie total de la parcela.

Dotación de aparcamientos:

• Se exige una plaza de aparcamiento por cada 150 m² construidos.
• Dichas plazas deberán emplazarse en el 20 por 100 de superficie de parcela libre de edificación restante, que asimismo deberá ser suficiente para garantizar la carga, descarga y maniobra de vehículos en el interior de la parcela.

Edificaciones auxiliares:

• Se permite la construcción de edificios o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a portería, depósito de herramientas de jardinería, aljibes, garitas de control y otras instalaciones o construcciones similares. Estas edificaciones auxiliares nunca podrán constituir establecimiento independiente. La edificación auxiliar cumplirá las siguientes condiciones:
• Se separarán de los lindes frontales un mínimo de 2 m.
• Sólo se permiten cubriciones ligeras de plazas de aparcamiento, debiendo quedar separadas de lindes frontales y del resto de lindes un mínimo de 0,50 m.
• Estas construcciones deberán guardar al máximo las condiciones estéticas adecuadas al edificio principal y tendrán una altura máxima de 2,40 m.

Elementos complementarios de las edificaciones:

• No se permiten.

Condiciones estéticas:

• La composición de los edificios es libre. Los bloques administrativos se situarán en los accesos principales.
• Se procurará utilizar materiales nobles y forma y colorido adecuado al carácter de la zona.
• Los elementos técnicos de las instalaciones deberán quedar integrados en la envolvente volumétrica del edificio de tal forma que se minimice su impacto visual exterior.
• Los rótulos de identificación se colocarán sobre los paramentos exteriores de la propia edificación, prohibiéndose la pintura directa sobre los mismos, debiendo ejecutarse con materiales inalterables a los agentes atmosféricos.
• Quedan prohibidos los anuncios publicitarios sobre las cubiertas de los edificios.
• Los trazados de las infraestructuras de abastecimiento de agua, suministro de energía, información, telecomunicaciones y otras análogas, se ejecutarán mediante tendido subterráneo, prohibiéndose expresamente los tendidos aéreos.
• Se extremará al máximo el cuidado de las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público que requiere esta zona industrial, tanto en las superficies edificadas como en las no edificadas, pudiendo el Ayuntamiento exigir de los propietarios su observancia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 86 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Cerramiento de parcela:

Deberán disponerse siguiendo los lindes de parcela y tendrá las siguientes limitaciones:

• En lindes frontales, la altura máxima del vallado será de 3 m medidos desde la rasante oficial, teniendo el cuerpo de obra opaco una altura mínima de 1 m y máxima de 1,50 m, a partir del cual se podrá complementar con cerramiento calado o vegetal hasta alcanzar junto con el basamento macizo una altura máxima de 3 m.
• En lindes laterales tendrá una altura máxima de 3 m.
• Todos los elementos opacos de obra, auxiliares de los usos del espacio libre de edificación, incluidos frontones, se situarán por debajo de un plano inclinado 45º y apoyado en una línea ideal situada en la vertical del linde de propiedad, a 3 m de altura.
• Las puertas de acceso a la parcela serán diáfanas, con un mínimo de 2 m de altura.

Apartado 6. Condiciones de gestión.

A efectos de su gestión, el plan delimita una unidad de ejecución como ámbito de un plan de reforma interior en la zona industrial próxima a la población denominada U.E. Teularet 1 PRI-1, a gestionar por actuaciones integradas.

Dicha unidad de ejecución a desarrollar por medio de un plan de reforma interior presenta los siguientes datos generales de ordenación que sirven de referencia mínima de calidad de urbanización y máxima de aprovechamientos a la nueva ordenación de mejora del PRI.

Superficie suelo U.E. PRI-1..... 96.448 m²

Aprovechamientos

Manzanas	Superficie m²	Uso	Coef. Edf. m²/m²	Edificación m²
Manzana TE-1	10.007,00	IND-ALM	0.66	6.604,62
Manzana TE-2	9.357,00	IND-ALM	0.66	6.175,62
Manzana TE-3	9.948,00	IND-ALM	0.66	6.565,68
Manzana TE-4	6.519,00	IND-ALM	0.66	4.302,54
Manzana TE-5	18.379,00	IND-ALM	0.66	12.130,14
Manzana TE-6	12.903,00	IND-ALM	0.66	8.515,98
Totales	67.113,00			44.294,58

Dotaciones

Zonas	m²
Red viaria.....	29.335,00
Total dotaciones	29.335,00

Determinación y cálculo del aprovechamiento tipo.

Delimitación de 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 la unidad de ejecución.

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 0,45926 m²/m².

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.

Cálculo del aprovechamiento tipo

Superficie U.E.	Ss	96.448,00 m²
Superficie total área de reparto	Sar	96.448,00 m²
Zonificación		Industrial almacenes
Edificabilidad bruta U.E.	e	0,45926 m²/m²
Edificabilidad total A.R.		44.294,58 m²
Aprovechamiento objetivo A.R.	Ss × e × C	44.294,58 m²
Aprovechamiento tipo A.R	Atar	0,45926
Aprovechamiento tipo sector	Ats	0,45926

Deberá cumplir la legislación de vías pecuarias, en particular el mantenimiento de la anchura legal de las vías pecuarias, de acuerdo con lo señalado en la vigente Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, ya que la unidad de ejecución es atravesada por la Colada de Benifairó al Portichol.

Norma 27. Zona residencial edificación abierta «Casco urbano playa, tipología A».

Apartado 1. Ambito.

La zona residencial denominada edificación abierta «Casco urbano playa, tipología A», está constituida por el área expresamente grafiada con esta identificación en los planos de calificación del suelo del plan (manzanas números 1 y 2).

Apartado 2. Configuración de la zona.

La zona residencial denominada edificación abierta Casco urbano playa, tipología A, 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.

Son de aplicación las definiciones de usos de la norma 13 y los límites de funcionamiento de las actividades de la norma 14.

Los usos pormenorizados son los que se enumeran a continuación:

a) Uso dominante:

• Residencial, en su modalidad unitario.

b) Usos compatibles:

• Dotacional.
• Terciario, en su modalidad de hotelero.

c) Usos incompatibles:

• Residencial, en su modalidad múltiple.
• Terciario, en el resto de modalidades.
• Industrial, en el resto de modalidades.

d) Las plantas sótanos y semisótanos sólo podrán destinarse al uso de aparcamiento.

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.
• El nivel de las aceras se obtiene sumando 12 cm a las anteriores.

b) Relativos a la parcela:

Parcela mínima edificable, queda definida por las condiciones siguientes:

• Superficie mínima: 200 m².
• Frente mínimo de parcela: 10 m.
• Círculo inscrito mínimo: 10 m.
• Angulos medianeros: Comprendidos entre 60º y 120º sexagesimales.

Quedan excluidas del cumplimiento de estas condiciones aquellas parcelas que, aun incumpliéndolas, linden con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del plan.

c) Relativos a la posición:

Distancia mínima al linde frontal:

• Recayente a zona marítimo terrestre: No podrá edificarse en la franja de terreno destinada a protección de costas 20 metros desde la línea marítimo terrestre, señalada en los planos correspondientes (zonas de servidumbre de tránsito y protección).
• Recayente a vía pública u otros espacios públicos: 3 m.

Distancia mínima al resto de lindes:

• Las edificaciones se podrán adosar a dichos lindes.

d) Relativos a la intensidad:

Coeficiente de ocupación:

• El porcentaje de ocupación máximo de parcela queda definido por las separaciones mínimas a lindes de parcela.

Coeficiente de edificabilidad neta:

• Aplicable a la manzana número 1, 0,80 m² techo/m² suelo.
• Aplicable a la manzana número 2, 1,07 m² techo/m² suelo.

e) Relativos al volumen y forma:

Altura reguladora:

• 10 m.

Altura total:

• Vendrá determinada por lo dispuesto en el apartado 16 de la norma 8.

Número máximo de plantas:

• Será de tres (baja más dos plantas altas).

Número mínimo de plantas:

• Se permite una tolerancia en altura de dos plantas de menos respecto al número máximo de plantas permitido.

Aticos:

• No se permiten.

Aprovechamiento bajo cubierta:

• No se permite.

Entreplantas:

• No se permiten.

Sótanos y semisótanos:

• Se permiten con las condiciones establecidas en las presentes normas.

Cuerpos volados:

• Se permiten en los lindes frontales, no pudiendo sobrepasar en ningún caso la alineación oficial.

Altura de planta:

• La altura máxima de la planta baja será de 4 m, medida con los criterios de medición de la altura recogidos en las presentes normas.

Altura libre de planta:

• La altura libre mínima del resto de plantas del edificio será de 2,50 m, medida con los criterios de medición de la altura recogidos en las presentes normas.

Apartado 5. Otras condiciones.

Retranqueos del plano de fachada:

• Se permiten retranqueos parciales de la fachada, siempre que la distancia entre el paramento de fachada y el del cierre retranqueado, en su punto más profundo, sea menor a la longitud de fachada retranqueada y a la altura entre suelo y techo, en el caso de ser cubiertos.

Dotación de aparcamientos:

• Se exige una plaza de aparcamiento por cada vivienda o 100 m² construidos de edificación no residencial o fracción superior a 50 m².

Elementos autorizados por encima de la altura reguladora:

• Los regulados en el apartado 16 de la norma 8, excepto los cuartos trasteros, que se prohíben expresamente.

Norma 28. Zona residencial edificación abierta «Casco urbano playa, tipología B».

Apartado 1. Ambito.

La zona residencial denominada edificación abierta «Casco urbano playa, tipología B», está constituida por el área expresamente grafiada con esta identificación en los planos de calificación del suelo del plan (manzanas números 3 a 29, ambas inclusive).

Apartado 2. Configuración de la zona.

La zona residencial denominada edificación abierta «Casco urbano playa, tipología B», 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.

Son de aplicación las definiciones de usos de la norma 13 y los límites de funcionamiento de las actividades de la norma 14.

Los usos pormenorizados son los que se enumeran a continuación:

a) Uso dominante:

• Residencial, en su modalidad múltiple.

b) Usos compatibles:

• Residencial, en su modalidad unitario.
• Terciario, en todas sus modalidades, excepto pubs.
• Dotacional.

c) Usos incompatibles:

• Terciario, en su modalidad de pubs.
• Industrial, en todas sus modalidades.

d) Las plantas sótanos y semisótanos sólo podrán destinarse al uso de aparcamiento.

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.
• El nivel de las aceras se obtiene sumando 12 cm a las anteriores.

b) Relativos a la parcela:

Parcela mínima edificable, queda definida por las condiciones siguientes:

• Superficie mínima: 600 m².
• Frente mínimo de parcela: 14 m.
• Círculo inscrito mínimo: 14 m.
• Angulos medianeros: Comprendidos entre 60º y 120º sexagesimales.

Quedan excluidas del cumplimiento de estas condiciones aquellas parcelas que, aun incumpliéndolas, linden con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del plan.

c) Relativos a la posición:

Distancia mínima al linde frontal:

• Recayente a zona marítimo terrestre: No podrá edificarse en la franja de terreno destinada a protección de costas, 20 metros desde la línea marítimo terrestre, señalada en los planos correspondientes (zonas de servidumbre de tránsito y protección).

Recayente a vía pública u otros espacios públicos: 3 m.

Distancia mínima al resto de lindes:

• Las edificaciones se separarán de estos lindes 1/3 de la altura de reguladora de las mismas, con un mínimo de 2 m.

d) Relativos a la intensidad:

Coeficiente de ocupación:

• El porcentaje de ocupación máximo de parcela queda definido por las separaciones mínimas a lindes de parcela.

Coeficiente de edificabilidad neta:

• Aplicable a las manzanas números 3, 4, 14, 15, 16, 21, 22, 23A, 23Ba, 24, 25, 26, 27, 28 y 29: 1,57 m² techo/m² suelo.
• Aplicable a las manzanas números 5, 6, 7, 10 y 11: 1,61 m² techo/m² suelo.
• Aplicable a las manzanas números 8 y 9: 1,54 m² techo/m² suelo.
• Aplicable a la manzana número 12: 1,21 m² techo/m² suelo.
• Aplicable a la manzana número 13: 1,36 m² techo/m² suelo.
• Aplicable a la manzana número 17: 1,55 m² techo/m² suelo.
• Aplicable a la manzana número 18: 1,63 m² techo/m² suelo.
• Aplicable a las manzanas números 19 y 20B: 1,07 m² techo/m² suelo.
• Aplicable a la manzana número 20A: 1,56 m² techo/m² suelo.
• Aplicable a la manzana número 23Bb: 1,209 m² techo/m² suelo.

e) Relativos al volumen y forma:

Altura reguladora:

• La altura reguladora, en función del número de plantas permitidas según planos, vendrá determinada por aplicación de la siguiente fórmula: $H = 3{,}50 + 3 \times (n - 1)$ donde H es altura en metros, y n es el número de plantas.

Altura total:

• Vendrá determinada por lo dispuesto en el apartado 16 de la norma 8.

Número máximo de plantas:

• Aplicable a las manzanas números 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 y 14: cinco (baja más cuatro plantas altas).
• Aplicable a las manzanas números 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 y 22: seis (baja más cinco plantas altas).
• Aplicable a las manzanas números 23, 24, 25, 26, 27, 28 y 29: doce (baja más once plantas altas).

Número mínimo de plantas:

• Se permite una tolerancia en altura de dos plantas de menos respecto al número máximo de plantas permitido.

Aticos:

• No se permiten.

Aprovechamiento bajo cubierta:

• No se permite.

Entreplantas:

• No se permiten.

Sótanos y semisótanos:

• Se permiten con las condiciones establecidas en las presentes normas.

Cuerpos volados:

• Se permiten en los lindes frontales, no pudiendo sobrepasar en ningún caso la alineación oficial.

Altura de planta:

• La altura máxima de la planta baja será de 4 m, medida con los criterios de medición de la altura recogidos en las presentes normas.

Altura libre de planta:

• La altura libre mínima del resto de plantas del edificio será de 2,50 m, medida con los criterios de medición de la altura recogidos en las presentes normas.

Apartado 5: Otras condiciones.

Retranqueos del plano de fachada:

• Se permiten retranqueos parciales de la fachada, siempre que la distancia entre el paramento de fachada y el del cierre retranqueado, en su punto más

profundo, sea menor a la longitud de fachada retranqueada y a la altura entre suelo y techo, en el caso de ser cubiertos.

Dotación de aparcamientos:

• Se exige una plaza de aparcamiento por cada vivienda o 100 m² construidos de edificación no residencial o fracción superior a 50 m².

Elementos autorizados por encima de la altura reguladora:

• Los regulados en el apartado 16 de la norma 8, excepto los cuartos trasteros, que se prohíben expresamente.

Apartado 6. Condiciones de gestión.

A efectos de su gestión, el plan delimita una unidad de ejecución como ámbito de un plan de reforma interior en la zona de enlace de la playa antigua con el canal y sector Goleta-La Sardina denominada U.E. San Pablo S-19 PRI-2 a gestionar por actuaciones integradas.

Dicha unidad de ejecución a desarrollar por medio de un plan de reforma interior presenta los siguientes datos generales de ordenación que sirven de referencia mínima de calidad de urbanización y máxima de aprovechamientos a la nueva ordenación de mejora del PRI.

Superficie suelo U.E. S-19 PRI-1 ..... 15.209,00 m²

Aprovechamientos

Manzanas	Superficie m²	Uso	Coef. Edf. m²/m²	Edificación m²
Manzana 23Bb	7.546,00	UN-AN-PL-B	1.209	9.125,40
Totales	7.546,00			9.125,40

Dotaciones

Zonas	m²
Zona verde	1.629,00
Equipamiento	1.674,00
Red viaria	4.360,00
Total dotaciones	7.663,00

Determinación y cálculo del aprovechamiento tipo

Delimitación de 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 19 que comprende la unidad de ejecución.

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 de 0,60 m²/m². A dicha edificabilidad se le aplica un coeficiente de homogeneización análogo al aplicado al suelo urbanizable de 1,20.

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.

Cálculo del aprovechamiento tipo

Superficie U.E.	Ss	15.209,00 m²
Superficie total área de reparto	Sar	15.209,00 m²
Zonificación		Res. Nuc. Ant. Ply. Tipol. B
Edificabilidad bruta U.E.	e	0,60 m²/m²
Edificabilidad total A.R.		9.125,40 m²
Aprovechamiento objetivo A.R.	Ss × e × C	10.950,48 m²
Aprovechamiento tipo A.R	Atar	0.7200
Aprovechamiento tipo sector	Ats	0.7200

Norma 29. Zona residencial edificación abierta «La Goleta. 1.ª línea».

Apartado 1. Ambito.

La zona residencial denominada edificación abierta «La Goleta. 1.ª línea», está constituida por el área expresamente grafiada con esta identificación en los planos de calificación del suelo del plan (unidades números 1, 2, 6, 7, 8 y 9 del plan parcial).

Apartado 2. Configuración de la zona.

La zona residencial denominada edificación abierta «La Goleta. 1.ª línea», 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.

Son de aplicación las definiciones de usos de la norma 13 y los límites de funcionamiento de las actividades de la norma 14.

Los usos pormenorizados son los que se enumeran a continuación:

a) Uso dominante:

• Residencial, en su modalidad unitario.

b) Usos compatibles:

• Dotacional.
• Terciario, en su modalidad de hotelero.

c) Usos incompatibles:

• Residencial, en su modalidad múltiple.
• Terciario, en el resto de modalidades.
• Industrial, en todas sus modalidades.

d) Las plantas sótanos y semisótanos sólo podrán destinarse al uso de aparcamiento.

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.
• El nivel de las aceras se obtiene sumando 12 cm a las anteriores.

b) Relativos a la parcela:

Parcela mínima edificable, queda definida por las condiciones siguientes:

• Superficie mínima: 144 m².
• Frente mínimo de parcela: 9 m.
• Círculo inscrito mínimo: 9 m.
• Angulos medianeros: Comprendidos entre 60º y 120º sexagesimales.

Quedan excluidas del cumplimiento de estas condiciones aquellas parcelas que, aun incumpliéndolas, linden con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del plan.

c) Relativos a la posición:

Distancia mínima al linde frontal:

• Recayente a zona marítimo terrestre: No podrá edificarse en la franja de terreno destinada a protección de costas, 20 metros desde la línea marítimo terrestre, señalada en los planos correspondientes (zonas de servidumbre de tránsito y protección).
• Recayente a vía pública u otros espacios públicos: 2 m.

Distancia mínima al resto de lindes:

• Las edificaciones se separarán de estos lindes 1/3 de la altura reguladora de las mismas, con un mínimo de 2 m.

d) Relativos a la intensidad:

Coeficiente de ocupación:

• El porcentaje de ocupación máximo de parcela queda definido por las separaciones mínimas a lindes de parcela.

Coeficiente de edificabilidad neta:

• Queda establecido en 0,60 m² techo/m² suelo.

e) Relativos al volumen y forma:

Altura reguladora:

• 10 m.

Altura total:

• Vendrá determinada por lo dispuesto en el apartado 16 de la norma 8.

Número máximo de plantas:

• Tres (baja más dos plantas altas).

Número mínimo de plantas:

• Se permite una tolerancia en altura de dos plantas de menos respecto al número máximo de plantas permitido.

Aticos:

• No se permiten.

Aprovechamiento bajo cubierta:

• No se permite.

Entreplantas:

• No se permiten.

Sótanos y semisótanos:

• Se permiten con las condiciones establecidas en las presentes normas.

Cuerpos volados:

• Se permiten en los lindes frontales, no pudiendo sobrepasar en ningún caso la alineación oficial.
• El porcentaje máximo de vuelos cerrados será del 20 por 100 de la longitud de fachada en cada una de las plantas.

Altura de planta:

• La altura máxima de la planta baja será de 3,50 m, medida con los criterios de medición de la altura recogidos en las presentes normas.

Altura libre de planta:

• La altura libre mínima del resto de plantas del edificio será de 2,50 m medida con los criterios de medición de la altura recogidos en las presentes normas.

Apartado 5. Otras condiciones.

Retranqueos del plano de fachada:

• Se permiten retranqueos parciales de la fachada siempre que la distancia entre el paramento de fachada y el del cierre retranqueado, en su punto más profundo, sea menor a la longitud de fachada retranqueada y a la altura entre suelo y techo, en el caso de ser cubiertos.

Dotación de aparcamientos:

• Se exige una plaza de aparcamiento por vivienda o 100 m² construidos de edificación no residencial o fracción superior a 50 m².

Elementos autorizados por encima de la altura reguladora:

• Los regulados en el apartado 16 de la norma 8, excepto los cuartos trasteros, que se prohíben expresamente.

Norma 30. Zona residencial edificación abierta «La Goleta, 2.ª línea».

Apartado 1. Ambito.

La zona residencial denominada edificación abierta «La Goleta, 2.ª línea», está constituida por el área expresamente grafiada con esta identificación en los planos de calificación del suelo del plan (unidades números 3, 4, 10, 11 y 12 del plan parcial).

Apartado 2. Configuración de la zona.

La zona residencial denominada edificación abierta «La Goleta, 2.ª línea», 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.

Son de aplicación las definiciones de usos de la norma 13 y los límites de funcionamiento de las actividades de la norma 14.

Los usos pormenorizados son los que se enumeran a continuación:

a) Uso dominante:

• Residencial, en su modalidad múltiple.

b) Usos compatibles:

• Residencial, en su modalidad unitario.
• Terciario, en todas sus modalidades, excepto pubs.
• Dotacional.

c) Usos incompatibles:

• Terciario, en su modalidad de pubs.
• Industrial, en todas sus modalidades.

d) Las plantas sótanos y semisótanos sólo podrán destinarse al uso de aparcamiento.

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.
• El nivel de las aceras se obtiene sumando 12 cm a las anteriores.

b) Relativos a la parcela:

Parcela mínima edificable, queda definida por las condiciones siguientes:

• Superficie mínima: 90 m².
• Frente mínimo de parcela: 9 m.
• Círculo inscrito mínimo: 9 m.
• Angulos medianeros: Comprendidos entre 60º y 120º sexagesimales.

Quedan excluidas del cumplimiento de estas condiciones aquellas parcelas que, aun incumpliéndolas, linden con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del plan.

c) Relativos a la posición:

Distancia mínima al linde frontal:

• La edificación se adosará obligatoriamente al linde frontal como mínimo en un 40 por 100 de su longitud.

Distancia mínima al resto de lindes:

• No existe.

Separación mínima entre edificaciones:

• La separación entre bloques de edificación construidos en una misma parcela será como mínimo igual a la altura reguladora del bloque más alto, y, en el supuesto de que se trate de bloques con viviendas a dos caras, será como mínimo de 1/3 de la altura reguladora del bloque más alto.

d) Relativos a la intensidad:

Coeficiente de ocupación:

• El porcentaje de ocupación máximo de parcela queda definido por las separaciones mínimas a lindes de parcela.

Coeficiente de edificabilidad neta:

• Queda establecida en 1,25 m² techo/m² suelo, aplicada a la superficie delimitada por las alineaciones del plano 3.4-M.2 (Regulación de la edificación) del Plan Parcial La Goleta, más el porcentaje de suelo de uso público asignado en la reparcelación para cada una de las parcelas.

e) Relativos al volumen y forma:

Altura reguladora:

• 10 m para los módulos edificables número 3 y 4.
• 12 m para los módulos edificables números 10, 11, 12, 13, 14 y 15.

Altura total:

• Vendrá determinada por lo dispuesto en el apartado 16 de la norma 8.

Número máximo de plantas:

• Tres (baja más dos plantas altas) para los módulos edificables números 3 y 4.
• Cuatro (baja más tres plantas altas) para los módulos edificables números 10, 11, 12, 13, 14 y 15.

Número mínimo de plantas:

• Se permite una tolerancia en altura de dos plantas de menos respecto al número máximo de plantas permitido.

Aticos:

• No se permiten.

Aprovechamiento bajo cubierta:

• No se permite.

Entreplantas:

• No se permiten.

Sótanos y semisótanos:

• Se permiten con las condiciones establecidas en las presentes normas.

Cuerpos volados:

• Se permiten en los lindes frontales con un vuelo máximo de 1 m.
• El porcentaje máximo de vuelos cerrados será del 20 por 100 de la longitud de fachada en cada una de las plantas.

Altura de planta:

• La altura máxima de la planta baja será de 4 m, medida con los criterios de medición de la altura recogidos en las presentes normas.

Altura libre de planta:

• La altura libre mínima del resto de plantas del edificio será de 2,50 m, medida con los criterios de medición de la altura recogidos en las presentes normas.

Apartado 5. Otras condiciones.

Retranqueos del plano de fachada:

• Se permiten retranqueos parciales de la fachada, siempre que la distancia entre el paramento de fachada y el del cierre retranqueado, en su punto más profundo, sea menor a la longitud de fachada retranqueada y a la altura entre suelo y techo, en el caso de ser cubiertos.

Dotación de aparcamientos:

• Se exige una plaza de aparcamiento por vivienda o 100 m² construidos de edificación no residencial o fracción superior a 50 m².

Elementos autorizados por encima de la altura reguladora:

• Los regulados en el apartado 16 de la norma 8, excepto los cuartos trasteros, que se prohíben expresamente.

Norma 31. Zona residencial edificación abierta «La Goleta, 3.ª línea».

Apartado 1. Ambito.

La zona residencial denominada edificación abierta «La Goleta, 3.ª línea», está constituida por el área expresamente grafiada con esta identificación en los planos de calificación del suelo del plan (unidades números 5, 13, 14, 15, 16, 17 y 18 del plan parcial).

Apartado 2. Configuración de la zona.

La zona residencial denominada edificación abierta «La Goleta, 3.ª línea», 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.

Son de aplicación las definiciones de usos de la norma 13 y los límites de funcionamiento de las actividades de la norma 14.

Los usos pormenorizados son los que se enumeran a continuación:

a) Uso dominante:

• Residencial, en su modalidad múltiple.

b) Usos compatibles:

• Terciario, en todas sus modalidades, excepto pubs.
• Dotacional.

c) Usos incompatibles:

• Residencial, en su modalidad unitario.
• Terciario, en su modalidad de pubs.
• Industrial, en todas sus modalidades.

d) Las plantas sótanos y semisótanos sólo podrán destinarse al uso de aparcamiento.

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.
• El nivel de las aceras se obtiene sumando 12 cm a las anteriores.

b) Relativos a la parcela:

Parcela mínima edificable aplicable al módulo número 5 del plan parcial, queda definida por las condiciones siguientes:

• Superficie mínima: 144 m².
• Frente mínimo de parcela: 9 m.
• Círculo inscrito mínimo: 9 m.
• Angulos medianeros: Comprendidos entre 60º y 120º sexagesimales.

Parcela mínima edificable aplicable a los módulos números 16, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 30, 31, 33, 34, 35, y 36 del plan parcial, queda definida por las condiciones siguientes:

• Superficie mínima: 60 m².
• Frente mínimo de parcela: 6 m.
• Círculo inscrito mínimo: 6 m.
• Angulos medianeros: Comprendidos entre 60º y 120º sexagesimales.

Parcela mínima edificable aplicable a los módulos números 18, 27, 32, y 37 del plan parcial, queda definida por la condiciones siguientes:

• Superficie mínima: 322 m².
• Frente mínimo de parcela: 21 m.
• Círculo inscrito mínimo: 21 m.
• Angulos medianeros: Comprendidos entre 60º y 120º sexagesimales.

Quedan excluidas del cumplimiento de estas condiciones aquellas parcelas que, aun incumpliéndolas, linden con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del plan.

c) Relativos a la posición:

Distancia mínima al linde frontal:

• La edificación se adosará obligatoriamente al linde frontal en las zonas y con las proporciones expresamente señaladas como de «adosamiento obligatorio mínimo» en la documentación gráfica de la M-4 del PP.

Distancia mínima al resto de lindes:

• Las edificaciones se separarán de estos lindes una distancia igual a la altura reguladora de las mismas menos 9 m, con un mínimo de 9 m, exceptuándose la planta baja que podrá ocupar el 100 por 100 de la superficie de la parcela.

Separación mínima entre edificaciones:

• La separación entre bloques de edificación construidos en una misma parcela será como mínimo igual a la altura reguladora del bloque más alto, y en el supuesto de que se trate de bloques con viviendas a dos caras, será como mínimo de 1/3 de la altura reguladora del bloque más alto.

Apantallamiento:

• En las unidades números 13, 16, 17, y 18 del plan parcial se prohíben las pantallas continuas de edificación que impidan la penetrabilidad visual este-oeste, que conecta la zona interior con el mar. A dichos efectos, los bloques de edificación se dispondrán de tal forma que su mayor longitud en planta se sitúe ortogonalmente a las calles que discurren paralelas a la línea de costa y, en cualquier caso, la disposición volumétrica del conjunto dejará libre de edificación un frente de fachada paralelo a las mismas, cuya longitud será igual o mayor del 45 por 100 del total. La medición de dicha longitud se realizará proyectando los vértices extremos del edificio sobre aquellos frentes de parcela.

d) Relativos a la intensidad:

Coeficiente de ocupación:

• El porcentaje de ocupación máximo de parcela queda definido por las separaciones mínimas a lindes de parcela.

Coeficiente de edificabilidad neta:

• Aplicable al módulo número 5 del plan parcial, será de 3.50 m² techo/m² suelo.

Aplicable al resto de módulos del plan parcial, será el resultado de la ordenación volumétrica expresada en los planos correspondientes del plan parcial (alineaciones y alturas máximas). La edificabilidad asignada se detalla en la siguiente tabla que concreta los valores extraídos del proyecto de reparcelación aprobado definitivamente en fecha 6 de junio de 1988:

Unidad	Módulo	Edificabilidad total Máxima (m²t/m²s)	
		Módulo	Unidad
13	16	1.872	8.365
	17	2.353	
	18	4.140	
14	19	5.638	10.188
	20	4.550	
15	21	2.715	4.690
	22	1.975	
16	23	480	(*) 3.277
	24	480	
	25	647	
	26	410	
	27	1.260	
17	28	960	7.930
	29	960	
	30	820	
	31	1.050	
	32	4.140	
18	33	960	8.160
	34	960	
	35	1.050	
	36	1.050	
	37	4.140	

e) Relativos al volumen y forma:

Altura reguladora:

• La altura reguladora vendrá determinada por el número máximo de plantas permitido, a tenor de lo señalado en el plano 3.4.M.2 del plan parcial o en la documentación gráfica de la M-4 del PP, correspondiéndole en cada caso la siguiente:

Núm. plantas	Altura
Tres	10 m
Cuatro	12 m
Cinco	15 m
Seis	18 m
Siete	21 m
Ocho	24 m
Nueve	27 m
Diez	30 m
Once	33 m
Doce	36 m

Altura total:

• Vendrá determinada por lo dispuesto en el apartado 16 de la norma 8.

Número máximo de plantas:

• El número máximo de plantas es el señalado en el plano 3.4.M.2 del plan parcial.
• Se exceptúan de esta norma las unidades 13, 14, 15, 16, 17 y 18, que podrán alcanzar un número máximo de doce plantas en el caso de redactarse un estudio de detalle adaptado a lo dispuesto en el artículo 6.7.c y documentación gráfica de la M-4 del PP.
• Se exceptúa, asimismo, a los módulos edificables números 18, 27, 32 y 37, que podrán alcanzar un número máximo de diez plantas, en el caso de que se redacte un proyecto único para cada uno de ellos, adaptado a lo dispuesto en el artículo 6.7.c y documentación gráfica de la M-4 del PP.

Número mínimo de plantas:

• Se permite una tolerancia en altura de dos plantas de menos respecto al número máximo de plantas permitido, excepto en los supuestos en que la documentación gráfica de la M-4 del PP establezca expresamente el número mínimo de alturas aplicable.

Aticos:

• No se permiten.

Aprovechamiento bajo cubierta:

• No se permite.

Entreplantas:

• No se permiten.

Sótanos y semisótanos:

• Se permiten con las condiciones establecidas en las presentes normas.

Cuerpos volados:

• Se permiten en los lindes frontales con un vuelo máximo de 1 m.
• El porcentaje máximo de vuelos cerrados será del 20 por 100 de la longitud de fachada en cada una de las plantas.

Altura de planta:

• La altura máxima de la planta baja será de 4 m, medida con los criterios de medición de la altura recogidos en las presentes normas.

Altura libre de planta:

• La altura libre mínima del resto de plantas del edificio será de 2,50 m medida con los criterios de medición de la altura recogidos en las presentes normas.

Apartado 5. Otras condiciones.

Retranqueos del plano de fachada:

• Se permiten retranqueos parciales de la fachada, siempre que la distancia entre el paramento de fachada y el del cierre retranqueado, en su punto más profundo, sea menor a la longitud de fachada retranqueada y a la altura entre suelo y techo, en el caso de ser cubiertos.

Dotación de aparcamientos:

• Se exige una plaza de aparcamiento por vivienda o 100 m² construidos de edificación no residencial o fracción superior a 50 m².

Elementos autorizados por encima de la altura reguladora:

• Los regulados en el apartado 16 de la norma 8, excepto los cuartos trasteros, que se prohíben expresamente.

Norma 32. Zona residencial edificación abierta «La Sardina, tipología A».

Apartado 1. Ambito.

La zona residencial denominada edificación abierta «La Sardina, tipología A», está constituida por el área expresamente grafiada con esta identificación en los planos de calificación de suelo del plan (parcelas números 1-A1, 5a-A1, 5b-A1, 7-A1, 8-A1 y 6-A2 de la zona sur del plan parcial).

Apartado 2. Configuración de la zona.

La zona residencial denominada edificación abierta «La Sardina, tipología A», 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.

Son de aplicación las definiciones de usos de la norma 13 y los límites de funcionamiento de las actividades de la norma 14.

Los usos pormenorizados son los que se enumeran a continuación:

a) Uso dominante:

• Residencial, en su modalidad unitario.

b) Usos compatibles:

• Dotacional.
• Terciario, en su modalidad de hotelero.

c) Usos incompatibles:

• Residencial, en su modalidad múltiple.
• Terciario, en el resto de modalidades.
• Industrial, en todas sus modalidades.

d) Las plantas sótanos y semisótanos sólo podrán destinarse al uso de aparcamiento.

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.
• El nivel de las aceras se obtiene sumando 12 cm a las anteriores.

b) Relativos a la parcela:

Parcela mínima edificable, queda definida por las condiciones siguientes:

• Superficie mínima: 120 m².
• Frente mínimo de parcela: 4 m.
• Círculo inscrito mínimo: 4 m.
• Angulos medianeros: Comprendidos entre 60º y 120º sexagesimales.

Quedan excluidas del cumplimiento de estas condiciones aquellas parcelas que, aun incumpliéndolas, linden con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del plan.

c) Relativos a la posición:

Distancia mínima al linde frontal:

• Recayente a vía pública u otros espacios públicos: 2,50 m, pudiendo distar en algún punto forzado (chaflán o esquina) 2 m.

Distancia mínima al resto de lindes:

• Las edificaciones se separarán de estos lindes 1/3 de la altura reguladora de las mismas, con un mínimo de 2 m.

d) Relativos a la intensidad:

Coeficiente de ocupación:

• El porcentaje de ocupación máximo de parcela queda definido por las separaciones mínimas a lindes de parcela, con un máximo del 60 por 100.

