



## **NORMAS URBANÍSTICAS PLAN GENERAL de L'ALCÚDIA**

### **ÍNDICE**

#### **TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES**

- Artículo 1.1 - OBJETO DE LA REVISIÓN
- Artículo 1.2 - ÁMBITO DE LA REVISIÓN
- Artículo 1.3 - DOCUMENTACIÓN
- Artículo 1.4 - SIGNIFICADO Y OBLIGATORIEDAD DE LAS NORMAS
- Artículo 1.5 - INTERPRETACIÓN
- Artículo 1.6 - SUPLETORIEDAD
- Artículo 1.7 - DESARROLLO DE LAS NORMAS
- Artículo 1.8 - VIGENCIA, MODIFICACIONES Y REVISIONES
- Artículo 1.9 - PUBLICIDAD E INFORMACIÓN URBANÍSTICA

#### **TÍTULO II . ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

##### CAPÍTULO PRIMERO: CLASIFICACIÓN DEL SUELO

- Artículo 2.1.1 - CLASIFICACIÓN DEL SUELO
- Artículo 2.1.2 - SUELO URBANO
- Artículo 2.1.3 - SUELO URBANIZABLE
- Artículo 2.1.4 - SUELO NO URBANIZABLE

##### CAPÍTULO SEGUNDO: DETERMINACIÓN DE LOS ELEMENTOS QUE FORMAN PARTE DE LA RED ESTRUCTURAL

- Artículo 2.2.1 - RED PRIMARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS
- Artículo 2.2.2 - CLASIFICACIÓN DE LAS DOTACIONES PÚBLICAS

##### CAPÍTULO TERCERO: DETERMINACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO, APROVECHAMIENTO TIPO, SECTORES Y DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

- Artículo 2.3.1 - DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO
- Artículo 2.3.2 - APROVECHAMIENTO TIPO AREA DE REPARTO 1
- Artículo 2.3.3 - DERECHO AL APROVECHAMIENTO
- Artículo 2.3.4 - DELIMITACIÓN DE SECTORES
- Artículo 2.3.5 - DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN
- Artículo 2.3.6 - ESTUDIOS DE DETALLE

##### CAPÍTULO CUARTO: RÉGIMEN DE LOS USOS DEL SUELO

###### **Sección primera : CONCEPTO Y CALIFICACIÓN**

- Artículo 2.4.1 - OBJETO
- Artículo 2.4.2 - CLASES DE USOS DEL SUELO
- Artículo 2.4.3 - USO RESIDENCIAL
- Artículo 2.4.4 - USO INDUSTRIAL
- Artículo 2.4.5 - USO TERCIARIO. CONCEPTO
- Artículo 2.4.6 - USO TERCIARIO. CLASES
- Artículo 2.4.7 - USO DOTACIONAL. CONCEPTO
- Artículo 2.4.8 - USO DOTACIONAL. TITULARIDAD

###### **Sección Segunda: ZONAS DE ORDENACION URBANÍSTICA**

- Artículo 2.4.9 - ZONAS DE ORDENACION URBANÍSTICA
- Artículo 2.4.10 - COMPATIBILIDAD DE USOS

##### CAPÍTULO QUINTO: RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

###### **Sección primera: DISPOSICIONES GENERALES**

- Artículo 2.5.1 - ÁMBITO.
- Artículo 2.5.2 - RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE.
- Artículo 2.5.3 - PARCELACIONES.
- Artículo 2.5.4 - DIVISIÓN EN ZONAS.
- Artículo 2.5.5 - OBRAS E INSTALACIONES PERMITIDAS.
- Artículo 2.5.6 - CONSTRUCCIONES ... (DIC)



**Sección segunda: DISPOSICIONES ESPECÍFICAS**

- Artículo 2.5.7 - ZONA DE SUELO NO URBANIZABLE COMÚN (SNUC)
- Artículo 2.5.8 - ZONA DE ESPECIAL PROTECCIÓN AGRÍCOLA (SNUPA)
- Artículo 2.5.9 - ZONA DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA-FORESTAL (SNUPF)
- Artículo 2.5.10 - ZONA DE PROTECCIÓN RECURSOS HÍDRICOS (SNUPH)
- Artículo 2.5.11 - PROTECCIÓN ESPECIAL AFECTO AL DOMINIO PÚBLICO.
- Artículo 2.5.12 - SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DOTACIONAL
- Artículo 2.5.13 - SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN CULTURAL

**TITULO III . ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

CAPÍTULO PRIMERO: PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

- Artículo 3.1.1 - CONDICIONES DE DESARROLLO
- Artículo 3.1.2 - LA RED SECUNDARIA DE RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL

