

**PLAN GENERAL DE BELLREGUARD**  
**AJUNTAMENT DE BELLREGUARD**

**--- NORMAS URBANISTICAS ---**

**INDICE**

**TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES Y TERMINOLOGIA**

NORMA 1.- NATURALEZA, AMBITO Y OBLIGATORIEDAD.

NORMA 2.- VIGENCIA, MODIFICACIONES Y REVISIONES.

NORMA 3.- PUBLICIDAD E INFORMACION URBANISTICA.

NORMA 4.- NORMAS DE APLICACION DIRECTA.

NORMA 5.- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL PG.

NORMA 6.- CONVENIOS URBANISTICOS.

NORMA 7.- TERMINOLOGIA.

NORMA 8.- DEFINICIONES Y TERMINOLOGIA.

NORMA 9.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION SEGUN ALINEACIONES DE VIAL O ENTREMEDIANERAS.

NORMA 10.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION AISLADA.

NORMA 11.- CONDICIONES DE HABITABILIDAD.

NORMA 12.- CONDICIONES GENERALES DE SERVICIOS E INSTALACIONES

NORMA 13.- CONDICIONES GENERALES DE LOS ELEMENTOS COMUNES

NORMA 14.- CONDICIONES DE USO

NORMA 15.- LIMITE FUNCIONAMIENTO ACTIVIDADES

**TITULO II.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO**

NORMA 16.- ORDENACION URBANISTICA ESTRUCTURAL Y ORDENACION PORMENORIZADA.

NORMA 17.- CLASIFICACION DEL SUELO.

NORMA 18.- ZONIFICACIONES

NORMA 19.- Zona Residencial "Núcleo Histórico Tradicional Población"

NORMA 20.- Zona Residencial "Núcleo Histórico Tradicional Playa"

NORMA 21.- Zona Residencial Intensiva Ensanche

NORMA 22.- Zona Residencial aislada Población.

NORMA 23.- Zona Residencial plurifamiliar intensiva aislada Playa.

NORMA 24.- Zona Residencial unifamiliar extensiva aislada Playa.

NORMA 25.- Zona Industrial/Almacenes/Comercial/Terciaria en manzana cerrada.

NORMA 26.- Zona Industrial/Almacenes/Comercial/Terciaria en edificación aislada.

NORMA 27.- Zona Sustitución edificaciones y usos.

NORMA 28.- ZONA DOTACIONES COMUNITARIAS.

NORMA 29.- SUELO URBANO.

NORMA 30.- SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.

NORMA 31.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION PRESERVADO POR EL PLAN.

NORMA 32.- SUELO NO URBANIZABLE COMUN.

NORMA 33.- SUELO URBANIZABLE.

NORMA 34.- AREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE.

NORMA 35.- DIRECTRICES DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCION URBANA. FICHAS.

NORMA 36.- ELEMENTOS DE LA RED PRIMARIA O ESTRUCTURAL.

NORMA 37.- RED PRIMARIA. VIAS PUBLICAS.

NORMA 38.- RED PRIMARIA. PARQUES PUBLICOS.

NORMA 39.- RED PRIMARIA. EQUIPAMIENTOS.

NORMA 40.- RED PRIMARIA INFRAESTRUCTURAS.

### TITULO III.- EJECUCION Y GESTION DEL PLANEAMIENTO

NORMA 41.- EJECUCION Y GESTION DEL PLANEAMIENTO.

### TITULO IV.- INTERVENCION EN LA EDIFICACION Y USOS DEL SUELO Y DISCIPLINA URBANISTICA.

NORMA 42.- DISPOSICIONES GENERALES.

NORMA 43.- CEDULA URBANISTICA.

NORMA 44.- REQUISITOS PARA LA EDIFICACION Y USOS.

NORMA 45.- LICENCIAS URBANISTICAS.

NORMA 46.- LICENCIAS PARA USOS Y OBRAS PROVISIONALES

NORMA 47.- LICENCIAS DE OBRAS Y USOS EN CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACION.

NORMA 48.- CONDICIONES GENERALES OBRAS Y ACTIVIDADES

NORMA 49.- DISCIPLINA URBANISTICA.

### DISPOSICIONES FINALES.

## **TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES Y TERMINOLOGÍA.**

### **Norma 1.- Naturaleza, ámbito y obligatoriedad**

1. Las Normas Urbanísticas forman parte del Plan General del Municipio de BELLREGUARD, formado por la documentación siguiente:

- Memoria Informativa.
- Planos de Información.
- Memoria Justificativa.
- Fichas y Cuadros Estadísticos.
- Normas Urbanísticas.
- Planos de Ordenación.

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

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

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

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

### **Norma 2.- Vigencia, modificaciones y revisiones**

1. El Plan General y el planeamiento de desarrollo tienen vigencia indefinida, salvo la de los Programas para el desarrollo de las Actuaciones Integradas o Aisladas, que será la que en ellos se establezca.

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

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

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

### **Norma 3.- Publicidad e información urbanística**

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

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

### **Norma 4.- Normas de aplicación directa**

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

### **Norma 5.- Planeamiento de desarrollo del Plan General**

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

2. Salvo en los supuestos específicos aludidos en el artículo 23.1 de la LRAU, los Planes de Reforma Interior y los Estudios de Detalle sólo serán viables en los espacios expresamente definidos en los Planes y con el alcance máximo permitido por la legislación urbanística establecida en los artículos 12, 23 y 26 de dicha Ley.

### **Norma 6.- Convenios urbanísticos**

1. El Ayuntamiento potenciará los convenios urbanísticos con otras Administraciones, instituciones y particulares, en aras de la eficacia y eficiencia de las actuaciones urbanísticas, con sujeción a lo dispuesto en las Disposiciones Adicionales Sexta de la LRAU y Cuarta de la Ley del Suelo no Urbanizable.

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

### **Norma 7.- Terminología de las Normas y disposiciones comunes y específicas**

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

### **Norma 8.- Definiciones y terminología.** (Modificado BOP 07-02-04). [Modificación puntal nº 11 PGOU](#)

A efectos de estas Normas, los términos que se indican tendrán el significado que se expresa en los apartados siguientes.

Apartado 1. La ordenación física se regula mediante las siguientes tipologías:

a) Edificación según alineación de vial. Corresponde al tipo de edificación entre medianeras, a lo largo del frente continuo de un vial y cuyas condiciones de edificación se regulan por la altura máxima edificable.

b) Edificación aislada. Corresponde al tipo de edificación abierta, cuyas condiciones de edificación se regulan básicamente a través de una altura máxima, un índice de intensidad de edificación y unas distancias a lindes de parcela.

c) Edificación según volumetría específica.

Corresponde al tipo de edificación abierta definida por las envolventes volumétricas de los bloques y regulada por las alineaciones de las edificaciones y la altura edificable.

#### Apartado 2. Parcela a efectos urbanísticos.

1. Se entiende por parcela a efectos urbanísticos toda porción de superficie de suelo que tenga características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento que les asigne la ordenación urbanística.
2. El concepto de parcela es independiente de la unidad registral de la propiedad, así como de su titularidad.
3. Las parcelas mínimas se establecen para cada zona y serán indivisibles.
4. Así mismo serán indivisibles aquellas que determine la legislación urbanística vigente.
5. Salvo disposición en contrario, no se permiten transferencias de aprovechamiento entre parcelas.

#### Apartado 3. Solar.

1. Tendrán la consideración de solar las parcelas que reúnan los requisitos exigidos en el art. 6 de la LRAU.

#### Apartado 4. Alineaciones Oficiales.

1. Son aquellas líneas fijadas en los instrumentos de planeamiento vigentes.
2. Alineaciones exteriores son las que señalan el límite entre los espacios dotacionales públicos libres y las parcelas o solares públicos o privados.
3. Alineaciones interiores son las que fijan los límites entre la porción de parcela que puede sustentar una determinada intensidad de edificación y otra porción que puede sustentar una intensidad de edificación menor o nula, denominado patio interior de manzana.

#### Apartado 5. Alineaciones de la edificación.

1. Son aquellas líneas que señalan el límite entre las superficies edificables y los espacios libre públicos o privados, sin perjuicio de la posibilidad de establecer cuerpos volados o edificados con arreglo a la normativa zonal aplicable.
2. Alineaciones de la edificación en planta baja son las alineaciones de la edificación de aplicación únicamente en planta baja.
3. Alineaciones de la edificación en plantas pisos son las alineaciones de la edificación de aplicación únicamente en las plantas pisos.

#### Apartado 6. Rasantes oficiales.

Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles definidos en los instrumentos de planeamiento vigentes.

#### Apartado 7. Frente de parcela o solar.

Se denomina frente de parcela solar al lado o lados de la parcela o solar situado sobre la alineación oficial exterior.

Apartado 8. Linde de parcela o solar.

Se denomina linde de parcela o solar al lado o lados de la parcela o solar que no tienen la consideración de frente de parcela o solar.

Apartado 9. Ancho de vial en un punto.

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

Apartado 10. Ancho de vial de un tramo.

Se entiende por ancho de vial de un tramo de una alineación, a la media ponderada de los anchos del vial de los diferentes puntos de tramo.

Apartado 11. Manzana.

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

Apartado 12. Altura edificable.

Se denomina altura edificable a la distancia vertical en el plano de la fachada de la edificación, que se permite a la misma, medida desde la rasante de la acera o, en su caso, de la cota de la planta baja, hasta la cara inferior del último forjado, medidas como se detalla en las condiciones particulares para cada tipología.

~~Sobre la altura máxima edificable, únicamente se permitirá la construcción de elementos técnicos de las instalaciones, palomares y, en su caso, trasteros o espacios no habitables.~~

Sobre la altura máxima edificable, únicamente se permitirá la construcción de elementos técnicos de las instalaciones, palomares, trasteros y pérgolas entendidas como construcciones ligeras de madera o metálicas, desmontables, sin cubrición o a lo sumo cubiertas con toldos.

Apartado 13. Altura libre mínima entre plantas.

La altura libre mínima entre plantas es la distancia entre el pavimento y el cielo raso o techo.

Apartado 14. Altura de planta (buit i ple).

La altura de planta es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

Apartado 15. Voladizos o cuerpos salientes.

1. Son los cuerpos habitables u ocupables cerrados, semicerrados o abiertos, que sobresalen de la alineación oficial exterior, o de la alineación de la edificación.
2. Se definen como cerrados los cuerpos volados cubiertos y totalmente cerrados en su perímetro mediante cerramientos estancos.
3. Se definen como abiertos los cuerpos volados sin ningún tipo de cerramiento longitudinal, aunque pueden estar cerrados en sus contornos transversales a plano de fachada. Se considerarán balcones, los cuerpos volados abiertos sin ningún tipo de cerramiento en sus contornos transversales.
4. Se definen como semicerrados los cuerpos volados no incluidos en los dos grupos anteriores.

#### Apartado 16. Patios interiores.

Se definen como patio interior el espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación, destinado a permitir ventilación y/o iluminación de las dependencias del edificio.

#### Apartado 17. Planta baja.

Se denomina planta baja o planta primera a efectos del cómputo de plantas permitidas, y de edificabilidad neta sobre parcela, a aquella cuyo techo se sitúa a una cota superior a 1,00 metros sobre la rasante de la acera.

#### Apartado 18. Planta piso.

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

#### Apartado 19. Sótano.

Se denomina sótano a planta o plantas cuyo techo se sitúe a una cota igual o inferior a 1,00 metros sobre la rasante de la acera o por debajo de dicha rasante. Quedan expresamente prohibidos, por riesgos de inundación, en las zonas de playa.

#### Apartado 20. Entresuelo.

Los entresuelos son una planta más a efectos urbanísticos, sin miradores, balcones o cualquier cuerpo saliente sobre la alineación oficial y útil para usos diferentes del resto de plantas piso.

#### Apartado 21. Atillos.

Se definen como entreplantas situadas como elementos accesorios e inseparables de las plantas bajas y con una ocupación parcial de las mismas.

#### Apartado 22. Áticos.

Los áticos son plantas retranqueadas de las alineaciones exteriores o de las alineaciones de la edificación.

#### Apartado 23. Elementos técnicos de las instalaciones.

~~Se engloban bajo el término elementos técnicos de las instalaciones los siguientes conceptos: filtros de aire, depósitos de agua, de refrigeración o acumuladores, conductos de ventilación o de humos, claraboyas, remates de muros, antenas de radio, T.V., pararrayos, maquinaria de ascensor, caja de escalera para acceso de la cubierta, captadores de energía solar, tanto para Agua Caliente Sanitaria como para energía fotovoltaica y elementos de soporte para el tendido de ropa. A excepción de la caja de escalera para acceso a la cubierta y del cuarto de maquinaria del ascensor, el resto no pueden configurar espacios cerrados.~~

Se engloban bajo el término elementos técnicos de las instalaciones los siguientes conceptos: filtros de aire, depósitos de agua, de refrigeración o acumuladores, conductos de ventilación o de humos, claraboyas, remates de muros, antenas de radio, T.V., o Wi-Fi pararrayos, maquinaria de ascensor, caja de escalera para acceso de la cubierta, elementos de soporte para el tendido de ropa y otros análogos.

#### Apartado 24. Pasajes.

Se definen como espacios libres de dominio privado y uso público situados en interior de las plantas bajas de las edificaciones y que sirven de acceso a otros espacios o edificaciones. Sus dimensiones cumplirán los mínimos exigidos por la normativa sectorial de aplicación en función de los usos a que se destinen.

### **Norma 9.- Condiciones particulares de la edificación según alineaciones de vial o entremedianeras.** (Modificado BOP 07-02-04). Modificación puntal nº 11 PGOU

#### Apartado 1. Línea de fachada.

Se denomina línea de fachada al frente de la parcela.

#### Apartado 2. Medianera.

1. Se denomina medianera al linde de parcela.
2. Se entiende por medianera la pared lateral contigua entre dos edificaciones o parcelas, que puede utilizarse de forma compartida y que se eleva desde la cimentación a la cubierta.
3. Las medianeras que resulten al descubierto, sea por diferente edificación en el tiempo, por diferente altura reguladora de la edificación o por limitar con suelo público libre o edificable para dotaciones, deberán tener tratamiento de fachada. Salvo soluciones justificadas se dotará a la medianera de un tratamiento cromático similar al de fachada.

#### Apartado 3. Retranqueos.

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

1. En defecto de regulación expresa en los planes, los retranqueos se admitirán siempre que la longitud en fachada del retranqueo sea superior a 4,00 m.
2. Serán prescripciones generales a efectos del retranqueo:
  - a) en ningún caso supondrán aumento de profundidad edificable,
  - b) las medianeras al descubierto, si existieran, se tratarán como fachadas, salvo que también se hubiese retranqueado el edificio colindante.

#### Apartado 4. Altura máxima edificable.

La altura máxima edificable, en función del número de plantas permitidas, será la siguiente:

$$H=4,50+3x(n-1)$$

donde H es altura en metros, y n es el número de plantas.

#### Apartado 5. Medición de la altura edificable.

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

- a) Edificios con frente a un solo vial.

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

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

La altura edificable se determinará como si se tratara de fachadas independientes aplicando las normas precedentes.

Si la altura edificable de los diferentes viales fueran distintos, la mayor de ellas alcanzará a los viales adyacentes de menor altura hasta una longitud máxima, del doble del ancho del vial de menor altura, contada desde la esquina, última flexión de chaflán o punto de tangencia para acuerdo curvo de la línea de fachada, con un máximo de 20 metros.

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

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

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

- No excederá de 25 m.
- Podrá realizarse, en todo caso, hasta la línea equidistante de las dos alineaciones opuestas.
- Sin perjuicio del punto precedente, no invadirá el plano ideal de 45 ° que pasa por la línea intersección del plano de máximo vuelo y del plano del último forjado correspondiente al vial de menor altura.

#### Apartado 6. Altura mínima edificable.

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

Nº. máximo plantas	Altura mínima
-----	-----
Hasta 3 plantas	4 m.
4 o más plantas	La altura máxima correspondiente a la mitad entera de plantas máximas.

#### Apartado 7. Voladizos o cuerpos salientes.

1. No se autorizan sobre las alineaciones interiores ni en los viales de ancho igual o inferior a 3,00 m.
2. En las calles de ancho superior a 3,00 m. e inferior a 6,00 m. únicamente se permiten balcones a partir de los 3,50 m. de altura sobre la rasante de la acera y con un máximo, medido normalmente al plano de fachada, de 0,40 m.
3. En el resto de calles, los cuerpos salientes cerrados o semicerrados se autorizan sobre las alineaciones exteriores a partir de 3.50 m. de altura sobre la rasante de la acera, medidos desde la cara inferior del primer voladizo.
4. En defecto de regulación expresa en los planes, el vuelo máximo de los cuerpos salientes, medido normalmente al plano de fachada en cualquier punto de ésta, se regula en función del ancho del vial, en la forma siguiente:

Viales de 6,00 e inferior a 8,00 m.	0,50 m.
Viales de 8,00 e inferior a 10,00 m.	0,60 m
Viales de 10,00 e inferior a 12,00 m.	0,70 m.
Viales de 12,00 e inferior a 15,00 m.	0,85 m.
Viales de más de 15,00 m.	1,00 m.
5. En los casos de edificios con frente a dos o más viales formando esquina o chaflán, el vuelo máximo permitido en los cuerpos salientes en el vial de menor ancho, no excederá en ningún caso del que le correspondería con los parámetros de dicho vial.

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

7. Los voladizos cerrados o semicerrados podrán ocupar hasta el 50% de la superficie máxima teórica ocupable en planta, en función del vuelo máximo permitido y del número de plantas proyectadas.

#### Apartado 8. Patios interiores.

1. Se distinguen los siguientes tipos:

- a) Patios interiores.
- b) Patinillos.

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

3. Se considerarán patinillos cuando únicamente sirvan como ventilación de cuartos de baño y aseos. Tendrán una superficie mínima de un metro cuadrado y su dimensión mínima será de 0,70 m.

#### Apartado 9. Altillos.

En planta y como elemento accesorio e inseparable de la misma, se podrá construir altillos siempre que quede en ambos elementos una altura mínima libre de ~~dos metros, treinta centímetros (2,30 m.)~~ **dos metros cincuenta centímetros (2'50 m)**.

Los altillos deberán retirarse tres metros (3 m.) como mínimo de la fachada o fachadas y su superficie en planta no ocupará más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la planta baja de la que forma parte.

#### Apartado 10. Trasteros.

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

Deberán cumplir las condiciones siguientes:

a) Se retirarán, como mínimo, tres metros cincuenta centímetros (3,50 m.) de la fachada y de, al menos, dos paramentos de los patios de luces.

En plantas retranqueadas, los retiros se medirán desde el plano de fachada de dichas plantas.

b) No serán más de uno (1) por vivienda.

c) Su superficie individual no superará los seis metros cuadrados (6 m<sup>2</sup>).

d) La superficie máxima ocupable y cubierta será del treinta por ciento (30%) de la superficie de la última planta proyectada, deducidas las superficies de los patios y cajas de escaleras y ascensores.

e) La altura máxima entre el pavimento del trastero y la cara inferior de su forjado de techo no será superior a dos metros veinte centímetros (2,20 m.).

#### Apartado 11. Aprovechamiento bajo cubierta inclinada.

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

a) La ventilación e iluminación de éstos se hará en el interior del edificio o a huecos integrados en el plano de la cubierta inclinada.

b) La cubierta inclinada deberá partir del punto intersección de la cara superior del último forjado y el vuelo o alero máximo autorizado.

- c) La cumbrera no sobrepasará en ningún caso los 4,50 m. de altura medidos desde la altura máxima permitida.
- d) La pendiente máxima de la cubierta será del 35%.

**Norma 10.- Condiciones particulares de la edificación aislada.** (Modificado BOP 07-02-04). Modificación puntal nº 11 PGOU

Apartado 1. Cierres de parcela.