Coeficiente de edificabilidad neta:

• Aplicable a las parcelas números 1-A1, 5a-A1, 5b-A1, 7-A1, 8-A1 del plan parcial, será de 0,30 m² techo/m² suelo.
• Aplicable a la parcela número 6-A2 del plan parcial, será de 0,50 m² techo/m² suelo.

e) Relativos al volumen y forma:

Altura reguladora:

• 8,50 m.

Altura total:

• 10,50 m.

Número máximo de plantas:

• Tres (baja más dos plantas altas).

Número mínimo de plantas:

• Se permite una tolerancia en altura de dos plantas de menos respecto al número máximo de plantas permitido.

Aticos:

• No se permiten.

Aprovechamiento bajo cubierta:

• No se permite.

Entreplantas:

• No se permiten.

Sótanos y semisótanos:

• Se permiten con las condiciones establecidas en las presentes normas.

Cuerpos volados:

• Se permiten en los lindes frontales, abiertos por al menos tres de sus lados, no pudiendo sobrepasar en ningún caso la alineación oficial.

Altura de planta:

• La altura máxima de la planta baja será de 4 m, medida con los criterios de medición de la altura recogidos en las presentes normas.

Altura libre de planta:

• La altura libre mínima del resto de plantas del edificio será de 2,50 m, medida con los criterios de medición de la altura recogidos en las presentes normas.

Apartado 5: Otras condiciones.

Zonas ajardinadas:

• Se reservará un espacio libre de edificación, destinado a uso jardín, de una superficie mínima de 30 m².

Retranqueos del plano de fachada:

• Se permiten retranqueos parciales de la fachada, siempre que la distancia entre el paramento de fachada y el del cierre retranqueado, en su punto más profundo, sea menor a la longitud de fachada retranqueada y a la altura entre suelo y techo, en el caso de ser cubiertos.

Dotación de aparcamientos:

• Se exige una plaza de aparcamiento por vivienda o 100 m² construidos de edificación no residencial o fracción superior a 50 m².

Elementos autorizados por encima de la altura reguladora:

• Los regulados en el apartado 16 de la norma 8, excepto los cuartos trasteros, que se prohíben expresamente.

Norma 33. Zona residencial edificación abierta «La Sardina, tipología B».

Apartado 1. Ambito.

La zona residencial denominada edificación abierta «La Sardina, tipología B», está constituida por el área expresamente grafiada con esta identificación en los planos de calificación de suelo del plan (parcelas números 1-B a 16-B, ambas inclusive, de la zona central del plan parcial y, 2-B, 4a-B y 4c-B de la zona sur del plan parcial).

Apartado 2. Configuración de la zona.

La zona residencial denominada edificación abierta «La Sardina, tipología B», 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.

Son de aplicación las definiciones de usos de la norma 13 y los límites de funcionamiento de las actividades de la norma 14.

Los usos pormenorizados son los que se enumeran a continuación:

a) Uso dominante:

• Residencial, en su modalidad unitario.

b) Usos compatibles:

• Dotacional.
• Terciario, en su modalidad de hotelero.

c) Usos incompatibles:

• Residencial, en su modalidad múltiple.
• Terciario, en el resto de modalidades.
• Industrial, en todas sus modalidades.

d) Las plantas sótanos y semisótanos sólo podrán destinarse al uso de aparcamiento.

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.
• El nivel de las aceras se obtiene sumando 12 cm a las anteriores.

b) Relativos a la parcela:

Parcela mínima edificable, queda definida por las condiciones siguientes:

• Superficie mínima: 200 m².
• Frente mínimo de parcela: 8 m.
• Círculo inscrito mínimo: 8 m.
• Angulos medianeros: Comprendidos entre 60º y 120º sexagesimales.

Quedan excluidas del cumplimiento de estas condiciones aquellas parcelas que, aun incumpliéndolas, linden con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del plan.

c) Relativos a la posición:

Distancia mínima al linde frontal:

• Recayente a vía pública u otros espacios públicos: 2,50 m, pudiendo distar en algún punto forzado (chaflán o esquina) 2 m.

Distancia mínima al resto de lindes:

• Las edificaciones se separarán de estos lindes 1/3 de la altura de reguladora de las mismas, con un mínimo de 2 m.

d) Relativos a la intensidad:

Coeficiente de ocupación:

• El porcentaje de ocupación máximo de parcela queda definido por las separaciones mínimas a lindes de parcela, con un máximo del 70 por 100.

Coeficiente de edificabilidad neta:

• Será de 0,70 m² techo/m² suelo.

e) Relativos al volumen y forma:

Altura reguladora:

• 8,50 m.

Altura total:

• 10,50 m.

Número máximo de plantas:

• Tres (baja más dos plantas altas).

Número mínimo de plantas:

• Se permite una tolerancia en altura de dos plantas de menos respecto al número máximo de plantas permitido.

Aticos:

• No se permiten.

Aprovechamiento bajo cubierta:

• No se permite.

Entreplantas:

• No se permiten.

Sótanos y semisótanos:

• Se permiten con las condiciones establecidas en las presentes normas.

Cuerpos volados:

• Se permiten en los lindes frontales, abiertos por al menos tres de sus lados, no pudiendo sobrepasar en ningún caso la alineación oficial.

Altura de planta:

• La altura máxima de la planta baja será de 4 m, medida con los criterios de medición de la altura recogidos en las presentes normas.

Altura libre de planta:

• La altura libre mínima del resto de plantas del edificio será de 2,50 m, medida con los criterios de medición de la altura recogidos en las presentes normas.

Apartado 5. Otras condiciones.

Zonas ajardinadas:

• Se reservará un espacio libre de edificación, destinado a uso jardín, de una superficie mínima de 30 m².

Retranqueos del plano de fachada:

• Se permiten retranqueos parciales de la fachada, siempre que la distancia entre el paramento de fachada y el del cierre retranqueado, en su punto más profundo, sea menor a la longitud de fachada retranqueada y a la altura entre suelo y techo, en el caso de ser cubiertos.

Dotación de aparcamientos:

• Se exige una plaza de aparcamiento por vivienda o 100 m² construidos de edificación no residencial o fracción superior a 50 m².

Elementos autorizados por encima de la altura reguladora:

• Los regulados en el apartado 16 de la norma 8, excepto los cuartos trasteros, que se prohíben expresamente.

Norma 34. Zona residencial edificación abierta «La Sardina, tipología C».

Apartado 1. Ambito.

La zona residencial denominada edificación abierta «La Sardina, tipología C», está constituida por el área expresamente grafiada con esta identificación en los planos de calificación de suelo del plan (parcelas números 20-C1, 19-C2, 3a-C3, 22a-C4, 21ab-C5 del plan parcial).

Apartado 2. Configuración de la zona.

La zona residencial denominada edificación abierta «La Sardina, tipología C», 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.

Son de aplicación las definiciones de usos de la norma 13 y los límites de funcionamiento de las actividades de la norma 14.

Los usos pormenorizados aplicables a las parcelas números 20-C1, 19-C2, 3a-C3 y 21ab-C5 del plan parcial son los que se enumeran a continuación:

a) Uso dominante:

• Residencial, en su modalidad múltiple.

b) Usos compatibles:

• Dotacional.
• Terciario, en todas sus modalidades, excepto pubs.

c) Usos incompatibles:

• Residencial, en su modalidad unitario.
• Terciario, en su modalidad de pubs.
• Industrial, en todas sus modalidades.

d) Las plantas sótanos y semisótanos sólo podrán destinarse al uso de aparcamiento.

Los usos pormenorizados aplicables a la parcela número 22a-C4 del plan parcial son los que se enumeran a continuación:

a) Uso dominante:

• Dotacional.

b) Usos compatibles:

• Terciario, en su modalidad de locales de reunión.

c) Usos incompatibles:

• Residencial, en todas sus modalidades.
• Terciario, en el resto de modalidades.
• Industrial, en todas sus modalidades.

d) Las plantas sótanos y semisótanos sólo podrán destinarse al uso de aparcamiento.

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.
• El nivel de las aceras se obtiene sumando 12 cm a las anteriores.

b) Relativos a la parcela:

Parcela mínima edificable, queda definida por la condiciones siguientes:

• Superficie mínima: 600 m².
• Frente mínimo de parcela: 12 m.
• Círculo inscrito mínimo: 12 m.
• Angulos medianeros: Comprendidos entre 60º y 120º sexagesimales.

Quedan excluidas del cumplimiento de estas condiciones aquellas parcelas que, aun incumpliéndolas, linden con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del plan.

c) Relativos a la posición:

Distancia mínima al linde frontal:

• Recayente a vía pública u otros espacios públicos: 2,50 m, pudiendo distar en algún punto forzado (chaflán o esquina) 2 m, excepto las parcelas números 19-C2, 20-C1, 21ab-C5, 22a-C4, que podrán adosarse a dicho linde frontal.

Distancia mínima al resto de lindes:

• Las edificaciones se separarán de estos lindes 1/3 de la altura reguladora de las mismas, con un mínimo de 2 m, excepto la parcela número 22 a-C4, que podrá adosarse a dichos lindes.

Apantallamiento:

• Se prohíben las pantallas continuas de edificación que impidan la penetrabilidad visual este-oeste, que conecta la zona interior con el mar. A dichos efectos, los bloques de edificación se dispondrán de tal forma que su mayor longitud en planta se sitúe ortogonalmente a las calles que discurren paralelas a la línea de costa y, en cualquier caso, la disposición volumétrica del conjunto dejará libre de edificación un frente de fachada paralelo a las mismas, cuya longitud será igual o mayor del 45 por 100 del total. La medición de dicha longitud se realizará proyectando los vértices extremos del edificio sobre aquellos frentes de parcela.

d) Relativos a la intensidad:

Coeficiente de ocupación:

• Aplicable a las parcelas números 20-C1, 19-C2 y 21ab-C5 del plan parcial, queda establecido en un 100 por 100 de su superficie.
• Aplicable a la parcela número 3a-C3 del plan parcial, queda establecido en un 50 por 100 de su superficie.
• Aplicable a la parcela número 22a-C4 del plan parcial, queda establecido en un 10 por 100 de su superficie.

Coeficiente de edificabilidad neta:

• Aplicable a la parcela número 20-C1 del plan parcial, será de 3,25 m² techo/m² suelo.
• Aplicable a la parcela número 19-C2 del plan parcial, será de 4,25 m² techo/m² suelo.
• Aplicable a la parcela número 3a-C3 del plan parcial, será de 1,70 m² techo/m² suelo.
• Aplicable a la parcela número 22a-C4 del plan parcial, será de 0,04 m² techo/m² suelo.
• Aplicable a la parcela número 21ab-C5 del plan parcial, será de 1,80 m² techo/m² suelo, existiendo la obligación expresa de reservar 329 m² de techo para uso comercial.

e) Relativos al volumen y forma:

Altura reguladora:

• Aplicable a las parcelas números 20-C1, 19-C2 y 21ab-C5 del plan parcial, será de 35,50 m.
• Aplicable a la parcela número 3a-C3, del plan parcial, será de 15 m.
• Aplicable a la parcela número 22a-C4, del plan parcial, será de 3,50 m.

Altura total:

• Vendrá determinada por lo dispuesto en el apartado 16 de la norma 8.

Número máximo de plantas:

• Aplicable a las parcelas números 20-C1, 19-C2 y 21ab-C5 del plan parcial, será de doce (baja más once plantas altas).
• Aplicable a la parcela número 3a-C3, del plan parcial, será de cinco (baja más cuatro plantas altas).
• Aplicable a la parcela número 22a-C4, del plan parcial, será de una (baja).

Número mínimo de plantas:

• Se permite una tolerancia en altura de dos plantas de menos respecto al número máximo de plantas permitido.

Aticos:

• No se permiten.

Aprovechamiento bajo cubierta:

• No se permite.

Entreplantas:

• No se permiten.

Sótanos y semisótanos:

• Se permiten con las condiciones establecidas en las presentes normas.

Cuerpos volados:

• Se permiten en los lindes frontales, abiertos por al menos tres de sus lados, no pudiendo sobrepasar en ningún caso la alineación oficial, excepto las parcelas números 19-C2, 20-C1 y 21ab-C5, en las cuales se permite un vuelo máximo de 1 m sobre dichos lindes frontales.

Altura de planta:

• La altura máxima de la planta baja será de 4 m, medida con los criterios de medición de la altura recogidos en las presentes normas.

Altura libre de planta:

• La altura libre mínima del resto de plantas del edificio será de 2,50 m, medida con los criterios de medición de la altura recogidos en las presentes normas.

Apartado 5. Otras condiciones.

Retranqueos del plano de fachada:

• Se permiten retranqueos parciales de la fachada, siempre que la distancia entre el paramento de fachada y el del cierre retranqueado, en su punto más profundo, sea menor a la longitud de fachada retranqueada y a la altura entre suelo y techo, en el caso de ser cubiertos.

Dotación de aparcamientos:

• Se exige una plaza de aparcamiento por vivienda o 100 m² construidos de edificación no residencial o fracción superior a 50 m².

Elementos autorizados por encima de la altura reguladora:

• Los regulados en el apartado 16 de la norma 8, excepto los cuartos trasteros, que se prohíben expresamente.

Norma 35. Zona residencial edificación abierta «Marina Azul».

Apartado 1. Ambito.

La zona residencial denominada edificación abierta «Marina Azul», está constituida por el área expresamente grafiada con esta identificación en los planos de calificación de suelo del plan (manzanas A, B, C y D del plan parcial).

Apartado 2. Configuración de la zona.

La zona residencial denominada edificación abierta «Marina Azul», 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.

Son de aplicación las definiciones de usos de la norma 13 y los límites de funcionamiento de las actividades de la norma 14.

Los usos pormenorizados aplicables a las manzanas A, B y C del plan parcial son los que se enumeran a continuación:

a) Uso dominante:

Residencial, en su modalidad múltiple.

b) Usos compatibles:

• Terciario, en todas sus modalidades, excepto pubs.

c) Usos incompatibles:

• Residencial, en su modalidad unitario.
• Terciario, en su modalidad de pubs.
• Industrial, en todas sus modalidades.

d) Las plantas sótanos y semisótanos sólo podrán destinarse al uso de aparcamiento.

Los usos pormenorizados aplicables a la manzana D del plan parcial son los que se enumeran a continuación:

a) Uso dominante:

• Terciario, en su modalidad de hotelero, que como mínimo ocupará el 75 por 100 del aprovechamiento total.

b) Usos compatibles:

• Terciario, en el resto de modalidades, que como máximo ocupará el 25 por 100 del aprovechamiento total, vinculado al uso dominante.

c) Usos incompatibles:

• Residencial, en su modalidad unitario.
• Industrial, en todas sus modalidades.

d) Las plantas sótanos y semisótanos sólo podrán destinarse al uso de aparcamiento.

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.
• El nivel de las aceras se obtiene sumando 12 cm a las anteriores.

b) Relativos a la parcela:

Parcela mínima edificable, queda definida por la condiciones siguientes:

• Superficie mínima: 700 m².
• Frente mínimo de parcela: 25 m.
• Círculo inscrito mínimo: 25 m.
• Angulos medianeros: comprendidos entre 60º y 120º sexagesimales.

Quedan excluidas del cumplimiento de estas condiciones aquellas parcelas que, aun incumpliéndolas, linden con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del plan.

c) Relativos a la posición:

Distancia mínima al linde frontal:

• Recayente a vía pública u otros espacios públicos: 3 m.

Distancia mínima al resto de lindes:

• Las edificaciones se separarán de estos lindes 1/3 de la altura reguladora de las mismas, con un mínimo de 2 m.

Apantallamiento:

• Se prohíben las pantallas continuas de edificación que impidan la penetrabilidad visual este-oeste, que conecta la zona interior con el mar. A dichos efectos, los bloques de edificación se dispondrán de tal forma que su mayor longitud en planta se sitúe ortogonalmente a las calles que discurren paralelas a la línea de costa y, en cualquier caso, la disposición volumétrica del conjunto dejará libre de edificación un frente de fachada paralelo a las mismas, cuya longitud será igual o mayor del 45 por 100 del total. La medición de dicha longitud se realizará proyectando los vértices extremos del edificio sobre aquellos frentes de parcela.

d) Relativos a la intensidad:

Coeficiente de ocupación:

• El porcentaje de ocupación máximo de parcela queda establecido en un 50 por 100 de su superficie, no contabilizando a estos efectos las plantas inferiores a la baja, sótanos y/o semisótanos.

Coeficiente de edificabilidad neta:

• Aplicable a las manzanas A y B del plan parcial, será de 1,45 m² techo/m² suelo.
• Aplicable a la manzana C del plan parcial, será de 1,80 m² techo/m² suelo.
• Aplicable a la manzana D del plan parcial, será de 1,25 m² techo/m² suelo.

e) Relativos al volumen y forma:

Altura reguladora:

• Aplicable a las manzanas A, B, y C del plan parcial, será de 37 m.
• Aplicable a la manzana D, del plan parcial, será de 38 m.

Altura total:

• Vendrá determinada por lo dispuesto en el apartado 16 de la norma 8.

Número máximo de plantas:

• Aplicable a las manzanas A, B, y C del plan parcial, será de doce (baja más once plantas altas).
• Aplicable a la manzana D del plan parcial, será de doce (baja más once plantas altas).

Número mínimo de plantas:

• Se permite una tolerancia en altura de dos plantas de menos respecto al número máximo de plantas permitido.

Aticos:

• No se permiten.

Aprovechamiento bajo cubierta:
• No se permite.
Entreplantas:
• No se permiten.
Sótanos y semisótanos:
• Se permiten con las condiciones establecidas en las presentes normas.
Cuerpos volados:
• No están permitidos sobre vía pública u otros espacios públicos, a excepción de los aleros de las cubiertas, los cuales podrán tener un vuelo máximo de 60 cm.
Altura de planta:
• La altura máxima de la planta baja será de 4 m, medida con los criterios de medición de la altura recogidos en las presentes normas.
Altura libre de planta:
• La altura libre mínima del resto de plantas del edificio será de 2,50 m, medida con los criterios de medición de la altura recogidos en las presentes normas.
Apartado 5. Otras condiciones.
Retranqueos del plano de fachada:
• Se permiten retranqueos parciales de la fachada, siempre que la distancia entre el paramento de fachada y el del cierre retranqueado, en su punto más profundo, sea menor a la longitud de fachada retranqueada y a la altura entre suelo y techo, en el caso de ser cubiertos.
Dotación de aparcamientos:
• Se exige una plaza de aparcamiento por vivienda o 100 m² construidos de edificación no residencial o fracción superior a 50 m².
Elementos autorizados por encima de la altura reguladora:
• Los regulados en el apartado 16 de la norma 8, excepto los cuartos trasteros, que se prohíben expresamente.
Norma 36. Zona sustitución usos «Residencial a industrial».
Apartado 1. Ambito.
La zona residencial denominada «Sustitución de usos residencial a industrial» está constituida por el área expresamente grafiada con esta identificación en los planos de calificación de suelo del plan. Comprende la zona con usos inadecuados a la estructura general del territorio y a los objetivos generales del plan, pero que conviene mantener sin dejarlos fuera de ordenación, en tanto en cuanto se lleve a cabo la sustitución prevista por otros usos que ordenen la edificación y urbanización de la zona de modo diferente.
Apartado 2. Configuración de la zona.
La zona residencial denominada «Sustitución de usos residencial a industrial» 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.
Son de aplicación las definiciones de usos de la norma 13 y los límites de funcionamiento de las actividades de la norma 14.
Los usos pormenorizados son los que se enumeran a continuación:
a) Uso dominante:
• Industrial, en su modalidad de industria ligera.
b) Usos compatibles:
• Industrial, en sus modalidades de artesanal y almacén.
• Terciario, en sus modalidades de oficinas y recreativo.
• Dotacional.
c) Usos incompatibles:
• Residencial, en todas sus modalidades.
• Terciario, en el resto de modalidades.
• Industrial, en el resto de modalidades.
Se permite el mantenimiento de los usos actuales, siempre y cuando se cumplan las condiciones que se enumeran a continuación:
1) Unicamente se permitirá la realización de obras en edificaciones existentes en los casos siguientes:
• Reparaciones que exijan la higiene, ornato y conservación del inmueble.
• Obras de consolidación.
2) En cualquier obra de aumento de volumen se cumplirán los parámetros urbanísticos preexistentes en la parcela.
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.
• El nivel de las aceras se obtiene sumando 12 cm a las anteriores.
b) Relativos a la parcela:
Parcela mínima edificable, queda definida por las condiciones siguientes:
• Superficie mínima: 400 m².
• Frente mínimo de parcela: 12 m.
• Círculo inscrito mínimo: 12 m.
• Angulos medianeros: Comprendidos entre 60º y 120º sexagesimales.
Quedan excluidas del cumplimiento de estas condiciones aquellas parcelas que, aun incumpliéndolas, linden con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del plan.
c) Relativos a la posición:
Alineaciones de la edificación:
• Las edificaciones deberán adosarse obligatoriamente a los lindes frontales.
Retranqueos de la edificación:
• Sólo se permiten los retranqueos en plantas de piso, con las condiciones establecidas en las presentes normas.
d) Relativos al volumen y forma:
Altura reguladora:
• La altura reguladora será de seis metros (6 m).
Altura total:
• La altura total será de nueve metros (9 m).
Número máximo de plantas:
• Será de dos (baja más una planta alta).
Número mínimo de plantas:
• No se establece número mínimo de plantas permitido.
Aticos:
• No se permiten.
Aprovechamiento bajo cubierta:
• No se permite.
Entreplantas:
• Se permiten los altillos con una ocupación máxima del 50 por 100 de la superficie en planta de la nave, y con el resto de las condiciones establecidas en las presentes normas.
Sótanos y semisótanos:
• No se permiten.
Cuerpos volados:
• No se permiten.
Altura de planta:
• No se establece.
Altura libre de planta:
• No se establece.
Apartado 5. Otras condiciones.
Dotación de aparcamientos:
• Se exige una plaza de aparcamiento por cada 150 m² construidos.
Elementos complementarios de las edificaciones:
• No se permiten.
Condiciones estéticas:
• La composición de los edificios es libre. Los bloques administrativos se situarán en los accesos principales.
• Se procurará utilizar materiales nobles y forma y colorido adecuado al carácter de la zona.
• Los elementos técnicos de las instalaciones deberán quedar integrados en la envolvente volumétrica del edificio de tal forma que se minimice su impacto visual exterior.
• Los rótulos de identificación se colocarán sobre los paramentos exteriores de la propia edificación, prohibiéndose la pintura directa sobre los mismos, debiendo ejecutarse con materiales inalterables a los agentes atmosféricos.
• Quedan prohibidos los anuncios publicitarios sobre las cubiertas de los edificios.
• Los trazados de las infraestructuras de abastecimiento de agua, suministro de energía, información, telecomunicaciones y otras análogas, se ejecutarán mediante tendido subterráneo, prohibiéndose expresamente los tendidos aéreos.
• Se extremará al máximo el cuidado de las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público que requiere esta zona industrial, tanto en las superficies edificadas como en las no edificadas, pudiendo el Ayuntamiento exigir de los propietarios su observancia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 86 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística.
Norma 37. Zona sustitución usos industrial a residencial.
Apartado 1. Ambito.
La zona industrial denominada «Sustitución de usos industrial a residencial», está constituida por el área expresamente grafiada con esta identificación en los planos de calificación de suelo del plan. Comprende la zona con usos inadecuados a la estructura general del territorio y a los objetivos generales del plan, pero que conviene mantener sin dejarlos fuera de ordenación, en tanto en cuanto se lleve a cabo la sustitución prevista por otros usos que ordenen la edificación y urbanización de zona de modo diferente.
Apartado 2. Configuración de la zona.
La zona industrial denominada «Sustitución de usos industrial a residencial», 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.

Son de aplicación las definiciones de usos de la norma 13 y los límites de funcionamiento de las actividades de la norma 14.

Los usos pormenorizados son los que se enumeran a continuación:

a) Uso dominante:

• Residencial, en su modalidad unitario.

b) Usos compatibles:

• Residencial, en su modalidad múltiple.
• Dotacional.
• Terciario, en todas sus modalidades.
• Industrial, en su modalidad de artesanal y almacén.

c) Usos incompatibles:

• Industrial, en el resto de modalidades.

d) Las plantas sótanos y semisótanos sólo podrán destinarse al uso de aparcamiento.

Se permite el mantenimiento de los usos actuales siempre y cuando se cumplan las condiciones que se enumeran a continuación:

1) Unicamente se permitirá la realización de obras en edificaciones existentes y con la actividad en funcionamiento, en los casos siguientes:

• Reparaciones que exijan la higiene, ornato y conservación del inmueble.
• Obras de consolidación.
• Aumento de volumen inferior al 20 por 100 del total existente en la edificación que se amplía.

2) En cualquier obra de aumento de volumen se cumplirán los parámetros urbanísticos preexistentes en la parcela.

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.
• El nivel de las aceras se obtiene sumando 12 cm a las anteriores.

b) Relativos a la parcela:

Parcela mínima edificable, queda definida por las condiciones siguientes:

• Superficie mínima: 90 m².
• Frente mínimo de parcela: 5 m.
• Círculo inscrito mínimo: 5 m.
• Angulos medianeros: Comprendidos entre 60º y 120º sexagesimales.

Quedan excluidas del cumplimiento de estas condiciones aquellas parcelas que, aun incumpliéndolas, linden con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del plan.

c) Relativos a la posición:

Alineaciones de la edificación:

• Las edificaciones deberán adosarse obligatoriamente a los lindes frontales.

Retranqueos de la edificación:

• Sólo se permiten los retranqueos en plantas de piso, con las condiciones establecidas en las presentes normas.

d) Relativos al volumen y forma:

Altura reguladora:

• La altura reguladora, en función del número de plantas permitidas según planos, vendrá determinada por aplicación de la siguiente fórmula: $H = 3{,}50 + 3 \times (n - 1)$ donde H es altura en metros, y n es el número de plantas.

Altura total:

• Vendrá determinada por lo dispuesto en el apartado 16 de la norma 8.

Número máximo de plantas:

• Ver planos.

Número mínimo de plantas:

• Se permite una tolerancia en altura de dos plantas de menos respecto al número máximo de plantas permitido.

Aticos:

• Se permiten con las condiciones establecidas en las presentes normas, sólo en aquellas manzanas grafiadas en los planos.

Aprovechamiento bajo cubierta:

• Se permiten con las condiciones establecidas en las presentes normas.

Entreplantas:

• Se permiten los altillos con las condiciones establecidas en las presentes normas.

Sótanos y semisótanos:

• Se permiten con las condiciones establecidas en las presentes normas.

Cuerpos volados:

• Se permiten en los lindes frontales y patios de manzana, con las condiciones establecidas en las presentes normas.

Altura de planta:

• La altura máxima de la planta baja será de 3,50 m, medida con los criterios de medición de la altura recogidos en las presentes normas.

Altura libre de planta:

• La altura libre mínima del resto de plantas del edificio será de 2,50 m, medida con los criterios de medición de la altura recogidos en las presentes normas.

Apartado 5. Otras condiciones.

Condiciones estéticas:

• La composición de los edificios es libre.
• Se procurará utilizar materiales nobles y forma y colorido adecuado al carácter de la zona, dando tratamiento de fachada a todas las medianeras vistas.
• Los elementos técnicos de las instalaciones deberán quedar integrados en la envolvente volumétrica del edificio de tal forma que se minimice su impacto visual exterior.
• Quedan prohibidos los anuncios publicitarios sobre las cubiertas y medianeras vistas de los edificios.
• Se extremará al máximo el cuidado de las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público que requiere esta zona residencial, tanto en las superficies edificadas como en las no edificadas, pudiendo el Ayuntamiento exigir de los propietarios su observancia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 86 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística.
• Las obras que afecten a las cubiertas de los edificios, además de lo que sobre cubiertas se determina en otros apartados de las presentes normas, cumplirán las siguientes condiciones:
• El faldón de cubierta recayente a vía pública u otro espacio público deberá resolverse con solución de cubierta inclinada, preferentemente de teja cerámica tipo «árabe», tendrá una profundidad máxima medida desde el alero a la cumbrera de 7 m, y una pendiente comprendida entre el 20 y el 30 por 100.
• El alero se resolverá preferentemente con solución de doble bocateja de teja cerámica tipo «árabe» y moldurado doble de ladrillo cerámico macizo.
• Las chimeneas y demás elementos sobresalientes del plano del faldón se resolverán con solución de revestimiento coherente con el del resto del edificio, debiendo pintarse los aspiradores estáticos de materiales prefabricados con tonos mimetizantes.
• Se recomienda la utilización de canalón visto, volado a la manera tradicional y bajante de zinc o aluminio, prohibiéndose expresamente el P.V.C. o derivados de materiales plásticos.
• El tendido exterior de instalaciones queda prohibido, debiendo eliminarse mediante el debido empotramiento.

Dotación de aparcamientos:

• En suelo urbano residencial de la población, en edificios de nueva planta o ampliación de los existentes, en los que el número de viviendas (en planta de piso) sea igual o superior al número máximo de plantas permitido, deberá construirse un número de aparcamientos tal que cumpla como mínimo la proporción del 60 por 100 de plazas de aparcamientos respecto al número de viviendas.
• La dotación por locales comerciales, cines y teatros, será de una plaza de aparcamiento por los primeros 150 m² de comercial, y una más por cada 150 m² adicionales o fracción superior a 100 m². Bien entendido que si se desea colocar un comercio cuya superficie exceda de 400 m² (no contabilizan para ello las plazas de aparcamiento), éste deberá aportar una plaza de aparcamiento adicional por cada 20 m² de superficie o fracción superior a 10 m² que exceda de esos 400 m².
• Los bingos, discotecas y similares hasta 200 m², cuatro plazas de aparcamiento por los primeros 200 m², más una plaza de aparcamiento más por cada 100 m² adicionales.
• Los hoteles deberán contar con un mínimo de una plaza de aparcamiento por cada cuatro camas.

Norma 38. Zona deportiva «Club de Tenis».

Apartado 1. Ambito.

La zona deportiva denominada «Club de Tenis», está constituida por el área expresamente grafiada con esta identificación en los planos de calificación de suelo del plan.

Apartado 2. Configuración de la zona.

La zona deportiva denominada «Club de Tenis», se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque exento y el uso global deportivo.

Apartado 3. Usos pormenorizados.

Son de aplicación las definiciones de usos de la norma 13 y los límites de funcionamiento de las actividades de la norma 14.

Los usos pormenorizados son los que se enumeran a continuación:

a) Uso dominante:

• Terciario, en su modalidad de equipamiento deportivo.

b) Usos compatibles:

• Terciario, en su modalidad de equipamiento recreativo, únicamente por lo que se refiere a salas de reunión, bares y cafeterías.

c) Usos incompatibles:

• Residencial, en todas sus modalidades.
• Terciario, en el resto de modalidades.
• Industrial, en todas sus modalidades.

d) Las plantas sótanos y semisótanos sólo podrán destinarse al uso de aparcamiento.

Apartado 4. Parámetros urbanísticos.

Los parámetros urbanísticos aplicables: Relativos a la manzana y el vial; relativos a la parcela; relativos a la posición; relativos a la intensidad; y relativos al volumen y forma; serán los necesarios para el fin a que se destinen, todo ello debidamente justificado en el correspondiente proyecto técnico, el cual deberá además respetar los valores ambientales del entorno.

Norma 39. Zona dotacional.

Apartado 1. Ambito.

La zona denominada «Dotacional» está constituida por el área discontinua expresamente grafiada con esta identificación en los planos de calificación de suelo del plan.

Apartado 2. Configuración de la zona.

Las construcciones se ajustarán al sistema de ordenación, la tipología edificatoria y el uso global dotacional característico de cada una de las distintas zonas de ordenación en las cuales quede integrado.

Apartado 3. Usos pormenorizados.

Son de aplicación las definiciones de usos de la norma 13 y los límites de funcionamiento de las actividades de la norma 14.

Los usos pormenorizados son los que se enumeran a continuación:

a) Uso dominante:

• Dotacional

b) Usos compatibles:

• Terciario, vinculado al uso dotacional dominante.

c) Usos incompatibles:

• Residencial, en todas sus modalidades.
• Terciario, en el resto de modalidades.
• Industrial, en todas sus modalidades.

d) Las plantas sótanos y semisótanos sólo podrán destinarse al uso de aparcamiento.

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.
• El nivel de las aceras se obtiene sumando 12 cm a las anteriores.

b) Relativos a la parcela:

• Parcela mínima edificable, se grafía en los planos correspondientes del plan.

c) Relativos a la posición:

• Las edificaciones se ajustarán a la normativa de la zona donde estén ubicadas, con la excepción de las dotaciones actualmente existentes, en las cuales prevalecerá la realidad construida.

d) Relativos a la intensidad:

• Los parámetros relativos a la intensidad serán los necesarios para el fin pretendido, debiendo las edificaciones ajustarse a la normativa de la zona donde estén ubicadas, con la excepción de las dotaciones actualmente existentes, en las cuales prevalecerá la realidad construida.

e) Relativos al volumen y forma:

Altura reguladora:

• Será la necesaria para el fin al cual se destina.

Altura total:

• Vendrá determinada por lo dispuesto en el apartado 16 de la norma 8.

Número máximo de plantas:

• Serán las necesarias para el fin al cual se destina.

Número mínimo de plantas:

• No se regula.

Aticos:

• No se permiten.

Aprovechamiento bajo cubierta:

• No se permite.

Entreplantas:

• No se permiten.

Sótanos y semisótanos:

• Se permiten con las condiciones establecidas en las presentes normas.

Cuerpos volados:

• Se ajustarán a la normativa de la zona donde estén ubicadas.

Altura de planta:

• Será la necesaria para el fin al cual se destina.

Altura libre de planta:

• Será la necesaria para el fin al cual se destina.

Apartado 5. Zonas verdes y espacio libres.

En el subsuelo de los espacios regulados en la presente norma y siempre que su configuración física permita un uso independiente del subsuelo se podrán ubicar aparcamientos subterráneos que se ejecutarán y, en su caso, explotarán de acuerdo con la normativa general de régimen local y contratos de las administraciones públicas aplicables a cada caso, así como las infraestructuras necesarias para preservar los intereses generales locales, siempre que no se disminuya ni altere en su uso el destino de los espacios públicos bajo los que se ubiquen. En estos casos se producirá la segregación del subsuelo respecto de la superficie bajo la que se ubica físicamente, inscribiéndose dicho subsuelo en el inventario municipal como un bien independiente.

Apartado 6. Otras condiciones.

• Las edificaciones se ajustarán a la normativa de la zona donde estén ubicadas, con la excepción de las dotaciones actualmente existentes, en las cuales prevalecerá la realidad construida.

Norma 40. Suelo no urbanizable común.

Apartado 1. Régimen general.

1. Comprende los terrenos delimitados en la documentación gráfica del plan general, así clasificados por cuanto se consideran merecedores de ser preservados por el propio plan de un desarrollo urbano inmediato, aunque no tengan suficientes valores merecedores de su consideración como protegidos, sin perjuicio de su incorporación futura al proceso urbano de forma justificada.