CAPÍTULO SEGUNDO : ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONAS

- Artículo 3.2.1 - NÚCLEO HISTÓRICO ( NUH)
- Artículo 3.2.2 - ENTORNO IGLESIA SAN ANDRÉS (BIC)
- Artículo 3.2.3 - AMPLIACIÓN DE CASCO (ACA)
- Artículo 3.2.4 - ENSANCHE (ENS)
- Artículo 3.2.5 - VIVIENDAS AISLADAS (AIS)
- Artículo 3.2.6 - VIVIENDAS ADOSADAS (ADO)
- Artículo 3.2.7 - INDUSTRIAL EN MANZANA (INM)
- Artículo 3.2.8 - TERCIARIO (TER)
- Artículo 3.2.9 - DOTACIONAL (DOT)

CAPÍTULO TERCERO: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

- Artículo 3.3.1 - PARAMETROS
- Artículo 3.3.2 - CONDICIONES FUNCIONALES DE LA EDIFICACION
- Artículo 3.3.3 - CONDICIONES DE SEGURIDAD EDIFICIOS E INSTALACIONES

CAPÍTULO CUARTO: LICENCIAS URBANÍSTICAS

- Artículo 3.4.1 - ACTIVIDADES SUJETAS A LICENCIAS
- Artículo 3.4.2 - PROCEDIMIENTO CONCESIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS.
- Artículo 3.4.3 - DOCUMENTACION PARA LA TRAMITACION DE LICENCIAS
- Artículo 3.4.4 - LICENCIAS DE PARCELACIÓN
- Artículo 3.4.5 - LICENCIAS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN
- Artículo 3.4.6 - LICENCIA DE OCUPACIÓN y CEDULA DE HABITABILIDAD.
- Artículo 3.4.7 - LICENCIAS DE ACTIVIDADES O INSTALACIONES
- Artículo 3.4.8 - OBRAS Y USOS DE NATURALEZA PROVISIONAL
- Artículo 3.4.9 - CEDULA URBANISTICA
- Artículo 3.4.10 - DISCIPLINA URBANÍSTICA

**DISPOSICIONES TRANSITORIAS, ADICIONALES Y FINALES**

**DISPOSICIÓN TRANSITORIA**

OBRAS EN EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

**DISPOSICIONES ADICIONALES**

- PRIMERA: CATÁLOGO DE BIENES Y DERECHOS PROTEGIDOS
- SEGUNDA: EDIFICIOS CON PANELES CERAMICOS CATALOGADOS
- TERCERA: ORDENACIÓN INCORPORADA .
- CUARTA: NORMAS PARA LA SELECCIÓN DEL URBANIZADOR Y GESTION DE LOS PROGRAMAS DE ACTUACIÓN INTEGRADA

**DISPOSICIONES FINALES**

- PRIMERA: DEROGACIÓN.
- SEGUNDA: ENTRADA EN VIGOR.

**FICHAS DE ZONA**



## TITULO PRIMERO : DISPOSICIONES GENERALES

### Artículo 1.1 - OBJETO DE LA REVISIÓN

El presente Plan General de Ordenación Urbana de L'Alcúdia constituye la revisión del planeamiento actual y supone su adaptación a la legislación urbanística de ámbito estatal y autonómico vigente, especialmente a la Ley 6/1994 de la Generalitat Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística, (en adelante L.R.A.U.), Ley 4/1992 de la Generalitat Valenciana sobre el Suelo No Urbanizable, modificada por la Ley 2/1997 y Ley 11/1994, (en adelante L.S.N.U.), y sus Reglamentos de desarrollo.

El objeto del Plan General es la ordenación urbanística integral del territorio municipal con el alcance establecido por el art. 17 de la L.R.A.U. y regula el régimen urbanístico del suelo del Municipio y las actividades urbanísticas de ordenación y ejecución del planeamiento, de acuerdo con las legislaciones estatal y autonómica.

### Artículo 1.2 - ÁMBITO DE LA REVISIÓN

Las disposiciones del Plan General se aplicarán en la totalidad del término municipal de L'Alcúdia, diferenciando, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 52 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (en adelante R.P.), a los distintos tipos y categorías de suelo, y distinguiendo cuales de sus disposiciones tienen carácter de Ordenación Estructural y cuales son de Ordenación Pormenorizada. Su aplicación se efectuará, con las especificaciones establecidas, para cada una de las distintas Zonas de Ordenación Urbanística que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1 del Reglamento de Zonas, son las áreas en que se divide el territorio para la aplicación de una determinada normativa urbanística.

### Artículo 1.3 - DOCUMENTACIÓN

El Plan General del Municipio de L'ALCÚDIA está integrado por la documentación siguiente:

- DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA
  - Memoria Informativa y Justificativa
  - Estudio de Impacto Ambiental
  - Planos de Información.
- DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA
  - Criterios y Objetivos
  - Normas Urbanísticas
  - Fichas de planeamiento y programación
  - Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos
  - Planos de Ordenación Estructural (Series A y B)
  - Planos de Ordenación Pormenorizada (Series C y D)

### Artículo 1.4 - SIGNIFICADO Y OBLIGATORIEDAD DE LAS NORMAS

Las presentes Normas Urbanísticas son, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 27 de la L.R.A.U., el documento literario del Plan General, con eficacia normativa plena en cuanto a la regulación de la actividad urbanística en el término municipal de L'Alcúdia, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación autonómica y estatal que sea de aplicación. Asimismo, los Planos de Ordenación y las Fichas de Planeamiento y Programación constituyen los documentos gráficos con eficacia normativa plena. Conforme a lo establecido en la legislación urbanística vigente, las Administraciones y administrados quedan obligados al cumplimiento de las determinaciones del Plan General y de sus instrumentos de desarrollo.

