

NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VILA-REAL

TEXTO CONSOLIDADO (Agosto de 2022)



ÍNDICE

TÍTULO PRELI	MINAR	22
CAPÍTULO Ú	NICO	22
Art. 1	Ámbito de aplicación	22
Art. 2	Objeto, aplicación e interpretación	22
Art. 3	Vigencia y alteración del Plan General	23
Art. 4	Revisión del Plan General	23
Art. 5	Estructura general y orgánica del territorio	24
Art. 6	Modificación del Plan	24
Art. 7	Revisión del Programa de Actuación	24
Art. 8	De la documentación del Plan General	25
	RO: DE LA DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITO ERAL DEL SUELO	
_	RIMERO: DISPOSICIONES GENERALES	
Art. 9	Clasificación del suelo	28
Art. 10	Calificación de suelo	28
	EGUNDO: INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIF SUELO	
SECCIÓN F	PRIMERA: INTRODUCCIÓN	29
Art. 11	Objeto	29
Art. 12	Formas de Intervención	29
SECCIÓN S	SEGUNDA: LICENCIAS URBANÍSTICAS	30
Art. 13	Actividades sujetas a licencias	30
Art. 14	Actos del Estado o Entidades de Derecho Público	30
Art. 15	Tipos de licencias	30
Art. 16	Procedimiento	30
Art. 17	Caducidad y Pérdida de eficacia de las licencias	30
Art. 18	Licencias de parcelación	31



Art. 19	Licencias de Obras de Urbanización	32
Art. 20	Licencias de Obras de Edificación	33
Art. 21	Licencia de obras singulares y otras actuaciones	34
Art. 22	Licencias de Actividades	35
Art. 23	Licencias de Ocupación	35
Art. 24	Obras y usos de naturaleza provisional	35
	TERCERA: ORDENES DE EJECUCIÓN Y SUSPENSIÓN D OTROS USOS	
Art. 25	Regulación	37
SECCIÓN (CUARTA: INFORMACIÓN URBANÍSTICA	38
Art. 26	Principios de publicidad del planeamiento	38
Art. 27	Consultas previas a las licencias	38
Art. 28	Informes Urbanísticos	38
Art. 29	Consulta previa para la promoción de planeamiento	39
Art. 30	Consultas en materia de elementos protegidos	39
	IDO: DEL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL	
Art. 31	El Desarrollo del Plan	40
Art. 32	Sujeción jerárquica al Plan General	40
Art. 33	Iniciativa en la formulación del planeamiento	40
Art. 34	Incumplimiento de plazos	40
CAPÍTULO SE	EGUNDO: INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	41
Art. 35	Planes Especiales	41
Art. 36	Programas de Actuación Urbanística	41
Art. 37	Estudios de Detalle	42
	ERCERO: CONDICIONES DE DESARROLLO Y EJECUCIÓ JRBANO	
Art. 38	Desarrollo y ejecución del Suelo Urbano	43



	JARTO: CONDICIONES DE DESARROLLO EN SUELO E PROGRAMADO	44
Art. 39	Desarrollo del Suelo Urbanizable	44
Art. 40	Planes Parciales	44
Art. 40.bis	s Ejecución y financiación de obras públicas en cualquier clase de suelo	45
TÍTULO TERCE	RO: DE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO	46
CAPÍTULO PF	RIMERO: EJECUCIÓN DEL PLAN EN SUELO URBANO Y ANIZABLE (DISPOSICIONES COMUNES)	
SECCIÓN F	PRIMERA: DEBERES DE LOS PROPIETARIOS	46
Art. 41	Deber de incorporación al proceso urbanizador	46
Art. 42	Obligaciones básicas de los propietarios	46
Art. 43	Destino, uso y deber de conservación	46
SECCIÓN S	SEGUNDA: DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS	48
Art. 44	Facultades urbanísticas	48
Art. 45	Derecho a Urbanizar	48
Art. 46	Derecho al aprovechamiento urbanístico	49
Art. 47	Aprovechamiento susceptible de apropiación	50
Art. 48	Aprovechamiento atribuible a los Sistemas Generales en Suelo Urbano	51
Art. 49	Aprovechamiento de los terrenos en caso de expropiación suelo urbano	
Art. 50	Aprovechamiento atribuible en Suelo Urbanizable Program en caso de expropiación	
Art. 51	Concreción del aprovechamiento urbanístico susceptible da propiación	
Art. 52	Reducción sanción del derecho al aprovechamiento urbanístico	53
Art. 53	Derecho a edificar	54
Λrt 5.4	Dorocho a la odificación	55



	FERCERA: PUBLICIDAD DE LAS FACULTADES ICAS	57
Art. 55	Solicitud de información	57
SECCIÓN C	CUARTA: CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO	58
Art. 56	Obligatoriedad	58
Art. 57	Cálculo en Suelo Urbano	58
Art. 58	Cálculo del aprovechamiento tipo en Suelo Urbanizable Programado	58
Art. 59	Cálculo del aprovechamiento tipo en Suelo Urbanizable No Programado	
	EGUNDO: EJECUCIÓN DEL PLAN EN SUELO URBANO NES ESPECÍFICAS)	59
	PRIMERA: DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETAR	
Art. 60	Derechos y Obligaciones	59
Art. 61	Derecho al reparto de cargas y beneficios	59
Art. 62	Propietarios de terrenos de destino público	59
Art. 63	Obligación de urbanizar	59
Art. 64	Edificación simultánea a la urbanización	60
Art. 65	Simultaneidad en unidades de ejecución	60
	SEGUNDA: SISTEMAS DE EJECUCIÓN DEL ENTO	62
Art. 66	Cooperación y compensación	62
Art. 67	Sistema de expropiación	62
Art. 68	Improcedencia del deber de reparcelar	62
Art. 69	Suelo industrial	63
	ERCERA: ÁREAS DE REPARTO DE CARGAS Y OS Y UNIDADES DE EJECUCIÓN	64
Art. 70	Delimitación de las áreas de reparto	64
Art. 71	Delimitación de unidades de ejecución	65



	CUARTA. ACTUACIÓN SISTEMÁTICA MEDIANTE UNIDADI CIÓN	
Art. 72	Elección y sustitución del Sistema de Actuación	.66
Art. 73	Unidades de ejecución con aprovechamiento urbanístico superior al susceptible de apropiación	.67
Art. 74	Unidades con aprovechamiento inferior a los susceptibles da propiación	
Art. 75	Fragmentación de las unidades de ejecución	.67
Art. 76	Terrenos a incluir en unidades de ejecución	.68
	QUINTA: ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS EN SUELO	.69
Art. 77	Transferencias de aprovechamiento	.69
Art. 78	Parcelas con aprovechamiento superior al susceptible de apropiación	.69
Art. 79	Parcelas con aprovechamiento nulo o inferior al susceptible de apropiación	
Art. 80	Plazos para la adecuación del Proyecto al aprovechamiento susceptible de apropiación	
Art. 81	Obligatoriedad de las transferencias de aprovechamiento por exigencia de las ordenanzas de la edificación	
Art. 82	Intervención mediadora del Ayuntamiento en las transferencias de aprovechamiento	.72
Art. 83	Registro de transferencias de aprovechamiento	.72
	SEXTA: CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO EN BANO	.73
Art. 84	Cálculo en las diferentes áreas de reparto	.73
SECCIÓN S	SÉPTIMA: OBTENCIÓN DE TERRENOS DOTACIONALES	.74
Art. 85	Obtención de terrenos destinados a Sistemas Generales	.74
Art. 86	Obtención de terrenos destinados a Sistemas Locales no incluidos en unidades de ejecución	.74
Art 87 -	Expropiación y ocupación directa	74



	ERCERO: EJECUCIÓN DEL PLAN EN SUELO URBANIZAE DO	
	PRIMERA: DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETAR	
Art. 88	Condiciones básicas de ejecución	76
Art. 89	Derechos y Deberes de los propietarios	76
Art. 90	Deber de urbanización	76
Art. 91	Derecho a edificar	77
Art. 92	Contenido normal de la propiedad	77
	SEGUNDA: ÁREAS DE REPARTO Y UNIDADES DE N. APROVECHAMIENTO TIPO	78
Art. 93	Áreas de reparto	78
Art. 94	Unidades de ejecución	78
Art. 95	Cálculo del aprovechamiento tipo	78
	TERCERA: SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SUE	
Art. 96	Obtención y Ejecución	80
	CUARTA: URBANIZACIÓN DE LAS UNIDADES DE N	81
Art. 97	Delimitación de unidades de ejecución	81
Art. 98	Gastos de Urbanización	81
Art. 99	Plazos de ejecución	82
Art. 100	Urbanización simultanea	82
	UARTO: EJECUCIÓN DEL PLAN EN SUELO URBANIZABL MADO	
Art. 101	Régimen del suelo urbanizable no programado	83
Art. 102	Construcciones autorizadas	83
Art. 103	Ejecución de los Programas de Actuación Urbanística	83
Art. 104	Justa distribución de beneficios y cargas	84
Art. 105	Sistemas Generales adscritos	84



CAPÍTULO Q	UINTO: CONSIDERACIÓN JURÍDIDA DE SOLAR	86
Art. 106	Definición de Solar	86
Art. 107	Vial al servicio de la parcela	86
Art. 108	Encintado de aceras	87
Art. 109	Pavimentación de calzadas	87
Art. 110	Alumbrado público	88
Art. 111	Suministro de agua y Evacuación de Aguas Pluviales y residuales	88
Art. 112	Suministro de energía eléctrica	88
Art. 113	Red pública de telecomunicaciones	89
	EXTO: DE LA CONSERVACIÓN, PROTECCIÓN Y N DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO	93
SECCIÓN F	PRIMERA: EL DEBER NORMAL DE CONSERVACIÓN	93
Art. 114	Condiciones de seguridad, salubridad y ornato público	93
Art. 115	Adecuación al ambiente de las obras sobre edificaciones	97
Art. 116	Órdenes de ejecución y límite del deber de conservación	97
	SEGUNDA: CONTENIDO NORMATIVO DEL CATÁLOGO D ÓN	
Art. 117	Catálogo	98
Art. 118	Niveles de protección	98
Art. 119	NIVEL 1. Obras autorizadas	98
Art. 120	NIVEL 2. Obras autorizadas	99
Art. 121	Aplicación de las Ordenanzas específicas de zona	99
Art. 122	Documentación para la licencia	100
Art. 123	Tratamiento del entorno. Protección ambiental	100
Art. 124	Comisión de Patrimonio Municipal	101
SECCIÓN 7	TERCERA: DE LA RUINA DE LOS EDIFICIOS	102
Art. 125	Definición	102
Δrt 126 -	Puina física	102



Art. 127	Ruina económica102
Art. 128	Responsabilidad de la propiedad en caso de ruina102
Art. 129	Consecuencias de la declaración de ruina103
	CUARTA: RÉGIMEN DE LAS EDIFICACIONES FUERA DE ÓN104
Art. 130	Supuestos de Fuera de Ordenación104
Art. 131	Obras autorizadas104
	O: RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE106 NICO: DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL106
Art. 132	Definición y régimen general106
Art. 133	Ámbito y división en zonas106
Art. 134	Facultades y deberes de los propietarios de Suelo No Urbanizable
Art. 135	Obras, instalaciones y servicios públicos en Suelo No Urbanizable Común109
Art. 136	Obras, usos y aprovechamientos realizables al amparo del Plan General en Suelo No Urbanizable Común109
Art. 137	Obras, usos y aprovechamientos realizables mediante su declaración de interés comunitario en Suelo No Urbanizable Común
Art. 138	Obras, usos y aprovechamientos realizables con carácter excepcional, en Suelo No Urbanizable de Protección Medio ambiental
Art. 139	Parcelaciones111
Art. 140	Núcleo urbano111
TÍTULO QUINTO	D: ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN112
CAPÍTULO PR	RIMERO: DISPOSICIONES GENERALES112
Art. 141	Introducción112
CAPÍTULO SE	GUNDO: CONDICIONES DE PARCELA113
SECCIÓN P	RIMERA: DIMENSIONES DE LA PARCELA113
Art. 142	Parcela113



Art. 143 Segregación y agregación de parcelas	113
Art. 144 Definiciones y conceptos: lindes, medición de superficie	113
Art. 145 Agregación obligatoria de parcelas	114
SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DE EMPLAZAMIENTO EN L PARCELA	
Art. 146 Concepto y Aplicación	115
Art. 147 Alineaciones	115
Art. 148 Chaflanes	115
Art. 149 Rasante	115
Art. 150 Distancia a lindes	116
Art. 151 Retranqueo	116
Art. 152 Profundidad edificable	116
SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PAR	
Art. 153 Superficie ocupable	117
Art. 154 Coeficiente de ocupación	118
Art. 155 Superficie libre de parcela	118
SECCIÓN CUARTA: APROVECHAMIENTOS SOBRE LA PARCELA	۱119
Art. 156 Superficie construida total	119
Art. 157 Superficie útil	119
Art. 158 Edificabilidad	119
Art. 159 Coeficiente de edificabilidad	119
CAPÍTULO TERCERO: CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE EDIFICIOS	
SECCIÓN PRIMERA: DE LA MEDICIÓN DE LA ALTURA DEL EDIF SUS PLANTAS	
Art. 160 Altura del edificio	121
Art. 161 Cota de referencia	121
Art. 162 - Criterios para el establecimiento de la cota de referencia	a 121



Art. 163 Altura de cornisa y número de plantas	122
Art. 164 Altura máxima	122
Art. 165 Planta baja	122
Art. 166 Planta de piso	122
Art. 167 Entreplanta (Entrepiso o altillo)	122
Art. 168 Altura libre de planta	123
SECCIÓN SEGUNDA: DE LA CONSTRUCCIÓN BAJO RASANTE	125
Art. 169 Planta Sótano	125
Art. 170 Planta Semisótano	125
Art. 171 Piezas habitables en plantas bajo rasante	125
SECCIÓN TERCERA: DE LA CONSTRUCCIÓN SOBRE LA ALTUR CORNISA	
Art. 172 Construcciones por encima de la altura de cornisa	126
Art. 173 Ático y Desván	126
SECCIÓN CUARTA: DE LOS SALIENTES Y ENTRANTES	128
Art. 174 Cuerpos Salientes	128
Art. 175 Entrantes	129
SECCIÓN QUINTA: DE LA ESTÉTICA DE LOS EDIFICIOS	130
Art. 176 Estética urbana	130
Art. 177 Aparición de Medianeras	130
Art. 178 Elementos permitidos en la fachada	130
CAPÍTULO CUARTO: CONDICIONES DE HABITABILIDAD Y DISEÑO LA EDIFICACIÓN	
SECCIÓN PRIMERA: ÁMBITO	131
Art. 179 Ámbito de Aplicación	131
SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN	132
Art. 180 Patios de luces, interiores y patios de ventilación en uso	os no 132



Art. 181 Patios de luces exteriores y patios de ventilación en cu uso	
Art. 182 Otras condiciones de los patios	132
SECCIÓN TERCERA: ACCESIBILIDAD	133
Art. 183 Accesos a las edificaciones	133
Art. 184 Supresión de barreras arquitectónicas	133
Art. 185 Aparatos elevadores	133
SECCIÓN CUARTA: CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS Y SUS INSTALACIONES	134
Art. 186 Prevención de incendios	134
SECCIÓN QUINTA: CONDICIONES AMBIENTALES	135
Art. 187 Definición	135
Art. 188 Compatibilidad	135
Art. 189 Regulación del uso industrial y del uso almacén	136
Art. 190 Evacuación de humos, gases, partículas y otras sustan contaminantes	
Art. 191 Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas	138
Art. 192 Transmisión de ruido	138
Art. 193 Vibraciones	139
SECCIÓN SEXTA: INSTALACIONES Y SERVICIOS EN LOS EDIFI	
Art. 194 Instalaciones comunes de los edificios	140
Art. 195 Evacuación de aguas pluviales	141
Art. 196 Evacuación de aguas residuales	141
Art. 197 Evacuación de residuos sólidos	141
Art. 198 Vertidos industriales	142
Art. 199 Aseos en locales de pública concurrencia	142
CAPÍTULO QUINTO: DE LOS LOCALES DE APARCAMIENTO DE VEHÍCULOS	144



Art. 200 Dotacion de aparcamiento	144
Art. 201 Plazas de aparcamiento	145
Art. 202 Garajes y estacionamientos	146
Art. 203 Aparcamiento en espacios libres	147
Art. 204 Dotación de aparcamientos en uso residencial	147
Art. 205 Dotación de aparcamientos en usos no residenciales	148
Art. 206 Dotación de aparcamientos para minusválidos	150
Art. 207 Accesos y circulación interior de vehículos	150
Art. 208 Altura libre en locales de aparcamiento	153
Art. 209 Accesibilidad, seguridad, ventilación y otras condiciones los locales de aparcamiento	
TÍTULO SEXTO: ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ZONAS DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA	
CAPÍTULO PRIMERO: CALIFICACIÓN URBANÍSTICA	157
Art. 210 Las Zonas de Calificación Urbanística	157
Art. 211 División en zonas	157
CAPÍTULO SEGUNDO: ZONA CENTRO HISTÓRICO	159
SECCIÓN PRIMERA: ÁMBITO Y USOS	159
Art. 212 Definición y ámbito	159
Art. 213 Usos	159
Art. 214 Plan Especial	160
SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DE LA PARCELA Y DE LA EDIFICACIÓN	161
Art. 215 Condiciones de la parcela	161
Art. 216 Condiciones de volumen y forma de los edificios	161
Art. 217 Condiciones estéticas	164
Art. 218 Dotación de aparcamientos	164
CAPÍTULO TERCERO: ZONA DE ENSANCHE	165
SECCIÓN PRIMERA: ÁMBITO, SUBZONAS Y USOS	165



Art. 219 Ámbito	165
Art. 220 Subzonas	165
Art. 221 Usos	165
SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DE LA PARCELA Y DE LA EDIFICACIÓN	167
Art. 222 Condiciones de la parcela	167
Art. 223 Condiciones de volumen y forma de los edificios	167
CAPÍTULO CUARTO: ZONA DE EDIFICACIÓN SEMIABIERTA	174
SECCIÓN PRIMERA: ÁMBITO Y USOS	174
Art. 224 Ámbito	174
Art. 225 Usos (E. Semiabierta)	174
SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DE LA PARCELA Y DE LA EDIFICACIÓN	175
Art. 226 Condiciones de la parcela	175
Art. 227 Condiciones de volumen y forma de los edificios (E. Semiabierta)	175
CAPÍTULO QUINTO: ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR	180
SECCIÓN PRIMERA: ÁMBITO, SUBZONAS Y USOS	180
Art. 228 Ámbito, subzonas y usos	180
SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DE LA PARCELA Y DE LA EDIFICACIÓN EN AMBAS ZONAS	181
Art. 229 Vallado de parcelas	181
Art. 230 Condiciones de volumen y forma de los edificios	181
SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS SUBZONAS UFA-1. VIVIENDA UNIFAMILIAR EN HILERA	183
Art. 231 Condiciones de la parcela	183
Art. 232 Condiciones de volumen y forma de los edificios	183
Art. 233 Actuaciones conjuntas	183
SECCIÓN CUARTA: CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA SUBZO UFA-2. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	



Art. 234 Condiciones de la parcela	185
Art. 235 Condiciones de volumen y forma de los edificios	186
Art. 236 Actuaciones conjuntas	186
CAPÍTULO SEXTO: ZONA NÚCLEOS PERIFÉRICOS	188
SECCIÓN PRIMERA: ÁMBITO Y USOS	188
Art. 237 Ámbito y usos	188
SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DE LA PARCELA Y DE LA EDIFICACIÓN	190
Art. 238 Condiciones de la parcela	190
Art. 239 Condiciones de volumen y forma de los edificios	190
CAPÍTULO SÉPTIMO: ZONA DE TERCIARIO	193
SECCIÓN PRIMERA: ÁMBITO Y USOS	193
Art. 240 Ámbito y subzonas	193
Art. 241 Usos	193
SECCIÓN SEGUNDA: SUBZONA TER-1 TERCIARIO AVENIDA DE FRANCIA	195
Art. 242 Condiciones específicas:	195
SECCIÓN TERCERA: SUBZONA TER-2 TERCIARIO AVENIDA DE ITALIA	197
Art. 242.1. Condiciones específicas:	197
CAPÍTULO OCTAVO: ZONA DE INDUSTRIAS Y ALMACENES	199
SECCIÓN PRIMERA: ÁMBITO, SUBZONAS Y USOS	199
Art. 243 Ámbito y subzonas	199
SECCIÓN SEGUNDA: SUBZONA IND-1. INDUSTRIA DE TAMAÑO MEDIO	201
Art. 244 Condiciones específicas	201
SECCIÓN TERCERA: SUBZONA IND-2. POLÍGONOS INDUSTRIALE	
Art 245 - Condiciones específicas	204



SECCION CUARTA: SUBZONA IND-3. ZONA DE TOLERANCIA INDUSTRIAL	207
Art. 246 Subzona IND-3. Condiciones específicas	
SECCIÓN QUINTA: SUBZONA IND-4. ENCLAVES INDUSTRIALES	
Art. 247 Subzona IND-4. Condiciones específicas	
CAPÍTULO NOVENO: SUELO URBANIZABLE	
SECCIÓN PRIMERA: SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO	
Art. 248 División de suelo Urbanizable Programado	
Art. 249 Ámbito	
Art. 250 Usos y alineaciones	
SECCIÓN SEGUNDA: SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO	
Art. 251 División del Suelo Urbanizable No Programado	
Art. 252 Ámbito	
Art. 253 Usos	
SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES DE URBANIZACIÓN PARA LO SUELOS URBANIZABLES (PROGRAMADOS Y NO PROGRAMADOS	
Art. 254 Condiciones de urbanización	211
SECCIÓN CUARTA: SUELO URBANIZABLE HOMOLOGADO	212
SECCIÓN QUINTA: SUELO URBANIZABLE HOMOLOGADO CON	
ORDENACIÓN PORMENORIZADA. IND-5, INDUSTRIAL EXTENSIVO	
CAPÍTULO DÉCIMO: ZONAS EN SUELO NO URBANIZABLE	
Art. 255 Zonas en Suelo No Urbanizable	
CAPÍTULO DECIMOPRIMERO: ZONAS EN CUALQUIER CLASE DE	1
SUELO. LOS SISTEMAS GENERALES	222
Art. 256 Ámbito	222
Art. 257 Tipos y categorías de Sistemas Generales	222
Art. 258 Usos	223



Art. 259	destinados a sistema general volumen de los edificiones destinados a sistema general	
Art. 260	Condiciones específicas	225
CAPÍTULO DE	ECIMOSEGUNDO: LOS SISTEMAS LOCALES	230
Art. 261	Ámbito y usos	230
Art. 262	Tipos y categorías de Sistemas Locales	230
Art. 263	Condiciones generales de forma y volumen de los edificiones destinados a sistema local	
Art. 264	Condiciones específicas	231
TÍTULO SÉPTIN	IO: DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN DE LOS USOS	235
CAPÍTULO ÚN	NICO CLASIFICACIÓN Y DEFINICIÓN DE LOS USOS	235
SECCIÓN P	RIMERA: CLASIFICACIÓN	235
Art. 265	Clasificación de los usos	235
SECCIÓN S	EGUNDA: DEFINICIÓN DE LOS USOS	236
Art. 266	Uso residencial	236
Art. 267	Uso Terciario	236
Art. 268	Uso Industrial (in)	239
Art. 269	Uso Almacén (al)	241
Art. 270	Uso Dotacional (do)	242
Art. 271	Uso de Aparcamiento (ap)	244
Art. 272	Usos Rústicos en el medio natural	244
Art. 273	Localización de los usos	245
DISPOSICIONES	S TRANSITORIAS	247
D.T. PRIMERA		247
D.T. SEGUNDA		247
D.T. TERCERA.		248
D.T. CUARTA		248
D.T. OLIINTA		249



D.T. SEXTA	248
D.T. SÉPTIMA	249
D.T. OCTAVA	249
DISPOSICIONES ADICIONALES	250
DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA	250
DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA	250
DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA	251
DISPOSICIÓN DEROGATORIA	252
ANEXO I	253
FICHAS CORRESPONDIENTES A LAS UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO	
UNIDAD DE EJECUCIÓN №: 1	254
UNIDAD DE EJECUCIÓN №: 2	255
UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº: 3	256
UNIDAD DE EJECUCIÓN №: 4	257
UNIDAD DE EJECUCIÓN №: 5	258
UNIDAD DE EJECUCIÓN №: 6	259
UNIDAD DE EJECUCIÓN №: 7	
UNIDAD DE EJECUCIÓN №: 8	261
UNIDAD DE EJECUCIÓN №: 9	262
UNIDAD DE EJECUCIÓN №: 11	263
UNIDAD DE EJECUCIÓN №: 12	264
UNIDAD DE EJECUCIÓN №: 13	265
UNIDAD DE EJECUCIÓN №: 14	
UNIDAD DE EJECUCIÓN №: 15	
UNIDAD DE EJECUCIÓN №: 16	268
UNIDAD DE EJECUCIÓN №: 17	269



UNIDAD DE EJECUCION Nº: 18	270
UNIDAD DE EJECUCIÓN №: 19	271
UNIDAD DE EJECUCIÓN №: 20	272
UNIDAD DE EJECUCIÓN №: 21	273
UNIDAD DE EJECUCIÓN №: 22	274
UNIDAD DE EJECUCIÓN №: 23	275
UNIDAD DE EJECUCIÓN №: 24	276
UNIDAD DE EJECUCIÓN №: 25	277
UNIDAD DE EJECUCIÓN №: 26	278
UNIDAD DE EJECUCIÓN №: 27	279
UNIDAD DE EJECUCIÓN №: 28	280
UNIDAD DE EJECUCIÓN №: 29	281
UNIDAD DE EJECUCIÓN №: 30	282
UNIDAD DE EJECUCIÓN №: 31	283
UNIDAD DE EJECUCIÓN №: 32	284
UNIDAD DE EJECUCIÓN №: 33	285
UNIDAD DE EJECUCIÓN №: 34	286
UNIDAD DE EJECUCIÓN №: 35	287
UNIDAD DE EJECUCIÓN №: 36	288
UNIDAD DE EJECUCIÓN №: 37	289
UNIDAD DE EJECUCIÓN №: 38	290
UNIDAD DE EJECUCIÓN №: 39	291
UNIDAD DE EJECUCIÓN №: 40	292
UNIDAD DE EJECUCIÓN №: 41	293
UNIDAD DE EJECUCIÓN №: 42	294
UNIDAD DE EJECUCIÓN № 43	295



UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº: 44	296
UNIDAD DE EJECUCIÓN №: 45	297
UNIDAD DE EJECUCIÓN №: 46	298
UNIDAD DE EJECUCIÓN №: 47	299
UNIDAD DE EJECUCIÓN №: 48	300
UNIDAD DE EJECUCIÓN №: 49	301
UNIDAD DE EJECUCIÓN №: 50	302
UNIDAD DE EJECUCIÓN №: 51	303
UNIDAD DE EJECUCIÓN №: 52	304
UNIDAD DE EJECUCIÓN №: 53	
UNIDAD DE EJECUCIÓN №: 54	306
UNIDAD DE EJECUCIÓN №: 55	307
UNIDAD DE EJECUCIÓN №: 56	308
UNIDAD DE EJECUCIÓN №: 57	309
UNIDAD DE EJECUCIÓN №: 58	310
UNIDAD DE EJECUCIÓN №: 59	311
UNIDAD DE EJECUCIÓN №: 60	312
UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº: 61	
UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº: 62	314
UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº: 63	315
UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº: 64	
UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº: 65	317
UNIDAD DE EJECUCIÓN №: 66	318
UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº: 67	319
UNIDAD DE EJECUCIÓN №: 68	320
UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº: 69	321



UNIDAD DE EJECUCIÓN №: 703	22
UNIDAD DE EJECUCIÓN №: 713	23
UNIDAD DE EJECUCIÓN №: 723	24
UNIDAD DE EJECUCIÓN №: 733	25
UNIDAD DE EJECUCIÓN №: 753	26
UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-763	27
UNIDAD DE EJECUCIÓN №: 32.13	28
SECTOR PINELLA. UNIDAD DE EJECUCIÓN 13	29
SECTOR PINELLA. UNIDAD DE EJECUCIÓN 23	31
SECTOR PINELLA. UNIDAD DE EJECUCIÓN 33	33
SECTOR PINELLA. UNIDAD DE EJECUCIÓN 43	35
SECTOR PINELLA. UNIDAD DE EJECUCIÓN 53	37
ANEXO II3	39
FICHAS CORRESPONDIENTES A LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO3	39
ANEXO III3	41
FICHAS CORRESPONDIENTES A LAS ÁREAS DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO3	
ANEXO IV3	47
FICHAS DE CARACTERÍSTICAS DE LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO DIFERIDO EN SUELO URBANO3	47



TÍTULO PRELIMINAR

CAPÍTULO ÚNICO

Art. 1.- Ámbito de aplicación

El presente Plan General constituye la revisión del planeamiento vigente en el ámbito del término municipal de Vila-real.

Art. 2.- Objeto, aplicación e interpretación

- 1. El objeto del Plan General es la ordenación urbanística del territorio municipal con el alcance establecido por el art. 10.1 de la Ley del Suelo; asimismo delimita las facultades que integran el contenido del derecho de propiedad relativas a la utilización y transformación de terrenos y construcciones según su clasificación y calificación urbanística.
- La aplicación e interpretación del Plan General corresponde al Ayuntamiento.
- 3. En la resolución de los casos dudosos, el Ayuntamiento Pleno, con el quórum exigido para la aprobación de documentos de planeamiento, podrá aprobar criterios de aplicación e interpretación previo informe de los Servicios Técnicos Municipales y del Secretario de la Corporación que podrá recabar el asesoramiento de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.
- 4. A efectos de aplicación, sólo son válidos los documentos auténticos del Plan General, de los cuales un ejemplar legalizado y diligenciado se conserva en el Ayuntamiento. De los documentos que componen el mismo, únicamente las Normas Urbanísticas, los Planos de Ordenación y el apartado de la memoria relativo al cálculo del aprovechamiento tipo tienen carácter normativo. En defecto de norma directamente aplicable, regirán los principios informantes del Plan General reflejados en la Memoria Justificativa, los de la legislación urbanística vigente y los generales del derecho.
 - En caso de dudas entre la parte escrita y la gráfica de los Planos, tendrá prioridad la escrita. En caso de duda entre los Planos y las Normas Urbanísticas, tendrán prioridad las Normas Urbanísticas.
- 5. Las referencias a preceptos legales y reglamentarios vigentes se entenderán hechos sin perjuicio de la aplicación de los que se dicten con posterioridad, entendiéndose estas referencias automáticamente reemplazadas en caso que se produzcan modificaciones o sustituciones de los citados preceptos.



Art. 3.- Vigencia y alteración del Plan General

El Plan General será inmediatamente ejecutivo desde el día siguiente a su publicación en el Boletín Oficial en los términos establecidos en el art. 70.2 de la Ley de Bases de Régimen Local. Su vigencia es indefinida y vincula tanto a los particulares como a la Administración. Su contenido podrá alterarse bien a través de su Revisión o bien por la Modificación del mismo con la tramitación prevista en la legislación aplicable.

Art. 4.- Revisión del Plan General

- a) Se entiende por Revisión del Plan General la alteración de su contenido como consecuencia de la adopción de nuevos criterios respecto a las determinaciones integrantes de la estructura orgánica y general del territorio, debida a la elección de un nuevo modelo territorial o a la aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico, económico o social que incida sustancialmente sobre la ordenación establecida, o cuando la alteración sea consecuencia del agotamiento de la capacidad del Plan en los términos establecidos por el art. 154.3 del Reglamento de Planeamiento.
- b) Sin perjuicio de su vigencia indefinida, el Plan cuenta con un conjunto de actuaciones programadas para un periodo de 8 años; transcurrido éste deberá procederse a su revisión a fin de verificar el grado de cumplimiento alcanzado y de establecer una nueva programación.
- c) Antes del transcurso de ese plazo son circunstancias que aconsejan la revisión anticipada del Plan:
 - a) Cuando el incremento de la población supere las previsiones del Plan y no sea posible satisfacer la demanda con el suelo urbanizable contenido en el mismo.
 - b) Cuando la demanda de usos e intensidades de suelo no se corresponda con las previsiones y la clasificación del mismo, adoptada en este Plan.
 - c) Cuando las implantaciones industriales ocupen las dos terceras partes del suelo previsto como de uso industrial.
 - d) Cuando se presente una actuación importante y de interés público, que por sus características especiales no encaje en la estructura urbanística prevista, siempre que no pueda solucionarse a través de una simple modificación del Plan.
 - e) Cuando se considere procedente la modificación de algún sistema general integrado en la estructura general y orgánica del territorio que repercuta sobre la clasificación del suelo.



- f) Cuando con el transcurso del tiempo quede patente que las previsiones son inadecuadas, bien por exceso en la clasificación de suelo o bien por defecto al agotarse el Plan por insuficiencia de suelo clasificado de cualquier uso capaz de absorber las demandas generales.
- g) Cuando concurra cualquier otra de las circunstancias señaladas en el artículo 156 del Reglamento de Planeamiento.

Art. 5.- Estructura general y orgánica del territorio

- 1. Se consideran determinaciones básicas, cuya alteración generalizada conlleva la revisión del Plan General: la clasificación del suelo y la estructura general y orgánica del territorio; sin perjuicio de que puedan ser consideradas meras modificaciones, la alteración puntual de algunos elementos de los Sistemas Generales que no desvirtúen su concepción global o bien cambios puntuales de la clasificación del suelo.
- La estructura general y orgánica del territorio se integra por los Sistemas Generales y por el conjunto de determinaciones en materia de zonificación, usos globales e intensidades de la edificación, consideradas de forma global.

Art. 6.- Modificación del Plan

- Se entiende por Modificación del Plan General la alteración singular de alguno o algunos de los elementos que lo integran, siempre que no afecte a la concepción global de la ordenación prevista o altere de modo sensible o generalizado sus determinaciones básicas, ya sea por si solo o por la sucesión acumulativa con otras modificaciones.
- 2. No tendrán la consideración de modificaciones:
 - a) Las variaciones que vengan motivadas por los cambios de escala planimétrica o por ajuste en las mediciones reales sobre el terreno, que no alteren en más de un 5% las cifras establecidas por el Plan.
 - b) La aprobación de Ordenanzas Municipales para el desarrollo o aclaración interpretativa de determinados aspectos del Plan, en tanto no lo contradigan ni desvirtúen.
 - c) En ningún caso podrá considerarse que las Normas a las que remite el presente Plan para completar sus determinaciones formen parte del mismo, por lo que su alteración no precisará la modificación de aquel.

Art. 7.- Revisión del Programa de Actuación



- El seguimiento económico-financiero del Plan General se llevará a cabo mediante la revisión cuatrienal del Programa de Actuación que constatará su grado de cumplimiento, reajustando, en su caso, el orden de prioridad de las actuaciones programadas.
- 2. Si la Revisión del Programa conllevase la alteración del aprovechamiento tipo cuatrienal, como resultado de la reclasificación del suelo, del aumento o disminución de los usos e intensidades señalados para los distintos sectores o de la adscripción a los mismos de nuevas superficies de Sistema General a cargo de sus excesos de aprovechamiento, deberá tramitarse en la forma prevista en el art. 158.2. del Reglamento de Planeamiento, como Modificación, salvo que dicha alteración se enmarcase dentro de los presupuestos del artículo 5 del presente Plan, en cuyo caso se procederá a la revisión generalizada del mismo.
- Cualquier modificación del Plan General que afecte al Suelo Urbanizable Programado, además de establecer el respectivo aprovechamiento tipo sectorial, deberá fijar el nuevo aprovechamiento tipo del cuatrienio que resulte, excluyendo en todo caso aquellos sectores que tuviesen aprobado su correspondiente Plan Parcial.
- 4. En todo caso, el Ayuntamiento revisará el Programa de Actuación cuando se hubieren de realizar inversiones no contempladas en el mismo en cuantía que impida o altere sustancialmente el cumplimiento de sus previsiones o cuando se modifiquen las tendencias previstas, hasta el punto de invalidar las magnitudes que sirvieron de referencia a la redacción del planeamiento.

Art. 8.- De la documentación del Plan General

Integran el Plan General, los siguientes documentos:

- 1. La Memoria. Contiene las conclusiones adoptadas sobre la información urbanística y la justificación del modelo territorial adoptado en base a las diferentes alternativas contempladas. Contiene también las conclusiones extraídas del resultado de la exposición pública del Avance y los criterios que se han seguido para la clasificación del suelo y el cálculo del aprovechamiento tipo en Suelo Urbano y Urbanizable. Constituye el Instrumento básico para la interpretación del Plan General, en su conjunto, y opera supletoriamente para resolver los conflictos que pudieran plantearse entre diversos documentos si resultaran insuficientes para ello las presentes Normas.
- 2. Los Planos, que se concretan en los siguientes documentos:
 - a) Plano de clasificación del Suelo (Plano nº 1), a escala 1/5.000.- Expresa el modelo resultante de la ordenación establecida con asignación de las



- superficies a las distintas clases de suelo y señalamiento del Sistema General de Infraestructuras básicas y de servicios.
- b) Plano de Calificación del Suelo (Plano nº 2), a escala 1/5.000.-Establece las distintas Zonas de Calificación Urbanística en que se divide el término municipal, se complementa con las condiciones generales de la edificación de cada zona contenidas en las presentes Normas. Contiene también los Sistemas Generales de equipamiento, comunicaciones y espacios libres.
- c) Plano de Calificación del Suelo Urbano (Plano nº 3), a escala 1/1.000.Contiene la delimitación del suelo urbano así como la de las distintas
 zonas contenidas en el mismo, con indicación en cada manzana de la
 zona en que se integra, su ámbito y su superficie. También se expresan
 los Sistemas Generales y locales integrados en cada zona con una
 simbología diferenciada de la de las manzanas con aprovechamiento
 lucrativo. Se completa con el señalamiento de los elementos protegidos.
 Como plano de ordenación a mayor escala prevalecerá en caso de duda
 sobre los restantes.
- d) Plano de Alineaciones, Rasantes y Alturas (Plano nº 4), a escala 1/1.000.- Se señalan las alineaciones y rasantes de la edificación en suelo urbano. Se señalan también el número de plantas permitidas y la profundidad edificable. Este plano se complementa con las Ordenanzas generales de la edificación y usos del suelo contenidas en la presente Normativa.
- e) Suelo urbanizable no Programado (Plano nº 5), a escala 1/2.000.- Se trata de un plano de detalle del área que abarca, donde se sitúan gran cantidad de viales integrados en el Sistema General de Comunicaciones, dada la especial idiosincrasia de la zona, por el gran número de viviendas de segunda residencia existentes.
- f) Plano de Gestión (Plano nº 6), a escala 1/2.000.- Contiene la delimitación de las distintas áreas de reparto en suelo urbano, así como de las distintas unidades de ejecución integradas en las mismas, con especificación de los aprovechamientos tipo de cada área de reparto delimitada.
 - El aprovechamiento tipo viene expresado en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m²t/m²s).
 - Este plano se complementa con el cálculo del aprovechamiento tipo contenido en la Memoria del Plan General.
- g) Plano de Servicios Públicos (Planos nº 7, 8, 9), a escala 1/2.000.- Se establece el trazado indicativo de la red de abastecimiento de agua, alcantarillado y los puntos de alumbrado público, especificando lo



existente y lo que se proyecta. Las alineaciones en este plano no tienen carácter vinculante, prevaleciendo siempre las previsiones del Plano nº 4. La red propuesta deberá ser concretada mediante los necesarios proyectos de urbanización.

- El catálogo. Constituye un documento complementario del Plan, conteniendo la relación de elementos objeto de protección específica a fin de garantizar su preservación física.
- 4. El Programa de Actuación del Plan General. Expresa los objetivos, directrices y estrategias para el desarrollo del Plan General a corto y medio plazo (cuatro años y ocho años), así como el orden de prioridad de las diferentes actuaciones para la ejecución de lo previsto en orden a encauzar la inversión pública y privada.
- 5. El Estudio Económico y Financiero. Contiene la evaluación de los costes de todas las actuaciones programadas. La asignación pormenorizada y prospectiva de la parte asignada a las distintas Administraciones, así como a los particulares, del coste de cada una de las citadas actuaciones.

Asimismo justifica la viabilidad económica del Plan en base a la previsible capacidad económica del Ayuntamiento, deducida de la evolución de los últimos Presupuestos Municipales.



TÍTULO PRIMERO: DE LA DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO Y EL RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO

CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES

Art. 9.- Clasificación del suelo

El presente Plan, de conformidad con la vigente Ley del Suelo clasifica al territorio municipal de Vila-real en Suelo Urbano, Suelo Urbanizable Programado, Suelo Urbanizable No Programado y Suelo No Urbanizable.

Los terrenos incluidos en cada una de dichas clases de suelo participan de un mismo régimen normativo, a efectos de desarrollo y ejecución del planeamiento.

Art. 10.- Calificación de suelo

A los efectos de las presentes Normas se denomina Zona de Calificación Urbanística al conjunto de terrenos de una misma clase de suelo que se encuentran sujetos a condiciones homogéneas de uso, edificación y ejecución. Se llama sector a la porción, del Suelo Urbanizable objeto de desarrollo mediante el correspondiente Plan Parcial.

La calificación pormenorizada expresa las condiciones concretas de uso y edificación de cada predio así como el destino público o privado del suelo.



CAPÍTULO SEGUNDO: INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

SECCIÓN PRIMERA: INTRODUCCIÓN

Art. 11.- Objeto

La intervención municipal en la edificación y uso del suelo tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actividades con la legislación urbanística y planeamiento que resulte de aplicación, así como restablecer, en su caso, la ordenación infringida.

A tal efecto, como norma general y para el control de las construcciones autorizadas, deberá aportarse la siguiente documentación durante el transcurso de la obra:

- 1. Acta de replanteo.
- 2. Acta de finalización del forjado de techo de la planta baja.
- 3. Acta de finalización del último forjado.
- 4. Cada una de las actas relacionadas anteriormente deberán ir suscritas por los técnicos directores de las obras, por el constructor y por el propietario. Deberán presentarse las referidas actas en el Ayuntamiento, para su conocimiento en plazo máximo de 30 días desde la finalización de las actuaciones a que se refieren, independientemente cada una de ellas.

Art. 12.- Formas de Intervención

La intervención municipal en la edificación y uso del suelo se ejercerá mediante los procedimientos siguientes:

- a) Licencias urbanísticas.
- b) Órdenes de ejecución y de suspensión de obras u otros usos.
- c) Información urbanística.



SECCIÓN SEGUNDA: LICENCIAS URBANÍSTICAS

Art. 13.- Actividades sujetas a licencias

- Estarán sujetos a previa licencia los actos enumerados en el artículo 178 de la vigente Ley del Suelo y artículo primero del Reglamento de Disciplina Urbanística.
- La sujeción a previa licencia alcanza a todas las actividades relacionadas en el apartado anterior realizadas en el término municipal, aunque el acto de que se trate exija la intervención de otro órgano de la Administración.

Art. 14.- Actos del Estado o Entidades de Derecho Público

Los actos relacionados en el artículo anterior que se promuevan por Órganos del Estado o por Entidades de Derecho Público que administren bienes estatales sobre cualquier clase de suelo comprendido dentro del término municipal, estarán igualmente sujetos a licencia municipal. En los supuestos que razones de urgencia o excepcional interés público lo exijan, se estará a lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 180 de la Ley del Suelo y artículo 4, 8 y 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Art. 15.- Tipos de licencias

Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:

- a) De Parcelación.
- b) De obras de urbanización.
- c) De obras de edificación.
- d) De obras singulares y otras actuaciones.
- e) De actividades.
- f) De ocupación.
- g) Licencias para usos y obras de carácter provisional.

Art. 16.- Procedimiento

El procedimiento para la concesión de licencias urbanísticas de toda clase se ajustará a lo dispuesto en la legislación aplicable, en estas Normas y en las Ordenanzas Municipales.

Art. 17.- Caducidad y Pérdida de eficacia de las licencias

1. Caducidad.



- a) Las licencias urbanísticas caducarán a los seis meses de la expedición del documento, si en el referido plazo no se han iniciado las obras o actuaciones autorizadas.
- b) Caducan igualmente las licencias como consecuencia de la interrupción de la realización de las obras o actuación por un plazo igual o superior al señalado en el párrafo anterior.
- c) Para las licencias de actividades e instalaciones el plazo será como máximo de un año, sin perjuicio de lo que se disponga por la Ordenanza Municipal correspondiente.
- d) Por causa justificada, y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de las licencias por tiempo igual o inferior al de su validez, siempre que se solicite antes del transcurso de dicho plazo.
- e) La caducidad se producirá por el mero transcurso del plazo o prórroga en su caso, salvo causa probada de fuerza mayor. No obstante, para que produzca efectos, la caducidad deberá ser declarada expresamente por la Corporación, previa audiencia del interesado.
- f) La caducidad de una licencia no obsta al derecho del titular o de sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes o el ejercicio de la actividad.
- 2. Perdida de la eficacia de las licencias.

Las licencias relativas a las condiciones de una obra o instalaciones tendrán vigencia mientras subsistan aquellas.

Las licencias quedarán sin efecto si se incumplieren las condiciones, a las que de conformidad con las Normas aplicables, estuviesen subordinadas.

3. La caducidad o la perdida de eficacia de las licencias conllevará la obligación para el titular de las mismas de reponer, a requerimiento del Ayuntamiento y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 184 y 185 de la Ley del Suelo, la realidad física al estado en que se encontrase antes de la concesión de aquellas en el plazo que se señale. A tal efecto se dictará orden de ejecución, si el interesado no solicita nueva licencia durante los tres meses siguientes a la extinción de la primera.

En las licencias de actividades, la caducidad o pérdida de eficacia de las mismas supondrá el cese inmediato en el ejercicio de la actividad.

Art. 18.- Licencias de parcelación

Parcelación urbanística.



- a) Se considera parcelación urbanística toda agrupación, o división de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en suelos clasificados como urbanos o urbanizables por el Plan General.
- b) No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en los suelos urbanizables en tanto no esté aprobado el correspondiente Plan Parcial de los sectores definidos por este Plan, o en los Programas de Actuación Urbanística que se aprueben en su desarrollo.
- c) La parcelación urbanística estará sujeta a lo dispuesto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

2. Proyecto de Parcelación.

Las licencias de parcelación exigen la presentación de un proyecto con el siguiente contenido mínimo:

- a) Memoria Justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan. Se describirá cada finca original y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que estas resultan adecuadas para el uso que el Plan les asigna y, en su caso, si son aptas para la edificación.
- b) Planos de estado actual a escala 1/1.000 como mínimo, donde se señalen las fincas originarias registrales, las edificaciones existentes y los usos de los terrenos.
- c) Planos de parcelación a escala 1/1.000 como mínimo, en los que aparezcan perfectamente identificadas cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse que no quedan parcelas inedificables según las condiciones señaladas por el Plan.
- La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas.
- 4. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes.

Art. 19.- Licencias de Obras de Urbanización

- Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes a las unidades de ejecución.
- También será necesaria previa licencia para realizar obras de urbanización de carácter puntual, que no comporten la ejecución integra de un proyecto de urbanización, correspondiente a una unidad de ejecución.



A los efectos de la obtención de dicha licencia, el interesado aportará un proyecto de obras ordinarias.

Art. 20.- Licencias de Obras de Edificación

- 1. Requieren licencia urbanística las siguientes obras de edificación:
 - a) Las obras de nueva planta y ampliación de los edificios.
 - b) Las intervenciones sobre edificios protegidos.
 - c) Las obras de demolición.
 - d) Las obras de reforma de los edificios.
 - e) Las obras menores.
- 2. A los efectos del apartado anterior se consideran:
 - a) Obras de nueva planta, aquellas que tienen por objeto la construcción de cualquier tipo de edificación cubierta susceptible de uso.
 - b) Obras de ampliación, aquellas que tienen por objeto la modificación del volumen de la edificación existente.
 - c) Obras de demolición aquellas que tienen por objeto la demolición de inmuebles en proporción superior al 50% de su superficie construida.
 - d) Obras de reforma, aquellas que tengan alguno de los siguientes objetos:
 - d.1) Las que afecten a la estructura del inmueble, tales como: modificación de cimentaciones, refuerzo de estructura, construcción de forjados, modificación de cubiertas, modificación de fachadas, y otras análogas.
 - d.2) Las que no supongan modificación de la estructura pero por su entidad sean equiparables a una obra de nueva planta, según informe técnico.
 - d.3) Las obras que se realicen en locales sujetos al Reglamento de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, salvo las obras menores que no afecten a las condiciones de seguridad e insonorización de los mismos.
 - e) Obras menores, aquellas que no supongan modificación de volumen, afecten a la estructura fundamental del inmueble y no se encuentren comprendidas en los apartados d.2 y d.3 de la definición de obras de reforma; tales como: cambios de piezas de saneamiento, alicatados, reparación o reposición de pavimentos, superposición de pavimentos ligeros o cambio de puertas o ventanas en fachada a vía pública sin



- modificar o con pequeña modificación de huecos, enlucidos, reparación de fontanería y electricidad, revoco y pintura de fachada, impermeabilización o pequeña reparación de terrazas o cubiertas, vallado de parcelas y otras análogas.
- f) Intervención sobre edificios protegidos, aquellas actuaciones de cualquier naturaleza, tendentes a alterar el estado físico de los edificios o elementos catalogados, cualquiera que sea su nivel de protección. No podrán concederse licencias de demolición sobre edificios catalogados, sino en todo caso, licencias que contemplen la demolición parcial junto a otras operaciones, con expresión del resultado final de la actuación sobre el inmueble.
- 3. La transmisión de licencias de obras deberá comunicarse por escrito al Ayuntamiento. En el supuesto de que la licencia estuviese condicionada por aval u otro tipo de garantía no se entenderá autorizada la transmisión hasta tanto el nuevo titular no constituya idénticas garantías de las que tuviese el transmitente. Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en la que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes. Las responsabilidades que se deriven del incumplimiento de estos requisitos, serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular.

Art. 21.- Licencia de obras singulares y otras actuaciones

- Se entiende por obras civiles y otras actuaciones, aquellas construcciones, ocupaciones y actos no incluidos en los artículos anteriores, que deben ser objeto de licencia municipal.
- 2. Estas obras civiles y otras actuaciones incluyen los siguientes subgrupos:
 - a) Obras singulares. Se incluye en este grupo la construcción de escultura, puentes, pasarelas, fuentes, monumentos y otros elementos urbanos similares de arquitectura o ingeniería civil, no incluidos en proyectos de obras o urbanización.
 - b) Otras actuaciones. Comprende este grupo todas las demás obras o instalaciones de carácter permanente o temporal, no incluidas en el grupo anterior, que no formen parte de proyecto de edificación o urbanización.
 - Tales como: tala de árboles, plantaciones, movimiento de tierras, ejecución de vados para vehículos, acondicionamiento de espacio libre de parcela, cerramientos de terrenos, cabinas, quioscos, paradas de transporte, postes, vallas publicitarias, vertederos de residuos o escombros, almacenamiento al aire libre de cualquier material, instalaciones o construcciones subterráneas, tendidos aéreos de cables.



antenas, vallados de obras y solares, sondeos de terrenos, apertura de zanjas, instalación de maquinaria, andamiaje, grúas, apeos y cualesquiera otros similares no incluidos en la relación anterior que se fija con carácter enunciativo.

Para las actuaciones urbanísticas recogidas en los párrafos anteriores que supongan utilización del dominio público, deberá solicitarse asimismo la oportuna concesión, con pago de la tasa o canon que resulte oportuno por aprovechamiento del dominio público.

3. Condiciones de los proyectos de obras singulares y otras actuaciones urbanísticas.

Los proyectos a que se refiere este artículo se atendrán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad u obra de que se trate, a las contenidas en estas Normas y a las que dispongan las Ordenanzas Municipales. Como mínimo contendrán memorias descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento y croquis suficiente de las instalaciones, así como presupuesto.

Art. 22.- Licencias de Actividades

Están sujetas a previa licencia, la instalación y funcionamiento de actividades comerciales, de servicios o industriales, calificadas o inocuas, tanto públicas como privadas, así como las modificaciones de las mismas, que incidan en los elementos de la actividad, y las modificaciones de titularidad de las mismas. La reglamentación específica de estas licencias se regirá por las Ordenanzas Municipales, aprobadas o que se aprueben.

Art. 23.- Licencias de Ocupación

Las licencias de ocupación o de primera utilización de los edificios, tienen por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios, previa comprobación de que han sido ejecutados de conformidad a las condiciones del proyecto correspondiente.

Art. 24.- Obras y usos de naturaleza provisional

- 1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 58.2. de la vigente Ley del Suelo, el Ayuntamiento, siempre que no hubiesen de dificultar la ejecución de los Planes, podrá autorizar usos y obras justificadas de carácter provisional, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo, que habrán de demolerse o erradicarse cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización alguna.
- 2. La provisionalidad de la obra o uso sólo podrá deducirse y la licencia solo podrá concederse si se deduce de las propias peculiaridades constructivas



intrínsecas a la obra que se pretende realizar, su carácter temporal, así como que sólo han de servir para un periodo concreto y determinado en el tiempo.

Consecuentemente con lo expuesto, la autorización solo se podrá conceder sometida a plazo máximo o condición extintiva que se derivarán de la propia naturaleza de la obra o uso solicitado.

- 3. En ningún caso se autorizarán obras o usos provisionales cuando existiese aprobado, cualquier instrumento de ejecución del planeamiento cuyas previsiones resulten incompatibles con la obra o instalación pretendida, debiéndose entender en tal caso que quedaría dificultada la ejecución del plan.
- 4. Las licencias así concedidas no serán eficaces sin la previa inscripción en al Registro de la Propiedad de la renuncia, por el interesado, a todo derecho a indemnización derivado de la orden de demolición o de erradicación del uso y sin la previa presentación ante la Administración del certificado acreditativo de tal extremo.



SECCIÓN TERCERA: ORDENES DE EJECUCIÓN Y SUSPENSIÓN DE OBRAS Y OTROS USOS

Art. 25.- Regulación

Mediante las órdenes de ejecución y suspensión, el Ayuntamiento ejerce su competencia en orden a imponer o restablecer la ordenación urbanística infringida y a exigir el cumplimiento de los deberes de conservación en materias de seguridad, salubridad y ornato de los edificios e instalaciones.

El incumplimiento de las órdenes de ejecución y suspensión, además de la responsabilidad disciplinaria que proceda por infracción urbanística, dará lugar a la ejecución administrativa subsidiaria, que será con cargo a los interesados en cuanto no exceda del límite de sus deberes.



SECCIÓN CUARTA: INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Art. 26.- Principios de publicidad del planeamiento

- 1. El principio de publicidad del planeamiento se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística:
 - a) Consulta directa del planeamiento.
 - b) Consultas previas.
 - c) Informes urbanísticos.
- Toda persona tiene derecho a consultar por sí misma, y gratuitamente, la documentación integrante del Plan General, y los instrumentos de desarrollo del mismo en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto.
- 3. A los fines de este artículo, los locales de consulta dispondrán de copias integras y auténticas de toda la documentación de los Planes y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial y provisional y de sus eventuales modificaciones en curso.
- 4. Asimismo se formalizará el Libro Registro previsto en el artículo 166 del Reglamento de Planeamiento, en que se inscribirán los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión, así como las resoluciones administrativas y sentencias que afecten a los mismos.

Art. 27.- Consultas previas a las licencias

Podrán formularse consultas previas a la petición de licencias, sobre las características y condiciones a que debe ajustarse una obra determinada. La consulta, cuando así lo requiera su objeto, deberá acompañarse de anteproyectos o croquis suficientes para su comprensión por parte de los servicios técnicos municipales.

Art. 28.- Informes Urbanísticos

Toda persona puede solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, polígono o sector, el cual deberá emitirse, en el plazo que dispongan las Ordenanzas Municipales, por el órgano o servicio municipal determinado al efecto. Debiendo acompañar a tal efecto plano de emplazamiento de la finca del parcelario Municipal.



Art. 29.- Consulta previa para la promoción de planeamiento

- 1. Todo interesado podrá requerir del Ayuntamiento que dictamine sobre la oportunidad de aprobar definitivamente los documentos de planeamiento de iniciativa particular que pretenda promover.
- El dictamen será evacuado por la Comisión Municipal Informativa de Urbanismo y versará sobre la coincidencia o discordancia de la propuesta con los criterios de oportunidad aplicados por el Ayuntamiento, dado el carácter no reglado de estas actuaciones.
- La consulta previa no será preceptiva ni exigible en ningún caso, pudiendo el interesado hacer uso de su derecho a que se incoe el procedimiento, con tal de que presente un documento ajustado a la legislación aplicable.

Art. 30.- Consultas en materia de elementos protegidos

- Los interesados podrán recabar del Ayuntamiento que se precise las exigencias derivadas de la protección a que esté sujeto el edificio o elemento catalogado.
- La consulta se acompañará de anteproyecto comprensivo de las actuaciones a realizar, que será dictaminado por el Órgano Municipal competente, previo informe de los Sres. Arquitecto y Archivero Municipal si no se trata de Bienes de Interés Cultural.
- Cuando se trate de edificios o elementos considerados Bienes de Interés Cultural, según la ley de Patrimonio, será preceptivo el informe previo de la Comisión correspondiente de la Consellería de Cultura, en tanto no sea redactado el Plan Especial de Protección correspondiente.
- 4. Cuando se solicite la licencia se procederá simplemente a comprobar que el proyecto se ajusta al dictamen previo municipal si fue favorable, o informe previo, en su caso, de la Consellería de Cultura, siempre que no se alteren las circunstancias que los fundamentaron.
- 5. Para poder conceder licencia, la consulta previa no es preceptiva, pero si que lo es el dictamen favorable citado en el punto 2 de este artículo.
- 6. El plazo máximo para emitir el dictamen municipal será de dos meses desde su petición.

En el caso que dicha petición se realice conjuntamente con la solicitud de licencia, no comenzarán a contar los plazos para la concesión de esta, hasta que se haya emitido el citado dictamen.

En cualquier caso el dictamen nunca se considerará favorable por silencio administrativo.



TÍTULO SEGUNDO: DEL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

CAPÍTULO PRIMERO: PRINCIPIOS GENERALES

Art. 31.- El Desarrollo del Plan

El presente Plan se desarrollará mediante Planes Especiales, Programas de Actuación Urbanística, Planes Parciales y Estudios de Detalle.

Art. 32.- Sujeción jerárquica al Plan General

- Los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General deberán ajustarse, necesariamente, a las determinaciones básicas del mismo, como son la clasificación del suelo y las que determinan la estructura general y orgánica del territorio. No obstante el Plan Especial de Protección podrá modificar la Normativa que para el Centro Histórico se establece con carácter transitorio.
- Además, los instrumentos de ordenación que deban desarrollar cada ámbito de planeamiento, habrán de respetar las indicaciones que se contienen en su correspondiente ficha, integrante de la documentación de este Plan.

Art. 33.- Iniciativa en la formulación del planeamiento

- Los Planes que se formulen en desarrollo del Plan General podrán ser la iniciativa pública o privada, conforme las indicaciones señaladas para cada caso.
- 2. Los particulares tienen derecho a la consulta previa en materia de planeamiento y a la iniciación del tramite para los instrumentos de ordenación que formulen, sin más requisito que presentar una documentación en regla, de contenido conforme a la Ley y al Plan General; pero la aprobación definitiva de todo tipo de instrumentos de planeamiento está reservada al criterio de oportunidad de la Administración de acuerdo con el interés general.

Art. 34.- Incumplimiento de plazos

Los plazos cuatrienales que se establecen, en Suelo Urbanizable Programado, para formular Planes Parciales, son obligatorios para el Ayuntamiento, por ser todos de iniciativa pública, habilitando a los particulares para su formulación, el incumplimiento de los mismos, igualmente habilita a los particulares para la formulación de Planes Parciales la solicitud de los mismos autorizada previamente por el Pleno Municipal.



CAPÍTULO SEGUNDO: INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

Art. 35.- Planes Especiales

- En desarrollo de las previsiones del Plan General podrán redactarse Planes Especiales de cualquiera de los tipos establecidos por el art.17 de la Ley del Suelo, con los fines previstos en el mismo.
- Asimismo podrán redactarse planes especiales de aparcamiento acordes con lo previsto en el art. 20 de la Ley del Suelo y 80 del Reglamento de Planeamiento en aquellas áreas del suelo urbano en que las necesidades de estacionamiento lo demande.
- 3. Los Planes Especiales de Reforma Interior tendrán por objeto operaciones de creación de dotaciones, descongestión o mejora del medio, en suelo urbano consolidado o semiconsolidado, sin que puedan alterar las determinaciones básicas del Plan General, ni aumentar el aprovechamiento global en su ámbito o disminuir las reservas de equipamientos públicos o privados previstos.
 - No obstante podrán rediseñar los sistemas locales previstos, siempre que se preserven como tales y no se afecte la continuidad viaria.
- 4. Los Planes Especiales de Saneamiento y mejora del medio urbano podrán formularse para complementar y mejorar la urbanización en su ámbito o para el tratamiento y mejora conjunto de los elementos visibles desde la vía pública.
- 5. Los Planes Especiales de desarrollo de infraestructuras básicas, se podrán redactar en cualquier clase de suelo para la ejecución de elementos integrantes de los sistemas generales. No obstante, los mencionados sistemas generales podrán ejecutarse mediante un simple proyecto de obras, cuando su sencillez no requiera de la redacción de un Plan Especial.
- 6. Los Planes Especiales de protección del Medio físico y el paisaje podrán redactarse para la preservación del medio natural.

Art. 36.- Programas de Actuación Urbanística

- El desarrollo del Plan General en Suelo Urbanizable no Programado, requerirá la formulación de Programas de Actuación Urbanística, debiendo abarcar la superficie mínima exigida en las correspondientes fichas que se incorporan en la presente normativa, garantizando, en cualquier caso, su conexión con el sistema de comunicaciones.
- Los Programas de Actuación Urbanística se desarrollarán mediante Planes Parciales, los ámbitos de los mismos serán definidos por el propio programa.



Art. 37.- Estudios de Detalle

 Los Estudios de Detalle tienen por objeto desarrollar el Plan General en Suelo Urbano, dentro de aquellas zonas en que expresamente se permite, y los Planes Parciales en Suelo Urbanizable, reajustando o estableciendo alineaciones y redistribuyendo la edificabilidad asignada por el Plan sin aumentarla en ningún caso.

