

ANUNCIOS OFICIALES

DIRECCIÓN TERRITORIAL DE TERRITORIO Y VIVIENDA ALICANTE

EDICTO

La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 14 de abril de 2003, adoptó entre otros el siguiente acuerdo:

“Expediente 123/03. **Alfafara.- Plan General** (00/1484).

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

Antecedentes de hecho

Primero.- El Proyecto, mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno adoptado en sesión celebrada el día 6 de Octubre de 1999, se sometió a información pública por periodo de un mes, anunciada en el Diario Oficial de la Generalidad Valenciana número 3.615 de 29 de octubre de 1999 y en los diarios Información y El País los días 29 y 28 de octubre del mismo año. Tras el pertinente periodo de exposición pública, en el que no se presentaron alegaciones, con las modificaciones introducidas, se aprobó provisionalmente por el mismo órgano en fecha 9 de marzo de 2000.

La Comisión Informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante, en sesión de 22 de abril de 2002, acordó elevar propuesta de suspender la aprobación definitiva hasta tanto se subsanaran determinadas deficiencias y, el Ayuntamiento, el 24 del mismo mes solicitó la suspensión del trámite para incorporar las rectificaciones pertinentes. Finalmente el Ayuntamiento Pleno, en sesión de 20 de marzo de 2003, acordó la aprobación de modificaciones al proyecto inicial y su remisión a efectos de la aprobación definitiva.

Segundo.- La documentación está integrada por Memoria Informativa, Planos de Información, Memoria justificativa acompañada de Estudio de impacto ambiental, Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ordenación del territorio (DEUT), Normas Urbanísticas, Fichas de planeamiento de desarrollo y gestión, Catálogo y Planos de Ordenación.

Tercero.- La propuesta que realiza el Ayuntamiento, consiste en un Plan General que sustituye al instrumento de planeamiento general vigente en el Municipio, constituido por el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 26 de julio de 1982, que clasificaba como Suelo Urbano una superficie de 6'93 Ha.

De la documentación del Plan General propuesto para su aprobación definitiva puede extraerse lo siguiente:

El municipio de Alfafara, situado al norte de la provincia de Alicante, en la comarca de El Comptat, limita al norte con los Términos Municipales de Agres, Bocairent, Aguyent, y Ontinyent y en la vertiente norte de la Sierra Mariola, tiene una extensión superficial de 1.974'16 Has, con elevaciones montañosas al norte y al sur del término. Cuenta con 398 habitantes (datos Padrón 1998). La actividad principal la constituye el sector secundario (44'53 %), seguida del terciario (27 %), la construcción (12'41 %) y agricultura (16'06 %). El porcentaje de población ocupada con referencia a la población total es del orden del 91 %.

El Término Municipal se encuentra afectado por el trazado de la CV-700 (único acceso desde la CV-81); áreas de Protección del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) de Sierra Mariola; trazado del Gaseoducto Valencia-Alicante; vías Pecuarias (Cordel de Boyeral, Vereda de Pantanet y Colada del Barranco de Falses); línea del Ferrocarril; manantiales de la Cova de la Font y la Cova del Chorro y diversos cauces y barrancos y 11 yacimientos arqueológicos.

El Plan General propuesto plantea como objetivos la protección de los suelos delimitados por el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) de la Sierra de Mariola y otros que presentan interés por su valor ecológico, paisajístico o ambiental como es la sierra de la Filosa. Plantea también otros objetivos como son la protección de

cauces, barrancos principales, estribaciones de la Sierra de Mariola en prevención de riesgos por deslizamientos, protección de yacimientos arqueológicos y de edificios por su valor cultural, preservación de suelos por su valor agrícola, consolidación de la trama urbana y periurbana, previsión de nuevas áreas destinadas a segunda residencia, ofertar suelos industriales, dotacional deportivo-recreativo y de espacios verdes urbanos, mejorar la accesibilidad a los ensanches residenciales y zona industrial, y potenciación de usos turísticos mejorando la accesibilidad a las dotaciones recreativas, espacios naturales y bienes culturales.

El modelo territorial municipal se define partiendo de los criterios de localización de futuros desarrollos y se caracteriza por el mantenimiento de los tejidos urbanos existentes tanto en el núcleo como en las periferias, así como de su tipología de edificación y su consolidación mediante el desarrollo de Actuaciones Aisladas e Integradas, destacando lo siguiente:

- Los nuevos desarrollos se proponen a partir de la delimitación de pequeñas áreas, ordenadas pormenorizadamente (para completar la trama urbana mediante tipologías y densidades análogas a las existentes, que deba desarrollar mediante Actuaciones Integradas), un pequeño sector sin ordenación pormenorizada entre áreas edificadas al norte del núcleo urbano, un sector sin ordenación pormenorizada para usos residenciales de baja densidad (que responda a las demandas producidas de viviendas aisladas generalmente de segunda residencia en parcela exclusiva), reserva para usos dotacionales de esparcimiento, deportivos y jardines (próximos al núcleo urbano, como complemento de los equipamientos existentes y ampliación de la escuela pública “Álvarez Pons”), la previsión de un desarrollo de tamaño generoso para usos industriales y de almacenaje.

- Mantenimiento de la red viaria, mejorando los accesos a los nuevos desarrollos residenciales e industriales mediante la ejecución de una glorieta en el acceso desde Agres; creación de un circuito exclusivo para cicloturismo y usos agrícolas sobre el trazado de la antigua vía del ferrocarril.

- Protección de las Sierras de Mariola y La Filosa por su alto valor ecológico, de los suelos agrícolas de interés, de los cauces y barrancos y zonas de topografía accidentada por prevención de riesgos y del resto de los suelos en los que se considera inconveniente el desarrollo urbano.

- Dotación de un vertedero de residuos inertes y de una reserva de suelo para ampliación del cementerio.

La Ordenación propuesta, elaborada a partir del modelo territorial que se pretende, en líneas generales, cuantitativamente, se concreta en lo siguiente:

El suelo del Término Municipal, con una superficie total de 1.794'16 Has, se clasifica en: Suelo Urbano (14'63 Has.), Urbanizable (11'85 Has.) y No Urbanizable (1.947'68 Has). El suelo no urbanizable se subdivide en las siguientes categorías: Común-agrícola común 558,50 Ha; Común-agrícola PORN 332,30 Ha y de Especial. Protección Ecológico Paisajístico 1056,88 Ha.

El suelo Urbano, constituido fundamentalmente por los suelos urbanizados o faltos de elementos de urbanización que puedan desarrollarse mediante actuaciones aisladas y dos Unidades de Ejecución para desarrollar mediante actuaciones integradas en bolsas internas del casco vacantes de edificación, se divide en las siguientes zonas de ordenación para los suelos destinados a edificación privada: RT.- residencial tradicional (2.1 has); RE.- residencial ensanche (1.73 has); RN.- residencial nuevo (0.60 has); RAA.- residencial aislada-agrupada (3.77 has); RA.- residencial aislada (1.94 has); TR.- terciario (0.06has) e IC.- industrial cerrada (0.45has). Define, en dicho suelo, dos Areas de Reparto coincidentes con las dos Unidades de Ejecución citadas y en el resto del suelo urbano quedan definidas implícitamente las áreas de reparto.

En Suelo Urbanizable, todo sin ordenación pormenorizada, diferencia entre Suelo Urbanizable Residencial Nuevo (S1) con 0.95 has, Suelo Urbanizable Residencial Aislado (S2) con 2.86 has, y el Suelo Urbanizable

industrial aislado (S3) con 7.32 has, así como una superficie de 0'47 Has destinada a suelo dotacional de red primaria no incluido en sectores pero adscrito a ellos. Todo el Suelo Urbanizable constituye un área de reparto, en la que, utilizando coeficiente de ponderación (residencial=1, industrial=0'5) resulta un aprovechamiento tipo de 0'324.

La Red Primaria Estructural de dotaciones públicas la define con la Red Viaria Primaria constituida por el trazado de la carretera CV-709, completándola con la práctica totalidad de los viarios definidos en los suelos urbanos y urbanizables; Parques y jardines; equipamientos administrativos, educativos, deportivos, asistenciales y servicios urbanos, el carril bici y las vías pecuarias. Destina a zonas verdes de red estructural, además de los pequeños jardines, que no incluye en el cómputo de estándares, 0'23 Has en Suelo Urbanizable adscrito a los sectores definidos y 7'85 Has de propiedad municipal en Suelo No Urbanizable parte en común y parte en especial protección.

Estima una capacidad de población de 875 habitantes, resultantes de incrementar a la población actual la oferta proyectada de 157 viviendas a razón de 2'75 habs/viv, resultando de la ordenación un estándar de 95 m² de zona verde/habitante potencial (sin contabilizar las 7'85 Has en Suelo No Urbanizable el estándar resultaría de 8'34 m²/hab).

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

- Trámite de Concierto Previo, previsto en el artículo 38.1 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU), que fue evacuado por resolución del Subsecretario de Urbanismo y Ordenación Territorial de 16 de Octubre de 1998, significando al Ayuntamiento la necesidad de corregir una serie de observaciones efectuadas desde el punto de vista de las exigencias de la política urbanística y territorial de la Generalitat Valenciana, tal y como se recoge en el artículo 40 de la LRAU.

- Informes de las Consellerías competentes en materia de:
 - Educación, de fecha 15 de noviembre de 2002, en sentido favorable.

- Sanidad, de 23/7/98, en sentido favorable.
- Carreteras, de la Oficina del Plan de Carreteras emitido, el 24 de septiembre de 1998, favorable con observaciones que, según manifiesta el representante de dicha oficina en la Comisión informativa de esta Comisión territorial, han sido correctamente atendidas.

- Cultura de 2/8/98, favorable en cuanto al patrimonio artístico y con condiciones respecto al patrimonio arqueológico, incorporando determinadas recomendaciones que, según manifiesta el representante de dicha consellería en el seno de la Comisión informativa de esta Comisión Territorial, han sido correctamente atendidas.

- Informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar del Ministerio de Medio Ambiente, de 27/1/99, en sentido genérico, indicando las posibles afecciones y actuaciones procedentes para modificación de cauces, actuaciones en el dominio público o zona de policía, vertidos, captaciones, etc.

- Declaración de Impacto Ambiental, dictada el 3 de Octubre de 2001 por la Dirección General de planificación y Gestión del Medio -cuyo contenido se da aquí por reproducido en aras a la brevedad del presente acuerdo- estimando aceptable el proyecto a los efectos ambientales y sin perjuicio de las autorizaciones sectoriales que procedan, con determinados condicionantes adicionales a cumplir que, según manifiesta el representante de la Consellería de Medio Ambiente en el seno de esta Comisión, debe de comprobarse su cumplimiento en el contenido de la última documentación aprobada por el ayuntamiento.

- Certificación del Ayuntamiento, de 30 de junio de 2001, sobre la capacidad de suministro de agua potable y de la Estación Depuradora de Aguas Residuales para las necesidades actuales de la población.