### Artículo 1.5 - INTERPRETACIÓN

La documentación del Plan General constituye una unidad coherente en su conjunto. En caso de duda respecto de la regulación de las previsiones del Plan General entre los distintos documentos del mismo, se efectuarán consultas cuyos informes municipales, acuerdos, resoluciones o dictámenes que tengan carácter de precedente a estos efectos interpretativos, deberán sistematizarse y constituirán un documento accesible a cualquier administrado.



#### Artículo 1.6 - SUPLETORIEDAD

El Plan General cumple el principio de jerarquía de las normas jurídicas y las referencias expresas a éstas se entienden hechas a las normas vigentes en el momento de la entrada en vigor del mismo o, en su caso, a aquéllas posteriores que las modifiquen o sustituyan. En defecto de norma directamente aplicable, regirán, en primer lugar, los principios informantes del planeamiento urbanístico municipal y subsidiariamente los de la legislación urbanística y los generales del derecho.

#### Artículo 1.7 - DESARROLLO DE LAS NORMAS

El Ayuntamiento podrá en desarrollo de lo establecido en las presentes Normas aprobar Ordenanzas municipales de policía de la edificación o de regulación de actividades, en los términos establecidos en el artículo 15 de la L.R.A.U. y a través del procedimiento previsto al efecto en la legislación del régimen local.

#### Artículo 1.8 - VIGENCIA, MODIFICACIONES Y REVISIONES

1- El Plan General de Ordenación Urbana de L'Alcúdia es inmediatamente ejecutivo en los términos de la L.R.A.U. y tiene vigencia indefinida, sin perjuicio que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17.5 de la L.R.A.U. En idénticos términos tendrá vigencia el planeamiento de desarrollo, salvo la de los Programas para el desarrollo de las Actuaciones Integradas o Aisladas, que será la que en ellos se establezca, con el límite máximo establecido legalmente.

2- El planeamiento municipal podrá ser modificado, revisado y suspendido en la forma prevista en los artículos 35, 36, 54, 55 y 57 y concordantes de la LRAU, así como en lo establecido en el artículo 174 del R.P.

Sin perjuicio de lo anteriormente dispuesto: únicamente se admitirán modificaciones de la ordenación pormenorizada a propuesta de la iniciativa privada, cuando ésta formen parte de un Programa en los términos establecidos en el artículo 29 L.R.A.U.

No tendrán la consideración de modificaciones:

- a) Las alteraciones que sólo afecten a determinaciones no básicas, es decir, que no afecten a la red primaria estructural y que no supongan cambios en la ordenación pormenorizada que impliquen disminución de suelo público o incrementos de aprovechamiento, tratándose de soluciones alternativas a la ordenación propuesta sin pérdida de coherencia.
- b) 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.
- c) La aprobación de Ordenanzas Municipales para el desarrollo o aclaración interpretativa de determinados aspectos del Plan, se hallen o no previstas en estas normas, en tanto no las contradigan ni desvirtúen. La tramitación de las mismas se efectuara conforme a la normativa de Régimen local.

3- Las modificaciones y revisiones de los Planes, incluido el General, que no afecten a la ordenación urbanística estructural del territorio se elaborarán, tramitarán y aprobarán de conformidad con lo establecido en el art. 52 de la LRAU para el planeamiento de desarrollo.

#### Artículo 1.9.- PUBLICIDAD E INFORMACIÓN URBANÍSTICA

- 1- Los Planes son públicos y todo administrado tiene derecho a consultarlos y a obtener información en la forma regulada en las leyes.
- 2.- Las informaciones urbanísticas extendidas por el Ayuntamiento, se referirán al régimen urbanístico aplicable en el momento de su expedición y, en ningún caso, dada su naturaleza meramente informativa, conferirán derecho alguno a favor del peticionario.
- 3.- Se autoriza el empleo de los archivos informáticos del Plan General sobre esta cartografía digital a cualquier escala, a fin de facilitar su uso e interpretación. Los documentos obtenidos a través del equipo informático municipal, a partir de los archivos informáticos originales del documento de aprobación definitiva, sin alteración alguna, y a su escala original, se entenderán como parte del propio Plan General.



Cualquier documento que se expida, para uso interno municipal o externo, llevará una diligencia en la que el funcionario competente certificará que coincide exactamente con la documentación del Plan General aprobado definitivamente, no teniendo validez alguna si carece de dicha Diligencia.