1. Deberán disponerse siguiendo las alineaciones oficiales de los viales.

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

- a) En zonas residenciales la altura máxima será de dos metros, (2,00 m.).
- b) En zonas industriales la altura máxima será de tres metros, (3,00 m.), permitiéndose como máximo la tercera parte de su altura máxima permitida opaco y el resto calado.

Apartado 2. Edificabilidad neta sobre parcela.

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

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

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

En las zonas de playa se excluirá del cómputo de la edificabilidad la parte proporcional de la planta baja de la construcción situada hasta la cota 2,00 m. sobre la rasante siempre que dicha planta no se destine a uso residencial ni de aparcamientos (así una planta baja de 3,00 m. de altura computa 1/3 de la edificabilidad). En el uso residencial computará la edificabilidad al 100% y en el uso de aparcamientos como reserva obligatoria no computará.

Apartado 3. Edificabilidad mínima.

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

Apartado 4. Ocupación máxima de parcela.

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

Apartado 5. Dimensiones máximas de la edificación.

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

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

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

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

1. La cota de rasante para la medición de la altura edificable, será la media ponderada de las cotas de rasante de acera de los frentes de parcela siempre que la diferencia entre esta cota de rasante y la máxima y mínima de los frentes de parcela sea menor que 0,50 m.
2. Cuando la aplicación de la regla precedente de lugar a diferencias de cota superiores a 0,50 m. se dividirá la parcela en los tramos necesarios que cumplan, aisladamente considerados, la regla precedente.

#### Apartado 8. Separación lindes y a frente de parcela. (Modificado BOP 07-02-04)

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

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

Excepcionalmente, en la zona de la playa se permitirá el cubrimiento y cierre perimetral de locales situados en planta baja o semisótano que se destinen a establecimientos abiertos al público (comercios, bares, restaurantes y análogos), por medio de la instalación de elementos totalmente desmontables, rígidos o flexibles, de incuestionable calidad constructiva, que deberán mantenerse en perfecto estado de conservación. Quedan excluidos los materiales pétreos, cerámicos y los opacos en más de un 20% de su superficie empleados en los cierres perimetrales. Las instalaciones permitidas por la norma quedan exentas de la obligación de separarse del frente de parcela y también de colindantes, si éstos prestan su conformidad de forma expresa. Dichas instalaciones no computarán a efectos de edificabilidad, ni de ocupación máxima de parcela. En ningún caso superarán los 3,50 m de altura libre, cualquiera que sea la cota del forjado de la planta baja y siempre que dicha planta tenga tal consideración."

#### Apartado 9. Voladizos o cuerpos salientes.

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

#### Apartado 10. Edificaciones auxiliares.

Se permite la construcción de edificios o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, depósito de herramientas de jardinería, piscinas, maquinaria de piscina, vestuarios, aljibes, lavaderos, paelleros, despensas, invernaderos, kioskos y garitas de control y otras instalaciones o construcciones similares.

Estas edificaciones auxiliares nunca podrán constituir establecimiento independiente. La edificación auxiliar cumplirá las normas de cada "zona".

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

Se añaden dos excepciones a la mencionada regla general.

Excepción 1 – En la zona de edificación aislada de la playa, las marquesinas para vehículos realizados con elementos fácilmente desmontables metálicos o similares, con exclusión de los de obra de fábrica y hormigones, y que no superen la altura de 2,50 m, podrán adosarse a lindes y a frente de parcela, debiendo garantizar el vertido de las aguas pluviales de la cubierta en la propia parcela.

Excepción 2 - En el caso de las piscinas, el retiro mínimo desde la lámina de agua a fachada y a lindes se podrá reducir hasta ser de 1,00 m al frente de parcela y 1,50 m a lindes.

Se añade un apartado 11 – Condiciones de las cubiertas inclinadas:

#### Apartado 11. Condiciones de las cubiertas inclinadas.

1.- En edificios con cubierta inclinada podrá destinarse el espacio libre, entre cubierta y el último forjado, para cambra no habitable con las condiciones siguientes:

a) La ventilación e iluminación de éstos se hará en el interior del edificio o a huecos integrados en el plano de la cubierta inclinada.

b) La cubierta inclinada deberá partir del punto intersección de la cara superior del último forjado y el vuelo o alero máximo autorizado.

c) La cumbrera no sobrepasará en ningún caso los 4,50 m de altura medidos desde la altura máxima permitida.

d) La pendiente máxima de la cubierta será del 35%

#### **Norma 11.- Condiciones de habitabilidad**

Todas las viviendas cumplirán lo dispuesto en la normativa de Habitabilidad, Diseño y Calidad de Viviendas vigente, en la que se determinan las condiciones higiénicas mínimas que deben reunir las viviendas.

#### **Norma 12.- Condiciones generales de los servicios e instalaciones**

##### Apartado 1. FONTANERIA.

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

##### Apartado 2. EVACUACION DE AGUAS.

1. Es obligatorio la separación de vertidos de aguas negras y pluviales.

2. Las instalaciones de evacuación de aguas negras en las edificaciones contará con los elementos técnicos precisos que garanticen su vertido y barrera hidráulica. Dicho vertido se efectuará a la red de alcantarillado en pozos de registro, nunca en conexión directa a los conductos de saneamiento que no permiten el registro y control. El vertido se efectuará según el modelo de Ordenanzas de Vertidos a la red municipal de alcantarillado impulsado por la Entidad Pública de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad Valenciana, cuya finalidad es la protección del medio receptor de aguas residuales, eliminando cualquier efecto tóxico, crónico o agudo, tanto para el hombre como para sus recursos naturales.

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

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

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

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

#### Apartado 3. ENERGIA ELECTRICA.

En cuanto al suministro de energía eléctrica se estará a lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión Decreto 2413/1973 e Instrucciones complementarias vigentes.

#### Apartado 4. INSTALACIONES ESPECIALES.

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

### **Norma 13.- Condiciones generales de los elementos comunes**

#### Apartado 1. SUPERFICIE Y PROGRAMA FUNCIONAL.

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

#### Apartado 2. ZAGUAN Y PASILLOS DE CIRCULACION.

El portal o zaguán tendrá un ancho mínimo tal que permita la inscripción de un círculo de 1,50 m. de diámetro y una altura libre mínima de 2.50 m. La hoja de la puerta de entrada tendrá un ancho mínimo de 0.90 m. Los pasillos de circulación interiores tendrán un ancho mínimo de 1.20 m. y una altura libre mínima de 2.50 m.

#### Apartado 3. ESCALERA.

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

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

3. Las cajas de escalera no sobrepasarán los 3.00 m. sobre el último forjado de cubierta.

#### Apartado 4. ASCENSOR. (Modificado BOP 06-08-05)

1. Se estará a lo dispuesto en la normativa vigente, hoy la HD-91, en que se establece que es obligatorio la instalación de ascensor en los edificios siempre que la altura entre el piso de la planta baja y el del último piso de viviendas es mayor de 14,00 m.

2. Las instalaciones, en su caso, deberán ajustarse al Reglamento de aparatos elevadores y ordenes complementarias.

3. Las salas de máquinas no sobrepasarán los 4.00 m. sobre el último forjado de cubierta.

4. En la zona de playa y en los edificios construidos antes de la aprobación definitiva del PGOU (1 de julio de 1999), se permitirá la construcción de ascensores y o cualquier otro elemento que elimine barreras arquitectónicas en las zonas de retranqueo de la parcela donde se ubique el edificio. Se procurará que la construcción se realice con los materiales más translúcidos que haya en el mercado para producir el menor impacto." Lo que se hace público de acuerdo con lo establecido en el artículo 59 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, reguladora de la actividad urbanística.

#### Apartado 5. CUARTOS DE CONTADORES.

Se estará a lo dispuesto en la normativa específica.

#### Apartado 6. OTRAS NORMATIVAS OBLIGATORIAS.

El edificio cumplirá asimismo en sus elementos comunes las normas NBE-CPI-96 sobre Condiciones de Protección contra Incendios y las Normas de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas aprobadas por Decreto 193/88 de la Generalitat Valenciana.

### **Norma 14.- Condiciones de uso**

Apartado 1. Las normas particulares de cada zona precisarán los usos permitidos y prohibidos.

2. A los efectos de estas Normas se establecen las siguientes clasificaciones de usos:

- a) Por razón de su idoneidad los usos se dividen en prohibidos, permitidos y transitorios.
- b) Por razón del usuario los usos se dividen en públicos y privados.
- c) Por razón de su función los usos se dividen en vivienda, hostelero, comercial, oficinas, cultural, deportivo, sanitario, religioso, recreativo, artesanal, almacenes e industrial.

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

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

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

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

Apartado 6. Usos privados son aquéllos desarrollados por particulares.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. La dimensión mínima por plaza será de 2,20 x 4,50 metros. La anchura de accesos para entrada y salida será de 3.00 metros. Las rampas rectas tendrán una pendiente máxima del 16% y las curvas del 12%. Los primeros 3 metros desde la línea de fachada tendrán una pendiente máxima del 5%. La altura libre mínima será de 2,10 metros.

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

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

Apartado 17. Uso artesanal. (Modificado BOP 07-02-04). Modificación puntal nº 11 PGOU

Definición: Uso artesanal es el destinado a actividades que puedan situarse en los edificios destinados a viviendas por no causar molestias y ser convenientes para el servicio de las zonas donde se emplacen, sin perjuicio de la normativa aplicable por razón de la actividad.

Se incluyen en dicho uso los ~~pequeños talleres~~, obradores y otros de naturaleza análoga en los que el horario de trabajo, el reducido número de operarios, las reducidas dimensiones del local, la pequeña o nula entidad

de la maquinaria a emplear y la escasa o nula producción de molestias de cualquier orden, permite su emplazamiento en edificios destinados a usos residenciales.

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

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

#### Apartado 18. Uso de almacenes-pequeña industria. (Modificado BOP 07-02-04). Modificación puntal nº 11 PGOU

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

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

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

#### Apartado 19. Uso industrial.

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

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

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

### **Norma 15.- Límites a las condiciones de funcionamiento de las actividades**

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

#### Apartado 2. FUEGO O EXPLOSION.

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

### Apartado 3. RADIATIVIDAD Y PERTURBACIONES ELECTRICAS.

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

### Apartado 4. RUIDOS.

1. Respecto a la normativa de ruidos se estará a lo dispuesto en el Modelo de Ordenanza Municipal sobre prevención de la contaminación acústica de la Conselleria de Medi Ambient y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias, cuyos aspectos principales se relacionan en los puntos siguientes de este artículo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a. La medición se llevará a cabo en el lugar en que su nivel sea más alto, y si fuera preciso, en el momento y situación en que las molestias sean más acusadas.

b. Los dueños, poseedores y usuarios y encargados de los elementos generadores de ruido, deberán facilitar a los técnicos o agentes municipales el acceso a sus instalaciones y dispondrán su funcionamiento a distintas velocidades, cargas o marchas, según las indicaciones de los actuantes. La negativa a la acción inspectora se considerará obstrucción a los efectos prevenidos en el artículo 41-5 b) y c) de esta Ordenanza y será sancionada con arreglo al artículo 43, salvo que el hecho sea constitutivo de infracción penal, en que así se sancionará.

c. En prevención de los posibles errores de medición, se adoptarán las siguientes precauciones:

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

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

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

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

d. Medidas del nivel de presión sonora:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Apartado 5. VIBRACION.

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

2. De las tres magnitudes que se utilizan para medir las vibraciones (desplazamiento, velocidad y aceleración), se establece como unidad de medida la aceleración en metros por segundo al cuadrado (m/s<sup>2</sup>). Se adoptan las curvas límites de vibración en aceleración de la norma DIN-4150, que coinciden con el apartado 1.38 "Intensidad de percepción de vibraciones K" del anexo I de la Norma Básica de Edificación- Condiciones Acústicas de los Edificios (NBC-CA-82), fijando para zonas residenciales un límite de 0,2 K de día y de 0,15 K de noche, para vibraciones continuas.

Valor (orientativo)

#### VIBRACIONES CONTINUAS

Día: 0,2

Noche: 0,15

#### VIBRACIONES TRANSITORIAS

Días: 4

Noche: 0,15

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

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

#### Apartado 6. DESLUMBRAMIENTOS.

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

#### Apartado 7. HUMOS.

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

Asimismo en el interior de las explotaciones no podrán sobrepasarse los niveles máximos tolerados de concentración de gases, vapores, humos, polvo y nieblas en el aire, que se definen en el Anexo al Reglamento aprobado. En ningún caso, los humos ni gases evacuados al exterior podrán contener más de 1.50 gr. de polvo por m<sup>3</sup>, medido a cero grados y a 760 mm. de presión de mercurio, y sea cual fuere la importancia de la instalación, la cantidad de polvo no podrá sobrepasar la de 40 Kg/hora. Las chimeneas de humos se situarán como mínimo a 3.50 m. por encima del pavimento de la terraza y 0,40 m. por encima de cualquier edificación que se encuentre dentro de un área circular de 8,00 m. de radio con centro en la propia chimenea.

#### Apartado 8. OLORES.

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

#### Apartado 9. VERTIDO DE AGUAS RESIDUALES.

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

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

## **TÍTULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

### **Norma 16 .- Ordenación urbanística estructural y ordenación pormenorizada**

1. El Plan General establece, para todo el territorio municipal, la ordenación urbanística estructural, mediante las determinaciones especificadas en el artículo 17 de la LRAU.
2. Asimismo, el Plan General ordena pormenorizadamente los terrenos de desarrollo urbanístico prioritario incluido todo el suelo urbano, en la forma establecida en el artículo 18 de la LRAU.

### **Norma 17 .- Clasificación del suelo**

#### Apartado 1.-

1. El territorio del municipio se clasifica en los siguientes tipos y categorías de suelo:
  - a) Suelo Urbano.
  - b) Suelo No Urbanizable, que incluye las tres categorías de No Urbanizable Protegido por la normativa sectorial, de No Urbanizable de Especial Protección preservado por el propio Plan y No Urbanizable Común que se considera inadecuado para un desarrollo urbano inmediato.
  - c) Suelo Urbanizable que se subdivide en las categorías de Urbanizable con ordenación pormenorizada, Urbanizable Sectorizado y Urbanizable No Sectorizado.
2. Son solares las parcelas ajustadas a la ordenación urbanística que disponen de los servicios mínimos enumerados en el artículo 6 de la LRAU, los cuales pueden ser incrementados por el Plan General u otros instrumentos de ordenación.
3. La estructura general y orgánica del territorio quedará completada con la definición de los Sistemas Generales integrantes de la red primaria y la fijación de los Sistemas Locales necesarios para concretar el modelo territorial previsto, todo ello de conformidad con lo establecido en los artículos 17 y 18 de la LRAU.

#### Apartado 2.-

Con arreglo a lo dispuesto en los art. 8 y 9 de la LRAU y sin perjuicio de lo establecido en la Disposición Transitoria Tercera de la misma, constituyen el suelo urbano los terrenos así clasificados por el Plan cuyo desarrollo urbanístico se realiza preferentemente mediante Actuaciones Aisladas.

#### Apartado 3.-

Se clasifican como suelo no urbanizable los terrenos así clasificados por el Plan por concurrir las circunstancias de protección del art. 9 de la LS98, con inclusión del protegido por el propio Plan y el que se considera inadecuado para un desarrollo urbano. Se clasifican como suelo no urbanizable protegido o común con arreglo a lo dispuesto en la Ley del Suelo No Urbanizable 4/92 de la Generalitat.

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

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

2ª. No Urbanizable de Especial Protección preservado por el propio Plan por sus valores paisajistas, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales, culturales, agrícolas, forestales, ganaderos, de riesgos naturales o por sus riquezas naturales. Los propietarios de terrenos incluidos en ésta categoría podrán usar, disfrutar y disponer de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los terrenos y dentro de los límites establecidos en éstas Normas que establecen para cada zona las condiciones de uso y edificación.

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

#### Apartado 4.-

1. Con arreglo a lo dispuesto en los art. 8 y 9 de la LRAU, constituyen el suelo urbanizable los terrenos así clasificados por el Plan cuyo desarrollo urbanístico se realiza mediante Actuaciones Integradas.

2. El suelo urbanizable con ordenación pormenorizada comprende los terrenos para los que el Plan ha delimitado sus ámbitos y Unidades de Ejecución y establecido las condiciones para su desarrollo, así como su ordenación pormenorizada.

3. El suelo urbanizable sectorizado comprende los terrenos para los que el Plan ha delimitado sus ámbitos y establecido las condiciones para su desarrollo.

4. El suelo urbanizable no sectorizado comprende los terrenos no incluidos en las categorías anteriores.

#### Apartado 5.-

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

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

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

### **Norma 18.- Zonificaciones.**

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

- 1) Zona Residencial "Núcleo Histórico Tradicional Población"
- 2) Zona Residencial "Núcleo Histórico Tradicional Playa"
- 3) Zona Residencial Intensiva Ensanche
- 4) Zona Residencial aislada Población.
- 5) Zona Residencial plurifamiliar intensiva aislada Playa.
- 6) Zona Residencial unifamiliar extensiva aislada Playa.
- 7) Zona Industrial/Almacenes/Comercial/Terciaria en manzana cerrada.
- 8) Zona Industrial/Almacenes/Comercial/Terciaria en edificación aislada.
- 9) Zona Sustitución edificaciones y usos.
- 9) Zona Dotaciones.

### **Norma 19.- ZONA RESIDENCIAL "NUCLEO HISTORICO TRADICIONAL POBLACION"**

#### Apartado 1. DEFINICION Y OBJETIVOS.

1. Comprende las zonas de mayor antigüedad de la población.
2. Se persiguen los objetivos siguientes:
  - a) La recuperación de las tipologías que históricamente han conformado la imagen de la zona y por tanto el mantenimiento de los valores ambientales.
  - b) Mejora de las infraestructuras.
  - c) Adecuación de las tipologías de viviendas actuales a los nuevos usos y formas de vida, mediante la mejora del estado de conservación de las viviendas, con el fin de conseguir una promoción social y mantener la actual estructura de la población.

#### Apartado 2. TIPO DE ORDENACION.

Es el de edificación según alineaciones de vial o entre medianeras.

#### Apartado 3. CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

1. Son de aplicación las condiciones particulares de la tipología que se enumeran:
  - Línea de fachada, medianera, Altura máxima, Medición altura edificable, altura mínima edificable, voladizos, elementos salientes, patios interiores, altillos y trasteros.

#### Apartado 4. PARCELA MINIMA EDIFICABLE.

La parcela mínima edificable cumplirá las siguientes condiciones:

- a) Tendrá una superficie igual o superior a 60 m<sup>2</sup>.
- b) La longitud de la línea de fachada será superior a 6 m.

Se exceptúa de la norma precedente las parcelas situadas entre edificaciones consolidadas que imposibiliten cumplir alguna de las condiciones anteriores, pero que su forma y dimensiones sean tales que permitan el uso a que se pretenda destinar la edificación.

#### Apartado 5. ALINEACIONES Y NUMERO MAXIMO DE PLANTAS.

Las alineaciones y número máximo de plantas permitidas figuran en los planos correspondientes.

#### Apartado 6. CONDICIONES ESTETICAS.

1. Las cubiertas de los edificios serán de teja árabe al menos en los 2,50 metros recayentes a la vía pública y ocupará el 60% de la superficie de cubierta, con pendiente máxima del 35%. Las aguas pluviales no verterán directamente a la calle y se recogerán mediante canalón. Las chimeneas y shunts sobre cubierta mantendrán los volúmenes y formas tradicionales en la zona.
2. El tratamiento de fachadas será a base de materiales continuos, estucados, revocos y similares con pinturas adecuadas a la tipología de la zona y colores blanco, tierra u ocres claros. Queda expresamente prohibido el ladrillo visto, los revestimientos de cerámica y los muros cortina.
3. Los materiales de carpintería serán preferiblemente de madera, metálicos pintados de colores acordes con la tipología de la zona o de aluminio anodizado o lacado colores oscuros. La composición de huecos en fachada seguirá los esquemas tipológicos tradicionales y conservarán las proporciones ancho, alto y profundidad utilizados en la zona. Quedan expresamente prohibidos los huecos apaisados. En la planta primer piso la proporción de los huecos será de dimensiones de altura mayor que 1,2 veces la anchura.