Estarán sujetos a las siguientes limitaciones específicas:

- a) La adaptación y reajuste de alineaciones no podrá comportar la reducción del espacio viario diseñado por el Plan General, ni suponer alteraciones en la continuidad de la trama viaria, salvo que se trate de los pequeños ajustes previstos en el apartado 2.a) del artículo 6 de las presentes Normas.
- b) No podrán modificar los equipamientos calificados en el Plan General.
- No podrán introducir usos distintos a los establecidos por la Ordenanza Particular de la Zona.
- d) No podrán aumentar ni el volumen ni la edificabilidad prevista por el Plan General.
- e) No podrán rebasar la altura máxima establecida en el Plan General. Salvo lo dispuesto en las normas específicas de la zona.
- f) No podrán suponer aumento global de la ocupación en planta prevista por el Plan.
- g) No podrán contener determinaciones propias de un Plan de rango superior aunque si calificar nuevas reservas de suelo para destinos públicos, siempre que no existan perjuicio para predios colindantes.
- h) Si al Estudio de Detalle alterara la ordenación detallada diseñada por el Plan habrá de ser para mejorar la calidad de la misma y respetando siempre las limitaciones antes estipuladas.
- El Estudio de Detalle deberá respetar, en todo caso, las demás determinaciones del Plan General no mencionadas en los anteriores apartados.
- 3. El Estudio de Detalle no podrá comportar en ningún caso disminución de las obligaciones o de las cesiones que resulten de lo previsto en este Plan, aunque si podrán ampliar la cuantía de las mismas cuando fueran de iniciativa particular o vinieran a introducir mayores dotaciones y/o espacios libres que los originariamente previstos en el planeamiento que desarrollen.



CAPÍTULO TERCERO: CONDICIONES DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL SUELO URBANO

Art. 38.- Desarrollo y ejecución del Suelo Urbano

- El Suelo Urbano, por haber sido ordenado directamente y en su totalidad por este Plan General, no precisará necesariamente de desarrollo mediante instrumentos de planeamiento complementarios, para ser ejecutado y edificado, sin perjuicio de la posibilidad de formularlos en la forma prevista en los capítulos anteriores cuando ello resulte conveniente y acorde con los objetivos generales del mismo.
- Lo determinado en el punto anterior es vigente en la zona CHI (Centro Histórico), delimitada por el presente Plan General, hasta el momento en que se redacte el correspondiente Plan Especial de Protección y Reforma Interior, estableciéndose a título transitorio la correspondiente Ordenanza Particular de zona.



<u>CAPÍTULO CUARTO: CONDICIONES DE DESARROLLO EN SUELO</u> URBANIZABLE PROGRAMADO

Art. 39.- Desarrollo del Suelo Urbanizable

El desarrollo del Suelo Urbanizable Programado por el Plan General, o por los Programas de Actuación Urbanística que se aprueben, se hará mediante Planes Parciales. Los Planes Parciales abarcarán un sector completo de los definidos en el Plan General, sin perjuicio de su ulterior división en diversas unidades de ejecución. Se ajustarán a las condiciones de ordenación vinculantes descritas en su correspondiente ficha.

Art. 40.- Planes Parciales

- 1. El ámbito ordenado por cada Plan Parcial deberá incluir, la superficie neta del sector y las superficies de reserva de Sistema General vinculadas al mismo, ordenando unas y otras. No obstante, si resultase necesario, antes da la formulación del Plan Parcial se podrá ordenar dichas superficies de Sistema General mediante Plan Especial. Deberá acreditarse que la edificabilidad proyectada por el Plan Parcial es la que resulta de aplicar las intensidades de uso previstas a la superficie neta del sector (sin computar el suelo reservado a Sistemas Generales de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 30.c del Reglamento de Planeamiento).
 - El Plan Parcial deberá respetar y recoger cuantas vías de carácter local se grafían en los Planos de Ordenación del Plan General.
- 2. El Plan Parcial, para ser aprobado, deberá justificar que el volumen o edificabilidad proyectado dentro de él se ajusta a las intensidades de uso previstas en este Plan General para su superficie neta.
- 3. El desarrollo o ejecución anticipada de suelos urbanizables programados para el segundo cuatrienio dentro de los cuatro primeros años de vigencia del Plan, requerirá la previa autorización Municipal, que deberá basarse en la utilidad pública o interés social de la actuación.
- 4. El desarrollo de cada sector de Suelo Urbanizable Programado deberá contemplar la posibilidad de cumplir todas las condiciones objetivas de ejecución establecidas para el mismo por el Plan General y especialmente la previa o simultánea obtención del suelo reservado a Sistemas Generales vinculados al sector.
- 5. La planta viaria de Sistema Local grafiada en los planos de ordenación en suelo urbanizable se considera indicativa, pudiendo ser modificada por los planes parciales, siempre que se garantice la correcta articulación con la trama viaria fundamental señalada en el suelo urbano y se respeten las



prescripciones de la ficha correspondiente al sector que se incorpora en la presente normativa.

Art. 40.bis.- Ejecución y financiación de obras públicas en cualquier clase de suelo

Las Administraciones Públicas, en ejercicio de sus competencias, podrán ejecutar las obras públicas compatibles con la ordenación urbanística en cualquier momento y clase de suelo. Cuando dichas obras conviertan en solar las parcelas de su entorno se ejecutarán como Actuaciones Integradas de promoción directa, aprobándose según las reglas de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística aplicables a los Programas y comportarán la delimitación y redelimitación de la Unidad de ejecución en los términos de la citada Ley y de las normas reglamentarias que la desarrollan. Será innecesario poner en práctica tal modo de ejecución cuando las obras a realizar no incluyan al menos una de las infraestructuras, servicios o condiciones técnicas que se definen en el capítulo quinto del título tercero de las presentes normas. La Administración podrá repercutir el coste de ejecución de tales obras, sin perjuicio del establecimiento e imposición de los tributos que procedan, mediante el recurso a la imposición de canon de urbanización o de cuotas de urbanización, según sea legalmente procedente en cada caso.



TÍTULO TERCERO: DE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

<u>CAPÍTULO PRIMERO: EJECUCIÓN DEL PLAN EN SUELO URBANO Y SUELO URBANIZABLE (DISPOSICIONES COMUNES)</u>

SECCIÓN PRIMERA: DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

Art. 41.- Deber de incorporación al proceso urbanizador

La aprobación del planeamiento preciso según la clase de suelo de que se trate, (Plan General para el Suelo Urbano, Plan Parcial para el Suelo Urbanizable Programado y Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial para el Suelo Urbanizable No Programado) determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador o edificatorio, en las condiciones y plazos previstos en el mismo o supletoriamente en los plazos previstos en las presentes Normas y en su defecto en la Ley 8/1990 de 25 de Julio sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoración del Suelo.

Art. 42.- Obligaciones básicas de los propietarios

- La ejecución del Plan General garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implica el cumplimiento de los siguientes deberes legales.
 - a) Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.
 - b) Ceder el porcentaje de aprovechamiento que en cada caso se establezca.
 - c) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.
 - d) Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos en las presentes Normas, o en el planeamiento diferido correspondiente.
 - e) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.
- El cumplimiento de estos deberes determina la gradual adquisición de las facultades urbanísticas que se definen y regulan en las presentes Normas.

Art. 43.- Destino, uso y deber de conservación

Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos efectivamente al uso en cada caso establecido por el Plan General y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y patrimonio arquitectónico y rehabilitación urbana.



El coste de las obras necesarias en virtud de lo establecido en el número anterior se sufragara por los propietarios o la Administración en los términos establecidos por la legislación aplicable.



SECCIÓN SEGUNDA: DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS

Art. 44.- Facultades urbanísticas

El contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integra mediante la adquisición sucesiva de los siguientes derechos:

- 1. A urbanizar, entendiéndose por tal la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras fijadas por el Plan General y en su defecto por la Ley del Suelo, para que adquiera la condición de solar.
- Al aprovechamiento urbanístico, consistente en la atribución efectiva al propietario afectado por una actuación urbanística de los usos e intensidades susceptibles de adquisición privada, o su equivalente económico, con los criterios de valoración fijados por la Ley 8/1990.
- 3. A edificar, consistente en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.
- 4. A la edificación consistente en la facultad de incorporar al patrimonio la edificación ejecutada y concluida con sujeción a la licencia urbanística otorgada, siempre que fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

Art. 45.- Derecho a Urbanizar

- 1. La adquisición del derecho a urbanizar requiere la aprobación definitiva del planeamiento preciso para cada clase de suelo, que es el siguiente:
 - a) En suelo urbano, el presente Plan General y en su caso el Plan Especial de Reforma Interior.
 - b) En suelo urbanizable programado, el presente Plan General y el Plan Parcial.
 - c) En suelo urbanizable no programado, el presente Plan General, Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial.
- El Derecho a urbanizar se adquiere automáticamente con la aprobación definitiva del instrumento de ordenación especificado en el apartado anterior para cada clase de suelo.
- No obstante el ejercicio del derecho a urbanizar requerirá la aprobación, cuando así lo exija el Plan General o la Ley del Suelo, de Estudio de Detalle, proyecto de urbanización o cualquier otro instrumento previsto y regulado por aquellos.



- Las Entidades públicas y los particulares podrán redactar y elevar al Ayuntamiento los instrumentos de planeamiento para su tramitación, en desarrollo del Plan General.
- 5. Los propietarios afectados deberán presentar dichos instrumentos con sujeción a los plazos previstos en el presente Plan General.
- 6. El derecho a urbanizar los terrenos incluidos en una unidad de ejecución delimitada por el presente Plan General por un sistema de gestión privado se extinguirá si la urbanización efectiva de los mismos y el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución no se realizase en los plazos establecidos en el artículo siguiente al objeto de la consecución del derecho al aprovechamiento urbanístico, en cuyo caso el Ayuntamiento procederá a sustituir el sistema por otro de gestión pública, según el procedimiento establecido en las presentes Normas, debiendo dar audiencia al interesado previa a la resolución que declare dicho incumplimiento.

Art. 46.- Derecho al aprovechamiento urbanístico

- El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización. Este derecho se entenderá adquirido automáticamente cuando se trate de terrenos clasificados como suelo urbano que no estén incluidos en unidades de ejecución con la aprobación definitiva del presente Plan General.
 - Para los demás casos, los plazos máximos para la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico y por lo tanto del cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, serán los siguientes:
 - a) Seis años para el suelo urbano incluido en unidades de ejecución, si estas se delimitaron en el Plan, y cuatro años desde la delimitación de la unidad de ejecución.
 - b) Seis años para el suelo urbanizable programado incluido en el primer cuatrienio desde la aprobación del Plan Parcial.
 - c) Ocho años para el suelo urbanizable programado incluido en el segundo cuatrienio desde la aprobación del Plan Parcial.
 - Los plazos anteriores se entenderán a partir de la aprobación definitiva del presente Plan General.
- 2. Los propietarios deberán acreditar ante el Ayuntamiento, el cumplimiento de dicho plazo, procediendo aquel a expedir la correspondiente certificación a solicitud de aquellos.



 En caso de que el Ayuntamiento no otorgue la mencionada certificación, una vez acreditado el cumplimiento de los plazos por parte de los propietarios, en un plazo de tres meses, esta se considerará otorgada por silencio administrativo.

En este caso si el Ayuntamiento no resolviese sobre la recepción de las obras de urbanización en el plazo establecido para ello, bastará el ofrecimiento formal de cesión de las mismas a efectos de contabilización del plazo mencionado en el párrafo anterior.

Art. 47.- Aprovechamiento susceptible de apropiación

1. El aprovechamiento susceptible de apropiación por el titular de un terreno, será el resultado de referir a su superficie el 85% del tipo del área de reparto en el suelo urbano de El Madrigal sobre el que el Plan General delimitó unidades de ejecución, el 100% del tipo del área de reparto en el resto del suelo urbano y de las áreas de reforma interior, y el 85% del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre en suelo urbanizable. Los desajustes entre aprovechamiento real y susceptible de apropiación se resolverán según lo establecido en los artículos 78 y 79 de estas Normas para actuaciones asistemáticas.

El cálculo del aprovechamiento susceptible de apropiación se realizará sobre la superficie neta de la parcela, sin que se pueda añadir el aprovechamiento consecuente de la aplicación del régimen de vuelos autorizados, ni deducir la superficie de los patios que resulten.

- 2. No obstante, en el caso de expropiaciones, se estará a lo dispuesto en los artículos 49 y 50 de estas Normas.
- 3. El aprovechamiento urbanístico apropiable por el conjunto de propietarios incluidos en una unidad de ejecución es el resultado de referir a su superficie el 85% del tipo del área de reparto en el suelo urbano de El Madrigal sobre el que el Plan General delimitó unidades de ejecución, el 100% del tipo del área de reparto en el resto del suelo urbano y de las áreas de reforma interior.
- 4. Los desajustes entre los aprovechamientos a que se refiere el número anterior y los resultantes de la aplicación directa de las determinaciones del planeamiento, se resolverán en la forma establecida en los artículos 73 y 74 de estas Normas.
- 5. Cuando se trate de obras de reparaciones ó mejoras que no supongan aumento del volumen edificado ni cambio de uso, aunque no estén incluidos dentro del ámbito del deber de mantenimiento de la edificación en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, estarán exentas de la aplicación de la técnica del aprovechamiento tipo y por lo tanto de



- cualquier cesión ó adquisición de aprovechamiento en tanto no se produzca la reedificación de la parcela en cuyo caso se estará a lo dispuesto en los apartados anteriores.
- Cuando se trate de obras de reparación o mejoras que supongan cambio de uso, se procederá a la aplicación de la técnica del aprovechamiento tipo mediante la utilización de los coeficientes de ponderación relativa que correspondan.
 - Del aprovechamiento lucrativo calculado para la reforma, como si de un edificio de nueva planta se tratase, se descontará el aprovechamiento correspondiente a la edificación existente.
- 7. En el caso de ampliaciones de edificios ya existentes se procederá al cálculo del aprovechamiento susceptible de apropiación de la forma establecida con carácter general, pero se liquidará únicamente la parte proporcional de la superficie ampliada.
- 8. Cuando resultaren desvanes sin distribuir o trasteros vinculados a viviendas, como consecuencia de obras de nueva planta, ampliación o reforma de las existentes, el coeficiente de ponderación relativa aplicable a los mismos será el correspondiente a la vivienda de la que forman parte funcionalmente.
- 9. No se podrán delimitar unidades de ejecución con aprovechamiento urbanístico inferior al susceptible de apropiación correspondiente al área de reparto en que se integren los terrenos salvo renuncia expresa por parte de todos y cada uno de sus titulares a lo establecido por el artículo 74 de estas Normas, sufragando a su costa la totalidad de la obra urbanizadora.
- 10. En el caso de actuaciones asistemáticas, cuando se trate de parcelas con aprovechamiento urbanístico inferior al susceptible de apropiación, se estará a lo dispuesto en el art. 49 de la Ley 8/90 sobre Reforma de Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.

Art. 48.- Aprovechamiento atribuible a los Sistemas Generales en Suelo Urbano

El aprovechamiento tipo aplicable en suelo urbano a los terrenos destinados a Sistemas Generales, no incluidos en áreas de reparto, es el resultado de dividir por la superficie total de todas las áreas de reparto delimitadas, la suma de los aprovechamientos correspondientes a cada una de ellas, referidas al uso residencial.

El aprovechamiento atribuible (susceptible de apropiación por el titular) será el resultado de referir a su superficie el 75% del aprovechamiento tipo calculado según el párrafo anterior.



Según esto resulta que:

$$A_{TG} = \frac{\sum AL_i \times CP_i}{\sum S_i} = 1,396 \text{ m}^2 \text{t/m}^2 \text{s}$$

$$A_{SAG} = 0.75 \times A_{TG} = 1.047 \text{ m}^2 \text{t/m}^2 \text{s}$$

donde:

- A_{TG} = Aprovechamiento tipo atribuible a los terrenos destinados a Sistemas Generales en suelo urbano.
- A_{SAG} = Aprovechamiento susceptible de apropiación por los titulares de terrenos destinados a Sistemas Generales en suelo urbano.
- AL_i = Aprovechamiento lucrativo total de cada una de las áreas de reparto delimitadas en suelo urbano.
- CP_i = Coeficientes de ponderación relativa de cada uno de los usos y tipologías características de cada área de reparto referidos al uso residencial.
- S_i = Superficie a efectos de cálculo del aprovechamiento tipo de cada área de reparto, una vez descontados los terrenos afectos a dotaciones públicas ya existentes.

Art. 49.- Aprovechamiento de los terrenos en caso de expropiación en suelo urbano

En suelo urbano y en caso de que el sistema de actuación determinado para la unidad de ejecución sea el de expropiación o que el suelo sea afecto a Sistemas Locales no incluidos en ninguna de ellas, que igualmente se obtengan por expropiación, será el resultado de referir a su superficie el 75% del aprovechamiento tipo del área de reparto respectiva.

Art. 50.- Aprovechamiento atribuible en Suelo Urbanizable Programado en caso de expropiación

El aprovechamiento atribuible al suelo urbanizable programado destinado a Sistemas Generales que se obtengan por expropiación y al incluido en una unidad de ejecución a desarrollar por el sistema de expropiación será el resultado de referir a su superficie el 50% del aprovechamiento tipo del área de reparto respectiva.

Art. 51.- Concreción del aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación

El derecho al aprovechamiento urbanístico se concretará:



- En cualquier clase de suelo, cuando se trate de terrenos incluidos en una unidad de ejecución, bajo algunas de las siguientes modalidades, a establecer en los correspondientes procesos redistributivos de beneficios y cargas:
 - a) En parcelas aptas para edificación con las compensaciones económicas que procedan por diferencias de adjudicación.
 - b) Compensación económica sustitutiva.
- 2. En suelo urbano, cuando se trate de actuaciones asistemáticas, no actuando por tanto mediante unidades de ejecución.
 - a) Sobre la propia parcela, si no está afecta a uso público, resolviéndose los desajustes entre los aprovechamientos reales permitidos por el Plan y los susceptibles de apropiación por su titular en la forma prevista en las presentes normas.
 - b) Sobre otras parcelas lucrativas incluidas en la misma área de reparto, en caso de estar afectada a uso público la del titular del aprovechamiento, en la forma prevista en las presentes Normas.

Art. 52.- Reducción sanción del derecho al aprovechamiento urbanístico

- 1. El derecho al aprovechamiento urbanístico se verá reducido en un 50% si no se solicita licencia de edificación en los siguientes plazos:
 - a) En suelo urbano incluido en unidades de ejecución, en un plazo máximo de 2 años, contados a partir de la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico.
 - b) En suelo urbano no incluido en unidades de ejecución, en un plazo máximo de 5 años contados a partir de la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico, momento coincidente con la aprobación definitiva del presente Plan.
 - c) En suelo urbanizable programado incluido en sectores cuyo desarrollo se programa para el primer cuatrienio, en un plazo máximo de 2 años contados a partir de la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico.
 - d) El suelo urbanizable programado incluido los sectores cuyo desarrollo se programa para el segundo cuatrienio, en cuyo plazo máximo de 2 años contados a partir de la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico.
- No obstante el número anterior y en suelo urbanizable no programado, si el Programa se formulase como consecuencia de concurso, regirán los plazos establecidos en las bases del mismo.



- 3. La resolución administrativa declarando el incumplimiento de los plazos citados en los números anteriores, se dictará previa audiencia del interesado y decidirá sobre la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa de los correspondientes terrenos, cuyo valor se determinará, en todo caso con arreglo a la señalada reducción en un 50% del aprovechamiento urbanístico.
- 4. En caso de venta forzosa, ésta se instrumentará mediante el procedimiento establecido por la legislación urbanística aplicable y en su defecto por lo establecido en los artículos 63 y siguientes de la Ley 8/1990 relativos al Registro de Solares y Terrenos sin urbanizar.
- Todo lo establecido en el presente artículo será de aplicación a solares sin edificar y a los terrenos en que existan edificaciones ruinosas en los supuestos y con los requisitos establecidos por la legislación urbanística aplicable.

Art. 53.- Derecho a edificar

- El otorgamiento de licencias determinara la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado sea conforme con lo establecido en el presente Plan General.
- 2. En caso de anulación de licencia, demora injustificada o denegación improcedente, se podrá reclamar al Ayuntamiento el resarcimiento de los daños y perjuicios causados, en los casos y con la concurrencia de los requisitos establecidos en las normas que con carácter general regulan dicha responsabilidad, no habiendo lugar a indemnización en caso de dolo, culpa, o negligencia grave imputable al perjudicado.
- 3. La falta de adquisición del derecho a edificar por causa imputable al titular del terreno determinará su expropiación o venta forzosa, con aplicación de la reducción establecida en el artículo 52.1 de estas Normas.
- 4. El derecho a edificar se extingue por incumplimiento de los plazos de iniciación, interrupción y finalización, fijados en la licencia, conforme a lo establecido en estas Normas, mediante su declaración formal en expediente tramitado con audiencia al interesado.

En caso de extinción del derecho, el interesado no podrá iniciar o reanudar la obra o actividad al amparo de la licencia caducada, salvo previa autorización u orden del Ayuntamiento, las estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes así como el valor de la edificación ya realizada.

El Ayuntamiento procederá a la expropiación de los terrenos con las obras ya ejecutadas o acordará su venta forzosa, según lo establecido en el artículo 52.3 de estas Normas, valorándose los terrenos al 50% del



aprovechamiento urbanístico para el que obtuvo licencia y las obras por su coste de ejecución.

Art. 54.- Derecho a la edificación

- 1. La edificación concluida al amparo de licencia no caducada y conforme con el presente Plan General queda incorporada al patrimonio del titular.
- Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar o inscribir, respectivamente, escrituras de declaración de obra nueva terminada, que se acredite el otorgamiento de licencia de edificación y la certificación por parte de técnico competente de la finalización de la obra conforme al proyecto aprobado.
 - Para autorizar e inscribir escrituras de obra nueva en construcción, a la licencia de edificación se acompañará certificación expedida por técnico competente acreditativa de que la descripción de la obra nueva se ajusta al proyecto para el que se obtuvo licencia. En este caso el propietario deberá hacer constar la terminación en el plazo de tres meses a partir de ésta, mediante acta notarial que incorporará la certificación de final de obra antes mencionada. Tanto la licencia como las expresadas certificaciones deberán testimoniarse en las correspondientes escrituras.
- 3. La edificación realizada sin licencia o sin ajustarse a ella que sea incompatible con el Plan General, será demolida sin derecho a indemnización, previa instrucción del preceptivo expediente conforme a lo establecido en la Ley del Suelo, y su Reglamento de Disciplina Urbanística.
 - No obstante si no hubiesen transcurrido los plazos fijados en el artículo 52, el interesado podrá solicitar licencia mediante proyecto ajustado al Plan.
 - En caso de que por haber transcurrido los plazos citados para la adquisición del derecho a edificar proceda la expropiación o venta forzosa según lo establecido en el citado artículo 52 el terreno se valorará con arreglo al grado de adquisición de facultades urbanísticas con el límite máximo del 50% del aprovechamiento urbanístico susceptible de incorporación al patrimonio.
- La edificación realizada al amparo de licencia posteriormente declarada ilegal por contravenir el Plan General, no queda incorporada al patrimonio del propietario.
 - La resolución administrativa o judicial que contenga dicha declaración se notificará al Registro de la Propiedad para su debida constancia.
 - En este caso el valor del terreno a todos los efectos, será el correspondiente al grado de adquisición de facultades urbanísticas cuando se solicitó la licencia.



En el caso que el propietario no hubiese adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico cuando solicitó la licencia anulada, procederá la expropiación del terreno o su venta forzosa.

En caso de que sí hubiese adquirido dicho derecho, deberá solicitar nueva licencia en el plazo máximo de un año, ajustada al Plan General, computándose desde el requerimiento formulado al interesado.

5. Si la edificación materializada y amparada en licencia es conforme a la ordenación urbanística pero excediera el derecho al aprovechamiento urbanístico, a que tiene derecho su titular y no hubieran transcurrido más de cuatro años, el titular o sus causahabitantes deberán abonar al Ayuntamiento el valor urbanístico de dicho exceso.

Solo quedaran excluidos de la obligación del párrafo anterior los terceros adquirentes de buena fe amparados por la protección registral, sin perjuicio de que el Ayuntamiento pueda reclamar el pago al propietario inicial de la edificación u otras personas que le hayan sucedido.



SECCIÓN TERCERA: PUBLICIDAD DE LAS FACULTADES URBANÍSTICAS

Art. 55.- Solicitud de información

La información que, a solicitud de los particulares, el Ayuntamiento suministre sobre el régimen urbanístico de una finca, unidad de ejecución o sector, expresará en su caso, el aprovechamiento tipo aplicable al área de reparto en que se encuentre y el grado de adquisición de facultades urbanísticas al tiempo de facilitar dicha información.

El Ayuntamiento remitirá al Registro de la Propiedad copia de las certificaciones acreditativas del cumplimiento de deberes urbanísticos, a que se refiere el artículo 61 de estas Normas, a fin de que se tome nota marginal en las inscripciones de las fincas respectivas.



SECCIÓN CUARTA: CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO

Art. 56.- Obligatoriedad

La Ley 8/1990 establece en su artículo 32 la exigencia del cálculo en el Plan General de la definición del aprovechamiento tipo en cada área de reparto.

Dicho aprovechamiento tipo se expresa en m² de techo referido al uso y tipología característica del área de reparto, por m² de suelo.

Al objeto de convertir dicho aprovechamiento en unidades de volumen, se establece que 1 m² de techo equivale a 2,80 m³.

Art. 57.- Cálculo en Suelo Urbano

El aprovechamiento tipo de cada área de reparto se ha obtenido, dividiendo el aprovechamiento lucrativo total, incluido el dotacional privado, correspondiente a la misma, expresado en metros cuadrados de techo del uso y tipología característicos, por su superficie total excluidos los terrenos afectos a dotaciones publicas de carácter general y las de carácter local ya existentes.

El cálculo numérico viene reflejado en el Capítulo Segundo de este Título, referido al Suelo Urbano.

Art. 58.- Cálculo del aprovechamiento tipo en Suelo Urbanizable Programado

El suelo urbanizable programado esta constituido por 10 sectores, incluidos en las dos áreas de reparto integradas en cada cuatrienio, en cumplimiento de lo establecido en el articulo 30.3b. de la Ley 8/1990. Su cálculo viene reflejado en el Capítulo Tercero de este Título, referido al Suelo Urbanizable Programado.

Art. 59.- Cálculo del aprovechamiento tipo en Suelo Urbanizable No Programado

En esta clase de suelo no se ha calculado el aprovechamiento tipo que será objeto del correspondiente Programa de Actuación Urbanística.

Cada área de reparto estará integrada por el ámbito de los distintos Programas de Actuación Urbanística, que se delimiten con las condiciones establecidas en el Capítulo Cuarto de este Título, referido al Suelo Urbanizable No Programado y en las fichas correspondientes para las diferentes áreas de esta clase de suelo.



CAPÍTULO SEGUNDO: EJECUCIÓN DEL PLAN EN SUELO URBANO (DISPOSICIONES ESPECÍFICAS)

SECCIÓN PRIMERA: DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

Art. 60.- Derechos y Obligaciones

Los propietarios de suelo urbano tienen los derechos y deberes que con carácter general se han detallado en el Capítulo Primero de este Título, además de los que se especifican en la presente Sección.

Art. 61.- Derecho al reparto de cargas y beneficios

Todos los propietarios de suelo urbano tienen el derecho y el deber a la justa distribución de beneficios y cargas derivados de la ejecución de este Plan.

Art. 62.- Propietarios de terrenos de destino público

Los propietarios de terrenos cuyo destino, conforme al Plan, sea de uso y dominio público, tendrán igualmente derecho a la justa distribución de beneficios y cargas, cualquiera que sea la calificación pormenorizada de sus terrenos.

Los propietarios de terrenos de cesión obligatoria y gratuita podrán participar en las reparcelaciones y compensaciones que se efectúen, o bien adoptar acuerdo de cesión o distribución con propietarios con aprovechamiento en su parcela superior al tipo en caso de actuaciones asistemáticas en suelo urbano.

Todo ello sin perjuicio de la facultad del Ayuntamiento para la compra directa del aprovechamiento correspondiente a los terrenos en función de lo establecido en el articulo 46 de la Ley 8/1990 o de la expropiación, previa indemnización, merced al art. 65 de la Ley del Suelo.

Art. 63.- Obligación de urbanizar

- 1. Conforme al artículo 83 de la Ley del Suelo y 42 de estas Normas los propietarios de suelo urbano están obligados a costear la urbanización ya sea sufragándola para su ejecución por la Administración o, en su caso, ejecutándola para su recepción por el Ayuntamiento.
- Las obras de urbanización que los propietarios han de costear son las establecidas en el artículo 122 de la Ley del Suelo en relación con todos los terrenos incluidos en unidades de ejecución, para el caso de actuaciones sistemáticas.

En el caso de actuaciones asistemáticas, las parcelas destinadas a dotaciones públicas, que sean objeto de cesión, deberán ser urbanizadas previamente por los propietarios y contar con acceso rodado que conecte



con la zona urbanizada más próxima, o depositar aval bancario en garantía de la ejecución de las obras de urbanización que en cualquier caso deben quedar ejecutadas antes de ocupar la edificación que justifica su cesión.

En el caso de terrenos no incluidos en Unidades de Ejecución, el Ayuntamiento podrá, en cualquier momento, ejecutar las obras públicas de infraestructuras y servicios tendentes a la conversión de aquellos en solares, siendo innecesaria la ejecución mediante el régimen legal de las actuaciones integradas si se deja pendiente al menos una de las infraestructuras, servicios o condiciones técnicas que se definen en el capítulo quinto del título tercero de las presentes Normas. En tal caso, el propietario de los terrenos a los que se dote de tales infraestructuras y servicios vendrá obligado a costear las obras ejecutadas mediante el pago al Ayuntamiento, sin perjuicio de los tributos que procedan, de las cuotas de urbanización que le imponga.

 El cumplimiento de esta obligación será previo al ejercicio del derecho a edificar, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 74 y 75 de estas Normas.

Art. 64.- Edificación simultánea a la urbanización

Siempre que no sea obligatoria la reparcelación podrá autorizarse, en suelo urbano, la edificación simultánea a la urbanización debiéndose exigir al interesado los compromisos y garantías previstas en el art. 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, mediante fianza por valor equivalente a las obras de urbanización del vial al servicio de la parcela y la conexión de éste con las redes de servicios existentes así como su acceso rodado hasta el vial urbanizado más próximo.

Cuando recaiga a más de un vial será suficiente urbanizar el del acceso para ocupar la misma, sin perjuicio de la fianza que garantice la ejecución del resto de viales, que en cualquier caso deberán urbanizarse en un plazo máximo de dos años desde la finalización de las obras. Esta fianza se establecerá en razón a la siguiente valoración unitaria, actualizándose anualmente según el I.P.C.:

- M² de urbanización de viales, 7.000 ptas/m²
- M² ajardinamiento zonas verdes 4.000 ptas/m²

Art. 65.- Simultaneidad en unidades de ejecución

Para autorizar la edificación simultánea a la urbanización de los terrenos que hayan de ser objeto de reparcelación o compensación, conforme a lo dispuesto en este Capítulo, se exigirán los requisitos estipulados en el artículo 41 del Reglamento de Gestión. Conforme al apartado a) de dicho precepto, se



entenderá innecesario el requisito de previa firmeza del proyecto de reparcelación o compensación en el supuesto de propietario único, siempre que se haya producido la transmisión, en pleno dominio y libre de cargas, al Ayuntamiento de Vila-real, de los terrenos de cesión correspondientes.

Sin perjuicio de lo anteriormente dispuesto, el cumplimiento de las obligaciones urbanizadoras de los propietarios de terrenos obligados a la reparcelación o compensación deberá quedar garantizado por afección de las fincas resultantes, de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento de Gestión Urbanística.

El propietario que solicite la licencia para edificar antes de la total terminación de las obras de urbanización, no podrá obtener aplazamiento o fraccionamiento en el pago de los costes de urbanización que, en su caso, le corresponda sufragar, de conformidad con el artículo 190 y concordantes del Reglamento de Gestión Urbanística.



SECCIÓN SEGUNDA: SISTEMAS DE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Art. 66.- Cooperación y compensación

La Reparcelación y la actuación por el Sistema de Compensación serán los procedimientos sistemáticos para la ejecución de este Plan en suelo urbano y serán requisito previo para las actuaciones urbanísticas de índole material que han de culminar dicha ejecución.

Sin embargo procederá escoger otras alternativas de ejecución del planeamiento en los supuestos que se detallan en la presente Sección.

Art. 67.- Sistema de expropiación

Se actuará por el Sistema de Expropiación por unidades de ejecución, sustitutorio de la reparcelación o compensación, cuando se den alguna de las circunstancias siguientes:

- a) Por acuerdo municipal fundamentado en razones de urgencia o necesidad para la mejor ejecución del planeamiento.
- b) Cuando la propiedad incumpla las obligaciones inherentes al Sistema de Compensación.

Art. 68.- Improcedencia del deber de reparcelar

Será improcedente la compensación, la reparcelación e incluso la delimitación de unidades de ejecución en los supuestos siguientes:

- a) Cuando el terreno haya sido objeto de reparcelación o, en general, de una previa actuación urbanística por alguno de los sistemas de actuación previstos en la vigente Ley del Suelo.
- b) Cuando el terreno sea de uso y dominio público estando ya bajo titularidad del Ayuntamiento, conforme el destino previsto por este Plan. No obstante podrá procederse, en su caso, a incluirlos en unidades de ejecución, atendiendo a lo previsto en el artículo 47 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- c) Cuando el terreno sea objeto de expropiación forzosa para la implantación de dotaciones urbanísticas de uso y dominio público, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 62 de estas Normas.
- d) Cuando en los terrenos se ubique un edificio protegido cuya demolición no esté permitida. En este caso el propietario, no vendrá obligado a otras cargas de planeamiento que a las derivadas de la normal conservación del edificio.



- e) Cuando tratándose de actuaciones asistemáticas en suelo urbano se proceda por acuerdo de distribución, compra o venta directa al Ayuntamiento o cesión de terrenos en los términos de estas Normas, en caso de parcelas con aprovechamiento urbanístico permitido por el Plan, discorde en exceso o en defecto con el aprovechamiento susceptible de apropiación.
- f) No será necesaria la reparcelación cuando todos los terrenos de la unidad reparcelable sean de un mismo propietario o de quienes, por así solicitarlo, actúen como tal. En tal caso, la propiedad vendrá obligada a los mismos deberes que si de reparcelación se tratare, debiendo efectuar idéntica cesión de terrenos y costear igualmente la urbanización.

Art. 69.- Suelo industrial

La propiedad de los terrenos destinados a uso industrial, está sujeta a los mismos derechos y obligaciones que la del resto de suelo urbano. No obstante la construcción de edificaciones de esta índole podrá realizarse antes de hacer efectivo lo dispuesto en el artículo 42.1 de estas Normas, cuando el propietario se comprometa a su cumplimiento mediante las garantías registrales señaladas en el artículo 83.2 de la Ley del Suelo.



SECCIÓN TERCERA: ÁREAS DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS Y UNIDADES DE EJECUCIÓN

Art. 70.- Delimitación de las áreas de reparto

El presente Plan General delimita para la totalidad del suelo urbano las correspondientes áreas de reparto de cargas y beneficios, de las que se han excluido los Sistemas Generales, según viene grafiado en el plano nº 6 de Gestión.

Se han considerado veinticuatro áreas de reparto en el casco que incluyen las zonas que a continuación se detallan:

AREA DE REPARTO Nº	ZONAS QUE INCLUYE
1	Centro Histór. (CHI), Ensanche Trad. (ENS-1) y parte del Ensanche (ENS-2)
2	Edificación Semiabierta (ESA)
3	Vivienda unifamiliar adosada (UFA-1) y parte de edificación semiabierta (ESA)
4	Núcleos periféricos (Npf)
5	Ensanche (ENS-2)
6	Industrial (IND)
7	Terciario (TER) e Industrial (IND)
8	Industrial (IND)
9	Industrial (IND)
10	Vivienda Unifamiliar aislada (UFA-2)
11	и и и и
12	и и и
13 - 29	Industrial disperso (IND)



Art. 71.- Delimitación de unidades de ejecución

Dentro de cada área de reparto se han delimitado, unidades de ejecución que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de la superficie, conforme a lo establecido en el art. 31 de la Ley 8/1990.

En caso de que se trate de terrenos no incluidos en unidades de ejecución debido a la dificultad de reparcelación por el grado de consolidación, se estará a lo dispuesto en estas Normas, referente a actuaciones asistemáticas en suelo urbano.

Estas unidades de ejecución pueden ser continuas o discontinuas según se considere más conveniente.



SECCIÓN CUARTA. ACTUACIÓN SISTEMÁTICA MEDIANTE UNIDADES DE EJECUCIÓN

Art. 72.- Elección y sustitución del Sistema de Actuación

- 1. Las unidades de ejecución delimitadas se desarrollarán por el sistema de actuación fijado para cada caso.
- 2. Cuando se hubiese fijado un sistema de actuación privado y transcurra un plazo de seis años desde su delimitación, si ésta se contuviese en el Plan o de cuatro si se delimitase a posteriori sin que se produzca el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización el Ayuntamiento procederá de la siguiente forma:
 - a) Sustitución del sistema por otro de gestión pública, conforme a lo previsto en el artículo 118 de la Ley del Suelo y concordantes del Reglamento de Gestión.
 - b) Los propietarios que antes de la finalización de los plazos fijados ofrezcan constituir depósito o prestar aval por un importe equivalente al 25% de los gastos de urbanización y gestión aún pendientes y formalicen estas garantías en el plazo y cuantía que el Ayuntamiento les notifique, conservarán el derecho a adquirir el aprovechamiento urbanístico correspondiente. Los restantes propietarios serán expropiados por un valor equivalente al 50% del aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación o el resultante del planeamiento anterior si éste fuera inferior.
 - c) Si el sistema sustitutorio elegido fuera el de expropiación el valor urbanístico a efectos de la determinación del justiprecio de las parcelas cuyos propietarios conservarán el derecho a adquirir el aprovechamiento urbanístico en los términos del apartado anterior, será del 75% en el suelo urbano.
- 3. En todo caso se garantizará a los propietarios no responsables del incumplimiento de derechos vinculados a la ejecución del Plan o la valoración urbanística establecida en la Ley 8/1990 para los supuestos de expropiación como sistema de actuación.
- 4. Si el sistema es el de cooperación o equivalente, los propietarios adquirirán el derecho al aprovechamiento urbanístico siempre que cumpla los deberes y cargas inherentes al sistema.
- Si la falta de ejecución fuese imputable al Ayuntamiento los propietarios afectados conservarán sus derechos a iniciar o proseguir el proceso urbanizador o edificatorio.



Art. 73.- Unidades de ejecución con aprovechamiento urbanístico superior al susceptible de apropiación

- En caso de que el Plan General permita en una unidad de ejecución un aprovechamiento superior al susceptible de apropiación para el conjunto de propietarios incluidos, los excesos corresponden al Ayuntamiento.
- Estos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios de terrenos no incluidos en unidades de ejecución afectos a dotaciones locales o sistemas generales o con aprovechamiento inferior al tipo del área de reparto, de acuerdo con el art. 12 de la Ley 8/90.
- 3. El Ayuntamiento y los propietarios señalados en el número anterior participarán en los costes de urbanización de la unidad de ejecución respectiva, en proporción a los aprovechamientos que les corresponda.
- 4. No obstante lo expresado en el número 2 si existe conformidad de todos los propietarios de la unidad, el Ayuntamiento podrá transmitirles los excesos citados en el número 1 por precio equivalente al valor urbanístico.

Art. 74.- Unidades con aprovechamiento inferior a los susceptibles de apropiación

- En este caso se disminuirá la carga de urbanizar en cuantía equivalente al valor del aprovechamiento no materializable, sufragando el Ayuntamiento la diferencia, si la delimitación fuese la iniciativa pública.
- Si mediante esta reducción no pudiera compensarse integramente, el Ayuntamiento optará entre hacer efectivo el aprovechamiento no materializable en otras unidades en inversa situación o abonar en metálico su valor urbanístico.
- 3. Todo ello sin perjuicio de lo establecido en el apartado 6 del art. 47 de estas Normas, en el caso que la delimitación fuese de iniciativa particular.

Art. 75.- Fragmentación de las unidades de ejecución

Por el procedimiento previsto en el art.118 de la Ley del Suelo y concordantes del Reglamento de Gestión, podrá procederse a fragmentar el ámbito de una unidad de ejecución en varias unidades territorialmente más pequeñas, con los siguientes requisitos:

- Que no se vea alterado el aprovechamiento original determinado en el Plan General de modo que ningún propietario resulta injustamente beneficiado en detrimento de otros.
- 2. Que quede garantizada la ejecución del Plan y en concreto, la especifica actuación urbanística que se pretendía lograr con la delimitación original.



 Que no resulten menguadas las obligaciones de la propiedad establecida por el Plan, según se derivaban de la originaria delimitación de la unidad, ni tampoco sus derechos.

Art. 76.- Terrenos a incluir en unidades de ejecución

- Los terrenos sobre los que el presente Plan no ha delimitado directamente unidades de ejecución, podrán incluirse en las mismas, previo acuerdo de delimitación por parte del Ayuntamiento de oficio o a instancia de parte.
- En todo caso las unidades de ejecución que se delimiten se ajustarán a los criterios establecidos al efecto en estas Normas.
- De cualquier manera las unidades de ejecución deberán incluir necesariamente en su perímetro los terrenos integrantes de los viales al servicio de las parcelas, como mínimo hasta el límite que les permita reunir las condiciones de solar en los términos establecidos en estas Normas.
 - Asimismo, deberán incluirse los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, conforme a lo previsto en el artículo 71 de estas Normas.
 - Estas superficies de cesión obligatoria se procurará que guarden proporción en su aprovechamiento respecto del tipo permitido en el área de reparto, actuándose de modo contrario según lo previsto en los artículos 71 y 72 de estas Normas, según proceda.
- Todos los terrenos de cesión que se incluyen dentro de la unidad de ejecución deberán ser accesibles desde vía o espacio público que se encuentre bajo titularidad demanial en el momento de acordar la delimitación.
- 5. La unidad de ejecución incluirá también en su ámbito los espacios libres y jardines de uso privado correspondientes en orden a su justo reparto, los cuales no computarán a efectos de lo exigido en el apartado 3, relativo a los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.
 - La inclusión de jardines de uso privado será obligatoria en el caso de unidades incluidas en manzanas que cuenten con ellos, debiendo justificarse que dicha superficie es proporcional al aprovechamiento de la unidad en relación con el total de la manzana.



SECCIÓN QUINTA: ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS EN SUELO URBANO

Art. 77.- Transferencias de aprovechamiento

En suelo urbano, cuando no se actúe a través de unidades de ejecución, el ajuste de los aprovechamientos susceptibles de apropiación y los reales, siempre que se solicite licencia en los plazos establecidos en el artículo 52 de estas Normas y que en dicho momento la parcela correspondiente merezca la condición de solar o que se garantice la simultanea urbanización, se realizará según lo establecido en la presente Sección.

Art. 78.- Parcelas con aprovechamiento superior al susceptible de apropiación

En este caso solo podrá materializarse el exceso a través de alguno de los procedimientos siguientes:

- Acuerdo de cesión o distribución de aprovechamiento con propietario que se encuentre en situación inversa o afectado por un uso dotacional público no incluido en unidad de ejecución.
- 2. Si el propietario se dirige al Ayuntamiento por no poder actuar conforme al apartado anterior, podrán darse los casos siguientes:
 - a) Que el Ayuntamiento sea titular de los aprovechamientos precisos, en cuyo caso se procederá a la liquidación conforme se establece en las presentes Normas y en la Memoria en el Capítulo reservado al calculo y aplicación de la técnica del aprovechamiento tipo y a su posterior inscripción en el libro de transferencias del aprovechamiento.
 - En el caso de compra de aprovechamientos, estos deberán ser de titularidad municipal, con posterioridad a la aprobación del presente Plan General. Asimismo su valor urbanístico deberá incrementarse en cuantía equivalente a los costes necesarios para su urbanización.
 - Que el Ayuntamiento no disponga de los aprovechamientos precisos, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en la legislación aplicable.
 - En el caso de que se admita pago en metálico, la cuantía deberá incrementarse en el montante correspondiente a la urbanización de una parcela de valor equivalente, dentro del área de reparto y situada en una zona de valor de repercusión semejante.
- Cesión al Ayuntamiento de terrenos afectos a sistemas generales o locales no incluidos en unidad de ejecución, en cuyo caso las condiciones de urbanización serán las exigidas en el art. 63 de las presentes Normas.
- 4. Cesión al Ayuntamiento de parcela edificable.



El Ayuntamiento podrá aceptar la cesión de parcelas edificables equivalente al aprovechamiento precisado por el propietario para materializar el exceso de aprovechamiento sobre el susceptible de apropiación, siempre que la mencionada parcela tenga la consideración jurídica de solar y cuente con una superficie igual o superior a la parcela mínima edificable según las definiciones contenidas en las presentes Normas.

Esta cesión en parcelas edificables podrá realizarse en todas las áreas de reparto delimitadas, excepto en las de uso global industrial o terciario y residencial unifamiliar, donde necesariamente deberá procederse a la cesión de terrenos destinados a dotaciones públicas o su equivalente en metálico.

Art. 79.- Parcelas con aprovechamiento nulo o inferior al susceptible de apropiación

- Cuando se dé este caso por estar afectada la parcela a uso dotacional o simplemente por déficit de aprovechamiento, éste o la parte del mismo no susceptible de ubicación en aquella podrá ser objeto de acuerdo de cesión o distribución con propietario en situación inversa o de venta directa al Ayuntamiento.
- 2. En defecto de acuerdo el Ayuntamiento podrá expropiar el aprovechamiento susceptible de apropiación no materializable antes de la siguiente revisión del programa del Plan General, siempre que en dicho momento y en ejecución del Plan, se hubiese ya edificado la parcela u obtenido licencia de edificación.
- 3. Si revisado el programa no se hubiese llevado a efecto la expropiación, los propietarios o sus causahabientes advertirán al Ayuntamiento de su propósito de iniciar el expediente de justiprecio, que podrá llevarse a cabo por ministerio de la Ley si transcurriesen otros dos años desde el momento de efectuar la advertencia.

A tal efecto, el propietario podrá presentar hoja de aprecio y transcurridos tres meses sin que la Administración la acepte, podrá dirigirse al Jurado Provincial de Expropiación que fijará el justiprecio conforme a los criterios de la Ley 8/1990 y de acuerdo con el procedimiento establecido en los art. 31 y s.s. de la Ley de Expropiación Forzosa.

Art. 80.- Plazos para la adecuación del Proyecto al aprovechamiento susceptible de apropiación

 Si el proyecto presentado para la obtención de licencia fuese conforme a la ordenación urbanística, pero el solicitante no dispusiese de los aprovechamientos urbanísticos necesarios para agotar el previsto por el Plan, el Ayuntamiento, con suspensión del plazo para resolver sobre su



otorgamiento, notificará al interesado para que en el plazo de 6 meses acredite haber alcanzado, mediante acuerdo de cesión, distribución o compra directa los aprovechamientos necesarios.

Si transcurrido el citado plazo no se acredita esta circunstancia, deberá presentarse nuevo proyecto ajustado al aprovechamiento a que tuviera derecho siempre que no se den las circunstancias del artículo siguiente.

2. Si el proyecto se ajusta al aprovechamiento susceptible de apropiación pero no agota el aprovechamiento real de la parcela, el Ayuntamiento comunicará esta circunstancia al interesado, concediéndole un plazo de seis meses para que acredite haber agotado el aprovechamiento a través de acuerdo de cesión, distribución o compra directa, y aporte proyecto adecuado a tal circunstancia.

Por renuncia expresa a la presentación del proyecto o transcurrido el plazo citado, sin que ello se produzca, el Ayuntamiento procederá al otorgamiento de licencia siempre que no se den las circunstancias del artículo siguiente.

Art. 81.- Obligatoriedad de las transferencias de aprovechamiento por exigencia de las ordenanzas de la edificación

- 1. Cuando el Plan General establezca en una zona determinada unas condiciones urbanísticas de volumen o alturas con carácter de mínimas y el proyecto presentado para obtener licencia no las alcanzara, pero sí que agotara el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación, o alcanzándoles excediera del citado aprovechamiento atribuible a la parcela del solicitante, el Ayuntamiento exigirá, en el primer caso, la presentación de un nuevo proyecto ajustado a aquellas, señalando los aprovechamientos urbanísticos que el propietario ha de adquirir y solo esto último en el segundo.
- 2. Lo dispuesto en el número anterior se aplicará igualmente en aquellas zonas en que el Ayuntamiento, tras constatar un notorio desajuste entre los aprovechamientos reales y los materializados por los solicitantes de licencias, así lo acuerde. Para la adopción de este acuerdo se observará el procedimiento para la delimitación de las unidades de ejecución.
- 3. Si en los seis meses siguientes al requerimiento citado en los puntos anteriores no se acreditase la adquisición de los aprovechamientos precisos, ni se ingresara o afianzase el importe fijado, y en su caso, se presentase nuevo proyecto, el Ayuntamiento resolverá en otro plazo de seis meses, sobre la imposición coactiva de la transferencia de aprovechamiento o la expropiación al valor urbanístico correspondiente.



4. Solo procederá el afianzamiento cuando surja discrepancia sobre la cuantía del aprovechamiento a adquirir o su valoración.

Art. 82.- Intervención mediadora del Ayuntamiento en las transferencias de aprovechamiento

- Al objeto de facilitar la ejecución del Plan General, el Ayuntamiento podrá adquirir los aprovechamientos atribuibles a una parcela no susceptibles de materialización sobre la misma, pudiendo efectuarse el pago en metálico o con acuerdo del interesado en terrenos o mediante la atribución de aprovechamiento en parcelas determinadas.
- Con la finalidad expresada en el número anterior, el Ayuntamiento a instancia de los propietarios de parcelas con aprovechamiento real superior al susceptible de adquisición, deberá transmitir los aprovechamientos precisos para su materialización al precio resultante de la aplicación del artículo 71 de la Ley 8/1990.
- 3. El Ayuntamiento, de conformidad con los números anteriores podrá formular los ofrecimientos de adquisición o transmisión de aprovechamientos, con la antelación suficiente para permitir que la edificación se produzca simultáneamente con el ajuste entre los aprovechamientos real y susceptible de apropiación.

No obstante las transferencias podrán ser coactivas en los supuestos contemplados en el artículo anterior.

Art. 83.- Registro de transferencias de aprovechamiento

- 1. El Ayuntamiento creará un Registro de Transferencias de Aprovechamientos, donde se inscribirán al menos:
 - a) Los acuerdos de cesión o distribución de aprovechamientos entre particulares que deberán constar en documento público.
 - b) Los acuerdos de compra, venta o cesión por cualquier título de los aprovechamientos, celebrados entre el Ayuntamiento y los particulares.
 - c) Las transferencias de aprovechamiento coactivas.
- No podrá inscribirse en el Registro de la Propiedad acto o acuerdo alguno de transferencia de aprovechamiento, urbanístico, sin que se acredite, mediante certificación expedida al efecto, su previa inscripción en el Registro de Transferencias de Aprovechamiento.



SECCIÓN SEXTA: CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO EN SUELO URBANO

Art. 84.- Cálculo en las diferentes áreas de reparto

De acuerdo con lo establecido en el artículo 56 de estas Normas, se ha procedido al cálculo de los aprovechamientos tipo de las distintas áreas de reparto, de la forma establecida en la Memoria Informativa de este Plan, obteniéndose los siguientes resultados:

Área de	Superf. de Cálculo	Aprovech.	Aprovech. Tipo
Reparto nº		Lucrativo	
	(m²)	Ponderado (m²t)	m²t/m²s
1	1.207.992,00	4.644.210,00	3,845
2	323.600,00	740.796,00	2,289
3	126.523,00	241.625,00	1,910
4	172.198,00	531.480,00	3,088
5	118.245,14	403.504,35	3,412
6	610.341,00	593.209,00	0,972
7	149.122,00	196.371,00	1,419
8	1.170.183,00	986.976,99	0,843
9	479.379,00	406.207,00	0,800
10	1.245.098,74	573.766,96	0,4608
11	391.484,91	171.013,43	0,4368
12	396.550,80	181.989,75	0,4589
13	18.540,00	14.531,00	0,783
14	23.445,41	17.646,87	0,7527
15	29.792,48	21.600,91	0,7253
16	32.960,00	25.536,00	0,774
17	86.500,00	67.070,00	0,775
18	3.200,00	2.038,00	0,637
19	7.600,00	6.222,00	0,818
20	23.049,92	15.813,71	0,6861
21	30.583,85	21.610,77	0,7066
22	114.010,00	108.309,00	0,950
23	78.000,00	74.100,00	0,950
24	218.100,00	207.195,00	0,950
25	108.144,00	101.122,00	0,935
26	27.867,00	25.549,00	0,916
27	13.806,67	10.836.65,00	0,7849
28	105.625,00	98.428,00	0,932
29	50.358,00	47.840,00	0,95
30	17.795,00	106.538,00	5,987
31	14.663,83	48.649,00	3,318
32	80.884,82	148.963,85	1,842
Total	7.475.643,57		



SECCIÓN SÉPTIMA: OBTENCIÓN DE TERRENOS DOTACIONALES

Art. 85.- Obtención de terrenos destinados a Sistemas Generales

En suelo urbano se obtendrán mediante expropiación u ocupación directa, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 73 y 78 de estas Normas para unidades de ejecución o parcelas con aprovechamiento urbanístico superior al susceptible de apropiación.

Art. 86.- Obtención de terrenos destinados a Sistemas Locales no incluidos en unidades de ejecución

En este caso los terrenos se obtendrán:

- a) Mediante transferencia, por acuerdo de cesión, venta o distribución de los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de apropiación por su titular, conforme a lo dispuesto en el artículo 47.1 de estas Normas.
 - La inscripción del acuerdo en el Registro de Transferencias de Aprovechamientos, producirá la adscripción automática del terreno al dominio público Municipal y su afectación al uso previsto en el Plan.
- b) En defecto del anterior procedimiento mediante expropiación u ocupación directa.

Art. 87.- Expropiación y ocupación directa

La obtención de los terrenos destinados a Sistemas Generales o Locales previstos en el apartado b) del artículo anterior se podrá optar por la expropiación o la ocupación directa.

- Expropiación. En este caso el aprovechamiento urbanístico que se tendrá en cuenta para la fijación del justiprecio será el calculado en el artículo 48 y 49 de estas normas.
- 2. Ocupación directa. Para proceder directamente a la ocupación de los terrenos, el Ayuntamiento deberá determinar previamente los aprovechamientos susceptibles de adquisición por el titular del terreno a ocupar y la unidad de ejecución en que se harán efectivos, por exceder su aprovechamiento real del apropiable por parte de los propietarios inicialmente incluidos en la misma.

El procedimiento para la aplicación de esta modalidad será el siguiente:



- a) Publicación de la relación de terrenos y propietarios afectados, aprovechamiento correspondiente a cada uno de ellos y unidades de ejecución donde los habrán de hacer efectivos, y notificación a los afectados la ocupación y demás circunstancias concurrentes.
- b) La ocupación solo podrá llevarse a cabo transcurrido un mes desde la notificación, haciendo constar en tal momento:
 - Lugar y fecha de otorgamiento y determinación del Ayuntamiento.
 - Identificación de los titulares de los terrenos ocupados y situación registral de estos.
 - Superficie ocupada y aprovechamientos urbanísticos que les corresponda.
 - Unidad de ejecución donde los harán efectivos.

El Ayuntamiento expedirá a favor de cada propietario de terrenos ocupados certificación de los extremos indicados en este punto, remitiendo una copia de la misma al Registro de la Propiedad para la inscripción de los terrenos ocupados por aquel.

Simultáneamente a esta inscripción, se abrirá folio registral independiente al aprovechamiento urbanístico correspondiente a cada finca ocupada, trasladando a dicho folio las inscripciones de dominio y demás derechos reales vigentes sobre la finca con anterioridad a la ocupación.

c) Plazo. Los propietarios afectados por una ocupación tendrán derecho a ser indemnizados en los términos del art. 112 de la Ley de Expropiación Forzosa, por el periodo que medie entre la ocupación y la aprobación definitiva del instrumento de redistribución correspondiente.



CAPÍTULO TERCERO: EJECUCIÓN DEL PLAN EN SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

SECCIÓN PRIMERA: DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

Art. 88.- Condiciones básicas de ejecución

1. El suelo urbanizable programado está sujeto a la condición de no ser urbanizado hasta que se apruebe el Plan Parcial que desarrolle cada uno de los sectores delimitados en el presente Plan General y el proyecto de urbanización correspondiente a la unidad de ejecución que sea delimitada en cada porción del sector, o el global si se tratase de una sola unidad de ejecución coincidente con el sector.

Entretanto, no se podrán realizar en él obras o instalaciones salvo en los dos supuestos siguientes:

- a) Las realizadas al amparo de un Plan Especial para la ejecución directa de las obras integrantes de la infraestructura del territorio, sus sistemas generales de comunicación y zonas de protección.
- b) Las de carácter provisional reguladas en el Título Primero de estas Normas.
- 2. Los terrenos incluidos en esta clase de suelo no podrán destinarse a usos o aprovechamientos distintos de los establecidos en el presente Plan, según los concrete, en cada sector, el planeamiento parcial. Dichos terrenos, sin perjuicio de las excepciones reguladas en el apartado precedente y en los artículos 65 y 69, no podrán ser edificados hasta que, una vez aprobado el Plan Parcial del sector y el proyecto de urbanización del polígono, se cumplimenten los trámites del sistema de actuación aplicable y se ejecuten las obras de urbanización previstas, previa formalización de las cesiones obligatorias exigibles.

Art. 89.- Derechos y Deberes de los propietarios

Los propietarios de suelo urbanizable programado tienen los derechos y deberes que con carácter general se han detallado en el Capítulo Primero del presente Título, con las precisiones que se especifican en la presente Sección.

Art. 90.- Deber de urbanización

 Además de costear la urbanización del sector correspondiente, donde se incluyen las obras de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado, jardinería e indemnizaciones procedentes del derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones, excepcionalmente deberán costear las obras de urbanización de los Sistemas Generales vinculados al sector.



2. No obstante lo determinado por el punto anterior en el caso de sectores que en virtud de los usos e intensidades previstas por el Plan, tengan un aprovechamiento tipo superior al del área de reparto en que se integran, cuyo exceso sea cedido al Ayuntamiento o a propietarios de Sistemas Generales vinculados a dichos sectores, en forma de parcelas edificables, serán estos (Ayuntamiento o propietarios de Sistemas Generales) los que contribuirán a sufragar la parte proporcional de los costes de urbanización.

Art. 91.- Derecho a edificar

Rigen los plazos establecidos en los artículos 52 y 53 de estas Normas, salvo que estos sean fijados por el propio Plan Parcial, en cuyo caso regirán estos.

Art. 92.- Contenido normal de la propiedad

- Las facultades del derecho de propiedad del suelo urbanizable programado relativas a su uso y edificación serán las que resulten con arreglo a su contenido normal, según lo atribuye el presente Plan de acuerdo con la Ley.
- 2. El contenido normal del derecho de propiedad del suelo urbanizable programado viene definido por el 85% del aprovechamiento tipo establecido para el área de reparto, de acuerdo con el artículo 47 de estas Normas. Según esto y los cálculos contenidos en el artículo 95 de estas Normas y en la Memoria, al suelo urbanizable programado del Primer Cuatrienio le corresponde un aprovechamiento de 0,7023 m²t/m²s y al del Segundo Cuatrienio de 0,700 m²t/m²s.
- 3. Participarán por igual del derecho antes expresado, los propietarios integrados en cada sector y los propietarios de terrenos reservados a Sistemas Generales vinculados al suelo urbanizable programado. El ejercicio de las facultades de tal derecho está condicionado al cumplimiento efectivo de las obligaciones referidas en los artículos 41, 42, 43 y 90 de estas Normas.



SECCIÓN SEGUNDA: ÁREAS DE REPARTO Y UNIDADES DE EJECUCIÓN. APROVECHAMIENTO TIPO

Art. 93.- Áreas de reparto

En suelo urbanizable programado el presente Plan General delimita dos áreas de reparto que incluyen respectivamente todos los sectores programados en cada uno de los dos cuatrienios, en virtud de lo establecido en el artículo 30 de la Ley 8/1990.

Art. 94.- Unidades de ejecución

Dentro de cada área de reparto en suelo urbanizable programado, se delimitarán una o varias unidades de ejecución en la totalidad de cada sector, con las condiciones establecidas en el art. 97 de estas Normas.

Art. 95.- Cálculo del aprovechamiento tipo

De acuerdo con lo establecido en el artículo 58 de estas Normas se ha calculado el aprovechamiento tipo cada área de reparto en suelo urbanizable mediante el cociente entre el aprovechamiento lucrativo total de la misma y su superficie, cuyo desarrollo y coeficiente de ponderación relativa vienen contenidos en la Memoria informativa.

No obstante el Plan Parcial correspondiente podrá establecer ponderaciones relativas de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación y zonificación propuestas, pero sin modificar el aprovechamiento tipo del sector.

De acuerdo con esto se han obtenidos los siguientes resultados:

PRIMER CUATRIENIO Sector nº	Superficie del Sector	Aprovechamiento
	m ² s	m ² t
1	153.200	108.486
4	75.300	52.710
5	109.441	76.609
8	55.460	38.822
9	127.540	89.278
Total	(1) 520.941	(2) 365.905

Aprovechamiento Tipo Primer Cuatrienio: (2)/(1) = 0,7023 m²t/m²s



SEGUNDO CUATRIENIO		
Sector no	Superficie del Sector	Aprovechamiento
	m²s	m ² t
2	60.000	42.000
3	48.520	33.964
6	89.400	62.580
7	111.500	78.050
10	56.000	39.200
Total	(1) 365.420	(2) 255.794

Aprovechamiento Tipo Segundo Cuatrienio: $(2)/(1) = 0.700 \text{ m}^2 \text{t/m}^2 \text{s}$



SECCIÓN TERCERA: SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SUELO URBANIZABLE

Art. 96.- Obtención y Ejecución

- 1. Los terrenos destinados a Sistemas Generales, adscritos a sectores de suelo urbanizable programado se obtendrán por ocupación directa, pasando a formar parte sus propietarios de la comunidad reparcelatoria de la unidad o unidades de ejecución correspondientes, al objeto de proceder a la justa distribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento. El procedimiento para la ocupación será el establecido en el art. 87 de estas Normas.
- 2. No obstante el Ayuntamiento podrá expropiar los terrenos, valorándolos por aplicación a su superficie del 50% del aprovechamiento tipo del área de reparto pasando a formar parte de la unidad o unidades de ejecución a que esté adscrita el sistema general, con el objeto de obtener suelo edificable en cuantía suficiente para compensar el coste de la expropiación, para su posterior integración en el patrimonio municipal de suelo, conforme lo establecido en el art. 84.2.b de la Ley del Suelo y 98 de la Ley 8/90.
- La ejecución de la urbanización del Sistema General asignado al sector de suelo urbanizable programado correrá por cuenta de los propietarios de acuerdo con el artículo 63.3 del Reglamento de Planeamiento.