2. Las construcciones e instalaciones permitidas se ajustarán a los parámetros máximos de ocupación establecidos en cada caso, computándose en la ocupación y edificabilidad las denominadas construcciones auxiliares, tales como marquesinas, aseos y otras análogas.

3. La validez y eficacia de autorizaciones de uso que se otorguen, se condiciona a la constancia expresa de las mismas en el Registro de la Propiedad, con indicación de la vinculación de las obras e instalaciones a la finca y del carácter indivisible de la misma.

Apartado 2. Ambitos.

En razón de sus características comunes, se delimitan tres áreas, que constituyen unidades geográficas homogéneas:

—Area «A»: Comprende los terrenos delimitados en la documentación gráfica del plan general.
—Area «B»: Comprende los terrenos delimitados en la documentación gráfica del plan general.
—Area «C»: Comprende los terrenos delimitados en la documentación gráfica del plan general.

Apartado 3. Régimen de usos en el área «A».

Los usos aplicables al área geográfica denominada «A» son los que se enumeran a continuación:

a) Uso dominante:

• Actividad agrícola.

b) Usos compatibles:

• Obras públicas e instalaciones vinculadas a los servicios públicos a que se refiere el artículo 7 de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.
• Almacenes vinculados a una explotación agrícola, en los términos que señala el artículo 11 de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana, que reunan las condiciones y requisitos siguientes:
• Parcela mínima: 20.000 m².
• Ocupación máxima de parcela: 2 por 100 superficie.
• Coeficiente de edificabilidad máxima: 0,02 m²/m².
• Número de plantas máximo: Una.
• Altura máxima de cumbrera: 6,50 m.
• Distancia mínima a lindes laterales: 15 m.
• Distancia mínima a lindes frontales (caminos rurales): 15 m.
• Las construcciones se adecuarán al ambiente en que se ubiquen y a la función que les es propia.
• Instalaciones precisas para la explotación agrícola (casetas de aperos, invernaderos, viveros, acequias para riego, pozos de captación de agua, quemadores, 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/m² como peso de cubierta, con recubrimiento de tipo plástico, traslúcido, y no rígido, quedando expresamente prohibidas las cubiertas de placas rígidas de fibrocemento, metálicas o similares. Las casetas de aperos deberán reunir las siguientes condiciones:
• Parcela mínima: 5.000 m².
• Ocupación máxima de parcela: 25 m² de superficie, no considerándose a estos efectos la plataforma de soporte de la caseta, la cual podrá rebasar las

dimensiones de la misma hasta un máximo de un metro de anchura a cada lado de ésta.
• Coeficiente de edificabilidad máxima: 25 m² de techo.
• Número de plantas máximo: Una.
• Altura máxima de cumbrera: 3,75 m, medidos desde una plataforma cuya rasante respecto al terreno y camino a que dé frente la parcela no exceda de 40 cm.
• Distancia mínima a lindes laterales: 5 m.
• Distancia mínima a lindes frontales (caminos rurales): 5 m.
• Se prohíbe la compartimentación interior de la construcción.
• Los huecos, tanto de puertas como de ventanas, sólo se permitirán en dos paños opuestos de la construcción, debiendo ser ciegos los otros dos.
• Las ventanas tendrán una dimensión máxima de 40 × 40 cm, debiendo situarse en la parte alta de los paramentos exteriores de la construcción.
• Se prohíbe la construcción de porches, sombras y similares, aunque estén totalmente abiertos, que amplíen la dimensión de la edificación y ocupación de parcela.
• La cubierta deberá resolverse con solución inclinada de pendiente máxima 30 por 100 y recubrimiento de teja cerámica curva tipo árabe, colores paja o rojo.
• Los paramentos exteriores deberán resolverse con solución de enfoscado de mortero, pintado con colores propios de la arquitectura rural en que se sitúa, recomendándose la utilización preferente de la gama de los blancos, azules y tierras.
• Las construcciones se adecuarán al ambiente en que se ubiquen y a la función que les es propia.

c) Usos incompatibles:

• Actividad ganadera.
• Actividad forestal.
• Actividad cinegética.
• Vivienda familiar aislada, a que se refiere el artículo 10 de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.
• Explotación de canteras y extracción de áridos o de tierras a que se refiere el artículo 13 de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.
• Actividades de servicios 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.
• Actividades mineras y extractivas a que se refiere el artículo 17 de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.
• Actividades industriales y productivas, en los términos que señala el artículo 18 de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.
• Actividades turísticas, recreativas, deportivas, de ocio y esparcimiento y terciarias en general, en los términos que señala el artículo 19 de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.
• Actividades terciarias e industriales de especial importancia, en los términos que señala el artículo 20 de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.

Apartado 4. Régimen de usos en el área «B».

Los usos aplicables al área geográfica denominada «B» son los que se enumeran a continuación:

a) Uso dominante:

• Actividad agrícola.

b) Usos compatibles:

Obras públicas e instalaciones vinculadas a los servicios públicos, a que se refiere el artículo 7 de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.

Vivienda familiar aislada a que se refiere el artículo 10 de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana, que reúna las condiciones y requisitos siguientes:
• Parcela mínima: 10.000 m².
• Ocupación máxima de parcela: 1,50 por 100 superficie.
• Coeficiente de edificabilidad máxima: 0,015 m²/m².
• Número de plantas máximo: Una.
• Altura máxima de cumbrera: 5 m.
• Distancia mínima a lindes laterales: 15 m.
• Distancia mínima a lindes frontales (caminos rurales): 15 m.
• Distancia entre las edificaciones: 250 m.
• Las construcciones se adecuarán al ambiente en que se ubiquen y a la función que les es propia.

Almacenes vinculados a una explotación agrícola, en los términos que señala el artículo 11 de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana, que reunan las condiciones y requisitos siguientes:

• Parcela mínima: 20.000 m².
• Ocupación máxima de parcela: 2 por 100 superficie.
• Coeficiente de edificabilidad máxima: 0,02 m²/m².
• Número de plantas máximo: Una.
• Altura máxima de cumbrera: 6,50 m.
• Distancia mínima a lindes laterales: 15 m.
• Distancia mínima a lindes frontales (caminos rurales): 15 m.
• Las construcciones se adecuarán al ambiente en que se ubiquen y a la función que les es propia.

Instalaciones precisas para la explotación agrícola (casetas de aperos, invernaderos, viveros, acequias para riego, pozos de captación de agua, quemadores, etcétera), 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/m² como peso de cubierta, con recubrimiento de tipo plástico, traslúcido y no rígido, quedando expresamente prohibidas las cubiertas de placas rígidas de fibrocemento, metálicas o similares. Las casetas de aperos deberán reunir las siguientes condiciones:

• Parcela mínima: 5.000 m².
• Ocupación máxima de parcela: 25 m² de superficie, no considerándose a estos efectos la plataforma de soporte de la caseta, la cual podrá rebasar las dimensiones de la misma hasta un máximo de un metro de anchura a cada lado de ésta.
• Coeficiente de edificabilidad máxima: 25 m² de techo.
• Número de plantas máximo: Una.
• Altura máxima de cumbrera: 3,75 m, medidos desde una plataforma cuya rasante respecto al terreno y camino a que dé frente la parcela no exceda de 40 cm.
• Distancia mínima a lindes laterales: 5 m.
• Distancia mínima a lindes frontales (caminos rurales): 5 m.
• Se prohíbe la compartimentación interior de la construcción.
• Los huecos, tanto de puertas como de ventanas, sólo se permitirán en dos paños opuestos de la construcción, debiendo ser ciegos los otros dos.
• Las ventanas tendrán una dimensión máxima de 40 × 40 cm, debiendo situarse en la parte alta de los paramentos exteriores de la construcción.
• Se prohíbe la construcción de porches, sombras y similares, aunque estén totalmente abiertos, que amplíen la dimensión de la edificación y ocupación de parcela.
• La cubierta deberá resolverse con solución inclinada de pendiente máxima 30 por 100 y recubrimiento de teja cerámica curva tipo árabe, colores paja o rojo.
• Los paramentos exteriores deberán resolverse con solución de enfoscado de mortero, pintado con colores propios de la arquitectura rural en que se sitúa, recomendándose la utilización preferente de la gama de los blancos, azules y tierras.
• Las construcciones se adecuarán al ambiente en que se ubiquen y a la función que les es propia.

Actividades de servicios 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.

Actividades industriales y productivas, en los términos que señala el artículo 18 de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.

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

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

c) Usos incompatibles:

• Actividad ganadera.
• Actividad forestal.
• Actividad cinegética.
• Explotación de canteras y extracción de áridos o de tierras a que se refiere el artículo 13 de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.
• Actividades mineras y extractivas a que se refiere el artículo 17 de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.
• Actividades industriales de especial importancia, en los términos que señala el artículo 20 de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.

Apartado 5. Régimen de usos en el área «C».

Los usos aplicables al área geográfica denominada «C» son los que se enumeran a continuación:

a) Uso dominante:

• Actividad agrícola.

b) Usos compatibles:

• Actividad ganadera, excepto la de ganado porcino, exclusivamente en la zona del Massalari.
• Obras públicas e instalaciones vinculadas a los servicios públicos a que se refiere el artículo 7 de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.
• Vivienda familiar aislada, a que se refiere el artículo 10 de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana, que reúna las condiciones y requisitos siguientes:
• Parcela mínima: 15.000 m².
• Ocupación máxima de parcela: 1,50 por 100 de superficie.

• Coeficiente de edificabilidad máxima: 0,015 m²/m².
• Número de plantas máximo: Una.
• Altura máxima de cumbrera: 5 m.
• Distancia mínima a lindes laterales: 15 m.
• Distancia mínima a lindes frontales (caminos rurales): 15 m.
• Distancia entre las edificaciones: 250 m.
• Las construcciones se adecuarán al ambiente en que se ubiquen y a la función que les es propia.

Almacenes vinculados a una explotación agrícola, en los términos que señala el artículo 11 de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana, que reunan las condiciones y requisitos siguientes:
• Parcela mínima: 20.000 m².
• Ocupación máxima de parcela: 2 por 100 de superficie.
• Coeficiente de edificabilidad máxima: 0,02 m²/m².
• Número de plantas máximo: Una.
• Altura máxima de cumbrera: 6,50 m.
• Distancia mínima a lindes laterales: 15 m.
• Distancia mínima a lindes frontales (caminos rurales): 15 m.
• Las construcciones se adecuarán al ambiente en que se ubiquen y a la función que les es propia.

Instalaciones precisas para la explotación agrícola (casetas de aperos, invernaderos, viveros, acequias para riego, pozos de captación de agua, quemadores, 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/m² como peso de cubierta, con recubrimiento de tipo plástico, traslúcido y no rígido, quedando expresamente prohibidas las cubiertas de placas rígidas de fibrocemento, metálicas o similares. Las casetas de aperos deberán reunir las siguientes condiciones:
• Parcela mínima: 5.000 m².
• Ocupación máxima de parcela: 25 m² de superficie, no considerándose a estos efectos la plataforma de soporte de la caseta, la cual podrá rebasar las dimensiones de la misma hasta un máximo de un metro de anchura a cada lado de ésta.
• Coeficiente de edificabilidad máxima: 25 m² de techo.
• Número de plantas máximo: Una.
• Altura máxima de cumbrera: 3,75 m, medidos desde una plataforma cuya rasante respecto al terreno y camino a que dé frente la parcela no exceda de 40 cm.
• Distancia mínima a lindes laterales: 5 m.
• Distancia mínima a lindes frontales (caminos rurales): 5 m.
• Se prohíbe la compartimentación interior de la construcción.
• Los huecos, tanto de puertas como de ventanas, sólo se permitirán en dos paños opuestos de la construcción, debiendo ser ciegos los otros dos.
• Las ventanas tendrán una dimensión máxima de 40 × 40 cm, debiendo situarse en la parte alta de los paramentos exteriores de la construcción.
• Se prohíbe la construcción de porches, sombras y similares, aunque estén totalmente abiertos, que amplíen la dimensión de la edificación y ocupación de parcela.
• La cubierta deberá resolverse con solución inclinada de pendiente máxima 30 por 100 y recubrimiento de teja cerámica curva tipo árabe, colores paja o rojo.
• Los paramentos exteriores deberán resolverse con solución de enfoscado de mortero, pintado con colores propios de la arquitectura rural en que se sitúa, recomendándose la utilización preferente de la gama de los blancos, azules y tierras.
• Las construcciones se adecuarán al ambiente en que se ubiquen y a la función que les es propia.
• Estaciones de suministro de carburantes, en los términos que señala el artículo 14 de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.

c) Usos incompatibles:
• Actividad ganadera, de ganado porcino.
• Actividad forestal.
• Actividad cinegética.
• Explotación de canteras y extracción de áridos o de tierras a que se refiere el artículo 13 de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.
• Actividades de servicios vinculadas funcionalmente a las carreteras, excluidas 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.
• Actividades mineras y extractivas a que se refiere el artículo 17 de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.
• Actividades industriales y productivas, en los términos que señala el artículo 18 de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.
• Actividades turísticas, recreativas, deportivas, de ocio y esparcimiento, y terciarias en general, en los términos que señala el artículo 19 de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.
• Actividades terciarias e industriales de especial importancia, en los términos que señala el artículo 20 de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.

Norma 41. Suelo no urbanizable de especial protección preservado por el propio plan.

Apartado 1. Ambito y régimen general.

1. Comprende los terrenos delimitados en la documentación gráfica del plan general, que por sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales, culturales, agrícolas, forestales, ganaderos, de riesgos naturales, o por sus riquezas naturales, son objeto de preservación del desarrollo urbano. Se incluyen las siguientes protecciones:
— Suelo de especial protección: Singularidades de interés ecológico.
— Suelo de especial protección: Arqueológica de interés cultural.
— Suelo de especial protección: Interés cultural.
— Suelo de especial protección: Captaciones de aguas.

2. Las construcciones e instalaciones permitidas se ajustarán a los parámetros máximos de ocupación establecidos en cada caso, computándose en la ocupación y edificabilidad, las denominadas «construcciones auxiliares», tales como marquesinas, aseos y otras análogas.

3. La validez y eficacia de las autorizaciones de usos que se otorguen, se condiciona a la constancia expresa de las mismas en el Registro de la Propiedad, con indicación de la vinculación de las obras e instalaciones a la finca y del carácter indivisible de la misma.

Apartado 2. Suelo de especial protección, singularidades de interés ecológico.

1. Comprende los siguientes terrenos delimitados en la documentación gráfica del plan general que por sus valores paisajísticos y/o ecológicos, son objeto de preservación del desarrollo urbano. Se incluyen las siguientes protecciones:
— Ullal Gran.
— Ullal de les Penyetes.
— Ullal del Gat.
— Font de la Granata.
— Font de la Sangonera.
— Fontetes de Cantus.
— Clot de la Font.
— Mirador.
— Estuario del río Vaca.

2. Dichos espacios se mantendrán en condiciones tales que permitan su conservación, restauración, mantenimiento y limpieza, prohibiéndose expresamente todo tipo de actuación que deteriore, altere o degrade la calidad y singularidades del medio o sus características.

3. No se permitirá la plantación de aquellas especies arbóreas que no armonicen con las existentes, prohibiéndose de manera absoluta la disminución o destrucción de estas últimas.

4. No se permitirá la colocación de carteles y anuncios publicitarios, ni la implantación de cualquier elemento distorsionante del paisaje natural.

5. Se podrá desarrollar por el Ayuntamiento un proyecto de parque natural municipal, mediante la redacción de un instrumento de ordenación adecuado.

Apartado 3. Suelo de especial protección, arqueológico de interés cultural.

1. Comprende los terrenos delimitados en la documentación gráfica del plan general, cuyo estudio exige la aplicación preferente de métodos arqueológicos, hayan sido o no extraídos, o se encuentren en la superficie, subsuelo o bajo las aguas, y aquellos otros donde existe un conjunto de fósiles de interés científico o didáctico relevante y que se relacionan en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, apartado Espacios Arqueológico-Culturales, en que se incluyen:

Torre de Guaita de la Vall. Declarada BIC-Monumento.
Yacimientos prehistóricos:
Yacimiento del Clot de la Font (Inc. Inventario CV).
Barranco del Bolomor. Se propone como ZPA.
Cova del Caçador.
Yacimiento de la Penya del Migdia (Inc. Inventario CV).
Yacimiento de la Moleta del Ràfol.
Yacimiento de la Muntanyeta de Rafel (Inc. Inventario CV).
Cova del Frare.
Abrics de Mossen Ricardo, o Fontetes de Cantus (Inc. Inventario CV).
Yacimiento de la Serreta del Pas Buvap.
Yacimientos de las épocas ibérica y romana:
Castillo de Alcalá de Alfandech, o Els Castellets.
Yacimiento Ibérico de El Teularet.
Yacimiento romano de El Plà.
Racó del Cementeri.
Yacimientos de las épocas islámica y medieval:
El Ràfol.
Yacimiento Islámico de L'Alcudiola (Inc. Inventario CV).
Poblado morisco de L'Umbría.
Alquería de El Massalali.

2. Dichas zonas están sujetas a la normativa sectorial de aplicación, contenida básicamente en la Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat Valenciana, del Patrimonio Cultural Valenciano.

3. Con arreglo a dicha ley, el Ayuntamiento podrá delimitar las áreas existentes en el término municipal que puedan contener restos arqueológicos o paleontológicos.

4. Las actuaciones arqueológicas o paleontológicas previas a la ejecución de las obras, o en obras ya iniciadas, en inmuebles comprendidos en zonas o áreas de protección arqueológica o paleontológica y, en general, en todos aquellos en los que se conozca o presuma fundadamente la existencia de restos de dicha naturaleza, se regirán por lo dispuesto en los artículos 62, 63 y concordantes de la citada ley. En una zona de influencia cuyo centro coincida con el espacio protegido y con un radio de 125 m, contados desde el mismo, serán de aplicación dichos preceptos, siendo obligaciones del promotor de las obras y, en su caso, del constructor y del técnico director, las siguientes:

a) Previamente a la realización de las mismas, el promotor deberá aportar al correspondiente expediente un estudio previo sobre los efectos que las obras proyectadas pudieran causar en dichos restos, suscrito por técnico competente. Las actuaciones precisas para la elaboración del estudio serán autorizadas por la Conselleria de Cultura, mediante resolución en la que se establecerán los criterios a los que ha de ajustarse la actuación, y serán supervisadas por un arqueólogo o paleontólogo designado por la propia Conselleria.

b) En tanto no se autorice el referido estudio por la Conselleria, el Ayuntamiento no podrá otorgar la licencia urbanística correspondiente, ni la actuación, por tanto, podrá iniciarse.

c) Sin perjuicio de los derechos que la ley le reconoce, serán de cargo del promotor las actuaciones arqueológicas o paleontológicas autorizadas por la Conselleria.

d) Si con motivo de la realización de reformas, demoliciones, transformaciones o excavaciones en inmuebles aparecieran restos de la reiterada naturaleza o indicios de su existencia, el promotor, el constructor, y el técnico director de las obras estarán obligados a suspender de inmediato los trabajos y a comunicar el hallazgo en la forma establecida en el artículo 65 de la ley.

e) El incumplimiento de dichos deberes por parte de los obligados determinará la restauración de las actuaciones y la imposición de las multas que procedan.

5. Ante el posible desarrollo de sectores de suelo urbano y urbanizable se deberá realizar una prospección arqueológica previa, realizada por técnico competente, que como toda actuación arqueológica, deberá ser autorizada expresamente por la Conselleria de Cultura, Educación y Deporte, tal y como se regula en los artículos 60 y siguientes de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano.

Apartado 4. Suelo de especial protección, singularidades de interés cultural.

1. Comprende los siguientes inmuebles y sus respectivos entornos, delimitados en la documentación gráfica del plan general, que se relacionan en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, apartado Construcciones de carácter etnográfico en que se incluyen:

El Molló.
Pont del Vadell.
Molí de Tonet.
Molí del Plà Vell.
Ermita de Sant Llorenç d'Alcudiola.
Ermita de Sant Llorenç de Racó Joana.

2. Se mantienen las titularidades, públicas o privadas, de los inmuebles relacionados y de sus entornos, y se establece el deber de los propietarios de los mismos de mantenerlos en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, prohibiéndose los usos y la ejecución de obras disonantes con el medio, y potenciándose las obras de conservación, consolidación, restauración y reutilización, incluso con cambio de uso, 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.

Apartado 5. Suelo de especial protección, captaciones de agua.

1. Comprende los terrenos delimitados en la documentación gráfica del plan general, afectados por los perímetros de protección a las captaciones de abastecimiento urbano y las redes y depósitos de distribución de agua.

2. En estas zonas no podrá realizarse ningún tipo de actividad que pueda afectar a la calidad o cantidad del agua extraída que se destina para uso público.

3. En concreto quedan expresamente prohibidas las siguientes actividades:

—Actividades agrarias y/o ganaderas.
—Actividades industriales calificadas.
—Vertederos e instalaciones de almacenaje o tratamiento de residuos de cualquier naturaleza.
—Instalaciones de depuración de aguas residuales.
—Labores mineras o extractivas, pozos de alumbramiento o análogos.
—Viviendas.

Norma 42. Suelo no urbanizable protegido.

Apartado 1. Ambito y régimen general.

1. Comprende los terrenos delimitados en la documentación gráfica del plan general, por concurrir las circunstancias de protección de la normativa sectorial, por ser incompatible su transformación con las determinaciones de la legislación sectorial aplicable en materia de carreteras, costas, aguas, medio ambiente, patrimonio y demás, con incidencia en la legislación urbanística, así como las determinaciones contenidas en planes de superior jerarquía sobre comunicaciones y otras. Se incluyen las siguientes protecciones:

—Suelo de protección: Paisajístico-forestal.
—Suelo de protección: Cauces.
—Suelo de protección: Red viaria.
—Suelo de protección: Red ferroviaria.
—Suelo de protección: Vías pecuarias.
—Suelo de protección: Red eléctrica.
—Suelo de protección: Costas.
—Cordón dunar.
—Singularidades de interés ecológico «Marjal de La Safor».

Apartado 2. Suelo de protección, paisajístico-forestal.

1. Comprende las áreas señaladas en la documentación gráfica del plan general, sin perjuicio de posibles reconocimientos de titularidades agrícolas ya existentes y que básicamente coinciden con las tres zonas montañosas del término municipal, L'Umbria, Les Creus y La Serra de Favara, y se preservan como protección atendiendo a sus valores ambientales y paisajístico-forestales, de acuerdo con lo señalado en la Ley 3/1993, de 9 de diciembre, Forestal de la Comunidad Valenciana, y Reglamento que la desarrolla, aprobado por Decreto 98/1995, de 16 de mayo, del Gobierno Valenciano.

2. En el caso de que esta zona se viera total o parcialmente afectada por incendios forestales, no perderá la condición de zona protegida, dada su permanente vocación forestal y de reserva paisajística y ecológica.

3. Los usos permitidos son: Los forestales; los de esparcimiento público al aire libre, así como las actividades e instalaciones complementarias de los mismos; los agrícolas ya existentes, y el cinegético, sujeto a la legislación vigente sectorial aplicable.

Se autorizan las actuaciones tendentes a conservar la masa forestal, en el sentido de repoblación, mantenimiento, mejora y explotación racional de la misma, de acuerdo con la normativa aprobada al respecto por las consellerias competentes en la materia.

Si por utilidad pública tuviera que soportar la zona la implantación de alguna infraestructura, tales como: tendidos eléctricos; conducciones de agua; etc., se pondrá especial cuidado en la realización del trazado, así como en el empleo de materiales y pinturas de efecto mimético, para lograr el mayor respeto al paisaje.

4. Se prohíben expresamente el uso residencial, las transformaciones y abancalamientos del terreno, así como las actividades extractivas y los movimientos de tierras que alteren el relieve natural del terreno, o las condiciones naturales del paisaje.

En esta zona no se permite ningún uso o actuación que pueda alterar la vegetación natural, excepto aquellas que sean necesarias para llevar a cabo su adecuación como espacio libre de uso público, en su caso, ni la colocación de carteles, anuncios publicitarios, o la implantación de cualquier elemento distorsionante del paisaje natural.

Quedan prohibidas las talas de árboles que no correspondan a los planes de explotación forestal y que no hayan sido autorizados por los organismo competentes y no dispongan de la preceptiva licencia municipal para tal fin.

5. Se podrá desarrollar por el Ayuntamiento proyectos de Paraje Natural Municipal, mediante la redacción de los instrumentos de ordenación adecuados, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 11/1994, de 27 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Espacios Naturales Protegidos de la Comunidad Valenciana.

Apartado 3. Suelo de protección, cauces.

1. Comprende las áreas señaladas en la documentación gráfica del plan general, y se preservan como protección de cauces públicos, de acuerdo con lo señalado en los artículos 68 y 69 de la Ley de Ordenación del Territorio de la Comunidad Valenciana, estableciéndose una zona de afección de 20 m de anchura a ambos lados del cauce, contados desde las aristas exteriores del mismo. Incluye los siguientes cauces:

—Riu Vaca.
—Barranc de la Penya Roja.
—Barranc de Cambro.
—Barranc del Badell.
—Barranc de Cremades.
—Barranc del Raboser.
—Barranc de l'Infern.
—Barranc dels Germanells.
—Séquia dels Pobres.
—Séquia de la Ratlla.
—Séquia d'Alcudiola.
—Séquia del Golfo.
—Séquia de la Tremutxa.
—Séquia del Mig.
—Séquia de la Bova.

—Séquia de la Vaca.
—Séquia del Badell.
—Séquia Mare.
—Séquia del Massalari.
—Séquia de Vora Marina.

2. Las áreas de protección de cauces, dadas sus características especiales, no podrán ser edificadas, estando tan sólo permitidos los usos agrícolas, en su caso.

3. Los terrenos incluidos en áreas de protección de cauces públicos colindantes con áreas clasificadas como suelo urbanizable, a excepción de la zona de dominio, quedarán incluidos en los respectivos sectores delimitados, zonificándose en las planes parciales correspondientes como zonas verdes o espacios libres, compatibles con el destino de protección de cauces que les otorgan las presentes normas. Los titulares de dichas zonas tendrán los mismos derechos y obligaciones que los titulares de terrenos incluidos en el mismo sector.

Apartado 4. Suelo de protección, red viaria.

1. Comprende las áreas señaladas en la documentación gráfica del plan general, y se preservan como protección de la red viaria, de acuerdo con lo señalado en la vigente Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras Estatal, Reglamento General de Carreteras, aprobado por Real Decreto 1.073/1977, de 8 de febrero, y la Ley 6/1991, de 27 de marzo, de Carreteras de la Comunidad Valenciana, estableciéndose una zona de afección de anchura variable en función del tipo de vía, y a ambos lados de las mismas:

—Autopista A-7: 100 m.
—Carretera nacional CN-332: 50 m.
—Resto carreteras: 18 m.

2. Las zonas de reserva de carreteras colindantes con suelo clasificado como urbanizable, a excepción de la zona de dominio, tendrán un destino dotacional público compatible con los permitidos por la legislación sectorial, con las siguientes limitaciones:

a) La zona de servidumbre se destinará obligatoriamente a zona de reserva de carreteras.
b) 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 impliquen edificación.
c) 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 lo establecido en el presente plan general.

3. Los titulares de dichas zonas tendrán los mismos derechos y obligaciones que los titulares de terrenos incluidos en el mismo sector.

Apartado 5. Suelo de protección, red ferroviaria.

1. Comprende las áreas señaladas en la documentación gráfica del plan general, y se preservan como protección de la red ferroviaria, de acuerdo con lo señalado en la vigente Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres, reglamento que la desarrolla, aprobado por Real Decreto 1.211/1990, de 28 de septiembre, y Real Decreto 1.136/1997, de 11 de julio, por el que se modifica parcialmente dicho reglamento, estableciéndose una zona de afección de 50 m de anchura a ambos lados de la vía, contados desde las aristas exteriores de la explanación.

2. Las zonas de reserva de la red ferroviaria colindantes con suelo clasificado como urbanizable, a excepción de la zona de dominio, tendrán un destino dotacional público compatible con los permitidos por la legislación sectorial. Los titulares de dichas zonas tendrán los mismos derechos y obligaciones que los titulares de terrenos incluidos en el mismo sector.

Apartado 6. Suelo de protección, vías pecuarias.

Comprende las áreas señaladas en la documentación gráfica del plan general, y se preservan como protección de la red vías pecuarias, de acuerdo con lo señalado en la vigente Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, estableciéndose una zona de afección de anchura variable en función del tipo de vía, y a ambos lados de las mismas:

—Carretera Nazaret-Oliva.
—Camí del Portitxol.
—Camí de Benifairó.
—Camí de la Calçada.

Apartado 7. Suelo de protección, red eléctrica.

1. Ocupa las zonas de servidumbre establecidas en los vigentes reglamentos de alta y media tensión, incluyendo las redes de transporte y distribución.

2. Las áreas afectadas por dichas servidumbres se regirán por su propia legislación sectorial.

Apartado 8. Suelo de protección, costas.

1. Comprende las áreas señaladas en la documentación gráfica del plan general, y se preservan como protección de costas, de acuerdo con lo señalado en la vigente Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, reglamento que la desarrolla, aprobado por Real Decreto 1.471/1989, de 1 de diciembre, y Real Decreto 1.112/1992, de 18 de septiembre, por el que se modifica parcialmente dicho reglamento.

2. Se clasifica en la categoría de suelo no urbanizable protegido la zona de dominio público marítimo terrestre grafiada en los planos de deslinde y afecciones de las Ley de Costas según deslindes aprobados y sus futuras modificaciones.

3. La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regirá por lo dispuesto en el título III de la Ley de Costas.

4. Los usos en la zona afectada por la servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, y su implantación requiere la previa autorización de la Administración Autonómica, con arreglo a lo dispuesto en los artículos 48 y 49 del Real Decreto 1.112/1992.

5. La zona de servidumbre de tránsito se regirá por lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley de Costas.

6. La zona de influencia se regirá por lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley de Costas.

7. Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, que se sitúen en la zona de dominio público y de servidumbre, se ajustarán a lo dispuesto en la disposición transitoria cuarta de dicha ley.

8. Las instalaciones de la red de saneamiento de aguas residuales cumplirán las condiciones establecidas en el artículo 44 de la Ley de Costas.

9. Dado el carácter indicativo de las líneas de deslinde del dominio público marítimo terrestre y ribera del mar, así como la servidumbre de protección que figura en los planos del presente plan general, se hace constar expresamente que para la correcta ubicación de los mojones y las líneas indicadas se estará a los datos técnicos y referencias del proyecto de deslinde aprobado que, en cualquier caso, prevalecerá sobre las indicadas en el presente plan general. A tal efecto, previamente a cualquier actuación en la zona de servidumbre de protección, se deberá solicitar a la Demarcación de Costas de Valencia, el preceptivo replanteo sobre el terreno del deslinde vigente para su exacta identificación.

Apartado 9. Suelo de protección, cordón dunar.

1. Comprende terrenos delimitados en la documentación gráfica del plan general, que por sus valores naturales, son objeto de preservación del desarrollo urbano. Se incluyen dentro de la zona de protección de la Ley de Costas.

2. Dichos espacios se mantendrán en condiciones tales que permitan su conservación, restauración, mantenimiento y limpieza, prohibiéndose expresamente todo tipo de actuación que deteriore, altere o degrade la calidad y singularidades del medio o sus características.

3. No se permitirá la plantación de aquellas especies arbóreas que no armonicen con las existentes, prohibiéndose de manera absoluta la disminución o destrucción de estas últimas.

4. No se permitirá la colocación de carteles y anuncios publicitarios, ni la implantación de cualquier elemento distorsionante del paisaje natural.

Apartado 10. Suelo de protección. Singularidades de interés ecológico Marjal de La Safor.

1. Comprende los terrenos delimitados en la documentación gráfica del plan general, incluidos en el Catálogo de Zonas Húmedas de la Comunidad Valenciana aprobado por el Gobierno Valenciano, en fecha 10 de septiembre de 2002, que por sus valores paisajísticos y/o ecológicos, son objeto de preservación del desarrollo urbano.

2. El régimen de usos aplicables son los que se enumeran a continuación:

a) Uso dominante:

• Actividad agrícola, quedando prohibidos los movimientos de tierras que conlleven cambios en la topografía actual del terreno, salvo si éstos constituyen parte de un proyecto de recuperación de las condiciones naturales de los ecosistemas de marjal aprobado por Medio Ambiente. Igualmente, los productos fitosanitarios empleados en la actividad agrícola deberán, en cualquier caso, ser inocuos para la fauna y la flora, atendiendo a la clasificación toxicológica y ecotoxicológica, fundamentalmente sobre las aves y la fauna acuícola.

b) Usos compatibles:

• Obras públicas e instalaciones vinculadas a los servicios públicos, a que se refiere el artículo 7 de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.

• Instalaciones precisas para la explotación agrícola (casetas de aperos, invernaderos, viveros, acequias para riego, pozos de captación de agua, quemadores, 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/m² como peso de cubierta, con recubrimiento de tipo plástico, traslúcido y no rígido, quedando expresamente prohibidas las cubiertas de placas rígidas de fibrocemento, metálicas o similares. Las casetas de aperos deberán reunir las siguientes condiciones:

• Parcela mínima: 5.000 m².

• Ocupación máxima de parcela: 25 m² de superficie, no considerándose, a estos efectos, la plataforma de soporte de la caseta, la cual podrá rebasar las dimensiones de la misma hasta un máximo de un metro de anchura a cada lado de ésta.

• Coeficiente de edificabilidad máxima: 25 m² de techo.
• Número de plantas máximo: Una.
• Altura máxima de cumbrera: 3,75 m, medidos desde una plataforma cuya rasante respecto al terreno y camino a que dé frente la parcela no exceda de 40 cm.
• Distancia mínima a lindes laterales: 5 m.
• Distancia mínima a lindes frontales (caminos rurales): 5 m.
• Se prohíbe la compartimentación interior de la construcción.
• Los huecos, tanto de puertas como de ventanas, sólo se permitirán en dos paños opuestos de la construcción, debiendo ser ciegos los otros dos.
• Las ventanas tendrán una dimensión máxima de 40 × 40 cm, debiendo situarse en la parte alta de los paramentos exteriores de la construcción.
• Se prohíbe la construcción de porches, sombras y similares, aunque estén totalmente abiertos que amplíen la dimensión de la edificación y ocupación de parcela.
• La cubierta deberá resolverse con solución inclinada de pendiente máxima 30 por 100 y recubrimiento de teja cerámica curva tipo árabe, colores paja o rojo.
• Los paramentos exteriores deberán resolverse con solución de enfoscado de mortero, pintado con colores propios de la arquitectura rural en que se sitúa, recomendándose la utilización preferente de la gama de los blancos, azules y tierras.
• Prohibición de que las instalaciones cuenten con los servicios propios de vivienda (luz, agua, saneamiento, etc.).
• Las construcciones se adecuarán al ambiente en que se ubiquen y a la función que les es propia.

c) Usos incompatibles:

• Actividad ganadera.
• Actividad forestal.
• Actividad cinegética.
• Vivienda familiar aislada, a que se refiere el artículo 10 de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.
• Almacenes vinculados a una explotación agrícola, en los términos que señala el artículo 11 de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.
• Explotación de canteras y extracción de áridos o de tierras a que se refiere el artículo 13 de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.
• Actividades de servicios 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.
• Actividades mineras y extractivas a que se refiere el artículo 17 de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.
• Actividades industriales y productivas, en los términos que señala el artículo 18 de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.
• Actividades turísticas, recreativas, deportivas, de ocio y esparcimiento, y terciarias en general, en los términos que señala el artículo 19 de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.
• Actividades terciarias e industriales de especial importancia, en los términos que señala el artículo 20 de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.