#### Apartado 8. CONDICIONES DE USO.

Son de aplicación las definiciones de usos de la Norma 14 y los límites de funcionamiento de las actividades de la Norma 15. Usos prohibidos: Almacenes-pequeña industria e Industrial.

Usos permitidos: Los restantes.

### **Norma 20.- ZONA RESIDENCIAL "NUCLEO HISTORICO TRADICIONAL PLAYA"**

#### Apartado 1. DEFINICION Y OBJETIVOS.

1. Comprende las zonas primitivas o núcleo tradicional de la playa.
2. Se persiguen los objetivos siguientes:
  - a) La recuperación de las tipologías que históricamente han conformado la imagen de la zona y por tanto el mantenimiento de los valores ambientales.
  - b) Mejora de las infraestructuras.
  - c) Adecuación de la tipología de viviendas actuales a los nuevos usos y formas de vida, mediante la mejora del estado de conservación de las viviendas, con el fin de conseguir una promoción social y mantener la actual estructura de la población.

#### Apartado 2. TIPO DE ORDENACION.

Es el de edificación aislada con las condiciones particulares que se enumeran.

### Apartado 3. CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

Son de aplicación las condiciones particulares de la tipología aislada que se enumeran:

- Cierres de parcela, Edificabilidad, Edificabilidad mínima, Medición de altura edificable, Separaciones y Edificaciones auxiliares.

### Apartado 4. PARCELA MINIMA EDIFICABLE.

La parcela mínima edificable cumplirá las siguientes condiciones:

- a) Tendrá una superficie igual o superior a 80 m<sup>2</sup>.
- b) La longitud de la línea de fachada será superior a 6 m.

Se exceptúa de la norma precedente las parcelas situadas entre edificaciones consolidadas que imposibiliten cumplir alguna de las condiciones anteriores, pero que su forma y dimensiones sean tales que permitan el uso a que se pretenda destinar la edificación.

### Apartado 5. ALINEACIONES.

Las alineaciones oficiales exteriores figuran en los planos correspondientes.

Las alineaciones de la edificación cerrada de todas las plantas en los viales paralelos al mar y en la Avgda. Balears, se fijan a una distancia de 3,00 metros de las alineaciones oficiales exteriores. Este espacio de 3,00 metros se destinará a terrazas abiertas en todos sus lados y cubiertas.

### Apartado 6. NUMERO MAXIMO DE PLANTAS.

El número máximo de plantas permitidas es de V plantas-15,00 m.

### Apartado 7. EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad máxima expresada en metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo será de 1,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### Apartado 8. SEPARACIONES A LINDES Y FRENTE DE PARCELA. (Modificado en BOP 10-05-08)

1. En obras de nueva planta, la separación a frentes de parcela de todas las plantas en los viales paralelos al mar, se fijan a una distancia de 0,00 metros de las alineaciones oficiales exteriores. Las alineaciones de la edificación cerrada de todas las plantas en dichos viales paralelos al mar, se fijan a una distancia de 3,00 metros de las alineaciones oficiales exteriores de forma tal que éste espacio de 3,00 metros se destinará a terrazas abiertas en todos sus lados y cubiertas.

La separación mínima a lindes y a frente de parcela en viales no paralelos al mar será de 2,00 metros.

2. En los casos de sustitución de edificios existentes, podrán mantenerse las separaciones preexistentes inferiores a dos metros.

3. En los casos de ampliación de edificios existentes podrán mantenerse las separaciones existentes. si concurre consentimiento expreso del colindante afectado.

4. En parcelas de ancho igual o inferior a 12 metros y únicamente cuando se acredite la imposibilidad de ampliar dicho ancho por consolidación de parcelas colindantes o existencia de elemento natural o artificial que lo impida, y siempre que no se pueda alcanzar el máximo aprovechamiento permitido por las normas, la separación mínima a lindes podrá reducirse de dos metros de forma gradual hasta conseguir el aprovechamiento máximo permitido.

Apartado 9. CONDICIONES ESTETICAS.

1. El tratamiento de fachadas será a base de materiales continuos, estucados, revocos y similares con pinturas adecuadas a la tipología de la zona y colores blanco, tierra u ocres claros en consonancia con las edificaciones de la zona.

Apartado 10. CONDICIONES DE USO.

Son de aplicación las definiciones de usos de la Norma 14 y los límites de funcionamiento de las actividades de la Norma 15. Usos prohibidos: Almacenes-pequeña industria e Industrial.

Usos permitidos: Los restantes.

**Norma 21.- ZONA RESIDENCIAL INTENSIVA "ENSANCHE".**

Apartado 1. DEFINICION. Comprende la zona de ensanche urbano de uso prioritario residencial.

Apartado 2. TIPO DE ORDENACION. Será el de edificación según alineaciones de vial o entre medianeras.

Apartado 3. CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

1. Son de aplicación las condiciones particulares de la tipología que se enumeran:

- Línea de fachada, medianera, Altura máxima, Medición altura edificable, altura mínima edificable, voladizos, elementos salientes, patios interiores, altillos, trasteros y retranqueos.

Apartado 4. PARCELA MINIMA EDIFICABLE. La parcela mínima edificable cumplirá las siguientes condiciones:

a) Tendrá una superficie igual o superior a 80 m<sup>2</sup>.

b) La longitud de la línea de fachada será igual o superior a 6 m.

Excepcionalmente se podrán admitir parcelas de parámetros inferiores siempre que quede plenamente justificada la imposibilidad de alcanzar dichos parámetros.

Apartado 5. ALINEACIONES Y NUMERO MAXIMO DE PLANTAS.

Las alineaciones y número máximo de plantas permitidas figuran en los planos correspondientes.

Apartado 6. CONDICIONES DE USO.

Son de aplicación las definiciones de usos de la Norma 14 y los límites de funcionamiento de las actividades de la Norma 15. Usos prohibidos: Industrial.

Usos permitidos: Los restantes.

## **Norma 22.- ZONA RESIDENCIAL AISLADA POBLACION**

### Apartado 1. DEFINICION Y OBJETIVOS.

1. Comprende las zonas en las que la edificación responde al tipo de aislada.

Se establecen los siguientes objetivos:

a) Preservar las zonas de posibles densificaciones y/o cambios de tipología.

### Apartado 2. TIPO DE ORDENACION.

Será el de edificación aislada.

### Apartado 3. CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

Son de aplicación las condiciones particulares de la tipología que se enumeran:

- Cierres de parcela, Edificabilidad, Edificabilidad mínima, Ocupación máxima, Medición de altura edificable, Separaciones y Edificaciones auxiliares.

### Apartado 4. PARCELA MINIMA EDIFICABLE.

La parcela mínima edificable cumplirá las siguientes condiciones:

a) Tendrá una superficie igual o superior a 200 m<sup>2</sup>.

b) Su forma permitirá la inscripción de un rectángulo de 8 x 15 m.

Se exceptúa de la norma anterior las parcelas situadas entre edificaciones consolidadas que imposibiliten cumplir alguna de las condiciones anteriores, pero que su superficie y forma sea tal que permita el uso al que se pretende destinar la edificación.

### Apartado 5. EDIFICABILIDAD. (Modifica la edificabilidad en UE Nord-Poble 14-05-2003 )

La edificabilidad máxima expresada en metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo será de 1.00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de los que 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> como máximo se destinarán a uso residencial vivienda y el restante 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de usos no residenciales adscritos o no al uso residencial (garajes, almacenes, trasteros, cambras y análogos).

En la UE Nord Poble La edificabilidad máxima expresada en metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo será de 1,1231 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de los que 0,7862 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> como máximo se destinarán a uso residencial vivienda y el restante 0,3369 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de usos no residenciales adscritos o no al uso residencial (garajes, almacenes, trasteros, cambras y análogos).

### Apartado 6. ALINEACIONES Y NUMERO MAXIMO DE PLANTAS.

Las alineaciones figuran en los planos correspondientes. La altura máxima edificable será de 10,00 m. correspondiente a III plantas.

### Apartado 7. SEPARACIONES A LINDES Y FRENTE DE PARCELA.

La separación mínima a frente de parcela se establece en 3,00 m.

La separación mínima a lindes se establece en 2,00.

#### Apartado 8. OCUPACION DE PARCELA.

Únicamente se podrá ocupar, como máximo, un 80% de la parcela.

#### Apartado 9 CONDICIONES DE USO.

Son de aplicación las definiciones de usos de la Norma 14 y los límites de funcionamiento de las actividades de la Norma 15. Usos prohibidos: Almacenes-pequeña industria e Industrial.

Usos permitidos: Los restantes.

### **Norma 23.- ZONA RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR INTENSIVA AISLADA PLAYA.**

#### Apartado 1. DEFINICION Y OBJETIVOS.

1. Comprende las zonas de playa en las que la edificación responde al tipo de aislada.

Se establecen los siguientes objetivos:

a) Preservar las zonas de posibles densificaciones y/o cambios de tipología.

Se establecen dos subzonas:

a) SUBZONA A. Manzanas de suelo urbano consolidado.

b) SUBZONA B. Manzanas de suelo urbanizable con ordenación pormenorizada.

#### Apartado 2. TIPO DE ORDENACION.

Será el de edificación aislada.

#### Apartado 3. CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Son de aplicación las condiciones particulares de la tipología que se enumeran:

- Cierres de parcela, Edificabilidad, Edificabilidad mínima, Ocupación máxima, Medición de altura edificable, Separaciones y Edificaciones auxiliares.

#### Apartado 4. PARCELA MINIMA EDIFICABLE.

La parcela mínima edificable cumplirá las siguientes condiciones:

a) Tendrá una superficie igual o superior a 500 m<sup>2</sup>.

Se exceptúa de la norma anterior las parcelas situadas entre edificaciones consolidadas que imposibiliten cumplir alguna de las condiciones anteriores, pero que su superficie y forma sea tal que permita el uso al que se pretende destinar la edificación.

#### Apartado 5. EDIFICABILIDAD. (Se modifica en UE Nord-Platja 22-12-2003)

Subzona A: La edificabilidad máxima expresada en metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo será de 1,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

~~Subzona B: La edificabilidad máxima expresada en metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo será de 1,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de los que 1,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> como máximo se destinarán a uso residencial vivienda y el restante 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de usos no residenciales adscritos o no al uso residencial (comerciales, garajes, almacenes, trasteros, y análogos).~~

En la UE Nord Platja La edificabilidad máxima expresada en metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo será de 1,72036 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de los que 1,39779 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> como máximo se destinarán a uso residencial vivienda y el restante 0,32257 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de usos no residenciales adscritos o no al uso residencial (comerciales, garajes, almacenes, trasteros, y análogos).

#### Apartado 6. ALTURA MAXIMA EDIFICABLE.

La altura máxima edificable será de 15,00 m. correspondiente a V plantas.

#### Apartado 7. SEPARACIONES A LINDES Y FRENTE DE PARCELA.

La separación mínima a frente de parcela se establece en 5,00 m.

La separación mínima a lindes de parcela se establece en 4,00 m.

Siempre que no se pueda alcanzar el máximo aprovechamiento permitido por el Plan, la separación mínima a lindes podrá reducirse de forma gradual hasta conseguir el aprovechamiento máximo permitido, con un límite mínimo de la separación a lindes de 2,00 m. y a frentes de 3,00 m.

#### Apartado 8. CONDICIONES DE USO.

Son de aplicación las definiciones de usos de la Norma 14 y los límites de funcionamiento de las actividades de la Norma 15. Usos prohibidos: Almacenes-pequeña industria e Industrial.

Usos permitidos: Los restantes.

### **Norma 24.- ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EXTENSIVA AISLADA PLAYA**

#### Apartado 1. DEFINICION Y OBJETIVOS.

1. Comprende las zonas de la playa en las que la edificación responde al tipo de aislada o adosada con densidades bajas.

Se establecen los siguientes objetivos:

- a) Preservar las zonas de posibles densificaciones.
- b) Dotar a las zonas de dotaciones y zonas verdes.

#### Apartado 2. TIPO DE ORDENACION.

Será el de edificación aislada.

#### Apartado 3. CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

Son de aplicación las condiciones particulares de la tipología que se enumeran:

- Cierres de parcela, Edificabilidad, Edificabilidad mínima, Ocupación máxima, Medición de altura edificable, Separaciones y Edificaciones auxiliares.

#### Apartado 4. PARCELA MINIMA EDIFICABLE.

La parcela mínima edificable cumplirá las siguientes condiciones:

a) Tendrá una superficie igual o superior a 400 m<sup>2</sup>.

Se exceptúa de la norma anterior las parcelas situadas entre edificaciones consolidadas que imposibiliten cumplir alguna de las condiciones anteriores, pero que su superficie y forma sea tal que permita el uso al que se pretende destinar la edificación.

Parcela mínima edificable. (Se modifica en UE Centre Sud Platja 13-09-2006) La parcela mínima edificable cumplirá las siguientes condiciones: a) Tendrá una superficie igual o superior a 400 m<sup>2</sup>. Se exceptúa de la norma anterior las parcelas situadas entre edificaciones consolidadas que imposibiliten cumplir alguna de las condiciones anteriores, pero que su superficie y forma sea tal que permita el uso al que se pretende destinar la edificación. Será aplicable esta excepción a las parcelas resultantes o adjudicadas números 43, 47, 48, 49, 50, 51, 52 y 54 de la reparcelación U.E. Centre Platja.

Apartado 5. EDIFICABILIDAD. (Se modifica UE Centre Sud Platja 13-09-2006)

La edificabilidad máxima expresada en metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo será de 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Se modifica el aprovechamiento neto unitario en UE Centre-sud Platja de 0,40m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> al siguiente: Edificabilidad neta uso residencial 0,51 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> Edificabilidad neta otros usos 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> Edificabilidad total 0,66 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Apartado 6. ALTURA MAXIMA EDIFICABLE.

La altura máxima edificable será de 9,00 m. correspondiente a III plantas.

Apartado 7. SEPARACIONES A LINDES Y FRENTE DE PARCELA. (Se modifica PRI cami central 24-10-2001)

La separación mínima a frente de parcela se establece en 4,00 m.

La separación mínima a lindes de parcela se establece en 3,00 m.

Siempre que no se pueda alcanzar el máximo aprovechamiento permitido por las normas, la separación mínima a lindes podrá reducirse de forma gradual hasta conseguir el aprovechamiento máximo permitido, con un límite mínimo de la separación a lindes de 2,00 m. y a frentes de 3,00 m.

SEPARACIONES A LINDES Y FRENTE DE PARCELA EN PRI CAMI CENTRAL Por las características tipológicas de la zona, no se establece limitación alguna, salvo las contenidas en la legislación civil en materia de servidumbres y las derivadas del ornato y armonía urbana. Por consiguiente, salvo disposición civil en contrario, las edificaciones, en su totalidad o parcialmente, podrán separarse de las alineaciones exteriores o lindes o construirse sin guardar separación alguna a dichos límites, resolviendo, en su caso, el tratamiento de las medianeras como fachadas.

SEPARACIONES A LINDES Y FRENTE DE PARCELA. EN UE CENTRE-SUD PLATJA La separación mínima a frente de parcela se establece en 4,00 m. La separación mínima a lindes de parcela se establece en 3,00 m. Siempre que no se pueda alcanzar el máximo aprovechamiento permitido por las normas, la separación mínima a lindes podrá reducirse de forma gradual hasta conseguir el aprovechamiento máximo permitido, con un límite mínimo de la separación a lindes de 2,00 m y a frentes de 3,00 m. Se exceptúa de la norma anterior las parcelas resultantes de la reparcelación U.E. Centre Platja, concretadas en las resultantes o adjudicadas números 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 74 y 75 en que las separaciones a lindes y frentes de parcela tendrán como limitaciones las impuestas por la legislación civil en materia de servidumbres y las derivadas del ornato y armonías urbanas. Por consiguiente, en los casos indicados, salvo disposición civil en

contrario, las edificaciones en su totalidad o parcialmente, podrán separarse de las alineaciones exteriores o de lindes o construirse sin guardar separación alguna a dichos límites.

#### Apartado 8. CONDICIONES DE USO.

Son de aplicación las definiciones de usos de la Norma 14 y los límites de funcionamiento de las actividades de la Norma 15. Usos prohibidos: Almacenes-pequeña industria e Industrial.

Usos permitidos: Los restantes.

### **Norma 25.- ZONA INDUSTRIAL ALMACENES COMERCIAL TERCIARIA EN MANZANA CERRADA.**

#### Apartado 1. DEFINICION Y OBJETIVOS.

1. Comprende las zonas destinadas usos industriales, almacenes, comerciales o terciarias con edificaciones en manzana cerrada.

2. Se establecen los siguientes objetivos:

a) Regular una normativa acorde con los usos permitidos.

3. Se distinguen dos situaciones diferentes:

Subzona A.- Procedente del suelo urbano de las anteriores Normas Polígono Velló.

Subzona B.- Manzanas B, C y D del Sector Industrial 5 Cementerio.

#### Apartado 2. TIPOLOGIA.

Tipo de ordenación.

Será el de edificación según alineaciones de vial o entre medianeras con las condiciones particulares siguientes:

a) Se define la edificabilidad máxima.

b) Se define la ocupación máxima de parcela.

#### Apartado 3. CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

1. Son de aplicación las condiciones particulares de la tipología según alineaciones del vial siguientes:

- Línea de fachada, medianera, Medición altura edificable y elementos salientes.

2. Son de aplicación las condiciones particulares de la tipología aislada siguientes:

- Cierres de parcela, Edificabilidad, Edificabilidad mínima y Ocupación.

#### Apartado 4. PARCELA MINIMA EDIFICABLE.

Subzona A.- Tendrá una superficie mínima de 500 m<sup>2</sup>.

Subzona B.- Tendrá una superficie mínima de 1.000 m<sup>2</sup>.

Se exceptúa de la norma anterior las parcelas situadas entre edificaciones consolidadas que imposibiliten cumplir alguna de las condiciones anteriores, pero que su superficie y forma sea tal que permita el uso al que se pretende destinar la edificación.

#### Apartado 5. ALTURA MAXIMA EDIFICABLE.

La altura máxima de la edificación será de 10,00 metros, sin limitación del número de plantas o entreplantas de uso industrial.

El número de plantas edificables para uso de oficinas o vivienda vinculada a la empresa, será de dos plantas siempre que no supere el 30% de la superficie del solar.

#### Apartado 6. OCUPACION MAXIMA DE PARCELA.

Subzona A.- Se podrá ocupar el 80% de la parcela.

Subzona B.- Se podrá ocupar el 75% de la parcela.

#### Apartado 7. EDIFICABILIDAD MAXIMA.

Subzona A. La edificabilidad máxima será de 1,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Subzona B. La edificabilidad máxima será de 0,7639 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

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

#### Apartado 8.- CONDICIONES DE USO.

Son de aplicación las definiciones de usos de la Norma 14 y los límites de funcionamiento de las actividades de la Norma 15.

Uso principal: Industrial y Almacenes-pequeña industria.

Uso incompatibles: Residencial no vinculado al industrial (vigilante, etc.)

Usos permitidos: Los restantes.

### **Norma 26.- ZONA INDUSTRIAL ALMACENES COMERCIAL TERCIARIA EN EDIFICACION AISLADA.**

#### Apartado 1. DEFINICION Y OBJETIVOS.

Definición y objetivos.