SECCIÓN CUARTA: URBANIZACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN

Art. 97.- Delimitación de unidades de ejecución

Conforme a lo establecido en el artículo 94 de estas Normas la ejecución de los sectores de suelo urbanizable programado se llevará a cabo mediante unidades de ejecución siendo el sistema de actuación el que se fija en las fichas correspondientes. Será sistemas preferentes el de cooperación, salvo que razones de urgencia o necesidad aconsejen el de expropiación subsidiariamente.

En ningún caso podrá ejecutarse un Plan Parcial sin la previa delimitación de unidades de ejecución. Para ello se observarán las siguientes reglas.

- a) La diferencia de aprovechamiento entre las distintas unidades de ejecución delimitadas no podrá exceder del 15% del aprovechamiento tipo del área de reparto en más o en menos.
- b) El acuerdo que delimite una unidad de ejecución con aprovechamiento superior al tipo del área de reparto en que se sitúa, deberá especificar el porcentaje del aprovechamiento total de la misma que ha de destinarse a compensar otros propietarios en situación inversa o para la obtención de Sistemas Generales y donde se ubican los terrenos reservados para beneficiarse de esta compensación.
- c) Por sus dimensiones y características habrá de ser susceptible de asumir cesiones y edificabilidad suficientes para hacer efectivo el contenido del derecho de propiedad enunciado en el artículo 92 apartado 2 de estas Normas.
- d) Deberán contar con autonomía técnica y de ejecución para que su urbanización se acometa de modo integral según proyecto propio y unitario, constituyendo un área urbanizadora independiente.
- e) Deberán contar con autonomía económica de ejecución para que los costes de urbanización a sufragar entre los adjudicatarios de parcelas resultantes, no desmerezca la equidistribución de beneficios y cargas resultantes de la aplicación del aprovechamiento tipo.
- f) En lo referente al cambio de sistema en caso de incumplimiento de plazos se estará a lo dispuesto para suelo urbano en el art. 72 de estas normas.

Art. 98.- Gastos de Urbanización

Los costes de urbanización a cargo de los propietarios en suelo urbanizable programado, podrán ser sufragados mediante la cesión adicional de terrenos edificables, por encima de las obligaciones establecidas en estas Normas,



previo acuerdo con el Ayuntamiento, que podrá hacer otro tanto respecto de los costes que le correspondan como adjudicatario de suelo edificable, no pudiendo en ningún caso proceder a la reducción de las obligaciones normales de cesión establecidas en estas Normas.

Art. 99.- Plazos de ejecución

Los propietarios de suelo urbanizable programado, deberán ejecutar los Planes Parciales, de cada sector, dentro del plazo establecido en el art. 46 de estas Normas o en el fijado en el Plan Parcial si éste fuere inferior, debiendo en dicho plazo haber urbanizado y formalizado las cesiones.

Asimismo, conforme a lo establecido en el art. 52 de estas Normas de acuerdo con el 46, a partir de transcurrido el plazo anterior, momento en que se adquiere el derecho al aprovechamiento urbanístico, se deberá pedir licencia en los plazos máximos fijados, si el Plan Parcial no estableciese plazo inferior, actuando en caso contrario el Ayuntamiento según lo establecido en el mencionado art. 52.

Art. 100.- Urbanización simultanea

De forma excepcional, una vez aprobado el Plan Parcial del Sector y el proyecto de urbanización de la unidad de ejecución, podrá edificarse antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados siempre que se cumplan los siguientes requisitos para la concesión de licencia:

- a) Que sea firme en vía administrativa el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o compensación, si estos fuesen exigibles.
- b) Que por la marcha de las obras de urbanización sea previsible que a la terminación de la obra ya existan todos los servicios proyectados y concluida la obra urbanizadora que afecte a la parcela.
- c) Que el propietario se comprometa en la solicitud de licencia a no utilizar la edificación, hasta que no esté terminada la urbanización.
- d) Que se preste fianza o aval que garantice el cumplimiento de estos compromisos, en cuantía igual, a las obligaciones urbanizadoras de la parcela dentro de la unidad de ejecución, o en su caso a las que afectan exclusivamente a dicha parcela si fuesen superiores a aquellas.



CAPÍTULO CUARTO: EJECUCIÓN DEL PLAN EN SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

Art. 101.- Régimen del suelo urbanizable no programado

Hasta que no se apruebe el oportuno programa de actuación urbanística, los terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado, estarán sujetos a las limitaciones sobre régimen de uso y edificaciones establecidos en la Ley del Suelo No Urbanizable, Ley 4/92 de 5 de junio de la Generalitat Valenciana en su disposición adicional segunda.

Art. 102.- Construcciones autorizadas

- 1. No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas, forestales, ganaderas o cinegéticas o similares, que guarden relación directa con la naturaleza y destino de la finca, se ajusten a los planes o normas establecidos por la Consellería competente en materia de agricultura y, en tal sentido, haya ésta emitido informe, así como las correspondientes a obras y servicios públicos y las vinculadas funcionalmente a la ejecución, el entretenimiento y funcionamiento de estos últimos.
- Las características de estas construcciones serán adecuadas a su emplazamiento y condición aislada, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.
- En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos no podrán efectuarse fraccionamientos que den como resultado parcelas inferiores la mínima de 10.000 m², sin perjuicio de que la legislación agraria dispusiera otra mayor.
- 4. Las condiciones de la edificación, en tanto no se redacten los correspondientes Programas de Actuación urbanística serán las siguientes:

La parcela mínima se fija en 10.000 m².

La intensidad de edificación máxima permitida es de 0,06 m²/m².

La altura máxima de cornisa de la edificación permitida es de 7 m.

La ocupación máxima de parcela es del 2%.

Las edificaciones se retranquearán como mínimo en 4 m a lindes y 10 m a eje de camino.

Art. 103.- Ejecución de los Programas de Actuación Urbanística



- Los programas de actuación urbanística que se delimiten determinarán el régimen de ejecución de los terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado; las condiciones de ejecución y cargas urbanísticas que impongan dichos programas no podrán ser inferiores que los resultantes de la aplicación del 85% del aprovechamiento tipo establecido para el suelo urbanizable programado.
 - A estos efectos y para el cálculo del aprovechamiento tipo por los Programas de actuación urbanística, se considera que el ámbito de cada uno de estos conforme a lo establecido en estas Normas, integra una sola área de reparto.
- 2. Los Programas de Actuación Urbanística se adjudicarán mediante concurso, salvo cuando sean directamente promovidos por la Administración o por Entidades urbanísticas especiales, sin perjuicio de la posible aplicación de lo dispuesto en el art. 149.2 de la Ley del Suelo para los supuestos allí contemplados. Las bases de adjudicación del Programa, en concurso, establecerán las siguientes condiciones mínimas que, en todo caso, deberán ser asumidas por el adjudicatario como obligaciones:
 - a) Ceder gratuitamente las reservas de suelo con destino a espacios libres, equipamiento comunitario y red viaria, tanto de carácter local como general correspondientes a cada área.
 - b) Costear la urbanización de los jardines públicos y la urbanización de la red viaria tanto local como general asignada al área.
 - c) Sufragar los costes de expropiación del terreno si éste no fuera propiedad del adjudicatario cuando se actúe por el sistema de expropiación; cuando se actúe mediante otro sistema bastará con sufragar el coste de expropiación del viario general de acceso hasta el área urbanizada, a no ser que el acuerdo de adjudicación imponga mayores condiciones.
 - d) Cumplir las condiciones de forma y superficie mínima y máxima establecidas en las fichas correspondientes.

Art. 104.- Justa distribución de beneficios y cargas

Cada programa de actuación urbanística y sus instrumentos de ejecución y desarrollo, garantizarán que todos los propietarios de terrenos afectados por el programa, tanto los del suelo englobado en las áreas que desarrolla como en los del suelo de sistema general vinculado a su ejecución, obtengan el mismo aprovechamiento urbanístico, ponderando las obligaciones de toda índole que se señalan en el artículo precedente.

Art. 105.- Sistemas Generales adscritos



El Programa de Actuación urbanística, podrá imponer, como condición particular de su ejecución, la obtención de otras reservas adicionales, destinadas a Sistemas Generales adscritos a aquel.



CAPÍTULO QUINTO: CONSIDERACIÓN JURÍDIDA DE SOLAR

Art. 106.- Definición de Solar

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 82 de la Ley del Suelo, tendrá la consideración de solar la superficie de suelo urbano apta para la edificación que, teniendo señaladas alineaciones y rasantes, esté urbanizada conforme a las normas mínimas establecidas en este Capítulo.

Art. 107.- Vial al servicio de la parcela

- 1. Se define como vial al servicio de la parcela, al efecto de su consideración como solar, la superficie comprendida entre las perpendiculares a la alineación oficial en la intersección de esta con cada uno de sus lindes laterales y una línea imaginaria trazada paralelamente a cada uno de ellos, en cada una de las calles o plazas a que dé frente la parcela, a una distancia D calculada de la siguiente forma:
 - a) Como norma general, la distancia D coincidirá con la existente al eje de la calle o plaza salvo que D sea inferior a 10, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en b.
 - b) La distancia D, no podrá ser inferior en ningún caso a 10 m, excepto cuando la calle sea de ancho menor, en cuyo caso se considerará vial al servicio de la parcela la totalidad de la anchura de la calle.
 - c) Las dos normas anteriores no serán de aplicación en la zona de unifamiliar aislada, en cuyo caso el vial al servicio de la parcela deberá contar con un ancho mínimo igual al del camino existente, no pudiendo ser inferior en ningún caso a 3,5 m.
 - d) En el caso de que la parcela recaiga a suelo dotacional calificado como zona verde, la distancia D tendrá una dimensión tal que permita el paso de vehículos de emergencia de acuerdo con la normativa vigente en su momento.
- 2. En todo caso, el ancho de calle se determinará, a estos efectos, por la distancia media entre la alineación exterior correspondiente a la parcela considerada y la recayente al paramento opuesto de la misma vía. Como ejes se tomarán el de la calle o el de simetría de la plaza.
 - Esta superficie se verá ampliada con un ancho igual al del camino existente, con un mínimo de 3 m. hasta enlazar con el tramo del vial urbanizado más próximo. En las zonas residenciales este ancho mínimo de 3 mts., será ampliado con una acera de 1,50 m. de ancho máximo, hasta enlazar con el tramo del vial urbanizado más próximo.



- 3. El vial al servicio de la parcela se considera integrado por todos los terrenos destinados a espacio libre (vial o no) de uso público, comprendidos en su definición.
- 4. Para que la parcela reúna la consideración de solar deberán ser públicos los terrenos con así definidos integrantes del vial a su servicio; asimismo, deberán estar libres de construcciones e instalaciones fuera de ordenación y tener debidamente urbanizadas aquellas de sus partes que no sean aceras o calzadas. Asimismo cuando se trate de viales, las aceras deberán estar debidamente encintadas y la calzada pavimentada con las condiciones de los artículos siguientes.

Art. 108.- Encintado de aceras

Las parcelas deberán disponer de encintado de acera en una longitud idéntica a la necesaria para su consideración como solar, de la forma definida en el artículo anterior. No obstante, en las zonas de calificación urbanística industrial y terciaria, el encintado de la acera podrá interrumpirse en los accesos a la propiedad en distancias no superiores a 8 m, para facilitar el acceso de vehículos. En caso de que por el ancho del vial, correspondiera a la parcela la urbanización de la totalidad del mismo, el encintado de acera se ejecutará en ambos lados.

El ancho de las aceras se establece a título orientativo en 1/15 del ancho total del vial, debiendo no obstante definirse de forma concreta en el proyecto de urbanización correspondiente el ancho y diseño definitivo que podrá modificar aquel.

Art. 109.- Pavimentación de calzadas

- a) Las parcelas deberán disponer de calzada pavimentada en toda la anchura y longitud definidas por el vial al servicio de la misma.
- b) Se entenderá pavimentada aquella calzada que lo esté de acuerdo con las características previstas en el proyecto de urbanización cumpliendo los requisitos técnicos para firmes que fije el Ayuntamiento en cada caso. Como mínimo todas las calzadas deben estar constituidas por:
 - Base de zahorras compactadas de 0,30 m.
 - Doble carpeta de aglomerado asfáltico en caliente:
 - 1) Primera de mezcla densa de 5 cm de espesor.
 - 2) Capa de rodadura de 4 cm de espesor después de compactada.
- c) En cuanto el encintado de aceras, deberán contar como mínimo con el ancho definido en el artículo 108, y con un acabado a base de baldosas



cuyas dimensiones y características, serán fijadas previamente por el Ayuntamiento sobre solera de hormigón de resistencia característica 150 kg/cm² y espesor de 10 cm.

En zonas de calificación urbanística industrial y terciaria, el acabado podrá ser de tipo continuo asfáltico o de hormigón. El pavimento asfáltico, dependiendo del tipo de explanada, estará compuesto, como mínimo, por una base de zahorras artificiales de 30 cm de espesor y una capa de mezcla bituminosa de 5 cm de espesor. El pavimento de hormigón, dependiendo del tipo de explanada, estará compuesto, como mínimo, por una capa de hormigón para pavimentos HP-40 de 14 cm.

d) En el caso de viales peatonales previstos en el Plan General, el cumplimiento de los apartados anteriores se exigirá amoldándolo a las peculiaridades del diseño que el Ayuntamiento estime.

Art. 110.- Alumbrado público

La parcela deberá disponer de alumbrado público ejecutado y en funcionamiento, de acuerdo con el proyecto de urbanización aprobado.

El alumbrado público comprenderá, como mínimo, el preciso para uno de los viales a los que recaiga la parcela. En cualquier caso se asegurará un nivel mínimo de luminarias de 1 cada 200/m², con farolas que sean, como mínimo, de las mismas características presentes en las zonas más próximas, o las que el Ayuntamiento determine.

Art. 111.- Suministro de agua y Evacuación de Aguas Pluviales y residuales

La parcela dispondrá de suministro directo de agua potable en cantidad suficiente para la actividad a desarrollar en la edificación según los usos e intensidades permitidos. Si se trata de viviendas de dotación mínima será de 800 l. por vivienda y día.

La parcela, también dispondrá de evacuación de aguas residuales por sistema ejecutado de acuerdo con las ordenanzas y conectado a la red de alcantarillado prevista en el proyecto de urbanización.

Como mínimo se asegurará la conexión a la red de evacuación de aguas residuales existente de acuerdo con las normas y prescripciones oficiales.

Art. 112.- Suministro de energía eléctrica

Las parcelas dispondrán de conexión directa con la red general de distribución de energía eléctrica con potencial suficiente para las necesidades de la



edificación. En el caso de viviendas, la potencia mínima disponible por vivienda será de 3,0 kw.

Art. 113.- Red pública de telecomunicaciones

Las parcelas deberán contar con la red pública de telecomunicaciones ejecutada, en los viales de nueva apertura, la cual con carácter general reunirá las siguientes condiciones:

CONDUCTOS: PVC corrugado de 110 mm.

ARQUETAS: Metálicas.

Tipo "D" 120×60 cm en cruces y esquinas, arquetas tipo "H" 60×60 cm, cada 30 m aproximadamente, ubicadas en

aceras a partir de 2 m de ancho.

Asimismo, el proyecto de urbanización contemplará el dimensionado de la infraestructura aprobado previo informe emitido por los Servicios Técnicos Municipales correspondientes.

Art. 113 bis.- "Sección vial tipo: infraestructuras y servicios"

La disposición de las infraestructuras y servicios particulares no interferirá las municipales.

La sección tipo definida en el esquema adjunto, contempla un ancho mínimo de acera de 2,00 metros, de acuerdo con el nivel adaptado definido en la Orden de 9 de junio de 2004, de la Consellería de Territorio y Vivienda, por la que se desarrolla el decreto 39/2004, de 5 de marzo, del Consell de la Generalitat, en materia de accesibilidad en medio urbano. Para anchos inferiores, previo informe de los servicios técnicos municipales se aprobará la distribución de infraestructuras y servicios.

Con carácter general, bajo la acera se situarán las infraestructuras de agua potable, red de telecomunicaciones y red de alumbrado público. El resto de instalaciones discurrirán por debajo de la calzada. Para anchos de acera superiores a 2,00 metros, con la aprobación pertinente previo informe de los servicios técnicos municipales, se podrá ir trasladando servicios desde la calzada hasta debajo de la acera.

Las profundidades indicadas para los diferentes servicios, son las mínimas a considerar. No obstante, en función de la profundidad de los diferentes servicios públicos municipales, con la aprobación pertinente se podrán variar las profundidades de algunos servicios, de acuerdo con las compañías suministradoras y previo informe de los servicios técnicos municipales.



Los anchos de zanja que alberguen los diferentes servicios urbanísticos, así como los materiales de relleno de los mismos, con la aprobación pertinente se determinarán de acuerdo con las compañías suministradoras, previo informe de los servicios técnicos municipales.

La red de saneamiento, será separativa para las aguas pluviales y residuales. Para anchos de viales igual o superior a 20 metros, se duplicará la red de aguas residuales por ambos lados de la calzada.

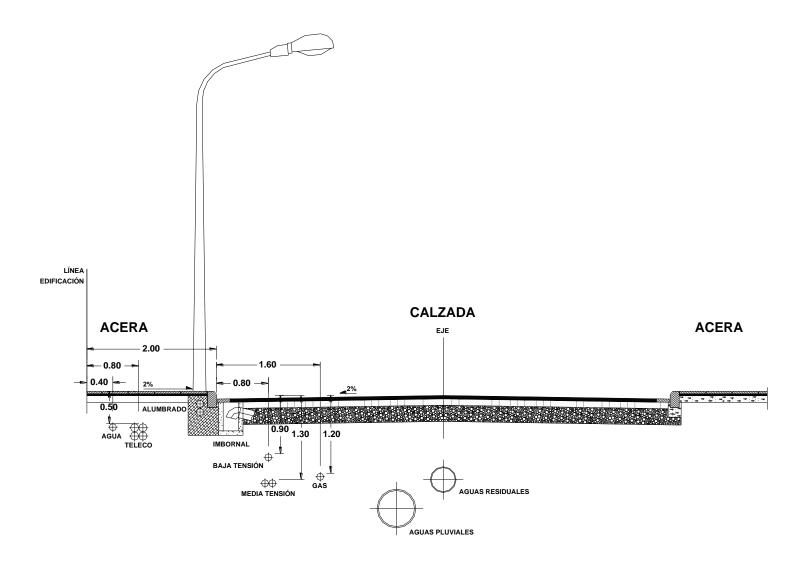
A continuación, se relacionan las calidades de los diferentes materiales que componen los servicios urbanísticos municipales, los cuales podrán sufrir variación siempre con la aprobación pertinente, previo informe de los servicios técnicos municipales.



RED DE ALCANTA	RILLADO				
CONDUCTOS	Hormigón de 400 mm de diámetro mínimo, con enchufe de campana y junta de goma.				
TRAPAS	Fundición tipo Ayuntamiento, antideslizantes con anagrama del servicio y escudo municipal.				
IMBORNALES		Tipo sifónico, con rejilla de fundición de 50×35 cm, conectado a la red general con tubo de PVC de 160 mm de diámetro mínimo.			
RED DE ABASTEC	CIMIENTO AGUA POTAB	BLE			
CONDUCTOS	Polietileno de alta densidad 10 atm de sección indicada por la compañía concesionaria.				
TRAPAS	Metálicas tipo Ayunta	Metálicas tipo Ayuntamiento, con anagrama del servicio.			
RED DE ALUMBRA	ADO PÚBLICO VIAL TRA	ÁNSITO			
COLUMNA	Acero galvanizado de	e 8, 10 ó 12 m de altura con re	gistro inferior.		
LUMINARIA	"QS2 ó JCH" de CARANDINI o similar.				
LÁMPARA	Vapor sodio alta presión, con regulador de flujo de 150, 250 o 400 w.				
TRAPAS	Metálicas tipo Ayunta	Metálicas tipo Ayuntamiento, con anagrama del servicio.			
RED DE ALUMBRA	ADO PÚBLICO VIAL PE	ATONAL Y ZONA VERDE			
COLUMNA	"NICOLSON" de ROU inferior.	JRA, en acero galvanizado de	3,5 m de altura y registro		
LUMINARIA	"SATURNO" de SOC	"SATURNO" de SOCELEC de 500 mm de diámetro.			
LÁMPARA	Vapor sodio alta presión con regulador de flujo de 150 w.				
TRAPAS	Metálicas tipo Ayunta	miento, con anagrama del ser	vicio.		
RED DE TELECON	IUNICACIONES				
CONDUCTOS	PVC corrugado de 11	PVC corrugado de 110 mm.			
ARQUETAS	Metálicas, tipo "D" 120×60 cm en cruces y esquinas, arquetas tipo "H", 60×60 cm, cada 30 m aproximadamente, ubicadas en aceras a partir de 2 m de ancho.				
PAVIMENTOS VIA	PÚBLICA				
ACERA		Baldosa hidráulica de 30×30 cm 9 pastillas color gris con relieve. En zona industrial se permite el acabado de hormigón fratasado.			
BORDILLO	Hormigón de 15 a 18	Hormigón de 15 a 18×25×50/70 cm.			
RIGOLA	Hormigón gris de 20:	Hormigón gris de 20×20×4 cm.			
RAMPAS MINUSVÁLIDOS	Baldosa plaqueta antideslizante de 10×20×2,5 cm color rojo/amarillo. Pendiente máxima 10%.				
VIAL PEATONAL	Adoquín de hormigón gris de 20×20 textura con relieve, combinado con adoquín de hormigón negro rústico de 24×16.				
VIAL SEMIPEATONAL	<u> </u>	coloreado rojo de 10×20×6			
CALZADA	CAPA SUB-BASE CAPA BASE CAPA RODADURA	ZAHORRA COMPACTADA TIPO G-20 TIPO S-12	mínimo 30 cm de espesor mínimo 5 cm de espesor mínimo 5 cm de espesor		



SECCIÓN VIAL TIPO: INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS





<u>CAPÍTULO SEXTO: DE LA CONSERVACIÓN, PROTECCIÓN Y RENOVACIÓN DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO</u>

SECCIÓN PRIMERA: EL DEBER NORMAL DE CONSERVACIÓN

Art. 114.- Condiciones de seguridad, salubridad y ornato público

- 1. Los propietarios de edificaciones, urbanizaciones, terrenos, jardines, carteles e instalaciones deberán conservarlas en estado que garantice su seguridad, salubridad y ornato público, debiendo realizar, a tal fin, las obras de mantenimiento, reparación o reposición que resulten necesarias.
- El deber normal de conservación de la propiedad tiene como límite la realización de aquellas obras cuyo coste o características técnicas determinarían la ruina del inmueble si fueran precisas para la reparación de éste y en su caso el establecido por el articulo 182 de la Ley del Suelo.
- 3. Las condiciones de seguridad, salubridad y ornato que se deben observar, como mínimo serán las siguientes:
 - a) De seguridad: las construcciones deberán mantenerse con cerramientos y cubiertas estancos al paso del agua y la humedad, contar con protección de su estructura contra la acción corrosiva de los elementos y de los agentes agresores. Conservar los materiales de revestimiento de fachadas y cobertura de modo que no ofrezcan riesgo de caída. También deberán contar con protección contra accidentes mediante antepechos, barandillas y cerramientos en condiciones.
 - Todas las instalaciones eléctricas o de otro tipo del edificio deberán mantenerse en condiciones contra el riesgo de incendio o accidentes.
 - b) De salubridad: se deberán mantener los inmuebles en condiciones de limpieza que impidan su degradación y preservando el buen estado de las redes de servicio, de las condiciones de ventilación e iluminación y de las instalaciones de suministro y saneamiento. Además deberán conservar en óptimo funcionamiento los elementos de reducción, depuración y control de emisiones de humos, partículas y sustancias nocivas.
 - c) De ornato: se deberán mantener las fachadas limpias y bien pintadas, reponiendo los materiales de revestimiento cuando sea preciso. En iguales condiciones se mantendrán los elementos privativos en el interior o cerramientos visibles desde la vía pública y los vallados.
 - d) Los solares deberán ser mantenidos limpios y sin vegetación, vallados con cerramiento permanente de dos cincuenta metros de altura, cercando la alineación oficial, con valla de resistencia adecuada que no desdiga la estética del vial.



- e) Los carteles, anuncios luminosos, toldos y marquesinas, solo se podrán emplazar, previa licencia municipal, en los lugares y condiciones que se establezcan por Ordenanza del Municipio. Todos estos elementos deberán ser mantenidos sin deterioro en tanto permanezcan visibles desde la vía pública.
- f) En particular para toldos, marquesinas y letreros luminosos que vuelen sobre la vía publica, las condiciones serán las siguientes:
 - f.1. Se prohíbe la construcción de marquesinas excepto en el caso que estén incluidas en el proyecto del edificio si es de nueva planta o si tratándose de edificios ya construidos se trate de actuaciones conjuntas que abarquen toda su fachada. De cualquier forma no podrán verter por goteo a la vía pública y su vuelo no podrá exceder el menor de los siguientes valores: 10% del ancho de la calle, 75% del ancho de la acera o 1,50 m. Asimismo no podrán situarse a una altura inferior a 2,50 m de la rasante de la acera.
 - f.2. Toldos y letreros luminosos situados a una altura entre 2,50 y 4,00 m el saliente máximo será el menor de los siguientes valores.
 - 10% ancho de la calle.
 - 75% ancho de la acera.
 - 1,50 m.
 - f.3. Toldos y letreros luminosos situados a altura superior a 4 m, el saliente máximo será el menor de los siguientes valores:
 - 10% ancho de la calle.
 - 1,50 m.
 - f.4. Los letreros luminosos y toldos situados a una altura comprendida entre 2,20 y 2,50 m, se autorizan con un máximo de 20 cm de vuelo.
 - f.5. Se exceptúan de la regulación anterior los toldos y anuncios luminosos en vías peatonales que serán objeto de estudio, atendiendo a las características de los mismos así como de la vía en que se sitúe.
- g) Las obras de nueva planta, derribo, reforma o conservación deberán estar valladas en las condiciones siguientes de protección y seguridad:
 - g.1. La altura mínima del vallado será de 2 m, realizada con materiales que ofrezcan garantía suficiente de seguridad y conservación.



- g.2. La valla se situará como máximo a 1,50 m de la alineación exterior y en todo caso remetida de la cara interior del bordillo 0,80 m para el paso de peatones.
- g.3. En caso de no ser posible el cumplimiento del apartado anterior por las características del vial, el promotor presentará una alternativa a la consideración de los Servicios Técnicos Municipales y Policía Municipal, prevaleciendo el criterio de máxima seguridad para peatones y bienes.
- g.4. En estos casos especiales el Ayuntamiento podrá ordenar la desaparición del vallado, en planta baja, una vez finalizada ésta y su sustitución por andamio de protección, que permita el tránsito por la vía pública.
- g.5. Los elementos auxiliares de la construcción de grúas torrehormigonera, contenedores, etc., dispondrá también de la correspondiente valla de protección, similar a la que se disponga para la obra, garantizándose la no accesibilidad a estos equipos personas ajenas.
- g.6. La valla dispondrá de las correspondientes luces rojas de iluminación nocturna, reforzándose esta iluminación en las esquinas, cuando las características de los viales lo hagan aconsejable.
- g.7. La instalación de vallas se entiende provisional, en tanto dure la obra, debiendo suprimirse cuando ésta finalice, o cuando transcurra un mes sin dar comienzo desde la concesión de licencia, o se interrumpa por un plazo similar, al objeto de dejar libre la vía pública.
- h) Señalización de las obras. Todas las obras con un presupuesto superior a 500.000 ptas., deberán colocar la correspondiente placa rotulada, facilitada por los Servicios Técnicos Municipales, a efecto de su conocimiento e identificación, según el modelo aprobado por el Ayuntamiento.

También será obligatoria la señalización, en el caso de obras con presupuesto inferior a 500.000 ptas., que supongan ocupación temporal de vía pública.

El cartel será colocado en lugar perfectamente visible y permanecerá durante todo el periodo de desarrollo de los trabajos.



En caso de incumplimiento se procederá a sancionar al infractor mediante la aplicación de multa que se cifrará porcentualmente al costo de las obras por similitud con el Reglamento de Disciplina Urbanística.

i) Apertura de zanjas y calicatas en la vía pública.

Cualquier autorización de apertura de zanjas y calicatas en la vía pública, tanto de empresas (públicas o privadas) como por parte de los particulares será objeto de la siguiente tramitación.

- i.1. Presentación de plano escala 1:2.000, y detalles a escala 1:20, para su revisión por los Servicios Técnicos y la Policía Municipal por las posibles afecciones sobre el tráfico rodado.
- i.2. La longitud máxima de zanja abierta será de 50 m, al objeto de minimizar la afección sobre el tráfico, sometiéndose a la consideración de los Servicios Técnicos y Policía Municipal, cualquier modificación de esta longitud para casos en que no se entorpezca a los vehículos.
- i.3. La zona afecta a los trabajos será vallada, disponiéndose de la necesaria señalización luminosa, como mínimo en los extremos y un punto de luz cada 10 m.
- i.4. Los materiales procedentes de la excavación deberán quedar en el interior del vallado.
- i.5. Las características y localización de la zanja se ajustará a lo establecido por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 1 de Junio de 1987 sobre localización de infraestructuras en la vía pública.
- i.6. En caso de incumplimiento se procederá a sancionar al infractor mediante aplicación de multa que se cifrará porcentualmente al costo de las obras por similitud con el Reglamento de Disciplina Urbanística.
- j) Ocupación temporal de la vía pública. Toda ocupación de vía pública con materiales de construcción originada por la ejecución de una obra se ajustará a lo siguiente.
 - j.1. Se localizará en el interior de los límites del vallado.
 - j.2. En caso de no ser exigido el vallado, la ocupación con escombros se realizará mediante contenedor, situado en la fachada del inmueble, en la parte de la calzada inmediata, salvo que los Servicios Técnicos o Policía Municipal dispongan otra cosa.



- j.3. Se prohíbe el depósito de mercancías en la vía pública, salvo que se trate de alguna construcción, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en el apartado nº j.1.
 - No se considera ocupación de vía pública, la permanencia de un material, por tiempo inferior a dos horas.
- j.4. Los viales urbanos, incluidos en recintos afectados por el desarrollo de fiesta y festejos locales (toros, procesiones, etc.) se deberán dejar expedidos como mínimo con 24 horas de antelación.
- j.5. En caso de incumplimiento se procederá a sancionar al infractor mediante la aplicación de multa que se cifrará porcentualmente al costo de las obras por similitud con el Reglamento de Disciplina Urbanística.

Art. 115.- Adecuación al ambiente de las obras sobre edificaciones

Las edificaciones deberán construirse y mantenerse en condiciones ornamentales adecuadas al ambiente donde se ubiquen. En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 73 de la Ley del Suelo, el Ayuntamiento denegará, llegado el caso, licencia para la ejecución de obras o para la instalación de elementos visibles en las tachadas de los edificios si desvirtuaran o afearan el aspecto exterior de éstas o vinieran a resultar estéticamente inadecuadas al entorno circundante, pudiendo exigir la demolición de las ya existentes y la restitución del inmueble a su aspecto originario.

Art. 116.- Órdenes de ejecución y límite del deber de conservación

- El cumplimiento de los deberes de conservación por la propiedad podrá requerirse mediante orden de ejecución dictada por el Ayuntamiento a tal efecto, procediendo a la ejecución subsidiaria a costa del propietario, en caso de incumplimiento.
- No obstante, cuando la orden de ejecución excediera del límite del deber normal de conservación (por tratarse de supuestos previstos por el art.182 de la Ley del Suelo), el propietario tendrá derecho a que la Administración, financie aquella parte del coste que exceda del deber normal.
 - La Administración actuante podrá optar, en tal caso, por ejecutar por sí misma las obras de reparación precisas, repercutiendo al propietario su parte, o por expropiar el edificio o incluso su fachada, deduciendo del valor urbanístico el valor de las obras incluidas en el deber normal de conservación por parte del propietario, conforme al art. 66 y de la Ley del Suelo.



SECCIÓN SEGUNDA: CONTENIDO NORMATIVO DEL CATÁLOGO DE PROTECCIÓN

Art. 117.- Catálogo

- El Plan General contiene, entre sus determinaciones, un Catálogo de los elementos de interés histórico-artístico o arquitectónico en el que se determinan los elementos construidos, sujetos a protección, y consecuentemente las obras autorizadas sobre los mismos.
- 2. El Plan Especial de Protección del Centro Histórico que desarrolle el presente Plan General, en el ámbito que éste delimita a tal efecto, contendrá la normativa que sea precisa respecto a los bienes catalogados en su ámbito. Hasta tanto se dicte dicho Plan regirá lo establecido en la presente Sección, teniendo, el catálogo carácter transitorio, pudiendo ser modificado en todos sus aspectos por el Plan Especial.

Art. 118.- Niveles de protección

- 1. Se establecen dos niveles de protección, el nivel 1, que denominaremos protección integral y el nivel 2 que denominaremos protección tipológica.
- Se incluyen en el nivel de protección nº 1 (protección integral) las construcciones que deberán ser conservadas íntegramente por su carácter singular o monumental y por razones históricas o artísticas, preservando sus características arquitectónicas originarias.
- 3. Se incluyen en el nivel de protección nº 2 (protección tipológica) los edificios que por su valor histórico o artístico deben ser conservados, al menos parcialmente, preservando los elementos definitorios de su estructura arquitectónica y/o aquellos elementos constructivos singulares de intrínseco valor que existan en el inmueble, y se incluyan en el catálogo.

Art. 119.- NIVEL 1. Obras autorizadas

En las construcciones sujetas a protección integral se admitirán, exclusivamente, las obras de restauración y conservación que persigan el mantenimiento o refuerzo de los elementos estructurales así como la mejora de las instalaciones del inmueble. Solo será admisible la demolición de aquellos cuerpos de obra que, por ser añadidos, desvirtúen la unidad arquitectónica original en su configuración de mayor interés, admitiéndose, en su caso, la reposición o reconstrucción de aquellos cuerpos y huecos primitivos cuando redunden en beneficio del valor del conjunto. Es absolutamente obligatorio el mantenimiento de todos los elementos arquitectónicos que configuren el carácter singular del inmueble.



No obstante, previo dictamen de la Comisión de Patrimonio Municipal podrán autorizarse obras de redistribución del espacio interior sin alterar las características estructurales o exteriores del edificio, siempre que ello no desmerezca los valores protegidos ni afecte a elementos constructivos que deban conservarse.

Si por cualquier causa estos inmuebles fueran objeto de destrucción o demolición el aprovechamiento urbanístico de la parcela subyacente consistirá en la facultad de reconstruir el inmueble originario.

Art. 120.- NIVEL 2. Obras autorizadas

En las construcciones sujetas a protección tipológica se permiten las obras congruentes con los valores catalogados siempre que se mantengan los elementos definitorios de la estructura arquitectónica tales como los espacios libres interiores, alturas y forjados, jerarquización de espacios interiores, escaleras principales, el zaguán si lo hubiera, la fachada y demás elementos.

No obstante, previo dictamen de la Comisión de Patrimonio Municipal podrá autorizarse, la demolición de alguno o algunos de los elementos señalados en el apartado anterior cuando no gocen de protección específica por el catálogo.

También podrá procederse a la demolición de todos los elementos excepto de los pormenorizados en el catálogo, en tal caso se garantizará, que la reconstrucción del edificio sea adecuada al ambiente en el que se ubique.

Si por cualquier motivo se arruinasen o demoliesen las construcciones incluidas en este nivel de protección, el proyecto de reconstrucción de la parcela deberá recuperar los elementos que gocen de específica protección en el catálogo.

Art. 121.- Aplicación de las Ordenanzas específicas de zona

- No serán de aplicación aquellas condiciones generales de la edificación reguladas en el Título Quinto que impidan o dificulten el correcto tratamiento de los edificios protegidos, salvo en los casos de sustitución dentro del régimen de protección tipológica.
- 2. Las profundidades edificables grafiadas en los planos nº 4, sólo serán de aplicación a edificios protegidos que las superen en los que se autorice la demolición total o parcial, con conservación de fachada.
- Para las 2 categorías de protección queda prohibida la instalación de rótulos de carácter comercial o similar, insertos en la fachada del inmueble.
 Se exceptúan los que se integren formalmente en el cerramiento o acristalamiento de dichos huecos.
- 4. Los proyectos de renovación de plantas bajas para ubicación de locales comerciales u otros usos permitidos, deberán situar los huecos de fachada



- en los ejes de simetría correspondientes a las plantas altas, quedando prohibidas todo tipo de marquesinas y salientes no originales. En todo caso deberá respetarse la continuidad y homogeneidad del tratamiento respecto a las plantas superiores.
- 5. En las obras de intervención sobre edificios protegidos los materiales empleados habrán de adecuarse a los que presentaba el edificio en su forma originaria o con las condiciones impuestas por la autorización correspondiente, aunque los materiales utilizados difieran de los originarios.

Art. 122.- Documentación para la licencia

La solicitud de licencia de obra mayor que tenga por objeto la intervención sobre un edificio protegido deberá acompañar la siguiente documentación adicional, por cuadriplicado ejemplar:

- a) Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de las obras.
- b) Justificación de la adecuación de la obra propuesta a las características del entorno.
- c) Descripción de las características tipológicas del edificio y justificación de su conservación o modificación en la propuesta.
- d) Levantamiento a escala 1:100 del edificio preexistente y descripción fotográfica clara del mismo, que incluirá una fotografía a color de tamaño 18×24 cm de cada paramento de fachada a vía pública.
- e) Análisis del estado de la edificación y descripción del uso a que venía siendo destinada.

Art. 123.- Tratamiento del entorno. Protección ambiental

- Las construcciones e instalaciones próximas a conjuntos, edificios o elementos objeto de protección, deberán adecuarse a su diseño y composición a los elementos protegidos armonizando con ellos y sin crear barreras visuales.
- Con este fin se introduce un nuevo nivel de protección, nivel 3, que se denomina protección ambiental, que afecta a todos los edificios integrados en el Centro Histórico, o que se encuentren en el entorno de edificios o elementos con niveles de protección 1 o 2.
- 3. Las intervenciones sobre este tipo de edificios, ya se trate de remodelaciones, sustituciones o edificación de nueva planta, deberán ser objeto de informe favorable previo por parte de la Comisión de Patrimonio Municipal, en aras al cumplimiento de lo establecido en el punto 1.



Art. 124.- Comisión de Patrimonio Municipal

Las funciones de esta Comisión Municipal se recomienda que sean ejercidas por la Comisión de Cultura ya existente, sin perjuicio de que se estime oportuno se cree una Comisión específica para el ejercicio de las mismas.



SECCIÓN TERCERA: DE LA RUINA DE LOS EDIFICIOS

Art. 125.- Definición

Procederá la declaración del estado ruinoso de la edificación en los supuestos de ruina física, económica y urbanística contemplados en la Ley del Suelo.

Art. 126.- Ruina física

Se considerarán daños no reparables técnicamente por medios normales, aquellos cuya reparación implique la reconstrucción de elementos estructurales de extensión superior a un tercio de la totalidad de los mismos, entendiendo por elemento estructural aquel que presente una misión portante y resistente reconocida en el cálculo.

Art. 127.- Ruina económica

- Se consideran en ruina económica los edificios que para satisfacer las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público que presentaba su forma originaria demanden reparaciones cuyo coste supere el 50% del valor actual del edificio.
- 2. Para la determinación del valor actual del edificio se recomienda tomar como base el coste de reconstrucción, según módulos unitarios de obra de reconocimiento oficial, aplicados a la superficie construida originaria del inmueble, sobre esta base debe aplicarse el siguiente coeficiente deflactor por razón de antigüedad:

a)	Edificios de menos de 10 años	1,00
b)	Edificios entre 10 y 30 años	0,97
c)	Edificios entre 30 y 50 años	0,91
d)	Edificios entre 50 y 70 años	0,83
e)	Edificios entre 70 y 100 años	0,66

 Los costes de reparación vendrán exclusivamente referidos a las obras tendentes a reponer el edificio a sus condiciones preexistentes y se evaluarán aplicando los módulos oficiales, antes referidos, a los elementos deteriorados.

Art. 128.- Responsabilidad de la propiedad en caso de ruina

Conforme al artículo 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística y en concordancia con lo dispuesto en el artículo 1.907 del Código Civil, la declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la



Administración, no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia en los deberes de conservación que les corresponden.

Art. 129.- Consecuencias de la declaración de ruina

- La declaración de ruina comportará para los propietarios la obligación de demoler, total o parcialmente, el edificio. Si se trata de un edificio protegido se procederá a su rehabilitación dentro del régimen legal concretado en estas Normas.
- Cuando la ruina sea física e inminente se ordenará, de inmediato, el desalojo de los ocupantes adoptándose las medidas precisas para garantizar la seguridad de las personas.
- La declaración de ruina comporta la inclusión del inmueble en el Registro Municipal de Solares e Inmuebles de Edificación Forzosa, salvo que se trate de edificios protegidos en cuyo caso será de aplicación el artículo 6.1.a) del Reglamento de Edificación Forzosa.



SECCIÓN CUARTA: RÉGIMEN DE LAS EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN

Art. 130.- Supuestos de Fuera de Ordenación

En desarrollo del artículo 183 del Reglamento de Planeamiento se establece para las construcciones, el siguiente régimen de Fuera de Ordenación:

Se entenderán fuera de ordenación las construcciones que presenten una de estas características:

- Fuera de ordenación nivel 1: Afecta a las construcciones que resulten contrarias a las condiciones estéticas de la edificación y en particular, a aquellos elementos que sean visibles desde la vía pública, incluidas las discordancias entre los vuelos autorizados por el Plan y los existentes.
- Fuera de ordenación nivel 2: Afecta a las construcciones que ocupan:
 - A. El viario público previsto por el Plan.
 - B. Los espacios libres previstos por el Plan, salvo que se trate de construcciones que puedan armonizar con un entorno ajardinado y sólo ocupen una porción minoritaria de su superficie.

Art. 131.- Obras autorizadas

- 1. En las construcciones fuera de ordenación:
 - Fuera de ordenación nivel 1.

Se permiten todo tipo de obras acordes con la Normativa del Plan, pudiendo el Ayuntamiento exigir la reforma o modificación de los elementos fuera de ordenación, debiendo el propietario ejecutar las obras a su costa, dentro del límite normal de conservación en los términos del artículo 88 de la LRAU.

- Fuera de ordenación nivel 2.
 - A. No se podrán realizar otras obras más que las de mera conservación, reparación y decoración que no rebasen las exigencias el deber normal de conservación. Sólo se pueden dar licencias de actividad para el uso que fue construido el edificio, propio de sus características arquitectónicas y al que se destinó en su origen.
 - B. Sólo se pueden autorizar cambios de actividad u obras menores, éstas últimas de acuerdo con el art. 20.2.e) de las Normas Urbanísticas del Plan General, sin ampliación, mediante licencia para obra o uso provisional, debiendo asociarse las condiciones de



- provisionalidad autorizadas a un plazo o condición de erradicación y demolición de construcciones y usos para ajustarlas al nuevo planeamiento.
- C. En los elementos arquitectónicos no estructurales fuera de ordenación solo se autorizarán las obras imprescindibles de conservación y reparación para evitar riesgos a la seguridad, salubridad u ornato público.
- 2. En las construcciones y edificios que pese a no ajustarse al Plan no estén declaradas "fuera de ordenación", ni sean incluíbles en alguno de los supuestos referidos en el artículo anterior, se admiten obras de reforma y mejora y cambios objetivos de actividad siempre que la nueva obra o actividad no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente, ni suponga la completa reconstrucción de elementos disconformes con él así como las permitidas en el art. 172.2.c).



TÍTULO CUARTO: RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE CAPÍTULO ÚNICO: DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

Art. 132.- Definición y régimen general

- Constituyen el Suelo No Urbanizable las áreas del territorio municipal que, ya sea por sus valores naturales, agrícolas, forestales, ganaderos, paisajísticos o ecológicos, o en razón del modelo territorial adoptado, son así calificados al objeto de que permanezcan al margen del proceso de urbanización y preserven sus características naturales.
- 2. Cualquiera que sea su categoría, el Suelo No Urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre él impusieran estas Normas, no darán derechos a ninguna indemnización, siempre que no comporten pérdida del valor inicial del terreno derivado del rendimiento rústico del que sea naturalmente susceptible.
- 3. El Suelo No Urbanizable deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza. El contenido normal de derechos de propiedad en suelo no urbanizable viene determinada por el rendimiento agropecuario o natural del que fueran inicialmente susceptibles los terrenos según la función social que corresponde a su explotación.
 - En ningún caso cabrá reconocer expectativas urbanísticas al suelo no urbanizable, no pudiendo ser destinado a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, de los destinados a la utilización racional de los recursos naturales.
- 4. Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos, geológicos o culturales, en áreas cuyas determinaciones no resultaren adecuadas con aquellos, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos, en tanto, se apruebe la necesaria modificación del planeamiento o catalogación, para alterar la regulación urbanística de modo que se ajuste a la nueva situación.

Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las Entidades u Organismos competentes para su comprobación, protección o explotación.

Art. 133.- Ámbito y división en zonas

La delimitación del Suelo No Urbanizable viene reflejada con el código NU en la documentación gráfica del Plan General.



Las zonas que corresponden a regulaciones diferenciadas que subdividen el Suelo No Urbanizable son las siguientes:

- 1. Zona de Suelo No Urbanizable común: NUA.
- Zona de Protección Medioambiental: NUP.

Art. 134.- Facultades y deberes de los propietarios de Suelo No Urbanizable

1. Facultades de los propietarios de Suelo No Urbanizable Común.

Integran el contenido urbanístico del derecho de propiedad del Suelo No Urbanizable Común las siguientes facultades:

- a) Las de realización de los actos de uso y disposición precisos para la utilización o explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga de que sean susceptibles los terrenos conforme a su naturaleza mediante el empleo de los medios técnicos e instalaciones adecuadas y ordinarias, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de su estado o características esenciales, de acuerdo con la legislación vigente y lo establecido en estas Normas.
- b) Las de realización de obras y construcciones, así como de uso y disposición de instalaciones y edificaciones que excedan de las previstas en la letra anterior y se legitimen o atribuyan expresamente por las presentes Normas Urbanísticas en los términos legalmente previstos.
- 2. Deberes de los propietarios de Suelo No Urbanizable Común.
 - 2.1. Integran el contenido urbanístico del derecho de propiedad del Suelo No Urbanizable común los siguientes deberes:
 - a) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística y levantar, en su caso, las cargas por ésta impuestas para el legitimo ejercicio de las facultades señaladas en el apartado "b" del número anterior, así como conservar y, eventualmente, mejorar las edificaciones o instalaciones a que estas últimas dan lugar en las condiciones previstas en la Ley del Suelo.
 - b) Conservar y mantener el suelo y su masa vegetal en condiciones precisas para evitar riesgo de erosión, incendio o para la seguridad o salud pública o cualquier otra perturbación medio ambiental, así como los daños o perjuicios a terceros o al interés general. Efectuar las labores de replantación y, en su caso, reforestación precisas para la reposición de la vegetación en toda la superficie de los terrenos que la hayan perdido como consecuencia de incendio, desastre natural o acción humana no debidamente autorizada dentro de los plazos



- señalados en los planes y programas sectoriales reguladores de la materia.
- c) Realizar las plantaciones y los trabajos y obras de defensa del suelo y su vegetación que sean necesarios para salvaguardar el equilibrio ecológico, preservar el suelo de la erosión, impedir la contaminación del mismo y prevenir los desastres naturales.
- d) Abstenerse de realizar cualquiera actividades o actos que puedan tener como consecuencia o efecto la contaminación de la tierra, el agua o el aire.
- e) Cumplir los planes y programas sectoriales aprobados conforme a la legislación administrativa sectorial reguladora de las actividades a que se refiere el apartado a del número anterior.
- f) Los que se deriven de la legislación administrativa que deba aplicarse concurrentemente con la urbanística por razón de la colindancia de los terrenos con otros que tengan la condición de bienes de dominio público, de la conservación del medio ambiente, de la explotación de los recursos naturales que se hallen en aquellos o en su subsuelo o del emplazamiento o funcionamiento en los mismos de obras y servicios públicos.
- g) Permitir en los terrenos de su propiedad en los que, por sus características, así sea preciso, la ejecución por los órganos competentes de la Generalitat Valenciana de trabajos de plantación destinados a prevenir la erosión, con el límite derivado del artículo 8.1.b) de la Ley del Suelo No Urbanizable.
- 2.2. El incumplimiento manifiesto de los deberes de la propiedad establecidos en este artículo, facultará a la Administración para expropiar los terrenos correspondientes.
- Facultades y deberes de los propietarios de Suelo No Urbanizable de Protección Medioambiental.

Integran el contenido urbanístico del derecho de propiedad del Suelo No Urbanizable de Protección las facultades y los deberes definidos expresamente por las presentes Normas Urbanísticas y, en todo caso, y en tanto sea compatible con dicha protección, los previstos en los apartados 2.1.a y 2.1.b del presente artículo para el suelo común.

No podrán realizarse otros usos u obras que las estrictamente necesarias para la conservación y mantenimiento del dominio público hidráulico, es decir, los usos Nme y Nca definidos en el artículo 272 de estas normas.



Art. 135.- Obras, instalaciones y servicios públicos en Suelo No Urbanizable Común

- En Suelo No Urbanizable Común pueden realizarse, con las características resultantes de su función propia y de su legislación especifica, las obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en terrenos de dicha clase.
- 2. Sin perjuicio del cumplimiento de la legislación sobre evaluación del impacto ambiental, la posible contradicción entre el planeamiento y la ejecución de los proyectos relativos a las obras correspondientes a infraestructuras, instalaciones o servicios públicos se resolverá en los términos previstos en el artículo 29 de la Ley del Suelo No Urbanizable.

Art. 136.- Obras, usos y aprovechamientos realizables al amparo del Plan General en Suelo No Urbanizable Común

En Suelo No Urbanizable Común, al amparo de lo dispuesto en el presente Plan, además de las construcciones previstas en el artículo anterior, pueden realizarse las destinadas a los usos y aprovechamientos siguientes, previa licencia urbanística:

a. Vivienda aislada y familiar que no contribuya a la formación de núcleo urbano.

La parcela mínima se fija en 10.000 m² por vivienda, con una ocupación máxima del dos por ciento (2%) de su superficie. El número máximo de plantas se fija en dos, con una altura máxima de cornisa de 7,00 m. Las distancias mínimas a lindes serán de 10,00 m a eje de camino y de 4,00 m a resto de linderos.

b. Almacén vinculado a actividad agrícola, ganadera o forestal.

La parcela mínima se fija en 1.000 m², con una ocupación máxima del cincuenta por ciento (50%) de su superficie. El número máximo de plantas se fija en dos, con una altura máxima de cornisa de 7,00 m. Las distancias mínimas a lindes serán de 10,00 m a eje de camino y de 4,00 m a resto de linderos. Estas construcciones e instalaciones deberán ser las estrictamente indispensables para la actividad propia de la parcela para la que se solicita autorización y cumplirán las medidas administrativas reguladoras de la actividad correspondiente. Se permitirán las casetas de aperos con una superficie inferior a 30 m² y una altura máxima de 3,00 m.

c. Instalaciones precisas para la explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética.



La parcela mínima se fija en 2.000 m², con una ocupación máxima del cincuenta por ciento (50%) de su superficie. El número máximo de plantas se fija en dos, con una altura máxima de cornisa de 7,00 m. Las distancias mínimas a lindes serán de 10,00 m a eje de camino y de 4,00 m a resto de linderos. Estas construcciones e instalaciones deberán ser las estrictamente indispensables para la actividad propia de la parcela para la que se solicita autorización y cumplirán las medidas administrativas reguladoras de la actividad correspondiente. Se permitirán las casetas de aperos con una superficie inferior a 30 m² y una altura máxima de 3,00 m.

- d. Explotación de canteras o extracción de áridos y tierras.
- e. Actividades de servicios vinculados funcionalmente a las carreteras y previstas en la ordenación sectorial de éstas, en todo caso las estaciones de suministro de carburante, requerirán la previa declaración de su interés comunitario.

Art. 137.- Obras, usos y aprovechamientos realizables mediante su declaración de interés comunitario en Suelo No Urbanizable Común

En Suelo No Urbanizable Común, mediante su declaración de interés comunitario, previa licencia urbanística, pueden realizarse las construcciones, usos y aprovechamientos siguientes:

- a. Actividades mineras y extractivas, salvo las previstas en la letra "d" del artículo anterior.
- b. Actividades industriales y productivas.
- c. Actividades turísticas, deportivas, recreativas, de ocio, de esparcimiento y terciarias.

Todas ellas en las condiciones reguladas en el artículo 27 de la Ley del Suelo No Urbanizable.

Art. 138.- Obras, usos y aprovechamientos realizables con carácter excepcional, en Suelo No Urbanizable de Protección Medio ambiental

En Suelo No Urbanizable de Protección Medio ambiental, sin perjuicio de las limitaciones derivadas de la legislación protectora del medio ambiente, no se podrán ubicar instalaciones ni construcciones u obras, salvo aquellas expresa y excepcionalmente previstas en el presente Plan, por ser necesarias para su mejor conservación o para el disfrute público compatible con los específicos



valores justificativos de su especial protección y las que con tales fines sean proyectadas.

Art. 139.- Parcelaciones

En virtud de lo establecido en la disposición adicional segunda de la Ley del Suelo No Urbanizable, todo acto de parcelación o segregación de fincas o terrenos en esta clase de suelo estará sujeto a previa licencia municipal.

No podrán realizarse ni, por tanto, autorizarse, actos de división o segregación de fincas en ninguno de los supuestos previstos en el apartado 4 de la citada disposición adicional.

Art. 140.- Núcleo urbano

Se considera que existe la posibilidad de formación de núcleo urbano cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- Existencia de viviendas en número superior a dos en una superficie de terrenos de 1 ha, circundante a la edificación que se pretenda construir, excluida ésta. Para lo cual, estableciendo centro en cualquier punto de la edificación prevista, y con radio adecuado, se trazará un circulo de 1 ha de superficie, no contabilizando a estos efectos aquellas construcciones existentes de uso no residencial.
- Que se den las circunstancias objetivas que demuestren la existencia de una parcelación urbana encubierta, por la creación de vías de tránsito, servicios de agua, electricidad, con dotación conjunta, es decir, con captación y distribución comunes a todas ellas.



TÍTULO QUINTO: ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES

Art. 141.- Introducción

- 1. El cumplimiento de las condiciones generales de la edificación reguladas en el presente Título son, al igual que las condiciones particulares de Zona, requisitos necesarios para que sea posible la edificación de una parcela, aunque no condición suficiente para ello, ya que, además, deberán concurrir las siguientes:
 - a) En suelo urbanizable y, en algún caso, en suelo urbano, previa aprobación de los instrumentos de planeamiento correspondientes.
 - b) En cualquier caso el cumplimiento de las condiciones de ejecución reguladas en el Título Tercero para cada clase de suelo.
- En todo caso para lo no especificado en el presente Título, se estará a lo dispuesto en la Orden de 28/6/90 del Conseller de Obras Públicas y Urbanismo sobre Normas de habitabilidad y diseño de las viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana (HD/89).



CAPÍTULO SEGUNDO: CONDICIONES DE PARCELA

SECCIÓN PRIMERA: DIMENSIONES DE LA PARCELA

Art. 142.- Parcela

Se entiende por parcela toda porción de suelo susceptible de aprovechamiento urbanístico con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y de la edificación, de servir de referencia a la intensidad de la edificación y de asegurar la unidad mínima de la edificación.

Art. 143.- Segregación y agregación de parcelas

- Sólo procederá la segregación de fincas o parcelas en las que existiera edificación consolidada, cuando restara aprovechamiento bastante y sin consumir, para situarlo en la porción segregada; pudiendo ésta, por si sola o por simultánea agregación a colindantes, permitir la configuración, al menos de parcela mínima.
 - En las parcelas adjudicadas en virtud de reparcelación forzosa en la zona de vivienda unifamiliar en la que existiera previamente edificación consolidada, procederá la segregación aunque no se cumple la distancia mínima entre dicha edificación y el linde de la nueva parcela a segregar, cumpliendo todas las demás condiciones exigidas.
- 2. Se considera ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación contraria a lo establecido en el presente Plan y en sus instrumentos de desarrollo.
- 3. Los notarios y registradores de la propiedad exigirán, para autorizar e inscribir respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de licencia de parcelación, que los primeros deberán testimoniar en el documento, conforme al art. 96.3 de la Ley del Suelo.
- En ningún caso, se considerarán edificables los lotes resultantes de una parcelación que, sin licencia municipal, hubiere dado lugar a parcelas inferiores a la mínima.
- No obstante, podrá concederse licencia de edificación para parcela cuyas dimensiones no alcancen las mínimas si las circunstancias de consolidación del entorno no permitieran su agregación a parcelas colindantes.
- La parcela mínima edificable se define en el presente Plan en función de alguno o algunos de los siguientes parámetros: superficie, frente, forma y relación de sus lindes respecto a colindantes.

Art. 144.- Definiciones y conceptos: lindes, medición de superficie



- 1. Lindes son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.
- 2. Son lindes frontales los que delimitan la parcela con la vía o el espacio libre público al que de frente; son lindes laterales los restantes.
- El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de los lindes de la misma cuando sea necesario por motivos urbanísticos.
- 4. La superficie de parcela se medirá por la proyección horizontal del área comprendida dentro de sus lindes.

Art. 145.- Agregación obligatoria de parcelas

- 1. Todas las parcelas deberán tener al menos un linde frontal.
- Aquellas parcelas cuya agregación a las colindantes sea precisa para permitir que estas tengan linde frontal, no serán edificables en tanto no se produzca dicha agregación.
- 3. De conformidad con el art. 95 de la Ley del Suelo, no serán edificables las parcelas cuyas colindantes quedaran inedificables por si mismas o sin posible agregación con tercera no consolidada. Si las parcelas colindantes inedificables fuesen propiedad municipal se estará a lo dispuesto en la legislación de Régimen Local sobre venta o permuta a colindantes.



SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DE EMPLAZAMIENTO EN LA PARCELA

Art. 146.- Concepto y Aplicación

Las condiciones de emplazamiento son las que determinan la posición de las construcciones dentro de la parcela, y se definen en las Ordenanzas particulares de Zona y, en su caso, en los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General.

Art. 147.- Alineaciones

Son Alineaciones las líneas que establecidas por el Plan o por los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen que determinan los límites de la ordenación en planta, indicando que ninguna parte ni elemento de la edificación puede sobrepasarlas, salvo los cuerpos o elementos salientes que expresamente se autoricen y los sótanos permitidos.

Es Alineación Exterior la que señala la separación entre las parcelas edificables y la red viaria pública y/o los espacios libres de uso público. Se encuentra grafiada en el Plano nº 4 del Plan General. Para su interpretación y traslación al terreno se tomará como referencia la cota libre entre líneas dibujadas, y la edificación existente reflejada en la cartografía base del Plan, o aquellos hitos o puntos que resulten identificables. En los casos en que la alineación exterior coincida con la línea de la edificación existente, se tomarán las porciones de coincidencia como referente prioritario para su fijación.

La alineación interior es la que fija la profundidad edificable, y por tanto es la línea de separación entre la parte de parcela susceptible de soportar edificación y la que no puede ser edificada.

Art. 148.- Chaflanes

Será obligatorio el establecimiento de chaflanes, excepto en la zona Centro Histórico estén estos o no grafiados en los planos, debiendo contar con una dimensión igual a la octava parte de la suma de los anchos de las dos calles a que recaiga, con un mínimo de 2 m. El chaflán deberá situarse centrado y ortogonal a la bisectriz del ángulo formado por las dos alineaciones.

Art. 149.- Rasante

Se denomina rasante al perfil longitudinal de las vías públicas en su eje. De estar ejecutada la vía pública, y salvo indicación en contrario, se tomará el perfil existente.



Constituye el origen de las mediciones de la altura de las edificaciones en cada uno de sus puntos.

Art. 150.- Distancia a lindes

Se entiende por distancia a lindes, la que separa un plano de fachada, o en su caso un saliente, del linde de referencia más próximo, medida sobre una recta perpendicular al propio linde.

Art. 151.- Retranqueo

Es la distancia entre la alineación exterior y la línea de la edificación, medida sobre una recta perpendicular a aquella.

Art. 152.- Profundidad edificable

Es la distancia, entre las alineaciones exterior, y la interior, medida perpendicularmente a aquella, en edificaciones no retranqueadas de la alineación exterior.



SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA

Art. 153.- Superficie ocupable

- 1. Se entiende por superficie ocupable, la porción de parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación sobre rasante.
- 2. Salvo indicación en contrario, las construcciones subterráneas podrán ocupar en el subsuelo la totalidad de la parcela edificable. No obstante, si se sitúan bajo patios de parcela o bajo espacios libres, deberá garantizarse el ajardinamiento del 60%, como mínimo, del patio de parcela o espacio libre mediante parterres con el espesor de tierra necesario para la plantación proyectada o jardineras prefabricadas.
- 3. En los casos en los que se construyan garajes o estacionamientos bajo espacios libres, podrá admitirse excepcionalmente, como consecuencia de la construcción de aquellos, la aparición de elementos de los mismos, hasta 1 m por encima de la rasante, que deberán quedar retirados 5 m, como mínimo, de los paramentos de las edificaciones existentes o previstas, sin perjuicio de lo previsto en el art. 202.2. Además, en los espacios libres, se admitirán las siguientes construcciones sobre rasante:
 - a) Colocación de mesas y sillas, sombrillas, pérgolas (de 2,50 m de altura) y similares, vinculadas a los "usos terciarios recreativos (rc)" en determinadas categorías de las definidas en el Título Séptimo (definición y clasificación de los usos), artículo 267 (usos terciario), punto 6 (uso recreativo (rc)), y que queden incluidas en el apartado 2.8 (2.8.2, 2.8.3 y 2.8.4) de la Ley 4/2003, de 26 de febrero, de la Generalitat, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos, o normativa que la sustituya, así como actividades relacionadas con el "uso dotacional educativo (do.3), nivel guardería y ocio infantil", la autorización se otorgará a quien ostente la titularidad del establecimiento y/o la licencia de la actividad de que se trate, cumpliendo en todos los casos con todas las exigencias que se determinen en la normativa en vigor.
 - b) Construcciones abiertas (pérgolas, etc.), de 3,50 m de altura máxima sobre rasante, destinadas al aparcamiento de los usuarios de los espacios libres y excepcionalmente, en casos justificados, como elementos que permitan la adecuada inserción de las rampas de acceso a garajes o estacionamientos que se ubiquen bajo los espacios libres. Estas construcciones no podrán ocupar, en ningún caso una superficie superior al 20% de la porción de parcela destinada a espacio libre, debiendo quedar retirados 5 m, como mínimo, de los paramentos de las edificaciones existentes o previstas en su entorno.
 - c) Conductos de ventilación así como construcciones cerradas, de 3,50 m de altura máxima sobre rasante, destinadas a albergar accesos



peatonales vinculados a los sótanos destinados a garajes y estacionamientos situados bajo los espacios libres. El conjunto de construcciones cerradas no podrá ocupar una superficie superior al 2% de la porción de la parcela destinada a espacio libre, debiendo quedar retirados 5 m, como mínimo, de los paramentos de las edificaciones existentes o previstas.