Norma 43. Suelo urbanizable.

1. Con arreglo a lo dispuesto en los artículos 8 y 9 de la LRAU, consituyen 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 en ejecución incluye los sectores con programas para el desarrollo de actuaciones integradas (PDAI) aprobados o en tramitación.

b) 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.

c) El suelo urbanizable sectorizado sin ordenación pormenorizada comprende los terrenos para los que el plan ha delimitado sus ámbitos y establecido las condiciones para su desarrollo.

2. El suelo urbanizable en ejecución se asimila a la categoría de suelo urbanizable sectorizado y las condiciones para su desarrollo son las contenidas en los instrumentos de planeamiento generales o sectoriales que adquieran vigencia.

Norma 44. Areas de reparto en suelo urbanizable.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 62 de la LRAU en relación con los artículos 33.3 y 18 de la misma, se delimitan áreas de reparto en suelo urbanizable en ejecución que coinciden con las contenidas en los instrumentos de planeamiento generales o sectoriales.

Igualmente de acuerdo con lo establecido en el artículo 62 de la LRAU en relación con los artículos 33.3 y 18 de la misma, se delimitan áreas de reparto en suelo urbanizable sectorizado 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 cada uno de estos usos y tipologías asigna un coeficiente corrector de homogeneización de los diferentes aprovechamientos:

Zona	Denominación	Edificabilidad	Coeficiente	Aprovechamiento
I-A	Industrial-Almacenes	0,60	1,00	0,60
R-A-PO	Resid. aislada población	0,50	1,20	0,60
R-A-PL1	Resid. aislada playa 1	0,50	1,20	0,60
R-A-PL2	Resid. aislada playa 2	0,60	1,00	0,60
R-EA-PO	Resid. extensiva aislada población	0,25	2,40	0,60
R-EA-PL	Resid. extensiva aislada playa	0,25	2,40	0,60
T-C	Terciario-comercial	0,60	1,00	0,60
R NH/ANH	Residencial núcleo histórico	0,806	0,7444	0,60

Para cada área de reparto se establece la superficie del sector o unidad de ejecución, superficie de red primaria adscrita, edificabilidad, coeficiente corrector, aprovechamiento (edificabilidad corregida por coeficientes de uso y tipología), aprovechamiento tipo del sector o unidad de ejecución y aprovechamiento tipo del área de reparto.

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

Areas de reparto suelo urbanizable en ejecución

AR	Sector	U.E.	Nombre	Sup. U.E. m²	Sup. R. PR m²	Sup. AR m²	Zona	Edif. m²/m²	Coef.	AT Sec.	AT AR
AR-2	S-2		Vergeret	81.544	0	81.544	R-A-PO				
AR-3	S-3		El Golfo	210.351	0	210.351	I-A				

Areas de reparto suelo urbanizable con ordenación pormenorizada

AR	Sector	U.E.	Nombre	Sup. Zona	Sup. U.E.	Sup. R. PR.	Sup. AR	Zona	Edif.	Coef.	AT Sec.	AT AR
					M2	M2	M2		M2/M2			
AR-4	S-4		Cambro	101.557,84				I-A	0,60	1,00	0,60	
				40.778,48				R-A-PO	0,50	1,20	0,60	
					142.336,32	8.670,30	151.006,62				0,60	0,56555
AR-5	S-5	UE 1	El Pla 2. S-5,1		49.456,00	3.012,57	52.468,57	I-A	0,60	1,00	0,60	0,56555
		UE 2	El Pla 2. S-5,2		43.022,00	2.620,65	45.642,65	I-A	0,60	1,00	0,60	0,56555
AR-6	S-6		Entrada platja		66.038,00	4.022,65	70.060,65	R-A-PL1	0,50	1,20	0,60	0,56555
AR-18	S-18		Les creus		29.800,00	1.815,24	31.615,24	R-EM	0,8060	0,7444	0,60	0,56555
			Sumas		300.852,32	18.326,17	319.178,49					

Areas de reparto suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada

AR	Sector	U.E.	Nombre	Sup. Zona	Sup. U.E.	Sup. R. PR.	Sup. AR	Zona	Edif.	Coef.	AT Sec.	AT AR
					M2	M2	M2		M2/M2			
AR-7	S7		Asfaltos Chova		43.940,00	2.676,57	46.616,57	I-A	0,60	1,00	0,60	0,56555
AR-8	S8		Marjaletes	43.792,20				R-EA-PO	0,25	2,40	0,60	
				72.260,26				R-A-PO	0,50	1,20	0,60	
				35.739,47				T-C	0,60	1,00	0,60	
					151.791,93	9.246,28	161.038,21				0,60	0,56555

AR	Sector	U.E.	Nombre	Sup. Zona	Sup. U.E.	Sup. R. PR.	Sup. AR	Zona	Edif.	Coef.	AT Sec.	AT AR
AR-9	S9		Fontetes	41.630,83				R-EA-PO	0,25	2,40	0,60	
				54.452,56				R-A-PO	0,50	1,20	0,60	
				55.719,29				T-C	0,60	1,00	0,60	
					151.802,68	9.246,93	161.049,61				0,60	0,56555
AR-10	S10		Don Hierro		9.070,00	552,49	9.622,49	I-A	0,60	1,00	0,60	0,56555
AR-11	S11		Teularet-2		93.234,00	5.679,27	98.913,27	I-A	0,60	1,00	0,60	0,56555
AR-12	S12		Canal		78.495,00	4.781,46	83.276,46	R-A-PL2	0,60	1,00	0,60	0,56555
AR-13	S13		La Marina		97.589,00	5.944,55	103.533,55	R-A-PL2	0,60	1,00	0,60	0,56555
AR-14	S14		Avenida Nord		133.781,00	8.149,16	141.930,16	R-EA-PL	0,25	2,40	0,60	0,56555
AR-15	S15		Avenida Sud		78.734,00	4.796,02	83.530,02	R-A-PL2	0,60	1,00	0,60	0,56555
AR-16	S16		Torre de Guaita		76.688,14	4.671,38	81.359,52	T-C	0,60	1,00	0,60	0,56555
AR-17	S17		Marenys		510.433,52	31.091,77	541.525,29	R-A-PL2	0,60	1,00	0,60	0,56555
			Sumas		1.400.654,27	86.835,88	1.512.395,15					

Norma 45. 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 en ejecución, con ordenación pormenorizada y suelo urbanizable sectorizado con características, condiciones para su desarrollo y definición de ordenación estructural.

Apartado 1

Ficha sector 2 Vergeret (con ordenación pormenorizada)

(Area de reparto número 2)

Las condiciones para su desarrollo son las contenidas en los instrumentos de planeamiento generales o sectoriales que adquieran vigencia, que se entienden incorporadas a este plan general.

La ejecución del sector deberá ajustarse a lo previsto en l artículo 24 de la Normativa Urbanística del Patricova.

Apartado 2

Ficha sector 3 El Golfo (con ordenación pormenorizada)

(Area de reparto número 3)

Las condiciones para su desarrollo son las contenidas en los instrumentos de planeamiento generales o sectoriales que adquieran vigencia, que se entienden incorporadas a este plan general.

La ejecución del sector deberá ajustarse a lo previsto en el artículo 24 de la normativa urbanística del Patricova.

Deberá cumplir la legislación de vías pecuarias, en particular el mantenimiento de la anchura legal de las vías pecuarias, de acuerdo con lo señalado en la vigente Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, ya que la unidad de ejecución es atravesada por la Colada del Portichol a la Vent del Cohet o de la Calzada.

Apartado 3

Ficha unidad de ejecución sector 4 Cambro (con ordenación pormenorizada)

(Area de reparto número 4)

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

La unidad de ejecución de uso residencial aislada población e industrial-almacenes, que conforma el área de reparto 4, se proyecta como ensanche de la población por el oeste, al objeto de preservar el entorno del nuevo instituto del impacto de las zonas industriales que se proyectan como ampliación de las existentes y al mismo tiempo articular la ordenación del Polígono Industrial El Pla y de la zona residencial de suelo urbano.

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. ..... 142.336,32 m²
Red primaria adscrita ..... 8.670,30 m²

Aprovechamientos

	Superficie		Zona	Coef. Edif.	Edificación	Aprovecham.
Manzana 1.ª	4.458,00		Res. aislada	0,8630	3.847,25	4.616,70
Manzana 1B	4.622,00		Res. aislada	0,8630	3.988,79	4.786,54
Manzana 1C	4.707,00		Res. aislada	0,8630	4.062,14	4.874,57
Manzana 1D	5.308,00		Res. aislada	0,8630	4.580,80	5.496,96
Manzana 5	4.531,00	23.626,00	Res. aislada	0,8630	3.910,25	4.692,30
Manzana 2	36.974,00		IND-ALM	1,0356	38.290,27	38.290,27
Manzana 6	21.866,00	58.840,00	IND-ALM	1,0356	22.644,43	22.644,43
	82.466,00				81.323,94	85.401,79

Dotaciones

Zona verde 1	5.620,00	
Zona verde 2	4.536,00	
Zona verde 3	5.040,00	
Zona verde 4	717,00	
	15.913,00	11,18 %
Equipamiento	5.247,00	3,69 %
Red Viaria	38.709,00	27,20 %
Dotacional	59.869,00	42,06 %

Datos U.E.

Superficie U.E.	142.336,32 m²
Red primaria adscrita fuera del ámbito	8.670,30 m²
Situación red primaria.....	EDAR junto estación
Superficie total U.E. + red primaria	151.006,62 m²

Justificación dotaciones artículo 14
anexo Reglamento de Planeamiento R.D. 201/1998

Dotaciones.....	42,06 %
Zonas verdes	11,18 % >10 %
Edificabilidad bruta industrial.....	0,60 m²/m²
Edificabilidad bruta residencial	0,50 m²/m²

C) Determinación y cálculo del aprovechamiento tipo.

Delimitación de 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 la Unidad de Ejecución 4 Cambro 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 área de reparto y al sector.

En resumen, las condiciones se concretan para la Zona Industrial-Almacenes a una edificabilidad bruta de 0,60 m²/m² y a la Zona Residencial Aislada a una edificabilidad de 0,50 m²/m². Como se ha indicado en la norma 44 se fijan unos coeficientes de ponderación correctores de la edificabilidad que compensan las diferencias de rentabilidad de los distintos aprovechamientos. Estos coeficientes se fijan en 1,00 para la Zona Industrial-Almacenes y en 1,20 para la Zona Residencial Aislada.

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.

Cálculo del aprovechamiento tipo

Superficie U.E.	Ss	142.336,32 m²
Superficie red primaria adscrita	Srp	8.670,30 m²
Superficie total área de reparto	Sar	151.006,32 m²
Zonificación		Industrial almacenes
Superf. industrial-almacenes		101.557,84 m²
Edificabilidad bruta	e	0,60 m²/m²
Coeficiente corrector	C	1.00
Edificabilidad total IND-ALN		60.934,70 m²
Aprovechamiento objetivo	S × e × C	60.934,70 Uds
Zonificación		Residencial, aislada
Superf. residencial aislada		40.778,48 m²
Edificabilidad bruta	e	0,50 m²/m²
Coeficiente corrector	C	1,20
Edificabilidad total I RES-AISL		20.389,24 m²
Aprovechamiento objetivo	S × e × C	24.467,09 Uds.
Aprovechamiento total U.E.		85.401,79 Uds.
Aprovechamiento tipo A.R.	Atar	0.56555
Aprovechamiento tipo sector	Ats	0.60000
Aprovechamiento subjetivo propietarios		72.447,80 Uds.
Excedente de aprovechamiento		12.962,30 Uds.

Resumen aprovechamientos reconocidos

A) Propietarios sector.

Aprovechamiento subjetivo	Ss × 90 % Atar	72.447,80 Uds.

B) Administración.

Aprovechamiento	10 % A	8.540,18 Uds.

C) Propietarios red primaria adscrita.

Aprovechamiento subjetivo	Ss × 90 % (Ats-Atar)	4.413,81 Uds.
Sup. red primaria adscrita	A/90 % Atar	8.670,30 m²
Parcela red primaria EDAR junto estación		8.670,30 m²

D) Condiciones de urbanización.

Red viaria: Se clasificarán según el tipo de tráfico a soportar y actividad, determinando la jerarquía, el tipo de sección, la pavimentación y demás elementos de urbanización que serán los normalizados por el Ayuntamiento.

Red de agua potable: Estará compuesta por arterias principales, ramales de distribución y acometidas. Será tipo mallado garantizando el suministro en caso de avería a cualquier punto. El punto o puntos de acometida y enlace con la red existente se realizará bajo informe preceptivo del Ayuntamiento o empresa concesionaria. La dotación de cálculo mínima vendrá determinada en función de las tipologías edificatorias, usos e intensidades de usos del sector.

Red de saneamiento: Será de tipo separativo. Las condiciones de cálculo de dicha infraestructura de saneamiento dependerán de las distintas circunstancias que se den en el lugar, así como de la ubicación del punto de vertido. El punto o puntos de acometida y enlace con la red existente se realizará bajo informe preceptivo del Ayuntamiento o empresa concesionaria.

Red de alumbrado público: Será de tipo subterráneo, que actuará de forma independiente respecto a la red existente, instalando su propio equipo de medida y protección. Las lámparas serán, en general, de tipo VPAP y el resto de la red y elementos de tipo Ayuntamiento. El nivel medio de iluminación será de 25-30 lúmenes/m² para calles de tráfico rodado y de 18-20 lúmenes/m² para calles de tráfico peatonal.

Red de energía eléctrica: Será de tipo subterráneo y cumplirán las determinaciones de la vigente RBT.

Red de telefonía: Será de tipo subterráneo y se firmará un convenio de colaboración con la compañía concesionaria correspondiente para definir su diseño y ejecución.

Red de riego jardinería: Será de tipo subterráneo y sistema de riego centralizado. El punto o puntos de acometida y enlace con la red existente se realizará bajo informe preceptivo del Ayuntamiento o empresa concesionaria.

Red de suministro de gas: Será de tipo subterráneo y se firmará un convenio de colaboración con la compañía concesionaria correspondiente para definir su diseño y ejecución.

Sistema selectivo recogida residuos sólidos: Se establecerá un sistema de recogida de residuos sólidos de tipo selectivo, según las determinaciones y características del sistema utilizado en el resto del casco urbano, se desarrollará bajo informe preceptivo del Ayuntamiento o empresa concesionaria.

Mobiliario urbano: Serán los normalizados por el Ayuntamiento.

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.

El desarrollo de esta unidad de ejecución queda supeditada a la construcción de las nuevas instalaciones de saneamiento e infraestructuras de evacuación hasta las mismas, salvo que se acredite que las instalaciones existentes tienen capacidad para tratar el incremento de volumen de aguas residuales que supone el desarrollo de la misma.

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

Afecciones bienes de dominio público no municipal: Deberá cumplir la legislación de carreteras en lo que respecta a la CV-50 cuya titularidad es de la COPUT.

F) Determinaciones con carácter de ordenación estructural.

Tienen el carácter de estructural las determinaciones de zonificación, edificabilidad, aprovechamiento, aprovechamientos tipo y el viario de acceso al Instituto Cambro.

Apartado 4

Ficha unidades de ejecución 1 y 2 sector 5 El Pla 2 (con ordenación pormenorizada)

(Area de reparto número 5)

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

La unidad de ejecución de uso industrial-almacenes que se incluye en el área de reparto 5, se proyecta como ensanche de la población por el oeste como ampliación de las zonas industriales existentes de El Pla y al mismo tiempo articular la ordenación de las edificaciones industriales existentes.

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.

Unidad de ejecución 1

Superficie suelo U.E.	49.456,00 m²
Red primaria adscrita	3.012,57 m²

Aprovechamientos

	Superficie m²	Uso	Coef. Edf. m²/m²	Edificación m²
Manzana 3	29.837,00	IND-ALM	1,00	29.837,00
Totales	29.837,00			29.837,00

Dotaciones

Zonas	m²
Zona verde 1	10.673,00
Parcial zonas verdes	10.673.00
Red viaria	8.946,00
Parcial resto Equipam.	8.946,00
Total dotaciones	19.619,00

Datos U.E.

Superficie U.E.	49.456,00 m²
Red primaria adscrita fuera del ámbito	3.012,57 m²
Situación red primaria	EDAR junto estación
Superficie total U.E. + red primaria	52.468,57 m²
Edificabilidad bruta U.E.	0,60 m²/m²

Unidad de ejecución 2

Superficie suelo U.E.	43.022,00 m²
Red primaria adscrita	2.620,65 m²

Aprovechamientos

	Superficie m²	Uso	Coef. Edf. m²/m²	Edificación m²
Manzana 7	2.620,00	IND-ALM	1,00	2.620,00
Manzana 17	5.502,00	IND-ALM	1,00	5.502,00
Manzana 24	11.387,00	IND-ALM	1,00	11.387,00
Manzana 50	6.443,00	IND-ALM	1,00	6.443,00
Totales	25.952,00			25.952,00

Dotaciones

Zonas	m²
Red viaria	17.070,00
Parcial resto equipam.	17.070,00
Total dotaciones	17.070,00

Datos U.E.

Superficie U.E.	43.022,00 m²
Red primaria adscrita fuera del ámbito	2.620,65 m²
Situación red primaria	EDAR junto estación
Superficie total U.E. + red primaria	45.642,65 m²
Edificabilidad bruta U.E.	0,60 m²/m²

Sector 5 (El Pla 2)

Justificación dotaciones artículo 14
anexo Reglamento de Planeamiento R.D. 201/1998

Superficies sector U.E.1 + U.E.2	92.478,00 m²
Red primaria adscrita fuera del ámbito	5.633,22 m²
Dotaciones	40 %
Zonas verdes	11,54 % > 10 %

C) Determinación y cálculo del aprovechamiento tipo.

Delimitación de 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 1 y 2 El Pla 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 área de reparto y al sector.

En resumen, las condiciones se concretan para el área de reparto, a una edificabilidad bruta del sector de 0,60 m²/m². Como se ha indicado en la norma 44 se fijan unos coeficientes de ponderación correctores de la edificabilidad que compensan las diferencias de rentabilidad de los distintos aprovechamientos. Para ésta se fija un coeficiente de 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.

Cálculo del aprovechamiento tipo

Superficie sector	Ss	92.478,00 m²
Superficie red primaria adscrita	Srp	5.633,22 m²
Superficie total área de reparto	Sar	98.111,22 m²
Zonificación		Industrial almacenes
Edificabilidad bruta U.E.	e	0,60 m²/m²
Coeficiente corrector	C	1,00
Edificabilidad total A.R.		55.486,80 m²
Aprovechamiento objetivo A.R.	Ss × e × C	55.486,80 Ud.
Aprovechamiento tipo A.R.	Atar	0.56555
Aprovechamiento tipo sector	Ats	0.60000
Aprovechamiento subjetivo propietarios		47.070,84 Uds.
Excedente de aprovechamiento		8.415,96 Uds.

Resumen aprovechamientos reconocidos

A) Propietarios sector			
Aprovechamiento subjetivo	Ss × 90 % Atar	47.070,84 Uds.	47.070,84 m²
B) Administración.			
Aprovechamiento	10 % A	5.548,70 Uds.	5.548,70 m²
C) Propietarios red primaria adscrita.			
Aprovechamiento subjetivo	Ss × 90 % (Ats-Atar)	2.867,26 Uds.	2.867,26 m²
Sup. red primaria adscrita	A / 90 % Atar		5.633,22 m²
Parcela red primaria EDAR junto estación			5.633,22 m²

D) Condiciones de urbanización.

Unidades de ejecución 1 y 2

Red viaria: Se clasificarán según el tipo de tráfico a soportar y actividad, determinando la jerarquía, el tipo de sección, la pavimentación y demás elementos de urbanización que serán los normalizados por el Ayuntamiento.

Red de agua potable: Estará compuesta por arterias principales, ramales de distribución y acometidas. Será tipo mallado garantizando el suministro en caso de avería a cualquier punto. El punto o puntos de acometida y enlace con la red existente se realizará bajo informe preceptivo del Ayuntamiento o empresa concesionaria. La dotación de cálculo mínima vendrá determinada en función de las tipologías edificatorias, usos e intensidades de usos del sector.

Red de saneamiento: Será de tipo separativo. Las condiciones de cálculo de dicha infraestructura de saneamiento dependerán de las distintas circunstancias que se den en el lugar, así como de la ubicación del punto de vertido. El punto o puntos de acometida y enlace con la red existente se realizará bajo informe preceptivo del Ayuntamiento o empresa concesionaria.

Red de alumbrado público: Será de tipo subterráneo, que actuará de forma independiente respecto a la red existente, instalando su propio equipo de medida y protección. Las lámparas serán, en general, de tipo VPAP y el resto de la red y elementos de tipo Ayuntamiento. El nivel medio de iluminación será de 25-30 lúmenes/m² para calles de tráfico rodado y de 18-20 lúmenes/m² para calles de tráfico peatonal.

Red de energía eléctrica: Será de tipo subterráneo y cumplirán las determinaciones de la vigente RBT.

Red de telefonía: Será de tipo subterráneo y se firmará un convenio de colaboración con la compañía concesionaria correspondiente para definir su diseño y ejecución.

Red de riego jardinería: Será de tipo subterráneo y sistema de riego centralizado. El punto o puntos de acometida y enlace con la red existente se realizará bajo informe preceptivo del Ayuntamiento o empresa concesionaria.

Red de suministro de gas: Será de tipo subterráneo y se firmará un convenio de colaboración con la compañía concesionaria correspondiente para definir su diseño y ejecución.

Sistema selectivo recogida residuos sólidos: Se establecerá un sistema de recogida de residuos sólidos de tipo selectivo, según las determinaciones y características del sistema utilizado en el resto del casco urbano, se desarrollará bajo informe preceptivo del Ayuntamiento o empresa concesionaria.

Mobiliario urbano: Serán los normalizados por el Ayuntamiento.

E) Condiciones objetivas previas para su programación.

La programación de estas unidades de ejecución son autónomas y no precisan la previa programación o ejecución de otras unidades de ejecución o sectores.

El desarrollo de esta unidad de ejecución queda supeditada a la construcción de las nuevas instalaciones de saneamiento e infraestructuras de evacuación hasta las mismas, salvo que se acredite que las instalaciones existentes tienen capacidad para tratar el incremento de volumen de aguas residuales que supone el desarrollo de la misma.

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

Afecciones bienes de dominio público no municipal: Deberá cumplir la legislación de carreteras en lo que respecta a la CV-50 cuya titularidad es de la COPUT y la legislación en materia de cauces por lo que deberán obtener la autorización oportuna.

Previamente a su programación el sector deberá ser objeto de un estudio de inundabilidad específico por encontrarse afectado por riesgo de inundación de acuerdo con el Patricova aprobado por acuerdo del Consell de 28 de enero de 2003 y publicado en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» de 30 de enero de 2003.

Sin perjuicio de lo anterior, y de acuerdo con las recomendaciones del documento general no específico denominado Estudio de Inundabilidad en el Ambito del PGOU de Tavernes de la Valldigna, se recomiendan las siguientes medidas a desarrollar por el referido estudio de inundabilidad específico:

— Nivel de riesgo: Nivel 5.
— Condiciones de ordenación pormenorizada: En sector 5 rasantes a cota mínima + 16,50 m.
— Obras de defensa: No se han establecido.
— Condiciones de forma y disposición de las edificaciones: No se han establecido.

F) Determinaciones con carácter de ordenación estructural.

Tienen el carácter de estructural las determinaciones de zonificación, edificabilidad, aprovechamiento, aprovechamientos tipo y el viario de carretera CV-50, Ronda Urbana, paseo y rotonda de acceso oeste a la población.

Apartado 5

Ficha unidad de ejecución entrada Platja (con ordenación pormenorizada) (Area de reparto número 6)

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

La Unidad de Ejecución de uso Residencial Aislada Playa 1 –que conforma el área de reparto 6–, se proyecta como ensanche de la playa por el oeste como ampliación de las zonas existentes en el acceso.

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. ..... 66.038,00 m²
Red primaria adscrita ..... 4.022,65 m²

Aprovechamientos

Manzanas	Superficie m²	Uso	Coef. Edf. m²/m²	Edificación m²
Manzana 30	3.267,00	RE-AIS-PL-1	1,10	3.593,70
Manzana 31	4.074,00	RE-AIS-PL-1	1,10	4.481,40
Manzana 32	11.376,00	RE-AIS-PL-1	1,10	12.513,60
Manzana 33	11.315,00	RE-AIS-PL-1	1,10	12.446,50
Totales	30.032,00			33.035,20

Dotaciones

Zonas	m²
Zona verde 1	4.257,00
Zona verde 2	1.809,00
Zona verde 3	804,00
Parcial zonas verdes	6.870,00
Equipamiento	6.647,00
Red viaria	22.489,00
Parcial resto Equipam.	29.136,00
Total dotaciones	36.006,00

Datos U.E.

Superficie U.E. .....66.038,00 m²
Red primaria adscrita fuera del ámbito .....4.022,65 m²
Situación red primaria..... Parque Torre Guaita: 624,87 m²
..... Parque Fontetes: 3.397,78 m²
Superficie total U.E. + red primaria ..... 70.060,65 m²

Justificación dotaciones artículo 22 LRAU.

Dotaciones..... 40,92 m² > 35 m²/100 m² Edif. Res.
Zonas verdes ..... 20,80 m² > 15 m²/100 m² Edif. Res.
10,40 % > 10 %
Edificabilidad bruta U.E. ..... 0,50 m²/m²
Densidad bruta ..... 40 Viv./Ha

C) Determinación y cálculo del aprovechamiento tipo.

Delimitación de 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 la Unidad de Ejecución 6 Església Platja 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 área de reparto y al sector.

En resumen, las condiciones se concretan para el área de reparto a una edificabilidad bruta del sector de 0,50 m²/m² y densidad de 40 Viv./Ha. Como se ha indicado en la norma 62 se fijan coeficientes de ponderación correctores de la edificabilidad que compensan las diferencias de rentabilidad de los distintos aprovechamientos. Para ésta se fija un coeficiente de 1,20.

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.

Cálculo del aprovechamiento tipo

Superficie U.E.	Ss	66.038,00 m²
Superficie red primaria adscrita	Srp	4.022,65 m²
Superficie total área de reparto	Sar	70.060,65 m²
Zonificación		Res. aislada playa 1
Edificabilidad bruta U.E.	e	0,50 m²/m²
Coeficiente corrector	C	1,20
Edificabilidad total A.R.		33.035,20 m²
Aprovechamiento objetivo A.R.	Ss × e × C	39.642,24 m²
Aprovechamiento tipo A.R	Atar	0,56555
Aprovechamiento tipo sector	Ats	0,60000
Aprovechamiento subjetivo propietarios		33.613,00 Uds.
Excedente de aprovechamiento		6.009,80 Uds.

Resumen aprovechamientos reconocidos

A) Propietarios sector			
Aprovechamiento subjetivo	Ss × 90 % Atar	33.613,00 Uds.	28.010,83 m²
B) Administración.			
Aprovechamiento	10 % A	3.964,22 Uds.	3.303,52 m²
C) Propietarios red primaria adscrita.			
Aprovechamiento subjetivo	Ss × 90 % (Ats-Atar)	2.065,02 Uds.	1.720,85 m²
Sup. red primaria adscrita	A / 90 % Atar		4.022,65 m²
Parque Torre Guaita:		624,87 m²	
Parque Fontetes:		3.397,78 m²	

D) Condiciones de urbanización.

Red viaria: Se clasificarán según el tipo de tráfico a soportar y actividad, determinando la jerarquía, el tipo de sección, la pavimentación y demás elementos de urbanización que serán los normalizados por el Ayuntamiento.

Red de agua potable: Estará compuesta por arterias principales, ramales de distribución y acometidas. Será tipo mallado garantizando el suministro en caso de avería a cualquier punto. El punto o puntos de acometida y enlace con la red existente se realizará bajo informe preceptivo del Ayuntamiento o empresa concesionaria. La dotación de cálculo mínima vendrá determinada en función de las tipologías edificatorias, usos, e intensidades de usos del sector.

Red de saneamiento: Será de tipo separativo. Las condiciones de cálculo de dicha infraestructura de saneamiento dependerán de las distintas circunstancias que se den en el lugar, así como de la ubicación del punto de vertido. El punto o puntos de acometida y enlace con la red existente se realizará bajo informe preceptivo del Ayuntamiento o empresa concesionaria.

Red de alumbrado público: Será de tipo subterráneo, que actuará de forma independiente respecto a la red existente, instalando su propio equipo de medida y protección. Las lámparas serán, en general, de tipo VPAP y el resto de la red y elementos de tipo Ayuntamiento. El nivel medio de iluminación será de 25-30 lúmenes/m² para calles de tráfico rodado y de 18-20 lúmenes/m² para calles de tráfico peatonal.

Red de energía eléctrica: Será de tipo subterráneo y cumplirán las determinaciones de la vigente RBT.

Red de telefonía: Será de tipo subterráneo y se firmará un convenio de colaboración con la compañía concesionaria correspondiente para definir su diseño y ejecución.

Red de riego jardinería: Será de tipo subterráneo y sistema de riego centralizado. El punto o puntos de acometida y enlace con la red existente se realizará bajo informe preceptivo del Ayuntamiento o empresa concesionaria.

Red de suministro de gas: Será de tipo subterráneo y se firmará un convenio de colaboración con la compañía concesionaria correspondiente para definir su diseño y ejecución.

Sistema selectivo recogida residuos sólidos. Se establecerá un sistema de recogida de residuos sólidos de tipo selectivo, según las determinaciones y características del sistema utilizado en el resto del casco urbano, se desarrollará bajo informe preceptivo del Ayuntamiento o empresa concesionaria.

Mobiliario urbano: Serán los normalizados por el Ayuntamiento.

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.

El desarrollo de esta unidad de ejecución queda supeditada a la construcción de las nuevas instalaciones de saneamiento e infraestructuras de evacuación hasta las mismas, salvo que se acredite que las instalaciones existentes tienen capacidad para tratar el incremento de volumen de aguas residuales que supone el desarrollo de la misma.

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

Afecciones bienes de dominio público no municipal: Deberá cumplir la legislación de carreteras en lo que respecta a la CV-603 cuya titularidad es de la Excelentísima Diputación Provincial de Valencia.

Previamente a su programación el sector deberá ser objeto de un estudio de inundabilidad específico por encontrarse afectado por riesgo de inundación de acuerdo con el Patricova aprobado por acuerdo del Consell de 28 de enero de 2003 y publicado en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» de 30 de enero de 2003.

Sin perjuicio de lo anterior, y de acuerdo con las recomendaciones del documento general no específico denominado «Estudio de Inundabilidad en el Ambito del PGOU de Tavernes de la Valldigna», se recomiendan las siguientes medidas a desarrollar por el referido estudio de inundabilidad específico:

— Nivel de riesgo:

Nivel 5 con las obras de defensa que se indican.

— Condiciones de ordenación pormenorizada: Rasantes a cota mínima 2,50 m.

— Obras de defensa:

a) Recrecimiento de la rasante de la CV-603 a una cota superior a 2,50 m en el tramo comprendido entre la CN-332 y el ferrocarril, permeabilizando sus terraplenes.

b) Permeabilización de los terraplenes de la vía férrea Valencia-Gandia en el entorno del cruce con el río Vaca.

— Condiciones de forma y disposición de las edificaciones: No se han establecido.

La concesión de licencias de primera ocupación de la edificación no podrá realizarse hasta tanto no esté ejecutada la obra de acondicionamiento de la carretera VV-1068, hasta la carretera nacional, de acuerdo con las previsiones de la Excelentísima Diputación Provincial.

F) Determinaciones con carácter de ordenación estructural.

Tienen el carácter de estructural las determinaciones de zonificación, edificabilidad, aprovechamiento, aprovechamientos tipo y el viario de Ronda de la Playa.

Apartado 6

Unidad de ejecución sector 18 Les Creus (con ordenación pormenorizada)

(Area de reparto número 18)

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

La Unidad de Ejecución de Uso Residencial Ampliación de Núcleo Histórico, que conforma el área de reparto 18, se proyecta como remate de la población por el norte en el límite urbano con el Monte de Les Creus hasta el muro, al objeto de completar la ordenación favoreciendo la accesibilidad rodada y mejorar las condiciones de habitabilidad de las zonas altas 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. ..... 29.800,00 m²
Red primaria adscrita..... 1.815,24 m²

Aprovechamientos

	Superficie	Zona	Coef. Edf.	Edificac.	Aproch.
Manzana 33B	1.660,00	ResANH	2,00	3.320,00	2.471,41
Manzana 51B	1.955,00	ResNHS2	2,00	3.910,00	2.910,60
Manzana 58B	386,00	ResNHS2	2,00	772,00	574,68
Manzana 94B	700,00	ResNHS2	2,00	1.400,00	1.042,16
Manzana 110D	149,00	ResNHS2	2,00	298,00	221,83
Manzana 110B	2.110,00	ResANH	2,00	4.220,00	3.141,37
Manzana 110C	2.387,00	ResANH	2,00	4.774,00	3.553,77
Manzana 128B	2.371,00	ResANH	2,00	4.742,00	3.529,94
Manzana 141B	298,00	ResANH	2,00	596,00	443,66
	12.016,00			24.032,00	17.889,42

Dotaciones

Zona verde 1	2.673,00	
Zona verde 2	876,00	
Zona verde 3	273,00	
	3.822,00	12,83 %
Equipamiento	1.396,00	
Equipamiento	897,00	
	2.293,00	7,69 %
Red Viaria	11.669,00	39,16 %
Dotacional	17.784,00	59,68 %

Datos U.E.

Superficie U.E.	29.800,00 m²
Red primaria adscrita fuera del ámbito	1.815,24 m²
Situación red primaria	Vial muro
Superficie total U.E. + Red primaria	31.615,24 m²

Justificación dotaciones
anexo Reglamento de Planeamiento R.D. 201/1998

Dotaciones	59,68 %
Zonas Verdes	12,83 % > 10 %
Edificabilidad bruta residencial	0,806 m²/m²

C) Determinación y cálculo del aprovechamiento tipo.

Delimitación de 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 la unidad de ejecución 18 Les Creus 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 área de reparto y al sector.

En resumen, las condiciones se concretan para el área de reparto, a una edificabilidad bruta del sector de 0,806 m²/m². Como se ha indicado en la norma 44 se fijan unos coeficientes de ponderación correctores de la edificabilidad que compensan las diferencias de rentabilidad de los distintos aprovechamientos. Para ésta se fija un coeficiente de 0,7444.

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.