## TÍTULO SEGUNDO : ORDENACION ESTRUCTURAL

### CAPÍTULO PRIMERO –

### CLASIFICACIÓN DEL SUELO

#### Artículo 2.1.1 – CLASIFICACIÓN DEL SUELO

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

- a) Suelo Urbano.
- b) Suelo Urbanizable que se subdivide en las categorías de Urbanizable con ordenación pormenorizada, y suelo urbanizable sin ordenación
- c) Suelo No Urbanizable, que incluye tres categorías :
  - Especialmente Protegido por la normativa sectorial
  - Especialmente Protegido por el propio Plan
  - Común, con valores agrícolas a preservar .

2. Los terrenos incluidos en cada una de las clases de suelo antes expresadas participan de un mismo régimen normativo básico y diferenciado, a efectos de desarrollo y ejecución del planeamiento.

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

#### Artículo 2.1.2 – SUELO URBANO

Constituirán el Suelo Urbano:

- a) Los terrenos delimitados como tal en el presente Plan General de Ordenación.
- b) Los que el P.G.O.U. prevé como Suelo Urbanizable, cuando se cumplan los requisitos de la correspondiente transformación de suelo, mediante el proceso previsto en estas Normas Urbanísticas.

Con arreglo a lo dispuesto en los art. 8 y 9 de la LRAU y sin perjuicio de lo establecido en la Disposición Transitoria Tercera de la misma, el desarrollo urbanístico de los terrenos clasificados como urbanos se realiza preferentemente mediante Actuaciones Aisladas.

#### Artículo 2.1.3 - SUELO URBANIZABLE

1. Con arreglo a lo dispuesto en los art. 8 y 9 de la LRAU, constituyen el suelo urbanizable los terrenos así clasificados por el Plan cuyo desarrollo urbanístico se realiza preferentemente mediante Actuaciones Integradas y supone la mera aptitud de los terrenos para su urbanización previa programación de los mismos.

2.- Todo el Suelo clasificado como Urbanizable por el presente Plan está incluido en ámbitos de planeamiento (sectores) cuya delimitación figura en el plano B de ordenación estructural.

3.- El suelo urbanizable comprende sectores con ordenación pormenorizada y sectores sin ordenación pormenorizada.

4.- Las condiciones establecidas para el desarrollo de cada uno de los sectores del Suelo Urbanizable son las que establecen en el Título correspondiente y en las respectivas fichas de planeamiento y programación.

#### Artículo 2.1.4 – SUELO NO URBANIZABLE

Se clasifican como suelo no urbanizable los terrenos así clasificados por el Plan por concurrir las circunstancias de protección del art. 9 de la Ley Estatal de Régimen del Suelo y Valoraciones (Ley 6/98), con inclusión del protegido por el propio Plan. Asimismo se clasifican como suelo no urbanizable el especialmente protegido y el común con arreglo a lo dispuesto en la Ley del Suelo No Urbanizable 4/92 de la Generalitat.

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



- 1ª. No Urbanizable de Especial Protección por la normativa sectorial, por ser incompatible su transformación con las determinaciones de la legislación sectorial o planes de ordenación territorial, en atención a riesgos naturales o en función de limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público. Los propietarios de terrenos incluidos en ésta categoría podrán usar, disfrutar y disponer de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los terrenos y dentro de los límites establecidos por las Leyes o el planeamiento.
- 2ª. No Urbanizable de Especial Protección preservado por el propio Plan por sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales, culturales, agrícolas, forestales, ganaderos, o por sus riquezas naturales. Los propietarios de terrenos incluidos en esta categoría podrán usar, disfrutar y disponer de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los terrenos y dentro de los límites establecidos en éstas Normas que establecen para cada zona las condiciones de uso y edificación.
- 3ª. No Urbanizable de protección común ó genérica de los valores agrícolas a preservar, cuya protección se efectúa de conformidad con lo dispuesto en la L.S.N.U., compatible con lo dispuesto en la Ley Estatal 6/98 de 13 de Abril de 1998 y su modificación por Real Decreto Ley 4/2000 de 23 de Junio. Los propietarios de terrenos incluidos en ésta categoría podrán usar, disfrutar y disponer de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los terrenos y dentro de los límites establecidos por la Legislación urbanística valenciana.

## **CAPÍTULO SEGUNDO:**

### **DETERMINACION DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURALES QUE FORMAN LA RED PRIMARIA**

#### Artículo 2.2.1 - RED PRIMARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS

El planeamiento reserva terrenos para implantar dotaciones públicas, estableciendo conjunto integrado de espacios dotacionales.

Constituye la red primaria de dotaciones públicas el conjunto de reserva de suelo para dotaciones e infraestructuras públicas más importantes, por su ubicación, dimensión o función, que conforman una red unitaria conforme al modelo de desarrollo que se adopta para L'Alcúdia

Dicha red se encuentra grafiada en los planos A y B de la Ordenación Estructural del Plan General.