Art. 154.- Coeficiente de ocupación

- 1. Se entiende por coeficiente de ocupación el cociente entre la superficie ocupable y la superficie total de la parcela.
- El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la aplicación de este parámetro se obtuviere ocupación diferente de la derivada de otras condiciones de ocupación o emplazamiento, se tomara siempre la menor.
- La proyección sobre el terreno de la parcela de los cuerpos salientes computará en su totalidad, a los efectos de la ocupación máxima de parcela.

Art. 155.- Superficie libre de parcela

Es la parte de parcela edificable en la que no se puede edificar sobre rasante como consecuencia de la aplicación de las condiciones de ocupación.



SECCIÓN CUARTA: APROVECHAMIENTOS SOBRE LA PARCELA

Art. 156.- Superficie construida total

Se entiende por superficie construida total la suma de las superficies construidas de todas las plantas que componen el edificio.

Los cuerpos salientes cubiertos, formarán parte de la superficie total construida cuando se hallen limitados lateralmente por paredes; en caso contrario se computará únicamente el 50% de su superficie.

Art. 157.- Superficie útil

- Se entiende por superficie útil de un local la comprendida dentro del perímetro definido por la cara interna de sus cerramientos. Es superficie útil de una planta o del edificio, respectivamente, la suma de las superficies útiles de los locales que integran una planta o la totalidad del edificio.
- 2. No contará como superficie útil la de aquellos espacios que tengan una altura libre inferior a 1,50 m.
- Para el cómputo de la superficie útil de los cuerpos salientes se utilizarán los mismos criterios cuantitativos que se establecen para la superficie construida.

Art. 158.- Edificabilidad

Es el valor máximo total, expresado en m² de techo, de la edificación sobre rasante que podrá realizarse en un terreno, mediante la aplicación de los parámetros dibujados establecidos por el Plan y/o mediante coeficientes de edificabilidad.

Cuando la edificabilidad venga establecida por las determinaciones geométricas del Plan, aquella será el resultado de multiplicar la superficie máxima ocupable (por la edificación sobre rasante) por el número máximo de plantas (incluida la baja) permitido por el Plan para cada porción de la parcela, contando a los efectos de edificabilidad los cuerpos salientes que se puedan construir en función de las Ordenanzas de la Zona.

Cuando la edificabilidad sobre rasante se establezca mediante coeficientes (m²t/m²s), las superficies de los cuerpos salientes (balcones, miradores, terrazas, etc.) que se construyan también contarán a los efectos del cómputo de la edificabilidad.

Art. 159.- Coeficiente de edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie edificabilidad total y la superficie de la parcela.



Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

- a) Coeficiente de edificabilidad bruta: se aplica sobre la superficie total del ámbito que corresponda, que incluye la totalidad de los terrenos dentro de ese ámbito, es decir tanto las parcelas como los espacios libres públicos y la red viaria pública.
- b) <u>Coeficiente de edificabilidad neta</u>: se aplica sobre la superficie neta de la parcela edificable, es decir sobre la superficie total de parcela deducidos los espacios libres públicos y los viarios públicos.



<u>CAPÍTULO TERCERO: CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS</u>

SECCIÓN PRIMERA: DE LA MEDICIÓN DE LA ALTURA DEL EDIFICIO Y SUS PLANTAS

Art. 160.- Altura del edificio

La altura de un edificio es la dimensión vertical de la parte del mismo que sobresale del terreno. Para su medición se utilizarán las unidades métricas y/o el número de plantas del edificio.

Art. 161.- Cota de referencia

Es la cota establecida en el terreno en base a las determinaciones del Plan, que sirve de origen para la medición de la altura.

Art. 162.- Criterios para el establecimiento de la cota de referencia

- Edificios en los que la línea de la edificación coincide con la alineación exterior:
 - a) Si la rasante de la calle tomada en la línea de la edificación es tal que la diferencia de nivel entre los extremos de la fachada es igual o menor que 1,50 m, la cota de referencia se establecerá en el punto medio de la fachada.
 - b) Si por el contrario la diferencia de nivel es superior a 1,5 m, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a 1,50 m, tomando como cotas de referencia el punto medio en cada tramo.
- En los edificios cuya fachada no deba situarse obligatoriamente sobre la alineación exterior, las cotas de referencia para la medición de alturas se atendrán a las siguientes determinaciones:
 - a) La cota de referencia se tomará coincidiendo con el plano que contiene la cara superior del forjado de la planta que ostente la condición de planta baja, siendo por tanto éste el origen de medición de la altura del edificio.
 - b) En el caso que la edificación se desarrolle de forma escalonada para adaptarse a la pendiente natural del terreno, el volumen edificado sobre cada tramo que tenga la consideración de planta baja se sujetará a la altura máxima permitida, medida como en el apartado anterior.



 En ningún caso se podrá sobrepasar la altura máxima permitida, con respecto a las distintas cotas de referencia adoptadas, en cualquier sección del edificio.

Art. 163.- Altura de cornisa y número de plantas

- 1. Altura de cornisa es la medida existente entre la cota de referencia y la cara inferior del forjado de techo de la última planta.
- 2. Altura en número de plantas, es el número de éstas permitidas por encima de la rasante, incluida la planta baja.

Art. 164.- Altura máxima

Se entiende por altura máxima la señalada por el planeamiento o por las Ordenanzas particulares de cada Zona como valor límite de la altura de la edificación.

En el caso que la altura máxima se fije en número de plantas y en metros, deberán respetarse ambos parámetros.

Art. 165.- Planta baja

- 1. En edificios en que la línea de edificación coincida con la alineación exterior, se considera planta baja aquella cuyo pavimento se encuentre situado entre dos planos horizontales, tales que el primero contenga la cota de referencia y el segundo se sitúe a 1 metro por encima de éste.
 - La altura libre de la planta baja se determina en función del uso y las ordenanzas particulares de cada zona.
- En edificios cuya fachada no coincida obligatoriamente con la alineación exterior, se considera planta baja, aquella cuyo pavimento no se encuentre en ninguno de sus puntos a más de 1 metro por encima de la rasante definitiva de la parcela.

Art. 166.- Planta de piso

Se entiende por planta de piso cualquier planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

Art. 167.- Entreplanta (Entrepiso o altillo)

1. Se entiende por entreplanta aquella planta que, en su totalidad, tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja pudiendo ser de dos clases: entresuelo y altillo.



- a) Se entiende por entresuelo, aquella entreplanta cuyo forjado puede ocupar la totalidad de la superficie en planta del solar, no exigiéndosele ningún retranqueo de la línea de edificación del mismo y sin contar con ningún vuelo sobre la misma.
- b) Se entiende por altillo, aquella entreplanta, cuyo forjado esté retirado corno mínimo tres metros (3 m) desde la línea de edificación, y ocupe una superficie útil no superior al 25%, de la superficie de la planta baja en que se sitúe. Excepcionalmente, y en las edificaciones donde sea exigible, se permite, que el altillo con una superficie máxima de 25 m² y un frente máximo de 4 m, llegue hasta fachada, para localizar, en esta dependencia, las instalaciones comunitarias exigibles a la edificación, (cuarto eléctrico, cuarto de agua, telecomunicaciones, instalación solar etc.) esta superficie, no computa dentro del 25% máximo admisible, y podrá tener acceso desde zonas comunes.

En las edificaciones, o parte de ellas, para equipamiento comunitario do.7, uso asistencial, el altillo se puede convertir en entresuelo, según art. 167.1.a).

- Se permitirá la construcción de entresuelos en edificios en los que el número de plantas autorizadas sea de seis (6), baja más cinco, permitiéndose únicamente la construcción de altillos en caso de que el número de plantas autorizadas sea inferior a seis.
- 3. De cualquier forma en caso de construcción de entreplantas, la altura libre por encima y por debajo del forjado de suelo de la misma no será inferior a 2.20 m quedando totalmente prohibido el uso residencial de estos locales.

Art. 168.- Altura libre de planta

- Se entiende por altura libre de planta la distancia vertical entre la cara superior del pavimento de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma.
- La altura libre mínima en plantas sobre rasante será de 2,50 m, cuando su uso sea residencial, sin perjuicio de lo previsto en el art. 167 para entreplantas.
 - No obstante, en cocinas, vestíbulos, pasillos, cuartos de aseo y tendederos, la altura libre de planta podrá reducirse en toda su superficie hasta 2,20 m.
- 3. La altura libre mínima será, en edificios de uso dominante no residencial de 2,80 m en todas las plantas, salvo las destinadas a aparcamientos cuya altura libre de planta podrá ser de 2,20 m como mínimo.



4. Para los locales destinados a espectáculos públicos la altura libre mínima será de 3,20 m y de 2,80 m hasta el falso techo si lo hubiere.



SECCIÓN SEGUNDA: DE LA CONSTRUCCIÓN BAJO RASANTE

Art. 169.- Planta Sótano

- Se entiende por planta sótano, aquella en situación inferior a la planta baja, en la que el 50% o más de su superficie construida tenga la cara superior de su forjado de techo, coincidente o por debajo del plano horizontal que contenga la cota de referencia.
- La cara superior del forjado de techo no podrá situarse en ninguno de sus puntos a cota mayor de 1,00 metro sobre la cota de referencia, en edificios en que la línea de edificación coincida con la alineación exterior.
- 3. En el caso de edificios cuya fachada no coincida obligatoriamente con la alineación exterior, el forjado de techo de la planta sótano no podrá sobrepasar en ninguno de sus puntos la cota de 1,00 metro sobre la rasante definitiva de la parcela.
- 4. Cuando se trate de sótanos bajo espacio libre (público o privado), el forjado de techo de la planta sótano no podrá superar en ningún punto el plano horizontal que contenga la cota de referencia.
- 5. La altura libre mínima de la planta sótano se fijará en función de su uso, estableciéndose un mínimo absoluto de 2,00 metros.

Art. 170.- Planta Semisótano

- 1. Se entiende por planta semisótano, aquella en situación inferior a la planta baja en la que el 50% o más de su superficie construida tenga la cara superior de su forjado de techo coincidente o por encima del plano horizontal que contenga la cota de referencia, y cuya cota máxima sobre la cota de referencia cumpla lo establecido en los apartados 2 y 3 del artículo anterior para plantas sótanos.
- 2. La altura libre mínima de la planta semisótano se fijará en función de su uso, determinándose un mínimo absoluto de 2,20 m.

Art. 171.- Piezas habitables en plantas bajo rasante

- 1. En plantas de sótano no podrán instalarse piezas habitables.
- En planta semisótano se prohíbe la ubicación de piezas habitables destinadas a usos residenciales.



SECCIÓN TERCERA: DE LA CONSTRUCCIÓN SOBRE LA ALTURA DE CORNISA

Art. 172.- Construcciones por encima de la altura de cornisa

- Por encima de la altura de cornisa que se determine, y salvo las limitaciones que establezca la ordenanza particular correspondiente, se podrán permitir las siguientes construcciones:
 - a) Los faldones de cubiertas inclinadas, cuyo arranque podrá situarse como máximo 1 m por encima de la altura de cornisa del edificio y que formen una pendiente máxima del 65%.
 - b) Los remates de cajas de escaleras, ascensores, depósitos y otras instalaciones, siempre que no sobrepasen una altura máxima de 3,50 m sobre la altura de cornisa fijada para el edificio. En el caso de los ascensores, se aceptará una altura, que permita la llegada del ascensor a la terraza.
 - c) Trasteros vinculados a las viviendas, retranqueados un mínimo de 6 m desde la alineación exterior, siempre que no sobrepasen una altura máxima de 2,5 m sobre la altura de cornisa fijada para el edificio ni ocupen una superficie superior al 30% de la cubierta.
 - d) Antepechos, barandillas y remates ornamentales que no superen los 2 m sobre la altura de cornisa fijada para el edificio. Se admitirán, no obstante remates ornamentales aislados que superen la altura anterior hasta un máximo de 3,50 m.
 - e) Pérgolas y elementos similares, con una altura total máxima de 3,50 m sobre la altura de cornisa, siempre que se trate de elementos diáfanos y abiertos y cuya ocupación de la cubierta sea inferior al 25% de la misma, una vez descontados los demás elementos autorizados.
- 2. Por encima de la altura total máxima, contados los elementos permitidos en el apartado anterior, no podrá autorizarse construcción alguna, excepto:
 - a) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la reglamentación específica vigente, y sus propias necesidades.
 - b) Los paneles de captación de energía solar.
 - c) Las antenas y pararrayos e instalaciones y elementos de telefonía móvil.

Art. 173.- Ático y Desván



- 1. Se entiende por ático, la última planta de un edificio, cuyo cuerpo de edificación se situará retirado de la fachada del edificio un mínimo de tres metros.
- 2. Se entiende por desván, el espacio comprendido entre el forjado de la última planta y la cubierta inclinada del edificio.



SECCIÓN CUARTA: DE LOS SALIENTES Y ENTRANTES

Art. 174.- Cuerpos Salientes

- Se entiende por cuerpos salientes aquellas partes de la edificación que sobresaliendo de las fachadas, son habitables y responden a las siguientes definiciones:
 - a) Se entiende por balcón, el cuerpo saliente totalmente abierto, incluso su antepecho que en ningún caso podrá ser de obra.
 - b) Se entiende por terraza, el cuerpo saliente cerrado por uno o por los dos laterales de vuelo, que puede servir a entrantes respecto de la alineación exterior, en toda o parte de su longitud, con la condición de que la profundidad de los mismos sea igual o menor que su anchura.
 - c) Se entiende por mirador, el cuerpo saliente totalmente cerrado, en el que su paramento vertical se encuentre acristalado según limitaciones que se señala, con una longitud de vuelo no superior al 1/10 del ancho de la calle, sin que en ningún caso pueda sobrepasar los 100 cm.

Según la zona donde se localice deberá cumplir las siguientes condiciones de acristalamiento:

- En zona CHI (Casco Histórico) se aceptarán totalmente acristalados según art. 216.6.a2).
- En zona ENS-1 (Ensanche Tradicional) el mirador deberá tener cada uno de los paramentos verticales acristalado en no menos del 50% de su superficie.
- En zona ENS-2 (Ensanche), ESA (Edificación Semiabierta), NPF (Núcleos Periféricos) y TER (Terciario) el mirador deberá tener el paramento vertical acristalado en no menos del 40% de su superficie.
- 2. El vuelo máximo de los cuerpos salientes no superará el menor de los siguientes parámetros:
 - a) La décima parte del ancho de la calle.
 - b) Un metro (1,00 m).
 - c) La cara interior del bordillo de la acera.
- Los cuerpos salientes se separarán de las fincas contiguas una distancia igual o superior que la longitud del vuelo, y en cualquier caso no inferior a 60 cm.
- 4. Se entiende por elementos salientes, los aleros, impostas, molduras, pilastras, recercados, y demás elementos compositivos no habitables.



5. La regulación detallada de los vuelos máximos autorizados se contiene en las ordenanzas específicas de cada zona.

Art. 175.- Entrantes

Se entenderá por entrante cualquier retiro cubierto de parte del plano de fachada coincidente con la línea de edificación y/o con la alineación de fachada, que cumpla con las siguientes condiciones:

- a) La profundidad del entrante no será superior a la anchura del mismo medida en el plano de fachada. No obstante se admitirán profundidades mayores en los accesos a locales de aparcamiento, pasajes, porticadas, etc.
- b) La altura libre será como mínimo igual a la mayor de las alturas libres de las piezas a las que sirva.



SECCIÓN QUINTA: DE LA ESTÉTICA DE LOS EDIFICIOS

Art. 176.- Estética urbana

- Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 73 de la ley del Suelo.
- Las obras de reparación, ampliación, restauración, consolidación, etc. deberán ser respetuosas con el edificio existente, tanto en la utilización de materiales como la integración en la estructura y sistema compositivo del mismo, especialmente si se afectan las fachadas.

Art. 177.- Aparición de Medianeras

En el caso de medianeras que aparezcan como consecuencia de retranqueos o entrantes autorizados, éstas deberán ser tratadas como elementos de la fachada, con los mismos materiales y características u otros de calidad suficiente.

Art. 178.- Elementos permitidos en la fachada

- Ninguna instalación recayente a fachada, tales como aparato de refrigeración, evacuación de humos, extractores, etc. podrá sobresalir más de 30 cm del plano de la misma.
- Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire no podrán tener salida a fachada a menos de 3 m sobre el nivel de la acera, ni producirán goteos sobre la vía pública.
- 3. No se admitirán tendidos de instalaciones vistos grapeados en fachada, ni aéreos entre edificaciones, salvo que se prevean las soluciones de diseño urbana y tendentes a la conveniente ocultación de los mismos.
- 4. En lo referente a marquesinas, toldos y letreros que se sitúen en las fachadas, se estará a lo dispuesto en el art. 114 de las presentes normas.



<u>CAPÍTULO CUARTO: CONDICIONES DE HABITABILIDAD Y DISEÑO DE LA</u> EDIFICACIÓN

SECCIÓN PRIMERA: ÁMBITO

Art. 179.- Ámbito de Aplicación

- Las condiciones establecidas en el presente Capítulo no serán de aplicación para los edificios protegidos, salvo que el nivel de protección permita la reedificación del mismo o bien obras de reforma que por su alcance se aproximen a aquella.
- 2. En todo lo referente a las condiciones que deben reunir las viviendas se estará a lo dispuesto en las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana (HD-89) Orden de 28 de Junio de 1989 de la Consellería de Obras públicas, Urbanismo y Transportes, o legislación que la complemente, sustituya o modifique.
- 3. En lo no regulado por aquellas Normas se estará a lo dispuesto en el presente capítulo.
- 4. Para el caso de usos no residenciales se estará a lo dispuesto en el presente Capítulo. En caso de no existir regulación de algún aspecto se recurrirá supletoriamente a la normativa de aplicación a viviendas.
- 5. En los casos de rehabilitación de edificios, cuya estructura arquitectónica original, dificulte el cumplimiento de las Normas HD-89, se eximirá del cumplimiento de aquellos aspectos que se demuestren de imposible incumplimiento o bien que supongan cargas económicas desproporcionadas respecto de la finalidad de la rehabilitación.



SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

Art. 180.- Patios de luces, interiores y patios de ventilación en usos no residenciales

- 1. Las dimensiones mínimas de los patios de luces interiores serán las fijadas para viviendas por las Normas HD-89 para su categoría 2.
- 2. Las dimensiones mínimas de los patios de ventilación interiores serán las fijadas para viviendas por las Normas HD-89 para su categoría 4.

Art. 181.- Patios de luces exteriores y patios de ventilación en cualquier uso

- 1. Los patios de luces exteriores y de ventilación deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - a) Su frente mínimo deberá ser igual o superior a la cuarta parte de su altura, con un mínimo de 3 m.
 - b) Su profundidad, medida perpendicularmente al plano de fachada, deberá ser menor o igual que su frente.
- No obstante en patios de ventilación, al que por tanto no recaigan espacios habitables, se podrá autorizar un frente mínimo del 15% de su altura, siempre con el mínimo absoluto de 3 m.

Art. 182.- Otras condiciones de los patios

- 1. Las luces mínimas entre muros del patio no podrán reducirse con cuerpos salientes de ningún tipo.
- El pavimento del patio estará, como máximo, a 1 m por encima del nivel del suelo de la pieza que necesariamente requiera ventilación o iluminación a través del mismo.
- 3. Cuando se construyan plantas sobreelevadas en edificios existentes o con licencia concedida antes de la aprobación definitiva del presente Plan, los paramentos exteriores de aquellas deberán separarse, si fuera necesario, del paramento o los paramentos de los patios existentes o previstos a los que recaigan, de modo que se cumplan, en las plantas sobreelevadas, las condiciones mínimas de patios establecidas en estas Normas.



SECCIÓN TERCERA: ACCESIBILIDAD

Art. 183.- Accesos a las edificaciones

- A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público para permitir el acceso a la construcción por vehículos de servicios de ambulancia y de extinción de incendios y salvamento.
- Todas las viviendas y cada uno de los locales de cualquier uso en que sea previsible la permanencia de personas, cumplirán las exigencias deducidas de la normativa vigente y la que la sustituya, especialmente CTE-DB-SI-5 intervención de los bomberos.

Art. 184.- Supresión de barreras arquitectónicas

Se dará cumplimiento al Decreto 193/1988 de 12 de Diciembre por el que se aprueban las Normas de Accesibilidad para la supresión de barreras arquitectónicas, o legislación que la complemente, modifique o sustituya.

Art. 185.- Aparatos elevadores

- 1. Los ascensores cumplirán las condiciones establecidas en las Normas HD-89, tanto para usos residenciales como no residenciales.
- Las escaleras mecánicas cumplirán las condiciones de diseño y construcción convenientes al uso al que se destinen. La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar ascensor.



SECCIÓN CUARTA: CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS Y SUS INSTALACIONES

Art. 186.- Prevención de incendios

- Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios establecen la Norma Básica de la edificación NBE-CPI-91 Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios, o legislación que la modifique complemente o sustituya.
- Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.
- Quedan terminantemente prohibidos todos los locales de uso recreativo público ubicados en sótano incluso aquellos que cuenten con parte de edificación en planta baja. Se tolerarán, no obstante, en semisótano siempre que ofrezcan adecuadas garantías de seguridad.



SECCIÓN QUINTA: CONDICIONES AMBIENTALES

Art. 187.- Definición

- Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones cualquiera que sea la actividad que albergue y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por transmisión de ruidos, vibraciones, emisión de gases nocivos, humos o partículas, vertidos líquidos o sólidos, perturbaciones eléctricas o emisión de radioactividad.
- Serán de aplicación las condiciones que se establezcan en las Ordenanzas específicas municipales que el Ayuntamiento tuviere aprobadas, o apruebe así como en la reglamentación específica de ámbito supramunicipal.

Art. 188.- Compatibilidad

- 1. En los suelos urbanos o urbanizables solamente podrán instalarse actividades inocuas o autorizadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2413/61 de 30 de Noviembre) y Ley 3/1989 de 2 de Mayo, sobre Actividades Calificadas, de acuerdo con el Decreto 54/1990 de 26 de Marzo que contiene el Nomenclador de las mismas, ambos de la Generalitat Valenciana o normativa que lo sustituya.
- Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:
 - a) No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones superiores a las marcadas en las Ordenanzas municipales aprobadas o que se aprueben y legislación aplicable en la materia, de acuerdo con el Decreto 833/1975 de 6 de Febrero que desarrolla la Ley 38/1972 de 22 de Diciembre sobre protección del ambiente atmosférico o normativa que lo sustituya.
 - No utilizar en su proceso elementos químicos inflamables, explosivos, tóxicos o, en general, que produzcan molestias o sean potencialmente peligrosos.
 - c) Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir solamente por chimeneas de características adecuadas.
 - d) Tener maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en cuantía inferior a la determinada en las Ordenanzas municipales específicas vigentes.



- e) No transmitir al exterior niveles de ruido superiores a los niveles determinados en el Anexo II (niveles sonoros) de la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la Contaminación Acústica (DOGV número 4.394, de 09/12/2002), y Anexo II (medida y evaluación del nivel sonoro de las actividades o instalaciones) del Decreto 266/2004, de 3 de diciembre, del Consell de la Generalitat o normativa que lo sustituya.
- f) Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.
- Si no se diesen las condiciones requeridas ni siquiera mediante técnicas correctoras, el Ayuntamiento ejercerá las acciones sancionadoras que tuviese establecidas o, en su caso, el reestablecimiento de la situación jurídica preexistente.
- 4. No obstante todo lo anterior queda prohibida la implantación de las actividades incluidas en los apartados 1.2, 2.6, 2.7 del Anexo de la Ley 4/2003 de 26 de febrero de la Generalitat, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos, o normativa que la sustituya, cuando en el ámbito de una circunferencia de 150 m de radio, con centro en la edificación en la que se solicite su implantación exista otra actividad en funcionamiento de estas características.

Asimismo queda prohibida la implantación de las actividades descritas en el párrafo anterior, dentro del ámbito de una circunferencia de radio 100 m con centro en la parcela de los equipamientos de carácter docente existentes o que se prevean en desarrollo del Plan y sin que desde la alineación de dichos equipamientos se tenga visión directa sobre estas actividades.

Art. 189.- Regulación del uso industrial y del uso almacén

- 1. Para la clasificación de actividades según los conceptos de "molestas", "insalubres", "nocivas" y "peligrosas", se estará a lo dispuesto en el Decreto 54/1990 de 26 de Marzo de la Generalitat Valenciana, que será de aplicación simultánea con las determinaciones previstas en estas Normas, sin perjuicio de las adaptaciones e interpretaciones de la legislación especifica en función del desarrollo de las nuevas tecnologías.
- 2. El Ayuntamiento, en desarrollo de las presentes Normas podrá aprobar Ordenanzas municipales reguladoras de los usos industrial y almacén que concreten las categorías y los supuestos de aplicación establecidos.

Para el correcto almacenaje de los productos tóxicos en las industrias situadas en áreas con problemas de inundaciones y para la impermeabilización de los suelos donde puedan filtrarse sustancias tóxicas durante el proceso de producción, se estará a lo establecido en la Ley



20/1986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos y Real Decreto 833/1988 de 20 de julio por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986.

Art. 190.- Evacuación de humos, gases, partículas y otras sustancias contaminantes

- En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.
- Cabrá autorizar la ubicación de conductos de evacuación de humos procedentes de locales de planta baja o inferiores a la baja en patios comunes del edificio.
- Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficiente para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.
- 4. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y las bocas de las chimeneas estarán situadas por lo menos a 1,10 m por encima de las cumbreras de los tejados, muros o cualquier otro obstáculo o estructura, distante menos de 5 m.
- Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.
- El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.
- 7. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto municipales como supramunicipales.
- 8. No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases ni otras formas de contaminación que pueden causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal, a los bienes inmuebles, o deterioren las condiciones de limpieza exigibles para el decoro urbano.
- 9. En ningún caso se permitirá la manipulación de sustancias que produzcan olores tales que puedan ser detectados sin necesidad de instrumentos.
- 10. Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante de la atmosfera, no podrán ser evacuados en ningún caso



libremente al exterior, sino que deberán hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a lo que al respecto fuese de aplicación.

11. De cualquier forma la cantidad de polvo contenida en los gases o humos emanados por las industrias, no superará los 50 Kg por hora.

Art. 191.- Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas

- Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia y las Ordenanzas que pudiere dictar el Ayuntamiento.
- En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquellos que originen las perturbaciones.

Art. 192.- Transmisión de ruido

El nivel sonoro se medirá en decibelios ponderados de la escala A (dbA) según la Norma UNE 21/31475 o normativa que la sustituya.

No se permitirá que ninguna actividad transmita a las viviendas colindantes un nivel de ruido superior a los niveles determinados en el Anexo II (niveles sonoros) de la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la Contaminación Acústica (DOGV número 4.394, de 09/12/2002), y Anexo II (medida y evaluación del nivel sonoro de las actividades o instalaciones) del Decreto 266/2004, de 3 de diciembre, del Consell de la Generalitat o normativa que la sustituya, sin perjuicio de las limitaciones de uso establecidas en las distintas zonas de calificación urbanística.

El nivel de ruido máximo perceptible desde el exterior no superará máximos establecidos según usos los niveles determinados en el Anexo II (niveles sonoros) de la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la Contaminación Acústica (DOGV número 4.394, de 09/12/2002), y Anexo II (medida y evaluación del nivel sonoro de las actividades o instalaciones) del Decreto 266/2004, de 3 de diciembre, del Consell de la Generalitat o normativa que la sustituya, en el título 7º de las presentes Normas.

Los elementos separadores entre distintos locales, viviendas y zonas comunes contarán con el suficiente aislamiento al ruido aéreo y al impacto, según la NBE-CA o normativa que la sustituya.



Art. 193.- Vibraciones

- 1. No se permitirá ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos.
- 2. Las vibraciones se expresan en Pals. Vpals=10×Log10×3.200×A²N³, siendo A la amplitud en centímetros y N la frecuencia en hercios.
- El valor máximo tolerable de vibraciones, será de 17 Pals, en el límite del recinto en el que se encuentre ubicado el generador de vibraciones y de 5 Pals, fuera de aquellos locales en la vía pública.
- 4. Los parámetros anteriores regirán para todo tipo de industrias y almacenes y cualquier otro uso capaz de generar vibraciones. Para el caso de instalaciones compatibles con usos residenciales, colindantes o en edificio compartido regirá lo expresado en el apartado primero del presente artículo.
- 5. Para corregir la transmisión de vibraciones se tendrán en cuentan las siguientes reglas:
 - a) Los elementos móviles se deberán mantener en perfecto estado de conservación y especialmente su equilibrado dinámico y estático.
 - b) Se prohíbe el anclaje de maquinaria a paredes, techos o elementos portantes de la edificación (forjados, vigas, muros, etc.), o elementos medianeros.
 - c) Cualquier anclaje a otro elemento se hará a través de dispositivo anti vibratorio.
 - d) Los arranques violentos de maquinaria se amortiguarán anclando ésta a barcadas independientes, en suelo firme y aislada con materiales absorbentes de la vibración.
 - e) Las partes fijas o móviles de la maquinaria se situarán como mínimo a una distancia de 1 m de los muros perimetrales y forjados.
 - f) Los conductos para fluidos líquidos o gases forzados tendrán dispositivos de separación que impidan la transmisión de las máquinas, las bridas y soportes tendrán elementos antivibratorios y el paso por muros o forjados se aislará adecuadamente.
 - g) En los circuitos de agua se evitará el golpe de ariete, y la circulación del fluido será en régimen laminar.



SECCIÓN SEXTA: INSTALACIONES Y SERVICIOS EN LOS EDIFICIOS

Art. 194.- Instalaciones comunes de los edificios

Cuando se prevea la instalación de Centros de Transformación de energía eléctrica en un edificio, o una parcela, deberán situarse por encima del nivel del alcantarillado general de la zona, para permitir el desagüe en caso de inundaciones y, además de cumplir las condiciones exigidas por las reglamentaciones específicas, deberán ajustarse a las Normas de Protección de Medio Ambiente que les sean aplicables. Se situarán adosados a la alineación exterior y tendrán acceso desde vía o espacio público. En el caso de espacios libres o parcelas con tipología de edificación aislada, los centros transformadores de distribución de la compañía suministradora, dispondrán de un pasillo perimetral de 1 m de anchura en los frentes no recayentes a las alineaciones oficiales, al objeto de garantizar la accesibilidad a los mismos para la realización de los oportunos trabajos de mantenimiento y reparación. La citada franja de reserva, por su propia naturaleza carece de aprovechamiento y en ella, únicamente se permitirán los usos o infraestructuras precisos para dar servicio a la instalación, que en cualquier caso discurrirán bajo rasante.

No podrá ocuparse, la vía pública con ninguna instalación auxiliar, salvo cuando se instale un cuadro de mandos para el alumbrado público.

- En todos los edificios en que hubiese instalaciones diferenciadas por el consumidor, se dispondrá un local con las características técnicas adecuadas para albergar los contadores individualizados y los fusibles de seguridad.
- 3. En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones, estructura y masas metálicas, según el Reglamento Electrotécnico de baja tensión.
- 4. Las instalaciones destinadas a dotar a los edificios de otras energías tales como: combustibles gaseosos, líquidos o sólidos, y energías alternativas tales como la energía solar, deberán cumplir las condiciones impuestas por la reglamentación específica, por las Ordenanzas que apruebe el Ayuntamiento y, en su caso, por las compañías suministradoras.
- Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.
 - En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el zaguán hasta cada una de las viviendas.
- 6. En todas las edificaciones destinadas a uso residencial plurifamiliar de más de una vivienda y en aquéllas en que se prevea la instalación de equipos



receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de televisión y radiodifusión en frecuencia modulada.

Art. 195.- Evacuación de aguas pluviales

El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida que, mediante bajantes, las haga llegar al alcantarillado o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada, no pudiendo en cualquier caso verter directamente a la vía pública.

De no existir alcantarillado urbano frente al inmueble de que se trate, deberán conducirse por debajo de la acera, hasta la cuneta.

Art. 196.- Evacuación de aguas residuales

- Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación con los criterios indicados en la Norma Tecnológica correspondiente y deberán cumplir, en su caso, la normativa relativa a vertidos industriales, así como la Ordenanza específica municipal.
- En suelo urbano deberán acometer forzosamente a la red general, por intermedio de arqueta o pozo de registro.
- Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, o actividades semejantes, se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas, antes de la arqueta o pozo general de registro.
- 4. Para aguas residuales industriales el sistema de vertido previo al alcantarillado deberá cumplir las disposiciones vigentes y aquellas otras que dicte al efecto el Ayuntamiento.
- 5. La independencia de la instalación se asegurará mediante cierre hidráulico a la salida de los aparatos en el interior de la vivienda, ventilación de los bajantes con el exterior, arquetas accesibles a pie de bajante o en su defecto, si la red es colgada, se dispondrá de registros en los puntos de encuentro entre bajante y red horizontal, y por último, mediante pozo general, preferentemente sifónico en la conexión a la red general.
 - El trazado será preferentemente por zonas de uso común o de fácil acceso, especialmente las arquetas de los colectores horizontales.

Art. 197.- Evacuación de residuos sólidos

 Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertidos a la red de alcantarillado.



 Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad que por sus características, no puedan ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

Art. 198.- Vertidos industriales

Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento, de forma que los vertidos cumplan la normativa específica municipal. Las instalaciones que no produzcan aguas residuales contaminadas, podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

De cualquier forma las condiciones máximas tolerables para los vertidos de aguas residuales de origen industrial, serán las siguientes:

- 1. Los materiales en suspensión no excederán de los 30 miligramos/litro.
- 2. La demanda bioquímica de oxigeno DBO, medida después de 5 días de incubación a 20 grados no rebasará la cifra de 10 miligramos/litro.
- 3. El nitrógeno expresado en N o Nh₄ no será superior a 10 y 15 miligramos/litro, respectivamente.
- 4. No contendrán sustancias capaces de intoxicar a personas o animales.
- 5. No contendrán elementos que por su forma o volumen, atenten directa o indirectamente al buen funcionamiento de las redes generales.
- 6. El afluente tendrá un PH entre 5,5 y 8,5.
- 7. El afluente tendrá una temperatura inferior a 30º centígrados.
- 8. Quedan prohibidos los vertidos de compuestos cíclicos e hidroxilados y sus derivados halógenos.

En general se deberá cumplir la Ordenanza Municipal sobre vertidos y el Decreto 849/1986 de 11 de Abril por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico que desarrolla los Títulos Preliminar, I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985 de 2 de Agosto de Aguas.

En caso que no se cumpla alguna de las condiciones anteriores las industrias estarán obligadas a depurar previamente las aguas, permitiéndose a este efecto la construcción de estaciones depuradoras para una o varias industrias.

Art. 199.- Aseos en locales de pública concurrencia



- 1. Todos los locales de pública concurrencia deberán contar como mínimo de un aseo compuesto de lavabo y retrete hasta los primeros 100 m² útiles.
 - Cuando se sobrepase esta superficie se deberán prever un retrete y un lavabo por cada 200 m² o fracción superior a 100 m² debiendo separarse en este caso ambos sexos.
- No obstante lo anterior, en el caso de locales destinados a espectáculos públicos y actividades recreativas se estará a lo dispuesto en el Reglamento del mismo nombre.
- 3. Asimismo en locales donde se desarrollen actividades de carácter inocuo, de funcionamiento familiar, justificando adecuadamente la inexistencia de personal asalariado de cualquier tipo y cuya superficie sea inferior a 50 m², se podrá permitir por parte del Ayuntamiento que el aseo utilizado sea el correspondiente a la vivienda aneja o el piso inmediato superior, siempre que se justifique convenientemente su accesibilidad interior.



<u>CAPÍTULO QUINTO: DE LOS LOCALES DE APARCAMIENTO DE VEHÍCULOS</u>

Art. 200.- Dotación de aparcamiento

- 1. Todos los edificios y locales en los que así lo tenga previsto estas Normas en razón de su uso y de su localización, dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios.
- 2. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de garajes privados comerciales y de estacionamientos públicos.
- 3. El Ayuntamiento dispensará de la obligación de previsión de aparcamientos en la propia parcela en los siguientes casos:
 - a) En aquellos edificios existentes que sin disponer de dotación de aparcamientos, no alteraran las condiciones de su uso.
 - b) En edificios con un número de viviendas inferior a cuatro, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 205 de estas normas para usos diferentes del residencial.
 - c) En solares recayentes a calle con ancho inferior a 5 m. En el caso de solares recayentes a varias calles, para que sea de aplicación la dispensa, ninguna de ellas podrá superar el ancho estipulado de 5 m.
 - d) En solares con fachada igual o inferior a 6 m. En caso de solares con varias fachadas, para que sea de aplicación la dispensa ninguna de ellas podrá superar el ancho de 6 m.
- 4. No obstante todo lo anterior, el Ayuntamiento podrá autorizar la reducción o la exención de las plazas de aparcamiento exigibles en la propia parcela, siempre que se justifique objetivamente la imposibilidad manifiesta de situar la reserva exigible en la misma, en orden a situaciones de carácter técnicoconstructivo, orográfico o topográfico, incompatibles con las características funcionales de los locales de aparcamiento, de acuerdo con lo exigido en las Normas HD-91 o norma de rango superior o equivalente que las sustituya.
- 5. En los casos en los que la reserva de aparcamiento no se pueda efectuar sobre la parcela sobre la que se pretende edificar, ésta se podrá hacer efectiva en emplazamiento distinto, situado en el ámbito de una circunferencia de 500 m de radio, con centro en la puerta del zaguán de la edificación que genera la reserva. En este supuesto las plazas deberán inscribirse en el Registro Municipal de locales de aparcamiento en edificios y locales.



6. En cualquier caso, las plazas de aparcamiento que no se reserven en la propia parcela o según lo dispuesto en el número anterior, con motivo de la solicitud de licencia de edificación, se compensarán en metálico en cuantía equivalente a la diferencia de valor del suelo que tiene para ese uso en relación con el uso al que se destina. Todo ello, a fin que el Ayuntamiento (de conformidad con el art. 99 de la LRAU), en previsión de la ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo (regulado en la Disposición Adicional Segunda de las Normas Urbanísticas del Plan General), afecte la citada compensación metálica sustitutoria a la construcción de aparcamientos públicos y a la reserva de áreas para legitimar en ellas la expropiación de bienes inmuebles, cualquiera que sea su clasificación o calificación urbanística, para la construcción de los aparcamientos públicos. La reserva de estas áreas, cuando no esté prevista en el Plan General, se efectuará mediante Plan Especial y podrá ser incluso previa a la Programación de los terrenos.

La compensación económica, se calculará de acuerdo con los valores actualizados de la Ponencia Catastral de Valores de Vila-real, mediante la comparación entre el valor del aparcamiento y el valor del uso de sustitución (comercio, vivienda, etc.).

Art. 201.- Plazas de aparcamiento

1. Las plazas de aparcamiento tendrán las siguientes dimensiones mínimas según el tipo de vehículo o usuario que se prevea:

Tipo de vehículo o usuario	Longitud (m)	Anchura (m)
Vehículos de dos ruedas ciclomotor de 2,	2,50	1,50
3 y 4 ruedas y motocicletas de 2 ruedas)	2,30	1,50
Vehículos automóviles de 4 ruedas	4,75	2,35
Plaza minusválidos	4,75	3,50
Camiones y autobuses	12,00	3,50

- La superficie útil mínima obligatoria de garaje será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por 20 el número de las plazas de aparcamiento de automóviles que se dispongan, incluidas las áreas de acceso y maniobra.
- 3. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos, por consiguiente, para que un espacio tenga la consideración de plaza de aparcamiento, además de tener las dimensiones mínimas determinadas con anterioridad (en función del tipo de vehículo de que se trate en cada caso), deberá disponer en su frente de un espacio libre de al menos sus mismas dimensiones, debiéndose cumplir



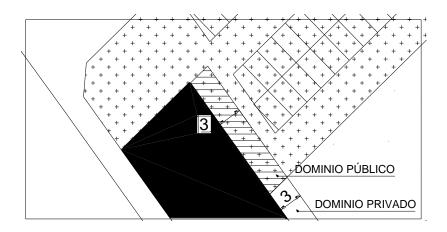
además todo lo exigido en las Normas HD-91 o norma de rango superior o equivalente que las sustituya.

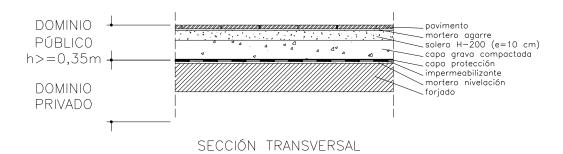
En cualquier caso, se cumplirá la normativa sectorial correspondiente.

Art. 202.- Garajes y estacionamientos

- 1. En función del régimen de explotación del que sean susceptibles los locales de aparcamiento se distinguen en garajes y estacionamientos.
 - a) Se entiende por garaje el lugar destinado a aparcamiento de vehículos no susceptible, de hacer uso de él como actividad empresarial.
 - Se entiende por estacionamiento el lugar destinado a aparcamiento de vehículos destinado a ser explotado mediante actividad empresarial encaminada a prestar al público en general servicios de aparcamiento en dicho lugar.
- 2. Podrán ubicarse unos y otros en:
 - a) Plantas bajas o bajo rasante de los edificios.
 - b) Edificaciones autorizadas bajo los espacios libres de las parcelas.
 - c) Edificios exclusivos.
 - d) Sótano, bajo vía pública o espacio libre de uso público previa concesión administrativa o mera autorización, y de uso privado para el supuesto de venta del subsuelo por la administración según el artículo 60.3 Ley 16/2005 LUV.
 - e) En la zona de calificación de edificación semiabierta ESA, el subsuelo bajo el espacio de dominio público comprendido entre la alineación recayente a aparcamiento público y una línea paralela a ésta situada a 6 m, a partir de 0,35 m de profundidad respecto de la rasante oficial, tendrá la consideración de propiedad privada. A estos efectos, la medianera entre el suelo de titularidad pública y el subsuelo y el subsuelo de propiedad privada situado bajo aquel, estará constituida por la parte superior de la tela asfáltica que se instalará en la cara superior del forjado de las construcciones subterráneas, según detalle adjunto. El uso de este subsuelo del dominio público quedará restringido a los garajes, impidiendo los establecimientos, quedando aquellos vinculados a las edificaciones que se levanten en la superficie de las parcelas edificables colindantes.







Art. 203.- Aparcamiento en espacios libres

- No podrá utilizarse como aparcamiento al aire libre sobre el suelo de los espacios libres privados de parcela o patios de manzana, más superficie que la correspondiente al 40% de la porción de parcela destinada a aquellos.
- 2. En los espacios libres que se destinen a aparcamientos de superficie se procurará que este uso sea compatible con el arbolado, no autorizándose más obras o instalaciones que las de pavimentación y, en su caso, las expresamente previstas en el artículo 153.

Art. 204.- Dotación de aparcamientos en uso residencial

- Se dispondrán como mínimo las siguientes plazas de aparcamiento de automóvil, para el uso residencial:
 - a) 1 plaza por vivienda en Residencial plurifamiliar (Rpf), excepto en solares con superficie inferior a 200 m² en que esta exigencia se podrá reducir hasta el 80% del número de viviendas como máximo, siempre que las viviendas construidas sean vinculadas a su correspondiente plaza de aparcamiento en la forma establecida en el artículo 200 apartado 4, para plazas de aparcamiento fuera de la edificación.



- b) 2 plazas por vivienda en Residencial unifamiliar (Run), referido a zonas de uso dominante y no a usos familiares en zonas de uso global plurifamiliar.
- c) 1 plaza de cada 100 m² útiles o fracción superior a 50 m² en Residencial comunitario (Rcm).
- No obstante lo dispuesto en el número anterior, en la zona de Edificación semiabierta (ESA), se dispondrá como mínimo una dotación de plazas de aparcamiento de automóvil igual o superior al 120% del número de viviendas prevista.
 - Para las demás zonas se estará a lo previsto en el apartado anterior.
- 3. Los parámetros anteriores no serán aplicables a edificios que cuenten con protección integral o tipológica en el presente Plan.

Art. 205.- Dotación de aparcamientos en usos no residenciales

205.1.- Dotación de aparcamientos en uso industrial o de almacén.

- Uso industrial: Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 200 metros cuadrados o fracción superior a 100 metros cuadrados de superficie útil destinada a la actividad productiva. Cuando el número de trabajadores sea superior a diez, se dispondrá una reserva adicional de una plaza de aparcamiento por cada tres trabajadores o fracción.
- 2. Uso almacén: Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 200 metros cuadrados o fracción superior a 100 metros cuadrados de superficie útil destinada a la actividad de almacén, cuando la superficie útil destinada a almacén del inmueble sea de 600 metros cuadrados o superior.
- 3. Los talleres de reparación de automóviles dispondrán de una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 100 metros cuadrados o fracción superior a 50 metros cuadrados de superficie útil de taller, con un mínimo absoluto de 3 plazas de aparcamiento.

205.2.- Dotación de aparcamientos en usos comerciales.

- Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 100 metros cuadrados o fracción superior a 50 metros cuadrados de superficie de venta, en locales comerciales con una superficie de venta igual o mayor de 600 metros cuadrados de superficie útil, en las categorías co.1.2 y co.1.3, de las definidas en el art. 267 de las Normas Urbanísticas.
- 2. Para los comercios de la categoría co.2 y co.3, de las definidas en el art. 267 de las Normas Urbanísticas, se dispondrá, como mínimo, una plaza de



aparcamiento de automóvil por cada 50 metros cuadrados de superficie construida bruta. (incluidos servicios y zonas comunes) comercial no alimentaria y por cada 25 metros cuadrados de superficie construida bruta (incluidos servicios y zonas comunes) comercial alimentaria.

205.3.- Dotación de aparcamientos en usos hoteleros.

Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento para automóvil por cada 100 metros cuadrados construidos totales o fracción superior a 50, o por cada 2 habitaciones si resultase número mayor. Se sujetarán en todo caso a la legislación específica en la materia.

205.4.- Dotación de aparcamientos en oficinas y administrativo:

Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento para automóvil por cada 100 metros cuadrados o fracción superior a 50 metros cuadrados de superficie construida de oficina y/o administrativo, en locales con una superficie destinada a oficinas igual o mayor de 600 metros cuadrados de superficie útil.

205.5.- Dotación de aparcamientos en usos recreativos.

- Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento para automóvil por cada 5 personas de aforo en la categoría rc1 de las definidas en el art. 267 de las Normas Urbanísticas.
- En las categorías rc2, rc3 y rc4, de las definidas en el art. 267 de las Normas Urbanísticas, se dispondrá, como mínimo, de una plaza de aparcamiento para automóvil por cada 4 personas de aforo.
- 3. El aforo se calculará de acuerdo con lo previsto en la Norma Básica de la Edificación "NBE-CPI/96: Condiciones de protección contra incendios de los edificios" (Real Decreto 2177/1996, de 4 de octubre), o normativa que la sustituya, y/o reglamentación vigente en materia de espectáculos públicos y locales de reunión, o normativa que la sustituya.
- 4. Quedan excluidos de estas reservas de aparcamiento los usos de cine y teatro, cuando se justifique adecuadamente su escasa incidencia negativa en la red viaria o la presencia de suficientes plazas de aparcamiento en los alrededores de la ubicación.
 - Si de la aplicación de la normativa sectorial aplicable, en su caso, resultasen más plazas de aparcamientos que las que se desprenden de la aplicación de los puntos anteriores, se aplicará aquella para determinar las plazas mínimas de aparcamiento.

205.6.- Dotación de aparcamientos en cualquier otro uso (no contemplados en apartados anteriores).



Para el resto de los usos no contemplados en apartados anteriores y definidos en el art. 270 de las Normas urbanísticas, se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable. El proyecto o documentación que contemple el uso a implantar, justificará el tráfico que genere y la reserva de aparcamiento que en su caso deba efectuarse. En usos educativo, deportivo, sanitario, asistencial, y cementerio, de los definidos en el art. 270 de las Normas Urbanísticas, se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento para automóvil por cada 200 metros cuadrados o fracción superior a 100 metros cuadrados de superficie útil, en locales con una superficie útil destinada a la actividad principal (sin incluir servicios y zonas comunes), igual o mayor de 600 metros cuadrados de superficie útil. Como excepción, para los usos educativo y sanitario, a desarrollar en solares existentes en el casco consolidado de la población, que por su magnitud y características no se ajusten a las exigencias actuales para el desarrollo de este tipo de instalaciones, y en base a no agravar el problema de espacio, no será exigible la reserva de aparcamiento.

Art. 206.- Dotación de aparcamientos para minusválidos

En materia de dotación de aparcamiento para minusválidos, se estará a lo dispuesto en cada momento a la normativa de aplicación en materia de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

Art. 207.- Accesos y circulación interior de vehículos

- 1. Todos los locales de aparcamiento y sus establecimientos anexos dispondrán en sus accesos desde el exterior de una meseta horizontal (o con una pendiente máxima del 5%), debiendo presentar en cualquier caso su pavimento continuidad con el de la acera, sin alterar el trazado de esta, y las dimensiones mínimas de la misma serán las siguientes:
 - a) Accesos desde calles de ancho igual o superior a 12 m: 3 m de ancho y 5 m de profundidad.
 - b) Accesos desde calles de ancho inferior a 12 m: 4 m de ancho y 5 m de profundidad.
 - c) En el caso de acceso por chaflanes, el ancho a considerar, será el del vial de menor ancho, de los que formen la esquina o chaflán.
 - d) Si el acceso es de doble dirección el ancho mínimo de la meseta será de 6 m, contando con una profundidad mínima de 5 m.
 - e) La profundidad de la meseta podrá reducirse de 5 a 4 m en parcelas de fondo inferior a 12 m, debiendo presentar en cualquier caso su pavimento continuidad con el de la acera, sin alterar el trazado de ésta.



- Las puertas de los accesos no podrán barrer la vía pública en la maniobra de apertura.
- 3. Las puertas de acceso de los vehículos tendrán el mismo ancho que las rampas de acceso (mínimo de 3,00 m), y deberán disponer de mando automático. Caso de que las puertas se sitúen en línea de fachada, en su apertura no barrerán la vía pública.
- 4. Los accesos a los locales de aparcamientos podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones:
 - a) En lugares de escasa visibilidad.
 - b) En lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones.
 - c) En calles peatonales o lugares de concentración de peatones y especialmente en las paradas fijas de transporte público.
- Los accesos se situarán de tal forma que no se destruya el arbolado existente. En consecuencia, se procurará emplazar los vados preservando los alcorques correspondientes.
- Los aparcamientos de superficie útil inferior a 2.000 metros cuadrados podrán disponer de un solo acceso para vehículos. Si el acceso es unidireccional con uso alternativo de la rampa, la longitud en planta de la rampa o acceso no podrá superar los 25 m.
- 7. Los aparcamientos entre 2.000 y 6.000 metros cuadrados de superficie útil contarán como mínimo con dos accesos de dirección única (entrada y salida independientes con dos rampas unidireccionales), o bien de un solo acceso de doble dirección (en una misma rampa bidireccional), con un ancho mínimo para cada dirección de 3 m.
- 8. Los aparcamientos de superficie superior a 6.000 metros cuadrados de superficie útil, deberán contar, como mínimo, con dos accesos bidireccionales a dos calles diferentes, con una de ellas de ancho no inferior a 12 metros. Cada uno de dichos accesos bidireccionales podrá ser sustituido por dos accesos unidireccionales.
- 9. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 16% y las rampas en curva, del 12%, medida por la línea media. No obstante en locales de aparcamientos de superficie útil no superior a 600 metros cuadrados útiles se admitirán pendientes hasta del 20% para rampas rectas y hasta del 15% para rampas en curva.
- 10. El ancho mínimo de las rampas en función de sus características será el siguiente:



_	Rectilínea unidireccional	3,00 m
_	Rectilínea bidireccional	6,00 m
-	No rectilínea unidireccional	3,50 m
_	No rectilínea bidireccional	6,75 m
	(3,50 m carril interior; 3,25 m carril exterior)	

- 11. En función de la superficie útil de local de aparcamiento a la que sirvan, se dispondrán, como mínimo las siguientes rampas:
 - Superficie inferior a 2.000 metros cuadrados: una rampa unidireccional.
 - Superficie entre 2.000 y 6.000 metros cuadrados: dos rampas unidireccionales o una bidireccional.
 - Superficie superior a 6.000 metros cuadrados: dos rampas bidireccionales o cuatro unidireccionales.
- 12. El proyecto deberá recoger el trazado en alzado o sección de las rampas, reflejando los acuerdos verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública.
- 13. El radio mínimo de giro de las rampas será de 6 m, medido en el eje del carril en rampas de un solo carril, o en el eje del carril interior si se trata de rampas de dos carriles.
- 14. El radio mínimo de giro en las calles de circulación interior será de 4,50 m medidos en el eje de la calle o calles.
- 15. El radio de giro en los encuentros de rampas de comunicación entre plantas y calles de circulación será como mínimo de 4,50 m medidos en el eje.
- 16. Los anchos libres mínimos de las calles de circulación interior serán:
 - a) En calles unidireccionales:
 - De 4,50 m siempre que den acceso a plazas en batería (ángulo mayor de 45 grados en el sentido de la marcha).
 - De 4,50 m en todas las calles por las que se acceda a 100 o más plazas de aparcamiento.
 - De 3,00 m en todos los demás casos.
 - b) En calles bidireccionales:
 - De 6,00 m en todas las calles por las que deban accederse a más de 100 plazas de aparcamiento.



- De 4,50 m en todos los demás casos.
- 17. Se permite el empleo de aparatos montacoches. Cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema se instalará uno por cada veinte plazas o fracción superior a diez. Las dimensiones mínimas de la plataforma serán de 2,50×5,00 m.

El espacio de acceso o espera cumplirá las condiciones expresadas en los apartados anteriores.

Se podrá eximir la existencia de la meseta de acceso o espera, previa a la plataforma montacoches con las siguientes condiciones:

- Que la plataforma tenga sistema automático de retorno a nivel de calle de acceso.
- Que la plataforma tenga unas dimensiones mínimas de 3,00×5,00 m.

La instalación de aparatos montacoches no exime de la exigencia de comunicación peatonal, mediante escaleras, entre todas las plantas y con el zaguán o el exterior.

En cualquier caso, se cumplirá la normativa sectorial correspondiente.

Art. 208.- Altura libre en locales de aparcamiento

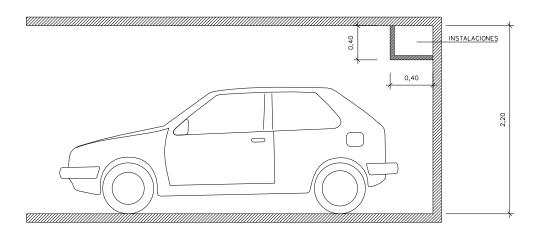
En los aparcamientos para turismos el gálibo mínimo en todo punto será de 2,20 m. En los aparcamientos para camiones y autobuses el gálibo mínimo será de 4,60 m, excepto en los accesos en rampa que será de 4,75 m. No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, el gálibo podrá reducirse a 1,80 m, en los aparcamientos para turismos y a 4,20 m en los aparcamientos para camiones y autobuses, en determinadas zonas de las plazas de aparcamiento, para permitir la colocación de canalizaciones, conductos de ventilación, aparatos de iluminación u otros servicios, siempre que se encuentren debidamente señalizadas y que, en los aparcamientos para turismos, no sea en zonas donde los peatones deban circular bajo las mismas. La zona de la plaza de aparcamiento con gálibo restringido tendrá una anchura menor de 0,50 m, medida desde el extremo opuesto al acceso a dicha plaza desde la calle de circulación (figura 1). En todo caso, al menos el 15 por ciento de las plazas tendrán en toda su dimensión un gálibo de 2,20 m, en aparcamientos para turismos, y de 4,60 m en aparcamientos para camiones y autobuses.

Asimismo, el gálibo podrá reducirse a 2,00 m en los aparcamientos para turismos y a 4,40 m en los aparcamientos para camiones y autobuses, en aquellos puntos donde cuelguen elementos estructurales, o se instalen canalizaciones, conductos de ventilación, aparatos de iluminación u otros servicios. En todo caso quedarán unas rutas libres de entrada y salida con gálibo de 2,20 m, en aparcamientos para turismos, y de 4,60 m, en



aparcamientos, que den acceso al menos al 15 por ciento del total de plazas de aparcamiento con gálibo sin reducir en toda su dimensión, a las que hace referencia el párrafo anterior.

Cualquier limitación de gálibo inferior a 2,20 m estará debidamente señalizada.



Art. 209.- Accesibilidad, seguridad, ventilación y otras condiciones de los locales de aparcamiento

Art. 209.1.- Accesibilidad y seguridad

- Todos los locales de aparcamiento dispondrán de, al menos, una puerta de entrada y salida de peatones cuyo dispositivo de apertura no sea automático, independientemente de la rampa y/o rampas de acceso de vehículos.
- 2. Todas las plantas destinadas a aparcamiento de vehículos estarán dotadas de escaleras que permitan el transito peatonal entre ellas, debiendo cumplir las mismas las condiciones mínimas establecidas en la Norma Básica de la Edificación "NBE-CPI/96: Condiciones de protección contra incendios de los edificios" (Real Decreto 2177/1996, de 4 de octubre), o normativa que la sustituya, y demás reglamentación técnica vigente que le sea de aplicación en cada momento.
- 3. Los accesos peatonales y condiciones de seguridad cumplirán en todos los casos las condiciones mínimas establecidas en la Norma Básica de la Edificación "NBE-CPI/96: Condiciones de protección contra incendios de los edificios" (Real Decreto 2177/1996, de 4 de octubre), o normativa que la sustituya, y demás reglamentación técnica vigente que le sea de aplicación en cada momento.
- 4. Además independientemente de todas las condiciones de seguridad e instalaciones en materia de prevención y extinción de incendios



establecidas en la Norma Básica de la Edificación "NBE-CPI/96: Condiciones de protección contra incendios de los edificios" (Real Decreto 2177/1986, de 4 de octubre), o normativa que la sustituya, y demás reglamentación técnica vigente que le sea de aplicación en cada momento sobre el particular, se instalará por cada 500 metros cuadrados de superficie útil de garaje o fracción, un recipiente de material resistente al fuego, con tapa abisagrada de las mismas características, para guardar trapos y algodones que pudieran estar impregnados de grasa o gasolina, así como de recipientes abiertos que contengan productos capaces de absorber cualquier derrame fortuito de gasolina o grasas (tales como arena, tierra de infusorios, etc.) y el deposito dispondrá de una pala para su manejo.

En cualquier caso, se cumplirá la normativa sectorial correspondiente.

Art. 209.2.- Ventilación en locales de aparcamiento

- 1. Todos los locales de aparcamiento dispondrán de sistemas de evacuación de humos natural, independientemente del mecánico que se proyecte o instale, de forma que corresponda 1 metro cuadrado de superficie de hueco por cada 200 metros cuadrados de superficie de local de aparcamiento en planta, sin computar en esta medida la superficie correspondiente a accesos, y los huecos se situaran de forma que se produzca ventilación cruzada.
- 2. Los locales de aparcamiento situados en sótanos y/o semisótanos, dispondrán de ventilación forzada. Se entiende por ventilación forzada el conjunto de elementos que garanticen un barrido completo de los locales, con capacidad mínima de 5 renovaciones por hora y concebido de forma tal que impida la acumulación de vapores o gases nocivos. Los conductos de extracción serán exclusivos del aparcamiento, no pudiendo conectarse a ellos otro tipo de locales o viviendas.
- 3. Es obligatorio que se establezca un programa de funcionamiento de los equipos mecánicos de ventilación forzada, de forma que los niveles de inmisión de contaminantes se mantengan siempre en cualquier punto del garaje o estacionamiento dentro de los límites reglamentados. Siempre que sea obligatoria la instalación de ventilación forzada se efectuará la instalación de detección CO con sistema de accionamiento automático de los ventiladores. Los detectores serán los establecidos por la Norma UNE correspondiente y se instalarán en los puntos más desfavorablemente ventilados y en la proporción de 1 por cada 600 metros cuadrados construidos o fracción. El mando de los extractores se situará en el exterior del recinto del aparcamiento o en una cabina resistente al fuego y de fácil acceso.



- La evacuación se determinará conforme se determina en el art. 190 de las Normas Urbanísticas.
- 5. Asimismo, además e independientemente de lo señalado en los puntos anteriores, se cumplirá con todas las exigencias que se determinan en la Orden de 22 de abril de 1991, del Conseller de Obras Publicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueba la modificación y el texto refundido que desarrolla las normas de habitabilidad y diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana, o norma de rango superior o equivalente que las sustituya; Norma Básica de la Edificación "NBE-CPI/96: Condiciones de protección contra incendios de los edificios" (Real Decreto 2177/1996, de 4 de octubre), o normativa que la sustituya, y cuanta reglamentación técnica vigente le sea de aplicación en cada momento.

Art. 209.3.- Desagües

Se justificará la capacidad y condiciones de achique de aguas.

Art. 209.4.- Aseos

En función de la capacidad, nº de empleados de las plazas de aparcamiento, se justificará la necesidad de disponer aseos. En cualquier caso, se cumplirá la normativa sectorial correspondiente.



TÍTULO SEXTO: ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ZONAS DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

CAPÍTULO PRIMERO: CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

Art. 210.- Las Zonas de Calificación Urbanística

El territorio municipal se encuentra dividido en distintas zonas de calificación urbanística, con el objeto de diferenciar las mismas, en función del destino previsto por el Plan General para cada una de ellas. Dicho destino se concreta en la asignación de los usos dominantes y compatibles, así como los prohibidos, y en las condiciones para la edificación en caso que se autorice.