Cálculo del aprovechamiento tipo

Superficie U.E.	Ss	29.800,00 m²
Superficie red primaria adscrita	Srp	1.815,24 m²
Superficie total área de reparto	Sar	31.615,24 m²
Zonificación		Residencial ampliación núcleo histórico
Superficie		29.800,00 m²
Edificabilidad bruta	e	0,806 m²/m²
Coeficiente corrector	C	0,7444
Edificabilidad total		24.032,00 m²
Aprovechamiento objetivo	S × e × C	17.889,42 Uds.
Aprovechamiento total U.E.		17.889,42 Uds.
Aprovechamiento tipo A.R.	Atar	0.56555
Aprovechamiento tipo sector	Ats	0.60000
Aprovechamiento subjetivo propietarios		15.168,05 Uds.
Excedente de aprovechamiento		2.721,37 Uds.

Resumen aprovechamientos reconocidos

A) Propietarios sector.

Aprovechamiento subjetivo	Ss × 90 % Atar	15.168,05 Uds.

B) Administración.

Aprovechamiento	10 %A	1.788,94 Uds.

C) Propietarios red primaria adscrita.

Aprovechamiento subjetivo	Ss × 90 % (Ats-Atar)	932,43 Uds.	
Sup. red primaria adscrita	A / 90 % Atar		1.815,24 m²
Red primaria vial muro			1.815,24 m²

D) Condiciones de urbanización.

Red viaria: Se clasificarán según el tipo de tráfico a soportar y actividad, determinando la jerarquía, el tipo de sección, la pavimentación y demás elementos de urbanización que serán los normalizados por el Ayuntamiento.

Red de agua potable: Estará compuesta por arterias principales, ramales de distribución y acometidas. Será tipo mallado garantizando el suministro en caso de avería a cualquier punto. El punto o puntos de acometida y enlace con la red existente se realizará bajo informe preceptivo del Ayuntamiento o empresa concesionaria. La dotación de cálculo mínima vendrá determinada en función de las tipologías edificatorias, usos e intensidades de usos del sector.

Red de saneamiento: Será de tipo separativo. Las condiciones de cálculo de dicha infraestructura de saneamiento dependerán de las distintas circunstancias que se den en el lugar, así como de la ubicación del punto de vertido. El punto o puntos de acometida y enlace con la red existente se realizará bajo informe preceptivo del Ayuntamiento o empresa concesionaria.

Red de alumbrado público: Será de tipo subterráneo, que actuará de forma independiente respecto a la red existente, instalando su propio equipo de medida y protección. Las lámparas serán, en general, de tipo VPAP y el resto de la red y elementos de tipo Ayuntamiento. El nivel medio de iluminación será de 25-30 lúmenes/m² para calles de tráfico rodado y de 18-20 lúmenes/m² para calles de tráfico peatonal.

Red de energía eléctrica: Será de tipo subterráneo y cumplirán las determinaciones de la vigente RBT.

Red de telefonía: Será de tipo subterráneo y se firmará un convenio de colaboración con la compañía concesionaria correspondiente para definir su diseño y ejecución.

Red de riego jardinería: Será de tipo subterráneo y sistema de riego centralizado. El punto o puntos de acometida y enlace con la red existente se realizará bajo informe preceptivo del Ayuntamiento o empresa concesionaria.

Red de suministro de gas: Será de tipo subterráneo y se firmará un convenio de colaboración con la compañía concesionaria correspondiente para definir su diseño y ejecución.

Sistema selectivo recogida residuos sólidos: Se establecerá un sistema de recogida de residuos sólidos de tipo selectivo, según las determinaciones y características del sistema utilizado en el resto del casco urbano, se desarrollará bajo informe preceptivo del Ayuntamiento o empresa concesionaria.

Mobiliario urbano. Serán los normalizados por el Ayuntamiento.

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.

El desarrollo de esta unidad de ejecución queda supeditada a la construcción de las nuevas instalaciones de saneamiento e infraestructuras de evacuación hasta las mismas, salvo que se acredite que las instalaciones existentes tienen capacidad para tratar el incremento de volumen de aguas residuales que supone el desarrollo de la misma.

La U.E. contiene la ordenación pormenorizada, por lo que no precisa de planeamiento de desarrollo. No obstante, en la programación de la unidad de ejecución se deberá concretar la situación de viviendas de protección oficial en un 20 por 100 como mínimo de las viviendas máximas permitidas en la U.E.

Afecciones bienes de dominio público no municipal: Deberá cumplir la legislación de vías pecuarias, en particular el mantenimiento de la anchura legal de las vías pecuarias, de acuerdo con lo señalado en la vigente Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, ya que la unidad de ejecución es atravesada por la Colada de Benifairó al Portichol.

F) Determinaciones con carácter de ordenación estructural.

Tienen el carácter de estructural las determinaciones de zonificación, edificabilidad, aprovechamiento, aprovechamientos tipo y el viario de acceso al Instituto Cambro.

Apartado 7

Ficha sector 7 Asfaltos Chova (sin ordenación pormenorizada)
(Area de reparto número 7)

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

El sector de uso industrial-almacenes que conforma el área de reparto 7, se proyecta a petición del interesado para la inclusión de la industria existente. Queda limitada al suelo que actualmente ocupa la industria referida y sus límites lo forman elementos integrantes de la red primaria de comunicaciones, elementos de cauces públicos y límites de propiedades.

B) Datos generales de ordenación.

Datos sector

Zonificación/usos globales	Industrial-Almacenes
Usos incompatibles	Residenciales
Tipología	Bloque exento
Superficie sector	43.940,00 m²
Red primaria adscrita fuera del ámbito	2.676,57 m²
Situación red primaria	Parque Fontetes
Superficie total U.E. + red primaria	46.616,57 m²
Edificabilidad bruta U.E.	0,60 m²/m²

C) Determinación y cálculo del aprovechamiento tipo.

Delimitación de 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 el sector 7 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 área de reparto y al sector.

En resumen, las condiciones se concretan para el área de reparto, a una edificabilidad bruta del sector de 0,60 m²/m². Como se ha indicado en la norma 44 se fijan unos coeficientes de ponderación correctores de la edificabilidad que compensan las diferencias de rentabilidad de los distintos aprovechamientos. Para ésta se fija un coeficiente de 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.

Cálculo del aprovechamiento tipo

Superficie sector	Ss	43.940,00 m²
Superficie red primaria adscrita	Srp	2.676,57 m²
Superficie total área de reparto	Sar	46.616,57 m²
Zonificación		Industrial almacenes
Edificabilidad bruta U.E.	e	0,60 m²/m²
Coeficiente corrector	C	1.00
Edificabilidad total A.R.		26.364,00 m²
Aprovechamiento objetivo A.R.	Ss × e × C	26.364,00 m²
Aprovechamiento tipo A.R.	Atar	0,56555
Aprovechamiento tipo sector	Ats	0,60000
Aprovechamiento subjetivo propietarios		22.365,24 Uds.
Excedente de aprovechamiento		3.998,76 Uds

Resumen aprovechamientos reconocidos

A) Propietarios sector.

Aprovechamiento subjetivo	Ss × 90 % Atar	22.365,24 Uds	22.365,24 m²

B) Administración.

Aprovechamiento	10 % A	2.636,40 Uds.	2.636,40 m²

C) Propietarios red primaria adscrita.

Aprovechamiento subjetivo	Ss × 90 % (Ats-Atar)	1.362,36 Uds.	1.362,36 m²
Sup. red primaria adscrita	A / 90 % Atar		2.676,57 m²
Parcela red primaria Parque Fontetes			2.676,57 m²

D) Condiciones de urbanización.

Red viaria: Se clasificarán según el tipo de tráfico a soportar y actividad, determinando la jerarquía, el tipo de sección, la pavimentación y demás elementos de urbanización que serán los normalizados por el Ayuntamiento. Los accesos desde la CV-50 serán financiados y ejecutados por el sector de acuerdo con el diseño del proyecto de variante de la CV-50 que se incorpora a la documentación gráfica del plan.

Red de agua potable: Estará compuesta por arterias principales, ramales de distribución y acometidas. Será tipo mallado garantizando el suministro en caso de avería a cualquier punto. El punto o puntos de acometida y enlace con la red existente se realizará bajo informe preceptivo del Ayuntamiento o empresa concesionaria. La dotación de cálculo mínima vendrá determinada en función de las tipologías edificatorias, usos, e intensidades de usos del sector.

Red de saneamiento: Será de tipo separativo. Las condiciones de cálculo de dicha infraestructura de saneamiento dependerán de las distintas circunstancias que se den en el lugar, así como de la ubicación del punto de vertido. El punto o puntos de acometida y enlace con la red existente se realizará bajo informe preceptivo del Ayuntamiento o empresa concesionaria.

Red de alumbrado público: Será de tipo subterráneo, que actuará de forma independiente respecto a la red existente, instalando su propio equipo de medida y protección. Las lámparas serán, en general, de tipo VPAP y el resto de la red y elementos de tipo Ayuntamiento. El nivel medio de iluminación será de 25-30 lúmenes/m² para calles de tráfico rodado y de 18-20 lúmenes/m² para calles de tráfico peatonal.

Red de energía eléctrica: Será de tipo subterráneo y cumplirán las determinaciones de la vigente RBT.

Red de telefonía: Será de tipo subterráneo y se firmará un convenio de colaboración con la compañía concesionaria correspondiente para definir su diseño y ejecución.

Red de riego jardinería: Será de tipo subterráneo y sistema de riego centralizado. El punto o puntos de acometida y enlace con la red existente se realizará bajo informe preceptivo del Ayuntamiento o empresa concesionaria.

Red de suministro de gas: Será de tipo subterráneo y se firmará un convenio de colaboración con la compañía concesionaria correspondiente para definir su diseño y ejecución.

Sistema selectivo recogida residuos sólidos: Se establecerá un sistema de recogida de residuos sólidos de tipo selectivo, según las determinaciones y características del sistema utilizado en el resto del casco urbano, se desarrollará bajo informe preceptivo del Ayuntamiento o empresa concesionaria.

Mobiliario urbano: Serán los normalizados por el Ayuntamiento.

E) Condiciones de ordenación y gestión.

La ordenación del sector deberá resolver los accesos desde la carretera, de acuerdo con las indicaciones de la COPUT titular de la vía que quedan incoporadas a la documentación gráfica del plan.

Los accesos desde la CV-50 serán financiados y ejecutados por el sector, de acuerdo con el diseño del proyecto de variante de la CV-50 que se incorpora a la documentación gráfica del plan.

F) Condiciones objetivas previas para su programación.

La programación de este sector no precisa la previa programación o ejecución de otras unidades de ejecución o sectores.

El desarrollo de este sector queda supeditado a la construcción de las nuevas instalaciones de saneamiento e infraestructuras de evacuación hasta las mismas, salvo que se acredite que las instalaciones existentes tienen capacidad para tratar el incremento de volumen de aguas residuales que supone el desarrollo del mismo.

El sector no contiene la ordenación pormenorizada por lo que precisa de planeamiento de desarrollo.

Afecciones bienes de dominio público no municipal: Deberá cumplir la legislación de carreteras en lo que respecta a la CV-50, cuya titularidad es de la COPUT.

G) Determinaciones con carácter de ordenación estructural.

Tienen el carácter de estructural las determinaciones de zonificación, edificabilidad, aprovechamiento, aprovechamientos tipo y el viario de la CV-50.

Apartado 8

Ficha sector 8 Marjaletes (sin ordenación pormenorizada)

(Area de reparto número 8)

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

El sector de usos Residencial Aislada Población, Residencial Extensiva Aislada Población y Terciario-Comercial que conforma el área de reparto 8 se proyecta al este de la población para completar la ordenación del ensanche. Las diferentes zonificaciones quedan grafiadas en los planos de ordenación para su desarrollo y concreción en los futuros planes parciales que definan la ordenación pormenorizada. Queda delimitado por elementos integrantes de la red primaria de comunicaciones.

B) Datos generales de ordenación.

Datos sector

Zonificación/usos globales.....	Residencial aislada población Residencial extensiva aislada Terciario-comercial
Usos incompatibles.....	Industrial almacenes
Tipología	Bloque exento Bloque adosado Volumen específico Volumen contenedor
Superficie sector.....	151.791,93 m²
Red primaria adscrita fuera del ámbito	9.246,28 m²
Situación red primaria.....	Parque Fontetes: 2.750,04 m² EDAR junto estación: 896,48 m² Vial muro: 5.599,76 m²
Superficie total U.E. + red primaria	161.038,21 m²
Edificabilidad bruta U.E.	R-A-PO: 0,50 m²/m² R-EA-PO: 0,25 m²/m² T-C: 0,60 m²/m²
Densidad bruta	30 Viv./Ha.

C) Determinación y cálculo del aprovechamiento tipo.

Delimitación de 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 el sector 8 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 área de reparto y al sector.

En resumen, las condiciones se concretan para el área de reparto, a una edificabilidad bruta de 0,50 m²/m² para la Zona Residencial Aislada Población, de 0,25 m²/m² para la Zona Residencial Extensiva Aislada Población y de 0,60 m²/m² para la Zona Industrial-Almacenes. Como se ha indicado en la norma 44 se fijan unos coeficientes de ponderación correctores de la edificabilidad que compensan las diferencias de rentabilidad de los distintos aprovechamientos. Para estas zonificaciones se fija un coeficiente de 1,20 para la Zona Residencial Aislada Población, un coeficiente de 2,40 para la Zona Residencial Extensiva Aislada Población y un coeficiente de 1,00 para la Zona Industrial-Almacenes.

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.

Cálculo del aprovechamiento tipo

Superficie sector	Ss	151,791,93 m²
Superficie red primaria adscrita	Srp	9.246,28 m²
Superficie total área de reparto	Sar	161.038,21 m²
Zonificación		Res. aislada población
Superficie		72.260,26 m²
Edificabilidad bruta	e	0,50 m²/m²
Coeficiente corrector	C	1,20
Edificabilidad total zona	R-A-PO	36.130,13 m²
Aprovech. objetivo zona R-A-PO	Ss × e × C	43.356,16 Uds.

Cálculo del aprovechamiento tipo

Zonificación		Res. extensiva aislada población
Superficie		43.792,20 m²
Edificabilidad bruta	e	0,25 m²/m²
Coeficiente corrector	C	2.40
Edificabilidad Tot. zona R-EA-PO		10.948,05 m²
Aprovech. Obj. zona R-EA-PO	Ss x e x C	26.275,32 Uds.
Zonificación		Terciario-comercial
Superficie		35.739,47 m²
Edificabilidad bruta	e	0,60 m²/m²
Coeficiente corrector	C	1,00
Edificabilidad total zona T-C		21.443,68 m²
Aprovech. objetivo zona T-C	Ss × e × C	21.443,68 Uds.
Aprovechamiento total		91.075,16 Uds.
Aprovechamiento tipo A.R.	Atar	0.56555
Aprovechamiento tipo sector	Ats	0.60000
Aprovechamiento subjetivo propietarios		77.261,33 Uds.
Excedente de aprovechamiento		13.813,83 Uds.

Resumen aprovechamientos reconocidos

A) Propietarios sector.

Aprovechamiento subjetivo	Ss × 90 % Atar	77.261,33 Uds.	

B) Administración.

Aprovechamiento	10 % A	9.107,52 Uds.	

C) Propietarios red primaria adscrita.

Aprovechamiento subjetivo	Ss × 90 % (Ats-Atar)	4.706,31 Uds.	
Sup. red primaria adscrita	A / 90 % Atar		9.246,28 m²
Parque Fontetes:		2.750,04 m²	
EDAR junto estación:		896,48 m²	
Vial muro:		5.599,76 m²	

D) Condiciones de urbanización.

Red viaria: Se clasificarán según el tipo de tráfico a soportar y actividad, determinando la jerarquía, el tipo de sección, la pavimentación y demás elementos de urbanización que serán los normalizados por el Ayuntamiento.

Red de agua potable: Estará compuesta por arterias principales, ramales de distribución y acometidas. Será tipo mallado garantizando el suministro en caso de avería a cualquier punto. El punto o puntos de acometida y enlace con la red existente se realizará bajo informe preceptivo del Ayuntamiento o empresa concesionaria. La dotación de cálculo mínima vendrá determinada en función de las tipologías edificatorias, usos e intensidades de usos del sector.

Red de saneamiento: Será de tipo separativo. Las condiciones de cálculo de dicha infraestructura de saneamiento dependerán de las distintas circunstancias que se den en el lugar, así como de la ubicación del punto de vertido. El punto o puntos de acometida y enlace con la red existente se realizará bajo informe preceptivo del Ayuntamiento o empresa concesionaria.

Red de alumbrado público. Será de tipo subterráneo, que actuará de forma independiente respecto a la red existente, instalando su propio equipo de medida y protección. Las lámparas serán, en general, de tipo VPAP y el resto de la red y elementos de tipo Ayuntamiento. El nivel medio de iluminación será de 25-30 lúmenes/m² para calles de tráfico rodado y de 18-20 lúmenes/m² para calles de tráfico peatonal.

Red de energía eléctrica: Será de tipo subterráneo y cumplirán las determinaciones de la vigente RBT.

Red de telefonía: Será de tipo subterráneo y se firmará un convenio de colaboración con la compañía concesionaria correspondiente para definir su diseño y ejecución.

Red de riego jardinería: Será de tipo subterráneo y sistema de riego centralizado. El punto o puntos de acometida y enlace con la red existente se realizará bajo informe preceptivo del Ayuntamiento o empresa concesionaria.

Red de suministro de gas: Será de tipo subterráneo y se firmará un convenio de colaboración con la compañía concesionaria correspondiente para definir su diseño y ejecución.

Sistema selectivo recogida residuos sólidos: Se establecerá un sistema de recogida de residuos sólidos de tipo selectivo, según las determinaciones y características del sistema utilizado en el resto del casco urbano, se desarrollará bajo informe preceptivo del Ayuntamiento o empresa concesionaria.

Mobiliario urbano: Serán los normalizados por el Ayuntamiento.

E) Condiciones de ordenación y gestión.

Las dotaciones quedan indicadas en los planos de ordenación como articulación de los sectores 8 y 9. De ellos se destinarán a dotación escolar un mínimo de 8.500 m².

La ordenación pormenorizada permitirá la delimitación de una unidad de ejecución que incluya exclusivamente los terrenos de la Central Hortofrutícola Motilla, con el fin de facilitar el desarrollo de un PDAI sobre dichos terrenos sin interferir al resto del sector. A tal efecto, el propio planeamiento de desarrollo del sector delimitará al menos dos unidades de ejecución con inclusión de los terrenos referidos de la Central Hortofrutícola Motilla, y del resto del sector respectivamente.

La ordenación del sector deberá concretar la situación de viviendas sujetas a algún régimen de protección oficial en un 20 por 100, como mínimo de las viviendas máximas permitidas en el sector. A tal fin se habilita expresamente a la propia programación del sector para establecer coeficientes de ponderación del uso de viviendas de protección oficial respecto al resto de usos permitidos por el plan.

F) Condiciones objetivas previas para su programación.

La programación de este sector no precisa la previa programación o ejecución de otras unidades de ejecución o sectores.

El desarrollo de este sector queda supeditado a la construcción de las nuevas instalaciones de saneamiento e infraestructuras de evacuación hasta las mismas, salvo que se acredite que las instalaciones existentes tienen capacidad para tratar el incremento de volumen de aguas residuales que supone el desarrollo del mismo.

El sector no contiene la ordenación pormenorizada, por lo que precisa de planeamiento de desarrollo.

Afecciones bienes de dominio público no municipal: Deberá cumplir la legislación de carreteras en lo que respecta a la CV-50, cuya titularidad es de la COPUT.

Previamente a su programación el sector deberá ser objeto de un estudio de inundabilidad específico por encontrarse afectado por riesgo de inundación, de acuerdo con el Patricova aprobado por acuerdo del Consell de 28/018/2003 y publicado en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» de 30 de enero de 2003.

Sin perjuicio de lo anterior y de acuerdo con las recomendaciones del documento general no específico denominado «Estudio de Inundabilidad en el Ambito del PGOU de Tavernes de la Valldigna» se recomiendan las siguientes medidas a desarrollar por el referido estudio de inundabilidad específico:

— Nivel de riesgo: Nivel 5.
— Condiciones de ordenación pormenorizada. Rasantes a cota mínima + 9,20 m.
— Obras de defensa: No se han establecido.
— Condiciones de forma y disposición de las edificaciones: No se han establecido.

G) Determinaciones con carácter de ordenación estructural.

Tienen el carácter de estructural las determinaciones de zonificación, edificabilidad, aprovechamiento, aprovechamientos tipo y el viario de la CV-50, Ronda y Calle.

Apartado 9

Ficha sector 9 Fontetes (sin ordenación pormenorizada)
(Area de reparto número 9)

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

El sector de Usos Residencial Aislada Población, Residencial Extensiva Aislada Población y Terciario-Comercial que conforma el área de reparto 9 se proyecta al este de la población para completar la ordenación del ensanche. Las diferentes zonificaciones quedan grafiadas en los planos de ordenación para su desarrollo y concreción en los futuros planes parciales que definan la ordenación pormenorizada. Queda delimitado por elementos integrantes de la red primaria de comunicaciones.

B) Datos generales de ordenación.

Datos sector

Zonificación/usos globales.....	Residencial aislada población Residencial extensiva aislada Terciario-comercial
Usos incompatibles.....	Industrial almacenes
Tipología	Bloque exento Bloque adosado Volumen específico Volumen contenedor
Superficie sector.....	151.802,68 m²
Red primaria adscrita fuera del ámbito	9.246,93 m²
Situación red primaria.....	Parque Fontetes: 909,42 m² Parque Cambro: 5.325,78 m² Ampliac. cementerio: 236,73 m² Ronda Pq. Fontetes: 2.775,00 m²
Superficie total U.E. + red primaria	161.049,61 m²
Edificabilidad bruta U.E.	R-A-PO: 0,50 m²/m² R-EA-PO: 0.25 m²/m² T-C: 0,60 m²/m²
Densidad bruta	30 Viv./ha.

C) Determinación y cálculo del aprovechamiento tipo.

Delimitación de 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 el sector 9 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 área de reparto y al sector.

En resumen, las condiciones se concretan para el área de reparto, a una edificabilidad bruta de 0,50 m²/m² para la Zona Residencial Aislada Población, de 0,25 m²/m² para la Zona Residencial Extensiva Aislada Población y de 0,60 m²/m² para la Zona Industrial-Almacenes. Como se ha indicado en la norma 44 se fijan unos coeficientes de ponderación correctores de la edificabilidad que compensan las diferencias de rentabilidad de los distintos aprovechamientos. Para estas zonificaciones se fija un coeficiente de 1,20 para la Zona Residencial Aislada Población, un coeficiente de 2,40 para la Zona Residencial Extensiva Aislada Población y un coeficiente de 1,00 para la Zona Industrial-Almacenes.

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.

Cálculo del aprovechamiento tipo

Superficie sector	Ss	151,802,68 m²
Superficie red primaria adscrita	Srp	9.246,93 m²
Superficie total área de reparto	Sar	161.049,61 m²
Zonificación		Res. aislada población
Superficie		54.452,26 M2
Edificabilidad bruta	e	0,50 m²/m²
Coeficiente corrector	C	1,20
Edificabilidad total zona R-A-PO		27.226,28 m²
Aprovech. objetivo zona R-A-PO	Ss × e × C	32.671,54 Uds.
Zonificación		Res. extensiva aislada población
Superficie		41.630,83 M2
Edificabilidad bruta	e	0,25 m²/m²
Coeficiente corrector	C	2,40
Edificabilidad Tot. zona R-EA-PO		10.407,71 m²
Aprovech. Obj. zona R-EA-PO	Ss × e × C	24.978,50 Uds.
Zonificación		Terciario-comercial
Superficie		55.719,29 m²
Edificabilidad bruta	e	0,60 m²/m²
Coeficiente corrector	C	1,00
Edificabilidad total zona T-C		33.431,57 m²
Aprovech. objetivo zona T-C	Ss × e × C	33.431,57 Uds.
Aprovechamiento total		91.081,61 Uds.
Aprovechamiento tipo A.R.	Atar	0.56555
Aprovechamiento tipo sector	Ats	0.60000
Aprovechamiento subjetivo propietarios		77.266,80 Uds.
Excedente de aprovechamiento		13.814,80 Uds.

Resumen aprovechamientos reconocidos

A) Propietarios sector.

Aprovechamiento subjetivo	Ss × 90 % Atar	77.266,80 Uds.

B) Administración.

Aprovechamiento	10 % A	9.108,16 Uds.

C) Propietarios red primaria adscrita.

Aprovechamiento subjetivo	Ss × 90 % (Ats-Atar)	4.706,64 Uds.	
Sup. red primaria adscrita	A / 90 % Atar		9.246,93 m²
Parque Fontetes:		909,42 m²	
Parque Cambro:		5.325,78 m²	
Ampliac. cementerio:		236,73 m²	
Ronda Pq. Fontetes:		2.775,00 m²	

D) Condiciones de urbanización.

Red viaria: Se clasificarán según el tipo de tráfico a soportar y actividad, determinando la jerarquía, el tipo de sección, la pavimentación y demás elementos de urbanización que serán los normalizados por el Ayuntamiento.

Red de agua potable: Estará compuesta por arterias principales, ramales de distribución y acometidas. Será tipo mallado garantizando el suministro en caso de avería a cualquier punto. El punto o puntos de acometida y enlace con la red existente se realizará bajo informe preceptivo del Ayuntamiento o empresa concesionaria. La dotación de cálculo mínima vendrá determinada en función de las tipologías edificatorias, usos e intensidades de usos del sector.

Red de saneamiento: Será de tipo separativo. Las condiciones de cálculo de dicha infraestructura de saneamiento dependerán de las distintas circunstancias que se den en el lugar, así como de la ubicación del punto de vertido. El punto o puntos de acometida y enlace con la red existente se realizará bajo informe preceptivo del Ayuntamiento o empresa concesionaria.

Red de alumbrado público: Será de tipo subterráneo, que actuará de forma independiente respecto a la red existente, instalando su propio equipo de medida y protección. Las lámparas serán, en general, de tipo VPAP y el resto de la red y elementos de tipo Ayuntamiento. El nivel medio de iluminación será de 25-30 lúmenes/m² para calles de tráfico rodado y de 18-20 lúmenes/m² para calles de tráfico peatonal.

Red de energía eléctrica: Será de tipo subterráneo y cumplirán las determinaciones de la vigente RBT.

Red de telefonía: Será de tipo subterráneo y se firmará un convenio de colaboración con la compañía concesionaria correspondiente para definir su diseño y ejecución.

Red de riego jardinería: Será de tipo subterráneo y sistema de riego centralizado. El punto o puntos de acometida y enlace con la red existente se realizará bajo informe preceptivo del Ayuntamiento o empresa concesionaria.

Red de suministro de gas: Será de tipo subterráneo y se firmará un convenio de colaboración con la compañía concesionaria correspondiente para definir su diseño y ejecución.

Sistema selectivo recogida residuos sólidos: Se establecerá un sistema de recogida de residuos sólidos de tipo selectivo, según las determinaciones y características del sistema utilizado en el resto del casco urbano, se desarrollará bajo informe preceptivo del Ayuntamiento o empresa concesionaria.

Mobiliario urbano: Serán los normalizados por el Ayuntamiento.

E) Condiciones de ordenación.

Las dotaciones quedan indicadas en los planos de ordenación como articulación de los sectores 8 y 9. De ellos se destinarán a dotación escolar un mínimo de 8.500 m².

La ordenación del sector deberá concretar la situación de viviendas sujetas a algún régimen de protección oficial en un 20 por 100, como mínimo, de las viviendas máximas permitidas en la el sector. A tal fin, se habilita expresamente a la propia programación del sector para establecer coeficientes de ponderación del uso de viviendas de protección oficial respecto al resto de usos permitidos por el plan.

F) Condiciones objetivas previas para su programación.

La programación de este sector no precisa la previa programación o ejecución de otras unidades de ejecución o sectores.

El desarrollo de este sector (o U.E.) queda supeditado al desmantelamiento de la EDAR de la población lindante con el mismo y la construcción y puesta en funcionamiento de las nuevas instalaciones de la EDAR junto estación de ferrocarril. El desarrollo de este sector requerirá, con el fin de evitar molestias a la población que se instalará en el mismo, el informe de la División de Recursos Hidráulicos, tanto en lo referente a la suficiencia para tratar el incremento de volumen de agua residual como en lo relativo a la distancia mínima a retranquear la delimitación del suelo urbanizable.

El sector no contiene la ordenación pormenorizada, por lo que precisa de planeamiento de desarrollo.

Afecciones bienes de dominio público no municipal: Deberá cumplir la legislación de carreteras en lo que respecta a la CV-50, cuya titularidad es de la COPUT.

Previamente a su programación, el sector deberá ser objeto de un estudio de inundabilidad específico por encontrarse afectado por riesgo de inundación de acuerdo con el Patricova aprobado por acuerdo del Consell de 28 de enero de 2003 y publicado en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» de 30 de enero de 2003.

Sin perjuicio de lo anterior, y de acuerdo con las recomendaciones del documento general no específico denominado «Estudio de Inundabilidad en el Ambito del PGOU de Tavernes de la Valldigna», se recomiendan las siguientes medidas a desarrollar por el referido estudio de inundabilidad específico:

— Nivel de riesgo: Nivel 5.
— Condiciones de ordenación pormenorizada. Rasantes a cota mínima + 9,20 m.
— Obras de defensa: No se han establecido.
— Condiciones de forma y disposición de las edificaciones: No se han establecido.

G) Determinaciones con carácter de ordenación estructural.

Tienen el carácter de estructural las determinaciones de zonificación, edificabilidad, aprovechamiento, aprovechamientos tipo y el viario de la CV-50, Ronda y Calle.

Apartado 10

Ficha sector 10 Don Hierro (sin ordenación pormenorizada)
(Area de reparto número 10)

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

El sector de uso Industrial-Almacenes que conforma el área de reparto 10, se proyecta a petición del interesado para la inclusión de la industria existente. Queda limitada al suelo que actualmente ocupa la industria referida y sus límites lo forman elementos de cauces públicos y límites de propiedades.

B) Datos generales de ordenación.

Datos sector

Zonificación/usos globales	Industrial-Almacenes
Usos incompatibles	Residenciales
Tipología	Bloque exento
Superficie sector	9.070,00 m²
Red primaria adscrita fuera del ámbito	552,49 m²
Situación red primaria	Parque Cambro
Superficie total U.E. + red primaria	9.622,49 m²
Edificabilidad bruta U.E.	0,60 m²/m²

C) Determinación y cálculo del aprovechamiento tipo.

Delimitación de 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 el sector 10 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 área de reparto y al sector.

En resumen, las condiciones se concretan para el área de reparto a una edificabilidad bruta del sector de 0,60 m²/m². Como se ha indicado en la norma 44 se fijan unos coeficientes de ponderación correctores de la edificabilidad que compensan las diferencias de rentabilidad de los distintos aprovechamientos. Para ésta se fija un coeficiente de 1.00.

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.

Cálculo del aprovechamiento tipo

Superficie sector	Ss	9.070,00 m²
Superficie red primaria adscrita	Srp	552,49 m²
Superficie total área de reparto	Sar	9.622,49 m²
Zonificación		Industrial almacenes
Edificabilidad bruta U.E.	e	0,60 m²/m²
Coeficiente corrector	C	1.00
Edificabilidad total A.R.		5.442,00 m²
Aprovechamiento objetivo A.R.	Ss × e × C	5.442,00 m²
Aprovechamiento tipo A.R.	Atar	0.56555
Aprovechamiento tipo sector	Ats	0.60000
Aprovechamiento subjetivo propietarios		4.616,59 Uds.
Excedente de aprovechamiento		825,41 Uds.

Resumen aprovechamientos reconocidos

A) Propietarios sector.

Aprovechamiento subjetivo	Ss × 90 % Atar	4.616,59 Uds.	4.616,59 m²

B) Administración.

Aprovechamiento	10 % A	544,20 Uds.	544,20 m²

C) Propietarios red primaria adscrita.

Aprovechamiento subjetivo	Ss × 90 % (Ats-Atar)	281,21 Uds	281,21 m²
Sup. red primaria adscrita	A / 90 % Atar		552,49 m²
Parcela red primaria Parque Cambro			552,49 m²

D) Condiciones de urbanización.

Red viaria: Se clasificarán según el tipo de tráfico a soportar y actividad, determinando la jerarquía, el tipo de sección, la pavimentación y demás elementos de urbanización que serán los normalizados por el Ayuntamiento.

Red de agua potable: Estará compuesta por arterias principales, ramales de distribución y acometidas. Será tipo mallado garantizando el suministro en caso de avería a cualquier punto. El punto o puntos de acometida y enlace con la red existente se realizará bajo informe preceptivo del Ayuntamiento o empresa concesionaria. La dotación de cálculo mínima vendrá determinada en función de las tipologías edificatorias, usos e intensidades de usos del sector.

Red de saneamiento: Será de tipo separativo. Las condiciones de cálculo de dicha infraestructura de saneamiento dependerán de las distintas circunstancias que se den en el lugar, así como de la ubicación del punto de vertido. El punto o puntos de acometida y enlace con la red existente se realizará bajo informe preceptivo del Ayuntamiento o empresa concesionaria.

Red de alumbrado público: Será de tipo subterráneo, que actuará de forma independiente respecto a la red existente, instalando su propio equipo de medida y protección. Las lámparas serán, en general, de tipo VPAP y el resto de la red y elementos de tipo Ayuntamiento. El nivel medio de iluminación será de 25-30 lúmenes/m² para calles de tráfico rodado y de 18-20 lúmenes/m² para calles de tráfico peatonal.

Red de energía eléctrica: Será de tipo subterráneo y cumplirán las determinaciones de la vigente RBT.

Red de telefonía: Será de tipo subterráneo y se firmará un convenio de colaboración con la compañía concesionaria correspondiente para definir su diseño y ejecución.

Red de riego jardinería: Será de tipo subterráneo y sistema de riego centralizado. El punto o puntos de acometida y enlace con la red existente se realizará bajo informe preceptivo del Ayuntamiento o empresa concesionaria.

Red de suministro de gas: Será de tipo subterráneo y se firmará un convenio de colaboración con la compañía concesionaria correspondiente para definir su diseño y ejecución.

Sistema selectivo recogida residuos sólidos: Se establecerá un sistema de recogida de residuos sólidos de tipo selectivo, según las determinaciones y características del sistema utilizado en el resto del casco urbano, se desarrollará bajo informe preceptivo del Ayuntamiento o empresa concesionaria.

Mobiliario urbano: Serán los normalizados por el Ayuntamiento.

E) Condiciones de ordenación.

La ordenación del sector deberá resolver los accesos desde la carretera, de acuerdo con las indicaciones de la COPUT titular de la vía.

F) Condiciones objetivas previas para su programación.

La programación de este sector no precisa la previa programación o ejecución de otras unidades de ejecución o sectores.

El desarrollo de este sector queda supeditado a la construcción de las nuevas instalaciones de saneamiento e infraestructuras de evacuación hasta las mismas, salvo que se acredite que las instalaciones existentes tienen capacidad para tratar el incremento de volumen de aguas residuales que supone el desarrollo del mismo.