- Consta igualmente que, con fecha 7 de Octubre de 1997, el Ayuntamiento ha solicitado informe a la Diputación Provincial de Alicante, y dictamen de los Municipios colindantes sin que conste la emisión de los mismos.

Consideraciones técnico-jurídicas.

Primera.- La tramitación puede entenderse correcta, conforme a lo preceptuado en el artículo 38, de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU) y sus concordantes del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (RPCV). No obstante, el acuerdo plenario de fecha 9 de Marzo de 2000 hace referencia a la "aprobación inicial" del documento y debe referirse a la "aprobación provisional".

Segunda.- La documentación puede considerarse completa conforme lo dispuesto en el artículo 27 de la LRAU. y los 45 a 59 del RPCV.

Tercera.- las determinaciones contenidas en la propuesta de planeamiento planteada, pueden considerarse en líneas generales correctas en vista de las exigencias de la política urbanística y territorial de la Generalitat, definida por la LRAU e integrada por los cometidos enunciados en el artículo 40 de la misma, una vez subsanadas las observaciones efectuadas en el anterior acuerdo de la Comisión Informativa de Urbanismo; y siempre que por la Consellería de Medio Ambiente se verifique que con la última documentación aprobada han sido cumplimentadas las condiciones a las que se sometía la Declaración de Impacto Ambiental.

Cuarta.- La Comisión Territorial de Urbanismo a propuesta del Director General de Urbanismo y Ordenación Territorial, es el órgano competente para la emisión de dictámenes resolutorios sobre la aprobación definitiva de Planes Generales de municipios de menos de 50.000 habitantes, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 55.1 y 39 de la LRAU, en relación con los artículos 9.1 y 10.a del Reglamento de los Órganos Urbanísticos de la Generalidad Valenciana, aprobado por Decreto 77/96, de 16 de abril, del Consell.

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

Acuerda

Aprobar definitivamente el Plan General del municipio de Alfafara, supeditando su publicación y en consecuencia su eficacia, hasta que se subsanen las observaciones señaladas en las consideraciones técnico-jurídicas primera y tercera.

Asimismo, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 41 de la LRAU, 165.1 c) del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana y 8 b) del Reglamento de los Órganos Urbanísticos de la Generalidad Valenciana aprobado por Decreto 77/96, de 16 de abril, se delega en el Director General de Urbanismo y Ordenación territorial la facultad de comprobar que el citado acuerdo se cumplimenta de forma correcta y verificado esto, ordenar la publicación de la aprobación definitiva.

Con fecha 20 de mayo de 2004, el la Directora General de Planificación y Ordenación Territorial, resolvió:

"Visto el acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 14 de abril de 2003, por el que se aprobó definitivamente el expediente de referencia, supeditando su publicación al cumplimiento de ciertas condiciones, así como el informe técnico favorable a la documentación presentada por el Ayuntamiento con fecha 5 de diciembre de 2003 y 19 de mayo de 2004, en el que se indica que cumplimenta en todos sus extremos el referido acuerdo de la Comisión.

Resuelvo

Ordenar la inmediata publicación del referido acuerdo de aprobación definitiva junto con las Normas Urbanísticas correspondientes en el Boletín Oficial de la Provincia, insertando al tiempo una reseña del mismo en el Diario Oficial de la Generalidad Valenciana, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el Artº 59, apartados 2 y 4 de la Ley 6/94 de 15 de Noviembre, de la Generalitat Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística. La publicación de la aprobación definitiva excusa su notificación individualizada".

Contra el presente acuerdo que no agota la vía administrativa, se podrá interponer recurso de alzada ante el Hble. Sr. Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, en el plazo de un mes, según disponen los Artículos 114 y

115 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común en su redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de Enero, y el Artículo 14.2 del Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalidad Valenciana.”

PLAN GENERAL DE ALFAFARA
NORMAS URBANÍSTICAS

(FICHAS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN)

1 NORMAS GENERALES

1.1 Generalidades

1.1.0.1 Objeto

1 Las presentes Normas Urbanísticas (1) (NNUU) se componen de estas Normas Generales (NNGG) y las Normas Particulares (NNPP) y, conjuntamente con los restantes documentos que integran este Plan General, y los instrumentos de planeamiento que se aprueben en su desarrollo, -de conformidad con la Ley 4/1992 del Suelo No Urbanizable (LSNU), Ley 2/1997 de modificación de la anterior respecto al régimen de parcelación y de construcción de viviendas en el medio rural y la Ley 6/1994 Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU) y reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, todas de la Generalitat Valenciana, el Real Decreto Legislativo 1/1992, sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana modificado por el R.D. Ley 5/1996 (LS), del Estado, y demás normativa estatal y autonómica aplicable- determinan la ordenación y regulan la gestión, ejecución y desarrollo urbanístico del término municipal de Alfafara.

1.1.0.2 Ámbito de aplicaciones

Este Plan General son de aplicación en la totalidad del término municipal de Alfafara.

1.1.0.3 Vigencia

1 La vigencia de este Plan General es indefinida, sin perjuicio de las alteraciones que en su contenido pueda sufrir como consecuencia de su modificación o revisión, y de las modificaciones derivadas de la aprobación de planeamiento conforme a los artículo 12 E) ó 54 LRAU, de las que se produzcan por aplicación del artículo 20 LSNU y de las derivadas de la aprobación de Estudios de Detalle.

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

3 Modificaciones de este Plan General son las variaciones en el contenido de las mismas no incluidas en el apartado anterior. No se entenderán como modificaciones del Plan General las precisiones de límites en la forma señalada en el 1.2.2.1/3 siguiente.

1.1.0.4 Carácter

1 Las determinaciones del presente Plan General pueden ser:

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

2) De Ordenación Pormenorizada, por tratarse de las previstas en el artículo 18 LRAU, y son las que especifican, en desarrollo y complemento de las anteriores de Ordenación Estructural, la ordenación detallada de la edificación y de los usos en el suelo urbano y en el suelo urbanizable cuyo desarrollo urbanístico se estima prioritario.

También se entenderán determinaciones de ordenación pormenorizada las de los planeamientos anteriormente aprobados que la especifiquen para ámbitos concretos y a las que este Plan General se remita.

2 Las determinaciones de Ordenación Pormenorizada se identifican en este Plan General como de tal carácter de forma expresa; las restantes son por tanto, expresa o tácitamente, determinaciones de Ordenación Estructural.

1.1.0.5 Interpretación

1 La documentación de este Plan General pretende constituir una unidad coherente en su conjunto. En caso de discrepancia o contradicción se atenderá para resolverla, y por este orden, a lo expresado en los Planos de Ordenación, Normas Particulares, Normas Generales, y Memoria. En

caso de discrepancia entre planos, prevalecerá el de mayor escala (menor divisor).

2 La interpretación administrativa de este Plan General corresponde, sin perjuicio de las competencias de la Comisión Territorial de Urbanismo y de otros órganos de la Generalidad Valenciana, al Ayuntamiento de Alfafara.

1.1.0.6 Efectos

1 La vigencia de este Plan produce los efectos previstos en los artículos 132 a 135 LS ambos inclusive, y los complementarios especificados en el artículo 58 LRAU.

2 Edificaciones preexistentes:

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

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

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

2.2 Por tanto, el incumplimiento por las edificaciones existentes de los parámetros de ordenación de la nueva edificación contenidos en este Plan General o sus instrumentos de desarrollo no supone por sí mismo la calificación de edificación fuera de ordenación y no es obstáculo para el establecimiento en ella y en sus locales y piezas de los usos admitidos para el lugar y situación concreta del inmueble, si estos usos se atienen a las reglas de compatibilidad generales y específicas que para éstos se señalan en cada zona y lugar. Asimismo dicha circunstancia no supondrá obstáculo para la autorización de las Obras en los Edificios e incluso de las de Nueva Edificación, si bien las de Reconstrucción se autorizan si la edificación resultante se ajusta a las condiciones exigidas para las de nueva planta, y las obras de Ampliación se autorizan si la edificabilidad de la construcción total resultante no supera la máxima autorizada para las obras de nueva planta y la parte objeto de ampliación se ajusta a las condiciones de posición, ocupación y altura exigida para aquellos.

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

a) las de Conservación y Mantenimiento y las Exteriores de reforma menor, que serán admisibles en todos los casos,

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

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

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

1. 2 Desarrollo y ejecución del plan general

1.2.1 Generalidades

1.2.1.1 Actuaciones

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

a) de Ordenación,

b) de Gestión, y

c) de Ejecución.

1.2.1.2 Impulso y Control

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

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

3 Es necesaria la licencia urbanística municipal, o en su caso orden municipal de ejecución, para la ejecución de las actuaciones relacionadas en el artículo 1.2.4 de estas NNUU y los que a estos efectos, se especifiquen en este Plan o en la restante normativa aplicable.

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

Por Ordenanza Municipal se regulará el contenido, condiciones, requisitos y tramitación de las licencias urbanísticas.

1.2.1.3 Adecuación

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

1.2.2 Actuaciones de ordenación

1.2.2.1 Planeamiento de desarrollo y/o modificativo

1 La Ordenación Pormenorizada de los sectores del Suelo Urbano y del Suelo Urbanizable, que no se contuviere en este Plan General, se determinará mediante Plan de Reforma Interior y Plan Parcial respectivamente, según artículo 12 y concordantes LRAU. En las Normas Particulares se especifican para cada área y sector las condiciones y objetivos que debe satisfacer dicha ordenación.

2 La modificación de la Ordenación Pormenorizada determinada por este Plan General de los enclaves de Suelo Urbanizable, requiere la formulación y aprobación del correspondiente Plan Parcial, según 21 2 LRAU, especificándose en las Normas Particulares para cada sector y/o enclave los objetivos y las condiciones que debe satisfacer.

Mediante Plan de Reforma Interior podrá modificarse la Ordenación Pormenorizada, determinada por este Plan General, del Suelo Urbano, especificándose en las Normas Particulares las condiciones que debe satisfacer la nueva ordenación.

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

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

2) Podrán formularse Estudios de Detalle según prevé la LRAU artículo 26 y en particular, para la determinación precisa de las alineaciones y/o rasantes de cualquier elemento de la red viaria, en suelo urbano o urbanizable, o su reajuste para adaptarse a las características físicas concretas que concurren, circunscribiéndose exclusivamente a la/s vía/s a que se refiera, sin que tenga que abarcar manzanas completas si no fuere preciso para el objetivo pretendido.

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

1.2.3 Actuaciones de gestión

1.2.3.1 Objeto y Clases

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

2 Las actuaciones de Gestión pueden ser:

- a) sistemáticas, o
- b) asistemáticas.