1. Comprende las zonas destinadas usos industriales, almacenes, comerciales o terciarias con edificaciones en edificación aislada.

2. Se establecen los siguientes objetivos:

a) Regular una normativa acorde con los usos permitidos.

3. Se distinguen dos situaciones diferentes:

Subzona A.- Procedente del suelo urbano de las anteriores Normas (Polígono Carpema).

Subzona B.- Manzana A del Sector Industrial 5 Cementerio.

#### Apartado 2. TIPOLOGIA.

Será el de edificación aislada.

#### Apartado 3. CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

1. Son de aplicación las condiciones particulares de la tipología aislada siguientes:

- Cierres de parcela, Edificabilidad, Edificabilidad mínima, Ocupación máxima, Medición de altura edificable, Separaciones y Edificaciones auxiliares.

#### Apartado 4. PARCELA MINIMA EDIFICABLE.

La parcela mínima edificable cumplirá las siguientes condiciones:

- a) Tendrá una superficie mínima de 1.000 m<sup>2</sup>.
- b) Podrá inscribirse un rectángulo de 22x30 m.

#### Apartado 5. ALTURA MAXIMA EDIFICABLE.

La altura máxima de la edificación será de 10,00 metros, sin limitación del número de plantas o entreplantas de uso industrial.

El número de plantas edificables para uso de oficinas o vivienda vinculada a la empresa, será de dos plantas siempre que no supere el 30% de la superficie del solar.

#### Apartado 6. OCUPACION MAXIMA DE PARCELA.

Se podrá ocupar el 75% de la parcela.

#### Apartado 7. EDIFICABILIDAD MAXIMA.

Subzona A. La edificabilidad máxima será de 0,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Subzona B. La edificabilidad máxima será de 0,7639 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

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

#### Apartado 8. SEPARACIONES A LINDES Y FRENTE DE PARCELA.

La separación mínima a frente de parcela se establece en 5,00 m.

La separación mínima a lindes de parcela se establece en 5,00 m.

Siempre que no se pueda alcanzar el máximo aprovechamiento permitido por las normas, la separación mínima a lindes podrá reducirse de forma gradual hasta conseguir el aprovechamiento máximo permitido, con un límite mínimo de la separación a lindes de 2,00 m. y a frentes de 3,00 m.

#### Apartado 9. CONDICIONES DE USO.

Son de aplicación las definiciones de usos de la Norma 14 y los límites de funcionamiento de las actividades de la Norma 15.

Uso principal: Industrial y Almacenes-pequeña industria.

Uso incompatibles: Residencial no vinculado al industrial (vigilante, etc.)

Usos permitidos: Los restantes.

**Norma 27.- ZONA SUSTITUCION EDIFICACIONES Y USOS.** (modificado en BOP 18 de enero de 2006)

**Apartado 1. DEFINICION Y OBJETIVOS.**

1. Comprende las zonas con usos inadecuados a la estructura general del territorio y a los objetivos generales del Plan General, pero que conviene mantener sin dejarlos fuera de ordenación , en tanto se lleve a cabo la sustitución prevista por otros usos, que ordenen la edificación y urbanización de modo diferente.
2. Se persiguen los siguientes objetivos:
  - a) Ubicar nuevos usos en determinadas áreas ocupadas hoy por usos inadecuados (en general industriales o almacenes)
  - b) La sustitución de un modo gradual de los usos y edificaciones.

**Apartado 2. TIPOLOGIA.**

En la actualidad es la de edificación aislada.

Con la sustitución será igualmente de edificación aislada.

**Apartado 3. CONDICIONES DE LA EDIFICACION CON LA ESTRUCTURA URBANA ACTUAL** (anterior a la sustitución de usos y edificaciones ).

1. Unicamente se permitirá la realización de obras en edificaciones existentes y con la actividad en funcionamiento, en los casos siguientes:
  - a) Reparaciones que exijan la higiene, ornato y conservación del inmueble.
  - b) Obras de consolidación.
  - c) Aumento de volumen inferior al 20% del total existente en la actualidad en la edificación que se amplía.
2. En cualquier obra de aumento de volumen se cumplirán los parámetros preexistentes en la parcela en cuanto a alturas máximas y separaciones a frentes.

**Apartado 4. CONDICIONES DE LA EDIFICACION EFECTUADA LA SUSTITUCION DE EDIFICACIONES Y USOS.**

1. Parcela mínima edificable.

~~La parcela mínima edificable la constituirá la totalidad de la manzanas 25 y 70 y la parte de la manzana 24 incluida en ésta zonificación.~~

La parcela mínima edificable será tal que tenga una superficie de al menos la cuarta parte de la manzana 25, la totalidad de la manzana 70 y la parte de la manzana 24 incluida en esta zonificación."

2. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima expresada en metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo será de 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

3. Altura máxima edificable.

La altura máxima edificable será de III plantas.

4. Separaciones a lindes y frente de parcela.

La separación mínima a frente de parcela se establece en 5,00 m.

5. Ocupación máxima de parcela.

Se podrá ocupar el 75% de la parcela.

#### Apartado 5. CONDICIONES DE USO.

Antes de la sustitución de edificaciones y usos se establecen como permitidos únicamente los usos existentes en la actualidad.

Efectuada la sustitución de edificaciones y usos

Son de aplicación las definiciones de usos de la Norma 14 y los límites de funcionamiento de las actividades de la Norma 15. Usos prohibidos: Almacenes-pequeña industria e Industrial.

Usos permitidos: Los restantes.

#### **Norma 28.- DOTACIONES COMUNITARIAS.** (Modificado el 13 de noviembre de 2002. DOGV 18-12- 2002)

##### Apartado 1.

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

~~2. Las dotaciones integradas en la trama urbana consolidada se ajustarán a la normativa de la zona, con la excepción de las dotaciones existentes en la actualidad, en las que la normativa aplicable se determina por las condiciones de la edificación existente.~~

~~3. Las dotaciones no incluidas en el apartado anterior se ajustarán, en todo caso, a la legislación específica, respetando los valores ambientales y paisajísticos con el fin de no afectar a las edificaciones circundantes. La edificabilidad quedará limitada por un máximo de de 3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> según el uso dotacional:~~

<del>Administrativo:</del>	<del>3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></del>
<del>Asistencial:</del>	<del>2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></del>
<del>Escolar:</del>	<del>1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></del>
<del>Deportivo:</del>	<del>1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></del>
<del>Sanitario:</del>	<del>3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></del>
<del>Socio-Cultural:</del>	<del>2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.</del>

2. Las dotaciones integradas en la trama urbana consolidada se ajustarán a la normativa de la zona, con la excepción de las dotaciones existentes en la actualidad, en las que la normativa aplicable se determina por las condiciones de la edificación existente y con la excepción de las dotaciones de uso sanitario en que se deberán cumplir los siguientes parámetros de la edificación:

- Altura máxima 12 m III plantas
- Ocupación máxima de parcela 80%
- Separación mínima a lindes 2 m
- Separación mínima a frente de parcela 0 m

3. Las dotaciones no incluidas en el apartado anterior se ajustarán, en todo caso, a la legislación específica, respetando los valores ambientales y paisajísticos con el fin de no afectar a las edificaciones circundantes. La edificabilidad quedará limitada por un máximo de 3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, según el uso dotacional:

Administrativo 3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Asistencial 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Escolar 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Deportivo 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Socio-cultural 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

El apartado 3 suprime la referencia al uso sanitario que se incluye en el apartado precedente, los apartados 4 y 5 no se modifican.

La corporación local justifica la modificación en la necesidad de garantizar la viabilidad de los terrenos destinados a uso dotacional sanitario en la manzana objeto de la propuesta y cumplir las exigencias de la Conselleria de Sanidad a efectos de instalar un centro de salud en esos terrenos.

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

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

### **Norma 29.- Suelo urbano.**

#### **Apartado 1.**

1. Con arreglo a lo dispuesto en los art. 8 y 9 de la LRAU y sin perjuicio de lo establecido en la Disposición Transitoria Tercera de la misma, constituyen el suelo urbano los terrenos así clasificados por el Plan cuyo desarrollo urbanístico se realiza preferentemente mediante Actuaciones Aisladas.

2. Con arreglo a lo dispuesto en la LS98, dentro del suelo urbano delimitado se distinguen dos situaciones diferentes:

a) Suelo urbano consolidado por la urbanización.

b) Suelo urbano que carece de urbanización consolidada y que se incluye en Unidades de Ejecución a efectos de su gestión.

El régimen de derechos y deberes de los propietarios será el que se establece en los art. 13 y 14 de la LS98.

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

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

Cuando la urbanización a que se refiere el párrafo anterior fuera común a varios solares o parcelas, la superficie de suelo dotacional colindante requerida para entender delimitada el área de reparto, será la que,

siendo más próxima a dichos solares o parcelas, les corresponda, a cada uno de ellos o ellas, en proporción a su respectivo aprovechamiento objetivo.

b) Los terrenos con destino dotacional público no comprendidos en el apartado anterior podrán ser objeto de transferencia de aprovechamiento urbanístico o de reparcelación en los términos establecidos por la LRAU, a cuyo efecto se considerarán como una única área de reparto cuyo aprovechamiento tipo será el establecido en el artículo 62.1 (último párrafo) del Texto Refundido aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 30 de junio (1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

4. A efectos de su gestión, el Plan delimita una Unidad de Ejecución como ámbito de un Plan de Reforma Interior en la Playa denominada U.E. "Camí Central" a gestionar por actuaciones integradas. Los datos de la referida Unidad se concretan en la Norma siguiente.

**Apartado 2.- Unidad de Ejecución "CAMI CENTRAL"**

Esta Unidad de Ejecución queda delimitada por el suelo urbano delimitado y urbanizado.

Superficie suelo U.E. .... 17.435 m<sup>2</sup>

APROVECHAMIENTOS:

	SUP.SUELO	EDIF.RESID. x 0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	EDIF.OTROS x 0,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	EDIT.TOTAL 0.40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
MANZANA 42	1.122 M2			
MANZANA 44	9.942 M2			
MANZANA 45	2.567 M2			
TOTAL	13.631 M2	5.452,40 M2	0,00 M2	5.452,40 M2

DOTACIONES:

VIALES	3.804 M2	21,82%	
TOTAL DOTACIONES	3.804 m <sup>2</sup>	21.82%	

VIVIENDAS ESTIMADAS: 5.452,40/133.33 =41 VIVIENDAS

HABITANTES ESTIMADOS: 41 \* 3,50 = 143 HABITANTES

**Norma 30.- Suelo no urbanizable protegido.**

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

- Suelo de protección de Cauces.
- Suelo de protección de la Red Viaria.
- Suelo de protección de Redes Eléctricas.
- Suelo de protección de costas.
- Suelo de protección vías pecuarias.

#### Apartado 1.- Suelo de protección de cauces.

1. Comprende las áreas grafiadas en los planos de éste expediente y se protegen como protección de cauces públicos.
2. Las áreas de protección de cauces, dadas sus características especiales, no podrán ser edificadas siendo tan solo utilizables, en su caso, en función de los usos agrícolas. Se prohíbe expresamente su utilización como vertederos incontrolados.
3. Los terrenos incluidos en áreas de protección de cauces públicos colindantes con áreas clasificadas como suelo urbanizable, quedarán incluidos en los respectivos sectores delimitados, zonificándose en los Planes Parciales correspondientes como Zonas Verdes o Espacios Libres compatibles con el destino de protección de cauces que les otorgan las Normas.
4. De acuerdo con el 68 y 69 de la Ley de Ordenación del Territorio de la C.V. se establece como suelo Protección Medio Natural Cauces hasta 20 m. contados desde la arista exterior del cauce. Esta protección queda grafiada en los planos.

#### Apartado 2.- Suelo de Protección de la Red Viaria.

1. Se trata de franjas paralelas a las márgenes de las principales vías de comunicación, en las que solamente se permitirán los usos fijados por las vigentes Ley de Carreteras Estatal y de la Comunidad Valenciana para las zonas de servidumbre fijadas en la misma.
2. Las condiciones que regulan las limitaciones a los usos y propiedades en las zonas contiguas a carreteras se regirán por su legislación específica. La protección de la actual CN-332 se fija en 25 m. desde la arista exterior de la calzada de acuerdo con la Ley de Carreteras 25/1988 de 29 de julio. La protección de la CV-673 y CV-681 coincide con la zona de protección de 18 m. desde la arista exterior de la calzada, de acuerdo con la Ley 6/1991 de Carreteras de la C.V. Por último la protección de la Variante de la CN-332 se establece en una franja de 200 m acorde con la Ley Estatal e incluye la zona de dominio consistente en dos franjas de 3 m. a cada lado desde la arista exterior de la explanación, la zona de servidumbre consistente en dos franjas de 8 m. desde la arista referida, la zona de afección consistente en dos franjas de 50 m. desde la arista referida y la línea límite de edificación consistente en dos franjas de 100 m. desde la arista exterior de la calzada. Y la protección del proyectado Bulevar Gandia-Oliva previsto por la COPUT se establece en una franja de 100 m. de anchura.
3. Los sectores que se delimiten lindantes con las zonas de protección referidas podrán incluir las áreas de servidumbre y afección definidas en la Ley de Carreteras, con las siguientes limitaciones en su calificación:
  - a) la zona de servidumbre se destinará obligatoriamente a zona de reserva de carreteras.
  - b) la zona de afección comprendida entre la zona de servidumbre y la línea de edificación se podrá calificar como espacios libres o parcelas privadas que no implique edificación.
  - c) la zona de afección comprendida entre la línea de edificación y el límite de la zona de afección, se podrá calificar libremente con sujeción a este Plan General.

#### Apartado 3.- Suelo de Protección de Redes Eléctricas.

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

#### Apartado 4.- Suelo de protección de costas.

Se trata de las zonas de protección de costas establecidas por la legislación de costas especialmente las limitaciones de la propiedad de la zona de servidumbre de protección.

En los planos de ordenación quedan grafiadas las líneas de deslinde del dominio público marítimo-terrestre, ribera y límite de la zona afectada por la servidumbre de protección de 20 m. de aplicación al suelo clasificado urbano.

Los usos de la zona afectada por la servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los art. 24 y 25 de la Ley de Costas (Ley 22/88 de 28 de julio), debiendo contar con autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, según establecen los art. 48.1 y 49 del R.D. 1112/92 por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas.

Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, que se encuentren afectadas por la servidumbre de protección, se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta del citado texto legal.

Dado el carácter indicativo de las líneas de deslinde del dominio público marítimo-terrestre y ribera del mar así como la servidumbre de protección que figuran en los planos del presente Plan General, se hace constar expresamente que para la correcta ubicación de los mojones y las líneas indicadas, se estará a los datos técnicos y referencias del proyecto de deslinde aprobado que, en cualquier caso, prevalecerá sobre las indicadas en el presente Plan General. A tal efecto previamente a cualquier actuación en la zona de servidumbre de protección, se deberá solicitar a la Demarcación de Costas de Valencia replanteo sobre el terreno del deslinde para su exacta identificación.

#### Apartado 5.- Suelo de protección de vías pecuarias.

Se trata de la protección de las vías pecuarias de acuerdo con la legislación sectorial de aplicación.

- Vereda Real del litoral. Con anchura de 8,00 m.
- Colada de Pardines con anchura de 4,00 m.

#### **Norma 31.- Suelo no urbanizable de Especial Protección preservado por el propio Plan.**

Se clasifican como suelo No Urbanizable de Especial Protección preservado por el propio Plan los terrenos así clasificados por el Plan por sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales, culturales, agrícolas, forestales, ganaderos, de riesgos naturales o por sus riquezas naturales. Se incluyen las siguientes protecciones:

- Suelo de especial protección Arqueológica-Cultural.
- Suelo de especial protección Edificaciones Rurales.
- Suelo de especial protección de captaciones de aguas.
- Suelo de especial protección agrícola.

#### Apartado 1.- Suelo de especial protección Arqueológica-Cultural.

1. Comprende la relación de espacios siguiente:

- NECRÓPOLIS MORISCA. El yacimiento se localiza a las afueras del casco urbano, al S.W. de la población.

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

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

#### Apartado 2.- Suelo de especial protección de Edificaciones Rurales.

1. Por su valor cultural e histórico, se protegen las edificaciones del medio rural y sus respectivos entornos, que se relacionan:

- ALQUERIA PALOMA.
- ALQUERÍA L'ARAGONÉS (ALQUERÍA FLORENCIO)
- ALQUERÍA DE ABELLÓ

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

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

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

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

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

#### Apartado 4.- Suelo de especial protección agrícola.

##### Usos permitidos:

1.- Actividad agrícola.

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

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

- Parcela mínima: 2.000 m<sup>2</sup>.

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

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

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

c) Se prohíbe la compartimentación interior de la edificación.

d) Las ventanas tendrán una dimensión máxima de 30x30 cms, pudiendo agruparse varias de ellas en horizontal. Dichas ventanas se situarán en la parte alta de los paramentos de la edificación.

e) El acabado de dichos paramentos será enfoscado y pintado con colores ocres.

4.- Obras públicas e instalaciones vinculadas a los servicios públicos.

5.- Vivienda aislada y familiar, a que se refiere el artículo 10 de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana, que reúna las condiciones y requisitos siguientes:

- Parcela mínima: 10.000 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima de parcela: 1 por 100 de superficie.
- Coeficiente de edificabilidad máxima: 0`15 m<sup>2</sup> constr./m<sup>2</sup> suelo.
- Número de plantas máximo: II.
- Altura máxima de cumbrera: 7 m.
- Distancia a lindes de propiedad: 15 m.
- Distancia a caminos rurales: 15 m.

Usos prohibidos:

- 1.- Actividad ganadera.
- 2.- Actividad forestal.
- 3.- Actividad cinegética.
- 4.- Explotación de canteras o extracción de áridos o tierras, a que se refiere el artículo 13 de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.
- 5.- Actividades de servicios vinculadas funcionalmente a las carreteras, incluso estaciones de suministro de carburantes, a que se refiere el artículo 14 de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.
- 6.- Actividades mineras y extractivas, a que se refiere el artículo 17 de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.
- 7.- Actividades industriales y productivas, a que se refiere el artículo 18 de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.
- 8.- Actividades turísticas, deportivas, recreativas, de ocio y esparcimiento y terciarias, a que se refiere el artículo 19 de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.
- 9.- Actividades terciarias e industriales de especial importancia, a que se refiere el artículo 20 de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.

### **Norma 32.- Suelo no urbanizable común.**

Apartado 1. Se clasifican como suelo No Urbanizable común los terrenos así clasificados por el Plan por cuanto se considera inadecuado para un desarrollo urbano inmediato según el modelo diseñado por el propio Plan, sin perjuicio de su incorporación futura al proceso urbano de forma justificada.

Apartado 2. En razón de sus características se delimitan dos áreas que constituyen unidades geográficas homogéneas:

Área 1. Comprende los ámbitos de ésta clase de suelo en la parte este del término municipal situada entre la carretera CV-670 y la playa.

Área 2. Comprende los ámbitos de ésta clase de suelo en la parte oeste del término municipal situada en el límite oeste del término.

### Apartado 3. Régimen de usos en el Área 1.

#### Usos permitidos:

1.- Actividad agrícola.

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

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

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

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

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

c) Se prohíbe la compartimentación interior de la edificación.

d) Las ventanas tendrán una dimensión máxima de 30x30 cms, pudiendo agruparse varias de ellas en horizontal. Dichas ventanas se situarán en la parte alta de los paramentos de la edificación.

e) El acabado de dichos paramentos será enfoscado y pintado con colores ocres.

4.- Obras públicas e instalaciones vinculadas a los servicios públicos.