En los planos señalados en el párrafo anterior, así como en la documentación normativa del Plan General de L'Alcúdia se diferencia el régimen jurídico de las diferentes dotaciones públicas integrantes de la Red Primaria según se encuentren adscritas al Suelo Urbano o Urbanizable.

#### Artículo 2.2.2 – CLASIFICACIÓN DE LAS DOTACIONES PÚBLICAS de la Red Primaria

Las dotaciones públicas, atendiendo al uso al que se destinen, se califican por el Plan como:

**Red viaria (RV+AV):** (señalada en planos A y B. Incluye trazado carril bici)

**Equipamientos:**

- (ED) Educativo-cultural
  - CASA DE LA CULTURA
  - CASA DE LA MÚSICA
  - INSTITUTO ELS EVOLS
  - MUESO ETNOLÓGICO
- (RD) Deportivo-recreativo
  - POLIDEPORTIVO
- (TD) Asistencial
  - CENTRO DE SALUD
- (ID) Infraestructura-servicio urbano
  - CEMETERIO
  - DEPURADORA
  - ESTACIÓN FF.G.V.
  - MERCADO
  - ECOPARQUE
  - MOTOR AGUA POTABLE
  - DEPÓSITOS AGUA POTABLE



(AD) Administrativo-Institucional  
AYUNTAMIENTO Y JUZGADO

**Zonas verdes y espacios libres:**

|                    |                                    |           |         |
|--------------------|------------------------------------|-----------|---------|
| (AL) Área de juego |                                    |           |         |
|                    | Pista patinatje/Pça. T. Lo Blanc   | 5,119 m2  |         |
| (JL) Jardines      |                                    |           |         |
|                    | Zona Verda del Sector 15           | 13,773 m2 |         |
|                    | Zona Verda del Sector 9            | 28,229 m2 |         |
|                    | Zona Verda del Sector 12           | 41,830 m2 |         |
|                    | Zona Verda del Sector 9            | 3,122 m2  |         |
|                    | Zona Verda del Sector 14           | 2,827 m2  |         |
|                    | Zona Verda del Sector 14           | 3,072 m2  |         |
|                    | Zona Verda del Sector 1 y Sector 7 | 4,207 m2  |         |
| (QL)               | Zona Verda del Sector 8            | 26,399 m2 | Parques |
|                    | Parc urbà Ribera del Magre         | 90,000 m2 |         |

**CAPÍTULO TERCERO : DETERMINACIÓN DE LAS AREAS DE REPARTO, APROVECHAMIENTO TIPO Y SECTORES.****Artículo 2.3.1 - DELIMITACIÓN DE AREAS DE REPARTO**

Se establecen las siguientes áreas de reparto, como conjunto de terrenos para los que el planeamiento atribuye un mismo aprovechamiento tipo para su más justa y eficaz distribución :

|                              |   |
|------------------------------|---|
| UNIPARCELARIA-               | Afecta a todo el suelo clasificado como urbano                        |
| AREA DE REPARTO EL SERRALLO- | Afecta a este sector de suelo urbanizable, como planeamiento asumido. |
| AREA DE REPARTO 1-           | Afecta al resto de suelo urbanizable y la red primaria adscrita.      |

**Artículo 2.3.2 - APROVECHAMIENTO TIPO AREA DE REPARTO 1**

El aprovechamiento se establece de conformidad con los siguientes parámetros:

APROVECHAMIENTO OBJETIVO (expresado en m2 de techo):

- RESIDENCIAL:

|  |             |
|--|-------------|
| Tipología manzana cerrada (ZONA ENSANCHE):               | 252.530 m2t |
| Tipología vivienda adosada (ZONA VIVIENDAS ADOSADAS):    | 134.297 m2t |
| Tipología unifamiliar aislado (ZONA VIVIENDAS AISLADAS): | 49.840 m2t  |
| - INDUSTRIAL:  | 231.625 m2t |
| - TERCIARIO:   | 346.908 m2t |

Coefficientes correctores según el uso y tipología edificatoria.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 65 de la L.R.A.U. y 113 del R.P., se establecen los siguientes coeficientes de ponderación por uso y tipología edificatoria diferenciada:

|  |     |
|--|-----|
| - Uso Residencial, Tipología manzana cerrada:  | 0,8 |
| - Uso Residencial, Tipología vivienda adosada: | 1,0 |
| - Uso Residencial, Tipología vivienda aislada: | 2,5 |
| - Uso Industrial:                              | 1,6 |
| - Uso Terciario:                               | 1,6 |

|  |                  |
|--|------------------|
| APROVECHAMIENTO OBJETIVO (expresado en unidades de aprovechamiento): | 1.386.773 uda    |
| SUPERFICIE TOTAL:  | 1.454.873 m2s    |
| APROVECHAMIENTO TIPO:  | 0,9531 uda / m2s |

**Artículo 2.3.3 - DERECHO AL APROVECHAMIENTO**

1. El derecho al aprovechamiento en suelo urbanizable será el 90%, o el porcentaje que legalmente se establezca, del aprovechamiento tipo del área de reparto donde se encuentre, aplicado a la superficie bruta. Para obtener este aprovechamiento será necesario su programación de conformidad con la Ley 6/1994 Reguladora de la Actividad Urbanística.
2. En suelo urbano, el derecho será el que resulte de la aplicación de las normas urbanísticas a la superficie neta de la parcela edificable.