Art. 211.- División en zonas

El territorio se divide en zonas de calificación urbanística cuya delimitación grafica se señala en el Plano nº 2 de Calificación del Suelo, en lo que se refiere al término municipal y en el Plano nº 4 en lo referente a la calificación pormenorizada del suelo urbano. Estas zonas son las siguientes:

1. En Suelo Urbano:

CHI Centro Histórico

ENS Ensanche

ESA Edificación Semiabierta

NPF Núcleos Periféricos

UFA Vivienda Unifamiliar

TER Terciario

IND Industrias y Almacenes

2. En Suelo Urbanizable Programado:

PRT Programado de uso dominante Terciario

PRI Programado de uso dominante Industrial

3. En Suelo Urbanizable No Programado

NPR No Programado de uso dominante Residencial

NPT No Programado de uso dominante Terciario

NPI No Programado de uso dominante Industrial

NPC No Programado Ciudad Transporte



NPA No Programado Escuela de Capacitación Agrícola

4. En Suelo No Urbanizable

NUA No Urbanizable Común

NUP No Urbanizable de Protección medio-ambiental

5. En cualquier clase de suelo, los Sistemas Generales:

GCC Sistema General de Comunicaciones

GEL Sistema General de Espacios Libres

GEC Sistema General de Equipamiento Comunitario

GIS Sistema General de Infraestructuras básicas y de servicios



CAPÍTULO SEGUNDO: ZONA CENTRO HISTÓRICO

SECCIÓN PRIMERA: ÁMBITO Y USOS

Art. 212.- Definición y ámbito

La zona de Centro Histórico está constituida por el área expresamente grafiada con este nombre en los Planos nº 2 y 3 de Calificación del suelo.

Abarca el área que ha servido de origen a la formación del casco urbano tradicional.

Art. 213.- Usos

- 1. El uso global o dominante de esta zona es el residencial plurifamiliar (re.2).
- 2. Se consideran usos compatibles los siguientes:
 - a) almacenes: al.1.1 y al.1.2 en situaciones 1 y 2, con acceso independiente desde vía pública y núcleos de comunicación independientes.
 - b) industrial: in.1.1 en situaciones 1 y 2, con acceso independiente desde vía pública y núcleos de comunicación independientes.
 - c) aparcamiento: ap, en situaciones 1, 2, 8 y 9.
 - d) residencial comunitario: re.3, en situaciones 4 y 7, con accesos independientes en caso de uso mixto del edificio.
 - e) terciario comercial: co.1, en situaciones 1, 2, 3 y 7, con accesos independientes en caso de uso mixto del edificio.
 - f) terciario hotelero: ho.1 en situaciones 4 y 7.
 - g) terciario oficinas: of.1, en situación 10 excepto en la 1, y of. 2 en situaciones 2, 3, 6 y 7.
 - h) terciario recreativo: rc.0 y rc.1, en situaciones 1, 2 con acceso independiente desde vía pública y núcleos de comunicación independientes, situación 7 y situación 9 (en las condiciones determinadas en el artículo 153 de las Normas Urbanísticas).
 - i) dotacionales: do.1, do.2, do.3, do.4, do.5, do.6, do.7, do.8, do.10, do.11 y do.16 en situaciones 2, 3, 6 y 7.
 - Y "dotacional educativo (do.3) nivel guardería y ocio infantil", en situación 9 (en las condiciones determinadas en el artículo 153 de las Normas Urbanísticas). Queda excluido el do.17.
- 3. Se consideran usos prohibidos o incompatibles todos los demás.



Art. 214.- Plan Especial

- En el ámbito de la zona Centro Histórico (CHI), en desarrollo de las previsiones del Plan General se redactará un Plan Especial de Protección y Reforma Interior cuyos límites podrán reajustarse, previa justificación, en el momento de la redacción del mismo, que será el primer cuatrienio de vigencia del Plan General.
- 2. Los objetivos del mencionado Plan Especial serán los siguientes:
 - a) Inclusión de las determinaciones propias de los Bienes de Interés Cultural y de los elementos integrados en su entorno, de acuerdo con la Ley de Patrimonio Histórico 16/85.
 - b) Nueva redacción de un catálogo que sustituya al existente. Dicho catálogo podrá incluir, no sólo los elementos que se protejan en el ámbito del Plan Especial, sino todos aquellos que se consideren dignos de protección en todo el término municipal.
 - c) Nueva definición del régimen de usos y condiciones de la edificación dentro de su ámbito, tendente a la conservación de la trama del Centro Histórico, a la potenciación de las tipologías tradicionales, de forma compatible con unas condiciones mínimas de habitabilidad y la implantación de nuevas dotaciones.
 - d) Tratamiento del espacio libre configurado por la Plaza Mayor y la Plaza porticada de la Vila, recuperando para ésta su trazado original, mediante la articulación de ambas a través de una solución arquitectónica adecuada al entorno.
- Con carácter transitorio y hasta la aprobación del mencionado Plan Especial, las edificaciones se ajustarán a lo establecido en los artículos siguientes.



SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DE LA PARCELA Y DE LA EDIFICACIÓN

Art. 215.- Condiciones de la parcela

- 1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) Superficie mínima de la parcela edificable: 60 m².
 - b) Dimensión mínima de lindes frontales: 5 m.
 - c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 5×8 m, uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 60 grados sexagesimales con la misma.
 - d) Quedan excluidas del cumplimiento de las anteriores condiciones fijadas en a y b aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación nivel 3.
 - e) Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la condición fijada en c aquellas parcelas, que en alguno de sus lindes formen un ángulo inferior a 60°, siempre que exista una edificación que no se encuentre en fuera de ordenación nivel 3.
- Parámetros de emplazamiento.

La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el Plano nº 4. La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior, ni tan siguiera abrir patios luces a fachada.

La profundidad edificable será la señalada en el Plano nº 4, y coincide con la totalidad de la manzana.

Art. 216.- Condiciones de volumen y forma de los edificios

 La altura de cornisa máxima de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en el Plano nº 4, con arreglo al cuadro siguiente:

Número de Plantas	Altura de cornisa en
	metros
2	8,00
3	11,00
4	14,00
5	17,00
6	21,00



2. Tolerancia de altura.

Se admitirá la construcción de edificios de uso dominante residencial con una planta menos de las grafiadas en el Plano nº 4.

- 3. Construcciones por encima de la altura de cornisa del edificio.
 - a) Se podrá construir una planta de ático, con un retranqueo mínimo de 4 m de la línea de fachada, únicamente en las fachadas recayentes a la Pza. Mayor, a excepción de la fachada norte, configurada por el tramo comprendido entre la calle Cueva Santa y la Pza. de la Vila. No obstante todo lo anterior y dado el carácter protegido de la Pza. de la Vila, las edificaciones recayentes a la misma, se consideran a efectos normativos con las alturas con que cuentan en la actualidad, aunque contradigan al plano nº 4 de alturas de la edificación.
 - b) Se autorizan las cubiertas inclinadas, con la limitación establecida en el Art.172, en función de las preexistencias tipológicas del entorno, adecuándose la solución a las empleadas en los tipos tradicionales. La cumbrera no podrá situarse a más de 4,50 m sobre la altura de cornisa. Los faldones se realizarán en planos de pendiente única y por encima de los mismos no se admite ningún cuerpo de edificación (salvo lo que se establece en el citado artículo 172).
 - c) Caso de realizarse cubiertas inclinadas hasta la fachada exterior, se permitirá la ubicación de piezas habitables (dormitorios, cocina, baños, estar, etc.), en los desvanes resultantes, vinculados necesariamente a la edificación situada en la última planta del edificio, constituyendo con ella, vivienda según HD/91 o norma que la sustituya. Se permite un 35% de la cubierta con huecos horizontales como terraza, para iluminación y ventilación. Estos huecos deben quedar separados de medianeras entre viviendas entre huecos horizontales. necesariamente un mínimo de 1,50 m y separados 2 m de línea de voladizo (fachadas), para quedar integrados en el interior de la cubierta inclinada.
- 4. Se permite la construcción de sótanos y semisótanos.
- 5. Planta baja.
 - a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,50 m sobre la cota de referencia, en el supuesto de la existencia de vuelos.
 - b) La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 m sin perjuicio de lo dispuesto en el Art.168.
 - c) Se permite la construcción de entreplantas en los términos establecidos por las Ordenanzas Generales en el artículo 167.



- 6. Cuerpos y elementos salientes.
 - a) Sobre la alineación exterior sólo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:
 - a.1) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho inferior a 6 m:
 - Balcones con una longitud máxima de vuelo de 50 cm y un ancho no superior a 3 m.
 - Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.
 - Demás elementos salientes con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.
 - a.2) En fachadas recayente a calles, plazas o espacios libres públicos con ancho superior o igual a 6 m.
 - Balcones y miradores totalmente acristalados, con una longitud máxima de vuelo de 1/10 del ancho de la calle, sin que puedan sobrepasar los 60 cm.
 - Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 85 cm.
 - Demás elementos salientes con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.
 - b) Sobre la alineación interior recayente a patio de manzana sólo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:
 - b.1) En cualquier caso:
 - Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.
 - Demás elementos salientes con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.
 - b.2) En patios de parcela con un fondo mínimo de 6 m:
 - Balcones y terrazas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
 - Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 85 cm.
 - Demás elementos salientes con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.



- 7. Los cuerpos salientes podrán situarse en planta primera y superiores.
- 8. La suma de las anchuras de todos los cuerpos salientes que se sitúen en cada fachada de una misma planta no será superior al 60% de la longitud de la fachada medida en esa planta.
- 9. No se admitirá ningún tipo de entrante en las fachadas recayentes a vía pública o espacio libre público. No obstante se admitirán los entrantes destinados a tendederos de las viviendas siempre que, mediante el cerramiento diáfano de los mismos, quede garantizada la continuidad y homogeneidad en el tratamiento de las fachadas.
- 10. En el caso de cambios de altura en edificios de esquina se estará a lo dispuesto para la zona de Ensanche (ENS).

Art. 217.- Condiciones estéticas

Las nuevas edificaciones deberán integrarse en el entorno en que sitúan, con la utilización de las tipologías tradicionales en la zona, es decir de edificación entre medianeras, sin retranqueos en fachada recayente a patio de manzana posterior, en su caso.

La altura de la edificación, tenderá a integrarse igualmente con el entorno, independientemente de la altura máxima permitida, siempre que los edificios colindantes no hayan sido sustituidos.

Las rehabilitaciones deberán ser respetuosas con el edificio existente eliminando elementos extraños del mismo, en su caso.

Art. 218.- Dotación de aparcamientos

En tanto no se redacte el correspondiente Plan Especial será de aplicación la dotación mínima de aparcamiento señalada en las Ordenanzas Generales.

Una vez se redacte dicho Plan Especial, podrán ser variadas las condiciones de dotación mínima en función de las previsiones del mismo y del respeto a la tipología tradicionales existentes en la zona.



CAPÍTULO TERCERO: ZONA DE ENSANCHE

SECCIÓN PRIMERA: ÁMBITO, SUBZONAS Y USOS

Art. 219.- Ámbito

La Zona de Ensanche está constituida por el área expresamente grafiada con este nombre en los Planos nº 2 y 3 de Calificación del Suelo.

Art. 220.- Subzonas

- 1. Se diferencian las siguientes subzonas:
 - a) ENS-1. Ensanche Tradicional.
 - b) ENS-2. Ensanche.
- Las subzonas ENS-1 y ENS-2 vienen delimitadas con carácter global en el Plano nº 2 de Calificación de Suelo y de forma pormenorizada en cada manzana en el Plano nº 3, remitiéndonos en cuanto a sus límites físicos a lo grafiado en los mencionados Planos.

Art. 221.- Usos

- 1. El uso global o dominante de esta zona es el Residencial plurifamiliar (re.2).
- Se consideran usos compatibles los siguientes:
 - a) Almacenes e industrias compatibles con vivienda: al.1 e in.1, en situaciones, 1 y 2, con acceso independiente desde vía pública y núcleos de comunicación independientes y situación 7.
 - b) Aparcamiento: ap en situaciones 1, 2, 8 y 9. También se permitirán en edificio de uso exclusivo (situación 7) siempre que el edificio no cuente con ningún tipo de protección.
 - c) Residencial comunitario: re.3, en situaciones 4 y 7, con accesos independientes en caso de uso mixto del edificio.
 - d) Terciario comercial: co.1, en situaciones 1, 2, 3 y 7. No obstante, se admitirá la existencia de piezas habitables en planta baja (situación 2), para el caso de locales comerciales existentes a la entrada en vigor del presente Plan General con una superficie de venta no superior a 200 m².
 - e) Terciario hotelero: ho.1, en situaciones 4 y 7.
 - f) Terciario oficinas: of.1 en situación 10 excepto en la 1 y of.2, en situaciones 2, 3, 6 y 7.



- g) Terciario recreativo: rc.0, rc.1 y rc.2, en situaciones 1 y 2, con acceso independiente desde vía pública y núcleos de comunicación independientes, situación 7 y situación 9 (en las condiciones determinadas en el art. 153 de las Normas Urbanísticas).
- h) Dotacionales: do.1, do.2, do.3, do.4, do.5, do.6, do.7, do.8, do. 10, do.11 y do.16 en situaciones 2, 3, 6 y 7.
 - Y "dotacional educativo (do.3) nivel guardería y ocio infantil", en situación 9 (en las condiciones determinadas en el artículo 153 de las Normas urbanísticas).
 - El do.17 es compatible en situaciones 2, 7 y 11. Aquellas instalaciones (do.17) que se localicen en zonas con esta calificación urbanística, deberán emplazarse guardando una separación mínima de 150,00 m (medidos en línea recta imaginaria) respecto de los usos do.3, do.5, do.6, do.7 existentes y/o previstos en el Plan General.
- 3. Se consideran usos prohibidos o incompatibles todos los demás.



SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DE LA PARCELA Y DE LA EDIFICACIÓN

Art. 222.- Condiciones de la parcela

- 1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) Superficie mínima de parcela edificable: 60 m².
 - b) Dimensión mínima de lindes frontales: 6 m.
 - c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 6×7 m, uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 60 grados sexagesimales con la alineación exterior.
 - d) Sin perjuicio de lo dispuesto en las Ordenanzas Generales, no serán edificables, en tanto no se produzca la correspondiente regularización, aquellas parcelas en las que uno de sus lindes laterales se sitúe a menos de 4 m de esquinas, chaflanes, previstos por la ordenación.
 - e) Quedan excluidas del cumplimiento de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación nivel 3; y de la condición d) cuando limiten con edificación, que no se encuentre en fuera de ordenación nivel 3, en el linde lateral más próximo a la esquina o chaflán de la alineación exterior.
 - f) Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la condición c, en algún linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentren en fuera de ordenación, nivel 3.

2. Parámetros de emplazamiento

La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el Plano nº 4. La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior. No obstante, las fachadas interiores, recayentes a patios de manzana, podrán retirarse respecto de las alineaciones señaladas por el Plan.

La profundidad edificable será la señalada en el Plano nº 4. En caso de que dicha profundidad no se señale no podrá rebasar los 20 m, salvo que el patio de manzana resultante no admita la inscripción de un círculo de 5 m, en cuyo caso se podrá edificar toda la profundidad de la manzana, con las alturas asignadas por el Plan.

Los patios de manzana resultantes podrán ser edificados en planta baja.

Art. 223.- Condiciones de volumen y forma de los edificios



 La altura de cornisa máxima de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en el Plano nº 4, con arreglo al siguiente cuadro:

Número de Plantas	Altura de cornisa en metros
2	8,00
3	11,00
4	14,00
5	17,00
6	22,00
7	25,00
8	28,00
8+a	31,00

2. El número de plantas (incluida la baja) sobre la rasante que se señala en el párrafo anterior es el correspondiente a edificios de uso dominante residencial. Cuando el edificio sea de uso dominante no residencial, se tomará como altura de cornisa máxima, la que se desprende de dicho párrafo anterior, en función del número máximo de plantas grafiado en el plano nº 4, pudiendo ser dicho número de plantas distinto, en función del uso del edificio, con el cumplimiento de las normas que le sean de aplicación y el art. 168 del presente Plan.

3. Tolerancia de alturas

- a) Se admitirá la construcción de una planta menos respecto del máximo autorizado que figura en el plano nº 4.
- b) Asimismo los edificios de uso dominante no residencial, que en cumplimiento de las presentes Normas puedan construirse en esta zona, podrán contar como mínimo con una altura de cornisa equivalente a una planta menos que las grafiadas en el plano nº 4.
- 4. Por encima de la altura de cornisa del edificio.
 - a) Se autorizan cubiertas inclinadas, con la limitación establecida en el art. 172. La cumbrera no podrá situarse a más de 4,50 m sobre la altura de cornisa del edificio. Los faldones se realizarán en planos de pendiente única y ningún cuerpo de edificación podrá rebasarlos, salvo los establecidos en el art. 172. Se permitirá la ubicación de piezas habitables (dormitorios, cocina, baños, estar, etc.), en los desvanes resultantes, vinculados necesariamente a la edificación situada en la ultima planta del edificio, constituyendo con ella, viviendas según HD/91 o norma que la sustituya. Se permite, un 35% de la cubierta, con huecos horizontales, como terraza, para iluminación y ventilación, estos huecos



deben quedar separados de medianeras, entre viviendas, y entre huecos horizontales, necesariamente un mínimo de 1,50 m y separados 2 m de línea de voladizo (fachadas). Para quedar integrados en el interior de la cubierta inclinada.

- b) Se autorizan áticos con las limitaciones establecidas en el artículo 173.1 que podrán ser destinados a vivienda independiente, sin ninguna vinculación a la existente en la planta inferior. Se podrán realizar en aquellas manzanas en las cuales esté grafiado en el plano de alturas.
- 5. Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales.
- 6. Planta baja.
 - a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,50 m sobre la cota de referencia, para el supuesto de la existencia de vuelos.
 - b) La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 m sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 168.
 - Se permite la construcción de entreplantas con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales, en su artículo 167.
- 7. Construcciones en patio de manzana.

En patios de manzana en los que el Plan señale la posibilidad de edificar en planta baja, su techo no podrá sobrepasar la altura correspondiente al forjado de techo de la planta baja del edificio, excepto cuando se destine a local de aparcamientos, en cuyo caso podrá alcanzarse una altura máxima de 8 m, pudiéndose realizar dentro de este volumen los forjados necesarios, con sujeción a la limitación de mínima altura libre de planta (2,20 m) que establece el Plan para uso de aparcamiento.

El cuerpo edificable así conformado deberá separarse de las alineaciones de fachada posteriores de la edificación principal un mínimo de 4 m.

Este volumen adicional con destino a aparcamientos solo se admitirá en patios de manzana, cerrados en todo su perímetro, en los que pueda inscribirse un círculo de diámetro no menor de 20 m entre las alineaciones de fachada posteriores señaladas por el Plan.

Por encima del forjado de techo de las plantas bajas en patios de manzana tan sólo se admitirán los siguientes elementos:

a) Los faldones de las cubiertas planas.



- b) Los elementos de separación, con una altura máxima de 2,00 m. Estos elementos sólo podrán ser macizos hasta los 1,00 cm de altura a partir del cual tendrán un tratamiento diáfano.
- c) Las barandillas de protección.
- d) Una capa de tierra de hasta 40 cm de espesor cuando se previese un tratamiento ajardinado.
- e) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la reglamentación específica vigente o en su defecto las normas de buena práctica de la construcción.
- 8. Cuerpos y elementos salientes.
 - a) Sobre la alineación exterior solo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:
 - a.1) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho inferior a 6 m.
 - Balcones con una longitud máxima de vuelo de 50 cm.
 - Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.
 - Demás elementos salientes con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.
 - a.2) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos con ancho de 6 a menos de 9 m.
 - Balcones con una longitud máxima de vuelo de 1/10 del ancho de la calle sin que puedan sobrepasar los 60 cm.
 - Miradores con una longitud máxima de vuelo de 1/10 del ancho de la calle, sin que puedan sobrepasar los 60 cm.
 - Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 85 cm.
 - Demás elementos salientes con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.
 - a.3) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho no inferior a 9 m.
 - Balcones con una longitud máxima de vuelo 1/10 del ancho de la calle.



- Miradores con una longitud máxima de vuelo de 1/10 del ancho de la calle, sin que puedan sobrepasar los 100 cm.
- Terrazas, con una longitud máxima de vuelo de 1/10 del ancho de la calle sin sobrepasar los 100 cm. Solo se autorizarán aquellas que sean sirvientes de entrantes, como prolongación de los mismos.
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 90 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 100 cm.
- Demás elementos salientes con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.
- b) Sobre la alineación de fachada (señalada por el Plan) recayente a patio interior de manzana solo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:
 - b.1) En cualquier caso:
 - Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.
 - Demás elementos salientes con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.
 - b.2) En patios de manzana en los que pueda inscribirse como mínimo un circulo de 10 m de diámetro entre alineaciones de fachada.
 - Balcones y terrazas con una longitud máxima de vuelo de 100 cm
 - Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 85 cm.
 - Demás elementos salientes con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.
- c) Sobre las alineaciones de fachada transversales a la alineación exterior no se permite ningún cuerpo saliente. Se permiten no obstante los elementos salientes citados en el párrafo b1) anterior.
- 9. En toda la zona de Ensanche los cuerpos salientes recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos podrán situarse en planta primera y superiores. Los que sobresalgan de las alineaciones de fachada recayentes a patio interior de manzana sólo podrán situarse en segunda planta y superiores, salvo que el Plan señale el patio de manzana como espacio libre en cuyo caso podrán situarse también en primera planta.



- 10. La suma de las anchuras de todos los cuerpos salientes que se sitúen en la fachada, en una misma planta, no será superior al 70% de la longitud de la fachada medida en esa planta. Se podrá exceder del porcentaje citado en cada planta en el supuesto de que en una misma planta y como máximo en dos en el mismo plano de fachada, se sitúen únicamente balcones o balcones corridos.
- 11. En la subzona ENS-1 no se admitirá ningún tipo de entrante en las fachadas recayentes a vía pública o espacio libre público, ni en las alineaciones de fachada transversales a la alineación exterior. No obstante se admitirán los entrantes destinados a tendederos de las viviendas siempre que, mediante el cerramiento diáfano de los mismos, quede garantizada la continuidad y homogeneidad en el tratamiento de las fachadas.

En la subzona ENS-2 se permiten patios abiertos a fachada en plantas piso condiciones establecidas en las Ordenanzas Generales en su artículo 181.

12. Cambios de altura.

En los cambios de régimen de alturas (salvo los que definen el patio de manzana) señalados por el Plan la edificación cumplirá las siguientes condiciones:

- a) En edificios en esquina, recayentes a calles que tengan señaladas distinta altura máxima, la mayor de ellas podrá prolongarse en la fachada recayente a la calle de menor altura, hasta una longitud máxima de 20 m. Como mínimo el cuerpo del edificio de mayor altura, deberá tener 12 m de fachada en la calle de menor ancho a los efectos del cumplimiento del número mínimo de plantas.
- b) Los parámetros resultantes por el cambio de altura deberán ser tratados como la fachada del propio edificio, pudiendo abrirse huecos sobre el cuerpo más bajo, siempre que este cuente con una longitud mínima de 3 m
- c) En edificios recayentes a varias calles sin continuidad de fachada, la parte del edificio de menor altura, deberá tener un mínimo de 12 m de profundidad y se llegará a la altura de la parte del edificio de mayor número de plantas, escalonadamente según ángulo de 45 grados.
- d) A los efectos del cumplimiento del número mínimo de plantas, la profundidad de las mismas será de 5 m.

13. Estudios de Detalle en la subzona ENS-2.

a) La ordenación establecida por el Plan en la subzona ENS-2 podrá remodelarse mediante Estudio de Detalle con las limitaciones que se



- establecen en la legislación urbanística vigente y en el art. 37 de estas Normas, siempre que se refieran a manzanas completas.
- b) No se autorizarán la formulación de Estudios de Detalle que impliquen aumento del número de plantas autorizado en el plano nº 4.
- c) En cualquier caso, no podrá aumentarse la edificabilidad máxima asignada por el Plan, ni podrá reducirse la superficie de los espacios libres señalados por el mismo.
- d) Asimismo deberá justificarse que la nueva ordenación no incide negativamente en los espacios urbanos definidos por el Plan ni en las condiciones estéticas, de asoleamiento y de aireación del entorno en el que se ubica el ámbito objeto de Estudio de Detalle.



CAPÍTULO CUARTO: ZONA DE EDIFICACIÓN SEMIABIERTA

SECCIÓN PRIMERA: ÁMBITO Y USOS

Art. 224.- Ámbito

La zona de Edificación Semiabierta está constituida por el de área expresamente grafiadas con este nombre en los Planos 2 y 3 de Calificación del Suelo.

Art. 225.- Usos (E. Semiabierta)

El régimen de usos globales o dominantes así como los prohibidos y sus condiciones de implantación será el mismo establecido para la zona de Ensanche (ENS-2).



SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DE LA PARCELA Y DE LA EDIFICACIÓN

Art. 226.- Condiciones de la parcela

- 1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) Superficie mínima de parcela: 180 m².
 - b) Dimensión mínima de lindes frontales: 15 m.
 - c) El ángulo mínimo que deberá formar sus lindes frontales y laterales será de 80°.
 - d) Sin perjuicio de lo dispuesto en las Ordenanzas Generales, no serán edificables aquellas parcelas en las que uno de sus lindes laterales se sitúe a menos de 4 m de esquinas, y chaflanes previstos por la ordenación.
 - e) Quedan excluidas del cumplimiento de las anteriores condiciones a), b) y aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación nivel 3; y de la condición d) cuando limiten con edificación, que no se encuentre en fuera de ordenación nivel 3, en el linde lateral más próximo a la esquina o chaflán de la alineación exterior.
 - f) Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la condición c) en algún linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentre en fuera de ordenación nivel 3.
- 2. Parámetros de emplazamiento.

La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el Plano nº 4. La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior, salvo en bloques completos y exentos que respondan a un proyecto unitario.

Se permitirán patios abiertos a fachada, en plantas piso, con las condiciones establecidas en la Ordenanzas Generales en su artículo 181.

Art. 227.- Condiciones de volumen y forma de los edificios (E. Semiabierta)

 La máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en el Plano nº 4, con arreglo al siguiente cuadro:



Número de Plantas	Altura de cornisa en metros
5	17,00
6	22,00
7	25,00
8	28,00
9	31,00

Con carácter general se establece una altura para toda la zona de 6 plantas (baja más cinco), excepto en el edificio incluido en la unidad de actuación nº 24 que por tratarse de una estructura ya edificada con 8 plantas y ático, se ha delimitado en una unidad de ejecución, adecuando el aprovechamiento real al del área de reparto nº 2 en que se integra; en las manzanas nº 527, 639, 640, 641 y 642 se establece una altura de 9 plantas (baja mas ocho); en la manzana 644 (PTD) se establece una altura de 7 plantas (planta baja y seis plantas); en la manzana 391 se establece una altura de 7 plantas mas ático (planta baja, seis plantas piso y planta ático) con una altura de cornisa de 25 metros, no permitiéndose la ejecución de entresuelos y entreplantas.

 El número de plantas (incluida la baja) sobre rasante que se señala en el párrafo anterior es el correspondiente a edificios de uso dominante residencial.

Se tomará como altura mínima, la que se desprende de dicho párrafo anterior, en función del número máximo de plantas grafiado en el plano nº 4, pudiendo ser dicho numero de plantas distinto, en función del uso del edificio, con cumplimiento de las normas que le sean de aplicación y el artículo 168 del presente Plan.

3. Tolerancia de alturas

- a) Se autoriza la construcción de una planta menos respecto del máximo autorizado que figura en el plano nº 4.
- b) Asimismo los edificios de uso dominante no residencial, que en cumplimiento de las presentes Normas puedan construirse en esta zona, podrán contar como mínimo con una altura de cornisa equivalente a una planta menos que las grafiadas en el plano nº 4.
- 4. En lo referente a cubiertas inclinadas se estará a lo dispuesto para la zona de Ensanche (ENS).
- 5. Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales.
- 6. Planta baja.



Se estará a lo dispuesto para la zona de Ensanche (ENS).

En el caso que sea autorizable la construcción de la planta baja, entre bloques, de acuerdo con la Ordenación del Plan General, su forjado de techo no podrá sobrepasar la altura del correspondiente al techo de la planta baja.

Por encima de dicha altura sólo se permitirá, elementos de separación, barandillas, ajardinamientos y chimeneas con las mínimas condiciones establecidas para la zona de Ensanche (ENS).

- 7. Cuerpos y elementos salientes en la zona ESA.
 - a) Sobre la alineación exterior solo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:
 - Balcones con una longitud máxima de vuelo de 1/10 del ancho de la calle sin que puedan sobrepasar los 60 cm.
 - Terrazas y miradores con una longitud máxima de vuelo de 1/10 del ancho de la calle sin que puedan sobrepasar los 100 cm.
 - Aleros con una longitud máxima de vuelo de 90 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 100 cm.
 - Demás elementos salientes con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.
 - b) Para la determinación de los elementos y cuerpos salientes autorizados sobre las alineaciones de fachadas recayentes a espacios libres privados, se estará a lo establecido en el apartado a) anterior, tomando como equivalente el ancho de calle la distancia al paramento opuesto más cercano, todo ello supeditado a las determinaciones que para los cuerpos salientes se establecen en la Sección Cuarta del Título Quinto de estas Normas.
 - c) Sobre las alineaciones de fachada transversales a la alineación exterior no se permite ningún cuerpo saliente. Se permiten no obstante los elementos salientes siguientes:
 - Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.
 - Demás elementos salientes con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.
 - d) La suma de las anchuras de todos los cuerpos salientes (balcones, terrazas y cuerpos volados) de un mismo plano de fachada no será superior, en ningún caso, al producto del 70% de la longitud de la fachada por el número de plantas a edificar sobre la baja, sobre las



- cuales puedan situarse cuerpos salientes en aplicación del párrafo siguiente.
- e) Los cuerpos salientes recayentes a calles, plazas o espacios libres podrán situarse en planta primera y superiores. Los que sobresalgan de las alineaciones de fachada recayentes a plantas bajas sólo podrán situarse en segunda planta y superiores.

8. Estudios de Detalle.

La ordenación establecida por el Plan podrá remodelarse mediante Estudio de Detalle con las limitaciones que se establecen en la legislación urbanística vigente y en el art. 51 de estas Normas, con las condiciones adicionales siguientes:

- a) El Estudio de Detalle deberá abarcar necesariamente como mínimo una manzana completa.
- No podrá aumentarse la edificabilidad máxima asignada por el Plan, ni podrá reducirse la superficie de los espacios libres señalados por el Plan.
- c) Deberá justificarse expresamente que la nueva ordenación no incide negativamente en los espacios urbanos definidos por el Plan en su entorno.
- d) La nueva ordenación no podrá implicar distancias entre bloques que resulten inferiores a la mitad de la mayor de las alturas de cornisa y en ningún caso inferiores a 10 m. Para el supuesto, de que el estudio de detalle, establezca la ocupación total de la manzana en planta baja, para un uso no residencial, la cota de referencia (a que se refiere el art 161), se fijará, desde la parte superior del forjado de techo de la planta baja.
- e) No se autorizarán Estudios de Detalle que formulen el aumento del número de plantas autorizadas en el plano nº 4, excepto en las manzanas nº 479 y nº 638. Los que se formulen en relación con dichas manzanas, podrán realizar la ordenación de volúmenes, para establecer en las mismas, una "morfología singular", como excepción, a la propia de la zona de calificación ESA (Edificación Semiabierta), con las siguientes limitaciones y obligaciones:
 - 1°. Concretar con rigor y exactitud las alineaciones oficiales.
 - 2º. Usos.- El régimen de usos globales o dominantes, así como los prohibidos y sus condiciones de implantación, será el mismo establecido para la zona Ensanche (ENS-2).
 - 3º. Condiciones de las parcelas, del volumen y de la forma de los edificios.



- Las parcelas y sus condiciones, se corresponden con el ámbito de las manzanas nº 497 y 638.
- Al tratarse de una edificación singular, del tipo bloque o bloques exentos, los parámetros de volumen, ocupación y forma de las edificaciones son libres, salvo en las prohibiciones y limitaciones generales, establecidas reglamentariamente, y en las siguientes condiciones:
 - a) El número máximo de plantas se establece en 20.
 - b) La edificabilidad máxima materializable total, será en la manzana nº 497 de 106.538 m²t, y en la manzana nº 638 de 48.649 m²t.
 - La altura máxima de cornisa del edificio, será el resultado de multiplicar el número de plantas planteado por el número 3,375.



CAPÍTULO QUINTO: ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR

SECCIÓN PRIMERA: ÁMBITO, SUBZONAS Y USOS

Art. 228.- Ámbito, subzonas y usos

La zona de Vivienda Unifamiliar está constituida por las áreas expresamente grafiadas con este nombre en los Planos 2 y 3 de Calificación del Suelo.

Se diferencian las siguientes subzonas:

- a) UFA-1. Vivienda unifamiliar en hilera.
- b) UFA-2. Vivienda unifamiliar aislada.

UFA-2-M1-AR10 vivienda unifamiliar aislada Madrigal 1 en área de reparto 10.

UFA-2-M1-AR11 vivienda unifamiliar aislada Madrigal 1 en área de reparto 11.

UFA-2-M1-AR12 vivienda unifamiliar aislada Madrigal 1 en área de reparto 12.

Su régimen de usos es el siguiente:

- 1. El uso global o dominante de esta zona es el residencial unifamiliar (re.1).
- 2. Se consideran usos compatibles los siguientes:
 - a) Almacenes compatibles con vivienda: al.1 en situaciones 1 y 2.
 - b) Aparcamientos: ap, en situaciones 1, 2, 8 y 9.
 - c) Terciario comercial compatible con vivienda: co.1, en situación 2. No obstante se admitirán en edificio de uso exclusivo, cuando se trate de edificaciones tradicionales preexistentes a la aprobación del presente Plan General, en cualquiera de las dos subzonas, siempre que no se trate de edificios en situación de fuera de ordenación nivel 3.
 - d) Terciario hotelero: ho.1, en situación 7 con uso exclusivo.
 - e) Terciario recreativo: rc.0 y rc.1, en situación 7 con uso exclusivo, siempre que se trate de actividades enmarcadas en el apartado 4.7 del Anexo nomenclátor del Reglamento de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, referentes a restaurantes, cafés y cafeterías, bares y similares.
 - f) Dotacionales: do, tan solo se admiten en edificio de uso exclusivo (queda excluido el do.17).
- 3. Se consideran usos prohibidos o incompatibles todos los demás.



SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DE LA PARCELA Y DE LA EDIFICACIÓN EN AMBAS ZONAS

Art. 229.- Vallado de parcelas

Los cerramientos de las parcelas en zona UFA-1, tendrán una altura máxima de 2,00 m, de los cuales, en caso de recaer a vía pública o espacio libre público solo podrán ser macizos hasta la altura de 1,00 m, teniendo el resto hasta los 2,00 m de altura un tratamiento diáfano (elementos prefabricados de hormigón) o ajardinado.

Art. 229.bis.- Vallado de parcelas

Los cerramientos de parcelas en zona UFA-2, tendrán una altura máxima de 3,00 m de los cuales, en caso de recaer a vía pública o espacio libre público, solo podrán ser macizos (opacos) hasta la altura de 2,00 m. Teniendo el resto hasta 3,00 m de altura un tratamiento diáfano, mediante vallados complementarios de tipo metálico, cerámico, hormigón (máximo 20% opacidad) o ajardinado (setos, arbolados, etc.).

Art. 230.- Condiciones de volumen y forma de los edificios

1. Construcciones por encima de la altura de cornisa del edificio.

Se admiten cubiertas inclinadas, con las limitaciones establecidas en el art. 172, no pudiendo situarse a más de 3,50 m sobre la altura de cornisa.

Los espacios así resultantes entre el último forjado y la cubierta inclinada podrán incorporarse al programa de la vivienda, permitiéndose la ubicación de piezas habitables (dormitorios, cocina, baños, estar, etc.), se permite un 35% de la cubierta con huecos horizontales, como terraza, para iluminación y ventilación, estos huecos deben quedar separados de medianeras, entre viviendas, y entre huecos horizontales, necesariamente un mínimo de 1,50 m y separados 2 m de línea de voladizo (fachadas), para quedar integrados en el interior de la cubierta inclinada, computando a efectos de edificabilidad la superficie del mismo que cuente con una altura superior a 1,50 m.

Los faldones deberán realizarse, de cualquier forma, con pendiente única y sin presentar por encima de ellos ningún cuerpo edificado, salvo los permitidos por el citado artículo 172.

Se permite la construcción de sótanos y semisótanos.

Con las condiciones fijadas en las Ordenanzas Generales.

Altura libre mínima.



La altura libre mínima de la planta baja será de 2,50 m no permitiéndose la construcción de altillos.

Asimismo la altura libre mínima en las plantas piso será de 2,50 m.



SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS SUBZONAS UFA-1. VIVIENDA UNIFAMILIAR EN HILERA

Art. 231.- Condiciones de la parcela

- 1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) La superficie mínima de parcela edificable será de 90 m², incluida la superficie correspondiente a los jardines de carácter privado.
 - b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo 6 m de longitud.
 - c) Sus lindes laterales no formarán un ángulo inferior a 70 grados sexagesimales con la alineación exterior.
 - d) Para que una parcela se considere edificable deberá recaer necesariamente a un vial de carácter público y a otro de carácter particular, salvo aquellas manzanas que por profundidad permitan la situación de dos viviendas colindantes en su parte interior, en cuyo caso las parcelas podrán recaer únicamente a un vial público o privado.
- Parámetros de emplazamiento.

Las alineaciones grafiadas en el plano nº 4 se consideran vinculantes, permitiéndose sobrepasarlas únicamente con vuelos autorizados que recaigan sobre espacio libre privado salvo que se redacte un estudio de detalle con las condiciones del artículo 233.

Art. 232.- Condiciones de volumen y forma de los edificios

- 1. Se establece una altura máxima de 10 m equivalente a tres plantas, (planta baja más dos).
- 2. Sobre las alineaciones grafiadas en el plano nº 4 se admite un vuelo máximo de 1 m siempre que recaigan a espacio libre privado prohibiéndose los vuelos recayentes a espacio libre o vial público.
- No se autorizan patios de luces o de ventilación abiertos espacio libre público o privado ni retranqueos, salvo que se trate de actuaciones conjuntas de acuerdo con el artículo siguiente.

Art. 233.- Actuaciones conjuntas

La ordenación podrá modificarse mediante la redacción del oportuno estudio de detalle, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

 a) El estudio de detalle se referirá a actuaciones conjuntas de un mínimo de 10 viviendas.



- b) Podrán delimitarse parcelas inferiores a la mínima, siempre que la superficie no sea inferior a 80 m².
- c) No podrá sobrepasarse la alineación exterior grafiada en el plano nº 4, recayente a espacio libre privado.
- d) La superficie total de la parcela objeto de actuación deberá ser superior, al menos en un 10%, al resultado de multiplicar el número de viviendas por la superficie de parcela 90 m².
- e) El espacio libre común tendrá una forma que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro no inferior a 10 m.

Pudiendo destinarse a jardín, áreas de juegos e instalaciones deportivas al aire libre, pero no a aparcamientos de vehículos en superficie.



SECCIÓN CUARTA: CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA SUBZONA UFA-2. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

Art. 234.- Condiciones de la parcela

- 1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) La superficie mínima de la parcela edificable será de 700 m².
 - b) Todos y cada uno de sus lindes frontales serán como mínimo de 10 m.
 - c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 10 x 20 m, uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior y sus lindes laterales no formen un angulo inferior a 60 grados sexagesimales.
 - d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del presente Plan que no se encuentren en fuera de ordenación nivel 2.
 - e) Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la condición de formar ángulo inferior a 60 grados en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en el mismo con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del presente Plan General que no se encuentren en fuera de ordenación nivel 2.

2. Parámetros de emplazamiento.

La distancia mínima entre la edificación y todos sus lindes será como mínimo de 3 m, excepto en el linde a vía pública que serán: al Camí La Ermita la distancia mínima será la resultante de medir 21 m perpendicularmente desde el eje del mencionado camino y de 5 m al resto de viales medidos desde la alineación oficial.

En el caso de parcelas en esquina que no puedan materializar su aprovechamiento a causa del retranqueo obligatorio a vía pública, y que sean resultado de reparcelación o donde todas las parcelas colindantes estén edificadas, la distancia de la edificación a vía publica será de 5 m al vial de mayor anchura, no estableciéndose retranqueos al resto de los viales a los que tenga fachada.

Siempre que conste autorización expresa del propietario colindante y expresamente manifestada al Ayuntamiento, podrá adosarse al linde lateral edificación de una sola planta con destino a garaje, almacén o usos complementarios del residencial, con una altura máxima de 3,50 m. Su edificabilidad y ocupación de parcela computaran dentro de los máximos atribuidos a la parcela. El frente ocupado por esta edificación, no superará



el 20% de la longitud total de cada uno de los lindes laterales. En dichas edificaciones todos los paramentos verticales tendrán acabados de fachada.

Se establece un coeficiente de ocupación máxima de la parcela del 30%, donde se incluyen las terrazas cubiertas.

- Para las parcelas cuyo destino sea el de alojar construcciones o instalaciones con carácter de infraestructuras o redes de servicios públicos, no se establece superficie mínima ni condiciones de forma ni emplazamiento.
- 4. Con el objeto de deshacer "proindivisos" nacidos como resultado de proyectos de reparcelación, se excluyen del cumplimiento de las condiciones expresadas en los puntos a, b y c de este artículo, aquellas parcelas que, estando consolidadas por edificaciones construidas antes de la aprobación del proyecto de reparcelación, tengan una fachada mínima de 3 metros y una superficie mínima de 400 m².

Art. 235.- Condiciones de volumen y forma de los edificios

- El número máximo de plantas autorizadas es de 2, con una altura de cornisa máxima de 7 m. Autorizándose las construcciones con una planta menos que el máximo autorizado.
 - Para la subzona UFA-2.

Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 0,50 m²t/m²s sobre la parcela y computándose las terrazas cubiertas al 50%.

Para la subzona UFA-2-M1-AR10.

Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 0,50 m²t/m²s sobre la parcela y computándose las terrazas cubiertas al 50%.

Para la subzona UFA-2-M1-AR11.

Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 0,4895 m²t/m²s sobre la parcela y computándose las terrazas cubiertas al 50%.

Para la subzona UFA-2-M1-AR12.

Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 0,4910 m²t/m²s sobre la parcela y computándose las terrazas cubiertas al 50%.

 Se autoriza cualquier clase de vuelo con la única condición de respetar las distancias mínimas a lindes.

Art. 236.- Actuaciones conjuntas



Se permitirán actuaciones conjuntas pudiendo ser agrupadas las viviendas, no siendo necesaria su construcción simultánea, con las siguientes condiciones:

- a) El número máximo de viviendas de la actuación conjunta será el resultado de dividir la superficie de la parcela entre la parcela mínima de 700 m². La superficie de parcela adscrita a cada vivienda no podrá ser inferior a 500 m².
- b) Deberán respetarse todos los parámetros de emplazamiento, volumen y forma de los edificios descritas en los artículos anteriores.
- c) La superficie total de la parcela objeto de actuación deberá ser como mínimo de 1.400 m².
- d) El espacio libre común podrá destinarse a jardín, áreas de juegos, instalaciones al aire libre, aparcamiento de vehículos y al paso de vehículos y personas. Cuando el espacio libre resulte imprescindible para el acceso a cualquier subparcela, éste será accesible desde el viario público, tendrá un ancho libre mínimo de 5 m para permitir el paso de vehículos de emergencia.

Art. 236.bis.- Estudios de Detalle

En las zonas UFA-2, y complementariamente a la trama viaria existente, se podrá realizar mediante el correspondiente estudio de detalle, apertura de viales privados, que tendrán un ancho mínimo de 5 m.



CAPÍTULO SEXTO: ZONA NÚCLEOS PERIFÉRICOS

SECCIÓN PRIMERA: ÁMBITO Y USOS

Art. 237.- Ámbito y usos

La zona de Núcleos Periféricos está constituida por el área expresamente grafiada con este nombre en los Planos n° 2 y 3 de Calificación del Suelo.

El régimen de usos es el mismo que el establecido para la zona Ensanche-2 (ENS-2).

- 1. El uso global de esta zona es el residencial plurifamiliar (re.2).
- 2. Se consideran usos compatibles los siguientes:
 - a) Almacenes e industrias compatibles con viviendas: al.1 e in.1 en situaciones 1 y 2 con acceso independiente desde vía pública, y núcleos de comunicación separadas del resto de usos y situación 7.
 - b) Aparcamiento (ap): en situación 1, 2, 7, 8 y 9.
 - c) Residencial comunitario (re.3): en situaciones 4 y 7, con acceso independiente en caso de uso mixto el edificio.
 - d) Terciario comercial compatible con vivienda (co.1): en situación 1, 2, 3 y
 7.
 - En el caso de locales comerciales existentes a la entrada en vigor del presente Plan se admite la existencia de piezas habitables en planta baja en la categoría co1.1 (superficie inferior a 200 m²).
 - e) Terciario hostelero (ho.1): en situación 4 y 7.
 - f) Terciario oficinas: of.1en situación 10 y of.2, en situación 2, 3, 6 y 7.
 - g) Terciario recreativo: en situaciones 1, 2 con aforo inferior a 300 personas (rc.o y rc.1), con acceso independiente desde vía pública y núcleos de comunicación independientes, situación 7 con aforo inferior a 300 personas (rco y rc1) y situación 9 (en las condiciones determinadas en el artículo 153 de las Normas Urbanísticas).
 - h) Dotacionales: do.1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11 y 16 en situación 2, 3, 6 y 7.
 - El do.17 es compatible en situaciones 2, 7 y 11. Aquellas instalaciones (do.17) que se localicen en zonas con esta calificación urbanísticas, deberán emplazarse guardando una separación mínima de 150,00 m (medidos en línea recta imaginaria) respecto de los usos do. 3, do.5, do.6, do.7 existentes y/o previstos en el Plan General.



Y "dotacional educativo (do.3) nivel guardería y ocio infantil", en situación 9 (en las condiciones determinadas en el artículo 153 de las Normas Urbanísticas).



SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DE LA PARCELA Y DE LA EDIFICACIÓN

Art. 238.- Condiciones de la parcela

- 1. Las parcelas edificables cumplirán las mismas condiciones establecidas para la zona Centro Histórico (CHI).
- Parámetros de emplazamiento.

La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el Plano nº 4. La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior, salvo lo dispuesto en el párrafo siguiente.

Se permitirán, previa redacción de un Estudio de Detalle, retranqueos respecto de la alineación exterior, siempre que afecten a toda la manzana de que se trate, debiendo tener un tratamiento homogéneo de jardín privado la superficie que quede entre dicha alineación y el edificio, no permitiéndose en ningún caso que queden medianeras vistas, siendo el retranqueo mínimo de 3 m.

La profundidad edificable será la señalada en el Plano nº 4.

Art. 239.- Condiciones de volumen y forma de los edificios

 La altura de cornisa máxima de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en el Plano nº 4, con arreglo al siguiente cuadro:

Número de Plantas	Altura de cornisa en	
Numero de Flantas	metros	
2	8,00	
3	11,00	
4	14,00	

- 2. El número de plantas (incluida la baja) sobre rasante que se señala en el párrafo anterior es el correspondiente a edificios de uso dominante residencial. Cuando el edificio sea de uso no residencial, se tomará como altura de cornisa máxima, la que se desprende de dicho párrafo anterior, en función del numero máximo de plantas grafiadas en el plano nº 4, pudiendo ser dicho número de plantas distinto, según el uso del edificio, con cumplimiento de las normas que le sean de aplicación y el artículo 168 del presente Plan.
- Tolerancia de alturas.



Se autoriza una planta menos respecto al máximo autorizado que se grafía en el plano nº 4.

4. Por encima de la altura de cornisa del edificio:

Se autorizan cubiertas inclinadas, con la limitación establecida en el art. 172. La cumbrera no podrá situarse a más de 4,50 m sobre la altura de cornisa del edificio. Los faldones se realizarán en planos de pendiente única y ningún cuerpo de edificación podrá rebasar los faldones de la cubierta, salvo lo establecido en el art. 172.

Se permitirá la ubicación de piezas habitables (dormitorios, cocinas, baños, estar, etc.), en los desvanes resultantes, vinculados necesariamente a la edificación situada en la última planta del edificio, constituyendo con ella, viviendas según HD/91 o norma que la sustituya. Se permite, un 35% de la cubierta, con huecos horizontales, como terraza, para iluminación y ventilación, estos huecos deben quedar separados de medianeras entre viviendas, y entre huecos horizontales, necesariamente un mínimo de 1,50 m y separados 2 m de línea de voladizo (fachadas). Para quedar integrados en el interior de la cubierta inclinada.

- 5. Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales.
- 6. Planta baja.
 - a) La cara inferior del forjado de techo no podrá situarse a menos de 3,00 m sobre la cota de referencia en caso de que existan vuelos.
 - b) La altura libre de la planta baja será de 3 m, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 168.
 - c) Se permite la construcción de entreplantas en los términos del artículo 167 de las Ordenanzas Generales.
- Cuerpos y elementos salientes. Se estará a lo dispuesto para la zona ENS-2.
- 8. En toda la zona de Núcleos Periféricos los cuerpos salientes recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos podrán situarse en planta primera y superiores. Los que sobresalgan de las alineaciones de fachada recayentes a patio interior de manzana sólo podrán situarse en segunda planta y superiores.
- Sobre la alineación exterior se permiten los siguientes entrantes en las fachadas:
 - a) Los que sean consecuencia de Estudio Detalle conforme al artículo 238 anterior.



- b) Los destinados a tendederos, siempre que mediante cerramiento diáfano se garantice la continuidad de la fachada.
- c) Los patios abiertos a fachada, únicamente en plantas piso, con las condiciones establecidas en las Ordenanzas Generales en su artículo 181.

10. Cambios de altura.

Se estará a lo dispuesto para la zona ENS-2.

11. Estudios de Detalle.

- a) La ordenación establecida podrá remodelarse mediante Estudios de Detalle con las limitaciones que se establecen en la legislación urbanística vigente, en el art. 37 y en el apartado 2 del art. 238.
- b) No se autorizará la formulación de Estudios Detalle que impliquen aumento del número máximo de plantas autorizadas.
- c) En cualquier caso, no podrá aumentarse la edificabilidad máxima asignada por el Plan, ni podrá reducirse la superficie de los espacios libres señalados por el mismo.
- d) Asimismo deberá justificarse que la nueva ordenación no incide negativamente en los espacios urbanos definidos por el Plan ni en las condiciones estéticas, de asoleamiento y de aireación del entorno en el que se ubica el ámbito objeto de Estudio de Detalle.



CAPÍTULO SÉPTIMO: ZONA DE TERCIARIO

SECCIÓN PRIMERA: ÁMBITO Y USOS

Art. 240.- Ámbito y subzonas

La zona de Terciario está constituida por las áreas expresamente grafiadas con este nombre en los Planos números 2 y 3 de Calificación del Suelo.

Se diferencian las siguientes subzonas:

- a) TER-1. Terciario Avenida Francia
- b) TER-2. Terciario Avenida de Italia

Art. 241.- Usos

- 1. El uso global o dominante en esta zona es el Terciario (t).
- 2. Se consideran usos compatibles los siguientes:
 - a) Industrial: in.1 e in.2 en situación 7, pero en edificio exclusivo.
 - b) Almacén: al.1 y al.2 en situación 7, pero en edificio exclusivo.
 - c) Aparcamiento (ap): en situaciones 1, 2, 8 y 9.
 - d) Terciario comercial: co.1 y co.2 en situación 2 y 7.
 - e) Terciario hotelero: tho.1 en situación 7.
 - f) Terciario recreativo (rc): de cualquier categoría en situación 2 y 7.
 - g) Terciario oficinas (of.2): en situación 2 y 7.
 - h) Dotaciones: do.1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 y 18, en situaciones 2, 3, 6 y 7.

El do.17 es compatible en situaciones 2, 7, 9 y 11.

Por criterios paisajísticos, aquellas instalaciones (do.17) que se localicen en zonas con esta calificación urbanísticas, y que delimiten con Suelo Urbano Residencial, deberán emplazarse guardando una separación mínima de 150,00 m (medidos en línea recta imaginaria) respecto del Suelo Urbano Residencial.

Aquellas instalaciones (do.17) que se localicen en zonas con esta calificación urbanística, deberán emplazarse guardando una separación mínima de 150,00 m (medidos en línea recta imaginaria) respecto de los usos do.3, do.5, do.6, do.7 existentes y/o previstos en el Plan General.



3. El resto de usos no mencionados se consideran incompatibles, estando prohibida su implantación.



SECCIÓN SEGUNDA: SUBZONA TER-1 TERCIARIO AVENIDA DE FRANCIA

Art. 242.- Condiciones específicas:

1. Usos.

Su régimen de usos es el establecido con carácter general para la zona terciaria (TER).

- 2. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) Superficie mínima: 200 m².
 - b) Dimensión mínima de lindes frontales: 10 m.
 - c) El ángulo mínimo que deberán formar sus lindes frontales y laterales serán de 80°.
 - d) Quedan excluidos de las anteriores condiciones a), b), c) aquellas parcelas que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación nivel 3.

Asimismo se exime del cumplimiento de la condición c, aquellas parcelas que linden con otra edificada que no se encuentre en fuera de ordenación, nivel 3.

3. Parámetros de emplazamiento.

La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el Plano nº 4. La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior, permitiéndose no obstante patios abiertos a fachada que podrán llegar hasta la planta baja, con las condiciones establecidas en las Ordenanzas Generales, en su artículo 181.

- 4. Condiciones de forma y volumen de los edificios.
 - a) La máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas a edificar con un máximo de 3 plantas (incluida la baja) de acuerdo con la siguiente tabla:

Número de Plantas	Altura de cornisa en	
	metros	
2	8,00	
3	12,00	

- b) Puede autorizarse una planta menos respecto del número máximo autorizado.
- c) No se permiten cubiertas inclinadas por encima de la máxima altura de cornisa.



- d) Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales.
- e) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse en ningún caso a menos de 4 m, sobre la cota de referencia, en caso de vuelo. La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 m., sin perjuicio de lo establecido en el art. 168.
- f) Se permite la construcción de entreplantas en las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales en su art. 167.
- g) En cuanto al régimen de vuelos se estará a lo dispuesto para la zona de Edificación Semiabierta.



SECCIÓN TERCERA: SUBZONA TER-2 TERCIARIO AVENIDA DE ITALIA

Art. 242.1. Condiciones específicas:

1. Usos.

Su régimen de usos es el establecido con carácter general para la zona terciaria (TER).

Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Superficie mínima: 200 m².
- b) Dimensión mínima de lindes frontales: 10 m.
- c) El ángulo mínimo que deberán formar sus lindes frontales y laterales serán de 80°.
- d) Quedan excluidos de las anteriores condiciones a), b), c) aquellas parcelas que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación nivel 3.

Asimismo se exime del cumplimiento de la condición c, aquellas parcelas que linden con otra edificada que no se encuentre en fuera de ordenación, nivel 3.

2. Parámetros de emplazamiento.

La ocupación y emplazamiento de las edificaciones dentro de la parcela son libres, pudiendo alinearse las mismas con el vial o situarse retranqueadas del mismo en función de las necesidades de las instalaciones.

Los espacios libres resultantes deberán destinarse a aparcamientos al aire libre, carga y descarga o áreas ajardinadas, quedando terminantemente prohibida la utilización de dichos espacios para depósito de materiales de carácter permanente así como para el vertido o almacenamiento de residuos.

- 3. Condiciones de forma y volumen de los edificios.
 - a) La máxima altura de cornisa de la edificación se establece en 16,00 metros, con un número máximo de 4 plantas (incluida la baja).
 - Dicha altura máxima podrá ser subdividida en una, dos, tres o cuatro plantas, en función del uso de los locales.
 - b) El número de plantas es libre, siempre que se respeten los máximos absolutos de 16,00 metros y cuatro plantas.
 - c) El aprovechamiento máximo es el fijado en los planos de la serie 4, alineaciones, rasantes y alturas.



- d) Se permiten cubiertas inclinadas por encima de la máxima altura de cornisa, no pudiendo sobrepasar el punto más alto de la cumbrera los 3 m por encima de la altura de cornisa adoptada.
- e) Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales.
- f) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse en ningún caso a menos de 4 m, sobre la cota de referencia, en caso de vuelo. La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 m, sin perjuicio de lo establecido en el Art. 168.
- g) Se permite la construcción de entreplantas con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales, en su art. 167.
- h) En cuanto al régimen de vuelos se estará a lo dispuesto para la zona de Edificación Semiabierta, cuando la edificación esté alineada con el vial.



CAPÍTULO OCTAVO: ZONA DE INDUSTRIAS Y ALMACENES

SECCIÓN PRIMERA: ÁMBITO, SUBZONAS Y USOS

Art. 243.- Ámbito y subzonas

La zona de Industrias y Almacenes está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en los Planos nº 2 y 3 de Calificación del Suelo.

Se diferencian las siguientes subzonas:

- a) IND-1. Industria de tamaño medio.
- b) IND-2. Polígonos industriales.
- c) IND-3. Zona de tolerancia industrial.
- d) IND-4. Enclaves industriales.
- 1. El uso global o dominante en esta zona es el Industrial (in) y el de Almacén (al).
- 2. Se consideran usos compatibles con carácter general los siguientes usos:
 - a) Terciarios comercial (co) en todas sus categorías, en situaciones 2 y 7.
 - b) Terciario hotelero (ho.1), en situación 7.
 - c) Terciario oficinas (of.2), en situación 7 o en edificio de uso mixto en cualquier situación.
 - d) Terciario recreativo (rc) en todas sus categorías en situación 7.
 - e) Aparcamiento (ap) en situaciones 1, 2, 7, 8 y 9.
 - f) Dotaciones: do.1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 11, 13, 14, 15, 18 y 19 en edificio exclusivo.
 - g) Uso Agrícola (Nag) definido por el artículo 272.1 de las Normas Urbanísticas y en situación 7.

El do.17 es compatible en situaciones 7, 9 y 11.

Por criterios paisajísticos, aquellas instalaciones (do.17) que se localicen en zonas con esta calificación urbanísticas, y que delimiten con Suelo Urbano Residencial, deberán emplazarse guardando una separación mínima de 150,00 m (medidos en línea recta imaginaria) respecto del Suelo Urbano Residencial.

Aquellas instalaciones (do.17) que se localicen en zonas con esta calificación urbanísticas, deberán emplazarse guardando una separación



- mínima de 150,00 m (medidos en línea recta imaginaria) respecto de los usos do.3, do.5, do.6, do.7 existentes y/o previstos en el Plan General.
- 3. Se consideran incompatibles todos los usos no mencionados en el apartado anterior y aquellos mencionados si así se especifica en las ordenanzas específicas de la zona.



SECCIÓN SEGUNDA: SUBZONA IND-1. INDUSTRIA DE TAMAÑO MEDIO

Art. 244.- Condiciones específicas

1. Usos:

Su régimen de usos es el establecido con carácter general para la zona (IND).

- 2. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) Superficie mínima de parcela: 300 m².
 - b) Dimensión mínima de lindes frontales: 10 m.
 - c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 10×20 m cuyo lado menor coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 50 grados sexagesimales con la alineación exterior.
 - d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a) y b) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación nivel 3.
 - Asimismo se eximen de contar con ángulo superior de 50°, en algunos de sus lindes aquellas parcelas que limiten con otra edificada que no se encuentre en fuera de ordenación nivel 3.
 - e) A los efectos de separación de la línea de edificación de la línea férrea, es lógicamente de aplicación la Ley 16/87 de ordenación de los transportes terrestres, y Real Decreto 1211/90 Reglamento de la Ley.
- 3. Parámetros de emplazamiento:
 - a) La distancia mínima entre la edificación y todos sus lindes será de 3 m.
 Asimismo distarán como mínimo 3 m los distintos cuerpos edificados.
 - b) Se establece un coeficiente de ocupación de la parcela del 70%.
 - c) Los espacios libres resultantes no serán edificables en ningún caso, pudiéndose destinar a aparcamientos al aire libre, carga y descarga, y áreas ajardinadas. Queda terminantemente prohibido la utilización de estos espacios como depósitos de materiales de carácter permanente, así como el vertido o almacenamiento de residuos.
 - d) El cerramiento de parcela se realizará con muro de contención, cuya altura y diseño deberá justificarse en función de la parcela y la orografía del terreno incluido en la misma.
- 4. Condiciones de volumen y forma de los edificios:



- a) La máxima altura de cornisa se fijará atendiendo al parámetro de edificabilidad y número máximo de plantas establecido, adecuándose la misma a las necesidades que en cada caso concreto las instalaciones requieran y así se justifique técnicamente. Por encima de dicha altura se permitirán aquellos elementos (chimeneas, silos, depósitos, casetas de instalaciones, etc.) indispensables para el funcionamiento de la industria que por sus justificados requerimientos funcionales necesiten superar la altura citada, sin que los mismos computen a efectos de determinar la edificabilidad total.
- b) El número máximo de plantas será de 3 (baja más dos).
- c) Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 0,95 m²t/m²s.
- d) Si se construyen cubiertas inclinadas la cumbrera no podrá situarse a más de 4 m por encima de la altura de cornisa.
- e) Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales.
- f) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,50 m sobre la cota de referencia, en caso de vuelo, debiendo contar con una altura libre mínima de 3,00 m.
- g) Se permite la construcción de entreplantas con las determinaciones que se establecen en la Ordenanzas Generales.
- h) Se permiten sobre las fachadas recayentes a parcela cualquier tipo de cuerpo saliente, siempre que se respeten la distancia a lindes y la limitación de ocupación máxima establecida.

5. Condiciones estéticas:

- a) Los paramentos de fachada recayentes a vía pública, así como los paramentos laterales y/o medianeros deberán tratarse con calidad resultante de obra terminada.
- b) Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias, deberán ofrecer asimismo, un nivel de acabado digno y que no desmerezca de la estética del conjunto.
- c) Los espacios libres de edificación deberán tratarse en su conjunto de tal manera que las áreas que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería y de mobiliario urbano.

Estudios de Detalle.

La ordenación establecida por el Plan podrá remodelarse mediante Estudios de Detalle con las limitaciones que se establecen en la legislación urbanística del Plan.



Los Estudios de Detalle que se redacten únicamente tendrán por objeto prever o reajustar, según proceda, el señalamiento de alineaciones y rasantes.



SECCIÓN TERCERA: SUBZONA IND-2. POLÍGONOS INDUSTRIALES

Art. 245.- Condiciones específicas

- Su régimen de usos es el establecido con carácter general para la zona IND
- 2. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) La superficie mínima de parcela edificable será de 600 m²s.
 - b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 15 m de longitud.
 - c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 15×20 m cuyo lado menor coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 60 grados sexagesimales con la alineación exterior.
 - d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a) y b) aquellas parcelas que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación nivel 2. Asimismo se eximen de contar con ángulo superior a 60° en alguno de sus lindes aquellas parcelas que limiten con otra edificada que no se encuentre en fuera de ordenación nivel 2.
- 3. Parámetros de emplazamiento.
 - a) La distancia mínima entre la edificación y cada uno de sus lindes será de 3 m.