5.- Vivienda aislada y familiar, a que se refiere el artículo 10 de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana, que reúna las condiciones y requisitos siguientes:

- Parcela mínima: 10.000 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima de parcela: 2 por 100 de superficie.
- Coeficiente de edificabilidad máxima: 0'20 m<sup>2</sup> constr./m<sup>2</sup> suelo.
- Número de plantas máximo: II.
- Altura máxima de cumbrera: 7 m.
- Distancia a lindes de propiedad: 15 m.
- Distancia a caminos rurales: 15 m.

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

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

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

Usos prohibidos:

- 1.- Actividad ganadera.
- 2.- Actividad forestal.
- 3.- Actividad cinegética.
- 4.- Explotación de canteras o extracción de áridos o tierras, a que se refiere el artículo 13 de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.
- 5.- Actividades mineras y extractivas, a que se refiere el artículo 17 de la Ley de Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.
- 6.- Actividades industriales y productivas, en los términos que señala el artículo 18 de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.
- 7.- Actividades industriales de especial importancia, a que se refiere el artículo 20 de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.

Apartado 4. Régimen de usos en el Área 2.

Usos permitidos:

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

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

- Parcela mínima: 2.000 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 25 m<sup>2</sup>.
- Edificación máxima: 25 m<sup>2</sup> construibles.

- Número de plantas máximo: I.
- Altura máxima de cumbre: 3 m.
- Distancia mínima a lindes de propiedad: 5 m.
- Distancia mínima a caminos rurales: 5 m.
- Características constructivas de la edificación:

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

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

c) Se prohíbe la compartimentación interior de la edificación.

d) Las ventanas tendrán una dimensión máxima de 30x30 cms, pudiendo agruparse varias de ellas en horizontal. Dichas ventanas se situarán en la parte alta de los paramentos de la edificación.

e) El acabado de dichos paramentos será enfoscado y pintado con colores ocres.

4.- Obras públicas e instalaciones vinculadas a los servicios públicos.

5.- Vivienda aislada y familiar, a que se refiere el artículo 10 de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana, que reúna las condiciones y requisitos siguientes:

- Parcela mínima: 10.000 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima de parcela: 2 por 100 de superficie.
- Coeficiente de edificabilidad máxima: 0`20 m<sup>2</sup> constr./m<sup>2</sup> suelo.
- Número de plantas máximo: II.
- Altura máxima de cumbre: 7 m.
- Distancia a lindes de propiedad: 15 m.
- Distancia a caminos rurales: 15 m.

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

7.- Actividades industriales y productivas, en los términos que señala el artículo 18 de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.

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

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

#### Usos prohibidos:

- 1.- Actividad ganadera.
- 2.- Actividad forestal.
- 3.- Actividad cinegética.
- 4.- Explotación de canteras o extracción de áridos o tierras, a que se refiere el artículo 13 de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.
- 5.- Actividades mineras y extractivas, a que se refiere el artículo 17 de la Ley de Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.
- 6.- Actividades industriales de especial importancia, a que se refiere el artículo 20 de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.

Apartado 5. La instalación de vallas en parcelas que dan frente a caminos públicos rurales se situarán a una distancia mínima de 3,00 m. del eje del camino en caminos catalogados de 1ª Categoría y de 2.50 m. del eje del camino en el resto de caminos, siempre que el semi-ancho de éste no sea superior a ésta distancia, en cuyo caso se situarán dejando libre la totalidad del camino. Los cerramientos se practicarán con vallas o cercos cuya altura máxima no sobepasará los 3,50 m. medidos desde la rasante del terreno. La valla se adecuará en todo caso, al entorno en que se sitúe.

**Norma 33.- Suelo Urbanizable.**

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

a) El suelo urbanizable con ordenación pormenorizada comprende los terrenos para los que el Plan ha delimitado sus ámbitos y Unidades de Ejecución y establecido las condiciones para su desarrollo, así como su ordenación pormenorizada.

b) El suelo urbanizable sectorizado comprende los terrenos para los que el Plan ha delimitado sus ámbitos y establecido las condiciones para su desarrollo.

c) El suelo urbanizable no sectorizado comprende los terrenos no incluidos en las categorías anteriores.

**Norma 34.- Areas de Reparto en suelo urbanizable.**

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

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

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

- a) Residencial aislada población. Edificabilidad neta 1 m2/m2.
- b) Residencial unifamiliar extensiva aislada playa. Edificabilidad neta 0,40 m2/m2.
- c) Residencial plurifamiliar intensiva playa. Edificabilidad neta 1,60 m2/m2.
- d) Industrial Almacenes. Edificabilidad neta 1,10 m2/m2.

A cada uno de éstos usos y tipologías asigna un coeficiente corrector de homogeneización de los diferentes aprovechamientos:

	EDIFICABILIDAD NETA	COEFICIENTE CORRECTOR	APROVECHAMIENTO NETO
RESID.AISLADA.POBL	1,00 M2/M2	1,00	1,00 UD/M2
RESID.EXT.PLAYA	0,40 M2/M2	2,50	1,00 UD/M2
RESID.INT.PLAYA	1,60 M2/M2	0,625	1.00 UD/M2
INDUSTRIAL	1,10 M2/M2	0,90	1.00 UD/M2

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

Los datos de las diferentes Áreas de Reparto -que quedan detallados en la fichas correspondientes- son los siguientes:

AREA REPAR	SUPERF SECTOR U.E. SS	SUPERF RED PRIMARI LOCAL SPI	SUPERF RED PRIMARI FUERA SPF	SUPERF AREA REPART SA	EDIFICA CION TOTAL E	EDIFICA BILIDAD SECTOR E/SS	EDIFICA BILIDAD AR E/SA	COE FIC. COR RE C	APROV . TIPO SECTO R E*C/SS	APROV TIPO AR E*C/SA
AR 1	52.768	6.283	319	59.370	31.664	0.600	0,533	1,00	0,600	0,533
AR 2	71.664	2.003	5.773	79.440	42.368	0.591	0.533	1,00	0.591	0.533
AR 3	33.773	3.899	4.014	41.686	19.709			1,00		
					2.776			0,90		
					22.485	0.666	0.539		0.657	0.533
AR 4	23.025	0	4.098	27.123	14.466	0.628	0.533	1.00	0.628	0.533
AR 5	33.646	0	835	34.481	7356	0.218	0.2133	2.50	0.545	0.533
AR 6	50.628	0	6.509	57.137	12.189	0.241	0.2133	2.50	0.602	0.533
AR 7	39.340	5.303	0	44.643	38.101	0.968	0.853	0.62	0.605	0.533
AR 8	85.246		8.312	93.558	55.410	0.65	0.592	0.90	0.585	0.533
	390.090	17.488	29.860	437.438						

**Norma 35.- Directrices de la estrategia de evolución urbana y condiciones de programación de actuaciones integradas. Fichas.**

Se incluyen Fichas de los Sectores y Unidades de Ejecución delimitados en el Suelo Urbanizable con ordenación pormenorizada y suelo urbanizable sectorizado con características, condiciones para su desarrollo, definición de ordenación estructural.

Los terrenos comprendidos en Suelo Urbanizable no sectorizado incluye los terrenos sin ámbitos delimitados ni condiciones para su desarrollo definidas, por lo que no se establece para los mismos Fichas detalladas de las condiciones para su desarrollo. El régimen urbanístico de los mismos es el determinado en la legislación urbanística, en especial la Disposición Adicional Segunda de la Ley de Suelo No Urbanizable, con sujeción a las condiciones establecidas en la Norma 32 anterior, apartados 4.1, 4.2 y 4.3 en función de su emplazamiento en el Área 2 del suelo no urbanizable común.

Apartado 1.-

FICHA UNIDAD DE EJECUCION OESTE 1 (CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA)  
(AREA DE REPARTO NUMERO 1).

A) FUNCION DE LA ACTUACION DENTRO DEL AMBITO DEL PLAN GENERAL.

La Unidad de Ejecución de uso residencial -que conforma el Área de Reparto Oeste 1- se proyecta como ensanche de la población por el oeste para dotar de acceso rodado desde la carretera 332 y vía de servicio la zona oeste de la población y al mismo tiempo articular la ordenación del Polígono Industrial 5 y de la zona de Ensanche de suelo urbano.

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

B) DATOS GENERALES DE ORDENACION.

Superficie suelo U.E. .... 52.768 m2

Red primaria adscrita (computable como cesiones red local  
pero no aporta edificabilidad y/o densidad) 6.283 m2

APROVECHAMIENTOS:

	SUP.SUELO	EDIF.RESID. x 0,70 m2/m2	EDIF.OTROS x 0,30 m2/m2	EDIT.TOTAL 1 m2/m2
MANZANA 84	3.993 M2			
MANZANA 85	4.005 M2			
MANZANA 86	3.929 M2			
MANZANA 87	3.742 M2			
MANZANA 88	4.536 M2			
MANZANA 89	3.967 M2			
MANZANA 90	5.942 M2			
MANZANA 91	1.550 M2			
TOTAL	31.664 M2	22.164,80 M2	9.499,20 M2	31.664,00 M2

DOTACIONES:

ZONA VERDE	6.283 M2	10.64%	28.35 M2/100 M2 R
OTRAS DOTACIONES	5.785 M2		
SUMA DOTACIONES NO VIAL	12.086 M2	20.44%	54.45 M2/100 M2 R
VIALES	15.319 M2	25.94%	
TOTAL DOTACIONES	27.387 M2	46.38%	

VIVIENDAS ESTIMADAS:  $22.164,80/133.33 = 166$  VIVIENDAS

DENSIDAD BRUTA U.E.:  $166/5.2768 = 31.45$  VIVIENDAS/HECTAREA

HABITANTES ESTIMADOS:  $166 * 3,50 = 581$  HABITANTES

PARQUE INCLUIDO EN LA U.E. COMO CESIONES LOCALES 6.283 M2

PARQUE PUBLICO ADSCRITO FUERA DEL AMBITO 319 M2

SITUACION DEL PARQUE: PARQUE INDUSTRIAL-CEMENTERIO.

SUPERFICIE TOTAL U.E. + PARQUE 59.370 M2  
% APROVECHAMIENTO EN SUPERFÍCIE (MEDIA) 48,00%

Justificación dotaciones art. 22 LRAU:

Dotaciones: 54.45 m2/100 > 35 m2/100 m2 edif. residencial  
Zonas Verdes: 28.35 M2/100 > 15 M2/100 m2 edif. residencial  
10.64% > 10%

EDIFICABILIDAD BRUTA U.E. 0.600 M2/M2

### C) DETERMINACION Y CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO.

Delimitación de Área de Reparto.

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

Determinación y cálculo del aprovechamiento tipo.

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

En resumen, las condiciones se concretan para el Área de Reparto, a una edificabilidad bruta del sector de 0,600 m2/m2. Como se ha indicado en la Norma 34 se fijan coeficientes de ponderación correctores de la edificabilidad que compensan las diferencias de rentabilidad de los distintos aprovechamientos. Para ésta zona Residencial aislada población de Edificabilidad neta 1 m2/m2 se fija un coeficiente 1,00.

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

Superficie U.E.: Ss= 52.768 m2  
Superficie red primaria adscrita: Srp= 6.602 m2  
Superficie total Área de Reparto: Sar= 59.370 m2  
Zonificación: Residencial.  
Edificabilidad bruta U.E. : e= 0,600 m2/m2  
Coeficiente corrector: C=1,00  
Edificación total del AR: 31.664,00 m2  
Aprovechamiento objetivo del AR: SsxexC= 31.664,00 uds.

**Aprovechamiento tipo Área de Reparto: Atar= 0,533**

**Aprovechamiento tipo del sector: Ats= 0,600**

Aprovechamiento subjetivo propietarios sector: 25.313 uds

EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO : 6.351 uds

RESUMEN APROVECHAMIENTOS RECONOCIDOS.

A) Propietarios del sector:

Aprovechamiento subjetivo: Ss x 90% Atar: 25.313 uds 25.313 m2

B) 10% Administración:

Aprovechamiento: 10% A: 3.166 uds 3.166 m2

C) Propietarios red primaria adscrita:

Aprovechamiento subjetivo: Ss x90%(Ats-Atar): 3.185 uds 3.185 m2 .

Sup.red primaria adscrita: A/90%Atar: 6.602 m2

PARQUE INCLUIDO EN LA U.E. COMO CESIONES LOCALES 6.283 M2

PARQUE PUBLICO ADSCRITO FUERA DEL AMBITO  
PARCELA PARQUE INDUSTRIAL-CEMENTERIO

319 M2

D) CONDICIONES DE URBANIZACION.

RED DE SANEAMIENTO: Unitaria. Deberá preverse colector de pluviales al Barranquet continuación del aliviadero existente por la Avgda. dels Esports.

RED DE AGUA POTABLE. Conexiones a las redes existentes que completan anillos generales. Dotación de cálculo 250 litros/habitante y día.

RED DE ALUMBRADO PUBLICO. Continuación de las instalaciones existentes en el entorno.

RED DE ENERGIA ELECTRICA: Para el cálculo de energía eléctrica se partirá de una dotación de 0,60 Kw/hab.

E) CONDICIONES OBJETIVAS PREVIAS PARA SU PROGRAMACION.

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

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

Afecciones bienes de dominio público no municipal. Únicamente se encuentra afectada la U.E. por la Via Pecuaria Vereda Real del Litoral en el linde este.

F) DETERMINACIONES CON CARACTER DE ORDENACION ESTRUCTURAL.

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

Apartado 2.-

FICHA UNIDAD DE EJECUCION OESTE 2 (CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA)

(AREA DE REPARTO NUMERO 2).

A) FUNCION DE LA ACTUACION DENTRO DEL AMBITO DEL PLAN GENERAL.

La Unidad de Ejecución de uso residencial -que conforma el Área de Reparto Oeste 1- se proyecta como ensanche de la población por el oeste para dotar de acceso rodado desde la carretera 332 y vía de servicio la zona oeste de la población y al mismo tiempo articular la ordenación del Polígono Industrial 5 y de la zona de Ensanche de suelo urbano.

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

B) DATOS GENERALES DE ORDENACION.

Superficie suelo U.E. .... 71.664 m2

Red primaria adscrita (computable como cesiones red local  
pero no aporta edificabilidad y/o densidad) 2.003 m2

APROVECHAMIENTOS:

	SUP.SUELO	EDIF.RESID. x 0,70 m2/m2	EDIF.OTROS x0, 30 m2/m2	EDIT.TOTAL x 1 m2/m2
MANZANA 76	3.780 M2			
MANZANA 77	5.537 M2			
MANZANA 78	6.840 M2			
MANZANA 79	6.239 M2			
MANZANA 80	7.775 M2			
MANZANA 81	6.142 M2			
MANZANA 82	3.607 M2			
MANZANA 83	2.448 M2			
TOTAL	42.368 M2	29.657,60 M2	12.710,40 M2	42.368,00 M2

DOTACIONES:

ZONA VERDE	93.646M2	13.09%	32.52 M2/100 M2 R
OTRAS DOTACIONES	945 M2		
SUMA DOTACIONES NO VIAL	10.591 M2	14.38%	35.71 M2/100 M2 R
VIALES	20.708 M2	28.11%	
TOTAL DOTACIONES	31.299 M2	42.49%	

VIVIENDAS ESTIMADAS:  $29.657,60/133.33 = 222$  VIVIENDAS

DENSIDAD BRUTA U.E.:  $222/7,1664 = 30.98$  VIVIENDAS/HECTAREA

HABITANTES ESTIMADOS:  $222 * 3,50 = 777$  HABITANTES

PARQUE INCLUIDO EN LA U.E. COMO CESIONES LOCALES 2.003 M2

PARQUE PUBLICO ADSCRITO FUERA DEL AMBITO 5.773 M2

SITUACION DEL PARQUE: PARQUE INDUSTRIAL-CEMENTERIO.  
 SUPERFICIE TOTAL U.E. + PARQUE 79.440 M2  
 % APROVECHAMIENTO EN SUPERFICIE (MEDIA) 48,00%  
 Justificación dotaciones art. 22 LRAU:  
 Dotaciones: 35.71 m2/100 > 35 m2/100 m2 edif. residencial  
 Zonas Verdes: 32.52 M2/100 > 15 M2/100 m2 edif. residencial  
 13.09% > 10%  
 EDIFICABILIDAD BRUTA U.E. 0.591 M2/M2

C) DETERMINACION Y CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO.

Delimitación de Área de Reparto.

De acuerdo con lo establecido en el art. 62.2 de la LRAU en relación con los art. 33.3 y 18 de la misma, se delimita un Área de Reparto que comprende la Unidad de Ejecución Oeste 2 Residencial y la red primaria adscrita.

Determinación y cálculo del aprovechamiento tipo.

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

En resumen, las condiciones se concretan para el Área de Reparto, a una edificabilidad bruta del sector de 0,591 m2/m2. Como se ha indicado en la Norma 34 se fijan coeficientes de ponderación correctores de la edificabilidad que compensan las diferencias de rentabilidad de los distintos aprovechamientos. Para ésta zona Residencial aislada población de Edificabilidad neta 1 m2/m2 se fija un coeficiente 1,00.

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

Superficie U.E.: Ss= 71.664 m2  
 Superficie red primaria adscrita: Srp= 7.776 m2  
 Superficie total Área de Reparto: Sar= 79.440 m2  
 Zonificación: Residencial.  
 Edificabilidad bruta U.E. : e= 0,591 m2/m2  
 Coeficiente corrector: C=1,00  
 Edificación total del AR: 42.368,00 m2  
 Aprovechamiento objetivo del AR: SsxexC= 42.368,00 uds.

**Aprovechamiento tipo Área de Reparto: Atar= 0,533**

**Aprovechamiento tipo del sector: Ats= 0,591**

Aprovechamiento subjetivo propietarios sector: 34.377 uds

EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO : 7.991 uds

RESUMEN APROVECHAMIENTOS RECONOCIDOS.

A) Propietarios del sector:

Aprovechamiento subjetivo: Ss x 90% Atar: 34.377 uds 34.377 m2

B) 10% Administración:

Aprovechamiento: 10% A: 4.237 uds 4.237 m2

C) Propietarios red primaria adscrita:

Aprovechamiento subjetivo: Ss x90%(Ats-Atar): 3.754 uds 3.754 m2

Sup.red primaria adscrita: A/90%Atar: 7.776 m2

PARQUE INCLUIDO EN LA U.E. COMO CESIONES LOCALES	2.003 M2
RED PRIMARIA ADSCRITA FUERA DEL AMBITO:	
ROTONDA CN-332 Y VIA DE SERVICIO	3.930 M2
PARCELA PARQUE INDUSTRIAL-CEMENTERIO	1.843 M2

D) CONDICIONES DE URBANIZACION.

RED DE SANEAMIENTO: Unitaria. Deberá preverse colector de pluviales al Barranquet continuación del aliviadero previsto en la U.E. Oeste 1 por la Avgda. dels Esports.

RED DE AGUA POTABLE. Conexiones a las redes existentes que completan anillos generales. Dotación de cálculo 250 litros/habitante y día.

RED DE ALUMBRADO PUBLICO. Continuación de las instalaciones existentes en el entorno.

RED DE ENERGIA ELECTRICA: Para el cálculo de energía eléctrica se partirá de una dotación de 0,60 Kw/hab.

E) CONDICIONES OBJETIVAS PREVIAS PARA SU PROGRAMACION.

La programación de ésta Unidad de Ejecución precisa la previa programación o ejecución de la U.E. Oeste 1 y de la ejecución previa de la rotonda partida en le CN-332 para dar acceso a la U.E., por lo que su programación queda condicionada al cumplimiento de dichas condiciones.

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

Afecciones bienes de dominio público no municipal. Se encuentra afectada la U.E. por la Vía Pecuaría Vereda Real del Litoral en el linde este.

F) DETERMINACIONES CON CARACTER DE ORDENACION ESTRUCTURAL .