En el supuesto que la legislación urbanística establezca un aprovechamiento inferior, será el mínimo que se establezca legalmente.



Artículo 2.3.4 - DELIMITACION DE SECTORES

1. Se delimitan como Sectores los ámbitos mínimos de Suelo Urbanizable en que han de ser objeto de Planes Parciales, salvo que sean ordenados pormenorizadamente por el Plan.

Los sectores delimitados son los siguientes :

| SECTOR    | NOMBRE                    | M2 SUPERFICIE COMPUTABLE |
|-----------|---------------------------|--------------------------|
| S-04      | PARTIDA EL VEDAT NORTE    | 60.043                   |
| S-06      | RONDA SUD- SEQUIA REIAL   | 82.332                   |
| S-07(1y2) | AMPLIACIÓ URB. I. TOMÁS   | 159.884                  |
| S-08      | INDUSTRIAL SERRALLO NORTE | 154.845                  |
| S-09      | ENTRE FGV Y CTRA CARLET   | 274.770                  |
| S-10      | PARTIDA RECTORIA          | 51.831                   |
| S-11      | PARTIDA EL VEDAT SUR      | 67.552                   |
| S-12      | CTRA CARLET - RIU MAGRE   | 255.617                  |
| S-13      | AMPLIACIÓ CAMÍ REIAL      | 74.651                   |
| S-14      | PARTIDA ELS EVOLS         | 42.074                   |
| S-15      | PARTIDA HERETATS          | 153.690                  |

2. Se ordenan pormenorizadamente desde el Plan General los Sectores :

- S-04 Vedat Norte
- S-06 Ronda Sud-Sèquia Reial
- S-07 Ampliación Urbanización Ismael Tomás
- S-14 Els Evols

3. El resto de los sectores deberán ordenarse pormenorizadamente mediante los correspondientes Planes Parciales, que podrán abarcar uno ó varios sectores, si bien respetando la secuencia lógica establecida en los mismos y en las condiciones de las fichas de planeamiento y programación.

Artículo 2.3.5 - DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCION

1. Las unidades de ejecución, como superficies acotadas de terrenos que delimitan el ámbito completo de una actuación integrada ó de una de sus fases, coincidirán con el ámbito de cada uno de los sectores establecidos en el Plan.

Mediante Programas de Actuación Integrada se podrán redelimitar, para adecuarlas a las condiciones que se consideren más adecuadas para su desarrollo, en los términos establecidos en el artículo 119 del Reglamento de Planeamiento.

2. Las unidades de ejecución se desarrollarán de acuerdo con la secuencia lógica de las mismas, lo que supone que deberán ejecutarse en primer lugar las inmediatas al borde urbano y que no podrán realizarse las ulteriores sin efectuar las infraestructuras y conexiones de los servicios urbanísticos de las más inmediatas en los términos establecidos en las correspondientes fichas de planeamiento

3. Con la finalidad de asegurar lo dispuesto en el apartado anterior se establece el régimen de actuación mediante gestión directa de las unidades de ejecución S04 y S06. El resto de las unidades de actuación podrán desarrollarse por gestión directa ó mediante gestión indirecta.

4. En el suelo urbano se delimitan dos unidades de ejecución para completar la cesión de suelo dotacional y urbanización del mismo.

**Unidad de Ejecución OESTE-4**, ya delimitada por el planeamiento vigente.

**Unidad de Ejecución MANZANA 59208**.

En las fichas de Gestión, incluidas en las Fichas de Planeamiento y Programación, se concretan los datos numéricos de las mismas.

Artículo 2.3.6 - ESTUDIOS DE DETALLE



Se admite la posibilidad de Estudios de Detalle, según las directrices señaladas en artículo 21 del R.P., en las zonas cuya tipología sea Ensanche o Viviendas Adosadas. El planeamiento parcial que desarrolle los Sectores no ordenados pormenorizadamente determinará la posibilidad de formulación de Estudios de Detalle en los mismos.

## **CAPÍTULO CUARTO: NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS DEL SUELO y ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

### **Sección primera : CONCEPTO Y CALIFICACIÓN**

#### Artículo 2.4.1 - OBJETO

El presente capítulo tiene por objeto la calificación de los usos del suelo en función de las diversas perspectivas con que son susceptibles de ser diferenciados, así como la regulación particularizada de los mismos según el destino urbanístico de los suelos.

El régimen de los usos contemplado en este capítulo alcanza, según la clasificación del suelo, a la totalidad de los terrenos que forman parte del término municipal.