Asimismo distarán como mínimo 3,00 m los distintos cuerpos edificados.

- A excepción de las manzanas 508a, 508b, 512a, 512b y de las submanzanas 512c y 512d y 524b, en las cuales no se establecen parámetros de emplazamiento, siendo libre la disposición de las edificaciones en la parcela. Así mismo tampoco se establecen parámetros de emplazamiento para las manzanas 529-1 y 529-2 siempre que su uso sea el terciario.
- b) Se establece un coeficiente de ocupación de la parcela del 70%, a excepción de las manzanas 508a, 512b y de las submanzanas 512c y 512d, en las cuales no se establece coeficiente de ocupación de la parcela. Así mismo en la manzana 529-2 tampoco se establece coeficiente de ocupación de la parcela, pudiendo llegar éste al 100% siempre que su uso sea el terciario. Para las manzanas incluidas en el ámbito del Programa para el Desarrollo de Actuaciones Integradas Venis-1 se establece un coeficiente de ocupación máximo del 85%.



- c) Los espacios libres resultantes no serán edificables en ningún caso, pudiéndose destinar a aparcamientos al aire libre, carga y descarga, y áreas ajardinadas. Queda terminantemente prohibido la utilización de estos espacios como depósitos de materiales de carácter permanente, así como el vertido o almacenamiento de residuos.
- d) El cerramiento de parcela se realizará con muro de contención, cuya altura y diseño deberá justificarse en función de la parcela y la orografía del terreno incluido en la misma.
- 4. Condiciones de volumen y forma de los edificios:
 - a) La máxima altura de cornisa se fijará atendiendo al parámetro de edificabilidad y número máximo de plantas establecido, adecuándose la misma a las necesidades que en cada caso concreto las instalaciones requieran y así se justifique técnicamente. Por encima de dicha altura se permitirán aquellos elementos (chimeneas, silos, depósitos, casetas de instalaciones, etc) indispensables para el funcionamiento de la industria que por sus justificados requerimientos funcionales necesiten superar la altura citada, sin que los mismos computen a efectos de determinar la edificabilidad total.
 - b) El número posible de plantas será de tres (baja más dos), excepto en la manzana 529-2 donde se establece una altura máxima de ocho plantas, siempre que su uso sea el terciario.
 - c) Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 0,85 m²t/m²s, a excepción de las manzanas 508a, 508b, 512a, 512b y de las submanzanas 512c y 512d, las cuales tienen unas edificabilidades netas de 2,00 m²t/m²s, 1,00 m²t/m²s, 1,80 m²t/m²s, 1,80 m²t/m²s, 1,80 m²t/m²s y 2,00 m²t/m²s respectivamente. En el ámbito territorial del Programa de actuación integrada de la Carretera de Onda, el coeficiente será de 0,9553 m²t/m²s, excepto para la UE-6, UE/I-19 y UE/I-20 cuya edificabilidad total máxima será la establecida en el proyecto de reparcelación respectivo.

Para las manzanas 529-1 y 529-2 donde no se establece coeficiente de edificabilidad, ni volumen máximo, la edificación queda regulada en la correspondiente ficha de manzana.

- d) Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales.
- e) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,50 m sobre la cota de referencia en caso de vuelo, debiendo contar con una altura libre mínima de 3,00 m.



- f) En la manzana 529-2, los parámetros de volumen, ocupación y forma de la edificación serán libres, siempre que su uso sea el terciario, salvo las siguientes condiciones que también se recogen en el presente artículo. Estas condiciones, que definirán el volumen contenedor de la edificación, son las siguientes:
 - 1. El número máximo de plantas será de 8.
 - 2. La máxima altura de cornisa será de 25 m.
 - Sobre la alineación exterior se autorizarán cuerpos volados con una longitud máxima de vuelo de 1/10 del ancho de la calle, sin que puedan sobrepasar los 100 cm.
 - 4. La edificabilidad máxima materializable total será de 3.778,41 m²t.
- g) Para todo lo no establecido en este artículo se estará a lo dispuesto para la zona IND-1.
- 5. No obstante, lo establecido en todos los apartados anteriores, en la manzana nº 529, donde existe una parcelación de carácter residencial, se permitirá la habilitación de los locales ya existentes como pequeños talleres o industrias, aunque no cumplan lo establecido en los puntos 1 y 2 de este artículo.
- 6. Estudios de Detalle.

La ordenación establecida por el Plan podrá remodelarse mediante Estudios de Detalle con las limitaciones que se establecen en la legislación urbanística del Plan.

Los Estudios de Detalle que se redacten únicamente tendrán por objeto prever o reajustar, según proceda, el señalamiento de alineaciones y rasantes.



SECCIÓN CUARTA: SUBZONA IND-3. ZONA DE TOLERANCIA INDUSTRIAL

Art. 246.- Subzona IND-3. Condiciones específicas

1. Usos:

Se prohíben además de los definidos en el art. 243, los siguientes usos:

- a) Terciarios:
- Comercial en su categoría 3.
- Recreativos en sus categorías 3 y 4.
- 2. En lo referente a las condiciones de la parcela edificable, emplazamiento y forma y volumen de los edificios, se estará a lo dispuesto en la zona IND-2.
- 3. No obstante, en la manzana nº 537, donde existe una parcelación de carácter residencial, se permitirá la habilitación de los locales ya existentes como pequeños talleres o industrias, aunque no cumplan lo establecido en el punto 2 de este artículo.
- 4. Estudio de Detalle.

La ordenación establecida por el Plan podrá remodelarse mediante Estudios de Detalle con las limitaciones que se establecen en la legislación urbanística del Plan.

Los Estudios de Detalle que se redacten únicamente tendrán por objeto prever o reajustar, según proceda, el señalamiento de alineaciones y rasantes.



SECCIÓN QUINTA: SUBZONA IND-4. ENCLAVES INDUSTRIALES

Art. 247.- Subzona IND-4. Condiciones específicas

- 1. Usos.
 - Se establece para esta zona como uso exclusivo el de IND-4, quedando prohibido cualquier otro uso distinto del anterior.
- 2. En lo referente a las condiciones de la parcela edificable, emplazamiento y forma y volumen de los edificios se estará a lo dispuesto para IND-2.



CAPÍTULO NOVENO: SUELO URBANIZABLE

SECCIÓN PRIMERA: SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

Art. 248.- División de suelo Urbanizable Programado

En el Suelo Urbanizable programado se distinguen dos tipos de sectores según el uso dominante fijado para cada tipo por el presente Plan:

- a) PRT Programado de Uso dominante Terciario.
- b) PRI Programado de Uso dominante Industrial.

Art. 249.- Ámbito

- 1. Pertenece al tipo PRT el sector nº 1 (Primer Sedeny).
- 2. Pertenecen al tipo PRI los siguientes sectores: nº 2 (Autopista-1), nº 3 (Capataces-1), nº 4 (Capataces-2), nº 5 (Azagador), nº 6 (Galindo-1), nº 7 (Galindo-2), nº 8 (Autopista-2), nº 9 (Torrehermosa), nº 10 (Onda).

Art. 250.- Usos y alineaciones

- 1. El régimen de usos correspondiente a los distintos sectores se establece en las correspondientes fichas de características.
 - Aquellas instalaciones calificadas como "uso dotacional (do) servicios de telecomunicaciones (do.17)" (según título séptimo, art. 270, punto 4, apartado e), de las Normas Urbanísticas), que se localicen en zonas con esta calificación urbanísticas, y en el supuesto que en aplicación de la normativa en vigor que le sea de aplicación fuesen compatibles, deberán emplazarse guardando una separación mínima de 150,00 m (medidos en línea recta imaginaria) respecto de los usos do.3, do.5, do.6, do.7 existentes y/o previstos en el Plan General.
- Las alineaciones viarias (grafiadas con trazo continuo) y sistemas locales señalados en el Plano número 4 tienen carácter vinculante, debiendo ser respetadas en el Plan Parcial correspondiente.



SECCIÓN SEGUNDA: SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

Art. 251.- División del Suelo Urbanizable No Programado

En el Suelo Urbanizable No Programado se distinguen cuatro tipos de áreas según el uso dominante fijado para cada tipo por el presente Plan:

- a) NPR. No Programado de Uso dominante Residencial.
- b) NPA. No Programado de uso dominante Docente.
- c) NPI. No Programado de Uso dominante Industrial.
- d) NPC. No Programado Ciudad Transporte.

Art. 252.- Ámbito

- 1. Pertenecen al tipo NPR la siguiente área: nº 1 (Madrigal).
- 2. Pertenece al NPA el área nº 6 (Capataces Agrícolas).
- 3. Pertenece al tipo NPI las siguientes áreas: nº 2 (Onda) y nº 7 (Camino de la Carretera).
- 4. Pertenece al tipo NPC la siguiente área: nº 5 (Ciudad del Transporte).

Art. 253.- Usos

El régimen de usos correspondiente a las distintas áreas se establece en las correspondientes Fichas de características.

Aquellas instalaciones calificadas como "uso dotacional (do) servicios de telecomunicaciones (do.17)" (según título séptimo, art. 270, punto 4, apartado e), de las Normas Urbanísticas), que se localicen en zonas con esta calificación urbanísticas, y en el supuesto que en aplicación de la normativa en vigor que le sea de aplicación fuesen compatibles, deberán emplazarse guardando una separación mínima de 150,00 m (medidos en línea recta imaginaria) respecto de los usos do.3, do.5, do. 6, do.7 existentes y/o previstos en el Plan General.



SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES DE URBANIZACIÓN PARA LOS SUELOS URBANIZABLES (PROGRAMADOS Y NO PROGRAMADOS)

Art. 254.- Condiciones de urbanización

Los Planes parciales que desarrollen estos suelos deberán observar las siguientes condiciones mínimas de urbanización:

- Estándares dotacionales: los previstos en el Anexo de Reglamento de planeamiento, respetando, en su caso, las reservas indicadas en el Plano nº 3 y Fichas de características de los sectores y áreas.
- Edificabilidad: la señalada en las Fichas de características de los sectores referida a cada uso, aplicando el coeficiente a la totalidad del suelo del sector, tal y como viene grafiado en los Planos nº 2 y 3, pero no a la superficie reservada para Sistemas Generales.
- Viario: deberá respetarse las alineaciones señaladas en los Planos 2 y 4.
- Vías locales de nueva creación deberán tener un ancho mínimo de 12 m cuando se trate de vías de tránsito rodado, y de 10 m en las de tránsito peatonal.
- Accesos: en las vías de tránsito rodado, las aceras tendrán una anchura mínima de 1,50 m.
- Se respetarán las condiciones mínimas de urbanización establecidas en el capítulo Quinto del Título Tercero y en todo caso las indicaciones de las Fichas de características.



SECCIÓN CUARTA: SUELO URBANIZABLE HOMOLOGADO

Art. 254.1.- División del Suelo Urbanizable Homologado

En el suelo urbanizable homologado se distinguen dos tipos de sectores según el uso dominante fijado por el presente Plan.

- a) UHI Urbanizable homologado de uso dominante industrial.
- b) UHT Urbanizable homologado de uso dominante terciario.

Art. 254.2.- Ámbito

- 1. Pertenecen al tipo UHI los siguientes sectores.
 - UHI-1. Camí Les Voltes.
 - UHI-2. Camino de la Carretera.
 - UHI-3. Camino de Betxí.
 - UHI-4. Acequia Mayor.
- 2. Pertenecen al tipo UHT los siguientes sectores.
 - UHT-5. Camí Cabeçol.
 - UHT-6. Nacional 340.

Art. 254.3.- Condiciones de desarrollo, usos y alineaciones

- Las condiciones de desarrollo y los usos correspondientes a cada uno de los sectores homologados se establecen en las correspondientes fichas de características y en los artículos siguientes.
 - Aquellas instalaciones calificadas como "uso dotacional (do) servicios de telecomunicaciones (do.17)" (según título séptimo, art. 270, punto 4, apartado e), de las Normas Urbanísticas), que se localicen en zonas con esta calificación urbanísticas, y en el supuesto que en aplicación de la normativa en vigor que le sea de aplicación fuesen compatibles, deberán emplazarse guardando una separación mínima de 150,00 m (medidos en línea recta imaginaria) respecto de los usos do.3, do.5, do.6, do.7 existentes y/o previstos en el Plan General.
- Las alineaciones grafiadas en los planos, que integran la red primaria de comunicaciones son vinculares para todos los sectores de desarrollo homologados.



- 3. Las infraestructuras grafiadas serán igualmente vinculantes, debiendo ejecutarse de conformidad con la secuencia establecida en el documento de homologación.
- A estos efectos el orden de ejecución de los distintos sectores es el siguiente.
 - 1º. UHI-1
 - 2º. UHI-3
 - 3°. UHI-2
 - 4°. UHT-5 ó UHT-6
 - 5°. UHT-6 ó UHT-5
 - 6°. UHI-4

Dicho orden podrá ser alterado, a excepción del sector UHI-1 que tiene carácter prioritario, siempre que los sectores que se adelanten ejecuten las infraestructuras necesarias, respetando las relaciones intersectoriales establecidas en el diseño de las distintas redes.

5. El coste de las infraestructuras que puedan ser aprovechadas por sucesivos sectores será sufragado en la forma legalmente establecida.

Art. 254.4. Condiciones básicas de ejecución

- De conformidad con los art. 6 y 7 de la Ley Reguladora de la Actividad urbanística (Ley 6/1994 de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana), en adelante Ley Reguladora, el suelo urbanizable homologado está sujeto al régimen de Actuaciones integradas.
- Hasta que no se formulen los correspondientes Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas no se podrá llevar a cabo la urbanización y posterior o simultáneamente edificación de los terrenos calificados como suelo urbanizable.

Los terrenos que no cuenten con ordenación pormenorizada en el Plan General, deberán disponer previa o simultáneamente a su programación de dicha ordenación, a cuyos efectos deberá redactarse el correspondiente Plan Parcial.

Entretanto no se podrán realizar en esta clase de suelo obras o instalaciones salvo en los casos siguientes:

 a) Las realizadas por las Administraciones públicas en ejercicio de sus competencias, siempre que las obras que se realicen sean compatibles con la ordenación urbanística. Si dichas obras convirtieran en solar las



parcelas de su entorno se ejecutarán como Actuaciones Integradas de promoción directa, aprobándose según las reglas aplicables a los Programas y comportarán la delimitación o redelimitación de la correspondiente Unidad de Ejecución, para dar cumplimiento a lo dispuesto en el art. 33.1, de la Ley Reguladora.

- b) Los usos y obras provisionales no previstos en el Plan, siempre que no dificulten su ejecución ni la desincentiven. La provisionalidad de la obra o uso debe deducirse de las propias características de la construcción o de circunstancias objetivas, como la viabilidad económica de su implantación provisional o el escaso impacto social de su futura erradicación. La autorización se otorgará sujeta al compromiso de demoler o erradicar la obra o el uso cuando venza el plazo o se cumpla la condición que se establezca al autorizarla, con renuncia a toda indemnización, que deberá hacerse constar en el Registro de la Propiedad antes de iniciar la obra o utilizar la instalación.
- 3. De conformidad con el art. 10 de la Ley Reguladora, la clasificación como suelo urbanizable supone la mera aptitud de los terrenos para su urbanización, previa programación de los mismos, estando sujetos al régimen propio del denominado suelo urbanizable no programado, regulado en la Disposición Adicional Segunda de la Ley del Suelo No Urbanizable, hasta tanto no se apruebe el Programa para el desarrollo de la correspondiente Actuación Integrada.

Art. 254.5. Unidades de Ejecución

Los planes parciales o programas, en su caso, propondrán la delimitación de las unidades de ejecución.

No obstante el ámbito de dichas unidades podrá ser redelimitado por los Programas que las desarrollen, con el fin de extender el ámbito a cuantos terrenos sean necesarios para conectarlas a las redes de servicios.

Art. 254.6. Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas

 Los Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas tiene la función de planificar la realización de las obras de urbanización y edificación de los terrenos incluidos en su ámbito.

Su aprobación puede ser simultánea o posterior a la aprobación de la ordenación pormenorizada que se incluirá en los correspondientes Planes Parciales, a excepción de aquellos terrenos que cuenten con dicha ordenación pormenorizada en el propio Plan General.



- Los Programas podrán abarcar una o varias Unidades de Ejecución y por lo tanto uno o varios sectores, cuyo ámbito coincide con el de dichas Unidades.
- 3. En el caso que se procediese mediante el correspondiente Programa a la inclusión en el ámbito de la Unidad de Ejecución de terrenos con destino dotacional público necesario para su ejecución, con el objeto de realizar obras de urbanización necesarias para su conexión con las redes de infraestructuras que fuesen de provecho para sucesivas Actuaciones Integradas, se procederá como sigue.
 - a) Los propietarios de dichos terrenos serán compensados por el Urbanizador, que realizará la correspondiente reserva de aprovechamiento al objeto de su materialización en las Unidades de Ejecución que se vean beneficiadas por la actuación.
 - El coste de las obras urbanizadoras aprovechadas por sucesivas Actuaciones Integradas también será sufragado por el urbanizador, que deberá ser compensado en su valor actual cuando aquellas sean desarrolladas.

En este sentido los urbanizadores del sector UHI-1 tendrán derecho a resarcirse del coste económico correspondiente a la urbanización de los semiviales incluidos en la red primaria de comunicaciones que lo delimitan.

 De conformidad con el art. 42 de la Ley Reguladora solo la Administración de oficio, puede promover y aprobar Planes Parciales con independencia y anterioridad respecto a los Programas.

Los promotores particulares podrán promover dichos planes en desarrollo de un Programa del que sean adjudicatarios o compitiendo por su adjudicación para desarrollar, al menos una de las Unidades de Ejecución del Plan que promuevan.

Art. 254.7.- Forma de gestión

Con carácter general se establece la gestión indirecta para el desarrollo de las correspondientes Actuaciones Integradas.

No obstante si el Ayuntamiento detectase la ausencia de agentes urbanizadores a los que delegar tal condición, dado el carácter público de estas actuaciones, por propia definición legal, podrá formular y ejecutar los correspondientes programas por el sistema de gestión directa. Dicha programación podrá obedecer no solo a la inacción de la iniciativa privada, sino también a razones de oportunidad que el interés público demande.

Art. 254.8.- Áreas de reparto y aprovechamiento tipo



- 1. De conformidad con el art. 62 de la Ley Reguladora se han delimitado seis áreas de reparto, coincidente cada una de ellas con un sector completo.
- De acuerdo con el art. 64 de la Ley Reguladora el aprovechamiento tipo se ha obtenido como cociente entre el aprovechamiento objetivo total del área de reparto y la superficie de ésta excluida la del terreno dotacional público existente ya afectado a su destino.
- 3. Conforme al art. 62.1.B se ha procurado que todo el suelo urbanizable tenga un aprovechamiento similar, a cuyos efectos, debido a la existencia de dos usos globales, terciario e industrial en los distintos sectores, se procede a continuación al cálculo del aprovechamiento tipo y de la edificabilidad ponderada donde se demuestra el equilibrio entre todos los sectores.

A estos efectos los coeficientes de ponderación relativa son los siguientes:

- Sectores industriales 1,058
- Sectores Terciarios 1,000

De acuerdo con lo anterior se obtienen los siguientes resultados:

Área de Reparto	Superficie	Edificabilidad	Edificabilidad total	Aprovechamiento
				tipo
	m^2	m ² t/m ² s	m²t	m²t/m²s
UHI-1	283.341,38	0,7000	198.338,96	0,7000
UHI-2	126.400,00	0,7000	88.480,00	0,7000
UHI-3	153.600,00	0,7000	107.520,00	0,7000
UHI-4	188.824,00	0,7000	132.176,80	0,7000
UHT-5	241.684,62	0,6616	159.898,54	0,6616
UHT-6	90.900,00	0,6616	60.139,44	0,6616
Comprobación del	equilibrio entre sect	ores		

	ī	T	
Area de Reparto	Edificabilidad	Coeficiente uso	Edificabilidad
	total	y tipología	ponderada
	m²t		m ² t
UHI-1	198.338,96	1,00	198.338,96
UHI-2	88.480,00	1,00	88.480,00
UHI-3	107.520,00	1,00	107.520,00
UHI-4	132.176,80	1,00	132.176,80
UHT-5	159.898,54	1,058	169.172,65
UHT-6	60.139,44	1.058	63.627,53



Área de Reparto	Aprovechamiento	Superficie de	Aprovechamiento
	m ² t	cálculo	ponderado
		m ² s	m ² t/m ² s
UHI-1	198.338,96	283.341,38	0,70
UHI-2	88.480,00	126.400,00	0,70
UHI-3	107.520,00	153.600,00	0,70
UHI-4	132.176,80	188.824,00	0,70
UHT-5	169.172,65	241.684,62	0,70
UHT-6	63.627,53	90.900,00	0,70

La superficie de cálculo coincide con la total por no existir en ningún área de reparto terrenos dotacionales públicos ya afectados a su destino.

4. Debido a que todas las áreas de reparto cuentan con idéntico aprovechamiento ponderado aunque distinto aprovechamiento tipo, por lo que resulta innecesario incluir en ninguna de ellas mayor proporción de suelos dotacionales de destino público, propios de la red primaria o estructural de reservas de suelo, para compensar las situaciones de desequilibrio previstas en el art. 62 de la Ley Reguladora.

Art. 254.9.- Condiciones de la Urbanización

- 1. La urbanización de un sector incluirá la de los viales de la red primaria que lo delimitan, debiendo ejecutarse necesariamente aquellas redes de servicios de carácter estructural que deben posibilitar el desarrollo de los sectores cuya programación depende de las mismas.
 - No será necesario ejecutar aquellas infraestructuras de carácter complementario que estén al servicio de sectores colindantes.
- La red de agua prevista en la homologación de los seis sectores, procedente de la red municipal, solo podrá ser utilizada para el consumo humano. A estos efectos las industrias deberán contar, previamente a su apertura con abastecimiento propio para sus usos productivos.
- 3. La urbanización de los sectores homologados deberá dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 108, 109, 110, 111 y 112 de las Normas Urbanísticas del Plan General.



SECCIÓN QUINTA: SUELO URBANIZABLE HOMOLOGADO CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA. IND-5, INDUSTRIAL EXTENSIVO SUR

Art. 254.10.- Ámbito

Comprende los terrenos clasificados como suelo urbanizable, cuya ordenación pormenorizada viene grafiada en los correspondientes planos de homologación.

Art. 254.11.- Condiciones específicas para la zona IND-5

- 1. El régimen de usos es el establecido con carácter general para la zona de industrias y almacenes del suelo urbano regulado en el art. 243 de las Normas Urbanísticas del Plan General.
- 2. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones.
 - a) La superficie mínima de parcela edificable será de 600 m².
 - b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 15 m de longitud.
 - c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 15×20 m cuyo lado menor coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la alineación exterior.
- Parámetros de emplazamiento.
 - a) La distancia mínima entre la edificación y cada uno de sus lindes será de 3 m. Asimismo distarán como mínimo 3 m, los distintos cuerpos edificados entre sí.
 - b) Se establece un coeficiente de ocupación de parcela del 70 por cien.
 - c) Los espacios libres resultantes de la aplicación del coeficiente de ocupación no serán edificables en ningún caso, pudiéndose destinarse a aparcamientos al aire libre, carga y descarga, y áreas ajardinadas.
 - d) El cerramiento de parcela se realizará con vallado de apariencia y consistencia adecuadas, su altura máxima será de 2,00 m, pudiendo contar como máximo con 1 m sobre la rasante de muro de fábrica, debiendo ser construido el resto del cerramiento de elementos no opacos.
- 4. Condiciones de volumen y forma de los edificios.
 - a) La altura máxima de cornisa de la edificación será de 12 m. Se admitirá por encima de dicha altura aquellos elementos, como chimeneas, silos, depósitos, etc. necesarios para el funcionamiento de la industria. El



volumen de estos elementos por encima de la altura no computará a los efectos de la edificabilidad máxima admitida.

Asimismo si las instalaciones necesarias para el proceso productivo de las industrias superasen la altura de 12 m de altura total de la nave que las contenga podrá aumentarse proporcionalmente, sin que dicho incremento deba ser computado como una mayor edificabilidad.

- b) El número posible de plantas será de tres (baja y dos).
- c) Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 0,9625 m²t/m²s.
- d) Si se construyen cubiertas inclinadas la cumbrera no podrá situarse a más de 4 m por encima de la altura de cornisa.
- e) Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales de Plan General.
- f) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja, no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,50 m sobre la cota de referencia en los voladizos, debiendo contar con una altura libre mínima de 3,00 m.
- g) Se permite construcción de entreplantas con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas generales del Plan General.
- Se permite sobre las fachadas recayentes a parcela cualquier tipo de cuerpo saliente, siempre que se respeten las distancias a lindes y la ocupación máxima permitida.

5. Condiciones estéticas.

- a) Los parámetros de fachada recayente a vía pública, así como los laterales deberán tratarse con calidad resultante de obra terminada.
- Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias, deberán ofrecer asimismo un nivel de acabado digno y que no desmerezca de la estética del conjunto.
- c) Los espacios libres de edificación deberán tratarse en su conjunto de tal manera que las áreas no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería y de mobiliario urbano.
- Dotación de aparcamientos.

Deberá preverse una dotación mínima de aparcamiento en parcela propia de 1 plaza cada 150 m² construidos.

Art.254.12.- Disposición subsidiaria



Para todo lo no dispuesto en la presente sección para la Zona de Suelo Urbanizable con Ordenación Pormenorizada, se estará a lo dispuesto en las Normas generales del Plan General.



CAPÍTULO DÉCIMO: ZONAS EN SUELO NO URBANIZABLE

Art. 255.- Zonas en Suelo No Urbanizable

Se estará a lo dispuesto en el Título Cuarto de estas Normas.

Aquellas instalaciones calificadas como "uso dotacional (do) servicios de telecomunicaciones (do.17)" (según título séptimo, art. 270, punto 4, apartado e), de las Normas Urbanísticas), que se localicen en zonas con esta calificación urbanísticas, y en el supuesto que en aplicación de la normativa en vigor que le sea de aplicación fuesen compatibles, deberán emplazarse guardando una separación mínima de 150,00 m (medidos en línea recta imaginaria) respecto de los usos do.3, do.5, do.6, do.7 existentes y/o previstos en el Plan General.



<u>CAPÍTULO DECIMOPRIMERO: ZONAS EN CUALQUIER CLASE DE SUELO.</u> LOS SISTEMAS GENERALES

Art. 256.- Ámbito

Los Sistemas Generales están constituidos por las áreas expresamente grafiadas con este título por el Plan.

Art. 257.- Tipos y categorías de Sistemas Generales

El Plan diferencia, en función del régimen de usos que les asigna, los siguientes tipos y categorías de Sistemas Generales:

a) Sistema General de Comunicaciones (GCC).

GCC-1	Red viaria de carácter Nacional.
GCC-2	Red viaria de carácter Provincial.
GCC-3	Red viaria de carácter Autonómico.
GCC-4	Red viaria de carácter urbano.
GCC-5	Vías Pecuarias.
GCC-6	Caminos.

b) Sistema General de Espacios Libres (GEL).

GCC-7

GEL Parque Jardín Urbano.

c) Sistema General de Equipamiento Comunitario (GEC).

Ferroviario.

```
GEC-1
            Educativo.
GEC-2
            Deportivo.
GEC-3
            Socio-cultural.
GEC-4
            Sanitario-asistencial.
GEC-5
            Administrativo-institucional.
GEC-6
            Religioso.
GEC-7
            Cementerios.
GEC-8
            Fuerzas de Seguridad.
GEC-9
            Mercado.
```



GEC-1	Λ	Matad	ero.
GLC-I	U	Ivialau	CIU.

GEC-11 Aparcamiento en superficie.

d) Sistema General de Infraestructuras y Servicios (GIS).

GIS-1	Abastecimiento de agua.
GIS-2	Suministro de energía eléctrica.
GIS-3	Depuración de aguas residuales (incluye depuradora y colector).
GIS-4	Almacenamiento y conducción de productos energéticos.
GIS-5	Acequias.
GIS-6	Servicios de telecomunicaciones.
GIS-7	Servicios urbanos.
GIS-8	Tratamiento y eliminación de residuos sólidos.

Art. 258.- Usos

- Los usos globales o dominantes en cada tipo de Sistema General son los siguientes:
 - a) GCC Sistema General de Comunicaciones: Uso de comunicaciones (do.1).
 - b) GEL Sistema General de Espacios Libres: Uso dotacional de espacios libres (do.2).
 - c) GEC-1. Sistema General Educativo: Uso dotacional educativo (do.3).
 - d) GEC-2. Sistema General Deportivo: Uso dotacional deportivo (do.4).
 - e) GEC-3. Sistema General Socio-cultural: Uso dotacional socio-cultural (do.5).
 - f) GEC-4. Sistema General Sanitario-asistencial. Uso dotacional sanitario (do.6) y uso asistencial (do.7).
 - g) GEC-5. Sistema General Administrativo-institucional: Uso dotacional administrativo (do.8).
 - h) GEC-6. Sistema General Religioso: Uso dotacional religioso (do.10).
 - i) GEC-7. Sistema General Cementerio: Uso dotacional cementerio (do.12).



- j) GEC-8. Sistema General Fuerzas de Seguridad: Uso dotacional Defensa y Fuerzas de Seguridad (do.20).
- k) GEC-9. Sistema General Mercados: Uso dotacional abastecimiento (do.9).
- I) GEC-10. Sistema General Matadero: Uso dotacional abastecimiento (do.9).
- m) Sistema General de infraestructura y servicios.
 - Abastecimiento de agua GIS-1. Capacitación y depuración de aguas (do.13).
 - Suministro de energía eléctrica GIS-2. Tendidos y subestaciones de alta y media tensión (do.14).
 - Depuración de aguas residuales GIS-3. Estaciones depuradoras (do.15).
 - Almacenamiento y conducción de productos energéticos GIS-4.
 Estaciones de servicios de carburantes y almacenamiento y transporte de productos energéticos (do.19).
 - Acequias GIS-5. Natural de cauces públicos (Nca).
 - Servicios de Telecomunicaciones GIS-6.
 - Servicios Urbanos GIS-7. Servicios municipales (do.20).
 - Tratamiento y eliminación de residuos sólidos GIS-8. Tratamiento y eliminación de residuos sólidos (do.16).
- Quedan expresamente prohibidos todos los usos distintos de los reseñados en el apartado anterior, excepto los que se consideren complementarios de los mismos necesarios para su funcionamiento.
- 3. En GCC-4 (Red viaria de carácter urbano) y GEL (espacios libres), la afección como dotacional público afecta exclusivamente al suelo y vuelo con exclusión total del subsuelo, que tendrá la consideración de bien patrimonial, y permitirá el uso aparcamiento para el mismo.

Art. 259.- Condiciones generales de forma y volumen de los edificios destinados a sistema general

1. Las condiciones de volumen y forma de la edificación serán las que se deduzcan de los parámetros grafiados en los Planos nº 3 y 4. Caso de no señalarse en los citados Planos algunos de estos parámetros (número de plantas, profundidad edificable, etc.), las condiciones de parcela, de



volumen y forma se adecuarán a las de las edificaciones colindantes de la manzana en la que se inserten.

2. En su defecto se aplicarán los parámetros contenidos en el artículo siguiente.

Art. 260.- Condiciones específicas

- 1. Red viaria (GCC-1, GCC-2, GCC-3 y GCC-4).
 - a) Los proyectos de obras o urbanización respetarán en lo básico la ordenación propuesta en el Plan General, no pudiendo modificar su ancho, aunque sí redistribuir el esquema de sección propuesto en cuanto a la situación de las calzadas, aceras y espacios libres.
 - b) Podrá admitirse, en red viaria pública de titularidad municipal, la ejecución de aparcamientos subterráneos en régimen de concesión administrativa o mera autorización y de uso privado para el supuesto de venta del subsuelo por la administración titular según art.60.3 Ley 16/2005 LUV.
 - c) El Ayuntamiento podrá efectuar los pasos a desnivel de vehículos y peatones que sean convenientes para la adecuada ordenación de la circulación.
- 2. Espacios Libres (GEL).

Podrán interpolarse usos e instalaciones deportivas y recreativas, hasta un 50 % de la superficie del parque, con un aprovechamiento de 0,05 m²t/m²s. Las construcciones cerradas no excederán de una planta.

Asimismo en estos espacios libres podrán localizarse:

- a) Centros de transformación para el suministro de energía eléctrica de acuerdo con las compañías suministradoras y con la aprobación pertinente previo informe de los servicios técnicos municipales.
- b) Infraestructuras de abastecimiento de agua potable, como pozos de captación de agua, potabilizadoras y depósitos.
- c) Infraestructuras de saneamiento para el bombeo de aguas residuales.
- d) Infraestructuras de gas, como Estaciones de Regulación y Medida tipo armario.

Se justificará razonadamente la imposibilidad manifiesta de emplazamiento en suelo específico para tal fin, en relación a la ausencia de suelo específico y la imposibilidad técnica o económica justificada de otro emplazamiento.



Se minorará el impacto visual y medioambiental de estas infraestructuras, mediante actuaciones debidamente justificadas y contrastadas, basadas en técnicas de jardinería y paisajismo como barreras vegetales, montículos para depósitos de agua enterrados, etc.

La implantación de las infraestructuras anteriores se procurará que sean enterradas, no obstante los elementos situados sobre rasante ocuparán como máximo un 5% de superficie del espacio libre.

- e) Aparcamiento en el subsuelo, de uso público previa concesión administrativa o mera autorización y de uso privado para el supuesto de venta del subsuelo por la administración titular según art. 60.3 Ley 16/2005 LUV.
- 3. Educativo-cultural (GEC-1), Socio-cultural GEC-3, sanitario-asistencial GEC-4, Administrativo-institucional GEC-5 y Religioso GEC-6.

Se establecen como condiciones de la edificación las siguientes:

- a) Se establece un coeficiente de ocupación del 70%, en el GEC-5 del 75%. Las áreas libres de edificación se destinarán principalmente a jardines e instalaciones deportivas al aire libre.
- b) Coeficiente de edificabilidad neta: 1,50 m²t/m²s, en el GEC-5 de 4,5 m²t/m²s.
- c) Número máximo de plantas: 4 en el GEC-5, 6 plantas.
- d) Máxima altura de cornisa: 16,00 m, en el GEC-5, 24 m.
- 4. Para el Sistema General Deportivo (GEC-2), que de acuerdo con la terminología de la LRAU forma parte de la Red Primaria Deportiva, se establecen las siguientes condiciones de la edificación:
 - a. Distancia lindes laterales: 5 m.
 - b. Número máximo de plantas: No se establecen las alturas grafiadas en los planos de "SUELO URBANO: RED VIARIA", serie "O-3", únicamente tienen carácter orientativo.

El resto de parámetros de la edificación son libres.

No obstante, en el caso concreto del Campo Municipal de Futbol "El Madrigal", como se trata de una edificación de carácter abierto, los parámetros de la edificación se definen de la siguiente forma:

a) Altura máxima del edificio: 35 m, excepto en la grada de tribuna, que será de 20 m.



- b) Se permiten cuerpos volados y soportales sobre viario o espacio libre público. La ocupación máxima en vuelo de dichos elementos será de 6 metros en perpendicular a la alineación de fachada, quedando prohibida en todo caso la invasión de la zona de viario destinada al tráfico rodado. En el caso de los soportales los elementos de apoyo en suelo tampoco podrán invadir la zona de viario destinada al tráfico rodado y deberán garantizar la funcionalidad de las aceras destinadas al tránsito de peatones y el respeto a la normativa sobre accesibilidad y ancho libre de aceras.
- c) Altura libre mínima de vuelos y soportales: Igual o superior a 3,40 m.

En los supuestos en que el perfil longitudinal o rasante de la acera presente diferencias de nivel en la línea de la edificación se permitirá la gradual disminución de la altura libre mínima del cuerpo volado o del soportal como consecuencia del desnivel del perfil longitudinal, partiendo del punto con la cota de nivel más baja, que deberá siempre presentar una altura libre mínima de 3,40 m, hasta el punto con la cota de nivel más alta, sin que en este último punto la altura libre mínima efectiva pueda ser nunca inferior a 3 m.

d) Se permitirá la ubicación de escaleras y ascensores que recaigan directamente sobre viario o espacio libre público, con ocupación de parte del suelo o vuelo calificado como tal, siempre que se justifique su necesidad por motivo del cumplimiento de las exigencias de evacuación derivadas de la normativa aplicable, sin que se pueda invadir en ningún caso la zona de viario destinada al tráfico rodado y siempre que se garantice la funcionalidad de las aceras destinadas al tránsito de peatones y el respeto a la normativa sobre accesibilidad y ancho libre de aceras.

En ambos casos, la altura máxima del edificio podrá sobrepasarse con elementos técnicos singulares, como soportes, tirantes, antenas, etc., necesarios para el funcionamiento de la actividad.

5. Cementerios (GEC-7), Defensa y fuerzas de seguridad (GEC-8).

Las condiciones de edificabilidad de estos sistemas se adecuarán a sus usos y características singulares, siendo la ocupación máxima de la parte edificable del 50%.

6. Mercados y Mataderos (GCC-9 y GCC-10).

Las condiciones de edificabilidad de estos sistemas se adecuaran a sus usos y características singulares, siendo de aplicación las condiciones establecidas para GEC-1, excepto en lo referente a la ocupación máxima de parcela que en este caso podrá ser del 100%.



7. Infraestructuras Básicas y de Servicios (GIS).

Las condiciones de edificabilidad de las Infraestructuras se adecuarán a sus usos y características singulares, así como a las características de su entorno.

No obstante en los servicios urbanos GIS-7, regirán las ordenanzas de la zona industrial en que se sitúa.

Las franjas de seguridad con relación a la red de gaseoductos se regirán según la Ley 10/1987, de 15 de junio.

De acuerdo con la misma la separación se determina por el Ministerio de Industria en cada caso, y vistas las especiales circunstancias.

No obstante, para el suelo no urbanizable, se propone una franja de seguridad de 5 m a cada lado de la tubería para construcciones y 2 m a cada lado de la tubería para plantación de arbolado. Todo ello sin perjuicio de posibles determinaciones a establecer por el Ministerio de Industria según lo referido en el punto anterior.

De acuerdo con el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, art. 173, el Ayuntamiento solicitará al Organismo de Cuenca, la delimitación del perímetro de aguas potables, determinando este perímetro de protección la distancia mínima respecto a estos pozos, en la que, como mínimo, no podrán llevarse a cabo ninguna de las actividades descritas en el art. 173.6 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

8. Almacenamiento de productos energéticos (GIS-4).

En el caso de que se trate de estaciones de servicio para el suministro de carburantes en suelo urbano se tendrán en cuenta los siguientes parámetros:

- a) Ocupación máxima de la parte edificable: 50%.
- b) Edificabilidad máxima: 1 m²/m².
- c) Numero máximo de plantas: 2.
- d) Altura máxima de la edificación: 7 m.
- 9. No obstante todo lo anterior cuando se trate de equipamientos que comprenden una sola manzana o que estén incluidos en manzanas destinadas exclusivamente al uso dotacional, se podrán redactar Estudios de Detalle, que superen los parámetros máximos establecidos en su caso excepto el de edificabilidad neta máxima admitida, que nunca podrá ser sobrepasado.
- 10. Infraestructura básica y de servicio de carácter privado.



Podrán ubicarse infraestructuras acogidas a la ley de hidrocarburos, las condiciones de edificabilidad de las cuales se adecuaran a sus usos y características singulares.

Se minorará el impacto visual y medioambiental de estas infraestructuras, mediante actuaciones debidamente justificadas y contrastadas, basadas en técnicas de jardinería y paisajismo como barreras vegetales, etc., siempre que sean compatibles con las restricciones de la ley anterior.

La implantación de las bajantes de las infraestructuras anteriores se procurará que estén enterradas en la medida que sea posible.

Se establecen como condiciones de la edificación las siguientes:

- a) Coeficiente de edificabilidad neta: 0,30 m²t/m²s.
- b) Número máximo de plantas: 1.
- c) Máxima altura de cornisa: 5,00 m.
- d) Distancia a límites laterales: 3 m.

La altura máxima del edificio podrá sobrepasarse con elementos técnicos singulares, como por ejemplo soportes, tirantes, antenas, etc., necesarios para el funcionamiento de la actividad.



CAPÍTULO DECIMOSEGUNDO: LOS SISTEMAS LOCALES

Art. 261.- Ámbito y usos

Los Sistemas Locales están constituidos por las áreas expresamente grafiadas con este título en el plano nº 3.

El régimen de usos, para cada tipo y categoría de Sistema Local, será equivalente al establecido para los Sistemas Generales, de uso idéntico, y al igual que en estos, a la red viaria de carácter local y los espacios libres de carácter local, la afección como dotacional público afecta exclusivamente al suelo y vuelo con exclusión total del subsuelo que tendrá la consideración de bien patrimonial y permitirá el uso aparcamiento para el mismo.

Art. 262.- Tipos y categorías de Sistemas Locales

El Plan diferencia los siguientes tipos y categorías de Sistemas Locales.

- a) Sistema Local de Espacios Libres (LEL).
 - LEL-1.- Parques y jardines.
 - LEL-2.- Aparcamientos al aire libre.
- b) Sistema Local de Equipamiento Comunitario (LEC).
 - LEC-1.- Sistema Local Educativo.
 - LEC-2.- Sistema Local Socio- cultural.
 - LEC-3.- Sistema Local Sanitario-Asistencial.
 - LEC-4.- Sistema Local Religioso.
 - LEC-5.- Sistema Local Mercados.
 - LEC-6.- Sistema Local Deportivo.

Art. 263.- Condiciones generales de forma y volumen de los edificios destinados a sistema local

1. Las condiciones de volumen y forma de la edificación serán las que se deduzcan de los parámetros grafiados en los planos nº 3. Caso de no señalarse en los planos nº 3, algunos de estos parámetros (nº de plantas, profundidad edificable, etc.), las condiciones de parcela, de volumen y forma se adecuarán a las de las edificaciones colindantes de la manzana en la que se inserten.



Para la manzana 524-b, la fachada recayente a la C/ Maestro Serrano, y linde opuesto de la parcela que se califica como RD-local, se exime de la necesidad de separación a lindes que establece la zona donde se localiza.

2. En su defecto se aplicarán los parámetros contenidos en el artículo siguiente.

Art. 264.- Condiciones específicas

- En todo lo no especificado en este artículo se estará a lo dispuesto para los Sistemas Generales.
- 2. En los jardines públicos (LEL-1), podrán autorizarse las siguientes construcciones y usos:
 - a) Podrán interpolarse los siguientes usos e instalaciones:
 - Uso dotacional deportivo (do.4), según lo establecido en el artículo 270.3, apartado b), de las presentes normas urbanísticas; ocupando una superficie máxima del 50% del jardín.
 - Instalaciones terciarias comerciales, categoría co.1.1, según lo establecido en el artículo 267.3, apartado a), de las presentes normas urbanísticas; con un aprovechamiento máximo de 0,05 m2t/m2s. Las construcciones cerradas no excederán de una planta.
 - Instalaciones terciarias recreativas, categoría r.0, según lo establecido en el artículo 267.6, apartado a), de las presentes normas urbanísticas; con un aprovechamiento máximo de 0,05 m2t/m2s. Las construcciones cerradas no excederán de una planta.
 - b) Asimismo, podrá localizarse en los mismos:
 - Centros de transformación para el suministro de energía eléctrica de acuerdo con las compañías suministradoras y con la aprobación pertinente previo informe de los servicios técnicos municipales.
 - Infraestructuras de abastecimiento de agua potable, como pozos de captación de agua, potabilizadoras y depósitos.
 - Infraestructuras de saneamiento para el bombeo de aguas residuales.
 - Infraestructuras de gas como Estaciones de Regulación y Medida tipo armario.

Se justificará razonadamente la imposibilidad manifiesta de emplazamiento en suelo específico para tal fin, en relación a:

La ausencia de suelo específico.



 La imposibilidad técnica o económica justificada de otro emplazamiento.

Se minorará el impacto visual y medioambiental de estas infraestructuras, mediante actuaciones debidamente justificadas y contrastadas, basadas en técnicas de jardinería y paisajismo como barreras vegetales, montículos para depósitos de agua enterrados, etc.

La implantación de las infraestructuras anteriores se procurará que sean enterradas, no obstante los elementos situados sobre rasante ocuparán como máximo un 5% de superficie del espacio libre.

Excepto en el jardín público de la manzana nº 477, el cual contiene un edificio catalogado, que se califica como equipamiento público sociocultural LEC-2, en el que las condiciones de la edificación serán las siguientes:

- Ocupación máxima: 20%.
- Nº máximo de plantas: 3.
- Distancia mínima a lindes: no se establece.
- Aparcamientos en el subsuelo, de uso público previa concesión administrativa o mera autorización y de uso privado para el supuesto de venta del subsuelo por la administración titular según art. 60.3 Ley 16/2005 LUV.
- 3. En cuanto al Sistema Local de aparcamientos al aire libre LEL-2, no se permitirá ninguna instalación excepto habitáculos de control en su caso, que no podrán superar los 6 m²s de superficie, con una altura máxima de 3 m. No obstante, se permitirán la implantación de las infraestructuras descritas en el apartado 2.c) anterior, con las mismas condiciones.
- 4. En los jardines de uso privado calificado por el Plan, o que sean resultantes de la redacción de documentos de planeamiento diferido o estudios de detalle, se permitirá la construcción de elementos complementarios del uso global como jardín así como centros de transformación para suministro de energía eléctrica de acuerdo con empresa suministradora, con los siguientes parámetros:
 - coeficiente de edificabilidad: 0,05 m²t/m²s.
 - ocupación máxima: 5%.
 - altura máxima: 3,00 m.
 - separación a lindes: 5 m a otras edificaciones, pudiendo situarse adosadas a la alineación exterior.



- 5. En cuanto al Sistema Local deportivo LEC-6 se establecen las siguientes condiciones de edificación:
 - a) coeficiente de edificabilidad: 1,50 m²t/m²s.
 - b) número máximo plantas: IV.
 - c) altura máxima: 16 m.
 - d) ocupación máxima edificación: 70%.
 - e) Separación edificación a linderos: 5 m.
- Los suelos destinados a Sistemas Locales Escolares (LEC-1), Sociocultural (LEC-2), Sanitario-Asistencial (LEC-3), y mercado (LEC-5) podrán ser objeto de intercambios de uso entre ellos, en función de las necesidades del municipio.
- 7. Los parámetros de la edificación fijados para sistemas locales no son de aplicación a los ya existentes a la entrada en vigor del presente Plan, debiendo acomodarse a los mismos únicamente en el caso de sustitución o remodelación total del edificio. En la manzana nº 223 en las dotaciones LEC-4* y LEC-2 se podrá realizar cualquier obra como excepción a la limitación anterior.
- 8. Los parámetros de la edificación para el LEC-3 situado en la manzana nº 380 son los siguientes:

ocupación	. 100% (en planta baja y 1ª alta)*
edificabilidad neta	2,00 m ² t/m ² s
nº máximo plantas	IV
altura máxima de cornisa	16,00 m
distancia a lindes o fachada	assin limitación

^{*} En plantas 2ª y 3ª altas, la edificación se retranqueará como mínimo 10 m de la edificación colindante (linde oeste), fachada calle Martí l'Humá en sus 12 m de profundidad.

9. Los parámetros de la edificación para el LEC-3 (SAT-3 en la nueva nomenclatura del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística) situado en la manzana nº 104 son los siguientes:

Altura máxima de cornisa fachada recayente

a calle José Ramón Batalla.....21,00 m

Altura máxima de cornisa fachada recayente



a calle Betxí	11,00 m
El resto de parámetros quedaran	libres al tratarse de un edificio singular.



TÍTULO SÉPTIMO: DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN DE LOS USOS CAPÍTULO ÚNICO CLASIFICACIÓN Y DEFINICIÓN DE LOS USOS

SECCIÓN PRIMERA: CLASIFICACIÓN

Art. 265.- Clasificación de los usos

- 1. En función de su naturaleza los usos se clasifican en públicos y privados.
- 2. En función de su adecuación a las distintas zonas los usos se clasifican en:
 - a) Uso global, que es el que define la utilización con carácter genérico de cada zona.
 - b) Uso compatible que es aquel cuya implantación se admite al no ser considerada contradictoria con el uso global de la zona.
 - c) Uso incompatible, que es aquel cuya implantación está prohibida al ser considerada contradictoria con el uso global de la zona.



SECCIÓN SEGUNDA: DEFINICIÓN DE LOS USOS

Art. 266.- Uso residencial

Es aquel uso destinado a vivienda habitual de la persona, distinguiéndose las siguientes clases:

- a) Residencial unifamiliar (re.1): cuando se edifica una sola vivienda por parcela de forma citada o en agrupación horizontal.
- b) Residencial plurifamilar (re.2): cuando en cada parcela se edifican dos o más viviendas, contando con accesos y otros elementos comunes.
- c) Residencial comunitario (re.3): cuando el edificio se destina al alojamiento de grupos de personas que no constituyen unidad familiar, tales como residencias de estudiantes, etc.

Art. 267.- Uso Terciario

- Se distinguen los siguientes usos terciarios: Comercial, Hotelero, Oficinas y Recreativo.
- 2. Con carácter general los usos terciarios no podrán transmitir al exterior un nivel de ruido superior a los niveles determinados en el Anexo II (niveles sonoros) de la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la Contaminación Acústica (DOGV número 4.394, de 09/12/2002), y Anexo II (medida y evaluación del nivel sonoro de las actividades o instalaciones) del Decreto 266/2004, de 3 de diciembre, del Consell de la Generalitat o normativa que la sustituya.
- Uso Comercial (co): comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante ventas al por menor, venta de comidas y bebidas para consumo en el local, y prestación de servicios a particulares.

Se distinguen los siguientes usos comerciales:

a) Uso Comercial compatible con la vivienda (co.1):

Comprende aquellas actividades no calificadas por el Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas (en adelante (RAMINP), es decir no incluidas en el Anexo I del Decreto 54/1990 de 26 de Marzo del Consell de la Generalitat Valenciana o normativa que lo sustituya y aquellas que estando calificadas no se consideran incompatibles con las viviendas por contar con un índice "bajo" dentro del mencionado anexo, de acuerdo con las definiciones establecidas en el anexo II, del citado Decreto o normativa que lo sustituya.

Se distinguen las siguientes categorías en función de sus características:



a.1) co.1.1:

- Superficie inferior a 400 m².
- Potencia máxima instalada 80 Kw.

a.2) co.1.2:

- Superficie entre 400 y 800 m².
- Potencia máxima instalada 150 Kw.
- Acceso independiente desde calle o espacio público de ancho mayor o igual de 12 m.

a.3) co.1.3:

- Superficie entre 800 y 2.000 m².
- Potencia máxima instalada 150 Kw.
- Acceso independiente desde calle o espacio público de ancho mayor o igual de 25 m, o bien dos accesos a calles distintas de ancho no inferior a 12 m.

b) Uso Comercial tamaño medio (co.2):

Comprende aquellas actividades comerciales independientes, o agrupadas, no calificadas por el RAMINP o normativa que lo sustituya, o bien aquellas que estando calificadas no se consideran incompatibles con los usos globales de las zonas en que se sitúan: Deberán cumplir las siguientes condiciones particulares:

- Superficie inferior a 6.000 m² de techo construido.
- Acceso principal desde calle o espacio público de ancho no inferior a 20 m.

c) Uso Comercial grandes superficies (co.3):

Comprende aquellas actividades comerciales con la tipología de gran centro comercial que de forma individual o formando agrupaciones se sitúa en zona de calificación específica para este uso, con las siguientes condiciones particulares.

- Superficie superior a 6.000 m² de techo construido.
- Acceso principal desde calle o espacio público de ancho superior a 40 m.



En el "uso terciario comercial (co)" se consideraran y computaran las superficies útiles destinadas a la zona de venta, quedando excluidas las zonas de oficinas, almacén, sala de máquinas, aseos y vestíbulos.

Se entiende por superficie dedicada a la venta de los establecimientos comerciales de carácter individual o colectivo, la superficie total de las áreas o locales donde se exponen los productos con carácter habitual y permanente, o los destinados a tal finalidad con carácter eventual o periódico, a los cuales pueda acceder el cliente, así como los escaparates y los espacios internos destinados al tránsito de las personas y a la presentación o la dispensación de los productos".

- 4. Uso Hotelero (ho): comprende las actividades que, destinadas a alojamiento temporal, se realizan en establecimientos, sujetos a la legislación especifica, tales como:
 - a) Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera (ho.1).
 - En cuanto a su regulación se estará a lo dispuesto en el Decreto 137/1986 de 10 de Noviembre de la Consellería de Industria, Comercio y Turismo y en el Decreto 5/1990 de 26 de Marzo o normativa que lo sustituya en lo relativo a su calificación como actividad molesta.
 - b) Campamentos de turismo de uso colectivo, campamentos privados, campamentos juveniles, centros y colonias de vacaciones escolares, y similares (ho.2).
 - Serán de aplicación las mismas disposiciones previstas en el apartado a) del presente artículo.
- 5. Uso de Oficinas (of): locales destinados a la prestación de servicios administrativos, carácter público o privado.

Se distinguen los siguientes:

- a) Despachos profesionales domésticos (of.1), es el servicio es prestado en local de superficie inferior a 200 m².
- b) Locales de oficina (of.2), aquellas con superficie superior a 200 m².
- 6. Uso Recreativo (rc): comprende las actividades vinculadas con el ocio, la vida de relación, el tiempo libre y el esparcimiento en general, que se realizan en edificios, locales e instalaciones tales como: bares, salas de cine, teatros, salas de conciertos, salas de reunión, discotecas, salas de fiestas, salas de juegos, instalaciones para la exhibición lucrativa de actividades deportivas, parques de atracciones, y en general todas las



incluidas en el anexo del Reglamento de Espectáculos y Actividades Recreativas o normativa que lo sustituya.

En edificios, locales e instalaciones cubiertas o al aire libre, y en función del aforo, cabe distinguir las siguientes categorías:

- a) Locales con aforo inferior o igual a 50 personas (rc.0). Tendrán fachada y salida a una vía pública o espacio abierto no inferior a 7 m.
- b) Si el aforo no excede de 300 personas (rc.1), tendrá fachada y salida a una vía publica o espacio abierto, de ancho no inferior a 7 m.
- c) Si el aforo excede de 300 personas y no es superior a 700 (rc.2), tendrá fachada y salida a una vía publica o espacio abierto, de anchura no inferior a 12,50 m.
- d) Si el aforo excede a 700 personas y no es superior a 1.500 (rc.3), tendrá fachada y salida a dos vías públicas o espacios abiertos, cuya anchura mínima sea de 7 m. y la conjunta no sea inferior a 30 m.
- e) Si el aforo excede de 1.500 personas (rc.4) tendrá fachada y salida a dos o mas vías públicas o espacios abiertos, cuya anchura mínima sea de 12,50 m y la anchura conjunta mínima el resultado de sumar a 30 m un metro más por cada 100 personas que el aforo exceda de 1.500 personas.
- 7. Se podrán desarrollar Planes Especiales u ordenanzas específicas de regulación de usos terciarios con objeto de ampliar, matizar o pormenorizar los usos establecidos en estas Normas, así como para reducir los impactos que los efectos aditivos pudieran producir.
- 8. En caso de ubicarse en zonas de uso dominante residencial, los usos recreativos deberán englobarse dentro de los índices bajos, grados 1 y 2 en el Anexo II del Nomenclátor de Actividades, (Decreto 54/1990 de 26 de Marzo) o normativa que lo sustituya, debiendo cumplir las distancias mínimas exigidas por el artículo 188 de la presente normativa, para no producir efectos aditivos no deseables, con la excepción de restaurantes, cafés, cafeterías, gimnasios, bares y similares.

Esta limitación no será de aplicación para el caso de actividades existentes en los que se produzca un cambio de titularidad, que varíen las características de la misma.

Art. 268.- Uso Industrial (in)

- 1. Comprende las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación, reparación y distribución de productos.
- 2. Se distinguen los siguientes usos industriales:



a) Uso industrial compatible con el residencial (in.1):

Comprende aquellas actividades no calificadas por el RAMINP o normativa que lo sustituya y aquellas que estando calificadas no se consideran incompatibles con el uso residencial, por contar con un índice bajo, correspondiente a los grados de intensidad 1 y 2 según las definiciones establecidas en el Anexo II del Nomenclátor o normativa que lo sustituya y por no transmitir al exterior un nivel de ruido superior a los niveles determinados en el Anexo II (niveles sonoros) de la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la Contaminación Acústica (DOGV número 4.394, de 09/12/2002), y Anexo II (medida y evaluación del nivel sonoro de las actividades o instalaciones) del Decreto 266/2004, de 3 de diciembre, del Consell de la Generalitat o normativa que la sustituya.

Se distinguen los siguientes subgrupos:

- in.1.1: En edificio con uso compartido con residencial, que además de las limitaciones establecidas con carácter general no podrá superar los 50 C.V. de potencia instalada.
- in.1.2: En edificio exclusivo en zona de uso dominante residencial, que además de las limitaciones establecidas con carácter general no podrá superar los 100 C.V. de potencia instalada.
- in.1.3: En zona de uso dominante industrial, pero recayente a vía pública colindante con otra zona de uso residencial, que además de las limitaciones establecidas con carácter general, no podrá superar los 150 C.V. de potencia instalada.
- b) Uso industrial enclavado en zonas no residenciales (in.2).

Comprende aquellas actividades industriales calificadas por el RAMINP o normativa que lo sustituya, que por no considerarse incompatibles con las zonas no residenciales en que se ubican, por contar con un índice bajo o medio en cuanto a la molestia correspondiente a los grados de intensidad 1, 2 y 3, según las definiciones establecidas en el Anexo II del Nomenclátor o normativa que lo sustituya, se recojan expresamente en las Ordenanzas zonales específicas.

Cuando se trate de industrias recayente a vía pública colindante con zona de uso residencial, el nivel de ruido transmitido al exterior, no podrá superar los los niveles determinados en el Anexo II (niveles sonoros) de la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la Contaminación Acústica (DOGV número 4.394, de 09/12/2002), y Anexo II (medida y evaluación del nivel sonoro de las actividades o instalaciones) del Decreto 266/2004, de 3 de diciembre, del Consell de la Generalitat o normativa que la sustituya.



c) Uso industrial limitado a zonas de uso dominante Industrial y de Almacén (in.3).

Comprende aquellas actividades calificadas por el RAMINP o normativa que lo sustituya que por no considerarse incompatibles con el medio urbano se recojan expresamente en las Ordenanzas específicas de la mencionada zona.

Cuando la instalación recaiga a vía pública colindante con zona de uso residencial, el nivel de ruido máximo transmitido al exterior no podrá superar los los niveles determinados en el Anexo II (niveles sonoros) de la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la Contaminación Acústica (DOGV número 4.394, de 09/12/2002), y Anexo II (medida y evaluación del nivel sonoro de las actividades o instalaciones) del Decreto 266/2004, de 3 de diciembre, del Consell de la Generalitat o normativa que la sustituya.

d) Uso industrial limitado a zona enclave Industrial (in.4).

Comprende aquellas actividades no calificadas por el RAMINP o normativa que lo sustituya, dedicadas exclusivamente a usos agroalimentarios y aquellos que estando calificados no se consideran incompatibles con el entorno en que se ubican.

Dichas actividades deberán estar incluidas en alguna de las siguientes agrupaciones contenidas en el Nomenclátor de actividades o normativa que lo sustituya:

Agrupación 0.2: Todos.

Agrupación 41/42: Todos, excepto los números 412.1, 412.2, 412.3, 412.4, 412.5; 424.1, 424.2, 424.3; 425.1, 425.2, 425.3, 425.9; y 428.1.

Art. 269.- Uso Almacén (al)

- 1. Comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes o productos, así como las funciones propias de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. Asimismo otras funciones de depósito, guarda o almacenaje ligadas a actividades principales de industria, comercio minorista, transporte u otros servicios del Uso Terciario, que requieren espacio adecuado separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho al público.
- Se distinguen los siguientes usos de Almacén:
 - a) Uso Almacén compatible con la vivienda (al.1):



Comprende aquellas actividades de depósito, guarda o almacenaje no calificadas por el RAMINP, y aquellas calificadas que por no considerarse incompatibles con las viviendas se recojan expresamente en las Ordenanzas zonales específicas, que obligatoriamente deberán englobarse dentro del índice bajo, correspondiente a los grados 1 y 2 del Anexo II del Nomenclátor de Actividades, Decreto 54/1990 de 26 de Marzo.

Cabe distinguir los siguientes subgrupos:

- al.1.1: superficie inferior a 120 m².
- al.1.2: superficie mayor de 120 e inferior a 600 m². En este caso se exige que recaiga a vía de acceso no inferior a 7 m de ancho.
- al.1.3: superficie superior a 600 m² e inferior a 1.600 m.

En este caso se exige que recaiga a vía de acceso no inferior a 12 m.

b) Uso Almacén enclavado en zonas no residenciales (al.2):

Comprende aquellas actividades de depósito, guarda o almacenaje calificadas por el RAMINP, que por no considerarse incompatibles con las zonas de uso no residencial en las que se ubican se recojan expresamente en las Ordenanzas zonales específicas.

c) Uso Almacén limitado a zonas de uso Dominante Industrial y Almacén (al.3):

Comprende las actividades de depósito, guarda o almacenaje calificadas por el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas que por no considerarse incompatibles con el medio urbano en que se ubican se recojan expresamente en las Ordenanzas municipales específicas.

Art. 270.- Uso Dotacional (do)

Comprende las actividades destinadas a dotar al ciudadano de los equipamientos y servicios, necesarios para su esparcimiento, educación, enriquecimiento cultural, salud, asistencia, bienestar y mejora de la calidad de vida.

Se distinguen los siguientes usos dotacionales:

1. Uso de Comunicaciones (do.1):

Comprende las actividades que se desarrollan en las áreas destinadas a la comunicación y transporte de personas y mercancías. Es de aplicación la Ley 16/87 (L.O.T.) y Real Decreto 1211/90 (Reglamento de la Ley).



No se considerará como tal uso, aquella instalación que se considere complementaria de una actividad principal y que se considere necesaria para su funcionamiento.

2. Uso de Espacios Libres (do.2):

Comprende las actividades de esparcimiento y reposo al aire libre, de la población, desarrolladas en terrenos dotados del arbolado, jardinería y mobiliario urbano necesarios, de modo que se garanticen las citadas actividades.