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

Apartado 3.-

FICHA UNIDAD DE EJECUCION NORTE (CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA)

(AREA DE REPARTO NUMERO 3).

A) FUNCION DE LA ACTUACION DENTRO DEL AMBITO DEL PLAN GENERAL.

La Unidad de Ejecución -que conforma el Area de Reparto Norte- se proyecta como ensanche de la población por el norte y mantiene la ordenación que conternian las Normas vigentes con ligeros reajustes de ordenación.

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

B) DATOS GENERALES DE ORDENACION.

Superficie suelo U.E. .... 33.773 m2

Red primaria adscrita (computable como cesiones red local  
pero no aporta edificabilidad y/o densidad) 3.899 m2

APROVECHAMIENTOS:

	SUP.SUELO	EDIF.RESID. x 0,70 m2/m2	EDIF.OTROS x 0,30 m2/m2 x 1,10 m2/m2	EDIT.TOTAL x 1 m2/m x 1,10 m2/m2
MANZANA 26	6.703 M2			
MANZANA 27	2.575 M2			
MANZANA 64	4.499 M2			
MANZANA 66	5.932 M2	13.796,30 m2	5.912,70 m2	19.709 m2
MANZANA 65	2.524 M2	0 M2	2.776,00 M2	2.776 M2
TOTAL	22.233 M2	13.796,30 M2	8.688,70 M2	22.485 M2

DOTACIONES:

ZONA VERDE	4.868 M2	12.92%	35,28 M2/100 M2 R
OTRAS DOTACIONES	0 M2		
SUMA DOTACIONES NO VIAL	4.868 M2	12.92%	35,28 M2/100 M2 R
VIALES	10.571 M2	28.06%	
TOTAL DOTACIONES	15.439 M2	40.98%	

VIVIENDAS ESTIMADAS:  $13.796,30/133.33 = 103$  VIVIENDAS

DENSIDAD BRUTA :  $103/3.3773 = 30.49$  VIVIENDAS/HECTAREA

HABITANTES ESTIMADOS:  $103 * 3,50 = 360$  HABITANTES

PARQUE INCLUIDO EN LA U.E. COMO CESIONES LOCALES 3.899 M2

PARQUE PUBLICO ADSCRITO FUERA DEL AMBITO 4.014 M2

SITUACION DEL PARQUE: PARQUE AREA PLAÇA D'ESPANYA

SUPERFICIE TOTAL U.E. + PARQUE 41.686 M2

% APROVECHAMIENTO EN SUPERFÍCIE 48,00%

Justificación dotaciones art. 22 LRAU:

Dotaciones: 35.28 m2/100 > 35 m2/100 m2 edif. residencial

Zonas Verdes: 35.28 M2/100 > 15 M2/100 m2 edif. residencial  
12.92% > 10%

EDIFICABILIDAD BRUTA U.E. 0.666 M2/M2

### C) DETERMINACION Y CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO.

Delimitación de Área de Reparto.

De acuerdo con lo establecido en el art. 62.2 de la LRAU en relación con los art. 33.3 y 18 de la misma, se delimita un Área de Reparto que comprende la Unidad de Ejecución Norte y la red primaria adscrita.

Determinación y cálculo del aprovechamiento tipo.

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

En resumen, las condiciones se concretan para el Área de Reparto, a una edificabilidad bruta del sector de 0,666 m2/m2. Como se ha indicado en la Norma 34 se fijan coeficientes de ponderación correctores de la edificabilidad que compensan las diferencias de rentabilidad de los distintos aprovechamientos. Para la zona Residencial aislada población de Edificabilidad neta 1 m2/m2 se fija un coeficiente 1,00. Para la Zona Industrial-Almacenes de Edificabilidad neta 1,10 m2/m2 se fija un coeficiente 0.90.

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

Superficie U.E.: Ss= 33.773 m2

Superficie red primaria adscrita: Srp= 7.913 m2

Superficie total Área de Reparto: Sar= 41.686 m2

Zonificación: Residencial.

Edificabilidad bruta U.E. : e= 0,666 m2/m2

Residencial aislada: 19.709 m2 C=1.00 A=19.709 uds

Industrial-Almecenes 2.776 m2 C=0.90 A=2.498,40 uds

Edificación total del AR: 22.485,00 m2

Aprovechamiento objetivo del AR: SsxexC= 22.207,40 uds.

**Aprovechamiento tipo Área de Reparto: Atar= 0,533**

**Aprovechamiento tipo del sector: Ats= 0,657**

Aprovechamiento subjetivo propietarios sector: 16.201 uds

EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO : 6.006 uds

RESUMEN APROVECHAMIENTOS RECONOCIDOS.

A) Propietarios del sector:

Aprovechamiento subjetivo: Ss x 90% Atar: 16.201 uds

B) 10% Administración:

Aprovechamiento: 10% A: 2.221 uds

C) Propietarios red primaria adscrita:

Aprovechamiento subjetivo: Ss x90%(Ats-Atar): 3.785 uds

Sup.red primaria adscrita: A/90%Atar: 7.913 m2

PARQUE INCLUIDO EN LA U.E. COMO CESIONES LOCALES 3.899 M2

RED PRIMARIA ADSCRITA FUERA DEL AMBITO:

RONDA ESTE 1.449 M2

PARCELA PARQUE PLAÇA D'ESPANYA 2.565 M2

D) CONDICIONES DE URBANIZACION.

RED DE SANEAMIENTO: Unitaria. Deberá preverse colector de pluviales al Barranquet C/Barranc.

RED DE AGUA POTABLE. Conexiones a las redes existentes que completan anillos generales. Dotación de cálculo 250 litros/habitante y día.

RED DE ALUMBRADO PUBLICO. Continuación de las instalaciones existentes en el entorno.

RED DE ENERGIA ELECTRICA: Para el cálculo de energía eléctrica se partirá de una dotación de 0,60 Kw/hab.

E) CONDICIONES OBJETIVAS PREVIAS PARA SU PROGRAMACION.

La programación de ésta Unidad de Ejecución precisa la previa programación o ejecución de la U.E. Este para aliviadero de pluviales No precisa la ejecución previa de obras públicas de la red primaria o estructural . Su programación queda condicionada al cumplimiento de dichas condiciones.

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

Afecciones bienes de dominio público no municipal. No se encuentra afectada por ninguna normativa de carácter superior.

F) DETERMINACIONES CON CARACTER DE ORDENACION ESTRUCTURAL .

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

Apartado 4.-

FICHA UNIDAD DE EJECUCION ESTE (CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA)

(AREA DE REPARTO NUMERO 4)

A) FUNCION DE LA ACTUACION DENTRO DEL AMBITO DEL PLAN GENERAL.

La Unidad de Ejecución -que conforma el Área de Reparto Este- se proyecta como ensanche de la población por el este y completa la ordenación que contenían las Normas vigentes.

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

B) DATOS GENERALES DE ORDENACION.

Superficie suelo U.E. .... 23.025 m2

APROVECHAMIENTOS:

	SUP.SUELO	EDIF.RESID. x 0,70 m2/m2	EDIF.OTROS x 0,30 m2/m2	EDIT.TOTAL x 1 m2/m2
MANZANA 67	7.023 M2			
MANZANA 68	3.790 M2			
MANZANA 69	3.653 M2			
TOTAL	14.466 M2	10.126,20 M2	4.339,80 M2	14.466 M2

DOTACIONES:

ZONA VERDE	3.546 M2	15.40%	35.02 M2/100 M2 R
OTRAS DOTACIONES	0 M2		
SUMA DOTACIONES NO VIAL	3.546 M2	15.40%	35.02 M2/100 M2 R
VIALES	5.013 M2	21.77%	
TOTAL DOTACIONES	8.559 M2	37.17%	

VIVIENDAS ESTIMADAS:  $10.126,20/133.33 = 76$  VIVIENDAS

DENSIDAD BRUTA:  $76/2.3025 = 33.00$  VIVIENDAS/HECTAREA

HABITANTES ESTIMADOS:  $76 * 3,50 = 266$  HABITANTES

PARQUE PUBLICO ADSCRITO A LA U.E. 4.098 M2

SITUACION DEL PARQUE: PARQUES AREA PLAÇA D'ESTANYA Y INDUSTRIAL-CEMENTERIO

SUPERFICIE TOTAL U.E. + PARQUE 27.123 M2

% APROVECHAMIENTO EN SUPERFÍCIE 48,00%

Justificación dotaciones art. 22 LRAU:

Dotaciones: 35.02 m2/100 > 35 m2/100 m2 edif. residencial

Zonas Verdes: 35.02 M2/100 > 15 M2/100 m2 edif. residencial

15.40% > 10%

EDIFICABILIDAD BRUTA U.E. 0.628 M2/M2

### C) DETERMINACION Y CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO.

Delimitación de Área de Reparto.

De acuerdo con lo establecido en el art. 62.2 de la LRAU en relación con los art. 33.3 y 18 de la misma, se delimita un Área de Reparto que comprende la Unidad de Ejecución Este y la red primaria adscrita.

Determinación y cálculo del aprovechamiento tipo.

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

En resumen, las condiciones se concretan para el Área de Reparto, a una edificabilidad bruta del sector de 0,628 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Como se ha indicado en la Norma 34 se fijan coeficientes de ponderación correctores de la edificabilidad que compensan las diferencias de rentabilidad de los distintos aprovechamientos. Para ésta zona Residencial aislada población de Edificabilidad neta 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> se fija un coeficiente 1,00.

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

Superficie U.E.:	Ss= 23.025 m <sup>2</sup>
Superficie red primaria adscrita:	Srp= 4.098 m <sup>2</sup>
Superficie total Área de Reparto:	Sar= 27.123 m <sup>2</sup>
Zonificación:	Residencial.
Edificabilidad bruta U.E. :	e= 0,628 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Coficiente corrector:	C=1,00
Edificación total del AR:	14.466 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento objetivo del AR: SsxexC=	14.466,00 uds.

**Aprovechamiento tipo Área de Reparto: Atar= 0,533**

**Aprovechamiento tipo del sector: Ats= 0,628**

Aprovechamiento subjetivo propietarios sector: 11.051,31 uds

EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO : 3.414,69 uds

RESUMEN APROVECHAMIENTOS RECONOCIDOS.

A) Propietarios del sector:

Aprovechamiento subjetivo: Ss x 90% Atar: 11.051,31 uds 11.051,31 m<sup>2</sup>

B) 10% Administración:

Aprovechamiento: 10% A: 1.446,60 uds 1.446,60 m<sup>2</sup>

C) Propietarios red primaria adscrita:

Aprovechamiento subjetivo: Ss x90%(Ats-Atar): 1.968,09 uds 1.968,09 m<sup>2</sup>

Sup.red primaria adscrita: A/90%Atar: 4.098 m<sup>2</sup>

PARCELA PARQUE PUBLICO ADSCRITO INDUSTRIAL-CEMENTERIO 166 M<sup>2</sup>

PARCELA PARQUE PUBLICO ADSCRITO PLAÇA D'ESPANYA 3.932 M<sup>2</sup>

### D) CONDICIONES DE URBANIZACION.

RED DE SANEAMIENTO: Unitaria. Deberá preverse colector de pluviales al Barranquet por C/Barranc..

RED DE AGUA POTABLE. Conexiones a las redes existentes que completan anillos generales. Dotación de cálculo 250 litros/habitante y día.

RED DE ALUMBRADO PUBLICO. Continuación de las instalaciones existentes en el entorno.

RED DE ENERGIA ELECTRICA: Para el cálculo de energía eléctrica se partirá de una dotación de 0,60 Kw/hab.

E) CONDICIONES OBJETIVAS PREVIAS PARA SU PROGRAMACION.

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

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

Afecciones bienes de dominio público no municipal. Únicamente se encuentra afectada la U.E. por la Vía Pecuaria Vereda Real del Litoral.

F) DETERMINACIONES CON CARACTER DE ORDENACION ESTRUCTURAL .

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

Apartado 5.-

FICHA UNIDAD DE EJECUCION SUR PLAYA (CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA)  
(AREA DE REPARTO NUMERO 5).

A) FUNCION DE LA ACTUACION DENTRO DEL AMBITO DEL PLAN GENERAL.

La Unidad de Ejecución de uso residencial -que conforma el Área de Reparto Sur Playa- se proyecta como ensanche de la playa en el sur hasta completar la nueva Ronda prevista en el Plan.

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

B) DATOS GENERALES DE ORDENACION.

Superficie suelo U.E. .... 33.646 m2

APROVECHAMIENTOS:

	SUP.SUELO	EDIF.RESID. x 0,40 m2/m2	EDIF.OTROS	EDIT.TOTAL x 0.40 m2/m2
MANZANA 45	2.339 M2			
MANZANA 53	5.859 M2			
MANZANA 54	4.021 M2			
MANZANA 55	6.171 M2			
TOTAL	18.391 M2	7.356,40 M2	0,00 M2	7.356,40 M2

DOTACIONES:

ZONA VERDE	4.183 M2	12.43%	56.86 M2/100 M2 R
OTRAS DOTACIONES	0 M2		
SUMA DOTACIONES NO VIAL	4.183 M2	12.43%	56.86 M2/100 M2 R
VIALES	11.072 M2	32.91%	
TOTAL DOTACIONES	15.255 M2	45.34%	

VIVIENDAS ESTIMADAS:  $7.356,40/133.33 = 55$  VIVIENDAS

DENSIDAD BRUTA U.E.:  $55/3.3646 = 16.35$  VIVIENDAS/HECTAREA

HABITANTES ESTIMADOS:  $55 * 3,50 = 192$  HABITANTES

PARQUE PUBLICO ADSCRITO A LA U.E.	835 M2
SITUACION DEL PARQUE:	PARQUE INDUSTRIAL-CEMENTERIO
SUPERFICIE TOTAL U.E. + PARQUE	34.481 M2
% APROVECHAMIENTO EN SUPERFICIE	48,00%
Justificacion dotaciones art. 22 LRAU:	
Dotaciones:	56.86 m2/100 > 35 m2/100 m2 edif. residencial
Zonas Verdes:	56.86 M2/100 > 15 M2/100 m2 edif. residencial
	12.43% > 10%
EDIFICABILIDAD BRUTA U.E.	0.218 M2/M2

### C) DETERMINACION Y CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO.

Delimitación de Área de Reparto.

De acuerdo con lo establecido en el art. 62.2 de la LRAU en relación con los art. 33.3 y 18 de la misma, se delimita un Área de Reparto que comprende la Unidad de Ejecución Sur Playa y la red primaria adscrita.

Determinación y cálculo del aprovechamiento tipo.

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

En resumen, las condiciones se concretan para el Área de Reparto, a una edificabilidad bruta del sector de 0,2133 m2/m2. Como se ha indicado en la Norma 34 se fijan coeficientes de ponderación correctores de la edificabilidad que compensan las diferencias de rentabilidad de los distintos aprovechamientos. Para ésta zona Residencial unifamiliar extensiva aislada playa de Edificabilidad neta 0,40 m2/m2 se fija un coeficiente 2.50.

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

Superficie U.E.:	Ss= 33.646 m2
Superficie red primaria adscrita:	Srp= 835 m2
Superficie total Área de Reparto:	Sar= 34.481 m2
Zonificación:	Residencial.
Edificabilidad bruta U.E. :	e= 0,2133 m2/m2
Coefficiente corrector:	C=2.50
Edificación total del AR:	7.356,00 m2
Aprovechamiento objetivo del AR:	SsxexC= 18.390,00 uds.

**Aprovechamiento tipo Area de Reparto: Atar= 0,533**

**Aprovechamiento tipo del sector: Ats= 0,545**

Aprovechamiento subjetivo propietarios sector: 16.149,07 uds

EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO : 2.240,93 uds

RESUMEN APROVECHAMIENTOS RECONOCIDOS.

A) Propietarios del sector:

Aprovechamiento subjetivo: Ss x 90% Atar: 16.149,07 uds 6.459,63 m2

B) 10% Administración:

Aprovechamiento: 10% A: 1.839,00 uds 735.60 m2

C) Propietarios red primaria adscrita:

Aprovechamiento subjetivo: Ss x90%(Ats-Atar): 401.93 uds 160.77 m2 .

Sup.red primaria adscrita: A/90%Atar: 835 m2  
PARCELA PARQUE INDUSTRIAL-CEMENTERIO

835 M2

D) CONDICIONES DE URBANIZACION.

RED DE SANEAMIENTO: Unitaria. Deberá preverse conexiones al colector de aguas residuales comarcal.

RED DE AGUA POTABLE. Conexiones a las redes existentes que completan anillos generales. Dotación de cálculo 250 litros/habitante y día.

RED DE ALUMBRADO PUBLICO. Continuación de las instalaciones existentes en el entorno.

RED DE ENERGIA ELECTRICA: Para el cálculo de energía eléctrica se partirá de una dotación de 0,60 Kw/hab.

E) CONDICIONES OBJETIVAS PREVIAS PARA SU PROGRAMACION.

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

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

Afecciones bienes de dominio público no municipal. No se encuentra afectada por ninguna normativa de carácter superior.

F) DETERMINACIONES CON CARACTER DE ORDENACION ESTRUCTURAL .

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

Apartado 6.-

FICHA UNIDAD DE EJECUCION CENTRO PLAYA (CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA)  
(AREA DE REPARTO NUMERO 6).

A) FUNCION DE LA ACTUACION DENTRO DEL AMBITO DEL PLAN GENERAL.

La Unidad de Ejecución de uso residencial -que conforma el Área de Reparto Centro Playa- se proyecta como ensanche de la playa en la zona centro hasta completar la nueva Ronda prevista en el Plan.

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

B) DATOS GENERALES DE ORDENACION.

Superficie suelo U.E. .... 50.628 m2

APROVECHAMIENTOS:

	SUP.SUELO	EDIF.RESID. x 0,40 m2/m2	EDIF.OTROS	EDIT.TOTAL x 0.40 m2/m2
MANZANA 42	2.475 M2			
MANZANA 44	4.032 M2			
MANZANA 46	6.071 M2			
MANZANA 47	5.670 M2			
MANZANA 51	6.299 M2			
MANZANA 52	5.926 M2			
TOTAL	30.473 M2	12.189,20 M2	0,00 M2	12.189,20 M2

DOTACIONES:

ZONA VERDE	5.123 M2	10.12%	42.03 M2/100 M2 R
OTRAS DOTACIONES	0 M2		
SUMA DOTACIONES NO VIAL	5.123 M2	10.12%	42.03 M2/100 M2 R
VIALES	15.032 M2	29.69%	
TOTAL DOTACIONES	20.155 M2	39.81%	

VIVIENDAS ESTIMADAS:  $20.189,20/133.33 = 151$  VIVIENDAS

DENSIDAD BRUTA U.E.:  $151/5.0628 = 29.82$  VIVIENDAS/HECTAREA

HABITANTES ESTIMADOS:  $151 * 3,50 = 528$  HABITANTES

PARQUE PUBLICO ADSCRITO A LA U.E. 6.509 M2

SITUACION DEL PARQUE: PARQUE INDUSTRIAL-CEMENTERIO

SUPERFICIE TOTAL U.E. + PARQUE 57.137 M2

% APROVECHAMIENTO EN SUPERFICIE 48,00%

Justificación dotaciones art. 22 LRAU:

Dotaciones: 42.03 m2/100 > 35 m2/100 m2 edif. residencial

Zonas Verdes: 42.03 M2/100 > 15 M2/100 m2 edif. residencial

10.12% > 10%

EDIFICABILIDAD BRUTA U.E. 0.241 M2/M2

### C) DETERMINACION Y CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO.

Delimitación de Área de Reparto.

De acuerdo con lo establecido en el art. 62.2 de la LRAU en relación con los art. 33.3 y 18 de la misma, se delimita un Área de Reparto que comprende la Unidad de Ejecución Centro Playa y la red primaria adscrita.