El sector no contiene la ordenación pormenorizada, por lo que precisa de planeamiento de desarrollo.

Afecciones bienes de dominio público no municipal: Deberá cumplir la legislación de carreteras en lo que respecta a la CV-50, cuya titularidad es de la COPUT.

G) Determinaciones con carácter de ordenación estructural.

Tienen el carácter de estructural las determinaciones de zonificación, edificabilidad, aprovechamiento, aprovechamientos tipo y el viario de la CV-50.

Apartado 11

Ficha sector 11 Teularet-2 (sin ordenación pormenorizada)
(Area de reparto número 11)

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

El sector de uso industrial-almacenes —que conforma el área de reparto 11— se proyecta como ampliación de la zona industrial Teularet. Sus límites lo forman elementos integrantes de la red primaria de comunicaciones, elementos de cauces públicos y límites de propiedades.

B) Datos generales de ordenación.

Datos sector

Zonificación/usos globales	Industrial-Almacenes
Usos incompatibles	Residencial
Tipología	Bloque exento
Superficie sector	93.234,00 m²
Red primaria adscrita fuera del ámbito	5.679,27 m²
Situación red primaria	Ampliación cementerio
Superficie total U.E. + red primaria	98.913,27 m²
Edificabilidad bruta U.E.	0,60 m²/m²

C) Determinación y cálculo del aprovechamiento tipo.

Delimitación de 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 el sector 11 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 área de reparto y al sector.

En resumen, las condiciones se concretan para el área de reparto, a una edificabilidad bruta del sector de 0,60 m²/m². Como se ha indicado en la norma 44 se fijan unos coeficientes de ponderación correctores de la edificabilidad que compensan las diferencias de rentabilidad de los distintos aprovechamientos. Para ésta se fija un coeficiente de 1.00.

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.

Cálculo del aprovechamiento tipo

Superficie sector	Ss	93.234,00 m²
Superficie red primaria adscrita	Srp	5.679,27 m²
Superficie total área de reparto	Sar	98.913,27 m²
Zonificación		Industrial-Almacenes
Edificabilidad bruta sector	e	0,60 m²/m²
Coeficiente corrector	C	1.00
Edificabilidad total A.R.		55.940,40 m²
Aprovechamiento objetivo A.R.	Ss × e × C	55.940,40 Uds.
Aprovechamiento tipo A.R.	Atar	0,56555
Aprovechamiento tipo sector	Ats	0,60000
Aprovechamiento subjetivo propietarios		47.455,64 Uds.
Excedente de aprovechamiento		8.484,76 Uds.

Resumen aprovechamientos reconocidos

A) Propietarios sector

Aprovechamiento subjetivo	Ss × 90 % Atar	47.455,64 Uds.	47.455,64 m²

B) Administración.

Aprovechamiento	10 % A	5.594,04 Uds.	5.594,04 m²

C) Propietarios red primaria adscrita.

Aprovechamiento subjetivo	Ss × 90 % (Ats-Atar)	2.890,72 Uds.	2.890,72 m²
Sup. red primaria adscrita	A / 90 % Atar		5.679,27 m²
Parcela red primaria	Ampliación cementerio		5.679,27 m²

D) Condiciones de urbanización.

Red viaria: Se clasificarán según el tipo de tráfico a soportar y actividad, determinando la jerarquía, el tipo de sección, la pavimentación y demás elementos de urbanización que serán los normalizados por el Ayuntamiento.

Red de agua potable: Estará compuesta por arterias principales, ramales de distribución y acometidas. Será tipo mallado garantizando el suministro en caso de avería a cualquier punto. El punto o puntos de acometida y enlace con la red existente se realizará bajo informe preceptivo del Ayuntamiento o empresa concesionaria. La dotación de cálculo mínima vendrá determinada en función de las tipologías edificatorias, usos e intensidades de usos del sector.

Red de saneamiento: Será de tipo separativo. Las condiciones de cálculo de dicha infraestructura de saneamiento dependerán de las distintas circunstancias que se den en el lugar, así como de la ubicación del punto de vertido. El punto o puntos de acometida y enlace con la red existente se realizará bajo informe preceptivo del Ayuntamiento o empresa concesionaria.

Red de alumbrado público: Será de tipo subterráneo, que actuará de forma independiente respecto a la red existente, instalando su propio equipo de medida y protección. Las lámparas serán, en general, de tipo VPAP y el resto de la red y elementos de tipo Ayuntamiento. El nivel medio de iluminación será de 25-30 lúmenes/m² para calles de tráfico rodado y de 18-20 lúmenes/m² para calles de tráfico peatonal.

Red de energía eléctrica: Será de tipo subterráneo y cumplirán las determinaciones de la vigente RBT.

Red de telefonía. Será de tipo subterráneo y se firmará un convenio de colaboración con la compañía concesionaria correspondiente para definir su diseño y ejecución.

Red de riego jardinería: Será de tipo subterráneo y sistema de riego centralizado. El punto o puntos de acometida y enlace con la red existente se realizará bajo informe preceptivo del Ayuntamiento o empresa concesionaria.

Red de suministro de gas: Será de tipo subterráneo y se firmará un convenio de colaboración con la compañía concesionaria correspondiente para definir su diseño y ejecución.

Sistema selectivo recogida residuos sólidos: Se establecerá un sistema de recogida de residuos sólidos de tipo selectivo, según las determinaciones y características del sistema utilizado en el resto del casco urbano, se desarrollará bajo informe preceptivo del Ayuntamiento o empresa concesionaria.

Mobiliario urbano: Serán los normalizados por el Ayuntamiento.

E) Condiciones de ordenación.

La ordenación del sector deberá resolver los accesos desde la carretera.

F) Condiciones objetivas previas para su programación.

La programación de este sector no precisa la previa programación o ejecución de otras unidades de ejecución o sectores.

El desarrollo de este sector queda supeditado a la construcción de las nuevas instalaciones de saneamiento e infraestructuras de evacuación hasta las mismas, salvo que se acredite que las instalaciones existentes tienen capacidad para tratar el incremento de volumen de aguas residuales que supone el desarrollo del mismo.

El sector no contiene la ordenación pormenorizada, por lo que precisa de planeamiento de desarrollo.

Afecciones bienes de dominio público no municipal: Deberá cumplir la legislación de carreteras en lo que respecta a la A-7. Deberá cumplir la legislación de vías pecuarias, en particular el mantenimiento de la anchura legal de las vías pecuarias, de acuerdo con lo señalado en la vigente Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, ya que la unidad de ejecución es atravesada por la Colada de Benifairó al Portichol.

G) Determinaciones con carácter de ordenación estructural.

Tienen el carácter de estructural las determinaciones de zonificación, edificabilidad, aprovechamiento, aprovechamientos tipo y el viario de la A-7 colindante.

Apartado 12

Ficha sector 12 Canal (sin ordenación pormenorizada)
(Area de reparto número 12)

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

El sector de uso Residencial Aislada Playa 2 que conforma el área de reparto 12, se proyecta en el área de la playa como ampliación de los sectores La Sardina y La Goleta en el entorno del canal de desagüe. Queda delimitado por elementos integrantes de la red primaria de comunicaciones.

B) Datos generales de ordenación.

Datos sector

Zonificación/usos globales	Res. Aislada Playa 2
Usos incompatibles	Industrial-Almacenes
Tipología	Bloque exento Bloque adosado Volumen específico Volumen contenedor
Superficie sector	78.495,00 m²
Red primaria adscrita fuera del ámbito	4.781,46 m²
Situación red primaria	Parque Fontetes
Superficie total U.E. + red primaria	83.276,46 m²
Edificabilidad bruta U.E.	0,60 m²/m²
Densidad bruta	50 Viv./ha.

C) Determinación y cálculo del aprovechamiento tipo.

Delimitación de 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 el sector 12 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 área de reparto y al sector.

En resumen, las condiciones se concretan para el área de reparto, a una edificabilidad bruta del sector de 0,60 m²/m². Como se ha indicado en la norma 44 se fijan unos coeficientes de ponderación correctores de la edificabilidad que compensan las diferencias de rentabilidad de los distintos aprovechamientos. Para esta se fija un coeficiente de 1.00.

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.

Cálculo del aprovechamiento tipo

Superficie sector	Ss	78.495,00 m²
Superficie red primaria adscrita	Srp	4.781,46 m²
Superficie total área de reparto	Sar	83.276,46 m²
Zonificación		Res. Aislada Playa 2
Edificabilidad bruta sector	e	0,60 m²/m²
Coeficiente corrector	C	1,00
Edificabilidad total A.R.		47.097,00 m²
Aprovechamiento objetivo A.R.	Ss × e × C	47.097,00 Uds.
Aprovechamiento tipo A.R.	Atar	0.56555
Aprovechamiento tipo sector	Ats	0.60000
Aprovechamiento subjetivo propietarios		39.953,56 Uds.
Excedente de aprovechamiento		7.143,44 Uds.

Resumen aprovechamientos reconocidos

A) Propietarios sector

Aprovechamiento subjetivo	Ss × 90 % Atar	39.953,56 Uds.	39.953,56 m²

B) Administración

Aprovechamiento	10 % A	4.709,70 Uds.	4.709,70 m²

C) Propietarios red primaria adscrita

Aprovechamiento subjetivo	Ss × 90 % (Ats-Atar)	2.433,74 Uds.	2.433,74 m²
Sup. red primaria adscrita	A / 90 % Atar		4.781,46 m²
Parcela red primaria	Parque Fontetes		4.781,46 m²

D) Condiciones de urbanización.

Red viaria: Se clasificarán según el tipo de tráfico a soportar y actividad, determinando la jerarquía, el tipo de sección, la pavimentación y demás elementos de urbanización que serán los normalizados por el Ayuntamiento.

Red de agua potable: Estará compuesta por arterias principales, ramales de distribución y acometidas. Será tipo mallado garantizando el suministro en caso de avería a cualquier punto. El punto o puntos de acometida y enlace con la red existente se realizará bajo informe preceptivo del Ayuntamiento o empresa concesionaria. La dotación de cálculo mínima vendrá determinada en función de las tipologías edificatorias, usos e intensidades de usos del sector.

Red de saneamiento: Será de tipo separativo. Las condiciones de cálculo de dicha infraestructura de saneamiento dependerán de las distintas circunstancias que se den en el lugar, así como de la ubicación del punto de vertido. El punto o puntos de acometida y enlace con la red existente se realizará bajo informe preceptivo del Ayuntamiento o empresa concesionaria.

Red de alumbrado público. Será de tipo subterráneo, que actuará de forma independiente respecto a la red existente, instalando su propio equipo de medida y protección. Las lámparas serán, en general, de tipo VPAP y el resto de la red y elementos de tipo Ayuntamiento. El nivel medio de iluminación será de 25-30 lúmenes/m² para calles de tráfico rodado y de 18-20 lúmenes/m² para calles de tráfico peatonal.

Red de energía eléctrica: Será de tipo subterráneo y cumplirán las determinaciones de la vigente RBT.

Red de telefonía: Será de tipo subterráneo y se firmará un convenio de colaboración con la compañía concesionaria correspondiente para definir su diseño y ejecución.

Red de riego jardinería: Será de tipo subterráneo y sistema de riego centralizado. El punto o puntos de acometida y enlace con la red existente se realizará bajo informe preceptivo del Ayuntamiento o empresa concesionaria.

Red de suministro de gas: Será de tipo subterráneo y se firmará un convenio de colaboración con la compañía concesionaria correspondiente para definir su diseño y ejecución.

Sistema selectivo recogida residuos sólidos: Se establecerá un sistema de recogida de residuos sólidos de tipo selectivo, según las determinaciones y características del sistema utilizado en el resto del casco urbano, se desarrollará bajo informe preceptivo del Ayuntamiento o empresa concesionaria.

Mobiliario urbano: Serán los normalizados por el Ayuntamiento.

E) Condiciones de ordenación.

La ordenación del sector incluirá las Ronda Playa y Camí Marenys en su totalidad, con la exclusión de la parte de Ronda incluida en el sector 19 objeto de PRI.

F) Condiciones objetivas previas para su programación.

La programación de este sector no precisa la previa programación o ejecución de otras unidades de ejecución o sectores. No obstante lo anterior el sector deberá acometer la cubrición del canal de desagüe de las antiguas partidas arroceras con las condiciones de diseño que establezca el Ayuntamiento.

El desarrollo de este sector queda supeditado a la construcción de las nuevas instalaciones de saneamiento e infraestructuras de evacuación hasta las mismas, salvo que se acredite que las instalaciones existentes tienen capacidad para tratar el incremento de volumen de aguas residuales que supone el desarrollo del mismo.

El sector no contiene la ordenación pormenorizada, por lo que precisa de planeamiento de desarrollo.

Afecciones bienes de dominio público no municipal: Ninguna.

Previamente a su programación el sector deberá ser objeto de un estudio de inundabilidad específico por encontrarse afectado por riesgo de inundación de acuerdo con el Patricova aprobado por acuerdo del Consell de 28 de enero de 2003 y publicado en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» de 30 de enero de 2003.

Sin perjuicio de lo anterior y de acuerdo con las recomendaciones del documento general no específico denominado «Estudio de Inundabilidad en el Ambito del PGOU de Tavernes de la Valldigna» se propone las siguientes medidas a desarrollar por el referido estudio de inundabilidad específico:

—Nivel de riesgo:

Nivel 5.

—Condiciones de ordenación pormenorizada: Rasantes a cota mínima 2,50 m.

—Obras de defensa recomendadas no exigibles para el nivel 5:

a) Recrecimiento de la rasante de la CV-603 a una cota superior a 2,50 m en el tramo comprendido entre la CN-332 y el ferrocarril, permeabilizando sus terraplenes.

b) Permeabilización de los terraplenes de la vía férrea Valencia-Gandia en el entorno del cruce con el río Vaca.

—Condiciones de forma y disposición de las edificaciones: No se han establecido.

La concesión de licencias de primera ocupación de la edificación no podrá realizarse hasta tanto no esté ejecutada la obra de acondicionamiento de la carretera VV-1068, hasta la carretera nacional, de acuerdo con las previsiones de la Excelentísima Diputación Provincial.

G) Determinaciones con carácter de ordenación estructural.

Tienen el carácter de estructural las determinaciones de zonificación, edificabilidad, aprovechamiento, aprovechamientos tipo y el viario de la vía de Ronda de la Playa y el viario Ronda Camí Marenys.

Apartado 13

Ficha sector 13 La Marina (sin ordenación pormenorizada)
(Area de reparto número 13)

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

El sector de uso Residencial Aislada Playa 2 —que conforma el área de reparto 13— se proyecta en el área de la playa como ensanche de la segunda zona de la playa hasta el Camí Marenys. Queda delimitado por elementos integrantes de la red primaria de comunicaciones y por sectores colindantes.

B) Datos generales de ordenación.

Datos sector

Zonificación/usos globales	Res. Aislada Playa 2
Usos incompatibles	Industrial-Almacenes
Tipología	Bloque exento
	Bloque adosado
	Volumen específico
	Volumen contenedor

Datos sector

Superficie sector	97.589,00 m²
Red primaria adscrita fuera del ámbito	5.944,55 m²
Situación red primaria	Parque Fontetes
Superficie total U.E. + red primaria	103.533,55 m²
Edificabilidad bruta U.E.	0,60 m²/m²
Densidad bruta	50 Viv./ha

C) Determinación y cálculo del aprovechamiento tipo.

Delimitación de 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 el sector 13 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 área de reparto y al sector.

En resumen, las condiciones se concretan para el área de reparto, a una edificabilidad bruta del sector de 0,60 m²/m². Como se ha indicado en la norma 44 se fijan unos coeficientes de ponderación correctores de la edificabilidad que compensan las diferencias de rentabilidad de los distintos aprovechamientos. Para ésta se fija un coeficiente de 1.00.

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.

Cálculo del aprovechamiento tipo

Superficie sector	Ss	97.589,00 m²
Superficie red primaria adscrita	Srp	5.944,55 m²
Superficie total área de reparto	Sar	103.533,55 m²
Zonificación		Res. Aislada Playa 2
Edificabilidad bruta sector	e	0,60 m²/m²
Coeficiente corrector	C	1,00
Edificabilidad total A.R.		58.553,40 m²
Aprovechamiento objetivo A.R.	Ss × e × C	58.533,40 Uds.
Aprovechamiento tipo A.R.	Atar	0,56555
Aprovechamiento tipo sector	Ats	0,60000
Aprovechamiento subjetivo propietarios		49.672,31 Uds.
Excedente de aprovechamiento		8.881,09 Uds.

Resumen aprovechamientos reconocidos

A) Propietarios sector.			
Aprovechamiento subjetivo	Ss × 90 % Atar	49.672,31 Uds.	49.672,31 m²
B) Administración.			
Aprovechamiento	10 % A	5.853,34 Uds.	5.853,34 m²
C) Propietarios red primaria adscrita.			
Aprovechamiento subjetivo	Ss × 90 % (Ats-Atar)	3.025,75 Uds.	3.025,75 m²
Sup. red primaria adscrita	A / 90 % Atar		5.944,55 m²
Parcela red primaria	Parque Fontetes		5.944,55 m²

D) Condiciones de urbanización.

Red viaria: Se clasificarán según el tipo de tráfico a soportar y actividad, determinando la jerarquía, el tipo de sección, la pavimentación y demás elementos de urbanización que serán los normalizados por el Ayuntamiento.

Red de agua potable: Estará compuesta por arterias principales, ramales de distribución y acometidas. Será tipo mallado garantizando el suministro en caso de avería a cualquier punto. El punto o puntos de acometida y enlace con la red existente se realizará bajo informe preceptivo del Ayuntamiento o empresa concesionaria. La dotación de cálculo mínima vendrá determinada en función de las tipologías edificatorias, usos e intensidades de usos del sector.

Red de saneamiento: Será de tipo separativo. Las condiciones de cálculo de dicha infraestructura de saneamiento dependerán de las distintas circunstancias que se den en el lugar, así como de la ubicación del punto de vertido. El punto o puntos de acometida y enlace con la red existente se realizará bajo informe preceptivo del Ayuntamiento o empresa concesionaria.

Red de alumbrado público: Será de tipo subterráneo, que actuará de forma independiente respecto a la red existente, instalando su propio equipo de medida y protección. Las lámparas serán, en general, de tipo VPAP y el resto de la red y elementos de tipo Ayuntamiento. El nivel medio de iluminación será de 25-30 lúmenes/m² para calles de tráfico rodado y de 18-20 lúmenes/m² para calles de tráfico peatonal.

Red de energía eléctrica: Será de tipo subterráneo y cumplirán las determinaciones de la vigente RBT.

Red de telefonía: Será de tipo subterráneo y se firmará un convenio de colaboración con la compañía concesionaria correspondiente para definir su diseño y ejecución.

Red de riego jardinería: Será de tipo subterráneo y sistema de riego centralizado. El punto o puntos de acometida y enlace con la red existente se realizará bajo informe preceptivo del Ayuntamiento o empresa concesionaria.

Red de suministro de gas: Será de tipo subterráneo y se firmará un convenio de colaboración con la compañía concesionaria correspondiente para definir su diseño y ejecución.

Sistema selectivo recogida residuos sólidos: Se establecerá un sistema de recogida de residuos sólidos de tipo selectivo, según las determinaciones y características del sistema utilizado en el resto del casco urbano, se desarrollará bajo informe preceptivo del Ayuntamiento o empresa concesionaria.

Mobiliario urbano: Serán los normalizados por el Ayuntamiento.

E) Condiciones de ordenación.

La ordenación del sector incluirá las Ronda Playa y Camí Marenys en su totalidad.

F) Condiciones objetivas previas para su programación.

La programación de este sector no precisa la previa programación o ejecución de otras unidades de ejecución o sectores.

El desarrollo de este sector queda supeditado a la construcción de las nuevas instalaciones de saneamiento e infraestructuras de evacuación hasta las mismas, salvo que se acredite que las instalaciones existentes tienen capacidad para tratar el incremento de volumen de aguas residuales que supone el desarrollo del mismo.

El sector no contiene la ordenación pormenorizada, por lo que precisa de planeamiento de desarrollo.

Afecciones bienes de dominio público no municipal: Ninguna.

Sin perjuicio de lo anterior y de acuerdo con las recomendaciones del documento general no específico denominado «Estudio de Inundabilidad en el Ambito del PGOU de Tavernes de la Valldigna» se propone las siguientes medidas a desarrollar por el referido estudio de inundabilidad específico:

—Nivel de riesgo:

Nivel 5.

—Condiciones de ordenación pormenorizada: Rasantes a cota mínima 2,50 m

—Obras de defensa recomendadas no exigibles para el nivel 5:

a) Recrecimiento de la rasante de la CV-603 a una cota superior a 2,50 m en el tramo comprendido entre la CN-332 y el ferrocarril, permeabilizando sus terraplenes.

b) Permeabilización de los terraplenes de la vía férrea Valencia-Gandia en el entorno del cruce con el río Vaca.

—Condiciones de forma y disposición de las edificaciones: No se han establecido.

La concesión de licencias de primera ocupación de la edificación no podrá realizarse hasta tanto no esté ejecutada la obra de acondicionamiento de la carretera VV-1068 hasta la carretera nacional, de acuerdo con las previsiones de la Excelentísima Diputación Provincial.

G) Determinaciones con carácter de ordenación estructural.

Tienen el carácter de estructural las determinaciones de zonificación, edificabilidad, aprovechamiento, aprovechamientos tipo y el viario de la vía de Ronda de la playa y el viario Ronda Camí Marenys.

Apartado 14

Ficha sector 14 Avinguda Nord (sin ordenación pormenorizada)
(Area de reparto número 14)

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

El sector de uso Residencial Extensiva Aislada Playa que conforma el área de reparto 14, se proyecta en el área de la playa como ensanche de la zona norte de la avenida de la playa hasta el Camí Marenys para cubrir la oferta de viviendas unifamiliares tipo ciudad jardín. Queda delimitado por elementos integrantes de la red primaria de comunicaciones y por sectores colindantes.

B) Datos generales de ordenación.

Datos sector

Zonificación/usos globales	Res. Extensiva Aislada Playa
Usos incompatibles	Industrial-almacén-comercial
Tipología	Unifamiliar aislada
Superficie sector	133.781,00 m²
Red primaria adscrita fuera del ámbito	8.149,16 m²
Situación red primaria	Parque Fontetes
Superficie total U.E. + red primaria	141.930,16 m²
Edificabilidad bruta U.E.	0.25 m²/m²
Densidad bruta	25 Viv./ha

C) Determinación y cálculo del aprovechamiento tipo.

Delimitación de 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 el sector 14 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 área de reparto y al sector.

En resumen, las condiciones se concretan para el área de reparto, a una edificabilidad bruta del sector de 0.25 m²/m². Como se ha indicado en la norma 44 se fijan unos coeficientes de ponderación correctores de la edificabilidad que compensan las diferencias de rentabilidad de los distintos aprovechamientos. Para ésta se fija un coeficiente de 2.40.

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.

Cálculo del aprovechamiento tipo

Superficie sector	Ss	133.781,00 m²
Superficie red primaria adscrita	Srp	8.149,16 m²
Superficie total área de reparto	Sar	141.930,16 m²
Zonificación		Res. Extensiva Aislada Playa
Edificabilidad bruta sector	e	0,25 m²/m²
Coeficiente corrector	C	2,40
Edificabilidad total A.R.		33.445,25 m²
Aprovechamiento objetivo A.R.	Ss × e × C	80.268,60 Uds.
Aprovechamiento tipo A.R.	Atar	0,56555
Aprovechamiento tipo sector	Ats	0,60000
Aprovechamiento subjetivo propietarios		68.093,86 Uds.
Excedente de aprovechamiento		12.174,74 Uds.

Resumen aprovechamientos reconocidos

A) Propietarios sector.			
Aprovechamiento subjetivo	Ss × 90 % Atar	68.093,86 Uds	28.372,44 m²
B) Administración.			
Aprovechamiento	10 % A	8.026,86 Uds.	3.344,52 m²
C) Propietarios red primaria adscrita.			
Aprovechamiento subjetivo	Ss × 90 % (Ats-Atar)	4.147,88 Uds.	1.728,29 m²
Sup. red primaria adscrita	A / 90 % Atar		8.149,16 m²
Parcela red primaria	Parque Fontetes		8.149,16 m²

D) Condiciones de urbanización.

Red viaria: Se clasificarán según el tipo de tráfico a soportar y actividad, determinando la jerarquía, el tipo de sección, la pavimentación y demás elementos de urbanización que serán los normalizados por el Ayuntamiento.

Red de agua potable: Estará compuesta por arterias principales, ramales de distribución y acometidas. Será tipo mallado garantizando el suministro en caso de avería a cualquier punto. El punto o puntos de acometida y enlace con la red existente se realizará bajo informe preceptivo del Ayuntamiento o empresa concesionaria. La dotación de cálculo mínima vendrá determinada en función de las tipologías edificatorias, usos e intensidades de usos del sector.

Red de saneamiento: Será de tipo separativo. Las condiciones de cálculo de dicha infraestructura de saneamiento dependerán de las distintas circunstancias que se den en el lugar, así como de la ubicación del punto de vertido. El punto o puntos de acometida y enlace con la red existente se realizará bajo informe preceptivo del Ayuntamiento o empresa concesionaria.

Red de alumbrado público: Será de tipo subterráneo, que actuará de forma independiente respecto a la red existente, instalando su propio equipo de medida y protección. Las lámparas serán, en general, de tipo VPAP y el resto de la red y elementos de tipo Ayuntamiento. El nivel medio de iluminación será de 25-30 lúmenes/m² para calles de tráfico rodado y de 18-20 lúmenes/m² para calles de tráfico peatonal.

Red de energía eléctrica: Será de tipo subterráneo y cumplirán las determinaciones de la vigente RBT.

Red de telefonía: Será de tipo subterráneo y se firmará un convenio de colaboración con la compañía concesionaria correspondiente para definir su diseño y ejecución.

Red de riego jardinería: Será de tipo subterráneo y sistema de riego centralizado. El punto o puntos de acometida y enlace con la red existente se realizará bajo informe preceptivo del Ayuntamiento o empresa concesionaria.

Red de suministro de gas: Será de tipo subterráneo y se firmará un convenio de colaboración con la compañía concesionaria correspondiente para definir su diseño y ejecución.

Sistema selectivo recogida residuos sólidos: Se establecerá un sistema de recogida de residuos sólidos de tipo selectivo, según las determinaciones y características del sistema utilizado en el resto del casco urbano, se desarrollará bajo informe preceptivo del Ayuntamiento o empresa concesionaria.

Mobiliario urbano: Serán los normalizados por el Ayuntamiento.

E) Condiciones de ordenación.

La ordenación del sector incluirá las Ronda Playa y Camí Marenys en su totalidad.

F) Condiciones objetivas previas para su programación.

La programación de este sector 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.

El desarrollo de este sector queda supeditado a la construcción de las nuevas instalaciones de saneamiento e infraestructuras de evacuación hasta las mismas, salvo que se acredite que las instalaciones existentes tienen capacidad para tratar el incremento de volumen de aguas residuales que supone el desarrollo del mismo.

El sector no contiene la ordenación pormenorizada, por lo que precisa de planeamiento de desarrollo.

Afecciones bienes de dominio público no municipal: Ninguna.

Sin perjuicio de lo anterior y de acuerdo con las recomendaciones del documento general no específico denominado «Estudio de Inundabilidad en el Ambito del PGOU de Tavernes de la Valldigna» se propone las siguientes medidas a desarrollar por el referido estudio de inundabilidad específico:

—Nivel de riesgo:

Nivel 5

—Condiciones de ordenación pormenorizada: Rasantes a cota mínima 2,50 m.

—Obras de defensa recomendadas no exigibles para el nivel 5.

a) Recrecimiento de la rasante de la CV-603 a una cota superior a 2,50 m en el tramo comprendido entre la CN-332 y el ferrocarril, permeabilizando sus terraplenes.

b) Permeabilización de los terraplenes de la vía férrea Valencia-Gandia en el entorno del cruce con el río Vaca.

—Condiciones de forma y disposición de las edificaciones: No se han establecido.

La concesión de licencias de primera ocupación de la edificación no podrá realizarse hasta tanto no esté ejecutada la obra de acondicionamiento de la carretera VV-1068, hasta la carretera nacional, de acuerdo con las previsiones de la Excelentísima Diputación Provincial.

G) Determinaciones con carácter de ordenación estructural.

Tienen el carácter de estructural las determinaciones de zonificación, edificabilidad, aprovechamiento, aprovechamientos tipo y el viario de la vía de Ronda de la playa y el viario Ronda Camí Marenys.

Apartado 15

Ficha sector 15 Avinguda Sud (sin ordenación pormenorizada)

(Area de reparto número 15)

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

El sector de uso Residencial Aislada Playa 2 que conforma el área de reparto 15 se proyecta en el área de la playa como ensanche de la zona sur de la avenida de la playa hasta el Camí Marenys y la carretera de acceso a la playa CV-603. Queda delimitado por elementos integrantes de la red primaria de comunicaciones y por sectores colindantes.

B) Datos generales de ordenación.

Datos sector

Zonificacion/usos globales	Res. Aislada Playa 2
Usos incompatibles	Industrial-Almacenes
Tipología	Bloque exento Bloque adosado Volumen específico Volumen contenedor
Superficie sector	78.734,00 m²
Red primaria adscrita fuera del ámbito	4.796,02 m²
Situación red primaria	Parque Fontetes
Superficie total U.E. + red primaria	83.530,02 m²
Edificabilidad bruta U.E.	0,60 m²/m²
Densidad bruta	50 Viv./ha

C) Determinación y cálculo del aprovechamiento tipo.

Delimitación de 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 el sector 15 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 área de reparto y al sector.

En resumen, las condiciones se concretan para el área de reparto a una edificabilidad bruta del sector de 0,60 m²/m². Como se ha indicado en la norma 44 se fijan unos coeficientes de ponderación correctores de la edificabilidad que compensan las diferencias de rentabilidad de los distintos aprovechamientos. Para ésta se fija un coeficiente de 1.00.

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.

Cálculo del aprovechamiento tipo

Superficie sector	Ss	78.734,00 m²
Superficie red primaria adscrita	Srp	4.796,02 m²
Superficie total área de reparto	Sar	83.530,02 m²
Zonificación		Res. Aislada Playa 2
Edificabilidad bruta sector	e	0,60 m²/m²
Coeficiente corrector	C	1,00
Edificabilidad total A.R.		47.240,40 m²
Aprovechamiento objetivo A.R.	Ss × e × C	47.240,40 Uds.
Aprovechamiento tipo A.R.	Atar	0,56555
Aprovechamiento tipo sector	Ats	0,60000
Aprovechamiento subjetivo propietarios		40.075,21 Uds
Excedente de aprovechamiento		7.165,19 Uds.

Resumen aprovechamientos reconocidos

A) Propietarios sector.			
Aprovechamiento subjetivo	Ss × 90 % Atar	40.075,21 Uds.	40.075,21 m²
B) Administración.			
Aprovechamiento	10 % A	4.724,04 Uds	4.724,04 m²
C) Propietarios red primaria adscrita.			
Aprovechamiento subjetivo	Ss × 90 % (Ats-Atar)	2.441,15 Uds	2.441,15 m²
Sup. red primaria adscrita	A / 90 % Atar		4.796,02 m²
Parcela red primaria	Parque Fontetes		4.796,02 m²

D) Condiciones de urbanización.

Red viaria: Se clasificarán según el tipo de tráfico a soportar y actividad, determinando la jerarquía, el tipo de sección, la pavimentación y demás elementos de urbanización que serán los normalizados por el Ayuntamiento.

Red de agua potable; Estará compuesta por arterias principales, ramales de distribución y acometidas. Será tipo mallado garantizando el suministro en caso de avería a cualquier punto. El punto o puntos de acometida y enlace con la red existente se realizará bajo informe preceptivo del Ayuntamiento o empresa concesionaria. La dotación de cálculo mínima vendrá determinada en función de las tipologías edificatorias, usos, e intensidades de usos del sector.

Red de saneamiento: Será de tipo separativo. Las condiciones de cálculo de dicha infraestructura de saneamiento dependerán de las distintas circunstancias que se den en el lugar, así como de la ubicación del punto de vertido. El punto o puntos de acometida y enlace con la red existente se realizará bajo informe preceptivo del Ayuntamiento o empresa concesionaria.

Red de alumbrado público: Será de tipo subterráneo, que actuará de forma independiente respecto a la red existente, instalando su propio equipo de medida y protección. Las lámparas serán, en general, de tipo VPAP y el resto de la red y elementos de tipo Ayuntamiento. El nivel medio de iluminación será de 25-30 lúmenes/m² para calles de tráfico rodado y de 18-20 lúmenes/m² para calles de tráfico peatonal.

Red de energía eléctrica: Será de tipo subterráneo y cumplirán las determinaciones de la vigente RBT.

Red de telefonía: Será de tipo subterráneo y se firmará un convenio de colaboración con la compañía concesionaria correspondiente para definir su diseño y ejecución.

Red de riego jardinería: Será de tipo subterráneo y sistema de riego centralizado. El punto o puntos de acometida y enlace con la red existente se realizará bajo informe preceptivo del Ayuntamiento o empresa concesionaria.

Red de suministro de gas: Será de tipo subterráneo y se firmará un convenio de colaboración con la compañía concesionaria correspondiente para definir su diseño y ejecución.

Sistema selectivo recogida residuos sólidos: Se establecerá un sistema de recogida de residuos sólidos de tipo selectivo, según las determinaciones y características del sistema utilizado en el resto del casco urbano, se desarrollará bajo informe preceptivo del Ayuntamiento o empresa concesionaria.

Mobiliario urbano: Serán los normalizados por el Ayuntamiento.

E) Condiciones de ordenación.

La ordenación del sector deberá prever un 10 por 100 de su aprovechamiento como mínimo destinado a uso terciario-comercial. El planeamiento de desarrollo establecerá el régimen de dicho uso y su localización.

Igualmente, la ordenación del sector incluirá la Ronda Camí Marenys en su totalidad.

F) Condiciones objetivas previas para su programación.

La programación de este sector no precisa la previa programación o ejecución de otras unidades de ejecución o sectores.

El desarrollo de este sector queda supeditado a la construcción de las nuevas instalaciones de saneamiento e infraestructuras de evacuación hasta las mismas, salvo que se acredite que las instalaciones existentes tienen capacidad para tratar el incremento de volumen de aguas residuales que supone el desarrollo del mismo.

El sector no contiene la ordenación pormenorizada, por lo que precisa de planeamiento de desarrollo.

Afecciones bienes de dominio público no municipal: Deberá cumplir la legislación de carreteras en lo que respecta a la CV-603, cuya titularidad es de la Excelentísima Diputación Provincial de Valencia.

Sin perjuicio de lo anterior y de acuerdo con las recomendaciones del documento general no específico denominado «Estudio de Inundabilidad en el Ambito del PGOU de Tavernes de la Valldigna» se propone las siguientes medidas a desarrollar por el referido estudio de inundabilidad específico:

—Nivel de riesgo:

Nivel 5.

—Condiciones de ordenación pormenorizada: Rasantes a cota mínima 2,50 m.