3 La gestión urbanística exige la determinación previa, para la totalidad de los suelos urbanos y urbanizables, del Aprovechamiento Tipo, al que se refiere el Aprovechamiento Subjetivo o susceptible de apropiación por sus titulares, y, a tal fin, este Plan General delimitan, expresamente en el plano de Ordenación Estructural 2, o indirectamente, por aplicación al artículo 63.2 LRAU, las áreas de Reparto en que se dividen estos suelos, y especifican, para cada una de ellas, expresamente en el citado plano OE2, o indirectamente, por aplicación del 64 LRAU, el Aprovechamiento Tipo que les corresponde.

1.2.3.2 Actuaciones sistemáticas

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

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

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

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

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

1.2.3.3 Actuaciones asistemáticas

1 Las actuaciones de gestión asistemáticas son:

- a) Transferencias de Aprovechamiento (76 LRAU),
- b) Reservas de Aprovechamiento (77 LRAU), y
- c) Expropiaciones asistemáticas.

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

1.2.4 Actuaciones de ejecución

1.2.4.1 Tipos de Actuaciones de Ejecución

La ejecución material de las determinaciones de este Plan General y de sus instrumentos de desarrollo se realizarán mediante Actuaciones de Ejecución, que podrán ser de:

- a) Parcelación,
- b) Urbanización,
- c) Edificación,
- d) Instalación de Actividades, y de
- e) Otras Actuaciones Urbanísticas

1.2.4.2 Actuaciones de Parcelación

1 Integran las actuaciones de Parcelación:

- a) la Agrupación de parcelas contiguas,
- b) la Segregación de una o más partes de una parcela para formar, cada una de las segregadas, una finca independiente, o para agruparlas a otra u otras.

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

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

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

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

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

1.2.4.3 Actuaciones de Urbanización

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

2 Son Actuaciones Integradas de Urbanización las que tienen por objeto el acondicionamiento completo, en una o varias fases, mediante uno o varios proyectos en función de las competencias de los técnicos redactores, de una Unidad de Ejecución, conforme a un único Programa. Son Actuaciones Aisladas de Urbanización las que se refieren a una sola parcela.

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

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

4 Mediante Ordenanza el Ayuntamiento de Alfafara especificará las condiciones normales o típicas y especiales y/o particulares de los diversos elementos integrantes de las obras de urbanización a fin de racionalizar su construcción, conservación, mantenimiento y reposición, y de posibilitar, por los privados o por otras administraciones, la formulación de iniciativas de urbanización.

1.2.4.4 Actuaciones de Edificación

1 A los efectos de la aplicación de las presentes NNUU las actuaciones de edificación se integran en los grupos siguientes:

- a) Obras en los Edificios (OE.^{xx}).
- b) Obras de Demolición (D.^{xx}).
- c) Obras de Nueva Edificación (NE.^{xx}).

2 Obras en los Edificios (OE.^{xx}): Son aquellas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación, excepto la salvedad indicada para las obras de Reestructuración. Según afecten al conjunto del edificio, o a alguno de los locales o piezas que lo integran, tienen carácter de total o parcial.

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

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

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

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

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

e) Obras de Reestructuración (OE.R^{*}): Son las que afectan a los elementos básicos, incluso los estructurales, del edificio causando modificaciones en su morfología.

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

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

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

f) Obras Exteriores (OE.OE): Son aquellas que, no estando incluidas en algunos de los grupos anteriores, afectan, de forma puntual o limitada, a la configuración del aspecto exterior de los edificios, sin alterar la volumetría ni la morfología general de los mismos. Comprenden, especialmente, la modificación de huecos de fachada, sustitución de materiales o elementos de cierre o instalación de otros nuevos, tales como cerramientos mediante rejas o mamparas. Comprende también la implantación de elementos fijos exteriores con o sin afectación estructural, tales como la de marquesinas, aparatos acondicionadores de aire, salida de humos, muestras, escaparates y análogos.

3 Obras de Demolición (D.^{xx}). Según supongan, o no, la total desaparición del inmueble se considerarán:

- a) Obras de Demolición Total (D.TO).
- b) Obras de Demolición Parcial (D.PA).

4 Obras de Nueva Edificación (NE.^{xx}). Comprenden los siguientes:

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

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

c) Obras de Nueva Planta (NE.NP): Son las de nueva construcción sobre parcela, o parte de ella, vacante.

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

1.2.4.5 Instalación de Actividades

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

2 Se agrupan en:

a) Instalación de Actividad: Cuando la Actividad no se ejerce previamente.

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

1.2.4.6 Otras Actuaciones Urbanísticas

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

2 Estas actuaciones se integran en los siguientes grupos:

a) Actuaciones Estables:

- tala de árboles y plantación de masas arbóreas,
- movimiento de tierras no afectas a obras de urbanización o edificación,
- construcción de piscinas, fosas y pozos,
- acondicionamiento de espacios libres de parcela,
- ejecución de vados para acceso de vehículos,
- construcción de cercas o cerramientos de terrenos,
- implantación de casas prefabricadas, desmontables y similares,

- instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, postes, paradas de autobús, y análogos,

- recintos y otras instalaciones fijas propias de las actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada y análogos,

- soportes publicitarios exteriores, incluyéndose en este concepto todos los que no se sitúen en el interior de locales cerrados,

- instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industrias o servicios, no incorporados a proyectos de edificación,

- vertederos de residuos o escombros,

- instalaciones de depósitos o almacenamiento al aire libre, incluidos depósitos de agua, de combustibles líquidos o gaseosos y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria,

- instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no incluidas en proyectos de edificación,

- usos o instalaciones que afecten al modo de las construcciones o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.

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

- vallados de obras y solares,

- sondeos de terrenos,

- apertura de zanjas y catas,

- instalación de maquinaria, andamiajes y apeos,

- ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre, campamentos de temporada al aire libre y análogos.

1.2.5 Fomento de la edificación

1.2.5.1 Plazos para la edificación

1 El plazo para solicitar licencia de edificación de los terrenos enclavados en el Suelo Urbano es el de un año desde la vigencia de este Plan General.

El plazo para solicitar licencia de edificación de los terrenos enclavados en Suelo Urbanizable es de un año desde la recepción de la totalidad de las obras de urbanización previstas en el correspondiente Programa.

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

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

1.3 Régimen del suelo

1.3.1 Generalidades

1.3.1.1 Régimen urbanístico de la propiedad del suelo

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

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

1.3.1.2 Divisiones urbanísticas

1 Por su distinta posición y funcionalidad respecto a la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio y por la diferente posibilidad que presenten para ejecutar, bien de forma aislada bien de forma conjunta, la obra urbanizadora que sea en cada caso necesaria para la efectiva implantación del uso urbanístico previsto según la ordena-

ción, se divide el suelo del Término municipal de Alfara según la siguiente sistematización básica.

A) Clasificación urbanística del suelo

1) Según la realidad consolidada y el destino previsto por este Plan General se distingue:

a) Suelo Urbano: Constituido por aquellos terrenos calificados para ser soporte de actividades y usos urbanos y que están totalmente urbanizados con arreglo a las normas técnicas aplicables, o, si faltare completar su urbanización, su ejecución ha de llevarse a cabo preferentemente mediante Actuaciones Aisladas, como se definen éstas en el artículo 6 LRAU y 1.2.4.3 anterior. Excepcionalmente, podrán desarrollarse mediante Actuaciones Integradas según lo previsto en artículo 10 RPCV.

b) Suelo Urbanizable: Constituido por aquellos terrenos que este Plan General prevé que puedan ser urbanizados, por no estarlo, total o parcialmente, o haber devenido obsoleta la obra urbanizadora existente, pero sometidos al régimen de Actuaciones Integradas, como se definen estas en el artículo 6 y concordantes LRAU y 1.2.4.3 anterior.

c) Suelo No Urbanizable: Constituido por aquellos terrenos que se excluyen y preservan del proceso urbanizador propiamente dicho, para proteger sus valores ecológicos y medioambientales, sus valores económicos en cuanto soporte de actividades forestales, agrícolas y/o ganaderas, o por ser idóneos para el emplazamiento de ciertos usos dotacionales (11 LRAU) o, excepcionalmente, privados, y finalmente, por los que deben ser excluidos del proceso de urbanización conforme a la estrategia territorial del planeamiento.

2) La delimitación de cada una de las clases de suelo contiene en el plano de Ordenación Estructural 2 (OE2).

B) Calificación urbanística del suelo

1) Mediante la calificación del suelo este Plan General realiza la asignación de usos urbanísticos y las condiciones para su implantación, configuradoras de su intensidad y modalidad; asignación que, se establece:

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

b) de forma detallada o pormenorizada para el Suelo Urbano.

2) Son usos globales:

a) Dotacionales:

- Zonas verdes y espacios libres públicos para Parques, Jardines y Áreas de juego

- Equipamientos: Deportivo-Recreativo, Educativo-Cultural, Asistencial, Administrativo - Institucional e Infra-estructuras - Servicios urbanos.

- Red viaria

b) Particulares:

- Residenciales

- Industriales

- Terciarios

- Rústicos

3) Los usos, bien Dotacionales o Particulares, se entienden sin perjuicio de que sean de titularidad pública o privada.

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

5) La asignación global de usos se contiene en el plano de Ordenación Estructural 1 (OE1), coordinadamente con las presentes Normas, y en especial:

a) Suelo Urbano y Urbanizable: Normas Particulares, y

b) Suelo No Urbanizable: 1.3.2.2 siguiente.

6) La asignación detallada de usos y sus condiciones de implantación se determina en los planos de Ordenación Pormenorizada 1 y 2 (OP1 y OP2) y se completa con las presentes Normas, en especial las Particulares.

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

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

b) Usos complementarios son los que, cumpliendo las limitaciones generales y específicas que en cada caso se señalen, coadyuvan al característico, por lo que caben siempre en presencia de éste.

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

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

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

C) Áreas de reparto

1) Este Plan General incluyen, directa o indirectamente, a la totalidad del Suelo Urbano y Urbanizable en áreas de Reparto y determina, directa o indirectamente, para cada una su Aprovechamiento Tipo, a fin de que a los propietarios de suelo de cada área les corresponda un Aprovechamiento Subjetivo (3) idéntico o similar, con independencia del Aprovechamiento Objetivo (4) que se permita construir en sus fincas.

2) La delimitación de las áreas de Reparto del Suelo Urbanizable se contiene en el plano de Ordenación Estructural 2 (OE 2).

La asignación de Aprovechamiento Tipo se contiene en 1.3.2.1 siguiente.

D) Actuaciones integradas y unidades de ejecución

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

2) Las Unidades de Ejecución son superficies acotadas de terrenos, con ordenación pormenorizada, que corresponden al ámbito completo de una Actuación Integrada, o de una de sus fases.

3) Este Plan General, prevé varias Actuaciones Integradas diferenciadas, para el desarrollo urbanístico del suelo urbanizable. Asimismo, se delimitan dos unidades de ejecución en el suelo urbano vacante, para ser desarrolladas mediante Actuaciones Integradas (artículo 10 RPCV).