3. Uso de Equipamiento comunitario:

- a) Uso Educativo (do.3): comprende las actividades destinadas a la formación intelectual de las personas, en sus diferentes niveles (centros universitarios, B.U.P., E.G.B., Formación Profesional, Preescolar, Guardería, Educación Especial, Educación para adultos, academias, etc.
- b) Uso Deportivo (do.4): comprende las actividades destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte.
- c) Uso Socio-cultural (do.5): comprende las actividades destinadas a usos sociales y culturales tales como: bibliotecas, museos, salas de exposición, archivos, teatros y auditorios, centros de investigación, etc. Comprende asimismo, las actividades de relación social, tales como las desarrolladas por las asociaciones cívicas y similares.
- d) Uso Sanitario (do.6): comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos, excluidos los que se presten en despachos profesionales.
- e) Uso Asistencial (do.7): comprende las actividades destinadas a la prestación de asistencia no específicamente sanitaria, tales como las que se realizan en: residencias para ancianos, centros geriátricos, centros de recogida de menores, centros de asistencia a marginados sociales, etc., y centros de asistencia social en general.
- f) Uso Administrativo (do.8): comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones Publicas, así como de los de sus Organismos autónomos.
- g) Uso de Abastecimiento (do.9): comprende las actividades que, constituyendo un uso público o colectivo, se realizan en mercados de abastos, mataderos y mercados de barrio destinadas a la provisión de productos de alimentación, y las definidas como uso terciario comercial según art. 267.3.
- h) Uso Religioso (do.10): comprende las actividades destinadas a la celebración de los diferentes cultos.



- i) Uso de Servicio Urbano (do.11): comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios urbanos no específicamente infraestructurales, tales como bomberos, socorrismo, policía municipal, protección civil, los servicios de limpieza de la vía pública, etc.
- j) Uso de Cementerio (do.12): comprende las actividades destinadas al enterramiento o incineración de restos humanos.

4. Uso de Infraestructuras:

Comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, tales como:

- a) Captación y depuración de agua para uso doméstico, industrial y comercial (do.13).
- b) Tendidos de alta tensión y subestaciones de alta a media tensión (do.14).
- c) Estaciones depuradoras de aguas residuales (do.15).
- d) Tratamiento y eliminación de residuos sólidos (do.16).
- e) Servicios de telecomunicaciones (do.17). No se considerará como tal uso, aquella instalación que se considere complementaria de una actividad principal y que se considere necesaria para su funcionamiento.
- f) Estaciones de servicio de suministro de carburantes (do.18).
- g) Almacenamiento y transporte industrial de gas, gasolina y otros productos energéticos (do.19).
- Servicios municipales propios o mancomunados con otros municipios do 20.
- 5. Uso de Defensa y Fuerzas de Seguridad (do.21).
- 6. Uso natural cauces públicos (Nca).

Art. 271.- Uso de Aparcamiento (ap)

Comprende las actividades directamente vinculadas a la guarda y depósito de vehículos.

Se podrán situar en situaciones 1 y 2 en edificio de uso mixto, en edificio de uso exclusivo, situación 7, bajo espacios libres, situación 8 o al aire libre, situación 9.

Art. 272.- Usos Rústicos en el medio natural



Se distinguen las siguientes clases de uso:

Uso Agrícola (Nag):

Comprende las actividades de cultivo y explotación agrícola.

Uso Ganadero (Nga):

Comprende las actividades destinadas a la explotación pecuaria.

3. Uso Extractivo (Nex):

Comprende las actividades de extracción de áridos y otros minerales mediante la explotación de canteras, lechos fluviales, minas, etc.

4. Uso de Esparcimiento en el Medio Natural (Nes):

Comprende las actividades de esparcimiento y reposo al aire libre, vinculadas al medio natural.

5. Uso de Protección del Medio Natural (Nme):

Comprende las actividades destinadas a la protección, preservación y mantenimiento de las características propias del medio natural.

Uso cauces públicos (Nca).

Art. 273.- Localización de los usos

En función de su localización en el edificio se han previsto las siguientes situaciones para los usos:

Situación 1: plantas inferiores a la baja.

Situación 2: planta baja, siempre que no existan piezas habitables

residenciales.

Situación 3: planta primera, siempre que no existan piezas habitables

residenciales.

Situación 4: plantas piso, en edificio de uso mixto, por encima de las

destinadas a usos no residenciales y por debajo de las

destinadas a viviendas.

Situación 5: plantas piso, en edificio de uso mixto, por encima de las

destinadas a cualquier otro uso.

Situación 6: plantas piso, en edificio de uso mixto, por debajo de las

destinadas a usos hoteleros o residenciales.



Situación 7: edificio de uso exclusivo u ocupado en planta baja por un

uso distinto.

Situación 8: bajo espacio libre privado o bajo espacio libre público,

previa concesión administrativa o autorización.

Situación 9: al aire libre sobre superficie libre de parcela.

Situación 10: en cualquier posición sobre la rasante.

Situación 11: sobre las cubiertas planas de los edificios (y sobre

vértices superiores o puntos de coronación de torreones,

casetas o cualquier otro elemento prominente de la

cubierta).



DISPOSICIONES TRANSITORIAS

D.T. PRIMERA

Aquellos titulares de volumetría en virtud de cesiones efectuadas al Ayuntamiento de terrenos destinados a viales o dotaciones de carácter público, en desarrollo de la gestión del Plan General anterior, podrán disfrutar del aprovechamiento urbanístico que les otorgaba éste, previa justificación de este extremo mediante la presentación de documento acreditativo de la aceptación y aprobación por parte del Pleno del Ayuntamiento.

Esta volumetría será trasladable a la parcela sobre la que se pretenda edificar, procediéndose a la deducción de este volumen patrimonializado por el titular a los efectos del cálculo del aprovechamiento susceptible de apropiación mediante la aplicación del aprovechamiento tipo del área de reparto correspondiente, en los términos contenidos en el presente Plan General y en la Ley 8/1990 de 25 de Julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.

La forma de operar en estos casos será: calcular el volumen total de la edificación que se pretende y deducir el volumen ya patrimonializado por el titular, que deberá significarse en forma de superficie de parcela, para pasar posteriormente a aplicar la técnica del aprovechamiento tipo sobre el resto de la misma.

D.T. SEGUNDA

Las licencias para segundas o sucesivas fases de obras cuya primera fase haya sido autorizada con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General podrán concederse, con sujeción al presente documento, aunque incumplan las condiciones relativas a condiciones higiénicas y funcionales de la edificación y las relativas a voladizos y patios de luces, rigiéndose por la normativa correspondiente para estos parámetros del Plan anterior.

Asimismo cuando se trate de expedientes que hayan sido tramitados por el Ayuntamiento con arreglo al art. 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, que hayan sido informados favorablemente por el Ayuntamiento y elevados a la Comisión Territorial de Urbanismo antes de la aprobación definitiva del presente Plan General y obtengan informe favorable del mencionado Organismo, el Ayuntamiento podrá otorgar licencia de edificación aunque contravenga las determinaciones establecidas en la Normativa del mencionado Plan General.

Igual conducta se observará por parte del Ayuntamiento con aquellas solicitudes de actividad tramitadas con anterioridad a la aprobación definitiva



del presente Plan General que sean informadas favorablemente por el Órgano competente.

Dada la problemática que plantea la existencia de licencias pendientes de presentación por parte de los particulares de los avales bancarios correspondientes, así como documentos de cesión de vías publicas, se aceptara excepcionalmente, y durante un plazo de 3 meses desde la aprobación inicial del presente Documento de Revisión del Plan General Municipal de Ordenación, la concesión de licencias de obras de acuerdo con la normativa y obligaciones del Plan anterior, a todas aquellas solicitudes de licencias presentadas con anterioridad a la Aprobación Inicial de la Revisión que tuvieren pendiente de presentación avales bancarios o documentos de cesión de vías publicas.

D.T. TERCERA

Las industrias que a la entrada en vigor del presente Plan, resultaran emplazadas en zona no adecuada, serán toleradas por un plazo de 10 años en su emplazamiento anterior, pudiendo realizarse obra de consolidación o modernización, pero en ningún caso de aumento de volumen.

D.T. CUARTA

La Normativa establecida en la zona del Centro Histórico (CHI) se declara vigente en tanto no se redacte el correspondiente Plan Especial de Protección y Reforma Interior, momento en el cual ésta dejará de aplicarse, siendo sustituida en todos sus extremos por la que fije el mencionado Plan Especial.

D.T. QUINTA

Las Unidades de Actuación que se hubiesen delimitado en desarrollo del Plan anterior, o aquellas que ya estuviesen delimitadas por el mismo, cuya ordenación y usos y volumen fuese compatible con el presente Plan, se declaran vigentes, siempre que se hubiera presentado proyecto de compensación o reparcelación, en condiciones de ser aprobado, antes de la entrada en vigor del Presente Plan.

D.T. SEXTA

De acuerdo con la Sentencia dictada el 10 de julio de 1991 por el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en relación con la parcela donde se sitúa el equipamiento público constituido por la Casa de Polo, y en tanto se resuelva el consiguiente recurso de la Instancia Judicial superior, se vincula el aprovechamiento correspondiente a 262 m² situados en el parque de la Mayorazga que son ya de titularidad publica, a dicho equipamiento.



Dicho aprovechamiento es el equivalente a la edificabilidad de la citada Casa de Polo, de 600 m² de techo, en aplicación del aprovechamiento tipo correspondiente al área de reparto nº 2 en que se sitúa.

D.T. SÉPTIMA

Consecuentemente con el acuerdo Plenario de fecha 11 de febrero de 1993, se procederá a realizar las modificaciones de planeamiento precisas, para adaptar el sistema general de comunicaciones del mismo, al proyecto que resulte del estudio informativo remitido por el Ministerio de Obras Publicas y Transporte para la variante de Almazora, CN-340 pk. 58 al pk. 63, debiendo la propuesta incorporar necesariamente un enlace hasta la Avda. Francisco Tárrega, Avda. Francia, de este municipio o solución alternativa que se estime conveniente para canalizar el tráfico de la población.

D.T. OCTAVA

Consecuentemente con el acuerdo Plenario de fecha 11 de febrero de 1993, previamente a la redacción de cualquier Plan Parcial o Programa de Actuación Urbanística, de los previstos en la CC-223, tramo comprendido entre autopista A-7 y final del término municipal, se propondrá la localización de unos nudos de 60 m de diámetro, orientativamente, cada 1.000 m aproximadamente, que permitan la canalización de los movimientos de retorno.



DISPOSICIONES ADICIONALES

Disposición Adicional Primera

Todas las disposiciones contenidas en el presente Plan General, que son consecuencia de su adaptación a la Ley 8/1990 de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, en virtud de la obligación establecida en la Disposición Transitoria Séptima de la misma, que sean de aplicación supletoria según la Disposición Final primera.3, son de aplicación en tanto no contravengan la regulación especifica que por parte de la Comunidad Autónoma pueda producirse.

En caso que se produjese esta circunstancia, la adecuación de la normativa presente Plan General a la legislación autonómica se producirá mediante la modificación puntual de las determinaciones que procedan.

Disposición Adicional Segunda

Definición de los usos de interés social o de utilidad pública a los que se deben vincular los bienes aún no incorporados al proceso de urbanización y edificación y los ingresos del patrimonio municipal del suelo.

Los bienes aún no incorporados al proceso de urbanización y edificación así como los ingresos o recursos financieros integrados en el patrimonio municipal del suelo de este Ayuntamiento, se destinarán, de acuerdo con su naturaleza, a los siguientes usos de interés social o utilidad pública:

- 1. Adquirir y enajenar inmuebles con objeto de regular el mercado de terrenos y garantizar la promoción y edificación de viviendas de protección pública.
- 2. Obtener suelo necesario para las actuaciones de iniciativa pública que faciliten la ejecución del planeamiento, en particular en orden a la:
 - a) Urbanización de dotaciones públicas tanto de sistema general (o de la red primaria de dotaciones públicas) como de sistema local (o de la red secundaria de dotaciones públicas), cuyos terrenos se obtengan por expropiación, aún en los supuestos de gestión indirecta de la actividad urbanizadora.
 - b) Conservación y mejora del medio ambiente y de zonas degradadas.
- Costear la urbanización, conservación, mejora o ampliación y, en general, gestión urbanística de los propios bienes correspondientes al patrimonio municipal del suelo y de los demás de calificación dotacional pública.
- 4. Adquirir o rehabilitar edificios para vivienda protegida o equipamiento público.



- Los anteriores usos de interés social o utilidad pública se declaran expresamente destinados a cubrir las necesidades previstas en el presente Plan General.
- 5. El patrimonio municipal del suelo correspondiente al tanto por ciento de cesión de aprovechamiento urbanístico que corresponda por actuaciones en suelo urbanizable residencial, se destinará integramente a la promoción de viviendas de protección pública, en los términos de las disposiciones vigentes.

Disposición Adicional Tercera

Normas particulares para la gestión del Programa de Actuación Integrada de la zona industrial de la Ctra. de Vila-real a Onda.

- 1. Para la gestión urbanística, en suelo urbanizable del Programa de Actuación Integrada de la zona industrial de la Ctra. de Vila-real a Onda, se establece la siguiente adscripción de suelos dotacionales públicos a las Unidades de Ejecución que respectivamente se relacionan.
- Los correspondientes Proyectos de Reparcelación modificarán las determinaciones anteriores si se justifican en mediciones más precisas practicadas con motivo de su redacción, y sin que con ello se pueda alterar la edificabilidad o el aprovechamiento tipo.
- 3. Como documento común a todos los Proyectos de Reparcelación, complementario de la memoria de los mismos y común a todos ellos, se deberá redactar la justificación del modo en que se atribuye a cada Unidad de Ejecución de las integrantes del Programa a que se refiere esta Disposición la parte proporcional del total de cargas de urbanización del Programa. Dicho documento no afectará al importe y estructura de aquellas, ni las disposiciones legales relativas a su repercusión en los propietarios.



DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Queda derogado en el ámbito de este Término Municipal el Plan General de Ordenación Urbana de Vila-real aprobado definitivamente el 26 de Octubre de 1983 por la Comisión Provincial de Urbanismo de Castellón.

Quedan igualmente derogados todos los instrumentos de planeamiento aprobados para este municipio en desarrollo o modificación del antiguo Plan sin perjuicio de que, en ciertos casos, algunas de sus determinaciones sean asumidas por esta revisión en los términos regulados en las disposiciones transitorias de esta Normativa.



ANEXO I

FICHAS CORRESPONDIENTES A LAS UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO



- PLANO Nº: 6

- HOJA Nº: 6

– LÍMITES:

NORTE: Ctra. de Onda.

SUR : U.E. Nº I-15.

ESTE : U.E. Nº I-15.

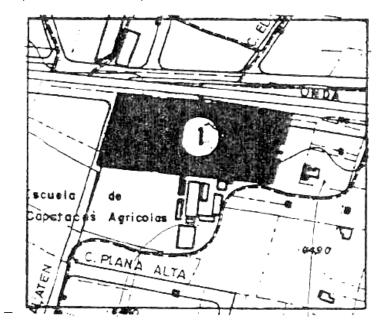
OESTE: C/ l'Alcalatén.

- SUPERFICIE: 19.230 m².

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Cooperación.

USO: Industrial.

OBSERVACIONES: Incluye la cesión y urbanización del vial de servicio que discurre paralelo a la Ctra. de Onda. Su delimitación se realiza en el presente Plan General, constituyendo por sí mismo el área de reparto nº 13, por lo que su aprovechamiento tipo coincide con el aprovechamiento urbanístico dividido por su superficie, cifrándose en 0,715 m²t/m²s.





- PLANO Nº: 6

HOJA Nº: 6

– LÍMITES:

NORTE: Ctra. de Onda.

SUR : U.E. Nº I-18.

ESTE : U.E. Nº I-18.

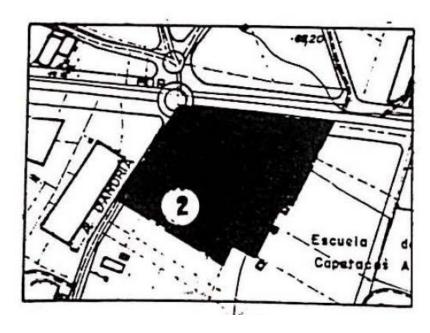
OESTE: V/ Azagador d'Andria.

- SUPERFICIE: 25.825 m².

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Cooperación.

USO: Industrial.

OBSERVACIONES: Incluye la cesión y urbanización del vial de servicio que discurre paralelo a la Ctra. de Onda. Su delimitación se realiza en el presente Plan General, constituyendo por sí mismo el área de reparto nº 14, por lo que su aprovechamiento tipo coincide con el aprovechamiento urbanístico dividido por su superficie, cifrándose en 0,761 m²t/m²s.





- PLANO Nº: 6

HOJA Nº: 6

- LÍMITES:

NORTE: Ctra. de Onda.

SUR : U.E. Nº I-19.

ESTE: C/ Azagador d'Andria.

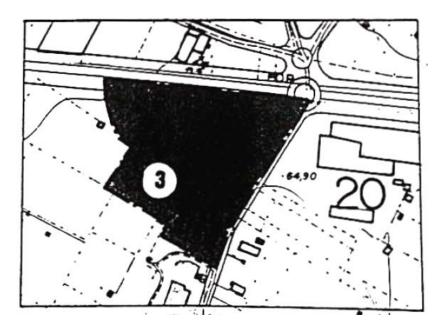
OESTE: U.E. Nº I-19.

- SUPERFICIE: 34.199 m².

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Cooperación.

USO: Industrial.

OBSERVACIONES: Incluye la cesión y urbanización del vial de servicio que discurre paralelo a la Ctra. de Onda. Su delimitación se realiza en el presente Plan General, constituyendo por sí mismo el área de reparto nº 15, por lo que su aprovechamiento tipo coincide con el aprovechamiento urbanístico dividido por su superficie, cifrándose en 0,752 m²t/ m²s.





– PLANO Nº: 6

HOJA Nº: 6

– LÍMITES:

NORTE: U.E. nº I-4.

SUR : Ctra. de Onda.

ESTE: C/ Els Ports.

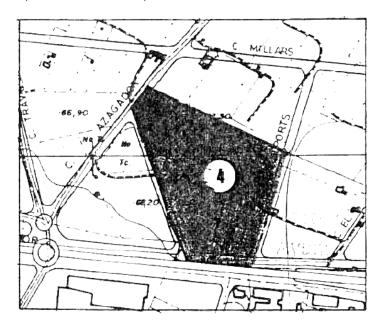
OESTE: C/ l' Alacantí y C/ Azagador d'Andria.

SUPERFICIE: 33.007 m².

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Cooperación.

USO: Industrial.

OBSERVACIONES: Incluye la cesión y urbanización del vial de servicio que discurre paralelo a la Ctra. de Onda. Su delimitación se realiza en el presente Plan General, constituyendo por sí mismo el área de reparto nº 16, por lo que su aprovechamiento tipo coincide con el aprovechamiento urbanístico dividido por su superficie, cifrándose en 0,755 m²t/m²s.





PLANO Nº: 6

HOJA Nº: 6

– LÍMITES:

NORTE: Cno. Torrehermosa.

SUR : Ctra. de Onda.

ESTE : C/ Travesía Cuquello.

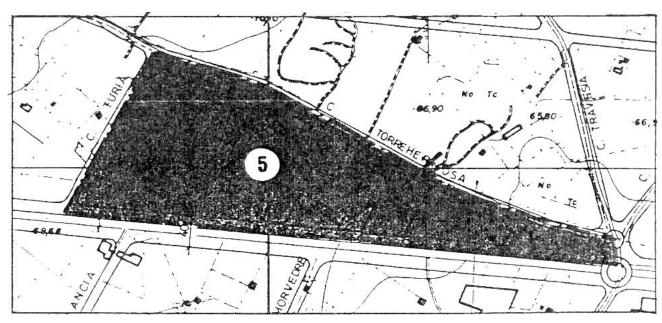
OESTE: C/Turia.

- SUPERFICIE: 89.075 m².

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Cooperación.

USO: Industrial.

OBSERVACIONES: Incluye la cesión y urbanización del vial de servicio que discurre paralelo a la Ctra. de Onda. Su delimitación se realiza en el presente Plan General, constituyendo por sí mismo el área de reparto nº 17, por lo que su aprovechamiento tipo coincide con el aprovechamiento urbanístico dividido por su superficie, cifrándose en 0,730 m²t/m²s.





- PLANO Nº: 6

HOJA Nº: 6

– LÍMITES:

NORTE: Ctra. de Onda.

SUR : U.E. № I-19.

ESTE : U.E. Nº I-19.

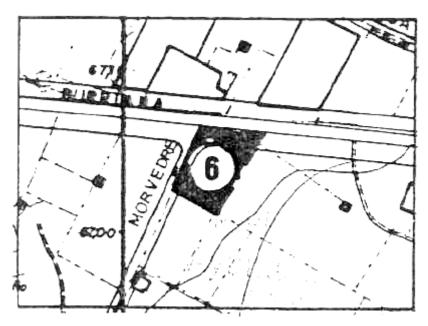
OESTE: C/ Morvedre.

- SUPERFICIE: 3.800 m².

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Cooperación.

USO: Industrial.

OBSERVACIONES: Incluye la cesión y urbanización del vial de servicio que discurre paralelo a la Ctra. de Onda. Su delimitación se realiza en el presente Plan General, constituyendo por sí mismo el área de reparto nº 18, por lo que su aprovechamiento tipo coincide con el aprovechamiento urbanístico dividido por su superficie, cifrándose en 0,643 m²t/m²s.





- PLANO Nº: 6

- HOJA Nº: 5 y 6

– LÍMITES:

NORTE: U.E. Nº I-8.

SUR : Ctra. de Onda.

ESTE: U.E. Nº I-8.

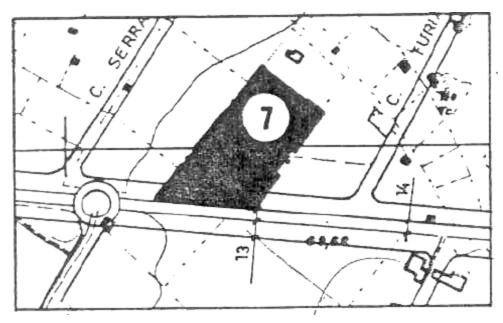
OESTE: U.E. Nº I-8.

- SUPERFICIE: 9.070 m².

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Cooperación.

USO: Industrial.

OBSERVACIONES: Incluye la cesión y urbanización del vial de servicio que discurre paralelo a la Ctra. de Onda. Su delimitación se realiza en el presente Plan General, constituyendo por sí mismo el área de reparto nº 19, por lo que su aprovechamiento tipo coincide con el aprovechamiento urbanístico dividido por su superficie, cifrándose en 0,744 m²t/m²s.





PLANO Nº: 6

HOJA Nº: 5

– LÍMITES:

NORTE: U.E. nº I-22.

SUR: Cno. Miralcamp.

ESTE : U.E. Nº I-22.

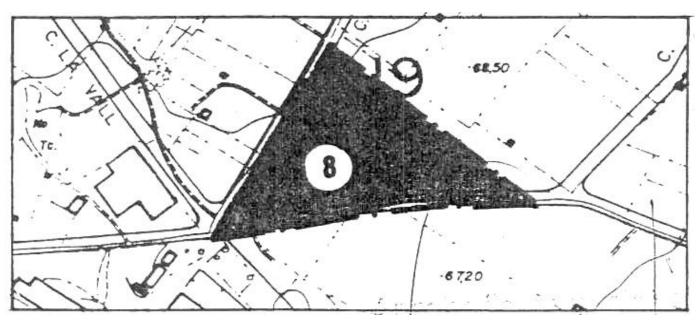
OESTE: C/ Ademuz.

- SUPERFICIE: 22.350 m².

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Cooperación.

USO: Industrial.

OBSERVACIONES: Incluye la cesión y urbanización del vial de servicio que discurre paralelo a la Ctra. de Onda. Su delimitación se realiza en el presente Plan General, constituyendo por sí mismo el área de reparto nº 20, por lo que su aprovechamiento tipo coincide con el aprovechamiento urbanístico dividido por su superficie, cifrándose en 0,750 m²t/m²s.





- PLANO Nº: 6

HOJA Nº: 5

– LÍMITES:

NORTE: Ctra. de Onda.

SUR : C/ La Vall.

ESTE : U.E. Nº I-23.

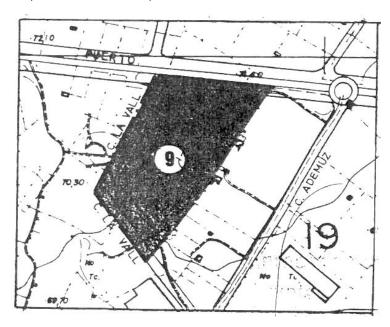
OESTE: C/ La Vall.

SUPERFICIE: 31, 889 m².

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Cooperación.

USO: Industrial.

OBSERVACIONES: Incluye la cesión y urbanización del vial de servicio que discurre paralelo a la Ctra. de Onda. Su delimitación se realiza en el presente Plan General, constituyendo por sí mismo el área de reparto nº 21, por lo que su aprovechamiento tipo coincide con el aprovechamiento urbanístico dividido por su superficie, cifrándose en 0,703 m²t/m²s.





PLANO Nº: 6

- HOJA Nº: 8

- LÍMITES:

NORTE: C/ Poniente Alto.

SUR : Prolongación Cno. Carretera.

ESTE: Avda. Alemania.

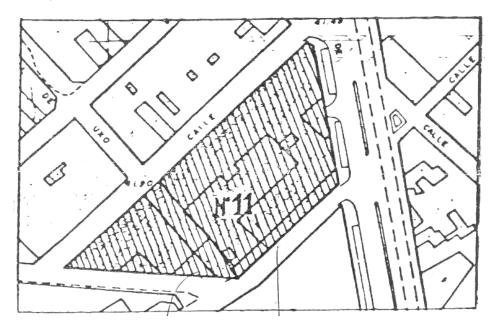
OESTE: C/ Villavieja.

- SUPERFICIE: 8.398 m².

- SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación.

- USO: Residencial.

OBSERVACIONES: Su delimitación se realiza en el presente Plan General, correspondiéndole al aprovechamiento tipo del área de reparto nº 5 en que se integra de 3,54 m²t/m²s.





- PLANO Nº: 6

- HOJA Nº: 8

- LÍMITES:

NORTE: Embajador Mascarell.

SUR : Jardín La Panderola.

ESTE: Cronista Traver.

OESTE: C.P. Sarthou Carreres.

- SUPERFICIE: 4.370 m².

- SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación.

- USO: Residencial

OBSERVACIONES: Su delimitación se realiza en el presente Plan General, correspondiéndole el 85% del aprovechamiento tipo del área de reparto nº 2 en que se integra de 2,291 m²t/m²s.

El aprovechamiento correspondiente a la Unidad de Ejecución es de 8.509 m²t que será susceptible de ordenarse previa a la redacción del correspondiente Estudio de Detalle.





- PLANO Nº: 6

- HOJA Nº: 9

– LÍMITES:

NORTE: Unidad discontinua. Ver planos.

SUR :

ESTE:

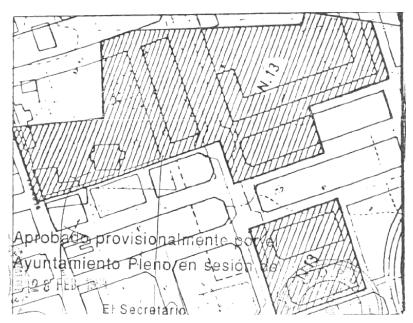
OESTE:

- SUPERFICIE: 20.710,87 m².

 SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación, con reparcelación voluntaria de acuerdo con el articulo 115 de la Ley del Suelo.

USO: Residencial

OBSERVACIONES: Unidad de Actuación con reparcelación aprobada definitivamente por el Ayuntamiento con fecha 15-11-84 por lo que su aprovechamiento es el correspondiente al Plan General anterior de 5 m³/m² al haber sido patrimonializado el mismo por parte de sus titulares.





- PLANO Nº: 6

HOJA Nº: 9

– LÍMITES:

NORTE: Resto de manzana.

SUR : Av. Fco. Tárrega.

ESTE : Unidad de Ejecución nº 20.

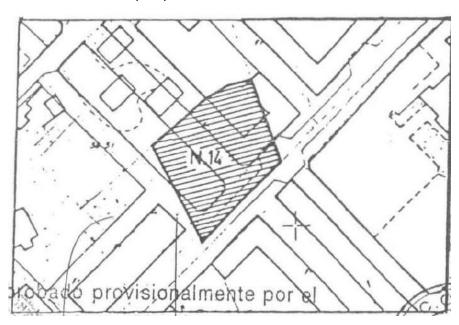
OESTE: Unidad de Ejecución nº 13.

- SUPERFICIE: 3.199,50 m².

 SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación, con reparcelación innecesaria por ser propietario único.

- USO: Residencial.

OBSERVACIONES: Unidad de Actuación aprobada definitivamente por el Ayuntamiento con fecha 20-11-86 por lo que su aprovechamiento el correspondiente al Plan General anterior de 5 m³/m² al haber sido patrimonializado el mismo por parte de sus titulares.





PLANO Nº: 6

HOJA Nº: 9

- LÍMITES:

NORTE: Unidad de Ejecución nº 18.

SUR : Virgen del Pilar y parcela Hnos. Font de Mora.

ESTE: Parcela Municipal.

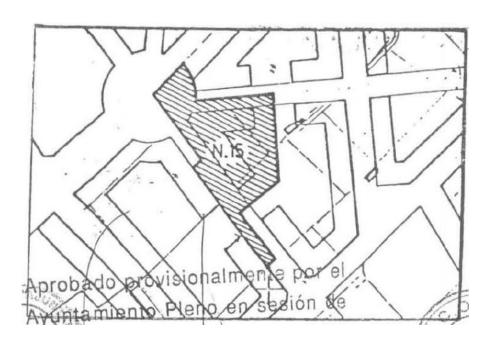
OESTE: Unidad de Ejecución nº 19.

- SUPERFICIE: 3.555,75 m².

 SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación, con reparcelación innecesaria por ser propietario único.

- USO: Residencial.

OBSERVACIONES: Unidad de Actuación aprobada definitivamente por el Ayuntamiento con fecha 27-5-88 por lo que su aprovechamiento es el correspondiente al Plan General anterior de 5 m³/m² al haber sido patrimonializado el mismo por parte de sus titulares.





- PLANO Nº: 6

HOJA Nº: 9

– LÍMITES:

NORTE: Parcela discontinua. Ver planos.

SUR :

ESTE :

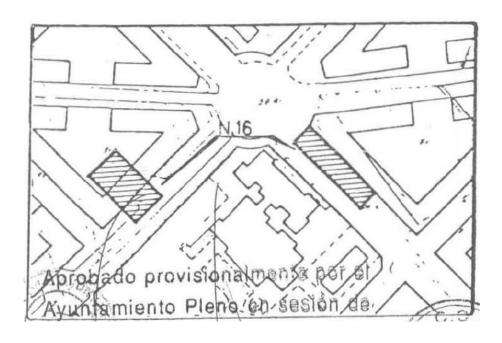
OESTE:

- SUPERFICIE: 1.215,32 m².

 SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación, con reparcelación innecesaria por ser propietario único.

USO: Residencial.

OBSERVACIONES: Unidad de Actuación aprobada definitivamente por el Ayuntamiento con fecha 14-7-88 por lo que su aprovechamiento es el correspondiente al Plan General anterior de 5 m³/m² al haber sido patrimonializado el mismo por parte de sus titulares.





PLANO Nº: 6

HOJA Nº: 9

– LÍMITES:

NORTE: Resto de manzana.

SUR: C/Río Ebro.

ESTE : Resto de manzana y Unidad de Ejecución nº 19.

OESTE: Resto de manzana y Unidad de Ejecución nº 19.

- SUPERFICIE: 1.663,50 m².

 SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación, con reparcelación innecesaria por ser propietario único.

- USO: Residencial.

OBSERVACIONES: Unidad de Actuación aprobada definitivamente por el Ayuntamiento con fecha 28-9-88 por lo que su aprovechamiento es el correspondiente al Plan General anterior de 5 m³/m² al haber sido patrimonializado el mismo por parte de sus titulares.





- PLANO Nº: 6

HOJA Nº: 9

– LÍMITES:

NORTE: Manzanas edificables.

SUR : Unidad de Ejecución nº 15.

ESTE: Manzanas edificables.

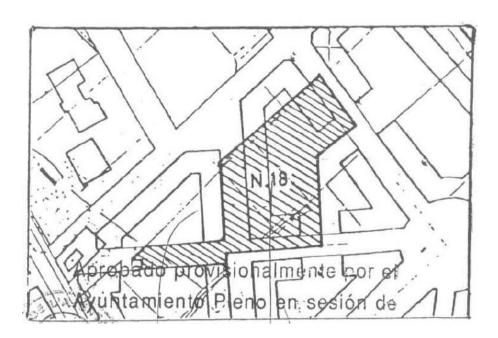
OESTE: Unidad de Ejecución nº 19 y resto de manzana.

- SUPERFICIE: 4.203 m².

 SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación, con reparcelación innecesaria por ser propietario único.

- USO: Residencial.

OBSERVACIONES: Unidad de Actuación aprobada definitivamente por el Ayuntamiento con fecha 26-4-89 por lo que su aprovechamiento es el correspondiente al Plan General anterior de 5 m³/m² al haber sido patrimonializado el mismo por parte de sus titulares.





- PLANO Nº: 6

HOJA Nº: 9

– LÍMITES:

NORTE: Unidad discontinua. Ver planos.

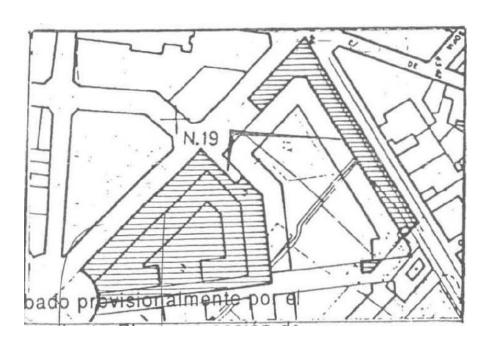
SUR :

ESTE:

OESTE:

- SUPERFICIE: 6.064,44 m².
- SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación, con reparcelación innecesaria por ser propietario único.
- USO: Residencial.

OBSERVACIONES: Unidad de Actuación aprobada definitivamente por el Ayuntamiento con fecha 27-9-89 por lo que su aprovechamiento es el correspondiente al Plan General anterior de 5 m³/m² al haber sido patrimonializado el mismo por parte de sus titulares.





- PLANO Nº: 6

HOJA Nº: 9

– LÍMITES:

NORTE: Cno. de Almazora.

SUR: Avda. Fco. Tárrega.

ESTE : Unidad de Ejecución nº 21.

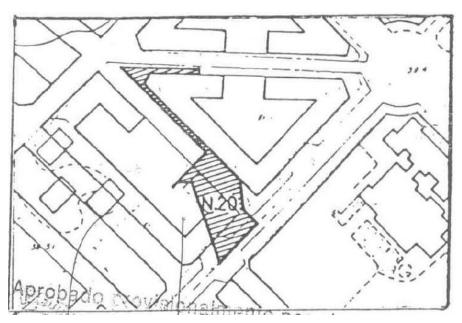
OESTE: Unidad de Ejecución nº 14.

SUPERFICIE: 1.283,79 m².

 SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación, con reparcelación innecesaria por ser propietario único.

- USO: Residencial.

OBSERVACIONES: Unidad de Actuación con reparcelación aprobada definitivamente por el Ayuntamiento con fecha 30-5-90 por lo que su aprovechamiento es el correspondiente al Plan General anterior de 5 m³/m² al haber sido patrimonializado el mismo por parte de sus titulares.





- PLANO Nº: 6

HOJA Nº: 9

– LÍMITES:

NORTE: Unidad discontinua. Ver planos.

SUR :

ESTE :

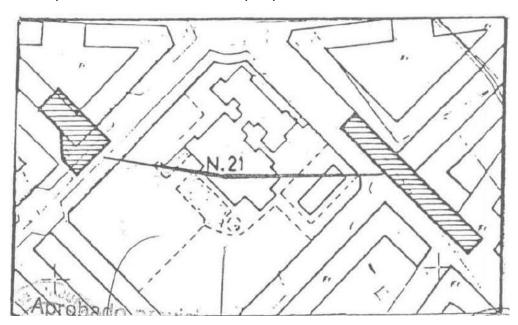
OESTE:

- SUPERFICIE: 1.847,69 m².

 SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación, con reparcelación innecesaria por ser propietario único.

- USO: Residencial.

OBSERVACIONES: Unidad de Actuación con reparcelación aprobada definitivamente por el Ayuntamiento con fecha 28-11-90 por lo que su aprovechamiento es el correspondiente al Plan General anterior de 5 m³/m² al haber sido patrimonializado el mismo por parte de sus titulares.





- PLANO Nº: 6

HOJA Nº: 9

- LÍMITES:

NORTE: Pere III.

SUR : Sardenya. Joanot Martorell.

ESTE : Unidad de Ejecución nº 13.

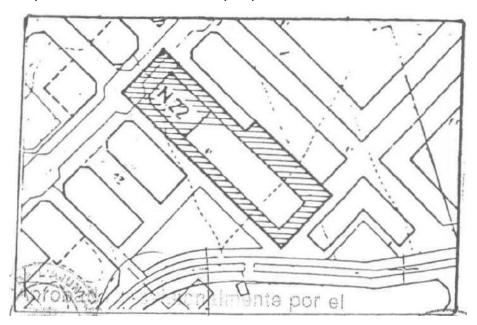
OESTE: Unidad de Ejecución nº 13.

- SUPERFICIE: 2.562,07 m².

 SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación, con reparcelación innecesaria por ser propietario único.

- USO: Residencial.

OBSERVACIONES: Unidad de Actuación con reparcelación aprobada definitivamente por el Ayuntamiento con fecha 20-4-90 por lo que su aprovechamiento es el correspondiente al Plan General anterior de 5 m³/m² al haber sido patrimonializado el mismo por parte de sus titulares.





- PLANO Nº: 6

HOJA Nº: 8

– LÍMITES:

NORTE: Acequia Mayor Cariñena.

SUR : Carlos Sarthou y C/ Padre Fortuño.

ESTE: Manzana edificable y zona verde.

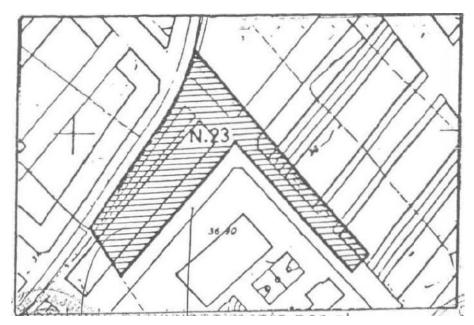
OESTE: Resto de manzana.

- SUPERFICIE: 4.668,80 m².

 SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación, con reparcelación innecesaria por ser propietario único.

- USO: Residencial- Dotacional.

OBSERVACIONES: Se trata de una Unidad de Ejecución delimitada y aprobada definitivamente por el Ayuntamiento con fecha 15-11-84 siendo innecesaria la reparcelación por tratarse de un titular único que es el Ayuntamiento de Vila-real.





- PLANO Nº: 6

- HOJA Nº: 9

– LÍMITES:

NORTE: Unidad discontinua. Ver planos

SUR :

ESTE:

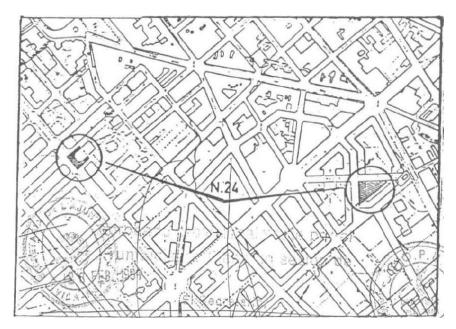
OESTE:

- SUPERFICIE: 1.916,10 m².

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Cooperación.

USO: Residencial.

OBSERVACIONES: Su delimitación se realiza en el presente Plan General, correspondiéndole el 85% del aprovechamiento tipo del área de reparto nº 2 en que se integra de 2,291 m²t/m²s. Incluye la estructura de un edificio de ocho plantas y ático y los terrenos de cesión correspondientes para la autorización de las obras.





PLANO Nº: 6

HOJA Nº: 9

– LÍMITES:

NORTE: Iglesia San Pascual.

SUR: C/Torrehermosa.

ESTE: C/ Padre Molina.

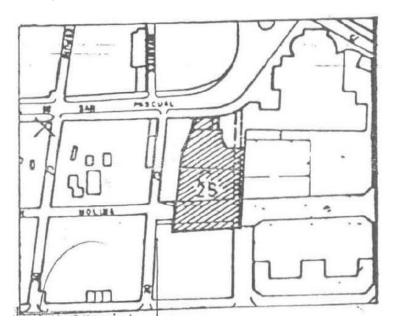
OESTE: Arrabal de San Pascual.

- SUPERFICIE: 1.811 m².

- SISTEMA DE ACTUACIÓN: Cooperación.

- USO: Residencial.

OBSERVACIONES: Su delimitación se realiza en el presente Plan General, correspondiéndole el 85% del aprovechamiento tipo del área de reparto nº 2 en que se integra de 2,291 m²t/m²s.





PLANO Nº: 6

- HOJA Nº: 2-9

– LÍMITES:

NORTE: U.E. nº 28.

SUR : Carmelitas y manzanas nº 591.

ESTE: Cno. Molí Bisbal.

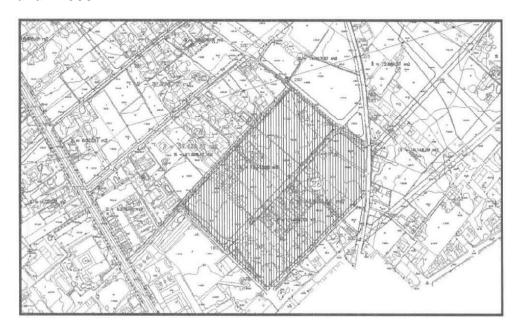
OESTE: U.E. nº 28.

- SUPERFICIE: 43.041,95 m².

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Gestión indirecta.

- USO: Residencial.

OBSERVACIONES: Su delimitación se realiza en el presente Plan General, correspondiéndole el 100% del aprovechamiento tipo del área de reparto nº 10 en que se integra de 0,4608 m²t/m²s. Se incluye 474,97 m² de zona verde de la manzana nº 588.





PLANO Nº: 6

HOJA Nº: 2-3-9

– LÍMITES:

NORTE: U.E. nº 29.

SUR : Prolongación Blasco Ibáñez.

ESTE: Prolongación C/ San Pablo.

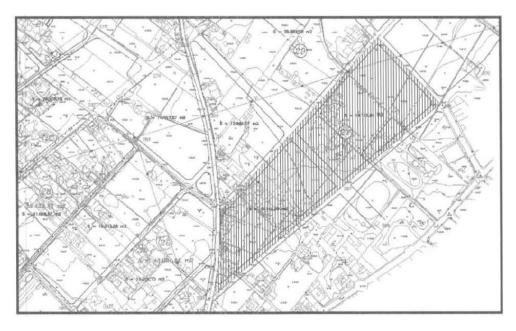
OESTE: Cno. Molí Bisbal.

- SUPERFICIE: 39.741,34 m².

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Gestión directa/indirecta.

USO: Residencial.

OBSERVACIONES: Su delimitación se realiza en el presente Plan General, correspondiéndole el 100% del aprovechamiento tipo del área de reparto nº 10 en que se integra de 0,4608 m²t/m²s. Se incluye 438,55 m² de zona verde de la manzana nº 588.





PLANO Nº: 6

HOJA N⁰: 2-9

– LÍMITES:

NORTE: Ronda Nord.

SUR : U.E. nº 26.

ESTE: Cno. Molí Bisbal.

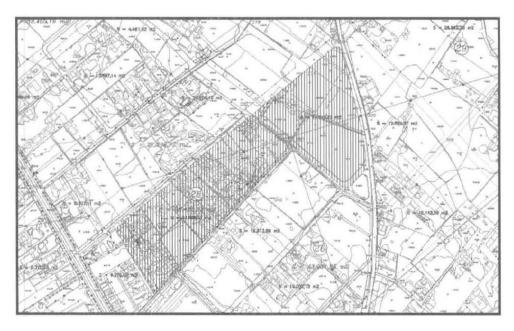
OESTE: Resto manzana nº 602.

- SUPERFICIE: 38.425,33 m².

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Gestión indirecta.

USO: Residencial.

OBSERVACIONES: Su delimitación se realiza en el presente Plan General, correspondiéndole el 100% del aprovechamiento tipo del área de reparto nº 10 en que se integra de 0,4608 m²t/m²s. Se incluye 424,03 m² de zona verde de la manzana nº 599.





PLANO Nº: 6

HOJA N⁰: 2-3

– LÍMITES:

NORTE: Ronda Nord.

SUR : U.E. nº 27.

ESTE : Zona verde manzana nº 566.

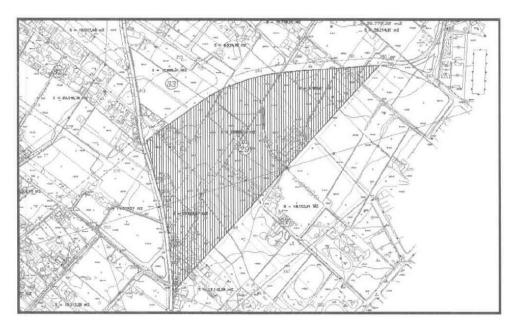
OESTE: Cno. Molí Bisbal.

- SUPERFICIE: 57.295,16 m².

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Gestión directa/indirecta.

USO: Residencial.

OBSERVACIONES: Su delimitación se realiza en el presente Plan General, correspondiéndole el 100% del aprovechamiento tipo del área de reparto nº 10 en que se integra de 0,4608 m²t/m²s. Se incluye 632,26 m² de zona verde de la manzana nº 588.





PLANO Nº: 6

HOJA Nº: 3

– LÍMITES:

NORTE: Cno. Viejo Onda-Castellón.

SUR : Cno. Molí Bisbal.

ESTE: Cno. Mercado Judías.

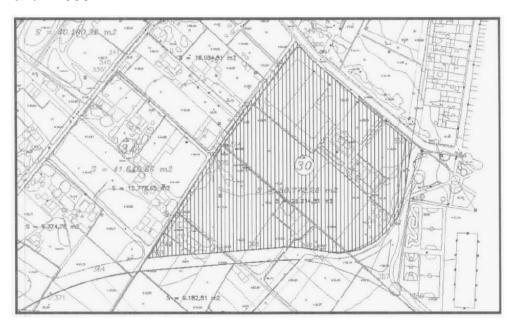
OESTE: U.E. nº 34.

- SUPERFICIE: 30.772,28 m².

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Gestión indirecta.

- USO: Residencial.

OBSERVACIONES: Su delimitación se realiza en el presente Plan General, correspondiéndole el 100% del aprovechamiento tipo del área de reparto nº 10 en que se integra de 0,4608 m²t/m²s. Se incluye 339,58 m² de zona verde de la manzana nº 588.





- PLANO Nº: 6

HOJA N⁰: 2

– LÍMITES:

NORTE: U.E. nº 36 y nº 37.

SUR : Ronda Nord.

ESTE: C/ en Proyecto I.

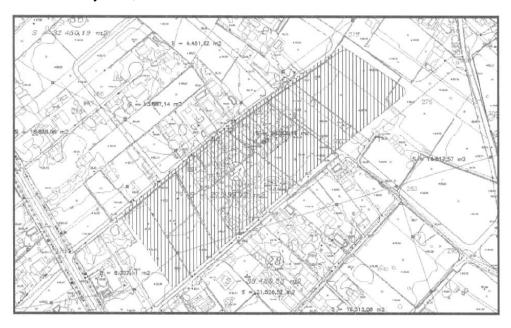
OESTE: resto manzana nº 601.

SUPERFICIE: 27.232,72 m².

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Gestión indirecta.

USO: Residencial.

OBSERVACIONES: Su delimitación se realiza en el presente Plan General, correspondiéndole el 100% del aprovechamiento tipo del área de reparto nº 10 en que se integra de 0,4608 m²t/m²s. Se incluye 300,52 m² de zona verde de la manzana nº 599 y 155,05 m² de zona verde de la manzana nº 588.





PLANO Nº: 6

HOJA N⁰: 2

– LÍMITES:

NORTE: C/ en Proyecto II.

SUR : C/ en Proyecto I.

ESTE: Cno. Molí Bisbal.

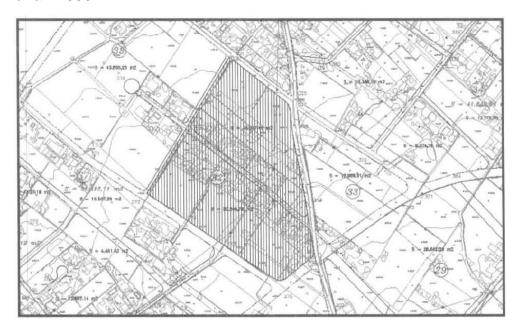
OESTE: U.E. nº 38.

- SUPERFICIE: 38.546,34 m².

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Gestión directa/indirecta.

USO: Residencial.

OBSERVACIONES: Su delimitación se realiza en el presente Plan General, correspondiéndole el 100% del aprovechamiento tipo del área de reparto nº 10 en que se integra de 0,4608 m²t/m²s. Se incluye 425,36 m² de zona verde de la manzana nº 588.





- PLANO Nº: 6

HOJA N⁰: 2

– LÍMITES:

NORTE: U.E. C/ en Proyecto II.

SUR : Ronda Nord.

ESTE :---

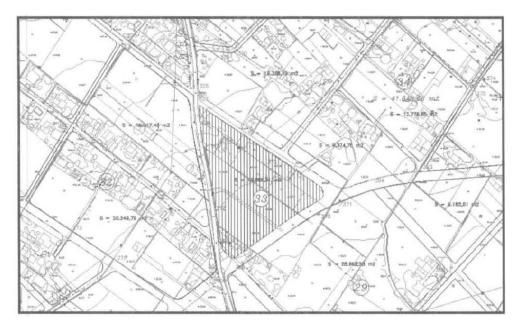
OESTE: Cno. Molí Bisbal.

- SUPERFICIE: 12.988,31 m².

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Gestión directa/indirecta.

USO: Residencial.

OBSERVACIONES: Su delimitación se realiza en el presente Plan General, correspondiéndole el 100% del aprovechamiento tipo del área de reparto nº 10 en que se integra de 0,4608 m²t/m²s. Se incluye 143,33 m² de zona verde de la manzana nº 588.





PLANO Nº: 6

HOJA Nº: 2-3

– LÍMITES:

NORTE: Cno. Viejo Onda- Castellón.

SUR : Ronda Nord.

ESTE : U.E. nº 30.

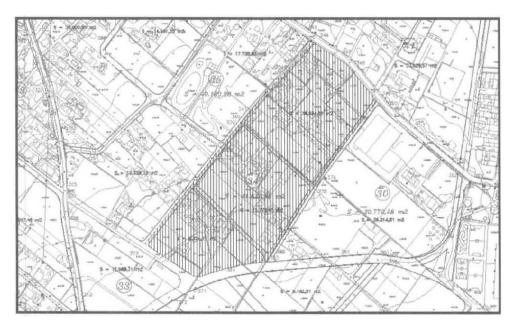
OESTE: U.E. nº 35.

- SUPERFICIE: 41.640,66 m².

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Gestión indirecta.

- USO: Residencial.

OBSERVACIONES: Su delimitación se realiza en el presente Plan General, correspondiéndole el 100% del aprovechamiento tipo del área de reparto nº 10 en que se integra de 0,4608 m²t/m²s. Se incluye 459,51 m² de zona verde de la manzana nº 588.





PLANO Nº: 6

HOJA Nº: 2-3

– LÍMITES:

NORTE: Cno. Viejo Onda- Castellón.

SUR : C/ en proyecto II.

ESTE : U.E. nº 34.

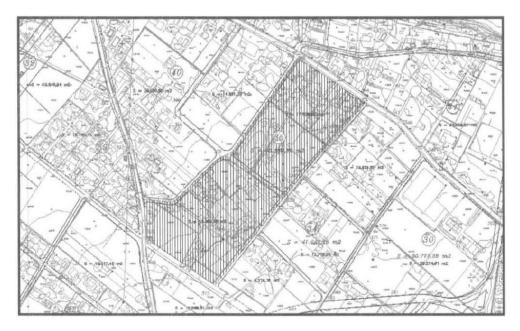
OESTE: C/ en Proyecto III.

- SUPERFICIE: 40.180,32 m².

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Gestión indirecta.

- USO: Residencial.

OBSERVACIONES: Su delimitación se realiza en el presente Plan General, correspondiéndole el 100% del aprovechamiento tipo del área de reparto nº 10 en que se integra de 0,4608 m²t/m²s. Se incluye 443,40 m² de zona verde de la manzana nº 588.





PLANO Nº: 6

HOJA N⁰: 2

– LÍMITES:

NORTE: Azagador del Madrigal.

SUR : U.E. nº 31.

ESTE : U.E. nº 37.

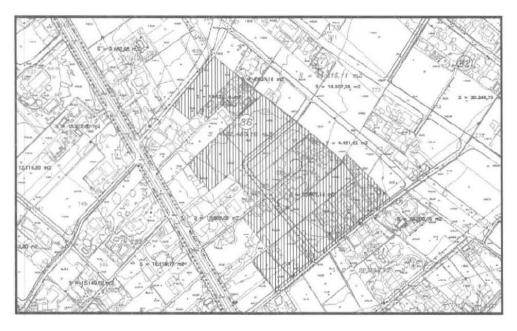
OESTE: Resto manzana nº 600.

- SUPERFICIE: 32.450,19 m².

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Gestión indirecta.

- USO: Residencial.

OBSERVACIONES: Su delimitación se realiza en el presente Plan General, correspondiéndole el 100% del aprovechamiento tipo del área de reparto nº 10 en que se integra de 0,4608 m²t/m²s. Se incluye 358,09 m² de zona verde de la manzana nº 588.





PLANO Nº: 6

HOJA Nº: 2

– LÍMITES:

NORTE: Azagador del Madrigal.

SUR : U.E. nº 31.

ESTE: C/En Proyecto I.

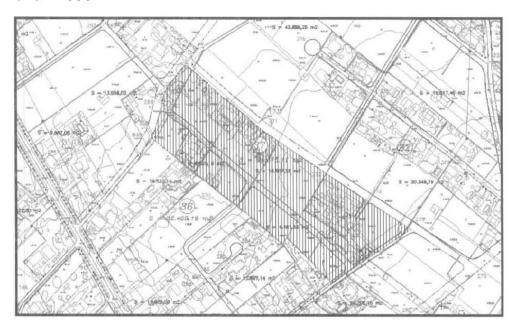
OESTE: U.E. nº 36.

- SUPERFICIE: 31.615,11 m².

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Gestión indirecta.

- USO: Residencial.

OBSERVACIONES: Su delimitación se realiza en el presente Plan General, correspondiéndole el 100% del aprovechamiento tipo del área de reparto nº 10 en que se integra de 0,4608m²t/m²s. Se incluye 348,88 m² de zona verde de la manzana nº 588.





PLANO Nº: 6

HOJA Nº: 2

– LÍMITES:

NORTE: C/ en Proyecto II.

SUR: C/ en Proyecto I.

ESTE : U.E. nº 32.

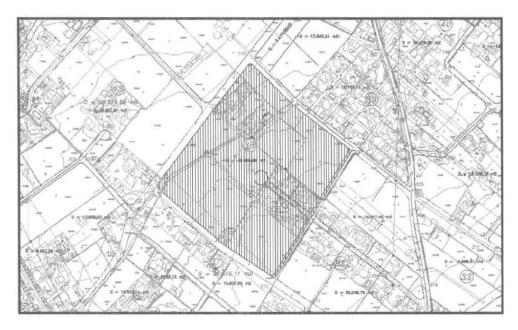
OESTE: Azagador Madrigal.

- SUPERFICIE: 45.498,36 m².

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Gestión directa/indirecta.

USO: Residencial.

OBSERVACIONES: Su delimitación se realiza en el presente Plan General, correspondiéndole el 100% del aprovechamiento tipo del área de reparto nº 10 en que se integra de 0,4608 m²t/m²s. Se incluye 502,08 m² de zona verde de la manzana nº 588.





PLANO Nº: 6

- HOJA Nº: 2

– LÍMITES:

NORTE: - - -

SUR : C/ en Proyecto II.

ESTE: Cno. Molí Bisbal.

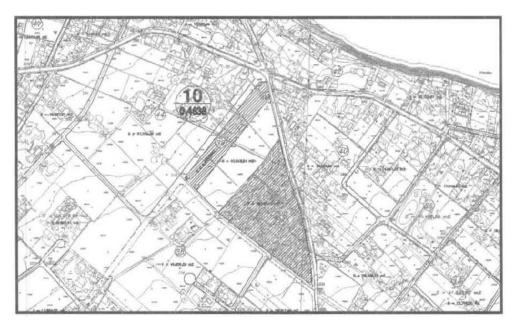
OESTE: Azagador Madrigal.

- SUPERFICIE: 24.617,68 m².

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Gestión directa/indirecta.

- USO: Residencial.

OBSERVACIONES: Su delimitación se realiza en el presente Plan General, correspondiéndole el 100% del aprovechamiento tipo del área de reparto nº 10 en que se integra de 0,4608 m²t/m²s. Se incluye 271,66 m² de zona verde de la manzana nº 588.





PLANO Nº: 6

HOJA N⁰: 2-3

– LÍMITES:

NORTE: Cno. Viejo Onda- Castellón.

SUR : - - -

ESTE: C/ en Proyecto III.

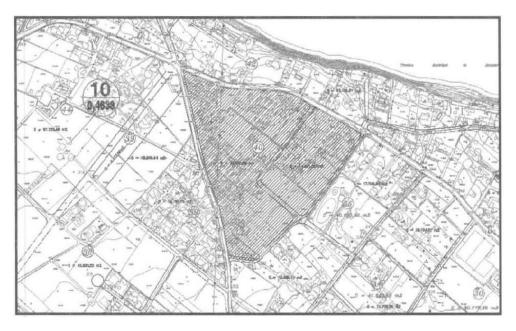
OESTE: Cno. Molí Bisbal.

- SUPERFICIE: 52.835,37 m².

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Gestión directa/indirecta.

USO: Residencial.

OBSERVACIONES: Su delimitación se realiza en el presente Plan General, correspondiéndole el 100% del aprovechamiento tipo del área de reparto nº 10 en que se integra de 0,4608 m²t/m²s. Se incluye 583,05 m² de zona verde de la manzana nº 588.





PLANO Nº: 6

HOJA Nº: 3

– LÍMITES:

NORTE: U.E. nº 42.

SUR : Cno. Viejo Onda-Castellón.

ESTE: C/ Mercado Judías.

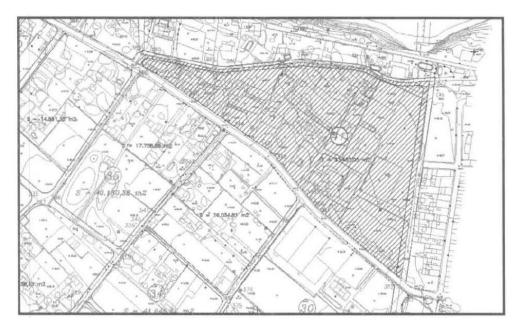
OESTE: - - -

- SUPERFICIE: 36.462,56 m².

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Gestión directa/indirecta.

USO: Residencial.

OBSERVACIONES: Su delimitación se realiza en el presente Plan General, correspondiéndole el 100% del aprovechamiento tipo del área de reparto nº 10 en que se integra de 0,4608 m²t/m²s. Se incluye 402,37 m² de zona verde de la manzana nº 588.





- PLANO Nº: 6

- HOJA Nº: 2-3

– LÍMITES:

NORTE: Río Mijares.

SUR : Cno. Viejo Onda-Castellón y U.E. nº 41.

ESTE: C/ Mercado Judías.

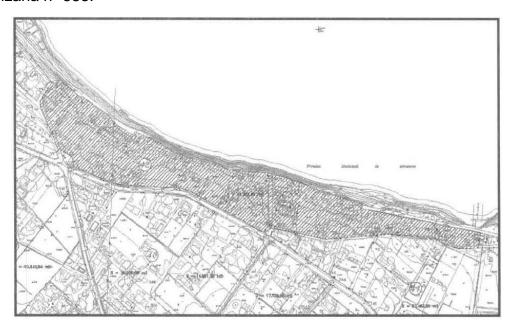
OESTE: U.E. nº 45.

SUPERFICIE: 43.044,62 m².

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Gestión directa/indirecta.

USO: Residencial.

OBSERVACIONES: Su delimitación se realiza en el presente Plan General, correspondiéndole el 100% del aprovechamiento tipo del área de reparto nº 10 en que se integra de 0,4608 m²t/m²s. Se incluye 475,00 m² de zona verde de la manzana nº 588.





PLANO Nº: 6

HOJA Nº: 2

– LÍMITES:

NORTE: C/ en Proyecto IV.

SUR : Resto manzana nº 596.

ESTE: Azagador Madrigal.

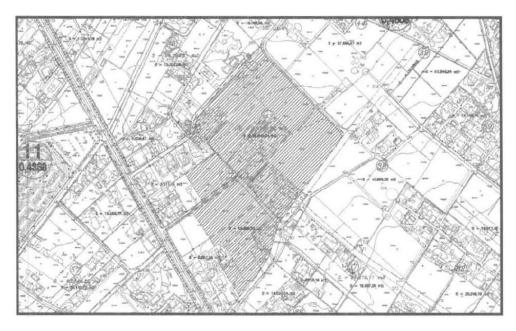
OESTE: Cno. Madrigal.

- SUPERFICIE: 56.918,98 m².

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Gestión indirecta.

- USO: Residencial.

OBSERVACIONES: Su delimitación se realiza en el presente Plan General, correspondiéndole el 100% del aprovechamiento tipo del área de reparto nº 10 en que se integra de 0,4608 m²t/m²s. Se incluye 628,11 m² de zona verde de la manzana nº 588.





PLANO Nº: 6

HOJA Nº: 2

– LÍMITES:

NORTE: Cno. Viejo Onda- Castellón.

SUR: C/ En Proyecto IV.

ESTE: Azagador Madrigal.

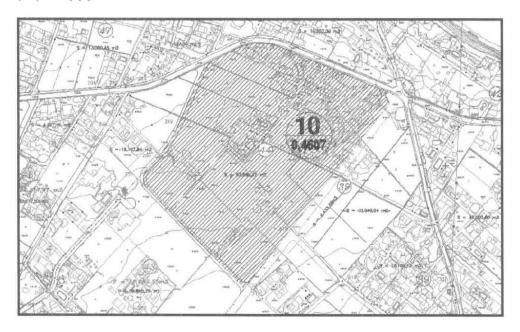
OESTE: Cno. Madrigal.

- SUPERFICIE: 59.094,74 m².

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Gestión directa/indirecta.

- USO: Residencial.