Determinación y cálculo del aprovechamiento tipo.

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

En resumen, las condiciones se concretan para el Área de Reparto, a una edificabilidad bruta del sector de 0,241 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Como se ha indicado en la Norma 34 se fijan coeficientes de ponderación correctores de la edificabilidad que compensan las diferencias de rentabilidad de los distintos aprovechamientos. Para ésta zona Residencial unifamiliar extensiva aislada playa de Edificabilidad neta 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> se fija un coeficiente 2.50.

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

Superficie U.E.:	Ss= 50.628 m <sup>2</sup>
Superficie red primaria adscrita:	Srp= 6.509 m <sup>2</sup>
Superficie total Área de Reparto:	Sar= 57.137 m <sup>2</sup>
Zonificación:	Residencial.
Edificabilidad bruta U.E. :	e= 0,241 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Coefficiente corrector:	C=2.50
Edificación total del AR:	12.189,20 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento objetivo del AR: SsxexC=	30.473,00 uds.

**Aprovechamiento tipo Área de Reparto: Atar= 0,533**

**Aprovechamiento tipo del sector: Ats= 0,602**

Aprovechamiento subjetivo propietarios sector: 24.301,29 uds

EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO : 6.171,71 uds

RESUMEN APROVECHAMIENTOS RECONOCIDOS.

A) Propietarios del sector:

Aprovechamiento subjetivo: Ss x 90% Atar: 24.301,29 uds 9.720,52 m<sup>2</sup>

B) 10% Administración:

Aprovechamiento: 10% A: 3.047,30 uds 1.218,92 m<sup>2</sup>

C) Propietarios red primaria adscrita:

Aprovechamiento subjetivo: Ss x90%(Ats-Atar): 3.124,41 uds 1.249,76 m<sup>2</sup> .

Sup.red primaria adscrita: A/90%Atar: 6.509 m<sup>2</sup>

PARCELA PARQUE INDUSTRIAL-CEMENTERIO 6.509 M<sup>2</sup>

### D) CONDICIONES DE URBANIZACION.

RED DE SANEAMIENTO: Unitaria. Deberá preverse conexiones al colector de aguas residuales comarcal.

RED DE AGUA POTABLE. Conexiones a las redes existentes que completan anillos generales. Dotación de cálculo 250 litros/habitante y día.

RED DE ALUMBRADO PUBLICO. Continuación de las instalaciones existentes en el entorno.

RED DE ENERGIA ELECTRICA: Para el cálculo de energía eléctrica se partirá de una dotación de 0,60 Kw/hab.

E) CONDICIONES OBJETIVAS PREVIAS PARA SU PROGRAMACION.

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

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

Afecciones bienes de dominio público no municipal. No se encuentra afectada por ninguna normativa de carácter superior.

F) DETERMINACIONES CON CARACTER DE ORDENACION ESTRUCTURAL .

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

Apartado 7.-

FICHA UNIDAD DE EJECUCION NORTE PLAYA (CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA)

(AREA DE REPARTO NUMERO 7).

A) FUNCION DE LA ACTUACION DENTRO DEL AMBITO DEL PLAN GENERAL.

La Unidad de Ejecución de uso residencial -que conforma el Área de Reparto Norte Playa- se proyecta como ensanche de la playa en la zona norte hasta completar la nueva Ronda prevista en el Plan.

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

B) DATOS GENERALES DE ORDENACION.

Superficie suelo U.E. .... 39.340 m2

Red primaria adscrita (computable como cesiones red local  
pero no aporta edificabilidad y/o densidad) 5.303 m2

APROVECHAMIENTOS:

	SUP.SUELO	EDIF.RESID. x 1.30 m2/m2	EDIF.OTROS X0,30 M2/M2	EDIT.TOTAL x 1.60 m2/m2
MANZANA 43	13.496 M2			
MANZANA 49	5.312 M2			
MANZANA 50	5.005 M2			
TOTAL	23.813 M2	30.956,90 M2	7.143,90 M2	38.100,80 M2

DOTACIONES:

ZONA VERDE	10.887 M2	24.39%	35.17 M2/100 M2 R
OTRAS DOTACIONES	0 M2		
SUMA DOTACIONES NO VIAL	10.887 M2	24.39%	35.17 M2/100 M2 R
VIALES	9.943 M2	22.27%	
TOTAL DOTACIONES	20.830 M2	46.66%	

VIVIENDAS ESTIMADAS:  $30.956,90/133.33 = 232$  VIVIENDAS  
 DENSIDAD BRUTA U.E.:  $232/3.934 = 58.97$  VIVIENDAS/HECTAREA  
 HABITANTES ESTIMADOS:  $232 * 3,50 = 812$  HABITANTES  
 PARQUE PUBLICO ADSCRITO A LA U.E. 0 M2  
 PARQUE INCLUIDO EN LA U.E. COMO CESIONES LOCALES 5.303 M2  
 SITUACION DEL PARQUE: PARQUE PLAYA  
 SUPERFICIE TOTAL U.E. + PARQUE 44.643 M2  
 % APROVECHAMIENTO EN SUPERFICIE 48,00%

Justificación dotaciones art. 22 LRAU:

Dotaciones: 35.17 m2/100 > 35 m2/100 m2 edif. residencial  
 Zonas Verdes: 35.17 M2/100 > 15 M2/100 m2 edif. residencial  
 24.39% > 10%

EDIFICABILIDAD BRUTA U.E. 0.968 M2/M2

### C) DETERMINACION Y CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO.

Delimitación de Área de Reparto.

De acuerdo con lo establecido en el art. 62.2 de la LRAU en relación con los art. 33.3 y 18 de la misma, se delimita un Área de Reparto que comprende la Unidad de Ejecución Norte Playa y la red primaria adscrita.

Determinación y cálculo del aprovechamiento tipo.

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

En resumen, las condiciones se concretan para el Área de Reparto, a una edificabilidad bruta del sector de 0,968 m2/m2. Como se ha indicado en la Norma 34 se fijan coeficientes de ponderación correctores de la edificabilidad que compensan las diferencias de rentabilidad de los distintos aprovechamientos. Para ésta zona Residencial plurifamiliar intensiva aislada playa de Edificabilidad neta 1.60 m2/m2 se fija un coeficiente 0.625.

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

Superficie U.E.:	Ss= 39.340 m2
Superficie red primaria adscrita:	Srp= 5.303 m2
Superficie total Área de Reparto:	Sar= 44.643 m2
Zonificación:	Residencial.
Edificabilidad bruta U.E. :	e= 0,968 m2/m2
Coefficiente corrector:	C=0.625
Edificación total del AR:	38.100,80 m2
Aprovechamiento objetivo del AR: SsxexC=	23.813 uds.

**Aprovechamiento tipo Area de Reparto: Atar= 0,533**

**Aprovechamiento tipo del sector: Ats= 0,605**

Aprovechamiento subjetivo propietarios sector: 18.882 uds

EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO : 4.931 uds

RESUMEN APROVECHAMIENTOS RECONOCIDOS.

A) Propietarios del sector (incluido Parque Publico):

Aprovechamiento subjetivo: Ss x 90% Atar: 18.882 uds 30.211 m2

B) 10% Administración:

Aprovechamiento: 10% A: 2.381 uds 3.810 m<sup>2</sup>

C) Propietarios red primaria adscrita:

Aprovechamiento subjetivo: Ss x90%(Ats-Atar): 2.550 uds 4.080 m<sup>2</sup> .

Sup.red primaria adscrita: A/90%Atar: 5.303 m<sup>2</sup>

PARQUE INCLUIDO EN LA U.E. COMO CESIONES LOCALES 5.303 M<sup>2</sup>

#### D) CONDICIONES DE URBANIZACION.

RED DE SANEAMIENTO: Unitaria. Deberá preverse conexiones al colector de aguas residuales comarcal.

RED DE AGUA POTABLE. Conexiones a las redes existentes que completan anillos generales. Dotación de cálculo 250 litros/habitante y día.

RED DE ALUMBRADO PUBLICO. Continuación de las instalaciones existentes en el entorno.

RED DE ENERGIA ELECTRICA: Para el cálculo de energía eléctrica se partirá de una dotación de 0,60 Kw/hab.

#### E) CONDICIONES OBJETIVAS PREVIAS PARA SU PROGRAMACION.

La programación de ésta Unidad de Ejecución precisa la previa programación de la U.E. Centro Playa. No precisa de la ejecución previa de obras públicas de la red primaria o estructural, por lo que su programación por lo que su programación queda condicionada al cumplimiento de dichas condiciones.

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

Afecciones bienes de dominio público no municipal. No se encuentra afectada por ninguna normativa de carácter superior.

#### F) DETERMINACIONES CON CARACTER DE ORDENACION ESTRUCTURAL .

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

#### Apartado 8.-

#### FICHA SECTOR 1 INDUSTRIAL-ALMACENES (SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA)

#### (AREA DE REPARTO NUMERO 8).

#### A) FUNCION DE LA ACTUACION DENTRO DEL AMBITO DEL PLAN GENERAL.

El sector de uso industrial se proyecta junto a la carretera CN-332 de forma que permita una fácil conexión al sistema general viario. A mayor abundamiento, la situación del sector se ubica entre las zonas industriales existentes de Polígono Velló y Industrial abierta "Carpema" y dentro de su ámbito se incluye unas instalaciones destinadas a invernaderos y exposición de producto de piedra artificial sin construcciones permanentes que quedará englobada dentro del sector. Su emplazamiento se realiza en terrenos con aptitudes para uso industrial-almacenes y con muy escasas perspectivas de utilización agrícola.

Este sector queda delimitado por la carretera actual CN-332, por el oeste, limite con el suelo urbano Industrial Abierta "Carpema" por el norte, red primaria de comunicaciones por el este y Polígono Industrial Velló con red primaria ronda por el sur. Los accesos ser realizarán a través del futuro enlace en la actual CN-

332 y por la rotonda -integrante de la red primaria- que se proyecta en la Ronda al final de la Avg.a de La Safor. La delimitación se realiza apoyada en elementos de la red primaria y cumple las condiciones del art. 20 de la LRAU.

#### B) DATOS GENERALES DE ORDENACION.

SUPERFICIE SECTOR:	85.246 m <sup>2</sup>
PARQUE PUBLICO ADSCRITO A LA U.E.	8.312 M <sup>2</sup>
SITUACION DEL PARQUE:	PARQUE INDUSTRIAL-CEMENTERIO
SUPERFICIE TOTAL U.E. + PARQUE	93.558 M <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD BRUTA SECTOR	0.65 M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup>

La formulación del Plan Parcial deberá comprender la totalidad del suelo delimitado en el sector con inclusión como superficie computable de la red primaria perimetral del sector.

El tipo de ordenación será el de edificación aislada.

El Plan Parcial que ordene el sector señalará reservas de suelo para dotaciones en una cuantía igual o mayor que la señalada en la LRAU.

#### C) DETERMINACION Y CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO.

Delimitación de Área de Reparto.

De acuerdo con lo establecido en el art. 62.2 de la LRAU en relación con los art. 33.3 y 18 de la misma, se delimita un Área de Reparto que comprende el Sector 1 Industrial-Almacenes y la red primaria adscrita.

Determinación y cálculo del aprovechamiento tipo.

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

En resumen, las condiciones se concretan para el Área de Reparto, a una edificabilidad bruta del sector de 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Como se ha indicado en la Norma 34 se fijan coeficientes de ponderación correctores de la edificabilidad que compensan las diferencias de rentabilidad de los distintos aprovechamientos. Para ésta zona Industrial-Almacenes se fija un coeficiente 0.90.

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

Superficie Sector.:	Ss= 85.246 m <sup>2</sup>
Superficie red primaria adscrita:	Srp= 8.312 m <sup>2</sup>
Superficie total Area de Reparto:	Sar= 93.558 m <sup>2</sup>
Zonificación: Industrial-Almacenes.	
Edificabilidad bruta U.E. :	e= 0,65 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Coeficiente corrector:	C=0.90
Edificación total del AR:	55.410 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento objetivo del AR: SsxexC=	49.869 uds.

**Aprovechamiento tipo Area de Reparto: Atar= 0,533**

**Aprovechamiento tipo del sector: Ats= 0,585**

Aprovechamiento subjetivo propietarios sector: 40.892 uds

EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO : 8.887 uds

RESUMEN APROVECHAMIENTOS RECONOCIDOS.

A) Propietarios del sector		
Aprovechamiento subjetivo: Ss x 90% Atar:		40.892 uds
B) 10% Administración:		
Aprovechamiento: 10% A:		4.987 uds
C) Propietarios red primaria adscrita:		
Aprovechamiento subjetivo: Ss x90%(Ats-Atar):		3.900 uds
Sup.red primaria adscrita: A/90%Atar:		8.312 m2
PARCELA PARQUE INDUSTRIAL-CEMENTERIO		8.312 M2

#### D) CONDICIONES DE URBANIZACION.

RED DE SANEAMIENTO: Unitaria. Deberá preverse conexiones de pluviales al Barranco.

RED DE AGUA POTABLE. Conexiones a las redes existentes que completan anillos generales. Dotación de cálculo de 25 m3/día y hectárea.

RED DE ALUMBRADO PUBLICO. Continuación de las instalaciones existentes en el entorno.

RED DE ENERGIA ELECTRICA: Para el cálculo de energía eléctrica se partirá de una dotación estimada de 20 w/m2 edificado.

#### E) CONDICIONES OBJETIVAS PREVIAS PARA SU PROGRAMACION.

La programación de éste Sector no precisa la previa programación de otras U.E. pero sí de la ejecución previa de la rotonda partida en le CN-332 para dar acceso al Sector., por lo que su programación queda condicionada al cumplimiento de dichas condiciones.

El sector no contiene la ordenación pormenorizada por lo que precisa de planeamiento de desarrollo.

Afecciones bienes de dominio público no municipal. Se encuentra afectado por la CN-332.

#### F) DETERMINACIONES CON CARACTER DE ORDENACION ESTRUCTURAL .

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

#### **Norma 36.- Elementos de la red primaria o estructural.**

La red primaria o estructural está integrada por los espacios ocupados por las infraestructuras y dotaciones o equipamientos básicos y generales que constituyen los elementos estructurales del territorio y se grafían en el plano correspondiente.

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

#### **Norma 37.- Red primaria. Vias públicas.**

1. Se define como la red básica de comunicaciones con los espacios adscritos.

2. Comprende:

- Red viaria estatal formada por las carreteras CN-332 y su Variante.

- Red Básica de la Comunidad Valenciana: Propuesta alternativa de Bulevar Gandia-Oliva. Previsión como reserva.

-Red Local de la Comunidad Valenciana: Almoines-Bellreguard CV-681 y Bellreguard-Playa CV-673.

-Vías pecuarias:

- Vereda Real del litoral. Con anchura de 8,00 m. Discurre por el Camino de Palmera y Camino del Cementerio atravesando la población por el Camino de La Vela.

- Colada de Pardines con anchura de 4,00 m. Discurre por la carretera de Almoines y C/Sant Roc hasta la Vereda anterior.

- Caminos rurales:

De 1ª Categoría: Camins Culot, Casa Paloma, Paloma, La Vela, Pont de Gorxa y Pont del Xato.

De 2ª Categoría: Camins Cèntim, Fil del Poble, de l'Est, Ripoll y Rodafam y otros no expresamente citados.

- Ronda principales de acceso y comunicación de núcleos y viario exterior integrante de la red estructural:

- Ronda Este
- Ronda Oeste
- Ronda sur

- Viales integrados en la trama urbana del suelo urbano y urbanizable ordenado pormenorizadamente que se incluyen en la red primaria por su situación de accesibilidad a dotaciones integrantes de la red viaria.

3. Las condiciones que regulan las limitaciones a los usos y propiedades en las zonas contiguas a carreteras se regirán por su legislación específica. La protección de las CV-681 y CV-673 coincide con la zona de protección de 25 m. de la Ley 6/1991 de Carreteras de la C.V. Por último la protección de la Variante se establece en una franja de 200 m acorde con la Ley Estatal de aplicación supletoria e incluye la zona de dominio consistente en dos franjas de 3 m. a cada lado desde la arista exterior de la explanación, la zona de servidumbre consistente en dos franjas de 8 m. desde la arista referida, la zona de afección consistente en dos franjas de 50 m. desde la arista referida y la línea límite de edificación consistente en dos franjas de 100 m. desde la arista exterior de la calzada.

4. Los caminos de Categoría 1ª se definen con un ancho de calzada de 4,00 metros y unas separaciones mínimas de los cerramientos de propiedad al eje del camino de 3,00 m. y unas separaciones mínimas de la edificación al eje del camino de 8,00 metros contados siempre desde el eje del camino. Se les asigna una franja de protección de 16 m. de ancho total.

5. Los caminos de Categoría 2ª se definen con un ancho de calzada de 3,00 metros y unas separaciones mínimas de los cerramientos de propiedad al eje del camino de 2,50 m. y unas separaciones mínimas de la edificación al eje del camino de 6,00 metros contados siempre desde el eje del camino. Se les asigna una franja de protección de 12 m. de ancho total.

6. La ordenación de las vías pecuarias se regirá por la Ley Vías Pecuarias 22/74 y Reglamento RD 2876/78.

7. La rotonda partida que se proyecta en la CN-332 al norte de la población y que sirve de enlace con las dos rondas este y oeste de accesos y comunicación a las CV-673 y CV-681, se considera un nudo de capital importancia dentro de la estructura viaria del municipio. No obstante, dada la actual competencia del Ministerio de Fomento en la referida CN-332 mientras subsista dicha competencia y con el fin de coordinar las necesidades de ambos organismos, se establece expresamente que el Ayuntamiento de Bellreguard no podrá construir la rotonda partida proyectada mientras por parte de dicho Ayuntamiento se cumplan las condiciones siguientes:

a) Presentación a la Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento de propuesta de semaforización de toda la población apoyada en la futura rotonda partida con eliminación -en la medida de lo posible- de giros a izquierda.

b) Construcción de vía de servicio por el lado "este" de la CN-332 para acceso a industrias y cierre de salidas directas a carretera en el tramo del término de Bellreguard.

### **Norma 38.- PARQUES PUBLICOS.**

1. Comprende los espacios destinados a espacios libres para descanso y esparcimiento de la población.
2. Incluye los espacios
  - Parque Tres d'Abril. situado al sur de la población,
  - Parque Industrial-Cementerio. Se articula con las zonas verdes del Sector 5 Industrial.
  - Parque área Plaça d'Espanya. Sirve como separación de la zona almacenes polígono Velló y la zona residencial.
  - Parque Playa. Se ubica dentro del área de la Playa en terrenos anteriormente clasificados como Parque Público.
  - Parque Polideportivo situado como conexión-articulación del conjunto de red primaria de Equipamientos Deportivos y Centro Secundaria.
3. Las construcciones e instalaciones necesarias para el uso de esparcimiento tales como aseos-servicios, kioskos, y otros de naturaleza análoga podrán emplazarse en los terrenos calificados como Parque Público siempre que no afecten el uso público a que se destinan. Estas construcciones no superarán una edificabilidad de 0,015 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### **Norma 39.- EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS.**

1. Comprende los terrenos destinados a Red de equipamientos comunitarios, integrada por Educativo y Cultural.  
Con inclusión del Centro Escolar de Educación Infantil y Primaria y el Instituto de Secundaria de y el antiguo Centro Escolar. Igualmente incluye la Casa de la Cultura y el Centre Musical.  
Deportivo.  
Con inclusión del Polideportivo Municipal integrado en la trama urbana, pero que por su importancia, dimensiones, posición estratégica y cometido específico en relación con el tamaño del municipio se consideran Centros Cívicos integrantes de la estructura general y susceptibles de generar un tráfico intenso. Se incluye asimismo la ampliación del Polideportivo maclado en el conjunto educativo-deportivo. Igualmente se incluye -aun considerado de dominio privado adscrito a un uso dotacional público- el Club de Tennis Bellreguard .  
Servicio Urbano.  
El Cementerio se deja previsto en la misma situación que tiene actualmente, con su zona de reciente ampliación clasificada como red primaria.  
Administrativo.  
Con inclusión del Ayuntamiento englobado en el edificio de la Casa de Cultura. El retén de policía frente al Ayuntamiento y el edificio de servicios municipales en la Playa integrado en la trama urbana.  
Asistencial.  
Con inclusión del Llar de Jubilats y dos ubicaciones del Centre de Salut .  
Religioso con las Iglesias de la población y Playa .
2. Las condiciones de edificación y ordenación serán las propias de los fines a que destinen.