Cuando se trate de suelo cuya ordenación pormenorizada se remite a Plan Parcial a formular en desarrollo de este Plan General, cada uno de los diferentes sectores, más el suelo dotacional adscrito, constituya una Actuación Integrada independiente, que podrá ejecutarse en una o varias fases, según prevea el Plan Parcial correspondiente (plano OE2).

4) La delimitación de las Unidades de Ejecución que integran las Actuaciones Integradas previstas en el suelo urbano con ordenación pormenorizada se contiene el plano OP1.

5) En las Normas Particulares se resumen, con carácter meramente informativo, las características superficiales y de aprovechamiento, de estas Actuaciones y Unidades, y con carácter normativo, los requisitos y condiciones para su Programación y Urbanización.

1.3.2 Especificaciones para cada clase de suelo

1.3.2.1 Especificaciones para el Suelo Urbano y el Suelo Urbanizable

1 El régimen de estas clases de suelo es el establecido en las leyes, en particular en los títulos tercero y cuarto LRAU, en especial el artículo 75, para el suelo urbano y en los artículos 9 y 10, para el suelo urbano y urbanizable, y en el capítulo II de la Ley 6/1998 sobre régimen del suelo y valoraciones.

2 El aprovechamiento subjetivo es en el suelo urbano el 100% del aprovechamiento tipo de la correspondiente área de reparto, y en el suelo urbanizable el 90%.

3 Este Plan General dividen a estas clases de suelo en diferentes zonas de ordenación urbanística, correspondiéndole a cada una de las zonas una Norma Particular específica, que regula:

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

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

La delimitación de estos ámbitos o zonas se contiene en el plano de Ordenación Estructural 1 (OE1).

La ordenación pormenorizada de cada una de estas zonas se contiene en los planos de Ordenación Pormenorizada 1 y 2 (OP1 y OP2).

4 Los terrenos urbanos no incluidos en estos ámbitos son, junto con otros también dotacionales, constitutivos de la Red Primaria de Dotaciones Públicas (RPDP) se rigen por las presentes Normas Generales, en general por las 1.4 (Condiciones Generales de la Edificación) y 1.5 (Condiciones Generales de los Usos).

5 Los terrenos dotacionales propios de cada zona, son los especificados como tales en el plano de Ordenación Pormenorizada 1 (OP1), y que no formen parte de la RPDP, se rigen, como los anteriores, por las citadas Condiciones Generales 1.4 y 1.5 de estas NNUU

6 La delimitación de áreas de Reparto y la determinación del Aprovechamiento Tipo está:

a) en Suelo Urbano consolidado: implícitamente efectuada por aplicación del artículo 63.2 LRAU y remitido su cálculo al que resulte de la aplicación del artículo 64 LRAU vacante: delimitadas dos áreas de reparto en el Plan General, plano de ordenación Estructural 2 (OE2).

En el caso de aplicación del supuesto 63.2B, la edificabilidad a computar es la especificada en estas Normas Generales para la dotación correspondiente, y

b) en Suelo Urbanizable, contenida y especificado, respectivamente, en el plano de Ordenación Estructural 2 (OE 2).

1.3.2.2 Especificaciones para el Suelo No Urbanizable

1 Generalidades:

1.1 Además de los terrenos que en el plano de Ordenación Estructural 2 (OE2) de este Plan General se delimitan como tales, también se considerarán incluidos en esta clase de suelo los que, por omisión, no lo estén en el suelo urbano o en el urbanizable.

1.2 Este Plan General ordena esta clase de suelo mediante su división en categorías y la asignación a cada una de las diversas especificaciones en orden a la concreción de su régimen y la protección de sus características y potencialidades naturales.

Las diferentes categorías son:

a) Suelo No Urbanizable de Protección Especial:

- Parque Natural Sierra Mariola (PORN)

- Forestal (PORN)

- Hidráulica

- Vías Pecuarias

- Ecológico – Paisajística

b) Suelo No Urbanizable Común:

- Agrícola (PORN)

- Agrícola Común

La delimitación de los terrenos adscritos a cada categoría se contiene en el plano de Ordenación Estructural 2 (OE2).

1.3 En el suelo No Urbanizable Agrícola del Área de Amortiguación del PORN de la Sierra de Mariola, se prevé una reserva de suelo para la instalación de unas balsas de riego según proyecto redactado por la Consellería de Agricultura. La delimitación de esta reserva se contiene en el plano de ordenación Estructural 2 (OE2)

1.4 Protección de las Vías de Comunicación: El viario se integra en la clasificación del suelo que lo soporta.

a) Carreteras: En el plano de Ordenación Estructural 1 (OE1) se han identificado las Carreteras de titularidad autonómica que son objeto de medidas específicas de protección reguladas por la legislación sectorial correspondiente, y dibujado la línea de edificación (18 y 25 metros a ambos márgenes).

b) En el resto de carreteras y caminos, los vallados de parcela se dispondrán a 3 m de los márgenes.

1.5 Protección de Vías Pecuarias: En el plano de Ordenación Estructural 1 (OE1) se grafía, y acota su ancho, las vías pecuarias clasificadas, para las que son de aplicación las normas de protección de la Ley 3/1995 de Vías Pecuarias.

Integradas en cuanto a clasificación de suelo, dentro de la categoría de Suelo No Urbanizable de Protección Especial.

1.6 Protección de Recursos Hidráulicos: Ramblas y Cauces, integrados, en cuanto a la clasificación del suelo, dentro de la categoría del Suelo no Urbanizable de Protección Especial.

La protección está regulada por la Ley de Aguas, Ley 29/1986 y el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, RD 849/1986, establece una servidumbre de 5 m y una zona de policía de 100 m, en la que se exigirá la autorización previa del Organismo de Cuenca, para realizar cualquier tipo de construcción.

1.7 Protección de yacimientos Arqueológicos: Se delimita una protección entorno a los yacimientos arqueológicos inventariados de 100 m. de diámetro, estando incluidos los suelos, en cuanto a la clasificación urbanística, dentro del suelo no urbanizable que les da soporte. La regulación de la protección es la establecida por el Patrimonio Artístico de la Consellería de Cultura

2 Especificaciones particulares para cada categoría y tipo de Suelo No Urbanizable:

2.1. Suelo No Urbanizable Común (SNUC).

- Agrícola Común

El régimen de esta categoría de suelo es el establecido en el artículo 5 y concordantes de la Ley 4/1992 del suelo no urbanizable, así como en la modificación de la misma (Ley 2/1997), respecto al régimen de parcelación y de construcción de viviendas aisladas en el medio rural, con las siguientes particularidades:

1) Usos autorizados:

a) Característico: explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales.

b) Compatibles: los restantes previstos en la ley.

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

2) Construcciones autorizadas: Las destinadas a albergar, permitir, o que constituyan los usos autorizados, con las limitaciones y características que se especifican a continuación.

Con autorización previa de la COPUT:

a) Instalaciones necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas forestales o cinegéticas:

Construcciones permanentes

Ocupación 1%.

Retranqueo 2 m.

Número plantas 2.

Altura 7 m.

Otras instalaciones (invernaderos, conducciones de riego, quemaderos de residuos, etc), tendrán las características resultantes de la función propia y de la legislación específica reguladora.

b) Vivienda familiar:

Parcela mínima 10.000 m².

Ocupación 2%.

Retranqueo 3 m.

Número plantas 2.

altura 7 m.

c) Almacenes vinculados a explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales:

Parcela mínima 2.000 m².

Ocupación 2%.

Retranqueo 3 m.

Número plantas 2.

altura 7 m.

d) Canteras y extracción de áridos y tierras:

Sólo se autorizan las vinculadas a un uso dotacional público y las estrictamente precisas para la ejecución, en su mismo emplazamiento, de las construcciones autorizadas

e) Construcciones para usos dotacionales públicos:

Tendrán las características resultantes de la función propia y de la legislación específica reguladora.

f) Actividades de servicios vinculados funcionalmente a las carreteras y previstas en la ordenación sectorial:

Tendrán las características definidas por la ordenación viaria.

g) Actividades de servicios vinculados funcionalmente a las carreteras y no previstas en la ordenación sectorial:

Estaciones de servicio:

Tendrán las características que fije la declaración de interés comunitario

Otras actividades:

Parcela mínima 10.000 m².

Ocupación 20%.

Retranqueo 3 m.

Número plantas 2.

altura 7 m.

Con declaración de interés comunitario:

h) Actividades mineras y extractivas:

tendrán las características conforme a la regulación contenida en la Ley 4/92, artículo 17

i) Actividades industriales y productivas:

tendrán las características conforme a la regulación contenida en la Ley 4/92, artículo 18

j) Actividades turísticas, deportivas, recreativas, de ocio y esparcimiento y Terciarias:

Parcela mínima 2.000 m².

Ocupación 2%.

Retranqueo 3 m.

Número plantas 2.

altura 7 m.

k) Actividades terciarias e industriales de especial importancia:

procedimiento extraordinario conforme a la regulación contenida en la Ley 4/92, artículo 20

- Agrícola afectado por el PORN

Además del régimen establecido para el suelo Agrícola Común, en el SNU Agrícola afectado por el PORN de la Sierra de Mariola, deberán cumplirse las limitaciones de uso que se establecen en el artículo 59 y anexo II del citado PORN. En particular se cumplirá que:

1) La construcción de viviendas aisladas de nueva planta deberá ir ligada a las prácticas agrarias.

La superficie mínima de parcela será de 10.000 m², la totalidad de la cual corresponderá a cultivos en explotación.

La superficie máxima de parcela que puede ser ocupada no podrá exceder del 2% de la superficie total y la altura máxima será de 7 m.

2) La construcción de almacenes e instalaciones destinados a la explotación agrícola y ganadera deberán ser estrictamente indispensables a su fin.

La superficie mínima de parcela será de 10.000 m², de la cual al menos el 80% deberá corresponder a cultivos en explotación, con una altura máxima de 7 m. Y una superficie máxima edificada de 2% de la superficie de la parcela.

2.2 Suelo No Urbanizable de Protección Especial.

El régimen de ésta categoría es el establecido en el artículo 6 y concordantes de la LSNU. Las Áreas afectadas por el "Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra de Mariola" (PORN) se regularán además por las Normas de usos y actividades del mencionado PORN.

1.3.2.3. Medidas protectoras y correctoras establecidas en el EIA y la DIA para cada clase de suelo

1 Normas de carácter general

En Suelo Urbano, cumplimiento estricto de la siguiente normativa:

Ley 29/1985 de 2 de agosto de Aguas.

Ley 42/1975 de R.S.U.

Ley 38/72 de 22 de diciembre. Contaminación acústica.

Normativa del Ayuntamiento.

Se garantizará la adecuada gestión de los distintos tipos de residuos, en especial en lo referente a las empresas productoras de residuos tóxicos y peligrosos.