—Obras de defensa recomendadas no exigibles para el nivel 5:

a) Recrecimiento de la rasante de la CV-603 a una cota superior a 2,50 m en el tramo comprendido entre la CN-332 y el ferrocarril, permeabilizando sus terraplenes.

b) Permeabilización de los terraplenes de la vía férrea Valencia-Gandia en el entorno del cruce con el río Vaca.

—Condiciones de forma y disposición de las edificaciones: No se han establecido.

La concesión de licencias de primera ocupación de la edificación no podrá realizarse hasta tanto no esté ejecutada la obra de acondicionamiento de la carretera VV-1068, hasta la carretera nacional, de acuerdo con las previsiones de la Excelentísima Diputación Provincial.

G) Determinaciones con carácter de ordenación estructural.

Tienen el carácter de estructural las determinaciones de zonificación, edificabilidad, aprovechamiento, aprovechamientos tipo, la carretera CV-603, el viario de la vía de Ronda de la playa y el viario Ronda Camí Marenys.

Apartado 16

Ficha sector 16 Torre de Guaita (sin ordenación pormenorizada)

(Area de reparto número 16)

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

El sector de uso Terciario-Comercial —que conforma el área de reparto 16— se proyecta en el área de la playa como equipamiento terciario comercial a la entrada de la playa hasta el Camí Marenys y la carretera de acceso a la playa CV-603. Queda delimitado por elementos integrantes de la red primaria de comunicaciones y por sectores colindantes.

B) Datos generales de ordenación.

Datos sector

Zonificacion/usos globales.....	Terciario-comercial (mín. 70 %) y res. aislada playa 2 (máx. 30 %)
Usos incompatibles.....	Industrial-Almacenes
Tipología	Bloque exento Bloque adosado Volumen específico Volumen contenedor
Superficie sector.....	76.688,14 m²
Red primaria adscrita fuera del ámbito	4.671,38 m²
Situación red primaria.....	Parque Torre de Guaita
Superficie total U.E. + red primaria	81.359,52 m²
Edificabilidad bruta U.E.	0,60 m²/m²

C) Determinación y cálculo del aprovechamiento tipo.

Delimitación de 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 el sector 16 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 área de reparto y al sector.

En resumen, las condiciones se concretan para el área de reparto a una edificabilidad bruta del sector de 0,60 m²/m². Como se ha indicado en la norma 44 se fijan unos coeficientes de ponderación correctores de la edificabilidad que compensan las diferencias de rentabilidad de los distintos aprovechamientos. Para ésta se fija un coeficiente de 1.00.

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.

Cálculo del aprovechamiento tipo

Superficie sector	Ss	76.688,14 m²
Superficie red primaria adscrita	Srp	4.671,38 m²
Superficie total área de reparto	Sar	81.359,52 m²
Zonificación		Terciario-comercial (mín. 70 %) y res. aislada playa 2 (máx. 30 %)
Edificabilidad bruta sector	e	0,60 m²/m²
Coeficiente corrector	c	1,00

Cálculo del aprovechamiento tipo

Edificabilidad total A.R.		46.012,88 m²
Aprovechamiento objetivo A.R.	Ss × e × C	46.012,88 Uds.
Aprovechamiento tipo A.R.	Atar	0,56555
Aprovechamiento tipo sector	Ats	0,60000
Aprovechamiento subjetivo propietarios		39.033,88 Uds
Excedente de aprovechamiento		6.976,00 Uds

Resumen aprovechamientos reconocidos

A) Propietarios sector.

Aprovechamiento subjetivo	Ss × 90 % Atar	39.033,88 Uds	39.033,88 m²

B) Administración.

Aprovechamiento	10 % A	4.601,29 Uds	4.601,29 m²

C) Propietarios red primaria adscrita.

Aprovechamiento subjetivo	Ss × 90 % (Ats-Atar)	2.377,71 Uds.	2.377,71 m²
Sup. red primaria adscrita	A / 90 % Atar		4.671,38 m²
Parcela red primaria	Parque Torre de Guaita		4.671,38 m²

D) Condiciones de urbanización.

Red viaria: Se clasificarán según el tipo de tráfico a soportar y actividad, determinando la jerarquía, el tipo de sección, la pavimentación y demás elementos de urbanización que serán los normalizados por el Ayuntamiento.

Red de agua potable: Estará compuesta por arterias principales, ramales de distribución y acometidas. Será tipo mallado garantizando el suministro en caso de avería a cualquier punto. El punto o puntos de acometida y enlace con la red existente se realizará bajo informe preceptivo del Ayuntamiento o empresa concesionaria. La dotación de cálculo mínima vendrá determinada en función de las tipologías edificatorias, usos, e intensidades de usos del sector.

Red de saneamiento: Será de tipo separativo. Las condiciones de cálculo de dicha infraestructura de saneamiento dependerán de las distintas circunstancias que se den en el lugar, así como de la ubicación del punto de vertido. El punto o puntos de acometida y enlace con la red existente se realizará bajo informe preceptivo del Ayuntamiento o empresa concesionaria.

Red de alumbrado público: Será de tipo subterráneo, que actuará de forma independiente respecto a la red existente, instalando su propio equipo de medida y protección. Las lámparas serán, en general, de tipo VPAP y el resto de la red y elementos de tipo Ayuntamiento. El nivel medio de iluminación será de 25-30 lúmenes/m² para calles de tráfico rodado y de 18-20 lúmenes/m² para calles de tráfico peatonal.

Red de energía eléctrica: Será de tipo subterráneo y cumplirán las determinaciones de la vigente RBT.

Red de telefonía: Será de tipo subterráneo y se firmará un convenio de colaboración con la compañía concesionaria correspondiente para definir su diseño y ejecución.

Red de riego jardinería: Será de tipo subterráneo y sistema de riego centralizado. El punto o puntos de acometida y enlace con la red existente se realizará bajo informe preceptivo del Ayuntamiento o empresa concesionaria.

Red de suministro de gas: Será de tipo subterráneo y se firmará un convenio de colaboración con la compañía concesionaria correspondiente para definir su diseño y ejecución.

Sistema selectivo recogida residuos sólidos: Se establecerá un sistema de recogida de residuos sólidos de tipo selectivo, según las determinaciones y características del sistema utilizado en el resto del casco urbano, se desarrollará bajo informe preceptivo del Ayuntamiento o empresa concesionaria.

Mobiliario urbano: Serán los normalizados por el Ayuntamiento.

E) Condiciones de ordenación.

La ordenación del sector incluirá la Ronda Playa no incluida en el sector 6 y no incluye la Ronda Camí Marenys y deberá resolver adecuadamente la dotación de aparcamientos.

F) Condiciones objetivas previas para su programación.

La programación de este sector no precisa la previa programación o ejecución de otras unidades de ejecución o sectores.

El desarrollo de este sector (o U.E.) queda supeditado al desmantelamiento de la EDAR de la playa lindante con el mismo y la construcción y puesta en funcionamiento de las nuevas instalaciones de la EDAR junto estación de ferrocarril. El desarrollo de este sector requerirá, con el fin de evitar molestias a la población que se instalará en el mismo, el informe de la División de Recursos Hidráulicos tanto en lo referente a la suficiencia para tratar el incremento de volumen de agua residual, como en lo relativo a la distancia mínima a retranquear la delimitación del suelo urbanizable.

El sector no contiene la ordenación pormenorizada, por lo que precisa de planeamiento de desarrollo.

Afecciones bienes de dominio público no municipal: Deberá cumplir la legislación de carreteras en lo que respecta a la CV-603, cuya titularidad es de la Excelentísima Diputación Provincial de Valencia.

Previamente a su programación el sector deberá ser objeto de un estudio de inundabilidad específico por encontrarse afectado por riesgo de inundación de acuerdo con el Patricova aprobado por acuerdo del Consell de 28 de enero de 2003 y publicado en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» de 30 de enero de 2003.

Sin perjuicio de lo anterior y de acuerdo con las recomendaciones del documento general no específico denominado «Estudio de Inundabilidad en el Ambito del PGOU de Tavernes de la Valldigna», se propone las siguientes medidas a desarrollar por el referido estudio de inundabilidad específico:

—Nivel de riesgo:

Nivel 5 con las obras de defensa que se relacionan.

—Condiciones de ordenación pormenorizada: No se han establecido.

—Obras de defensa:

a) Recrecimiento de la rasante de la CV-603 a una cota superior a 2,50 m en el tramo comprendido entre la CN-332 y el ferrocarril, permeabilizando sus terraplenes.

b) Permeabilización de los terraplenes de la vía férrea Valencia-Gandia en el entorno del cruce con el río Vaca.

—Condiciones de forma y disposición de las edificaciones: No se han establecido.

La concesión de licencias de primera ocupación de la edificación no podrá realizarse hasta tanto no esté ejecutada la obra de acondicionamiento de la carretera VV-1068, hasta la carretera nacional, de acuerdo con las previsiones de la Excelentísima Diputación Provincial.

G) Determinaciones con carácter de ordenación estructural.

Tienen el carácter de estructural las determinaciones de zonificación, edificabilidad, aprovechamiento, aprovechamientos tipo, la carretera CV-603, el viario de la vía de Ronda de la Playa y el viario Ronda Camí Marenys.

Apartado 17

Ficha sector 17 Marenys (sin ordenación pormenorizada)
(Area de reparto número 17)

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

El sector de uso Residencial Aislada Playa 2 —que conforma el área de reparto 17— se proyecta en el área de la playa como ensanche de la zona sur de la playa hasta el Camí Marenys. Queda delimitado por elementos integrantes de la red primaria de comunicaciones y por sectores colindantes.

B) Datos generales de ordenación.

Datos sector

Zonificación/usos globales	Residencial Aislada Playa 2
Usos incompatibles	Industrial-Almacenes
Tipología	Bloque exento Bloque adosado Volumen específico Volumen contenedor
Superficie sector	510.433,52 m²
Red primaria interior (computable como red primaria y no como secundaria)	Parque Marenys: 24.905,00 m²
Red primaria adscrita fuera del ámbito	31.091,77 m²
Situación red primaria	Parque Torre de Guaita: 15.774,51 m² Ronda Camí Marenys 1: 4.147,11 m² Ronda Camí Marenys 2: 6.370,15 m² EDAR junto estación: 4.800,00 m²
Superficie total U.E. + red primaria	541.525,29 m²
Edificabilidad bruta U.E.	0,60 m²/m²
Densidad bruta	50 Viv./ha

C) Determinación y cálculo del aprovechamiento tipo.

Delimitación de 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 el sector 17 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 área de reparto y al sector.

En resumen, las condiciones se concretan para el área de reparto, a una edificabilidad bruta del sector de 0,60 m²/m². Como se ha indicado en la norma 44 se fijan unos coeficientes de ponderación correctores de la edificabilidad que compensan las diferencias de rentabilidad de los distintos aprovechamientos. Para ésta se fija un coeficiente de 1.00.

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.

Cálculo del aprovechamiento tipo

Superficie sector	Ss	510.433,52 m²
Superficie red primaria adscrita	Srp	31.091,77 m²
Superficie total área de reparto	Sar	541.525,29 m²
Zonificación		Res. Aislada Playa 2
Edificabilidad bruta sector	e	0,60 m²/m²
Coeficiente corrector	C	1,00
Edificabilidad total A.R.		306.260,11 m²
Aprovechamiento objetivo A.R.	Ss × e × C	306.260,11 Uds.
Aprovechamiento tipo A.R.	Atar	0,56555
Aprovechamiento tipo sector	Ats	0;60000
Aprovechamiento subjetivo propietarios		259.808,11 Uds
Excedente de aprovechamiento		46.452,00 Uds.

Resumen aprovechamientos reconocidos

A) Propietarios sector (y red primaria interior).

Aprovechamiento subjetivo	Ss × 90 % Atar	259.808,11 Uds	259.808,11 m²

B) Administración.

Aprovechamiento	10 % A	30.626,01 Uds	30.626,01 m²

C) Propietarios red primaria adscrita.

Aprovechamiento subjetivo	Ss × 90 % (Ats-Atar)	15.825,99 Uds	15.825,99 m²
Sup. red primaria adscrita	A / 90 % Atar		31.091,77 m²
Parcela red primaria	Parque Torre Guaita		15.774,51 m²
	Ronda Camí Marenys 1		4.147,11 m²
	Ronda Camí Merenys 2		6.370,15 m²
	EDAR junto estación		4.800,00 m²

D) Condiciones de urbanización.

Red viaria: Se clasificarán según el tipo de tráfico a soportar y actividad, determinando la jerarquía, el tipo de sección, la pavimentación y demás elementos de urbanización que serán los normalizados por el Ayuntamiento.

Red de agua potable: Estará compuesta por arterias principales, ramales de distribución y acometidas. Será tipo mallado garantizando el suministro en caso de avería a cualquier punto. El punto o puntos de acometida y enlace con la red existente se realizará bajo informe preceptivo del Ayuntamiento o empresa concesionaria. La dotación de cálculo mínima vendrá determinada en función de las tipologías edificatorias, usos, e intensidades de usos del sector.

Red de saneamiento: Será de tipo separativo. Las condiciones de cálculo de dicha infraestructura de saneamiento dependerán de las distintas circunstancias que se den en el lugar, así como de la ubicación del punto de vertido. El punto o puntos de acometida y enlace con la red existente se realizará bajo informe preceptivo del Ayuntamiento o empresa concesionaria.

Red de alumbrado público: Será de tipo subterráneo, que actuará de forma independiente respecto a la red existente, instalando su propio equipo de medida y protección. Las lámparas serán, en general, de tipo VPAP y el resto de la red y elementos de tipo Ayuntamiento. El nivel medio de iluminación será de 25-30 lúmenes/m² para calles de tráfico rodado y de 18-20 lúmenes/m² para calles de tráfico peatonal.

Red de energía eléctrica: Será de tipo subterráneo y cumplirán las determinaciones de la vigente RBT.

Red de telefonía: Será de tipo subterráneo y se firmará un convenio de colaboración con la compañía concesionaria correspondiente para definir su diseño y ejecución.

Red de riego jardinería: Será de tipo subterráneo y sistema de riego centralizado. El punto o puntos de acometida y enlace con la red existente se realizará bajo informe preceptivo del Ayuntamiento o empresa concesionaria.

Red de suministro de gas: Será de tipo subterráneo y se firmará un convenio de colaboración con la compañía concesionaria correspondiente para definir su diseño y ejecución.

Sistema selectivo recogida residuos sólidos: Se establecerá un sistema de recogida de residuos sólidos de tipo selectivo, según las determinaciones y características del sistema utilizado en el resto del casco urbano, se desarrollará bajo informe preceptivo del Ayuntamiento o empresa concesionaria.

Mobiliario urbano: Serán los normalizados por el Ayuntamiento.

E) Condiciones de ordenación.

La ordenación del sector deberá prever un 10 por 100 de su aprovechamiento como mínimo destinado a usos exclusivos hoteleros. El planeamiento de desarrollo establecerá el régimen de dicho uso hotelero y su localización.

Igualmente, la ordenación del sector incluirá la Ronda Camí Marenys en su totalidad y deberá prever accesos perpendiculares al mar y a dicha Ronda con una anchura mínima de 50 m y a unas distancias máximas entre los ejes de las mismas de 200 m.

F) Condiciones objetivas previas para su programación.

La programación de este sector no precisa la previa programación o ejecución de otras unidades de ejecución o sectores.

El desarrollo de este sector (o U.E.) queda supeditado al desmantelamiento de la EDAR de la playa lindante con el mismo y la construcción y puesta en

funcionamiento de las nuevas instalaciones de la EDAR junto estación de ferrocarril. El desarrollo de este sector requerirá, con el fin de evitar molestias a la población que se instalará en el mismo, el informe de la División de Recursos Hidráulicos tanto en lo referente a la suficiencia para tratar el incremento de volumen de agua residual, como en lo relativo a la distancia mínima a retranquear la delimitación del suelo urbanizable.

El sector no contiene la ordenación pormenorizada, por lo que precisa de planeamiento de desarrollo.

Afecciones bienes de dominio público no municipal: Ninguna.

Previamente a su programación el sector deberá ser objeto de un estudio de inundabilidad específico por encontrarse afectado por riesgo de inundación de acuerdo con el Patricova aprobado por acuerdo del Consell de 28 de enero de 2003 y publicado en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» de 30 de enero de 2003.

Sin perjuicio de lo anterior y de acuerdo con las recomendaciones del documento general no específico denominado «Estudio de Inundabilidad en el Ambito del PGOU de Tavernes de la Valldigna» se propone las siguientes medidas a desarrollar por el referido estudio de inundabilidad específico:

—Nivel de riesgo:

Nivel 5 con las obras de defensa que se relacionan.

—Condiciones de ordenación pormenorizada: No se han establecido.

—Obras de defensa:

a) Recrecimiento de la rasante de la CV-603 a una cota superior a 2,50 m en el tramo comprendido entre la CN-332 y el ferrocarril, permeabilizando sus terraplenes.

b) Permeabilización de los terraplenes de la vía férrea Valencia-Gandia en el entorno del cruce con el río Vaca.

—Condiciones de forma y disposición de las edificaciones: No se han establecido.

La concesión de licencias de primera ocupación de la edificación no podrá realizarse hasta tanto no esté ejecutada la obra de acondicionamiento de la carretera VV-1068, hasta la carretera nacional, de acuerdo con las previsiones de la Excelentísima Diputación Provincial.

G) Determinaciones con carácter de ordenación estructural.

Tienen el carácter de estructural las determinaciones de zonificación, edificabilidad, aprovechamiento, aprovechamientos tipo y el viario Ronda Camí Marenys.

Norma 46. Zona Industrial El Plá 2.

Apartado 1. Ambito.

La zona industrial denominada El Plá 2, está constituida por el área expresamente grafiada con esta identificación en los planos de calificación de suelo del plan.

Apartado 2. Configuración de la zona.

La zona industrial denominada El Plá 2, se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque exento y el uso global industrial.

Apartado 3. Usos pormenorizados.

Son de aplicación las definiciones de usos de la norma 13 y los límites de funcionamiento de las actividades de la norma 14.

Los usos pormenorizados son los que se enumeran a continuación:

a) Uso dominante:

• Industrial, en su modalidad de industria ligera.

b) Usos compatibles:

• Industrial, en sus modalidades de artesanal y almacén.
• Terciario, en sus modalidades de oficinas y recreativo.
• Dotacional.

c) Usos incompatibles:

• Residencial, en todas sus modalidades.
• Terciario, en el resto de modalidades.
• Industrial, en el resto de 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.
• El nivel de las aceras se obtiene sumando 12 cm a las anteriores.

b) Relativos a la parcela:

Parcela mínima edificable, queda definida por las condiciones siguientes:

• Superficie mínima: 400 m².
• Frente mínimo de parcela: 12 m.
• Círculo inscrito mínimo: 12 m.
• Angulos medianeros: comprendidos entre 60º y 120º sexagesimales.

Quedan excluidas del cumplimiento de estas condiciones, aquellas parcelas que, aun incumpliéndolas, linden con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del plan.

c) Relativos a la posición:

Distancia mínima al linde frontal:

• Tres metros (3 m).

Distancia mínima al resto de lindes:

• Las edificaciones podrán adosarse a dichos lindes.

Separación mínima entre edificaciones:

• No se establece.

d) Relativos a la intensidad:

Coeficiente de ocupación:

• El porcentaje de ocupación máximo de parcela queda establecido en un 70 por 100 de su superficie.
• El 30 por 100 restante, se considerará como espacio libre de utilización privada.

Coeficiente de edificabilidad neta:

• El coeficiente de edificabilidad neta queda establecida en 0.66 m² techo/m² suelo.
• En el cómputo de dicha edificabilidad se incluye la superficie en planta ocupada por toda la construcción de uso y tipología nave industrial, independientemente de las entreplantas destinadas al referido uso industrial que se construyan. Las construcciones destinadas a uso de oficinas, sí computan a efectos de edificabilidad aunque se encuentren situadas dentro de la envolvente volumétrica de la nave.

e) Relativos al volumen y forma:

Altura reguladora:

• La altura reguladora será de seis metros (6 m).

Altura total:

• La altura total será de nueve metros (9 m).

Número máximo de plantas:

• Será de dos (baja más una planta alta).

Número mínimo de plantas:

• No se establece número mínimo de plantas permitido.

Aticos:

• No se permiten.

Aprovechamiento bajo cubierta:

• No se permite.

Entreplantas:

• Se permiten los altillos con una ocupación máxima del 50 por 100 de la superficie en planta de la nave, y con el resto de las condiciones establecidas en las presentes normas.

Sótanos y semisótanos:

• No se permiten.

Cuerpos volados:

• No se permiten.

Altura de planta:

• No se establece.

Altura libre de planta:

• No se establece.

Apartado 5. Otras condiciones.

Zonas ajardinadas:

• Se reservará un espacio libre de edificación destinado a uso jardín, de una superficie mínima equivalente al 10 por 100 de la superficie total de la parcela.

Dotación de aparcamientos:

• Se exige una plaza de aparcamiento por cada 150 m² construidos.
• Dichas plazas deberán emplazarse en el 20 por 100 de superficie de parcela libre de edificación restante, que asimismo deberá ser suficiente para garantizar la carga, descarga y maniobra de vehículos en el interior de la parcela.

Edificaciones auxiliares:

• Se permite la construcción de edificios o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales con destino a portería, depósito de herramientas de jardinería, aljibes, garitas de control y otras instalaciones o construcciones similares. Estas edificaciones auxiliares nunca podrán constituir establecimiento independiente. La edificación auxiliar cumplirá las siguientes condiciones:
• Se separarán de los lindes frontales un mínimo de 2 m.
• Sólo se permiten cubriciones ligeras de plazas de aparcamiento, debiendo quedar separadas de lindes frontales y del resto de lindes un mínimo de 0,50 m.
• Estas construcciones deberán guardar al máximo las condiciones estéticas adecuadas al edificio principal y tendrán una altura máxima de 2,40 m.

Elementos complementarios de las edificaciones:

• No se permiten.

Condiciones estéticas:

• La composición de los edificios es libre. Los bloques administrativos se situarán en los accesos principales.

• Se procurará utilizar materiales nobles y forma y colorido adecuado al carácter de la zona.
• Los elementos técnicos de las instalaciones deberán quedar integrados en la envolvente volumétrica del edificio de tal forma que se minimice su impacto visual exterior.
• Los rótulos de identificación se colocarán sobre los paramentos exteriores de la propia edificación, prohibiéndose la pintura directa sobre los mismos, debiendo ejecutarse con materiales inalterables a los agentes atmosféricos.
• Quedan prohibidos los anuncios publicitarios sobre las cubiertas de los edificios.
• Los trazados de las infraestructuras de abastecimiento de agua, suministro de energía, información, telecomunicaciones y otras análogas, se ejecutarán mediante tendido subterráneo, prohibiéndose expresamente los tendidos aéreos.
• Se extremará al máximo el cuidado de las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público que requiere esta zona industrial, tanto en las superficies edificadas como en las no edificadas, pudiendo el Ayuntamiento exigir de los propietarios su observancia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 86 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Cerramiento de parcela:

Deberán disponerse siguiendo los lindes de parcela y tendrá las siguientes limitaciones:

• En lindes frontales, la altura máxima del vallado será de 3 m medidos desde la rasante oficial, teniendo el cuerpo de obra opaco una altura mínima de 1 m y máxima de 1,50 m, a partir del cual se podrá complementar con cerramiento calado o vegetal hasta alcanzar junto con el basamento macizo una altura máxima de 3 m.
• En lindes laterales tendrá una altura máxima de 3 m.
• Todos los elementos opacos de obra, auxiliares de los usos del espacio libre de edificación, incluidos frontones, se situarán por debajo de un plano inclinado 45º y apoyado en una línea ideal situada en la vertical del linde de propiedad a 3 m de altura.
• Las puertas de acceso a la parcela serán diáfanas, con un mínimo de 2 m de altura.

Apartado 6. Condiciones de gestión.

A efectos de su gestión el plan delimita dos unidades de ejecución, proyectadas como ensanche de la población por el oeste, como ampliación de la zona industrial existente de El Plá, a gestionar por actuaciones integradas, cuya ficha de ordenación está incluida en el apartado 4 de la norma 45 de las presentes normas urbanísticas.

Norma 47. Zona industrial El Cambro.

Apartado 1. Ambito.

La zona industrial denominada El Cambro, está constituida por el área expresamente grafiada con esta identificación en los planos de calificación de suelo del plan.

Apartado 2. Configuración de la zona.

La zona industrial denominada El Cambro, se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque exento y el uso global industrial.

Apartado 3. Usos pormenorizados.

Son de aplicación las definiciones de usos de la norma 13 y los límites de funcionamiento de las actividades de la norma 14.

Los usos pormenorizados son los que se enumeran a continuación:

a) Uso dominante:

• Industrial, en su modalidad de industria ligera.

b) Usos compatibles:

• Industrial, en sus modalidades de artesanal y almacén.
• Terciario, en sus modalidades de oficinas y recreativo.
• Dotacional.

c) Usos incompatibles:

• Residencial, en todas sus modalidades.
• Terciario, en el resto de modalidades.
• Industrial, en el resto de 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.
• El nivel de las aceras se obtiene sumando 12 cm a las anteriores.

b) Relativos a la parcela:

Parcela mínima edificable, queda definida por las condiciones siguientes:

• Superficie mínima: 400 m².
• Frente mínimo de parcela: 12 m.
• Círculo inscrito mínimo: 12 m.
• Angulos medianeros: Comprendidos entre 60º y 120º sexagesimales.

Quedan excluidas del cumplimiento de estas condiciones, aquellas parcelas que aún incumpliéndolas, linden con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del plan.

c) Relativos a la posición:

Distancia mínima al linde frontal:

• Tres metros (3 m).

Distancia mínima al resto de lindes:

• Las edificaciones podrán adosarse a dichos lindes.

Separación mínima entre edificaciones:

• No se establece.

d) Relativos a la intensidad:

Coeficiente de ocupación:

• El porcentaje de ocupación máximo de parcela queda establecido en un 70 por 100 de su superficie.
• El 30 por 100 restante, se considerará como espacio libre de utilización privada.

Coeficiente de edificabilidad neta:

• El coeficiente de edificabilidad neta queda establecida en 0,66 m² techo/m² suelo.
• En el cómputo de dicha edificabilidad se incluye la superficie en planta ocupada por toda la construcción de uso y tipología nave industrial, independientemente de las entreplantas destinadas al referido uso industrial que se construyan. Las construcciones destinadas a uso de oficinas sí computan a efectos de edificabilidad aunque se encuentren situadas dentro de la envolvente volumétrica de la nave.

e) Relativos al volumen y forma:

Altura reguladora:

• La altura reguladora será de seis metros (6 m).

Altura total:

• La altura total será de nueve metros (9 m).

Número máximo de plantas:

• Será de dos (baja más una planta alta).

Número mínimo de plantas:

• No se establece número mínimo de plantas permitido.

Aticos:

• No se permiten.

Aprovechamiento bajo cubierta:

• No se permite.

Entreplantas:

• Se permiten los altillos con una ocupación máxima del 50 por 100 de la superficie en planta de la nave, y con el resto de las condiciones establecidas en las presentes normas.

Sótanos y semisótanos:

• No se permiten.

Cuerpos volados:

• No se permiten.

Altura de planta:

• No se establece.

Altura libre de planta:

• No se establece.

Apartado 5. Otras condiciones.

Zonas ajardinadas:

• Se reservará un espacio libre de edificación destinado a uso jardín, de una superficie mínima equivalente al 10 por 100 de la superficie total de la parcela.

Dotación de aparcamientos:

• Se exige una plaza de aparcamiento por cada 150 m² construidos.
• Dichas plazas deberán emplazarse en el 20 por 100 de superficie de parcela libre de edificación restante, que asimismo deberá ser suficiente para garantizar la carga, descarga y maniobra de vehículos en el interior de la parcela.

Edificaciones auxiliares:

• Se permite la construcción de edificios o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a portería, depósito de herramientas de jardinería, aljibes, garitas de control y otras instalaciones o construcciones similares. Estas edificaciones auxiliares nunca podrán constituir establecimiento independiente. La edificación auxiliar cumplirá las siguientes condiciones:
• Se separarán de los lindes frontales un mínimo de 2 m.
• Sólo se permiten cubriciones ligeras de plazas de aparcamiento, debiendo quedar separadas de lindes frontales y del resto de lindes un mínimo de 0,50 m.
• Estas construcciones deberán guardar al máximo las condiciones estéticas adecuadas al edificio principal y tendrán una altura máxima de 2,40 m.

Elementos complementarios de las edificaciones:

• No se permiten.

Condiciones estéticas:

• La composición de los edificios es libre. Los bloques administrativos se situarán en los accesos principales.
• Se procurará utilizar materiales nobles y forma y colorido adecuado al carácter de la zona.
• Los elementos técnicos de las instalaciones deberán quedar integrados en la envolvente volumétrica del edificio de tal forma que se minimice su impacto visual exterior.
• Los rótulos de identificación se colocarán sobre los paramentos exteriores de la propia edificación, prohibiéndose la pintura directa sobre los mismos, debiendo ejecutarse con materiales inalterables a los agentes atmosféricos.
• Quedan prohibidos los anuncios publicitarios sobre las cubiertas de los edificios.
• Los trazados de las infraestructuras de abastecimiento de agua, suministro de energía, información, telecomunicaciones y otras análogas, se ejecutarán mediante tendido subterráneo, prohibiéndose expresamente los tendidos aéreos.
• Se extremará al máximo el cuidado de las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público que requiere esta zona industrial, tanto en las superficies edificadas como en las no edificadas, pudiendo el Ayuntamiento exigir de los propietarios su observancia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 86 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Cerramiento de parcela:

Deberán disponerse siguiendo los lindes de parcela y tendrá las siguientes limitaciones:

• En lindes frontales, la altura máxima del vallado será de 3 m medidos desde la rasante oficial, teniendo el cuerpo de obra opaco una altura mínima de 1 m y máxima de 1,50 m, a partir del cual se podrá complementar con cerramiento calado o vegetal hasta alcanzar junto con el basamento macizo una altura máxima de 3 m.
• En lindes laterales tendrá una altura máxima de 3 m.
• Todos los elementos opacos de obra, auxiliares de los usos del espacio libre de edificación, incluidos frontones, se situarán por debajo de un plano inclinado 45º y apoyado en una línea ideal situada en la vertical del linde de propiedad a 3 m de altura.
• Las puertas de acceso a la parcela serán diáfanas, con un mínimo de 2 m de altura.

Apartado 6. Condiciones de gestión.

A efectos de su gestión el plan delimita una unidad de ejecución, proyectada como ensanche de la población por el oeste, al objeto de ampliar la zona industrial existente, a gestionar por actuación integrada, cuya ficha de ordenación está incluida en el apartado 3 de la norma 45 de las presentes normas urbanísticas.

Norma 48. Zona residencial edificación abierta El Cambro.

Apartado 1. Ambito.

La zona residencial denominada edificación abierta El Cambro, está constituida por el área expresamente grafiada con esta identificación en los planos de calificación de suelo del plan.

Apartado 2. Configuración de la zona.

La zona residencial denominada edificación abierta El Cambro, 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.

Son de aplicación las definiciones de usos de la norma 13 y los límites de funcionamiento de las actividades de la norma 14.

Los usos pormenorizados son los que se enumeran a continuación:

a) Uso dominante:

• Residencial, en su modalidad unitario.

b) Usos compatibles:

• Residencial, en su modalidad múltiple.
• Dotacional.
• Terciario, sólo en planta baja, en sus modalidades de: comercial; oficinas; y establecimientos sanitarios destinados exclusivamente a consultorios médicos, clínicas veterinarias y similares.
• Industrial, en su modalidad de artesanal, sólo en planta baja.

c) Usos incompatibles:

• Terciario, en el resto de modalidades.
• Industrial, en el resto de modalidades.

d) Las plantas de piso solo podrán destinarse a uso residencial.

e) Las plantas sótanos y semisótanos sólo podrán destinarse al uso de aparcamiento.

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.
• El nivel de las aceras se obtiene sumando 12 cm a las anteriores.

b) Relativos a la parcela:

Parcela mínima edificable, queda definida por las condiciones siguientes:

• Superficie mínima: 200 m².
• Frente mínimo de parcela: 6 m.
• Círculo inscrito mínimo: 6 m.
• Angulos medianeros: Comprendidos entre 60º y 120º sexagesimales.

Quedan excluidas del cumplimiento de estas condiciones, aquellas parcelas que aún incumpliéndolas, linden con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del plan.

c) Relativos a la posición:

Distancia mínima al linde frontal:

• Recayente a vía pública u otros espacios públicos: 3 m.

Distancia mínima al resto de lindes:

• Las edificaciones se separarán de estos lindes 1/3 de la altura reguladora de las mismas, con un mínimo de 2 m.

d) Relativos a la intensidad:

Coeficiente de ocupación:

• El porcentaje de ocupación máximo de parcela queda definido por las separaciones mínimas a lindes de parcela.

Coeficiente de edificabilidad neta:

• El coeficiente de edificabilidad neta queda establecido en 0,8630 m² techo/m² suelo.

e) Relativos al volumen y forma:

Altura reguladora:

• La altura reguladora vendrá determinada por el número máximo de plantas permitido, a tenor de lo señalado en la documentación gráfica del Plan, correspondiéndole en cada caso la siguiente:

Núm. plantas	Altura
Una	3,50 m
Dos.....	6,50 m
Tres	9,50 m

Altura total:

• Vendrá determinada por lo dispuesto en el apartado 16 de la norma 8.

Número máximo de plantas:

• Será de tres (baja más dos plantas altas).

Número mínimo de plantas:

• Se permite una tolerancia en altura de dos plantas de menos respecto al número máximo de plantas permitido.

Aticos:

• No se permiten.

Aprovechamiento bajo cubierta:

• Se permite con las condiciones establecidas en las presentes normas.

Entreplantas:

• No se permiten.

Sótanos y semisótanos:

• Se permiten con las condiciones establecidas en las presentes normas.

Cuerpos volados:

• Se permiten con las condiciones establecidas en las presentes normas.

Altura de planta:

• La altura máxima de la planta baja será de 3,50 m, medida con los criterios de medición de la altura recogidos en las presentes normas.

Altura libre de planta:

• La altura libre mínima del resto de plantas del edificio será de 2,50 m medida con los criterios de medición de la altura recogidos en las presentes normas.

Apartado 5. Otras condiciones.

Dotación de aparcamientos:

• Se exige una plaza de aparcamiento por vivienda y una plaza por cada 150 m² construidos de edificación no residencial o fracción superior a 100 m².

Apartado 6. Condiciones de gestión.

A efectos de su gestión el plan delimita una unidad de ejecución, proyectada como ensanche de la población por el oeste, a gestionar por actuación integrada, cuya ficha de ordenación está incluida en el apartado 3 de la norma 45 de las presentes normas urbanísticas.

Norma 49. Zona residencial Les Creus.

Apartado 1. Ambito.

La zona residencial denominada Les Creus está constituida por el área expresamente grafiada con esta identificación en los planos de calificación de suelo del plan.

Apartado 2. Configuración de la zona.