OBSERVACIONES: Su delimitación se realiza en el presente Plan General, correspondiéndole el 100% del aprovechamiento tipo del área de reparto nº 10 en que se integra de 0,4608 m²t/m²s. Se incluye 652,12 m² de zona verde de la manzana nº 588.





PLANO Nº: 6

HOJA Nº: 2

– LÍMITES:

NORTE: Río Mijares.

SUR : Cno. Viejo Onda- Castellón.

ESTE : U.E. nº 42.

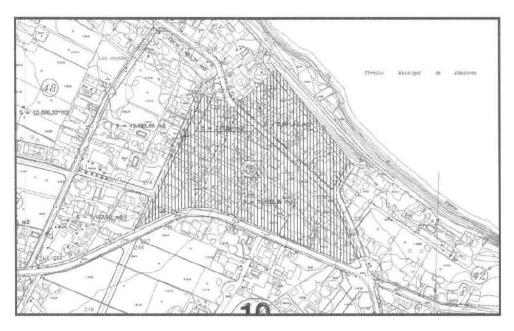
OESTE: U.E. nº 47 y 48.

- SUPERFICIE: 28.329,40 m².

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Gestión directa/indirecta.

USO: Residencial.

OBSERVACIONES: Su delimitación se realiza en el presente Plan General, correspondiéndole el 100% del aprovechamiento tipo del área de reparto nº 10 en que se integra de 0,4608 m²t/m²s. Se incluye 312,62 m² de zona verde de la manzana nº 588.





PLANO Nº: 6

HOJA Nº: 2

– LÍMITES:

NORTE: Cno. Viejo Onda- Castellón.

SUR : - - -

ESTE: Cno. Madrigal.

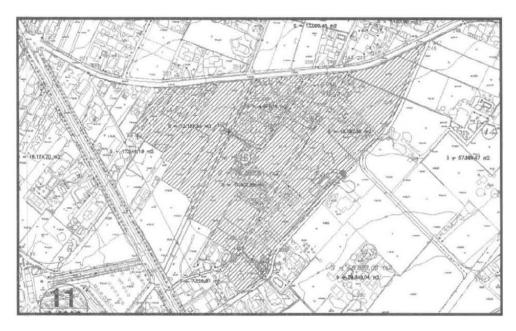
OESTE: Resto manzana nº 590.

- SUPERFICIE: 56.156,91 m².

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Gestión indirecta.

- USO: Residencial.

OBSERVACIONES: Su delimitación se realiza en el presente Plan General, correspondiéndole el 100% del aprovechamiento tipo del área de reparto nº 10 en que se integra de 0,4608 m²t/m²s. Se incluye 619,70 m² de zona verde de la manzana nº 588.





– LÍMITES:

NORTE: U.E. nº 48.

SUR : C/ Monestir del Puig y parcela catastral 7172437.

ESTE : U.E. nº 45.

OESTE: U.E. nº 49.

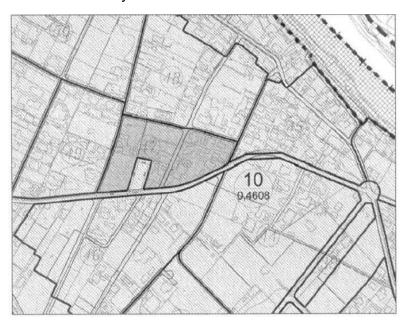
SUPERFICIE: 21.150,03 m².

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Gestión Directo/Indirecta.

USO: Residencial.

OBSERVACIONES: Su delimitación se realiza en el presente Plan General, correspondiéndole el 100% del aprovechamiento tipo del área de reparto nº 10 en que se integra de 0,4608 m²t/m²s. Incluye 250,33 m² de zona verde de la manzana nº 588.

(*) Cuando se programe y desarrolle esta unidad de ejecución, la parcela catastral 7172437 estará sujeta a las obligaciones asumidas en el Convenio Urbanístico firmado con el Ayuntamiento de Vila-real.





PLANO Nº: 6

HOJA Nº: 2

– LÍMITES:

NORTE: Urb. Los Ángeles.

SUR : U.E. nº 47.

ESTE : U.E. nº 45.

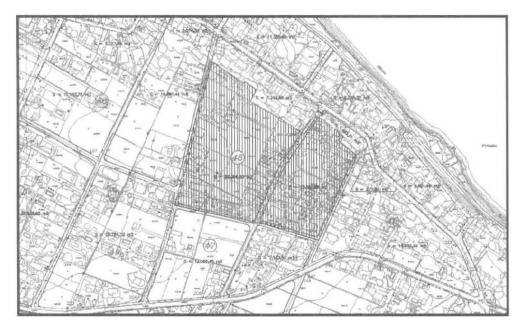
OESTE: U.E. nº 50.

- SUPERFICIE: 39.160,05 m².

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Gestión directa/indirecta.

USO: Residencial.

OBSERVACIONES: Su delimitación se realiza en el presente Plan General, correspondiéndole el 100% del aprovechamiento tipo del área de reparto nº 10 en que se integra de 0,4608 m²t/m²s. Se incluye 432,14 m² de zona verde de la manzana nº 588.





- PLANO Nº: 6

HOJA Nº: 2

– LÍMITES:

NORTE: U.E. nº 50.

SUR : Cno. Viejo Onda- Castellón y resto manzana nº 583.

ESTE : U.E. nº 47.

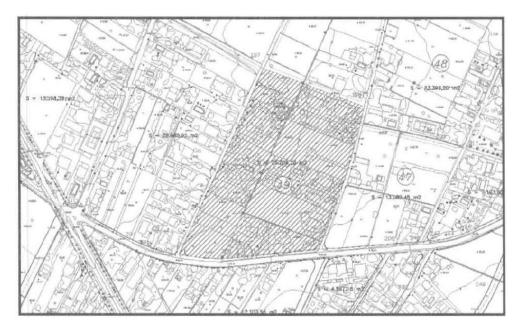
OESTE: C/ Los Ángeles.

- SUPERFICIE: 27.502,50 m².

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Gestión directa/indirecta.

USO: Residencial.

OBSERVACIONES: Su delimitación se realiza en el presente Plan General, correspondiéndole el 100% del aprovechamiento tipo del área de reparto nº 10 en que se integra de 0,4608 m²t/m²s. Se incluye 303,49 m² de zona verde de la manzana nº 588.





PLANO Nº: 6

HOJA Nº: 2

– LÍMITES:

NORTE: Urb. Los Ángeles.

SUR : U.E. nº 49.

ESTE : U.E. nº 48.

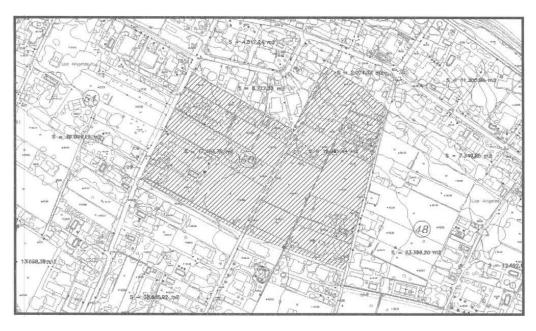
OESTE: C/ Los Ángeles.

- SUPERFICIE: 39.556,34 m².

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Gestión directa/indirecta.

USO: Residencial.

OBSERVACIONES: Su delimitación se realiza en el presente Plan General, correspondiéndole el 100% del aprovechamiento tipo del área de reparto nº 10 en que se integra de 0,4608 m²t/m²s. Se incluye 436,51 m² de zona verde de la manzana nº 588.





PLANO Nº: 6

HOJA Nº: 2

– LÍMITES:

NORTE: U.E. nº 52.

SUR : Resto manzana nº 582.

ESTE: C/Los Ángeles.

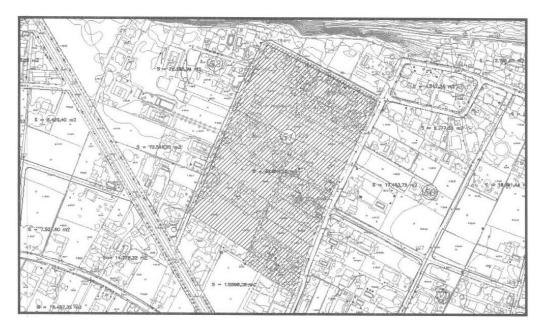
OESTE: U.E. nº 52.

- SUPERFICIE: 41.093,00 m².

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Gestión directa/indirecta.

USO: Residencial.

OBSERVACIONES: Su delimitación se realiza en el presente Plan General, correspondiéndole el 100% del aprovechamiento tipo del área de reparto nº 10 en que se integra de 0,4608 m²t/m²s. Se incluye 453,47 m² de zona verde de la manzana nº 588.





PLANO Nº: 6

HOJA Nº: 2

– LÍMITES:

NORTE: Río Mijares.

SUR : Resto manzana nº 581.

ESTE : U.E. nº 51.

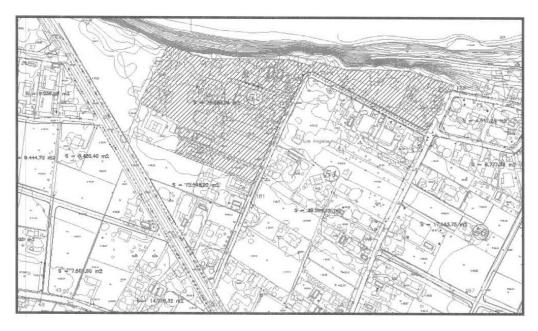
OESTE: El Termet.

- SUPERFICIE: 27.686,54 m².

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Gestión directa/indirecta.

USO: Residencial.

OBSERVACIONES: Su delimitación se realiza en el presente Plan General, correspondiéndole el 100% del aprovechamiento tipo del área de reparto nº 10 en que se integra de 0,4608 m²t/m²s. Se incluye 305,53 m² de zona verde de la manzana nº 588.





PLANO Nº: 6

- HOJA Nº: 2-8

– LÍMITES:

NORTE: U.E. nº 54.

SUR: Manzana nº 427.

ESTE: Fundación Flors.

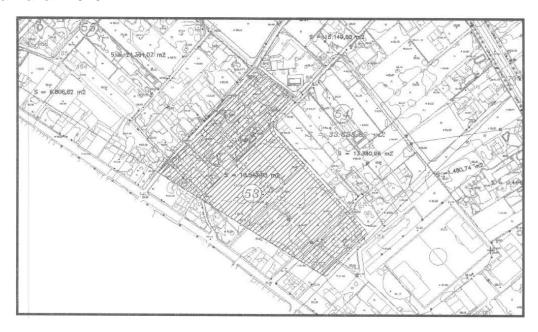
OESTE: Primer Azagador Madrigal.

- SUPERFICIE: 20.234,55 m².

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Gestión directa/indirecta.

- USO: Residencial.

OBSERVACIONES: Su delimitación se realiza en el presente Plan General, correspondiéndole el 100% del aprovechamiento tipo del área de reparto nº 11 en que se integra de 0,4368 m²t/m²s. Se incluye 977,27 m² de zona verde de la manzana nº 620.





PLANO Nº: 6

HOJA Nº: 2

– LÍMITES:

NORTE: Resto manzana nº 556 y 612.

SUR : U.E. nº 53.

ESTE: Fundación Flors.

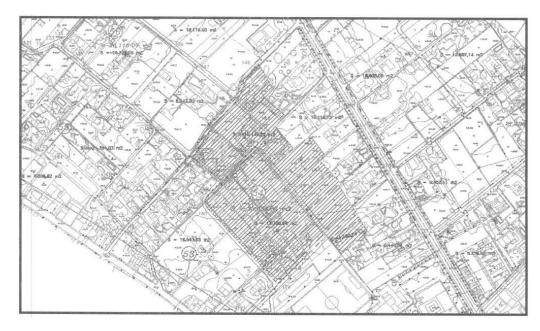
OESTE: Primer Azagador Madrigal.

- SUPERFICIE: 33.722,93 m².

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Gestión directa/indirecta.

USO: Residencial.

OBSERVACIONES: Su delimitación se realiza en el presente Plan General, correspondiéndole el 100% del aprovechamiento tipo del área de reparto nº 11 en que se integra de 0,4368 m²t/m²s. Se incluye 1.628,72 m² de zona verde de la manzana nº 620.





PLANO Nº: 6

HOJA Nº: 2

– LÍMITES:

NORTE: U.E. nº 56.

SUR: Manzana nº 427.

ESTE: Primer Azagador Madrigal.

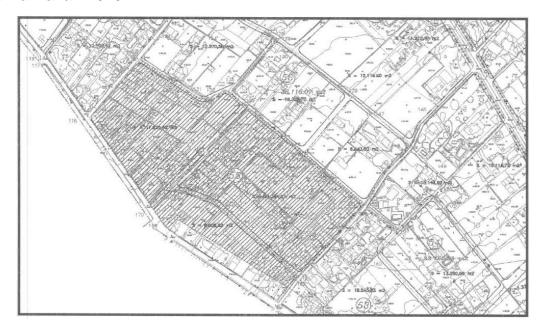
OESTE: Cno. Cementerio.

- SUPERFICIE: 53.638,74 m².

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Gestión directa/indirecta.

USO: Residencial.

OBSERVACIONES: Su delimitación se realiza en el presente Plan General, correspondiéndole el 100% del aprovechamiento tipo del área de reparto nº 11 en que se integra de 0,4368 m²t/m²s. Se incluye 2.590,60 m² de zona verde de la manzana nº 620.





PLANO Nº: 6

HOJA Nº: 2

– LÍMITES:

NORTE: U.E. nº 57.

SUR : U.E. nº 55.

ESTE: Primer Azagador Madrigal.

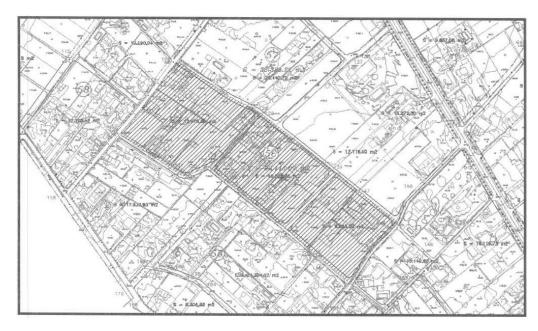
OESTE: Cno. Cementerio.

- SUPERFICIE: 36.115,07 m².

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Gestión indirecta.

USO: Residencial.

OBSERVACIONES: Su delimitación se realiza en el presente Plan General, correspondiéndole el 100% del aprovechamiento tipo del área de reparto nº 11 en que se integra de 0,4368 m²t/m²s. Se incluye 1.744,26 m² de zona verde de la manzana nº 620.





PLANO Nº: 6

HOJA Nº: 2

– LÍMITES:

NORTE: Resto manzana nº 608 y nº 611.

SUR : U.E. nº 56.

ESTE: Primer Azagador Madrigal.

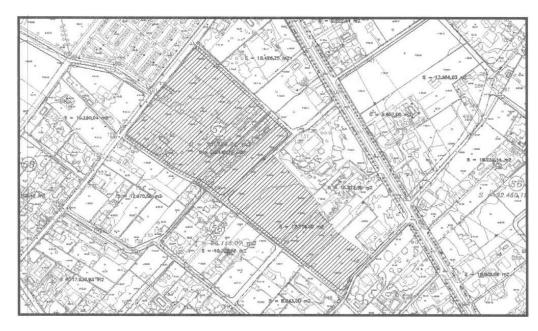
OESTE: Cno. Cementerio.

- SUPERFICIE: 35.329,22 m².

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Gestión indirecta.

- USO: Residencial.

OBSERVACIONES: Su delimitación se realiza en el presente Plan General, correspondiéndole el 100% del aprovechamiento tipo del área de reparto nº 11 en que se integra de 0,4368 m²t/m²s. Se incluye 1.706,30 m² de zona verde de la manzana nº 620.





PLANO Nº: 6

- HOJA Nº: 2

– LÍMITES:

NORTE: Zona Verde y Cementerio.

SUR : Cno. Fornets.

ESTE: Cno. Cementerio.

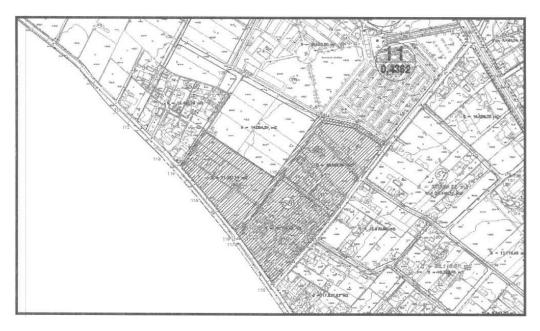
OESTE: U.E. nº 59.

- SUPERFICIE: 39.301,19 m².

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Gestión directa/indirecta.

USO: Residencial.

OBSERVACIONES: Su delimitación se realiza en el presente Plan General, correspondiéndole el 100% del aprovechamiento tipo del área de reparto nº 11 en que se integra de 0,4368 m²t/m²s. Se incluye 1.898,14 m² de zona verde de la manzana nº 620.





PLANO Nº: 6

- HOJA Nº: 2

– LÍMITES:

NORTE: U.E. nº 60.

SUR : Cno. Fornets.

ESTE : Cementerio, Zona Verde y U.E. nº 58.

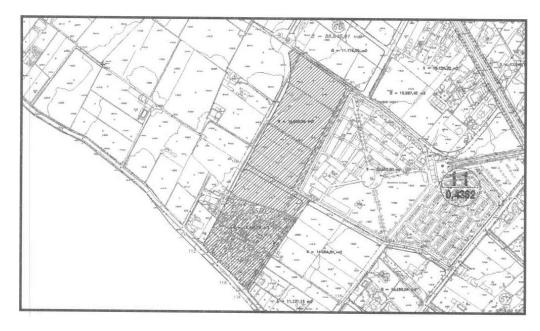
OESTE: Cno. La Esperanza.

- SUPERFICIE: 35.806,82 m².

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Gestión directa/indirecta.

- USO: Residencial.

OBSERVACIONES: Su delimitación se realiza en el presente Plan General, correspondiéndole el 100% del aprovechamiento tipo del área de reparto nº 11 en que se integra de 0,4368 m²t/m²s. Se incluye 1.729,37 m² de zona verde de la manzana nº 620.





PLANO Nº: 6

HOJA Nº: 2

– LÍMITES:

NORTE: Resto manzana nº 605 y 606.

SUR : Cementerio y U.E. nº 59.

ESTE: Cementerio.

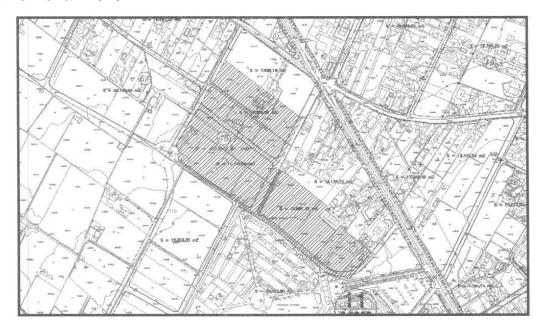
OESTE: Cno. La Esperanza.

- SUPERFICIE: 36.845,91 m².

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Gestión Indirecta.

- USO: Residencial.

OBSERVACIONES: Su delimitación se realiza en el presente Plan General, correspondiéndole el 100% del aprovechamiento tipo del área de reparto nº 11 en que se integra de 0,4368 m²t/m²s. Se incluye 1.779,55 m² de zona verde de la manzana nº 620.





PLANO Nº: 6

- HOJA Nº: 2-1

– LÍMITES:

NORTE: Cno. Viejo Onda- Castellón.

SUR : Límites Suelo Urbano.

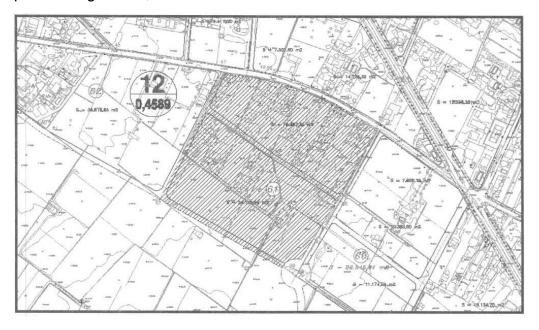
ESTE: Cno. La Esperanza.

OESTE: Cno. La Esperanza.

- SUPERFICIE: 46.089,52 m².

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Gestión directa/indirecta.

- USO: Residencial.





PLANO Nº: 6

- HOJA Nº: 1

– LÍMITES:

NORTE: Cno. Viejo Onda- Castellón.

SUR : Limites Suelo Urbano.

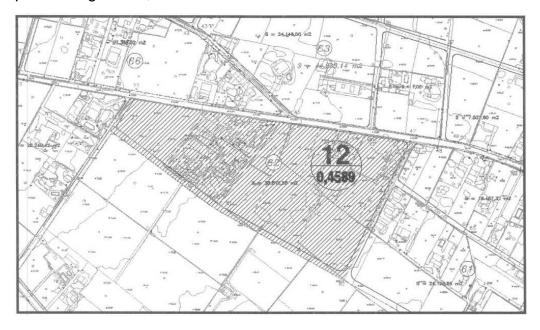
ESTE : U.E. nº 61.

OESTE: U.E. nº 65.

- SUPERFICIE: 42.052,85 m².

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Gestión directa/indirecta.

USO: Residencial.





- PLANO Nº: 6

HOJA N⁰: 1-2

– LÍMITES:

NORTE: U.E. nº 64.

SUR : Cno. Viejo Onda-Castellón.

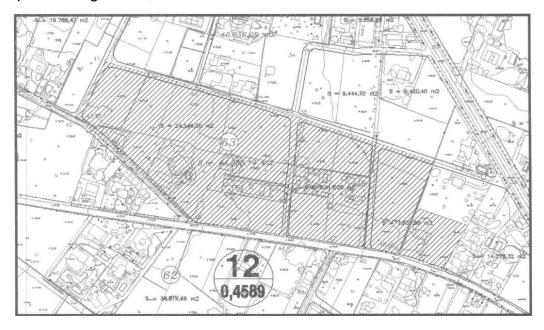
ESTE: Resto manzana nº 632.

OESTE: U.E: nº 66 y 67.

- SUPERFICIE: 44.933,14 m².

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Gestión indirecta.

USO: Residencial.





PLANO Nº: 6

- HOJA Nº: 1-2

– LÍMITES:

NORTE: El Termet.

SUR : U.E. nº 63.

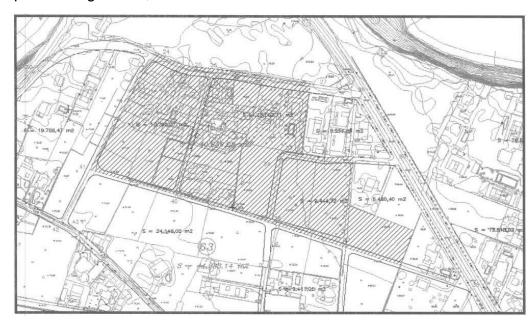
ESTE: Resto manzana nº 629.

OESTE: U.E. nº 67.

- SUPERFICIE: 40.656,09 m².

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Gestión indirecta.

- USO: Residencial.





PLANO Nº: 6

- HOJA Nº: 1

– LÍMITES:

NORTE: Cno. Viejo Onda-Castellón.

SUR : Cno. Fornets.

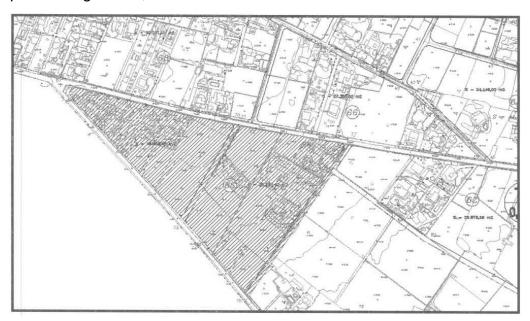
ESTE: Límite Suelo Urbano.

OESTE: - - -

- SUPERFICIE: 49.927,20 m².

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Gestión directa/indirecta.

USO: Residencial.





- PLANO Nº: 6

HOJA N⁰: 1

- LÍMITES:

NORTE: U.E. nº 67.

SUR : Cno. Viejo Onda- Castellón.

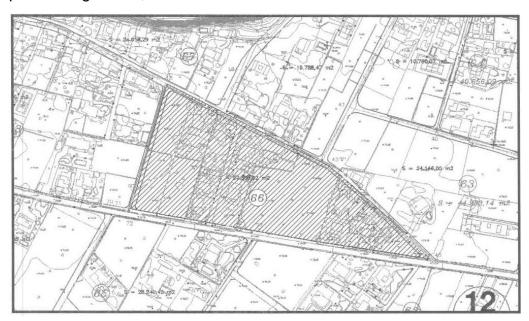
ESTE : U.E. nº 63.

OESTE: U.E. nº 68.

- SUPERFICIE: 29.316,15 m².

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Gestión directa/indirecta.

USO: Residencial.





- PLANO Nº: 6

- HOJA Nº: 1

– LÍMITES:

NORTE: Río Mijares.

SUR : U.E. nº 66 y 68.

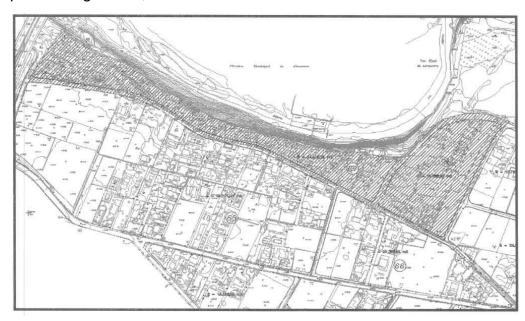
ESTE : U.E. nº 63 y 64.

OESTE: Autopista Valencia-Tarragona.

- SUPERFICIE: 51.630,48 m².

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Gestión directa/indirecta.

USO: Residencial.





- PLANO Nº: 6

HOJA N⁰: 1

- LÍMITES:

NORTE: U.E. nº 67.

SUR : Cno. Viejo Onda- Castellón.

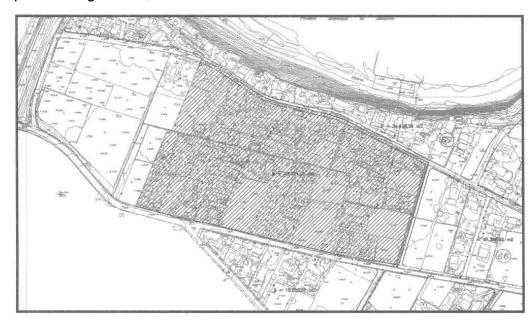
ESTE : U.E. nº 66.

OESTE: Límite Suelo Urbano.

- SUPERFICIE: 64.089,55 m².

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Gestión directa/indirecta.

- USO: Residencial.





- PLANO Nº: 6

HOJA Nº: 6

– LÍMITES:

NORTE: Ctra. de Onda.

SUR: Cno. Miralcamp.

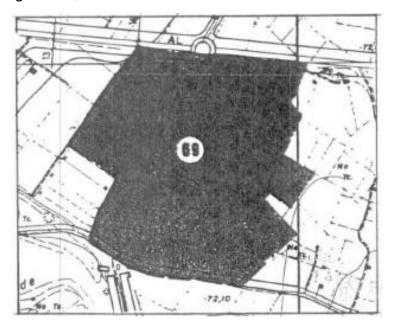
ESTE : U.E. Nº I-24.

OESTE: U.E. Nº I-25.

SUPERFICIE: 107.826 m².

- SISTEMA DE ACTUACIÓN: Cooperación.

USO: Industrial.





- PLANO Nº: 6

HOJA Nº: 6

– LÍMITES:

NORTE: U.U.E.E. Nº I-11, I-12.

SUR : Ctra. de Onda.

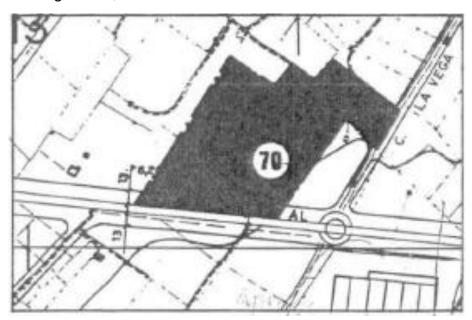
ESTE : U.E. Nº I-12.

OESTE: U.E. Nº I-12.

- SUPERFICIE: 27.315 m².

- SISTEMA DE ACTUACIÓN: Cooperación.

USO: Industrial.





PLANO Nº: 6

HOJA Nº: 5-6

– LÍMITES:

NORTE: Ctra. de Onda.

SUR : Bco. de Ratils.

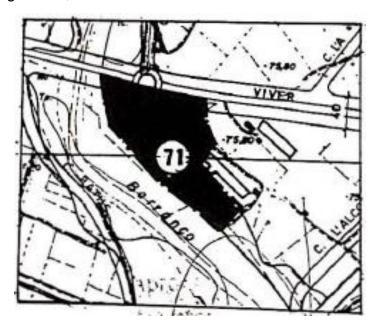
ESTE : U.E. Nº I-26.

OESTE: Bco. de Ratils.

- SUPERFICIE: 17.895 m².

- SISTEMA DE ACTUACIÓN: Cooperación.

USO: Industrial.





- PLANO Nº: 6

HOJA N⁰: 5

– LÍMITES:

NORTE: Bco. de Ratils.

SUR : Ctra. de Onda.

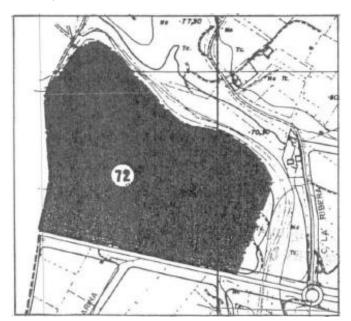
ESTE: Bco. de Ratils.

OESTE: Término de Onda.

- SUPERFICIE: 104.750 m².

- SISTEMA DE ACTUACIÓN: Cooperación.

USO: Industrial.





UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº: 73

- PLANO Nº: 6

- HOJA Nº: 9-10

- LÍMITES:

NORTE: Acequia Major.

SUR : Calle Prolongación calle Columbretes.

ESTE : Calle Furs de Valencia.

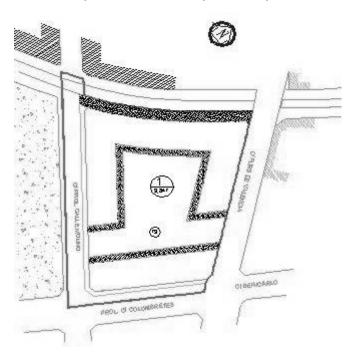
OESTE: Calle Prolongación calle Molino.

- SUPERFICIE: 7.133,12 m².

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Gestión indirecta.

USO: Residencial.

OBSERVACIONES: Unidad de Actuación con déficit de aprovechamiento cuantificado en 6.943,45 m²t, que de conformidad con el art. 77 de la LRAU, son objeto de reserva de aprovechamiento parar su posterior transferencia.





UNIDAD DE EJECUCIÓN №: 75

PLANO Nº: 6

- HOJA Nº: 9-11

– LÍMITES:

NORTE: Acequia Mayor.

SUR : C/ Molí de la Roqueta.

ESTE: N-340 y Suelo Urbano Consolidado.

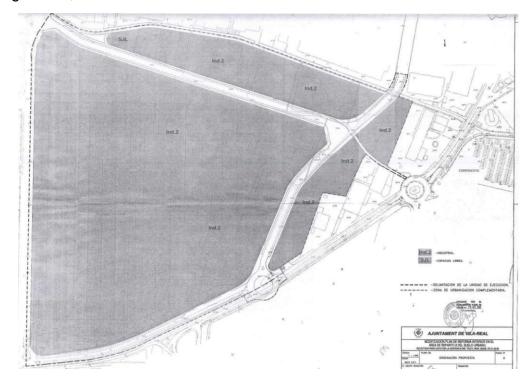
OESTE: Acequia Mayor.

- SUPERFICIE: 240.088,55 m².

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Gestión Indirecta.

USO: Industrial.

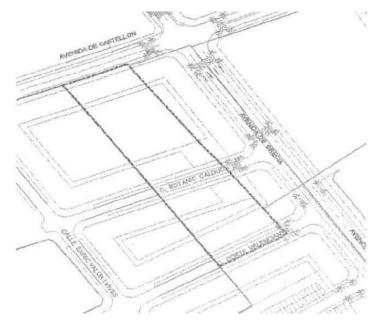
OBSERVACIONES: Su delimitación se realiza en el presente Plan General, correspondiéndole el aprovechamiento tipo del área de reparto nº 8 en que se integra de 0,816 m²t/m²s.





UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-76

- DENOMINACIÓN: PRI de mejora Avda. Castellón-Calle Corts Valencianes.
- APROVECHAMIENTO TIPO: 2,289 m²t/m²s
- ÁREA DE REPARTO: 2.
- GESTIÓN: Indirecta.
- USO: Residencial.
- Tipología: Edificación Semiabierta.
- Otras condiciones la Unidad de ejecución se ejecutará con la misma calidad o superior, garantizando la adecuada conexión con las parcelas colindantes.





UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº: 32.1

- PLANO Nº: 6

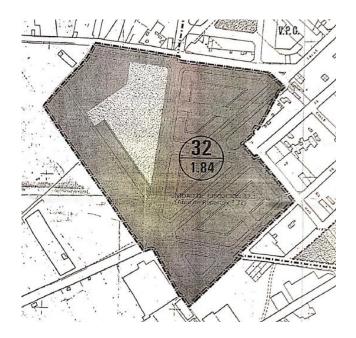
HOJA Nº: 9

- SUPERFICIE: 90.430,15 m².

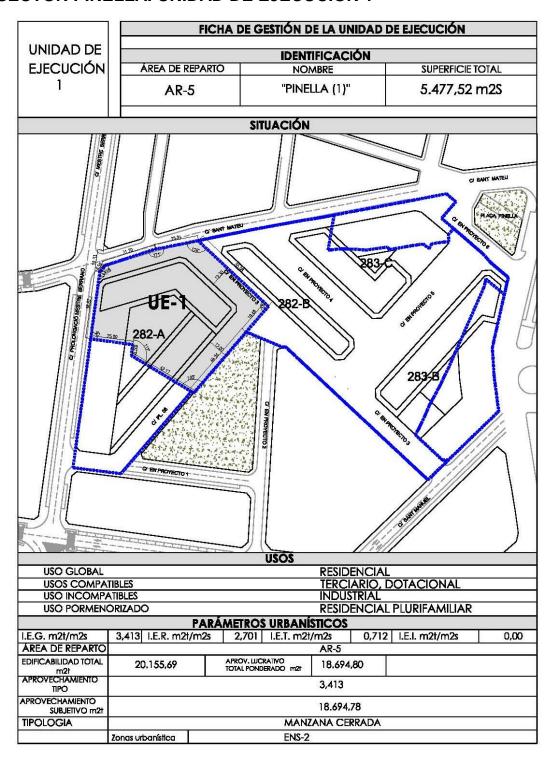
SISTEMA DE ACTUACIÓN: Gestión Indirecta.

- USO: Residencial.

OBSERVACIONES: Su delimitación se realiza en el presente Plan General, correspondiéndole el aprovechamiento tipo del área de reparto nº 32 en que se integra de 1,842 m²t/m²s.









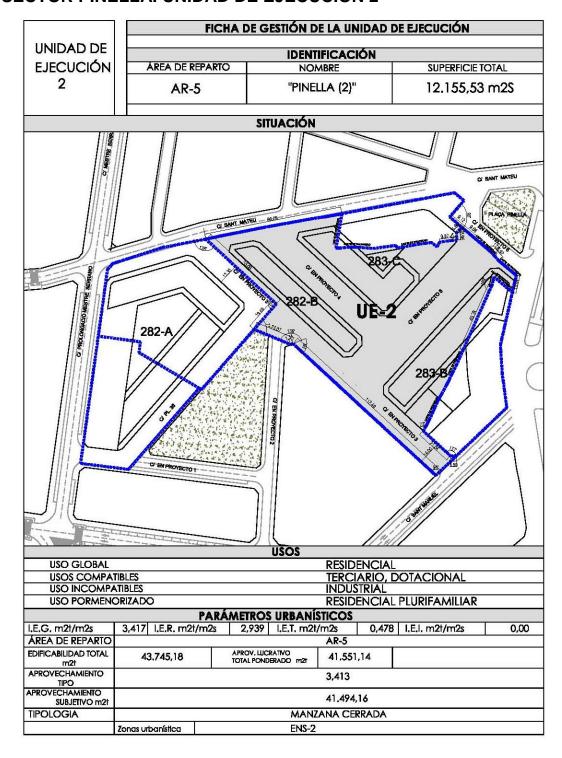
		CUADRO	RESUMEN DE SU	PERFICIES		
nº MANZANA	SUP. MANZANA	EDIFICABLE	EDIFICABLE	Superficie no o	consolidada	OBSERVACIONE
Y ZONA	UE-2	EN PB m2t	EN PP m2t	Edif. P.B.	Edif. P.P.	
282-a ENS-2* (UE-1)	3.698	3.698	16.457		11	
	194-	COEFICIENTES	DE PONDERACI	ON RELATIVA		
VPO						0,90
RESIDENC	IAL MANZANA CI	ERRADA				1,00
TERCIARIO)					1,05
DOTACION	AL PRIVADO					0,75
* Viviendas de '	V.P.O.					
		GESTION				

Para la gestión de la unidad de ejecución UE 1 se procederá mediante cesión de viales conforme al planeamiento, ya que el ámbito afectado tiene menos de 40.000 m2S (art. 267 del ROGTU), la urbanización de la parcela no requiere afectar a propiedades de terceros y existe unanimidad entre los propietarios afectados en cuanto al planeamiento (art. 253 del ROGTU).

CONDICIONES PARTICULARES

Si en el momento de solicitar Licencia de Edificación no estuviese ejecutado el vial Mestre Serreno, se garantizará su ejecución en 10 metros y la conexión del mismo hasta la calle San Mateo, por tanto se incorporará a la Licencia de Edificación el correspondiente Proyecto de Urbanización confiriéndole la condición de solar a la parcela y urbanizando simultáneamente a la edificación.







		CUADRO	RESUMEN DE SU	PERFICIES		
nº MANZANA	SUP. MANZANA	EDIFIÇABLE	EDIFIÇABLE	Superficie no	Superficie no consolidada	
Y ZONA	UE-2	EN PB m2t EN PP m2t	Edif. P.B.	Edif. P.P.	50-10-CF (0-050) SC	
282-b ENS-2* (UE-2)	1.447	1.447	10.977	(<u>177)</u>		
283-c ENS-2* (UE-2)	2.075	2.075	13.730	(men	-	
283-b ENS-2 (UE-2)	2.013	2.013	13.501			
		COEFICIENTES	DE PONDERACIO	ON RELATIVA		
VPO						0,90
RESIDENC	IAL MANZANA CI	ERRADA				1,00
TERCIARIO					1,05	
DOTACION	AL PRIVADO					0,75
* Viviendas de '	V.P.O.					
		GESTION				

GESTION

Para la gestión de la unidad de ejecución UE 2 deberá aprobarse el correspondiente Programa de Actuación Integrada conforme el artículo 14 y siguientes de la Lay Urbanística Valenciana y su reglamento de desarrollo.

Si existiera unanimidad entre los propietarios afectados podría gestionarse mediante la correspondiente Reparcelación Voluntaria donde se establecería la cesión de viales conforme al planeamiento.



UNIDAD DE EJECUCIÓN AREA DE REPARTO BUSOS COMPATIBLES USO SICIOBAL USOS COMPATIBLES USO SICIOBAL USO INCOMPATIBLES USO INCOMPATIBLES USO INCOMPATIBLES USO PORRENORIZADO RESIDENCIAL USO PORRENORIZADO AREA DE REPARTO BUSO PORRENORIZADO AREA DE REPARTO AREA DE REPARTO AREA DE REPARTO BUSO SICOBAL USO PORRENORIZADO AREA DE REPARTO AREA DE REPARTO BUSO SICOBAL USO PORRENORIZADO AREA DE REPARTO AREA DE REPARTO BUSO SICOBAL BUSO PORRENORIZADO AREA DE REPARTO AREA DE REPARTO BUSO SICOBAL BUSO PORRENORIZADO AREA DE REPARTO BUSO SICOBAL BUSO PORRENORIZADO AREA DE REPARTO BUSO SICOBAL BUSO PORRENORIZADO AREA DE REPARTO BUSO SICOBAL BUSO SICOBAL		FICHA D	E GESTIÓN DE LA	UNIDAD	DE EJECUCIÓN
SITUACIÓN AREA DE REPARTO NOMBRE SUPERFICIE TOTAL	LINIDAD DE				
SITUACIÓN	SELECTION OF THE REAL PROPERTY.	A DE A DE DEDA DEO			
SITUACIÓN SITUACIÓN SITUACIÓN BESERVA DA ARROVECHAMBRIO. USOS COMPATIBLES USO SICOMPATIBLES USO INCOMPATIBLES USO PORMENORIZADO PARÁMETROS URBANISTICOS ILE.G. m21/m2s 3.827 I.E.R. m21/m2s 3.048 I.E.T. m21/m2s 0.759 I.E.I. m21/m2s 0.00 AREA DE REPARIO EDIFICABILIDA TOTAL 13.070.22 M90Y. LICRAMO TIEDO M21/m2s 3.413 APROVECHAMBRIO 3.413 APROVECHAMBRIO 2019 12.109.03 = 10.801.53 + 1.307.50	and the second	AREA DE REPARIO			SUPERFICIE IOIAL
USO GLOBAL	3	AR-5	"PINELLA	(3)"	3.164,82 m2S
USOS RESIDENCIAL			SITUACIÓN		
USOS RESIDENCIAL USOS COMPATIBLES USO INCOMPATIBLES USO INCOMPATIBLES USO PORMENORIZADO PARÂMETROS URBANÍSTICOS I.E.G. m2t/m2s J.827 I.E.R. m2t/m2s J.828 I.E.T. m2t/m2s J.828 J.E.T. m2t/m2s J.R28		O' SANT WATER		283,4	
USO GLOBAL RESIDENCIAL	U a a navy	E-3/2*			28348
USO GLOBAL RESIDENCIAL		Judaland Judaland	リ 【	1/2/	//
USOS COMPATIBLES TERCIARIO, DOTACIONAL	1100 51 551			OID EV : 61 : :	
USO INCOMPATIBLES INDUSTRIAL USO PORMENORIZADO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR		N Fe			
USO PORMENORIZADO			TEI	KCIARIO, I	DOTACIONAL
LE.G. m2t/m2s 3,827 LE.R. m2t/m2s 3,068 LE.T. m2t/m2s 0,759 LE.I. m2t/m2s 0,00					
I.E.G. m2t/m2s 3,827 I.E.R. m2t/m2s 3,068 I.E.T. m2t/m2s 0,759 I.E.I. m2t/m2s 0,000					
AREA DE REPARTO AR-5 EDIFICABILIDAD TOTAL M2t 13.070,22 APROV. LUCRATIVO TOTAL PONDERADO m2t 12.109,05 APROVECHAMIENTO TIPO m2t/m2s 3,413 APROVECHAMIENTO SUBJETIVO m2t* 12.109,03 = 10.801,53 + 1.307,50	IEG m2t/m2s				LEI m2t/m2s 0.00
EDIFICABILIDAD TOTAL 13.070,22 APROV. LIJCRATIVO TOTAL PONDERADO m2t 12.109,05		0,027 I.E.R. 11121/11123 3			1.E.I. 11121/11123 0,000
APROVECHAMIENTO TIPO m2t/m2s APROVECHAMIENTO SUBJETIVO m2t* 12.109,03 = 10.801,53 + 1.307,50	EDIFICABILIDAD TOTAL		V. LUCRATIVO 12		
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO m2r* 12.109,03 = 10.801,53 + 1.307,50	APROVECHAMIENTO	TOTA	LI ONDER DO HE		
SOBSETITO TITZE	APROVECHAMIENTO				201 52 ± 1 207 50
			2.3339	PORTON LANGUAGO PARACAS	06,706.1 ± 66,100
Zonas urbanística ENS-2				CLINKADA	

^{*} A esta unidad de ejecución se han incoporado 1.307,50 m2t procedentes de reservas de aprovechamiento.



		CUADRO	RESUMEN DE SL	IPERFICIES		
nº MANZANA	SUP. MANZANA	EDIFICABLE	EDIFICABLE	Superficie no consolidada		OBSERVACIONES
Y ZONA	UE-3	EN PB m2t	EN PP m2t	Edlf. P.B.	Edif. P.P.	
282-a ENS-2* (UE-3)	2.305	2.305	10.765		_	
2. — — — — — — — — — — — — — — — — — — —		COEFICIENTES	DE PONDERACI	ON RELATIVA	.9-	XC.
VPO						0,90
RESIDENC	IAL MANZANA CI	ERRADA				1,00
TERCIARIO)					1,05
DOTACION	AL PRIVADO					0,75
* Viviendas de '	V.P.O.					
		(SESTION			
	la unidad de ejecu tes de la Ley Urbanîst				a de Actuación Integ	rada conforme el
		CONDICIONE	S PARTICULARE	s		
programación.		The state of the s			viese ejecutado en el rcelas grafiadas en el	



	FICHA	A DE GESTIÓN DE LA UNIDA	AD DE EJECUCIÓN			
UNIDAD DE	IDENTIFICACIÓN					
EJECUCIÓN	ÀREA DE REPARTO					
4	AR-5	"PINELLA (4)"	1.670,96 m2\$			
		SITUACIÓN				
Q Promocontain seewoo	282-A	WATER CONTROL OF THE PROPERTY	UE-4 283-8 283-8			
	USO GLOBAL RESIDENCIAL USOS COMPATIBLES TERCIARIO, DOTACIONAL					
USO INCOMPA USO PORMENO		INDUSTRIA RESIDENC				
USO PORMENORIZADO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR PARÁMETROS URBANÍSTICOS						
I.E.G. m2t/m2s	3,718 I.E.R. m2t/m2s		.689 I.E.I. m2t/m2s 0,00			
ÁREA DE REPARTO		AR-5				
EDIFICABILIDAD TOTAL m2t	6.721,95 A	NPROV. LUCRATIVO OTAL PONDERADO m2t 6.214,27				
APROVECHAMIENTO TIPO	1 "	3,413	1			
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO m2t		5.702,98				
TIPOLOGIA		MANZANA CERRAI	DA .			
	Zonas urbanística ENS-2					



nº MANZANA	MANZANA SUP. MANZANA EDIFICABLE EDIFICABLE Superficie no consolidada		consolidada	OBSERVACIONES		
Y ZONA	UE-2	EN PB m2t	EN PP m2t	Edlf. P.B.	Edif. P.P.	***************************************
283-c ENS-2* (UE-4)	1.096	1.096	5.625			
	30	COEFICIENTES	DE PONDERACI	ON RELATIVA	(Hair)	216
VPO						0,90
RESIDENC	IAL MANZANA CI	ERRADA				1,00
TERCIARIO) ig					1,05
DOTACION	IAL PRIVADO					0,75
* Viviendas de '	V.P.O.					
		C	ESTION			



	FICH	IA DE GESTIÓN DE LA UN	IIDAD DE EJECUCIÓN	
UNIDAD DE				
	I DE A DE DEDARTO	IDENTIFICAC		
EJECUCIÓN	ÁREA DE REPARTO	100	SUPERFICIE TOTAL	
5	AR-5	"PINELLA (5)"	2.457,77 m2\$	
1118		SITUACIÓN		
4	y san	A M	C SANT MATEU C SANT MATEU PLACE FRIEDA C SANT MATEU	
282-A 283-B UE-5				
	CY SYROPEOTO 1	USOS	o destruction of the second	
USO GLOBAL RESIDENCIAL				
USOS COMPAT	TIBLES	TERCI	ARIO, DOTACIONAL	
USO INCOMPATIBLES INDUSTRIAL				
USO PORMENORIZADO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR				
150 01 5		METROS URBANÍSTICOS	1000 1151014 2	
I.E.G. m2t/m2s AREA DE REPARTO	5,741 I.E.R. m2t/m2s	4,691 I.E.T. m2t/m2s	1,050 I.E.I. m2t/m2s 0,00	
EDIFICABILIDAD TOTAL	10.007.10	APROV. LUCRATIVO 14 110	••	
m2t APROVECHAMIENTO	13.987,19	TOTAL PONDERADO m2t 14,110	08	
APROVECHAMIENTO TIPO		3,413		
	8.388.37			
APROVECHAMIENTO		8.388 <i>.</i> 3	7	
		8.388,3 MANZANA CEI	69	



nº MANZANA	SUP. MANZANA	EDIFIÇABLE	EDIFICABLE	Superficie no d	consolidada	OBSERVACIONES
Y ZONA	UE-2	EN PB m2t	EN PP m2t	Edif. P.B.	Edif. P.P.	
283-b ENS-2 (UE-5)	2.458	2.458	11.529	_	_	
		COEFICIENTES	DE PONDERACIO	ON RELATIVA		
VPO				0,90		
RESIDENC	IAL MANZANA CE	ERRADA				1,00
TERCIARIO)					1,05
DOTACION	IAL PRIVADO					0,75
		C	SESTION			



ANEXO II

FICHAS CORRESPONDIENTES A LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE VILA-REAL				
SUELO URBANIZABLE PROG	RAMADO		Código:	
FICHA DE CARACTERÍSTICA	S DEL SECTOR		SUP-T	
IDENTIFICACIÓN	Nombre del Sector:	Nº del Sector :1	Aprov. Tipo	
IDENTIFICACIÓN	Primer Sedeny	Cuatrienio: 1º	0,7023 m ² t/m ² s	
	Zona de Calificación Urbanística: PRT	Superficie: 9,84+ 5,48 = 15,32 Ha		
	Edificabilidad Bruta (EB):			
DÉOIMEN LIBRANIOTIO	1,05 m ² t/m ² s			
RÉGIMEN URBANISTICO	Edificabilidad Total:			
	103.320 m ² t			
	Uso Dominante: Terciario	Usos Prohibidos: Ind.3 Ind residenciales (re) todos y camp	1.4. industriales in.3, in.4 y bing (ho.2)	
		Parque sur (parcial)	3,39 ha	
	Cesión de suelo por exceso de aprovechamiento en Sist. Grales. y en concepto del	Vial acceso sur (parcial)	0,48 ha	
		GEC-11 aparcamiento	1,4 ha	
	15% del aprovechamiento tipo	Ampliación vial conexión avda. Europa	0,21 ha	
GESTIÓN URBANÍSTICA	Cesión de aprovechamiento por exceso en relación con el apropiable: 42.832 m²t	Total cesión en Sist. Grales. por exceso de aprovechamiento: 5,48 ha.		
	Sist. de Gestión			
	Preferentes	Iniciativa Pública		
	Cooperación			
CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN	Assumbaniants 47,000 C mg/t Fata anatom as subdivide an dea assume as metals an all plans			



ANEXO III

FICHAS CORRESPONDIENTES A LAS ÁREAS DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE VILA-REAL				
SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMA	Código:			
CARACTERÍSTICAS Y DETERMINACIO	SUNP-R.1			
IDENTIFICACIÓN	Nombre del Área: Madrigal	Nº del Área: 1		
IDENTIFICACION	Nombre dei Area. Madrigar	Superficie: 131,40 Ha		
	Zona de Calificación Urbanística: NPR	Uso global: Residencial		
	Nº Máximo de Vivienda: 1.314	Densidad Máxima: 10 Viv./Ha		
	Usos Compatibles: Dotacionales o tercia de Actuación Urbanística.	rios no incompatibles que fije el Programa		
RÉGIMEN URBANÍSTICO		Usos Incompatibles: Industriales y almacenes, salvo los de carácter familiar y los terciarios: comerciales en sus categorías 2 y 3 y recreativos en sus categorías 2, 3 y 4.		
	Reserva de Dotaciones. Servicios y Equipamientos: Se aplicarán los estándares del Anexo del Reglamento de Planeamiento.			
	Conexiones viarias obligatorias: El viario deberá respetar obligatoriamente la red de caminos grafiada en el plano nº 5, con un ancho mínimo de 12 m, que conectarán con la Ctra. de Onda y el Cno. de la Ermita.			
	Edificación residencial con carácter de 2ª residencial con 2 plantas de altura máxima. La tipología predominante será la de vivienda unifamiliar aislada, permitiéndose agrupaciones de viviendas en una sola parcela con un máximo de 2.			
	El Plan Parcial permitirá en su normativa, que además de los viales que se grafíen como sistema local, los propietarios puedan aperturar vías de carácter particular que permitan acceder a varias parcelas.			
CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN	Los usos terciarios permitidos, en caso de realizarse, se desarrollaran en parcelas individualizadas, prohibiéndose el uso mixto con el residencial excepto en la categoría Tco -1.1.			
	Los PAUS garantizaran la ejecución de toda la red viaria interior calificada como GCC-4.			
	Los PAUS que se delimiten se apoyarán apartado anterior, contando con una supe	necesariamente en el viario descrito en el erficie mínima de 25.000 m².		
	La edificabilidad máxima no superará los	0,20 m²/m², sobre la superficie bruta.		
	La formulación podrá ser indistintamente pública o privada, tramitándose conforme a los art. 146 y ss. de la Ley del Suelo.			



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE VILA-REAL				
SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMA	DO	Código:		
CARACTERÍSTICAS Y DETERMINACION	SUNP-T.1			
IDENTIFICACIÓN	Nombre del Área: Circunvalación	Nº del Área: 3		
IDENTIFICACION	Nombre dei Area: Circunvalacion	Superficie: 32,5 Ha		
	Zona de Calificación Urbanística: NPT	Uso global: Terciario.		
	Usos Compatibles: Dotacionales no incom	patibles e industriales autorizados.		
RÉGIMEN URBANISTICO	Usos Incompatibles: Residenciales e indus	striales en sus categorías 3 y 4.		
	Reserva de Dotaciones, Servicios y Equip Reglamento de Planeamiento y los que se	pamientos: Se aplicarán los estándares del e determinan en el concurso.		
	Conexiones viarias obligatorias: la accesibilidad deberá resolverse a través de sendas rotondas situadas en el vial de circunvalación que se proyecta desde el acceso sur a la carretera de Onda. Dicho acceso se realizará a través de dos viales que, partiendo de dichas rotondas, coincidan con los caminos de Les Voltes y Cabeçol. Dichos viales contarán con un ancho mínimo de 16,00 m debiendo compartir su cesión y urbanización al 50 por 100 con las áreas numero 4 y 7 colindantes.			
	La edificación que se prevé para el área es la acorde con la implantación de instalaciones de carácter comercial de gran superficie, permitiéndose no obstante todos los usos terciarios referidos en el presente Plan.			
CARACTERÍSTICAS DE LA	La edificabilidad bruta máxima permitida será de 0,50 m²/m², no pudiendo superarse en toda el área los 162.500 m²t.			
ORDENACIÓN	Podrán delimitarse ámbitos para el desarrollo a través de PAUS, inferiores al á delimitada, debiendo cumplir las siguientes condiciones:			
	- Superficie mínima 100.000 m², siempre que la restante dentro del área tenga cor mínimo la misma superficie.			
	- Su forma será rectangular, de forma que dos de sus lados apoyen necesariamento en los caminos Cabeçol y Les Voltes respectivamente.			
	 El PAU procederá al cálculo del aprovechamiento tipo, que no podrá superar e ningún caso, el resultante de aplicar sobre su superficie la edificabilidad máxim permitida para el área de 0,5 m²/m², utilizando para ello los coeficientes d ponderación relativa determinados en el presente Plan. 			
	 La formulación del PAU podrá ser indistintamente pública o privada tramitándose conforme a los artículos 146 y ss. de la Ley del Suelo. 			



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE VILA-REAL			
SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMA	Código:		
CARACTERÍSTICAS Y DETERMINACION	IES BÁSICAS DEL ÁREA	SUNP-T.2	
IDENTIFICACIÓN	Nombre del Área:	Nº del Área: 4	
IDENTIFICACION	Nacional-340	Superficie: 9,09 Ha.	
	Zona de Calificación Urbanística: NPT	Uso global: Terciario.	
	Usos Compatibles: Dotacionales no incom	patibles e industriales autorizados.	
RÉGIMEN URBANÍSTICO	Usos Incompatibles: Residenciales e indus	striales en sus categorías 3 y 4.	
	Reserva de Dotaciones, Servicios y Equipamientos: Se aplicarán los estándares del Reglamento de Planeamiento.		
	Conexiones viarias obligatorias: Deberá conectar con el vial de acceso por paso elevado de la CN-340 a través de un vial de ancho 16 m apoyado en el actual Camí Cabeçol.		
	La edificación que se prevé para el área es la acorde con los usos terciarios, especialmente de carácter comercial de tamaño pequeño y medio así como instalaciones de carácter dotacional. La edificabilidad bruta máxima permitida será de 0,50 m²/m², no pudiendo superarse en toda el área los 45.450 m² de techo		
CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN	- El PAU procederá, el cálculo del aprovechamiento tipo, que no podrá superar en ningún caso la edificabilidad máxima permitida de 0,50 m²/m², debiendo utilizar los coeficientes de ponderación relativa fijados en el presente Plan General para los distintos usos y tipologías que se determinen.		
	- La formulación del PAU podrá ser indistintamente pública o privada tramitándose conforme a los artículos 146 y ss. de la Ley del Suelo.		
	- El área podrá desarrollarse mediante dos Programas de Actuación Urbanística, debiendo contar cada uno de ellos con una superficie mínima de 40.000 m².		



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE VILA-REAL				
SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO		Código:		
CARACTERÍSTICAS Y DETERMINACIONES BÁSICAS DEL ÁREA		SUNP-C		
IDENTIFICACIÓN	Nombre del Área:	Nº del Área: 5		
	Ciudad del Transporte	Superficie: 10,00 Ha.		
RÉGIMEN URBANÍSTICO	Zona de Calificación Urbanística: MPC	Uso global: Terciario.		
	Usos Compatibles: Dotacionales e industriales al servicio del transporte por carretera no incompatibles.			
	Usos Incompatibles: Todos los demás.			
	Reserva de Dotaciones, Servicios y Equipamientos: Deberá preveer 30.000 m² de superficie, para aparcamiento de camiones al aire libre y una instalación hotelera con una ocupación de 5.000 m, además de cumplir los estándares del Reglamento de Planeamiento.			
	Conexiones viarias obligatorias: El Plan Parcial deberá resolver su accesibilidad a través del vial de circunvalación que conecta por el sur con la CN-340, cediendo el tramo de este sistema general que le es colindante y urbanizándolo.			
CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN	El PAU deberá contener al menos las siguientes reservas de carácter obligatorio:			
	- Lo reseñado en Reserva de dotaciones, servicios y equipamientos.			
	- Un edificio de carácter administrativo.			
	- Una estación de servicios de carburantes.			
	- Una nave destinada a servicios del transporte, que deberá incluir báscula de pesaje, lavadero y taller de reparaciones.			
	- El desarrollo del PAU deberá ser desarrollado con el fin exclusivo de crear un polígono de servicios del transporte por carretera, debiendo estar vinculados a este fin todas las instalaciones que se prevean.			
	La edificabilidad bruta máxima permitida será de 0,30 m 2 /m 2 , no pudiendo superarse los 30.000 m 2 de techo.			
	Se formulará el PAU correspondiente en los términos del artículo 149 de la Ley del Suelo, siendo el sistema de actuación el que fijen las bases del concurso que optará entre el de Cooperación y Expropiación.			



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE VILA-REAL				
SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO		Código:		
CARACTERÍSTICAS Y DETERMINACIONES BÁSICAS DEL ÁREA		SUNP-T.1		
IDENTIFICACIÓN	Nombre del Área:	Nº del Área: 7		
	Camino de la Carretera	Superficie: 66,20 Ha.		
RÉGIMEN URBANISTICO	Zona de Calificación Urbanística: NPI	Uso global: Industrial		
	Usos compatibles: Dotacionales y Terciarios no Incompatibles			
	Usos incompatibles: Residenciales y Camping (tho.2)			
	Reserva de Dotaciones, Servicios y Equipamientos: Se aplicarán los estándares del Anexo del Reglamento de Planeamiento. Deberá procederse al encauzamiento de la Acequia Mayor.			
CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN	Conexiones viarias obligatorias: Los accesos se realizarán desde el vial de circunvalación del acceso sur a la carretera de Onda, exclusivamente a través de las rotondas grafiadas en sus encuentros con los caminos de Cabeçol, de la Carretera, de Vila-real a Artana y la propia Carretera de Onda.			
	Se establece una edificabilidad bruta de 0,70 m²/m², no pudiendo superarse en toda el área los 463.400 m² de techo.			
	Podrá fraccionarse el área como máximo en otras tres constituidas por las subzonas delimitadas por el camino de Les Voltes, la Acequia Mayor, el Camino de la Carretera.			
	El PAU procederá al cálculo del aprovechamiento tipo que no podrá superar, en ningún caso el resultante de aplicar la edificabilidad de 0,7 m²/m². utilizando en su caso, los coeficientes de ponderación relativa determinados en el presente Plan.			
	La formulación del PAU podrá ser indistintamente pública o privada, tramitándose conforme a los artículos 146 y siguientes de la Ley del Suelo.			



ANEXO IV

FICHAS DE CARACTERÍSTICAS DE LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO DIFERIDO EN SUELO URBANO



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE VILA-REAL				
PLANEAMIENTO DIFERIDO EN SUELO URBANO				
IDENTIFICACIÓN	AMBITO: Centro Histórico (CHI).			
	TIPO DE PLAN: Plan Especial de Protección y Reforma Interior.			
	INICIATIVA: Publica.			
RÉGIMEN URBANÍSTICO	SUPERFICIE: 8,60 Ha.	USO GLOBAL: Residencial.		
	CUATRIENIO: Primer Año.	USOS PROHIBIDOS: Los de la zona CHI.		
	CESIONES: Todas las dotaciones que se prevean, tanto de carácter viario como de equipamientos.			
	GESTIÓN: A determinar por el Plan Especial.			
	SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE: Cooperación y alternativo expropiación			
OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN	Se trata del núcleo original de Vila-real que englobaba la antigua muralla de la que todavía quedan restos en su perímetro y atravesando edificaciones existentes, y donde se sitúan gran parte de los edificios protegidos, con una trama ortogonal que obedece al primer trazado de la ciudad.			
	Los objetivos fundamentales vienen reflejados en la normativa correspondiente a la zona de calificación urbanística CHI en que se integra, consisten en la adecuación a la Ley de Patrimonio 16/85, la redefinición del catálogo, la redefinición de las ordenanzas establecidas para la zona, con carácter transitorio, tendentes a la conservación de tipología tradicionales y sus entornos, la revisión de la estructura dotacional y el tratamiento de la Pza. de la Vila recuperando su trazado original.			
	Asimismo se definirá el trazado original de la muralla, detectando los paños que se conserven en el interior de la edificación existentes que serán objetos de la debida protección e incluso recuperación si esto fuese posible dejándolas exentas de calificación.			