En este sentido el Ayuntamiento requerirá para la concesión de la licencia de actividad de dichas empresas, la autorización de Productor de Residuos Tóxicos y Peligrosos o la inscripción en el registro de Pequeños Productores de Residuos Tóxicos y Peligrosos.

En Suelo Urbano Industrial, cumplimiento estricto de la siguiente normativa:

Las industrias deberán depurar sus efluentes previo al vertido a la red de saneamiento.

Ley 29/1985 de 2 de agosto de Aguas.

Los vertidos que se realicen a cauce público, deberán cumplir los requisitos de calidad marcados en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

En cuanto a los residuos sólidos, si son asimilables a los R.S.U., seguirán el mismo proceso que estos, en caso contrario "control riguroso de que las industrias existentes cumplen la normativa al respecto".

Ley 20/1986 Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos y Ley 42/1975 de R.S.U.

Ley 38/72 de 22 de diciembre. Contaminación acústica.

En suelo Urbanizable Residencial e Industrial:

Respecto al suministro de agua, se deberá documentar la disponibilidad y calidad de agua potable para satisfacer las necesidades hídricas previstas para el desarrollo del Suelo Urbanizable Residencial e Industrial.

Respecto a la capacidad de depuración y normativa para la correcta gestión de las aguas residuales generadas se tendrán en cuenta los siguientes puntos:

a) El desarrollo de estos suelos quedará supeditado a la aceptación del órgano gestor de la EDAR de la admisión para tratamiento del incremento de volúmenes. Caso de que no fuese posible, deberá dotarse al sector de su propio sistema de depuración.

b) En cualquier caso, la ordenanza de vertido a la red municipal de alcantarillado, que será de aplicación en todo el ámbito del término municipal, se ajustará a lo previsto en el modelo elaborado al efecto conjuntamente por la Entitat de Sanejament de la Generalitat Valenciana y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias.

c) Las actividades industriales que superen los límites de vertido establecidos en las ordenanzas obligará al establecimiento de los tratamientos previos necesarios para la admisión a la red de alcantarillado. En cualquier caso, será necesaria la construcción de arquetas de registro en la conexión de la red de saneamiento de cada industria con la red del polígono, de manera que se facilite la toma de muestras sobre los efluentes producidos.

En Suelo No Urbanizable:

Dado el riesgo de erosión potencial Medio, función de la litología margosa del término y de su pendiente, obligación en cualquier movimiento de tierras que se realice de realizar los taludes en modo y forma tal que se eviten los procesos erosivos indirectos y obligación de fijarlos con vegetación autóctona.

La posible contaminación de las aguas superficiales y subterráneas, recomendación a los agricultores de la realización de unas buenas prácticas agrarias, control en el uso de pesticidas, herbicidas, abonos químicos etc.

El gasto de agua, recomendación de implantar sistemas de riego que no supongan despilfarro.

Cumplimiento de la Ley 20/1986 de Residuos Tóxicos y Peligrosos en la gestión de los envases que contengan productos químicos.

En Suelo No Urbanizable de Protección.

a) Control riguroso de la aparición de vertederos incontrolados en especial en los cauces de los barrancos.

b) Control riguroso del estado de la cobertura vegetal para en caso de deterioro adecuar medidas de reposición a fin de evitar procesos erosivos irreversibles.

2 Medidas correctoras específicas.

Calificación como Suelo Urbano Industrial Cerrada, las medidas protectoras serán tendentes a minimizar la posible contaminación por vertidos o contaminación acústica o atmosférica:

a) Control riguroso por parte del Ayuntamiento, del cumplimiento de las especificaciones indicadas en el apartado anterior para el Suelo Urbano Industrial.

Calificación como Suelo No Urbanizable Común de los terrenos próximos a Sierra Mariola.

a) Control riguroso de la aparición de vertederos incontrolados.

Los vertederos incontrolados existentes en el término municipal serán clausurados, debiendo ser autorizado el proyecto de clausura, sellado y restauración de cada uno de ellos por la Dirección General de Educación y Calidad Ambiental de la Consellería de Medio Ambiente.

b) Control sobre los movimientos de tierras, que se puedan realizar en caso de implantación de las balsas para riego, a fin de evitar la aparición de fenómenos erosivos inducidos.

c) En caso de implantación de balsas para riego en las zonas en principio delimitadas, el Ayuntamiento debe exigir un estudio de riesgos PATRA a la población dado que en caso de ruptura de estas hay un riesgo importante de inundación del núcleo poblacional.

Calificación como Suelo Urbanizable Industrial, las medidas protectoras serán tendentes a minimizar la posible contaminación por vertidos, contaminación acústica o atmosférica y el posible Impacto Paisajístico.

a) Control riguroso por parte del Ayuntamiento, del cumplimiento de las especificaciones indicadas en el apartado anterior para el Suelo Urbano Industrial.

b) En caso de que la industria que se asiente produzca un gran gasto de agua, obligación de reciclarla para su posterior utilización.

c) En caso de que la industria que se asiente produzca efluentes líquidos fuertemente contaminantes obligación de depurar previo al vertido.

d) En cuanto al posible Impacto Paisajístico, exigencia en el Plan Parcial de una tipología acorde con el medio rural en que se va a implantar y utilización de vegetación a fin de paliar el efecto.

1.3.3 Conservación de inmuebles e instalaciones

1.3.3.1 Generalidades

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

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

1.3.3.2 Estado ruinoso de las edificaciones

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

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

a) Declaración del Inmueble en Estado de Ruina Total, ordenando su demolición.

b) Declaración de Inmueble en Estado de Ruina Parcial (de parte del inmueble) cuando fuere esto posible por resultar separable independencia constructiva del resto, ordenando la demolición de la parte ruinoso. Inmueble.

c) Declaración Negativa de Estado de Ruina, ordenando la adopción de las medidas pertinentes y concretas, destinadas al mantenimiento de la seguridad, salubridad, ornato público y decoro.

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

a) en los supuestos previstos en el artículo 90 LRAU, que el Alcalde ordene el desalojo de los ocupantes del inmueble y la adopción de las medidas que procedan en relación con la seguridad del mismo, y

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

1.4 Condiciones generales de la edificación

1.4.1 Generalidades

1.4.1.1 Concepto, alcance y clases

1 Las presentes Condiciones Generales de la Edificación regulan las características generales que han de observar los diversos elementos de las edificaciones.

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

a) Condiciones de Volumen.

b) Condiciones Estéticas, de Seguridad, Salubridad y Dotación.

3 Son de aplicación a las Obras de Nueva Edificación y a las restantes Obras en los Edificios, que no supongan desvío de sus objetivos.

4 Estas condiciones se complementan con las establecidas en las Normas Particulares (NNPP) de este Plan General, de aplicación a un ámbito específico; si bien, si las Normas Particulares establecieran alguna determinación más específica para un ámbito concreto, prevalecerá sobre estas generales.

Las normas urbanísticas generales de los instrumentos de planeamiento que se redacten en desarrollo este Plan General deberán observarlas.

1.4.2 Condiciones de volumen

1.4.2.1 Parcela

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

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

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

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

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

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

La no admisibilidad de parcelas existentes implica la reparcelación del ámbito a que se refiera. La no admisibilidad de nuevas parcelas, la prohibición de Actuaciones de Segregación y/o Parcelación, e incluso Reparcelación.

1.4.2.2 Ordenación de la edificación

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

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

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

Esta tipología admite las siguientes variedades:

- Edificación cerrada densa: cuando la edificación puede ocupar la totalidad de la parcela, si bien puede limitarse la ocupación, porcentualmente o por retranqueos específicos, para la totalidad o parte de las alturas que se autoricen.

- Edificación cerrada limitada: cuando se define una fachada interior, bien por definición de una alineación interior, bien por determinación de un fondo máximo edificable.

- Edificación semicerrada: cuando la edificación no forma un anillo completo en la manzana, o, con referencia a la parcela, no alcanza uno de los linderos laterales.

- Edificación retranqueada: cuando en alguno de los tipos anteriores se establece un retranqueo, que puede ser diferente para las diversas plantas del edificio, obligatorio, o en su caso mínimo, para la fachada de la edificación respecto al frontal de la parcela.

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

Esta tipología admite las siguientes variedades:

- Edificación aislada: cuando normalmente ninguno de los planos de fachada de la edificación alcanza los linderos de la parcela.

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

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

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

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

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

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

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

d) Retranqueos: son las separaciones, normalmente mínimas o, en su caso, fijas, que se imponen a una obra y/o edificación respecto a distintas referencias planimétricas, como el eje de una vía, las diferentes alineaciones, edificaciones próximas sitas o no en la misma parcela, linderos, etc.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.4.2.3 Ocupación

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

e) Caseta de portería.

1.4.2.4 Edificabilidad

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

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

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

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

c) Superficie útil de un local:

1) Si se destina a vivienda (5): Se entiende por superficie útil, a los efectos exclusivos de esta norma, la del suelo de la vivienda, delimitada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras viviendas o locales de cualquier uso. Del conjunto de superficie útil queda excluida la superficie ocupada, en planta, por las particiones interiores de la vivienda, fijas o móviles, elementos estructurales verticales y canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 100 cm², y aquella superficie del suelo de la vivienda sobre la que la altura libre sea inferior a 1,50 m. No se computan, las superficies de suelo de los espacios exteriores como terrazas y balcones.

2) Si se destina a otros usos: El 80% de la superficie construida del local, entendiéndose por tal la delimitada por el trasdós de los paramentos que cierran el local respecto al

exterior y por el eje de los muros medianeros, en su caso, y por el eje de las particiones que los separen de otros sitios en el mismo edificio, incrementada por el 50% de la superficie útil de los espacios construidos cubiertos pero no cerrados (terrazas cubiertas, porches y análogos) que se integren en el local.

d) Locales no computables: en el cómputo de la edificabilidad no se incluirán los locales o la parte proporcional de ellos destinados a aparcamiento obligatorio, los elementos de circulación comunes a los diferentes locales de la edificación, los destinados a albergar instalaciones técnicas comunes de la edificación, y los subterráneos destinados a garajes, instalaciones técnicas de la edificación y almacenaje, incluidos trasteros domésticos.

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

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

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

1.4.2.5 Alzado

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

la altura de edificación comprende las plantas de pisos más la planta baja.

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

j) Altura libre: es la distancia, expresada en metros, entre el pavimento del piso y el intradós del techo. La altura libre mínima absoluta es de 2,20 m, si se trata de piezas habitables es de 2,40 m; en planta baja de 3,20 m si se trata de edificación alineada a calle. En naves industriales no rigen estas limitaciones.

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

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

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

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

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

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

a) Las vertientes de la cubierta de la edificación, con una pendiente máxima del 45%.

b) Antepechos y elementos de seguridad similares.

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

d) Locales para albergar las instalaciones técnicas de la edificación, como depósitos y cuartos de maquinaria. No se consideran como tales los trasteros o locales de almacenaje.

e) Elementos ornamentales y de jardinería.

f) Chimeneas, antenas y elementos de señalización.

g) Elementos de publicidad permitidos.