La asignación de los usos según el destino urbanístico de los terrenos se realiza:

- a) En el suelo urbano, con carácter pormenorizado para las diferentes zonas que lo integran, según las condiciones específicas contenidas en las presentes Normas, salvo aquellas cuya ordenación aparezca remitida a los instrumentos de planeamiento que a tal efecto se formulen.
- b) En el suelo urbanizable, con carácter global para las zonas que lo constituyan, concretándose su pormenorización en los planes parciales que para su desarrollo se formulen.
- c) En el suelo no urbanizable, el Plan General establece el régimen de usos permitidos y prohibidos en función de los objetivos de esta clase de suelo.

#### Artículo 2.4.2 - CLASES DE USOS DEL SUELO

1. Los usos del suelo y de las edificaciones se clasifican en los siguientes grupos:

RESIDENCIAL.

INDUSTRIAL.

TERCIARIO.

DOTACIONAL.

2. En relación a la implantación y compatibilidad a las distintas Zonas de Ordenación Urbanística, los usos se clasifican en:

- a) Uso Global o Dominante: es aquel que define el destino genérico de cada Zona.
- b) Uso Permitido, Compatible ó Complementario: es aquel cuya implantación es admitida por el planeamiento al no ser considerada contradictoria con el uso dominante en la Zona, así como aquel que en virtud de las determinaciones de la legislación urbanística vigente o de las del propio Plan General y los instrumentos urbanísticos que lo desarrollen, deba, necesariamente, acompañar al uso Global previsto, así como, en su caso, a los usos permitidos, en la proporción que se establezca en relación a ellos.
- d) Uso Prohibido o Incompatible: es aquel cuya implantación no es permitida por el planeamiento.

3. Relación entre la clasificación de usos y la normativa sobre actividades calificadas:

- a) En las presentes Normas, las referencias a la normativa de actividades calificadas deberán entenderse referidas a la Ley 3/1.989 de Actividades Calificadas de la Generalitat Valenciana (DOGV nº 1.057 de 4 de Mayo de 1.989), así como al Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas aprobado por Decreto 54/1.990 (DOGV nº 1.288 de 20 de Abril de 1.990) ó normas que lo sustituyan. Igualmente serán de aplicación la normativa sobre actividades inocuas.



**NORMAS URBANÍSTICAS**

- b) Para cada categoría de uso del presente Plan General se señala el grado correspondiente, de 1 a 5, estableciéndose las oportunas equivalencias con el Nomenclátor (Anexo I del citado Decreto). La interpretación de los grados se realizará de acuerdo con lo establecido en el Anexo II de dicho Decreto.
- c) Las actividades, sea cual sea su tipo, que deban ubicarse en edificios en que existe o pueda existir uso residencial se admiten, exclusivamente, y como máximo con los siguientes grados:
  - Molestas : grados 1 y 2
  - Nocivas e insalubres : grados 1 y 2
  - Peligrosas : grado 1
- d) Las actividades, sea cual sea su tipo, que deban ubicarse dentro de zonas de Ordenación Urbanística de uso dominante residencial, aún cuando se implanten en edificios de uso exclusivo, se admiten como máximo con los siguientes grados:
  - Molestas : grados 1, 2 y 3
  - Nocivas e insalubres : grados 1 y 2
  - Peligrosas: grados 1 y 2
- e) Lo establecido en los anteriores apartados debe entenderse sin perjuicio de otras limitaciones de carácter urbanístico (superficie máxima, accesibilidad, etc.) que se imponen en las presentes normas.

Artículo 2.4.3 - USO RESIDENCIAL

Es el derivado del alojamiento permanente de las personas.

Se divide en dos tipos de viviendas:

- Unitario ó Vivienda unifamiliar. Cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.
- Múltiple ó Vivienda multifamiliar o colectiva. Cuando en cada unidad parcelaria se edifica mas de una vivienda agrupada, en condiciones tales que les pueda ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

Artículo 2.4.4 - USO INDUSTRIAL

1. El uso industrial comprende los edificios o instalaciones destinadas al conjunto de actividades que se ejecutan para la obtención y transformación de materias primas, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluido el envasado, transporte y distribución al por mayor.
2. A efectos de su regulación por estas normas, se incluyen en este uso todas las actividades que figuran en el Nomenclátor de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, con las salvedades establecidas en el párrafo siguiente y en los concordantes de las presentes normas.

No obstante las actividades comerciales calificadas correspondientes a los grupos 419, 491, 474, 475, 612 a 619, 641 a 648, 651,653 y 671, así como los grupos 94 y 97 que se entenderán como uso comercial cuando estén en los supuestos establecidos para el uso terciario, siendo consideradas uso industrial cuando superen los límites establecidos en el mismo.