La zona residencial denominada Les Creus 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. Ordenación pormenorizada.

a) A las manzanas colindantes a la zona residencial denominada «Núcleo Histórico Población» les serán de aplicación los usos pormenorizados, parámetros urbanísticos y otras condiciones establecidos para dicha zona en los apartados 3, 4 y 5 de la norma 18 de las presentes normas urbanísticas.

b) A las manzanas colindantes a la zona residencial denominada «Ampliación de casco población» les serán de aplicación los usos pormenorizados, parámetros urbanísticos y otras condiciones establecidos para dicha zona en los apartados 3, 4 y 5 de la norma 18 de las presentes normas urbanísticas.

Apartado 4. Condiciones de gestión.

A efectos de su gestión el plan delimita una unidad de ejecución, proyectada como remate de la población por el norte, a gestionar por actuación integrada, cuya ficha de ordenación está incluida en el apartado 6 de la norma 45 de las presentes normas urbanísticas.

Norma 50. Zona residencial edificación abierta «Entrada Playa».

Apartado 1. Ambito.

La zona residencial denominada edificación abierta «Entrada Playa» está constituida por el área expresamente grafiada con esta identificación en los planos de calificación del suelo del plan (manzanas números 3 a 29, ambas inclusive).

Apartado 2. Configuración de la zona.

La zona residencial denominada edificación abierta entrada playa 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.

Son de aplicación las definiciones de usos de la norma 13 y los límites de funcionamiento de las actividades de la norma 14.

Los usos pormenorizados son los que se enumeran a continuación:

a) Uso dominante:

• Residencial, en su modalidad múltiple.

b) Usos compatibles:

• Residencial, en su modalidad unitario.
• Terciario, en todas sus modalidades, excepto pubs.
• Dotacional.

c) Usos incompatibles:

• Terciario, en su modalidad de pubs.
• Industrial, en todas sus modalidades.

d) Las plantas sótanos y semisótanos sólo podrán destinarse al uso de aparcamiento.

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.
• El nivel de las aceras se obtiene sumando 12 cm a las anteriores.

b) Relativos a la parcela:

Parcela mínima edificable, queda definida por las condiciones siguientes:

• Superficie mínima: 600 m².
• Frente mínimo de parcela: 14 m.
• Círculo inscrito mínimo: 14 m.
• Angulos medianeros: Comprendidogesimales.

Quedan excluidas del cumplimiento de estas condiciones, aquellas parcelas que, aun incumpliéndolas, linden con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del plan.

c) Relativos a la posición:

Distancia mínima al linde frontal:

• Recayente a vía pública u otros espacios públicos: 3 m.

Distancia mínima al resto de lindes:

• Las edificaciones se separarán de estos lindes 1/3 de la altura de reguladora de las mismas, con un mínimo de 2 m.

d) Relativos a la intensidad:

Coeficiente de ocupación:

• El porcentaje de ocupación máximo de parcela queda definido por las separaciones mínimas a lindes de parcela.

Coeficiente de edificabilidad neta:

• Queda establecido en 1,10 m² techo/m² suelo.

e) Relativos al volumen y forma:

Altura reguladora:

• La altura reguladora, en función del número de plantas permitidas según planos, vendrá determinada por aplicación de la siguiente fórmula: $H = 3{,}50 + 3 \times (n - 1)$ donde H es altura en metros, y n es el número de plantas.

Altura total:

• Vendrá determinada por lo dispuesto en el apartado 16 de la norma 8.

Número máximo de plantas:

• Queda establecido en doce (baja más once plantas altas).

Número mínimo de plantas:

• Se permite una tolerancia en altura de dos plantas de menos respecto al número máximo de plantas permitido.

Aticos:

• No se permiten.

Aprovechamiento bajo cubierta:

• No se permite.

Entreplantas:

• No se permiten.

Sótanos y semisótanos:

• Se permiten con las condiciones establecidas en las presentes normas.

Cuerpos volados:

• Se permiten en los lindes frontales, no pudiendo sobrepasar en ningún caso la alineación oficial.

Altura de planta:

• La altura máxima de la planta baja será de 4 m, medida con los criterios de medición de la altura recogidos en las presentes normas.

Altura libre de planta:

• La altura libre mínima del resto de plantas del edificio será de 2,50 m, medida con los criterios de medición de la altura recogidos en las presentes normas.

Apartado 5. Otras condiciones.

Retranqueos del plano de fachada:

• Se permiten retranqueos parciales de la fachada, siempre que la distancia entre el paramento de fachada y el del cierre retranqueado, en su punto más profundo, sea menor a la longitud de fachada retranqueada y a la altura entre suelo y techo, en el caso de ser cubiertos.

Dotación de aparcamientos:

• Se exige una plaza de aparcamiento por cada vivienda o 100 m² construidos de edificación no residencial o fracción superior a 50 m².

Elementos autorizados por encima de la altura reguladora:

• Los regulados en el apartado 16 de la norma 8, excepto los cuartos trasteros, que se prohíben expresamente.

Apartado 6. Condiciones de gestión.

A efectos de su gestión el plan delimita una unidad de ejecución, proyectada como ensanche de la población por el oeste, como ampliación de la zonas existentes en el acceso, a gestionar por actuación integrada, cuya ficha de ordenación está incluida en el apartado 5 de la norma 45 de las presentes normas urbanísticas.

Norma 51. 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 grafían 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.

Norma 52. Red primaria. Vías públicas.

1. Se define como la red básica de comunicaciones con los espacios adscritos.

2. Comprende:

2.1. Red viaria estatal formada por la autopista A-7 y las carreteras CN-332 y su variante.

2.2. Red Básica de la Comunidad Valenciana: Carretera de Tavernes a Llíria CV-50 y la propuesta de la autovía L'Alcúdia-Tavernes, prevista reserva.

2.3. Red local de la Comunidad Valenciana:

Carreteras CV-603 (acceso a la playa de Tavernes), CV-605 (de Cullera a Gandia).

2.4. Vías pecuarias:

• Colada de Benifairó al Portitxol.
• Colada del Portitxol a Favareta.
• Colada del Portitxol a la Venta del Coet (coincide en su trazado con la CV-603).
• Colada de Cullera a Xeraco (coincide en su trazado con la CV-605).

2.5. Caminos rurales:

De 1.ª categoría:

• El Camí del Marenys.
• El Camí de la Ratlla.
• El Camí de l'Arena.
• El Camí de la Séquia de la Bova.

• El Camí del Portitxol y del Vapor.
• El Camí del Massalari y del Plá dels Germanells.
• El Camí de l'Ombria Alta y Baixa.
• El Camí del Cambro.
• El Camí Vell de Gandia.
• El Camí del Plá.
• El Camí del Pas de la Galera.
• El Camí Fondo.

De 2.ª categoría:

• Resto de caminos del término municipal.

2.6. Rondas principales de acceso y comunicación de núcleos y viario exterior integrante de la red estructural:

• Ronda Sur Población.
• Ronda Playa.
• Ronda Camí Marenys de la Playa.

2.7. 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 viaria.

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 la actual autopista A-7 se fija en la línea límite de edificación a 50 m desde la arista exterior de la calzada, de acuerdo con la Ley de Carreteras 25/1988, de 29 de julio.

La protección de la actual CN-332 se fija en la línea límite de edificación a 25 m desde la arista exterior de la calzada, de acuerdo con la Ley de Carreteras 25/1988, de 29 de julio.

La protección de la carretera CV-50 de Tavernes a Llíria, integrante de la Red Básica de la C.V. coincide con la zona de protección de 25 m desde la arista exterior de la calzada, de acuerdo con la Ley 6/1991, de Carreteras de la C.V.

La protección de las carreteras CV-603 (acceso a la playa de Tavernes), CV-605 (de Cullera a Gandia), integrantes de la Red Local de la C.V., coincide con la zona de protección de 18 m desde la arista exterior de la calzada, de acuerdo con la Ley 6/1991, de Carreteras de la C.V.

Por último la protección de la variante de la CN-332 se establece en una franja de 200 m, acorde con la ley estatal, e incluye la zona de dominio consistente en dos franjas de 3 m a cada lado, desde la arista exterior de la explanación, la zona de servidumbre consistente en dos franjas de 8 m, desde la arista referida, la zona de afección consistente en dos franjas de 50 m, desde la arista referida y la línea límite de edificación consistente en dos franjas de 100 m, desde la arista exterior de la calzada.

4. Los caminos de categoría 1 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 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 m de ancho total.

5. Los caminos de categoría 2 se definen con un ancho de calzada de 3 metros y unas separaciones mínimas de los cerramientos de propiedad al eje del camino de 2,50 m y unas separaciones mínimas de la edificación al eje del camino de 6 metros, contados siempre desde el eje del camino. Se les asigna una franja de protección de 12 m de ancho total.

6. La ordenación de las vías pecuarias se regirá por la Ley de Vías Pecuarias 3/95, de 23 de marzo.

7. Las rondas urbanas se proyectan con las siguientes secciones:

• Ronda Sur Población. Sección mínima de 27 m. Desde la alineación norte de la población a base de acera de 4,80 m, aparcamiento en cordón de 2,20 m, dos calzadas de 3,50, mediana de 1 m, dos calzadas de 3,50 m y resto de 5 m como zona de protección de cauces.
• Ronda Playa. Sección de 18 m. De este hacia el oeste, compuesta por: acera de 3 m, aparcamiento en batería de 5 m, dos calzadas de 3,50 m y acera de 3 m.
• Ronda Camí Marenys de la Playa. Sección de 25 m. De este hacia el oeste, compuesta por: acera de 7 m, aparcamiento en batería de 5 m, dos calzadas de 5 m cada una de ellas y acera con carril bici de 3 m.

Norma 53. Parques públicos.

1. Comprende los espacios destinados a espacios libres para descanso y esparcimiento de la población.

2. Incluye los espacios:

• Parque Cambro, situado al norte de la población.
• Parque Fontetes, situado al este de la población.
• Parque Torre de Guaita, situado en el centro de la playa.
• Parque Calvari, situado al norte de la población.
• Parque Calle Castellets, situado al norte de dicha calle.
• Parque Marenys, situado en primera línea frente al mar en el sector Marenys.
• Parque Lago Playa, situado entre los sectores Goleta y La Sardina.
• Parque procedente eliminación EDAR población.
• Parque procedente eliminación EDAR playa.

2. En el subsuelo de los espacios regulados en la presente norma se podrán ubicar aparcamientos subterráneos que se ejecutarán y, en su caso, explotarán de acuerdo con la normativa general de régimen local y contratos de las administraciones públicas aplicables a cada caso, así como las infraestructuras necesarias para preservar los intereses generales locales, siempre que no se disminuya ni altere en su uso el destino de los espacios públicos bajo los que se ubiquen. En estos casos se producirá la segregación del subsuelo respecto de la superficie bajo la que se ubica físicamente, inscribiéndos dicho subsuelo en el inventario municipal como un bien independiente.

3. 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 m²/m².

Norma 54. Equipamientos comunitarios.

1. Comprende los terrenos destinados a red de equipamientos comunitarios, integrada por:

Educativo y cultural.

• Con inclusión de los institutos de secundaria, el Centro Musical y Casa de la Música y la Casa de Cultura.

Deportivo-Recreativo.

• 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. Igualmente se incluye, aun considerado de dominio privado adscrito a un uso dotacional público, el Club de Tenis.

Asistencial

• Con inclusión del Centre de Salut y ambulatorio playa.

Religioso

• Con inclusión de las iglesias de la población y playa.

Infraestructura-servicio urbano.

• Con inclusión del Mercado Municipal, cementerio, el cual se deja previsto en la misma situación que tiene actualmente con su zona de ampliación clasificada como red primaria, y el Ecoparque.

Administrativo-institucional.

• Con inclusión del edificio del Ayuntamiento.
• Recinto municipal de la playa.

2. Las condiciones de edificación y ordenación serán las propias de los fines a que se destinan.

Norma 55. Infraestructuras generales.

1. Comprende:

• Conducciones de agua potable desde los pozos de captaciones de agua potable hasta los depósitos de regulación y desde éstos hasta la red de la población.
• Depósitos de agua potable situados en la población y en la playa.
• Red general de saneamiento. En especial la interconexión de las estaciones depuradoras de aguas residuales de la población y playa Bassa.
• Estaciones depuradoras actuales en la población y en la playa Goleta-Sardina y Bassa hasta su desmantelamiento.
• Estación depuradora junto estación.
• Líneas eléctricas alta, media y baja tensión.
• Vertedero de RSU e inertes.

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.

3. Líneas eléctricas. Además de lo indicado en el Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión sobre servidumbres de paso (Decreto 3.151/1968, de 28 de noviembre de 1968), por cuanto se refiere a las líneas eléctricas, tanto de suministro como de transporte, cabe exigir las siguientes distancias de protección, respecto a los cascos urbanos, núcleos de población y suelos clasificados como urbanizables de cualquier uso:

Alta tensión: No se podrán situar, en ninguno de los puntos de su trazado, a una distancia menor de 500 metros.

Media tensión: No se podrán situar, en ninguno de los puntos de su trazado, a una distancia menor de 300 metros.

Baja tensión: No se podrán situar, en ninguno de los puntos de su trazado, a una distancia menor de 150 metros.

La medición de las anteriores distancias se deberá realizar, siempre, en planta, desde la proyección vertical, sobre el terreno, del conductor crítico (más próximo al borde de protección). A las anteriores distancias de protección se deberá añadir, para situar el trazado de la línea en cuestión, la distancia que, en concepto de servidumbre, requiera la propia línea, en atención a la geometría de sus apoyos, a la distancia entre ellos y a la flecha (o cuelgue de la catenaria) de los conductores.

Las anteriores distancias de protección se deberán aplicar, tanto a las líneas aéreas de nueva implantación como a las modificaciones, sustituciones, transformaciones y refuerzo de líneas existentes.

En el supuesto de no poderse cumplir, en algún caso, las anteriores distancias de protección, se deberá, necesariamente, mediante transformación, bajar el nivel de la línea (alta tensión/media tensión/baja tensión).

Título III. Ejecución y gestión del planeamiento.

Norma 56. Ejecución y gestión.

Apartado 1. La ejecución del presente plan general 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 el apartado 63 de la memoria del plan), 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.

Apartado 5. Los suelos clasificados de protección adscrita a la red viaria CV-50 situados entre Teularet y Sequers (zona Oliveres), tendrán la consideración de red primaria. En consecuencia, se habilita expresamente la gestión de éste suelo por expropiación u otra forma legalmente admisible por la legislación urbanística.

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

Norma 57. Disposiciones generales.

En las materias que se relacionan se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente, desarrollada básicamente en el título IV de la LRAU y concordantes de la legislación estatal:

1. Deber de edificar y obligación de hacerlo con sujeción a plazos (artículo 85 de la LRAU y concordantes).

2. Deber de conservación y rehabilitación (artículo de la 86 LRAU y concordantes).

3. Inspección periódica de construcciones (artículo 87 de la LRAU y concordantes).

4. Límite del deber de conservación, rehabilitación y ayudas públicas (artículos 88 y 89 de la LRAU y concordantes).

5. Situación legal de ruina y amenaza de ruina inminente (artículos 90 y 93 de la LRAU y concordantes).

6. Intervención en edificios catalogados y pérdida o destrucción de elementos catalogados (artículos 91 y 94 de la LRAU y concordantes).

7. Ordenes de ejecución y de adaptación al medio ambiente (artículos 92 y 95 de la LRAU y concordantes).

8. Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar (artículos 96 a 98 de la LRAU y concordantes).

9. Patrimonios Públicos de Suelo y Sociedades Urbanizadoras (artículo 99 de la LRAU y concordantes).

Norma 58. 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.

Norma 59. Requisitos para la edificación y usos en las distintas clases de suelo.

1. En solares y parcelas se estará a lo dispuesto en los artículos 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 regirá por lo dispuesto en la Ley del Suelo no Urbanizable de la Generalitat y en la disposición adicional séptima de la LRAU.

Norma 60. 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 de fincas o terrenos, cualquiera que sea su finalidad.
• Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén 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 y la modificación del uso de los mismos.
• Los usos de 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.
• La corta de árboles integrados en masa arbórea que esté enclavada en terrenos para los que exista un plan de ordenación aprobado; igualmente la corta 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. Con carácter previo a la solicitud de la licencia urbanística de edificación, se deberá solicitar la preceptiva acta de alineaciones y rasantes, la cual se incorporará al proyecto que sirva de base para el otorgamiento de la precitada licencia urbanística, debiendo cumplir además las siguientes condiciones:

a) Se distinguirá entre licencia de: Deslinde; parcelación; reparcelación; edificación o reforma de edificación que afecte a fachada.

b) Se aportará plano a escala 1:1.000, referido a la cartografía digitalizada correspondiente al plan general en soporte papel e informático, en el cual se sitúe la parcela en el interior de la manzana a la cual pertenece, acotando exactamente las distancias a las calles inmediatas, así como los anchos de aquellas a las que den frente sus fachadas, con detalle del ancho del vial y de las aceras.

c) Se aportará plano a escala 1:500, en soporte papel e informático, en el que se señale la forma y superficie de la parcela, su situación respecto a las vías públicas y parcelas colindantes.

d) Los documentos anteriormente indicados deberán venir suscritos por técnico competente y visados por su colegio profesional.

Apartado 3. 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 Locales y en el artículo 85 y disposición adicional cuarta de la LRAU.

Apartado 4. 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 considera excesivo, en cuyo caso se fijará 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 5. Toda licencia de obras implica para su titular, sin perjuicio de los demás deberes, las siguientes obligaciones:

a) Satisfacer cuantos gastos se ocasionen como consecuencia de las actividades autorizadas en la misma.

b) Construir o reponer la acera frontera de la finca.

c) 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 6

1. Las solicitudes de licencia se formularán en los impresos que facilitará el Ayuntamiento y se presentarán en el Registro del mismo.

2. 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.

3. A la solicitud se acompañará la documentación que, para cada tipo de licencia, se establece en las presentes normas, sin perjuicio de la exigida por la legislación específica, así como, en su caso, el recibo acreditativo de haber efectuado el ingreso previo que corresponda, según las ordenanzas fiscales municipales.

4. El promotor de las obras conservará en su poder, a plena disposición del Ayuntamiento, un ejemplar del proyecto técnico de las obras.

5. 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 hiciere, se archivará sin más trámite.

6. 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 7

1. En las solicitudes de licencia para obras menores, se acompañará la siguiente documentación:

• Solicitud en impreso normalizado, debidamente cumplimentado y suscrito por el peticionario y el constructor.
• Plano de emplazamiento.
• Memoria explicativa de las obras que se pretenda realizar.
• Croquis de todas las que se pretenda realizar, en su caso.
• Presupuesto detallado.
• Fotocopia del último recibo del impuesto de actividades económicas del constructor.
• Recibo del ingreso previo del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras y de la correspondiente tasa por licencias urbanísticas.

2. Se consideran obras menores todas aquellas que sean de sencilla técnica y escasa entidad constructiva, que suponiendo modificaciones de edificios existentes no afecten a la estructura, ni sustancialmente al aspecto exterior o distribución interior de los mismos.

Apartado 8

1. En las solicitudes de licencia para obras mayores se acompañará la siguiente documentación:

• Solicitud en impreso normalizado, debidamente cumplimentado y suscrito por el promotor, el constructor y los técnicos-directores.
• Acta de alineaciones y rasantes.

Proyecto técnico, por duplicado, suscrito por facultativo competente y visado por el respectivo colegio profesional, que deberá incluir lo siguiente:

• Plano acotado de la anchura de la calzada y acera a que da frente la edificación.
• Ficha de control que se facilitará por el Ayuntamiento, debidamente cumplimentada y suscrita por el técnico-director.
• Estudio de Seguridad y Salud/Estudio Básico, en los supuestos contemplados en el Real Decreto 1.627/97, de 24 de octubre.
• Cuestionario estadístico regulado por la Orden de 29 de mayo de 1989, debidamente cumplimentado y suscrito por el promotor y el técnico autor del proyecto.
• Documento acreditativo de los nombramientos de cada uno de los técnicos directores, suscrito por el promotor y los técnicos.
• Fotocopia del último recibo del impuesto de actividades económicas del constructor.
• Recibo del ingreso previo del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras, y de la correspondiente tasa por licencias urbanísticas.
• Licencia municipal para la instalación 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. Obtenida la calificación definitiva, ésta se presentará en el Ayuntamiento para su unión al expediente.
• Copia íntegra del proyecto técnico en soporte CD-ROM, fichero DWG-de Autocad u otro que el Ayuntamiento determine, acompañado de certificado del técnico autor del mismo, en el que se haga constar que dicho CD-ROM se corresponde con el proyecto presentado en el Ayuntamiento para la solicitud de licencia.

2. Se consideran obras mayores las de nueva planta y reforma de edificaciones existentes que afecten a la estructura, aspecto exterior o distribución interior.

3. Con la licencia que se expida se entregará al peticionario uno de los ejemplares del proyecto técnico aportado, cotejado por el facultativo municipal y con el sello de la Corporación, cuyo ejemplar debe conservarse en la propia obra durante su ejecución y ponerse a disposición de los servicios municipales que la inspeccionen.

Apartado 9. En las solicitudes de licencia de parcelación se acompañará la siguiente documentación:

— Solicitud en impreso normalizado, debidamente cumplimentado y suscrito por el peticionario.
— Emplazamiento grafiado sobre plano escala 1:50.000 de la zonificación del término municipal, en su caso.
— Plano representativo de la finca matriz, con indicación urbana o catastral de la finca, clasificación y calificación urbanísticas según el planeamiento municipal vigente, determinación acotada de los linderos y extensión superficial de la finca.
— Plano representativo de cada una de las fincas resultantes de la parcelación pretendida, con indicación de: denominación de las citadas fincas, determinación acotada de los linderos y extensión superficial de cada una de ellas.
— En su caso, plano representativo de las construcciones existentes sobre la finca matriz, con expresión de la superficie ocupada por las mismas y descripción de las características fundamentales de éstas, haciendo constar la distancia a lindes, caminos, carreteras y cauces públicos.
— Fotocopia del título de propiedad de la finca matriz, que deberá constar en escritura pública.
— Recibo del ingreso previo de la tasa por licencias urbanísticas.

Apartado 10. En las solicitudes de movimiento de tierra, se acompañará la siguiente documentación:

— Solicitud en impreso normalizado, debidamente cumplimentado y suscrito por el peticionario y el constructor.

Proyecto por duplicado ejemplar, cuyo contenido mínimo será el siguiente:

a) Memoria explicativa y justificativa de los movimientos de tierra que afectan a terrenos ordenados urbanísticamente, y de las medidas de seguridad a adoptar.
b) Planos:

• De situación y del estado actual de los terrenos, a escala adecuada a las proporciones de la superficie objeto de la actuación, indicando topografía con curvas de nivel de metro en metro.
• De proyección, respecto al estado definitivo en que han de quedar los terrenos.

c) Estudio de impacto ambiental.
d) Presupuesto.

— Recibo del ingreso previo del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras, y de la correspondiente tasa por licencias urbanísticas.

Apartado 11. En las solicitudes de licencia de demolición de construcciones se acompañará la siguiente documentación:

— Solicitud en impreso normalizado, debidamente cumplimentado y suscrito por el promotor, el constructor y los técnicos-directores.
— Proyecto técnico, por duplicado, suscrito por facultativo competente y visado por el respectivo colegio profesional. Dicho proyecto, en el supuesto de no preveer la edificación inmediata, deberá incluir lo siguiente:

a) Tratamiento de las medianeras por demolición, adoptándose las medidas estéticas y de seguridad, consistentes en el acondicionamiento de las mismas mediante reparación de lo necesario y enfoscado con mortero de cemento de toda su superficie.
b) Vallado del solar hasta una altura mínima de dos metros medidos desde el nivel de la acera o del suelo, debiendo dejar el parámetro exterior en condiciones de terminación, con enlucido y pintura, según el ornato y estética que requieran.

— Documento acreditativo de los nombramientos de cada uno de los técnicos directores, suscrito por el promotor y los técnicos.
— Fotografías en color de cada una de las fachadas del edificio y su entorno, tamaño 18 × 24 cm.
— Fotocopia del último recibo del impuesto de actividades económicas del constructor.
— Recibo del ingreso previo del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras, y de la correspondiente tasa por licencias urbanísticas.
— Copia íntegra del proyecto técnico en soporte CD-ROM, fichero DWG-de Autocad u otro que el Ayuntamiento determine, acompañado de certificado del técnico autor del mismo, en el que se haga constar que dicho CD-ROM se corresponde con el proyecto presentado en el Ayuntamiento para la solicitud de la licencia.
— Compromiso suscrito por el solicitante de la licencia de derribo, en orden a reponer cuantos elementos de propiedad municipal se afiancen en las fachadas del inmueble y a no iniciar las obras en tanto no haya contactado con los servicios técnicos municipales a los efectos del plan de obras y reposiciones.
— Una vez obtenida la licencia de obras para efectuar el derribo, y antes de iniciar las mismas, el solicitante, o el director de las obras, deberá suscribir junto con el técnico municipal, acta del estado del pavimento del tramo de la acera y de la calzada a que dé frente la parcela.

Apartado 12. La apertura y reposición de zanjas en la vía pública estará sujeta a previa licencia municipal y al cumplimiento de las siguientes disposiciones:

1. La solicitud de la oportuna licencia en impreso normalizado, debidamente cumplimentado y suscrito por el promotor y el constructor, deberá ir acompañada de la siguiente documentación:

— Naturaleza de la obra y modalidad de la misma.
— Emplazamiento, dimensiones y demás características de la obra.

—Croquis de situación y si por su importancia lo requiere, plano acotado de la obra.
—Clase y superficie del pavimento que ha de ser destruido y material a emplear en la reposición.
—Presupuesto de la obra.
—Fotocopia del último recibo del IAE del constructor.
—Recibo del ingreso previo del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras y de la correspondiente tasa por licencias urbanísticas.

2. Las obras no podrán iniciarse en tanto no se hayan pagado los derechos de concesión de licencia y simultáneamente se haya constituido por el peticionario la fianza impuesta por el Ayuntamiento, como garantía de su correcta reposición.

3. Mientras permanezcan abiertas las zanjas, el peticionario deberá adoptar las necesarias medidas de seguridad y protección que eviten toda posibilidad de daños a personas y bienes, requiriendo de noche la instalación de alumbrado rojo, suficiente y adecuado para que denote peligro.

4. La reposición y relleno de las zanjas se realizará con materiales previamente supervisados por técnico municipal competente, siendo obligación del peticionario el requerimiento de los servicios. La inobservancia de este trámite facultará a que se ordene el vaciado de los rellenos, a fin de que sean iniciados de nuevo.

5. La devolución de la fianza se acordará por el Ayuntamiento a petición del interesado, una vez transcurrido el plazo de garantía de tres meses y previo informe favorable de los servicios técnicos municipales.

6. Cualquier deficiencia en la reposición de la zanja que no subsanara el obligado, será resuelta por el Ayuntamiento con cargo a la fianza depositada.

7. Las instalaciones deberán adaptarse, inexcusablemente, a los planes de ordenación vigentes, pudiendo, si el servicio público lo precisare y previa justificación adecuada, autorizarse tendidos o instalaciones provisionales que deberán adaptarse a la ordenación aprobada a medida que estas se materialicen y lo solicite el Ayuntamiento, siendo estas modificaciones a cargo de la empresa titular de la instalación.

8. Las autorizaciones en precario de las instalaciones a que se refiere el apartado anterior, se concederán previo compromiso formal de la empresa solicitante de adaptarlas a las alineaciones que, en su día, se establezcan, o a modificar su trazado cuando lo solicite el Ayuntamiento en base a los planes de ordenación, con renuncia expresa a cualquier indemnización que, de tales adecuaciones, pudiera derivarse.

9. Cuando en las excavaciones de cualquier clase que sean fuesen hallados objetos de presunto valor arqueológico, artístico o histórico, se dará inmediata cuenta a la Alcaldía.

Apartado 13. Las licencias para instalaciones eléctricas, telefónicas u otras requerirán la previa autorización del Ayuntamiento y estarán sujetas al cumplimiento de las siguientes disposiciones:

1. 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 justifique su inconveniencia, por motivos de interés público, en las que, excepcionalmente, podrán autorizarse otras modalidades de tendido.

2. Las instalaciones deberán adaptarse inexcusablemente a los planes de ordenación vigentes, pudiendo, si el servicio público lo precisare y previa justificación suficiente, autorizarse tendidos o instalaciones provisionales que deberán adaptarse a la ordenación aprobada a medida que éstas se materialicen y lo solicite el Ayuntamiento, siendo estas modificaciones a cargo de la empresa titular de la instalación.

3. Las autorizaciones en precario de las instalaciones a que se refiere el punto anterior, se concederán previo compromiso formal de la empresa solicitante de adaptarlas a las alineaciones que, en su día, se establezcan, o a modificar su trazado cuando el Ayuntamiento lo solicite en base a los planes de ordenación, con renuncia expresa a cualquier indemnización que, de tales adecuaciones, pudieran derivarse.

4. Las líneas que por su elevada tensión no sean susceptibles de instalación subterránea, deberán adaptarse en su trazado a los planes de ordenación vigentes o, en cualquier caso, si habiendo sido declaradas de utilidad pública no pudieran cubrir tal requisito por causas justificadas, la empresa que solicite su instalación deberá hacerse cargo de los gastos inherentes a la modificación de los planes de ordenación necesaria para permitir su trazado y a satisfacer las indemnizaciones y expropiaciones que, como consecuencia de tales modificaciones, sean necesarias realizar, según establece la Ley de 18 de marzo de 1966 sobre Expropiación Forzosa, en materia de instalaciones eléctricas u otra normativa de aplicación.

5. 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.

Apartado 14. La instalación y utilización de grúas en las obras de construcción estará sujeta a previa licencia municipal y al cumplimiento de las siguientes disposiciones:

1. A la solicitud de oportuna licencia en impreso normalizado debidamente cumplimentado y suscrito por el promotor, el constructor y el técnico director, deberá acompañarse de los documentos siguientes:
—Fotocopia de la licencia de obras.
—Plano de ubicación de la grúa, con las áreas de barrido de la pluma, firmado por el arquitecto director de las obras. La misma no podrá instalarse en la vía pública, excepto cuando la imposibilidad material de colocarse dentro del solar sea comprobada por el técnico municipal.
—Póliza de seguros, con cobertura total de cualquier género de accidentes que pudieran producirse durante el funcionamiento y su estancia en obra.
—Certificación de buen funcionamiento y seguridad de la grúa durante el transcurso y hasta la paralización de las obras o su desmontaje, expedida por técnico competente, de acuerdo con las disposiciones legales en vigor y visada por el correspondiente colegio oficial.
—Previa su utilización, certificación de la casa instaladora acreditativa del perfecto estado de montaje y funcionamiento de la grúa.
—Recibo del ingreso previo de la correspondiente tasa.

2. Será obligatorio para la propiedad o el contratista la existencia en la obra de la autorización municipal.

3. Con carácter general se prohíbe que el carro del que cuelga el gancho de la grúa rebase el área del solar de la propiedad de quien realice la obra. En el supuesto de que el área de funcionamiento del brazo sobrepasara el vuelo de la superficie de vía pública que se haya permitido ocupar con el vallado para las obras, deberá hacerse constar expresamente la autorización en la licencia, siendo facultad discrecional del Ayuntamiento su concesión o denegación.

4. También con carácter general será obligatorio que los elementos transportados por la grúa vayan alojados o suspendidos de forma que guarden la necesaria garantía de seguridad a juicio del director facultativo de las obras.

Apartado 15. A la solicitud de licencia de primera utilización de los edificios se acompañará certificación expedida por el facultativo director, visada por el colegio oficial correspondiente, acreditativa de que las obras han sido totalmente terminadas de acuerdo con el proyecto autorizado, y que están en condiciones de ser utilizadas, 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, y normativa de telecomunicaciones, certificado de instalación de antena colectiva y licencia de instalación del garaje.

Norma 61. Licencias para usos y obras provisionales.

Podrán otorgarse licencias para usos y obras provisionales, en las condiciones y requisitos establecidos en los artículos 58.5 de la LRAU y 136.2 de la Ley del Suelo de 1992.

Norma 62. Licencias de obras y usos en construcciones en situación de fuera de ordenación.

1. Se rigen por lo dispuesto en los artículos 58.6 de la LRAU y 137.5 de la Ley del Suelo de 1992.

2. Se consideran fuera de ordenación, sobre las que solo se autorizan obras de mera conservación, las edificaciones preexistentes que ocupen viario público o espacios libres.

3. 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.

Norma 63. 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 piso 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 por el Ayuntamiento a petición del interesado.

6. El frente de la casa 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 decoroso. 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 correspondiente.

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 forma será tal que quede absolutamente garantizada la seguridad de las personas y cosas 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.

Norma 64. 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.—Quedan derogados los instrumentos de ordenación, normas y ordenanzas que se opongan a lo establecido en los documentos que integran el presente plan.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, los planes, normas y ordenanzas vigentes con anterioridad se aplicarán supletoriamente para integrar lagunas e interpretar normas.

Las normas de este plan se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en esta memoria.

En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo.

En caso de discrepancias entre documentos gráficos tendrá primacía el de mayor sobre el de menor escala, salvo que del texto se desprendiera una interpretación contraria.

Cada uno de los documentos del plan general predomina sobre los demás en lo que respecta a sus contenidos específicos.

En la interpretación del plan prevalecerán como criterios aquellos más favorables al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a la mejora de los espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, y al interés más general de la colectividad.

Segunda.—Como documento independiente se incluye el catálogo de protecciones como documento integrante del presente plan general.

Tercera.—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.

Cuarta.—Precisión de las determinaciones físicas del plan. 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 hallan. 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.

Quinta.—En las obras de urbanización y en los edificios tanto públicos como privados que se construyan en el municipio de Tavernes, es obligatorio el cumplimiento de la normativa específica relativa a la accesibilidad y eliminación de las barreras arquitectónicas.

Sexta.—De acuerdo con lo que dispone el Plan de Emergencia de la Planta de Cogeneración de Asfaltos Chova, S.A., redactado por V3J Ingeniería y Servicios, S.L., y revisado en fecha 30 de noviembre de 2001 y el informe positivo de adecuación de dicha planta al Real Decreto 1.254/1999, emitido por el Organismo de Control Autorizado acreditado por ENAC número 010/EI/018/97, todo ello en relación con el citado Real Decreto 1.254/1999, por el que se aprueban medidas el control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas, se hace constar expresamente que las instalaciones de la planta de cogeneración no afectan al entorno por cuanto cumplen las distancias de seguridad mínimas exigibles tanto a vías públicas como a propiedades colindantes y edificios habitables y las medidas del Plan de Emergencia.

Sin perjuicio de lo anterior la ordenación del entorno de dicha mercantil deberá cumplir las siguientes condiciones: Prever una baja densidad de personas; evitar la instalación de «zonas o actividades frecuentadas por el público» y que todas las actividades incluidas dispongan del correspondiente plan de autoprotección.

Tavernes de la Valldigna, julio de 2004.—Por el equipo redactor, el arquitecto, Rafael Durá Melis.

24894