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

1.4.3 Condiciones estéticas, de seguridad, salubridad y urbanización

1.4.3.1 Norma general

1 Se regularán, con carácter general, mediante Ordenanza Municipal.

2 Las Normas Particulares pueden detallar ciertas condiciones de la obra de urbanización exigida en cada zona o ámbito específico.

1.5 Condiciones generales y específicas de los usos

1.5.1 Generalidades

1.5.1.1 Concepto y alcance

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

2 Son de aplicación a las Obras de Nueva Planta, las de primer Acondicionamiento y Reestructuración y a las restantes Obras en los Edificios, que no supongan desvío en sus objetivos, y también a la Instalación de Actividades.

3.- Estas Condiciones se agrupan en:

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

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

1.5.2. Condiciones generales

1.5.2.1 Condiciones Generales

Se regularán mediante Ordenanza Municipal.

1.5.3 Condiciones específicas de los usos

1.5.3.1 Clasificación

1 Se consideran los siguientes usos:

- a) Residenciales (R.^{xx})
- b) Terciarios (T.^{xx})
- c) Industriales (I.^{xx})
- d) Aparcamiento (A)
- e) Dotacionales (D.^{xx})

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

3 Estas condiciones se complementarán, en su caso, por otras reguladas por Ordenanza Municipal.

1.5.4 Condiciones de los usos residenciales

1.5.4.1 Concepto y clases de usos residenciales

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

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

- a) Vivienda familiar (R.V.^x).
- b) Residencia comunitaria (R.C).

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

1.5.4.2 Uso de vivienda familiar (R.V.^x)

1 Corresponde al alojamiento estable de personas que configuran, generalmente, un núcleo familiar. Según la configuración de la edificación, unifamiliar (R.VU) o agrupación residencial (R.VA).

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

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

1.5.4.3 Uso de residencia comunitaria (R.C.)

1 Alojamiento estable de personas que no configuran un núcleo familiar.

1.5.4.4 Condiciones de los usos residenciales

1 Las viviendas y los edificios que los alberguen cumplirán las condiciones exigidas por la Generalitat Valenciana, contenidas en las Normas de Habitabilidad y Diseño de las Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valencia (HD-91), con las siguientes matizaciones para las nuevas viviendas:

a) Dispondrán de un tendedero de al menos 2 m².

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

2 A los efectos de su regulación por estas Normas, el uso de residencia comunitaria cumplirá las condiciones correspondientes al uso de vivienda si la superficie útil a aquel uso no sobrepasa los 600 m², y se regirá por la normativa de los establecimientos hoteleros o de alojamiento temporal en caso contrario.

1.5.5 Condiciones de los usos terciarios

1.5.5.1 Concepto y clases de usos terciarios

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

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

- a) Servicios de Alojamiento Temporal (T.AT),
- b) Comercio (T.CO),
- c) Oficinas (T.OF), y,
- d) Actividades de Reunión (T.AR).

1.5.5.2 Alojamiento temporal o uso hotelero (T.AT)

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

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

1.5.5.3 Comercio: Concepto y clases (T.CO)

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

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

a) Por la naturaleza de la actividad:

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

2) servicios: personales y hostelería.

b) Por sus características mercantiles:

1) local comercial, y

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

c) Por su tamaño:

1) pequeños y medianos establecimientos, y

2) grandes establecimientos comerciales, cuando la superficie destinada a la venta, entendiéndose como tal la definida en el artículo 2.3 Decreto 256/94 del Gobierno Valenciano (6), excede de 600 o de 1.000 m², según se trate de municipios con población de hasta o superior a 40.000 hb., respectivamente.

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

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

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

1.5.5.4 Oficinas (T.OF)

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

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

1.5.5.5 Actividades de reunión (T.AR)

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

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

1.5.6 Condiciones de los usos industriales

1.5.6.1 Concepto y clasificación de los usos industriales

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.5.7 Condiciones del uso aparcamiento

1.5.7.1 Concepto y clases

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

2 Se distingue:

a) Aparcamiento anexo o en la red viaria pública.

b) Aparcamiento público

c) Aparcamiento / Dotación

1.5.7.2 Condiciones específicas de los aparcamientos

1 Este Plan General no determina específicamente el emplazamiento de reservas en la red viaria pública para destinarlos a aparcamiento.

No obstante el Ayuntamiento podrá, sin que suponga alteración del planeamiento, destinar enclaves de la red viaria a aparcamiento, siendo sus características las propias de la red viaria, especificados en 1.5.8 siguiente.

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

1.5.8 Condiciones de los usos dotacionales públicos

1.5.8.1 Concepto y clases de los usos dotacionales públicos

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

2 Los usos dotacionales, atendiendo el destino recalifican en el Plan General como:

a) Zonas verdes y espacios libres:

- áreas de juego (AL)

- jardines (JL)

- parques (QL)

b) Red viaria:

- viario de tránsito (RV)

- aparcamientos públicos integrados en las vías, y específicos (VA)

- áreas peatonales,

c) Equipamientos:

- deportivo-recreativo, (DR)

- educativo-cultural (ED)

- asistencial (TD)

- administrativo-institucional (AD)

- infraestructura- servicio urbano (ID)

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

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

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

Los servicios urbanos comprenden las actividades realizadas en edificios o instalaciones destinadas a la provisión de diversos servicios y suministros públicos a los ciudadanos, tales como Mercados de Abastos, Oficinas de la Administración, Cementerios, Defensa, Seguridad, Limpieza, Mataderos e instalaciones análogas.

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

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

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

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

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

1.5.8.2 Condiciones específicas de los usos dotacionales públicos

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

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

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

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

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

1) Ordenación mediante Estudio de Detalle, que:

a) su ámbito será el de la manzana en que se emplace.

b) no sobrepasará la edificabilidad máxima que le corresponda según la zona en que se enclave y la altura de la edificación no excederá de la máxima total permitida en la zona.

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

b) Si se emplaza en suelo no urbanizable las condiciones de la clase de suelo.

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

1.5.8.3 Condiciones específicas para los espacios libres

1.- Los parques urbanos corresponden a zonas verdes y espacios libres de grandes dimensiones, como mínimo 2,5 Ha, donde predomina el arbolado y la vegetación o el estado natural del terreno, sobre la urbanización, y cuya función principal es la de ocio y reposo de la población. En esos espacios debe poder inscribirse un círculo de 150 m, de diámetro.

La edificación no podrá ocupar en estos parques una superficie superior al 2% de la superficie de los mismos. Además de los usos complementarios reseñados en el 1.5.8.1-3 anterior se admiten equipamientos y servicios urbanos.

2 Los jardines son espacios libres, normalmente urbanizados y provistos de jardinería, destinados a la estancia al aire libre y al ornato del medio urbano. La superficie mínima debe ser 1.000 m²s y un círculo inscribible de 25 m, de diámetro.

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

3 Las áreas de juego deben tener 200 m²s de superficie y un círculo inscribible de 12 m, de diámetro.

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

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

1.5.8.4 Condiciones específicas para los servicios urbanos e infraestructuras

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

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

3 La Entidad u Organismo competente, deberá certificar la suficiencia de recursos hídricos disponibles para el suministro de agua potable a la totalidad de la población prevista. Asimismo, la Entidad gestora de la EDAR deberá garantizar la capacidad suficiente de la red de saneamiento y depuradora o, en su caso, se impondrá la necesaria adecuación, ampliación y/o nuevas instalaciones necesarias para demandas que se generen derivadas de los nuevos desarrollos.

2 NORMAS PARTICULARES

2.1 Generalidades

2.1.0.1 Concepto, clases y carácter

1 Las presentes Normas Particulares especifican las condiciones que deben satisfacer diversas actuaciones de desarrollo de este Plan General por referirse o emplazarse en los ámbitos concretos que, en cada caso, se especifican.

2 Por el tipo de actuaciones que regulan se distinguen:

a) Normas Particulares reguladoras de las Actuaciones de Ordenación,

b) Normas Particulares reguladoras de las Actuaciones de Ejecución, y

c) Requisitos Particulares para la Programación de Actuaciones Integradas.

3 Las Normas Particulares reguladoras de las Actuaciones de Ordenación (en adelante NPO o Normas Particulares de Ordenación, indistintamente) tienen, a los efectos previstos en el artículo 54 y concordantes LRAU, el carácter de Ordenación Estructural.

Las Normas Particulares reguladoras de las Actuaciones de Ejecución (en adelante NPE o Normas Particulares de Ejecución) y los Requisitos Particulares para la Programación de las Actuaciones Integradas (en adelante RPAI), tienen el carácter de Ordenación Pormenorizada.

2.2 Normas particulares de ordenación

2.2.0.1 Objeto

Estas NPO tienen por objeto especificar las características y directrices básicas, o de ordenación estructural, a que, según artículo 21. LRAU (7), ha de sujetarse la ordenación pormenorizada del suelo urbano y urbanizable.

2.2.0.2 Ámbito de aplicación

El suelo urbano y urbanizable se delimita en el plano de Ordenación Estructural 2 (OE2), y, con mayor precisión, en los planos de Ordenación Pormenorizada 1 y 2 (OP1 y OP2).

2.2.0.3 Condiciones de la ordenación

1 Por razones de claridad expositiva éstas se presentan de forma conjunta con las Normas Particulares de las Actuaciones de Ejecución, bajo el formato de una ficha que para cada ámbito a que se refiere la parte normativa relativa a la Ordenación, detalla las diferentes zonas de ordenación pormenorizada que la integran y la regulación de las condiciones relativa a las Actuaciones de Ejecución que para cada zona se especifican.

2 Cuando es preciso, por no quedar especificado en los planos de este Plan General, se completa la ficha con la delimitación del área de Ordenación a que se refiere la Norma concreta que se trate.

2.3 Normas particulares de las actuaciones de ejecución

2.3.0.1 Objeto y características

1 Estas NPE regulan, para los suelos con ordenación pormenorizada especificada por este Plan General, las condiciones específicas que, por razón de su emplazamiento en una zona concreta, han de observar las actuaciones de Ejecución, concretamente las de Parcelación, Urbanización, Edificación y de Instalación de Actividades, a fin de conseguir y/o mantener una ordenación de la edificación y de los usos característica, diferenciada y nítida, y congruente con los objetivos y otras condiciones que para el área de Ordenación en que se emplaza la zona se han definido en las NPO anteriores.

2 Estas NPE se presentan, conjuntamente con NPO anteriores, bajo el formato de FICHA, y son las siguientes:

NPOyE – NU Núcleo urbano consolidado.

NPOyE – E(UE) Ensanches del núcleo urbano, contenidas en Unidades de Ejecución.

NPOyE – S1 Sector Residencial en el núcleo urbano.

NPOyE – S2 Sector Residencial de vivienda unifamiliar al sureste del núcleo urbano.