#### **Norma 40.- INFRAESTRUCTURAS GENERALES.**

##### 1. Comprende

- conducciones de agua potable desde los pozos de captaciones de agua potable hasta la red de la población.
- Depósito de agua potable situados en la playa.
- Red general de saneamiento,
- Estación depuradora actual (transitoriamente hasta su desafección por vertido a la EDAR mancomunada.
- Líneas eléctricas alta tensión situadas en suelo no urbanizable.
- Vertedero de RSU e inertes.

2. En cuanto a servidumbres y limitaciones a la propiedad de los terrenos lindantes se estará a lo dispuesto en la Ley de Aguas 29/85, Reglamento de la Ley de Aguas RD 927/88, Saneamiento de aguas residuales de la CV. Ley 2/92, Reglamento líneas aéreas eléctricas de Alta Tensión sobre servidumbres paso EE Redes Alta Tensión (Decreto 3151/1968 de 28-11-68).

### **TÍTULO III.- EJECUCIÓN Y GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO**

#### **Norma 41.- Ejecución y gestión.**

Apartado 1.- La ejecución de las presentes Normas se realizará de conformidad con la Ley 6/1994 Reguladora de la Actividad Urbanística.

Apartado 2.- Para cada Sector de planeamiento parcial, Estudio de Detalle o Unidad de Ejecución se redacta una Ficha de determinaciones de ordenación estructural (en el apartado 13 de la Memoria del Plan), en que se determinan las condiciones objetivas para incorporar cada tramo de urbanización al conjunto del territorio y regulan las condiciones que han de satisfacer para su programación.

Apartado 3.- En cuanto a las Unidades de Ejecución se estará a lo dispuesto en el art. 33 de la LRAU.

Apartado 4.- Se habilita expresamente la posibilidad de establecer un canon de urbanización de acuerdo con lo previsto en el art. 80 de la LRAU.

### **TÍTULO IV.- INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO Y DISCIPLINA URBANÍSTICA.**

#### **Norma 42.- Disposiciones generales**

En las materias que se relacionan se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente, desarrollada básicamente en el Título Cuarto de la LRAU y concordantes de la legislación estatal:

1. Deber de edificar y obligación de hacerlo con sujeción a plazos (art. 85 LRAU y concordantes).
2. Deber de conservación y rehabilitación (art. 86 LRAU y concordantes).
3. Inspección periódica de construcciones (art. 87 LRAU y concordantes).
4. Límite del deber de conservación y rehabilitación y ayudas públicas (arts. 88 y 89 LRAU y concordantes).
5. Situación legal de ruina y amenaza de ruina inminente (arts. 90 y 93 LRAU y concordantes).
6. Intervención en edificios catalogados y pérdida o destrucción de elementos catalogados (arts. 91 y 94 LRAU y concordantes).
7. Órdenes de ejecución y de adaptación al medio ambiente (arts. 92 y 95 LRAU y concordantes).

8. Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar (arts. 96 a 98 LRAU y concordantes).
9. Patrimonios Públicos del Suelo y Sociedades Urbanizadoras (art. 99 LRAU y concordantes).

#### **Norma 43.- Cédula Urbanística.**

El Ayuntamiento, en la forma establecida en la legislación vigente, podrá exigir el documento Cédula Urbanística para el otorgamiento de licencias urbanísticas de parcelación, edificación, incluidas las de derribo, o cualquier utilización de los predios. Dicho documento especificará las circunstancias urbanísticas de los terrenos, tales como la clasificación y calificación del suelo, usos, condiciones de gestión, etc., y será expedida por el Ayuntamiento a instancia del peticionario interesado.

#### **Norma 44.- Requisitos para la edificación y usos en las distintas clases de suelo**

1. En solares y parcelas se estará a lo dispuesto en el artículo 73 y concordantes de la LRAU.
2. Las actuaciones aisladas en suelo urbano se rigen por lo dispuesto en el artículo 74 de la LRAU.
3. En ausencia de Programa, se estará a lo dispuesto en el artículo 75 y concordantes de la LRAU, pudiendo, en su caso, materializarse los aprovechamientos, transferirse, reservarse, expropiarse o compensarse en metálico.
4. El suelo urbanizable sin Programa y no urbanizable en sus distintas categorías se regirá por lo dispuesto en la Ley del Suelo no Urbanizable de la Generalitat y en la Disposición Adicional Séptima de la LRAU.

#### **Norma 45.- Licencias urbanística**

Apartado 1. Están sujetos a previa licencia municipal, sin perjuicio de las autorizaciones procedentes con arreglo a la legislación aplicable, todos los actos de edificación y uso del suelo, subsuelo y vuelo sometidos a dicha intervención por la legislación vigente, tales como:

- Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
- Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso, incluidas las obras de sustitución de materiales que no alteren dicha disposición interior.
- Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional o a precario.
- Las obras de instalación de servicios públicos.
- Las parcelaciones urbanísticas.
- Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.
- La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
- Los usos de carácter provisional o a precario.
- El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.
- La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
- La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.

- La corta de árboles integrados en masa arbórea que esté enclavada en terrenos para los que exista un Plan de Ordenación aprobado; igualmente la corta de árboles aislados característicos del medio en que se encuentren.
- La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
- En general, los demás actos que señalen los Planes, Normas u Ordenanzas.

Apartado 2. Las licencias serán otorgadas por el órgano que tiene atribuida la competencia según la legislación de Régimen Local y con arreglo al procedimiento legalmente establecido, especialmente contenido en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones y en el artículo 85 y Disposición Adicional Cuarta de la LRAU.

Apartado 3. Las licencias determinarán el plazo en el que deben concluirse las obras. Dicho plazo será el propuesto por el solicitante si la Administración municipal no lo considera excesivo, en cuyo caso señalará el que estime suficiente según la importancia y naturaleza de la obra que deba ejecutarse. En todo caso, a solicitud del interesado, podrá prorrogarse el plazo fijado, en el supuesto de que las obras se demorasen o paralizasen por causa de fuerza mayor u otra circunstancia imprevista e inevitable, la cual, a tal efecto, deberá ser puesta en conocimiento de la Administración municipal con anterioridad al vencimiento del término establecido en la licencia.

Apartado 4. Toda licencia de obras implica para su titular, sin perjuicio de los demás deberes, las siguientes obligaciones:

- a) Satisfacer cuantos gastos se ocasionen como consecuencia de las actividades autorizadas en la misma.
- b) Construir o reponer la acera frontera de la finca.
- c) Reparar o indemnizar los daños que se causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, tales como aceras, pavimentos, bordillos, farolas, rótulos o placas de numeración, árboles, marquesinas, canalizaciones, infraestructuras y demás elementos análogos.

Apartado 5. Las solicitudes de licencia se formularán en los impresos que facilitará el Ayuntamiento y se presentarán en el Registro del mismo.

1. Si la solicitud se formula en nombre de persona jurídica o de interesado distinto del solicitante, deberá acompañarse copia del poder y exhibirse el original para su cotejo en el momento de presentación en el Registro.
2. A la solicitud se acompañará la documentación que, para cada tipo de licencia, se establece en las presentes Normas, sin perjuicio de la exigida por la legislación específica.
3. Especialmente, será preceptivo la presentación de la documentación, en su caso, de la instalación de grúa que garanticen perfecto funcionamiento y cubra los riesgos que pueda ocasionar a la vía pública y bienes públicos o privados.
4. Si la solicitud inicial no reuniese los requisitos exigidos o fuese incompleta la documentación acompañada, se requerirá al solicitante para que subsane la falta o complete los documentos en el plazo de quince días, con apercibimiento de que, si así no lo hiciere, se archivará sin más trámite.
5. Las licencias podrán otorgarse con la presentación del denominado proyecto básico. Sin embargo, las obras amparadas por aquéllas no podrán iniciarse en tanto no se presente y se autorice el correspondiente proyecto de ejecución.

Apartado 6. En las solicitudes de obra de nueva planta, además de la documentación señalada en el artículo anterior, se acompañará:

- a) Proyecto técnico suscrito por facultativo competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente.
- b) Fotocopia del último recibo de la Cuota del Impuesto de Actividades Económicas del Constructor.
- c) Hoja del Aparejador, visada por el Colegio Oficial.
- d) Cuestionario Estadístico del Ministerio de Fomento.
- e) Ficha de datos estadísticos de la Delegación de Hacienda.
- f) Licencia municipal para el ejercicio de la actividad, si se trata de edificio destinado específicamente a establecimiento de características determinadas que la exija para su funcionamiento.
- g) Cédula de Calificación Provisional, si se trata de viviendas acogidas a protección oficial.

Apartado 7. En las solicitudes de licencia de reforma de edificaciones existentes que afecten a la estructura, aspecto exterior o distribución interior, se acompañará la documentación señalada en el artículo anterior con las letras a), b) y d).

Apartado 8. En las solicitudes de licencia de derribo de edificios, se acompañará, además de la documentación señalada con la letra a) en el Apartado 6, la siguiente:

- b) Fotografías en color de las diferentes fachadas en tamaño mínimo de 9 x 13 cm.
- c) Declaración del solicitante de la licencia de derribo, en la que se haga constar que el edificio a demoler está libre de inquilinos y servidumbres u otra carga o gravamen que impida su demolición.

Apartado 9. En las solicitudes de licencia para obras menores, se detallarán en impreso normalizado todas las obras a realizar, su presupuesto y referencia al Impuesto de Actividades Económicas del constructor, en su caso.

Se consideran obras menores las que no modifiquen en forma sustancial la estructura, aspecto exterior o distribución interior de la edificación.

Apartado 10. A la solicitud de licencia de primera utilización de los edificios se acompañará certificación expedida por el facultativo director, visada por el Colegio correspondiente, acreditativa de que las obras han sido totalmente terminadas de acuerdo con el proyecto autorizado, así como los justificantes de orden fiscal exigibles y, en su caso, documentación oficial acreditativa de la puesta en marcha de los aparatos elevadores, cumplimiento de la NBE-CPI-96, y antena colectiva.

Apartado 11. Las licencias para instalaciones eléctricas, telefónicas u otras requerirán la previa autorización del Ayuntamiento.

1. En las zonas urbanizadas, los tendidos de líneas que se autoricen serán, por regla general, subterráneos, salvo casos particulares de imposibilidad manifiesta o en los que se justifique su inconveniencia, en las que, excepcionalmente, podrán autorizarse otras modalidades de tendido.
2. Las instalaciones deberán adaptarse inexcusablemente a los planes de ordenación vigente.
3. Las líneas que por su elevada tensión no puedan ser subterráneas, deberán adaptarse en su trazado a las presentes Normas y demás instrumentos urbanísticos que las desarrollen.

4. Los Centros de Transformación podrán emplazarse en cualquier situación de los espacios aptos para la edificación, incluso sin necesidad de cumplir separaciones a lindes y frente en las zonas de edificación aislada.

**Norma 46.- Licencias para usos y obras provisionales**

Podrán otorgarse en las condiciones y requisitos establecidos en el artículo 58.5 de la LRAU y 136.2 de la Ley del Suelo 1992.

**Norma 47.- Licencias de obras y usos en construcciones en situación de fuera de ordenación**

1. Se rigen por lo dispuesto en los artículos 58.6 de la LRAU y 137.5 de la Ley del Suelo 1992.
2. Se consideran fuera de ordenación -sobre las que solo se autorizan obras de mera conservación- las edificaciones preexistentes que ocupen viario público o espacios libres.
3. Se consideran incluidas en el régimen transitorio -sobre las que se autorizan obras de mejora o reforma- las edificaciones preexistentes que ocupen otro tipo de dotaciones no viarias ni espacios libres y las disconformes con el planeamiento no incluidas en el apartado anterior.

**Norma 48.- Condiciones generales para la ejecución de obras y actividades**

1. En la ejecución de obras deberán observarse las normas que dicte el Ayuntamiento u otra autoridad sobre horarios, carga y descarga, limpieza, apertura y relleno de zanjas, retirada de escombros y materiales de la vía pública y demás disposiciones de policía aplicables.
2. Queda terminantemente prohibida en la ejecución de las obras la producción de polvo y otras molestias.
3. Antes de las 48 horas siguientes a la conclusión de las obras, el promotor deberá retirar los materiales sobrantes, los andamios, vallas, barreras y demás elementos similares, construir o reponer el piso definitivo de las aceras y reponer o reparar el pavimento, arbolado, conducciones u otros elementos que hubiesen resultado afectados por la obra, si no hubiese sido posible verificarlo antes a causa de las operaciones de la construcción.
4. Las obras dispondrán de espacios destinados al depósito de materiales que no podrán almacenarse en espacios de uso público.
5. Los materiales se prepararán y colocarán dentro del recinto de la obra, salvo en casos de imposibilidad, en los que se resolverá por el a petición del interesado.
6. El frente de la casa o parcela, donde vayan a realizarse obras, se cerrará con valla de material consistente y opaco, de una altura comprendida entre 1,80 y 2,50 metros y de aspecto decoroso. La valla se ajustará, en su caso, a la reflejada en el Estudio de Seguridad y Salud de las obras.
7. Dicha valla de protección podrá ocupar parte de la acera, en proporción al ancho de ésta, no pudiendo ser la ocupación superior a los dos tercios del ancho de la acera que, al menos, mantendrá libre un espacio de 0,70 metros.
8. Queda exento del cumplimiento de las limitaciones anteriores, el vallado para obras de excavación, que podrán situarse en función de la profundidad de la excavación. Dicho vallado podrá incluso ocupar parte de la calzada, debiendo en este caso habilitarse un paso peatonal debidamente protegido y señalizado. Terminada la obra de excavación, la valla deberá ajustarse a las condiciones precedentes.
9. La ocupación del dominio público por los vallados quedará sujeta al precio público que se establezca en las Ordenanzas Fiscales y de Precios Públicos correspondiente.

10. Las obras dispondrán de una visera de protección realizada con materiales rígidos para la protección de los viandantes. Dicha visera no presentará huecos que permita el paso de materiales en su caída y su vuelo y forma será tal que quede absolutamente garantizada la seguridad de las personas y cosas en todo el frente de las obras y restantes zonas de afección.

11. Los andamios, tanto los colgados como los tubulares, que se instalen en la vía pública o recayentes a la misma, cumplirán con lo dispuesto en la normativa sectorial, entre otras normas, la Orden de 28 de agosto del 1970 por la que se aprueba la Ordenanza de Trabajo en la Construcción, Vidrio y Cerámica y la Orden de 9 de marzo de 1971 por la que se aprueba la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

12. La apertura y reposición de zanjas y catas en la vía pública se ajustará a las condiciones establecidas en la Ordenanza de Zanjas y Catas en el Dominio Público Municipal.

#### **Norma 49.- Disciplina Urbanística.**

En las restantes materias de disciplina urbanística, tales como edificaciones ruinosas, órdenes de ejecución, protección de la legalidad urbanística y derecho sancionador, se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.

### **DISPOSICIONES FINALES**

PRIMERA.- Quedan derogados cuantos instrumentos de ordenación se opongan a lo establecido en las presentes Normas.

Las presentes Normas sustituyen a las vigentes, por lo que quedan derogados los siguientes expedientes:

Normas Subsidiarias

Plan Parcial Sector 5-Industrial Cementerio.

SEGUNDA.- El resumen de bienes y áreas incluidas en el Catálogo de protecciones es el siguiente:

En el suelo urbano y como protección del núcleo histórico o casco antiguo, se establece una normativa especial de Condiciones Estéticas del núcleo histórico de la población y del núcleo tradicional de la playa.

Asimismo se protegen los siguientes elementos puntuales:

Edificios:

Iglesia Parroquial de San Miguel Arcángel.

Calles:

- Sant Antoni.
- Sant Vicent.
- Travessía Sant Antoni.
- Travessía Sant Vicent.
- Ecce Homo.
- San Francesc.
- San Miquel.

2. El catálogo precedente comprenderá los bienes enumerados y sus respectivas áreas de influencia necesarias para la protección total de los mismos.

TERCERA.- Patrimonio Municipal del Suelo.

1. De conformidad con la legislación vigente, la ejecución y consecución de los objetivos generales, específicos y acciones definidos en el Plan General se declaran como fines propios del Patrimonio Municipal del Suelo, a los que pueden destinarse la gestión de los bienes que lo integran.
2. Lo dispuesto en el apartado anterior será de aplicación a las actuaciones municipales que, no estando programadas en el planeamiento, constituyan políticas urbanísticas tendentes a la regulación del mercado del suelo, a la obtención de reservas del mismo para actuaciones de iniciativa pública y a la facilitación de la ejecución del planeamiento.

CUARTA.- Precisión de las determinaciones físicas del Plan. Las líneas que figuran en los planos normativos indican el orden de magnitud y disposición del suelo, en función de la escala del plano en que se señalan. Los límites de las zonas y sectores podrán ser objeto de precisión en los planes o proyectos que los desarrollen, siempre que respondan a reajustes debidos a características topográficas, límites de propiedad, errores de la fotogrametría base de éste Plan General u otras circunstancias debidamente justificadas.

QUINTA.- Cerramientos de fincas y parcelas.

Sin perjuicio de la normativa específica zonal sobre el cerramiento de parcelas edificadas, el cerramiento de fincas y de parcelas se ajustará a la siguiente:

- 1) Es obligatorio el cerramiento de parcelas incluidas en el suelo urbano con tipología de edificación abierta. El cerramiento se practicará con el tipo de vallado establecido en la zona correspondiente a su emplazamiento y la altura mínima de la valla alcanzará el 75 por 100 de la máxima permitida.
- 2) Es obligatorio el cerramiento de parcelas incluidas en el suelo urbano con tipología de edificación según alineaciones de vial. El cerramiento se practicará con vallas de material opaco y resistente, adecuado al entorno donde se emplacen, y con una altura comprendida entre 2,00 y 3 metros, contada desde la rasante de la acera o, en su caso, de la del vial.
- 3) Sin perjuicio de lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales de aplicación y en otras normas, en las fincas y parcelas incluidas en el Suelo Urbanizable o destinadas a Sistemas Generales en tanto no estén aprobados los correspondientes planes y en las clasificadas como Suelo no Urbanizable, el cerramiento de las mismas será optativo, salvo que razones de seguridad, salubridad u ornato justifiquen el cerramiento de las mismas de forma preceptiva. El cerramiento se practicará con vallas o cercos cuya altura máxima no sobrepasará 3,50 metros, medidos desde la rasante del terreno y la valla se adecuará en todo caso al entorno en que se sitúe. En los frentes a carreteras y caminos se estará a lo establecido en la Norma 32 Apartado 5.

SEXTA.- No podrán otorgarse licencias de edificación en los terrenos comprendidos en las áreas de protección de la Variante CN-332 y Bulevar Gandia-Oliva en tanto que su trazado no esté aprobado definitivamente.

SEPTIMA.- En las obras de urbanización, y en los edificios tanto públicos como privados que se construyan en el municipio de BELLREGUARD es obligatorio el cumplimiento de la normativa de Accesibilidad y Eliminación de las barreras arquitectónicas contenida en el Decreto 193/1988 del Consell de la Generalitat Valenciana.