NPOyE – S3 Sector Industrial al norte del núcleo urbano.

2.3.0.2 Ámbito de aplicación

Cada Norma se aplica de forma individualizada a cada parcela, o a la parte de ella, incluida en el ámbito señalado en el plano de Ordenación Pormenorizada 1 (OP1) de este Plan General con el código correspondiente.

2.3.0.3 Alcance y aplicación

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

a) A las Actuaciones de Parcelación: Según Normas Generales.

b) A las Actuaciones de Edificación:

b.1) Las obras de Nueva Planta observarán estas condiciones en su integridad.

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

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

c) A las de Instalación de Actividades: Son de aplicación a los cambios de uso y los nuevos que se implanten, pero no a los existentes.

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

2 Su aplicación, asimismo, se ajustará a las siguientes observaciones:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

NORMAS PARTICULARES NÚCLEO URBANO

CONDICIONES PARA LAS ACTUACIONES DE:	
1) ORDENACIÓN	
1.1 ÁMBITO	Núcleo urbano consolidado. Superficie: 13,92 Ha. Consolidar y, muy puntualmente, mejorar la ordenación urbanística, bien espontánea, bien planificada, que presenta, permitiendo la edificación sobre parcelas vacantes o por sustitución o ampliación de las existentes, con parámetros adecuados a las exigencias funcionales del uso característico de todo el área residencial, con variaciones por las diversas tipologías que se presentan.
1.2 OBJETIVOS	
1.3 TIPOLOGÍAS	Edificación cerrada en sus diversas variantes y edificación abierta, aislada o agrupada. Fundamentalmente en vivienda familiar y, en menor medida, en vivienda colectiva.
1.4 DENSIDAD	70 viv/Ha
1.5 OTRAS	

2) EJECUCIÓN	ZONAS						
	RT	RE	RAA	RA	TR	IC	
2.1 ÁMBITO			R.V.U	R.V.A			
2.2 PARCELACIÓN	LIBRES	LIBRES	LIBRES	LIBRES		LIBRES	
Parcelas existentes							
Nuevas parcelas	4	4				20	
Longitud frontal (m)							
Superficie neta (m ²)	80	80	400 / 1000			400	
2.3 EDIFICACIÓN	TODAS	TODAS	TODAS	TODAS	TODAS	APLICACIONES	
Tipos de Otras autorizadas							
Tip. de Nueva Edificación	CERRADA DENSA	CERRADA DENSA	ABIERTA AISLADA/AGRUPADA	ABIERTA	ABIERTA	CERRADA	
Condiciones de volumen							
Posición							
Retranqueos (m)							
Al frontal	NO	NO	3	NO			
A linderos			3				
Fondo edificable (m)	LIBRE	LIBRE		LIBRE		LIBRE	
Planta Baja							
Plantas de piso							
Ocupación (%)	LIBRE	LIBRE	LIBRE	LIBRE	LIBRE	LIBRE	
Edificabilidad m ² techo/m ² solar	2,8	2,8	1,0	0,8		1,0	
Alzado							
Altura máxima (metros)	10	10	7	7		5	
(nº de plantas)	3	3	2	2		1	
Sótanos	NO	ADMITIDOS	ADMITIDOS	ADMITIDOS		NO	
2.4 INST. DE ACTIVIDADES	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	R.V*	R.V*	TERCARIO	INDUSTRIAL*	
Uso Característico							
Usos Compatibles	T** I PAVI AC D**	T** I PAVI AC A D**	T** A D**	T** A D**		T** A D**	
2.5 URBANIZACIÓN	S/NNGG	S/NNGG	S/NNGG	S/NNGG	S/NNGG	S/NNGG	

OBSERVACIONES
Solo se permite ampliación de la industria existente.

NORMAS PARTICULARES ENSANCHES (U.E)

CONDICIONES PARA LAS ACTUACIONES DE:

1) ORDENACIÓN	
1.1 ÁMBITO	Suelos vacantes del núcleo urbano. Superficie: 0,60 Ha.
1.2 OBJETIVOS	Consolidar ensanches de media densidad insertos en el núcleo urbano, completando el viario y sus conexiones con la trama viaria existente.
1.3 TIPOLOGÍAS	Edificación cerrada o en bloque alineado a vial. Fundamentalmente en vivienda familiar y/o en vivienda colectiva.
1.4 DENSIDAD	65 viv/Ha.
1.5 OTRAS	

2) EJECUCIÓN	ZONAS	
	RNC	RNB
2.1 ÁMBITO		
2.2 PARCELACIÓN		
Nuevas parcelas		
Longitud frontal (m)	8	
Superficie neta (m ²)	180	
2.3 EDIFICACIÓN	TODAS	
Tipos de Otras autorizadas		
Tip. de Nueva Edificación	CERRADA / BLOQUE*	
Condiciones de volumen		
Posición		
Retranqueos (m)		
Al frontal	NO	
A linderos	NO / 3	
Pacios a fachada		
Fondo edificable (m)	LIBRE	
Planta Baja		
Plantas de piso		
Ocupación (%)	LIBRE	
Edificabilidad m ² techo/m ² solar	2,4	
Alzado		
Altura máxima (metros)	10	
(nº de plantas)	3	
Sótanos	ADMITIDOS	
2.4 INST. DE ACTIVIDADES	R.V*	
Uso Característico		
Usos Compatibles	T** A D**	
2.5 URBANIZACIÓN	S/NNGG	

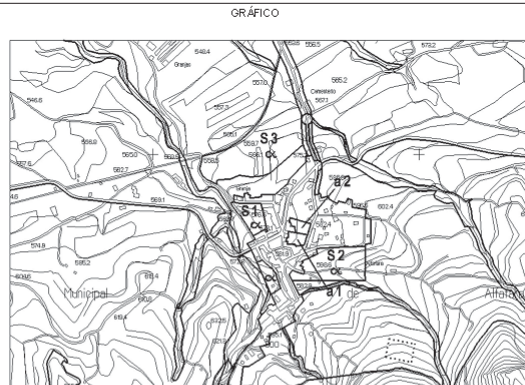
OBSERVACIONES
Bloque abierto alineado a vial.

NORMAS PARTICULARES SECTOR RESIDENCIAL S1

CONDICIONES PARA LAS ACTUACIONES DE:

1) ORDENACIÓN	SECTOR S1: Plano OE2. Superficie sector: 0,95 Ha.
1.1 ÁMBITO	
1.2 OBJETIVOS	Completar, mediante un ensanche residencial la trama urbana, con una morfología parcelaria y tipología edificatoria similares a las existentes en el entorno.
1.3 TIPOLOGÍAS	Vivienda unifamiliar o colectiva en manzana cerrada o bloque abierto alineado a vial.
1.4 OTROS USOS	Terciario, Industrial PAVAC y Dotacional (30% máx.)
1.5 DENSIDAD	65 viviendas / Ha.
1.6 EDIFICABILIDAD	1,125 m ² techo construido / m ² superficie total del sector.
1.7 OTRAS	a) Dotación Pública adscrita al sector y exterior al mismo: 0,1331 Ha. b) Conexión con la Red Primaria de Infraestructuras y Servicios Urbanos. c) La dotación de zonas verdes de la red secundaria se situará linealmente formando una barrera respecto a la zona industrial contigua. d) Informe Previo de la División de Recursos Hidráulicos. Cargas y condiciones de servicio y depuración.

2) EJECUCIÓN A DETERMINAR POR EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO



NOTAS
* El Plan Parcial puede ajustar la delimitación respetando la localización y cuantía.

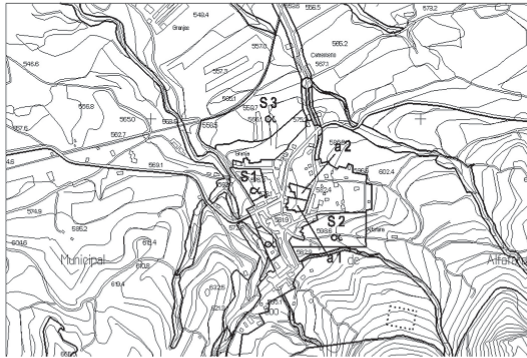
NORMAS PARTICULARES **SECTOR RESIDENCIAL S2**

CONDICIONES PARA LAS ACTUACIONES DE:

- 1) ORDENACIÓN
 - 1.1 ÁMBITO SECTOR S2: Plano OE2. Superficie sector: 2,86 Ha.
 - 1.2 OBJETIVOS Responder a una demanda concreta para desarrollos de 1ª y 2ª residencia de viviendas unifamiliares de baja densidad.
 - 1.3 TIPOLOGÍAS Vivienda unifamiliar aislada en parcela exclusiva.
 - 1.4 DENSIDAD 15 viviendas / Ha.
 - 1.5 EDIFICABILIDAD 0,300 m² techo construido / m² superficie total del sector.
 - 1.6 OTRAS
 - a) Viario estructurante reflejado en plano OE1. A regularizar por el PP con un ancho mínimo de 12 m.
 - b) Dotación Pública adscrita al sector: 0,1065 Ha.
 - c) Conexión con la Red Primaria de Infraestructuras y Servicios Urbanos.
 - d) Informe Previo de la División de Recursos Hidráulicos. Cargas y condiciones de servicio y depuración.

2) EJECUCIÓN A DETERMINAR POR EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO

GRÁFICO



- NOTAS
- * El Plan Parcial debe ajustar el trazado.
 - ** El Plan Parcial puede ajustar la delimitación respetando la localización y cuantía.

2.4 Requisitos particulares para la programación y ejecución de las actuaciones integradas previstas.

2.4.0.1 Objeto

1 Estas RPAI tienen por objeto:

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

- a) Relativas al estado de desarrollo y/o implantación de usos y edificaciones en otros ámbitos.
- b) Relativas a los requisitos de conexión de las redes dotacionales de la Actuación a otras infraestructuras.
- c) Relativas a las características de las obras de urbanización y, en su caso, ordenación de los usos y edificaciones.

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

3 Estas fichas se refieren a cada una de las Actuaciones Integradas previstas para el desarrollo de este Plan General, y, cuando se trata de suelo con ordenación pormenorizada, a cada una de las Unidades de Ejecución que, para su ejecución por fases, se delimitan, sin perjuicio de la posibilidad de redelimitación de estas por el propio Programa, si así lo prevé la propia ficha, pudiéndose, en todo caso, incluir en un solo Programa, la totalidad o parte de las Unidades que integren la Actuación.

2.4.0.2 Requisitos

Se contienen en las fichas RPAI -1. y .2, siguientes.

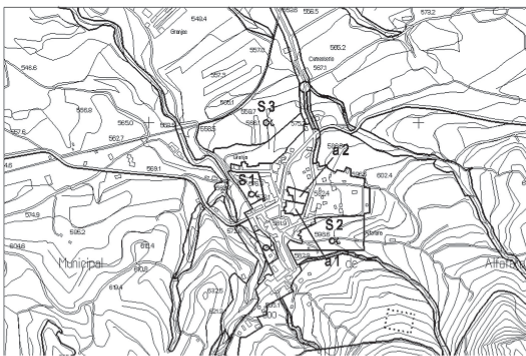
NORMAS PARTICULARES **SECTOR INDUSTRIAL S3**

CONDICIONES PARA LAS ACTUACIONES DE:

- 1) ORDENACIÓN
 - 1.1 ÁMBITO SECTOR S3: Plano OE2. Superficie sector: 7,57 Ha.
 - 1.2 OBJETIVOS Responder a una demanda creciente para desarrollos industriales ordenados próximos al núcleo urbano.
 - 1.3 TIPOLOGÍAS Edificación abierta.
 - 1.4 DENSIDAD
 - 1.5 EDIFICABILIDAD 0,500 m² techo construido / m² superficie total del sector.
 - 1.6 OTRAS
 - a) Dotación de Parque Público adscrito al sector: 0,2347 Ha.
 - b) Conexión con la Red Primaria de Infraestructuras y Servicios Urbanos.
 - c) Franja de protección del carril bici de 16 m.
 - d) La dotación de zonas verdes de la red secundaria se dispondrá linealmente formando barrera en la zona más próxima al núcleo urbano.
 - e) Informe Previo de la División de Recursos Hidráulicos. Cargas y condiciones de servicio y depuración.

2) EJECUCIÓN A DETERMINAR POR EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO

GRÁFICO



- NOTAS
- * El Plan Parcial puede ajustar la delimitación respetando la localización y cuantía.

NORMAS PARTICULARES AI-1/UE1

CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DE ACTUACIONES INTEGRADAS:

- 1) INFORMACIÓN GENERAL DE LA ORDENACIÓN Y APROVECHAMIENTOS

Núcleo urbano, Planos OP1 y OE2
Residencial Cerrada o Bloque RN
Residencial
Determinada por este Plan General, Plano OP1

USOS	EDIFICABILIDAD m ² /m ² (si parcela neta)	SUPERFICIES m ²	%	APROVECHAMIENTO OBJETIVO m ²		
				residencial	industrial	terciario
DOTACIONALES PÚBLICOS						
VIALES		572				
sum a		572	18,57			
PRIVATIVOS	RN 2,4	2.507		6.016	0	0
sum a		2.507	81,42			
TOTAL		3.079	100	6.016	0	0
APROVECHAMIENTO TIPO		1,95 m ² /m ²				

2) REQUISITOS PARA LA PROGRAMACIÓN OBSERVACIONES

- | | |
|---|----|
| 1.1 Vinculación a otras Actuaciones | NO |
| 1.2 División en fases | NO |
| 1.3 Otras Unidades de Ejecución incluidas en la Actuación Integrada | NO |
| 1.4 Redelimitación de la Unidad de Ejecución | NO |
- 1.5 Informe Previo de la División de Recursos Hidráulicos. Cargas y condiciones de servicio y depuración.

3) CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN

SERVICIOS	EXIGENCIA	CARACTERÍSTICAS
SANEAMIENTO	SI	según Normas Generales
PAVIMENTACIÓN DE LA RED VIARIA	SI	según Normas Generales
ALUMBRADO PÚBLICO	SI	según Normas Generales
DISTRIBUCIÓN AGUA POTABLE	SI	según Normas Generales
DISTRIBUCIÓN ENERGÍA ELÉCTRICA	SI	según Normas Generales
PREINSTALACIÓN DE TELEFONÍA	SI	según Normas Generales
OTROS		

GRÁFICO



NORMAS PARTICULARES AI-2/UE2

CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DE ACTUACIONES INTEGRADAS

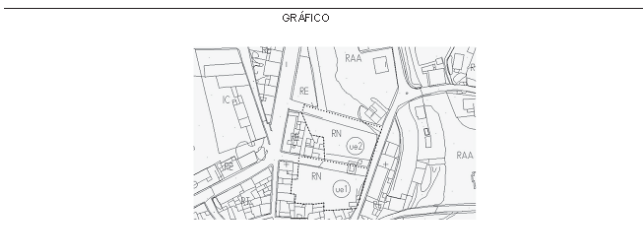
- 1) INFORMACIÓN GENERAL DE LA ORDENACIÓN Y APROVECHAMIENTOS
- | | |
|---|--|
| 1.1 Situación y Delimitación | Núcleo urbano, Planos OP1 y OE2 |
| 1.2 Zona de Ordenación | Residencial Cerrada o Bloque RN |
| 1.3 Uso Característico | Residencial |
| 1.4 Ordenación Promovida | Determinada por este Plan General, Plano OP1 |
| 1.5 Resumen de Superficies y Aprovechamientos | |

USOS	EDIFICABILIDAD m ² /m ² (si parcela neta)	SUPERFICIES m ²	%	APROVECHAMIENTO OBJETIVO m ²
DOTACIONALES PÚBLICOS				
VIALES		626		
		suma	626	
PRIVATIVOS				
RN	2,4	2.318		5.563
		suma	2.318	0
		TOTAL	2.944	5.563
			50,25	0
			100	0
APROVECHAMIENTO TIPO				
		1,89	m ² /m ²	

- 2) REQUISITOS PARA LA PROGRAMACIÓN
- | REQUISITO | NO | OBSERVACIONES |
|---|----|---------------|
| 1.1 Vinculación a otras Actuaciones | NO | |
| 1.2 División en fases | NO | |
| 1.3 Otras Unidades de Ejecución Incluidas en la Actuación Integrada | NO | |
| 1.4 Redefinición de la Unidad de Ejecución | NO | |
| 1.5 Informe Previo de la División de Recursos Hidráulicos: Cargas y condiciones de servicio y depuración. | NO | |

3) CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN

SERVICIOS	EXIGENCIA	CARACTERÍSTICAS
SANEAMIENTO	SI	según Normas Generales
PAVIMENTACIÓN DE LA RED VIARIA	SI	según Normas Generales
ALUMBRADO PÚBLICO	SI	según Normas Generales
DISTRIBUCIÓN AGUA POTABLE	SI	según Normas Generales
DISTRIBUCIÓN ENERGÍA ELÉCTRICA	SI	según Normas Generales
PREINSTALACIÓN DE TELEFONÍA	SI	según Normas Generales
OTROS	SI	según Normas Generales



CATÁLOGO

1 Introducción

En el presente Catálogo se seleccionan una serie de bienes inmuebles y espacios de interés, en razón de valores culturales o tradicionales, localizados en el término municipal de Alfafara, clasificándolos según los niveles de protección que establece la LRAU.

El régimen y la calificación de los bienes seleccionados, serán los propios de los suelos que los soportan, en concordancia con las limitaciones que establezca el nivel de protección correspondiente y de la legislación específica sectorial que, en su caso, les afecte.

2 Bienes incluidos y nivel de protección

1 Este catálogo incluyo de forma individualizada cada una de las zonas arqueológicas inventariadas por la Dirección General del Patrimonio Artístico de la Conselleria de Cultura, E y C de la Generalitat Valenciana, con Nivel de Protección Integral, mediante la siguiente clasificación:

- 1 Cabeço de Serrelles, en el Alto de Santa María (bronce, ibérico).
- 2 Cabeço de Montserraes, en el Alto de Santa María (cerámicas).
- 3 Cabecet del Castro, al este del núcleo urbano (siglo XIII, musulmán).
- 4 Cabeço de Mariola, en el Alto de la Cova (ibérico y romano)
- 5 Erracorral, en el Portín (bronce, ibérico).
- 6 Coves del Regall, en el Alto de la Cueva (neolítico, sílex y restos humanos).
- 7 Les Dotze de Dalt, en el paraje dei mismo nombre (cerámicas y hierro ibéricos).
- 8 Más del Pou (cerámicas y hierro ibéricos).
- 9 Necrópolis del Más del Pou, en la solana del Pinet (57 tumbas).
- 10 Solana de Carbonell, en la solana del río.
- 11 Cova de Bolumini, en el Alto de la Cova (cerámicas).

Las determinaciones correspondientes al Nivel de Protección Integral serán las que establece el Reglamento de Planeamiento de la CV.

Los yacimientos arqueológicos forman parte de la Red Estructural de Ordenación y se encuentran grafiadas en el plano de Ordenación Estructural OE1 de este Plan General.

2 Asimismo, se incluyen previamente, a modo de pre-catálogo, edificios de interés histórico o tradicional, que se incluirán en un catálogo definitivo de bienes y espacios protegidos, posteriormente a un estudio más detallado de los edificios seleccionados.

Transitoriamente se propone un Nivel de Protección Parcial para los siguientes edificios y conjuntos:

- 1 Ermita de la Mateta, en el extremo sur del núcleo urbano.
- 2 Ermita Virgen de la Luz y San Antonio Abad, en la zona norte del TM.
- 3 Conjunto Iglesia y Ayuntamiento, en el núcleo histórico.
- 4 Lavadero, en el núcleo histórico.

Para las numerosas Masías tradicionales repartidas por todo el término municipal, se propone un Nivel de Protección Ambiental de forma global, sin perjuicio de una clasificación posterior más ajustada en función de las características particulares de cada una de las edificaciones y de su interés intrínseco.

Las determinaciones correspondientes a los Niveles de Protección Parcial y Ambiental serán las que establece el Reglamento de Planeamiento de la CV.

Notas:

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

(2) 6, 24 y 26 meses para, respectivamente, iniciar, concluir, y no interrumpir la construcción.

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

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

(5) La definida como tal en el anexo 2 de la orden de la COPUT de 22 de abril de 1991 -DOGV 25/5/91- aprobatoria de las Normas de Habitabilidad y Diseño de las viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

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

(7) Formulación de Planes Parciales o Planes de Reforma Interior originarios y/o modificativos de la ordenación pormenorizada determinada por el Plan General en el suelo urbanizable y, respectivamente, suelo urbano.

Alicante, 14 de junio de 2004.

El Director Territorial de la Conselleria de Territorio y Vivienda, Pedro Grimalt Ivars.

0416989

ANUNCIO DE EXPOSICIÓN PÚBLICA

Esta Dirección Territorial está tramitando el expediente de «Estudio de Impacto Ambiental de observatorio forestal para la prevención de incendios forestales en el Parc Natural del Carrascar de la Font Roja», situado en los términos municipales de Alcoi e Ibi.

Lo que se hace público para general conocimiento fijándose un plazo de 30 días a partir de la publicación del presente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante para que los interesados en dicho expediente puedan examinarlo en la oficina de Demarcación situada en calle Juan Gil Albert, 54 Bajo, 03804 Alcoi, pudiendo presentarse durante dicho plazo aquellas alegaciones que estimen oportunas.

Todo ello en cumplimiento del artículo 86 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Alicante, 7 de junio de 2004.

El Director Territorial, Pedro Grimalt Ivars.

0417234