3. En este artículo se establece la clasificación en cuanto a características y posibilidades de situación, no solamente de las industrias propiamente dichas, sino, en general, de todas las instalaciones afectadas por la vigente legislación aplicable de actividades calificadas. A todos los efectos, y especialmente en lo relativo a las características definitorias de la calificación de estas actividades se considerarán como supletorias, tanto la citada normativa, como las disposiciones actualmente vigentes que le afecten, o aquellas que sea preciso dictar en el futuro para la aplicación de estas Normas.
4. Se distinguen los siguientes usos industriales:
  - a) Uso industrial asimilado al comercial compatible con vivienda.  
Comprende aquellas actividades industriales compatibles con la vivienda, que pueden ubicarse en edificios de uso mixto, necesariamente en planta baja, y que corresponden a los grupos 419, 491, 474, 475 y 671, siempre que se efectúen en un



mismo establecimiento de venta al por menor y se destinen a la venta en el mismo. Asimismo las expresadas en los grupo 94 y 97.

Las actividades expresadas en este apartado se admiten, bajo calificación molesta, nociva o insalubre en grados 1 y 2 y bajo calificación peligrosa en grado 1. La superficie máxima admisible de locales afectos a la actividad industrial es de 500 m2.

- b) **Uso Industrial limitado a suelo específicamente industrial.**  
Comprende aquellas actividades industriales que por considerarse incompatibles con las Zonas residenciales, deben instalarse suelo destinado a uso industrial. Corresponde a actividades industriales que deben desarrollarse en edificio independiente del de otros usos industriales o terciarios. Incluye exclusivamente los grupos 22 al 61, 622 y 67 del Nomenclátor, y únicamente con grado 4 en calificación molesta y con grado 3 en calificación nociva, insalubre o peligrosa.
- c) **Uso Industrial de índice alto.**  
Comprende aquellas actividades industriales no incluidas en las categorías anteriores y a las incluidas pero que tengan grado 5 en calificación molesta y hasta grado 4 en calificación insalubre, nociva o peligrosa. Este tipo de actividades industriales sólo pueden implantarse mediante los procedimientos establecidos en la Ley Valenciana de Suelo No Urbanizable ó mediante la creación de un sector en éste, sujetas a las Ordenanzas del Plan Parcial que lo desarrollen.

#### Artículo 2.4.5 - USO TERCARIO. CONCEPTO

Es uso terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares.

#### Artículo 2.4.6 - USO TERCARIO. CLASES

La regulación y clasificación de las presentes normas se entiende sin perjuicio de la legislación sobre ordenación del comercio y superficies comerciales. Desde un punto de vista urbanístico a los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases : Comercial, Hotelero, Oficinas y Recreativo.

1. **Uso Comercial:** 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  
Comprende aquellas actividades comerciales cuya calificación se considere como inocua. así como las actividades comerciales calificadas correspondientes a los grupos 641 a 648, 651 653 del Nomenclátor, en locales comerciales independientes con superficie de venta al por menor no superior a 1.500 metros cuadrados. Los de nueva implantación deberán tener su acceso principal desde calle de ancho no inferior a 15 metros, o al menos dos accesos diferenciados desde calles distintas de ancho no inferior a 10 metros cada una de ellas.
- b) Uso industrial asimilado al comercial compatible con vivienda  
Comprende aquellas actividades industriales compatibles con la vivienda, que pueden ubicarse en edificios de uso mixto, a ubicar necesariamente en planta baja, y que corresponden a los grupos 419, 491, 474, 475 y 671 siempre que se ubiquen en un mismo establecimiento de venta al por menor y se destinen a la venta en el mismo. Asimismo las expresadas en el grupo 94 y 97  
Las actividades expresadas en este apartado se admiten, bajo calificación molesta, nociva o insalubre en grados 1 y 2 y bajo calificación peligrosa en grado 1. La superficie máxima admisible de locales afectos a la actividad industrial es de 500 m2.
- c) Uso Comercial compatible en zonas de uso industrial



Comprende aquellas actividades al por mayor ó comerciales independientes, o agrupadas con accesos y elementos comunes, de superficie de venta mayor de 1.500 m<sup>2</sup> e inferior a 3.000 m<sup>2</sup> calificadas con grados 1, 2 ó 3, correspondientes a los grupos 612 al 619, 641 al 648, 651 y 653 del Nomenclátor. Estas actividades en función de su tamaño, condiciones de accesibilidad y servicio, pueden situarse en edificio exclusivo de uso comercial o bien en edificio de uso mixto.

Los de nueva implantación deberán tener su acceso principal desde calle de ancho no inferior a 15 metros.

d) Uso Comercial limitado a Zonas de uso dominante terciario

Comprende aquellas actividades comerciales que operando bajo una misma firma comercial, o agrupadas con accesos y elementos comunes, bajo la tipología de gran centro comercial o hipermercado, alcanzan una superficie total de venta superior a 3.000 m<sup>2</sup>, calificados con grados 1, 2 ó 3, correspondientes al grupo 648 del Nomenclátor.

Los de nueva implantación se situarán en edificios recayentes a calle de ancho no inferior a 15 metros.

En cualquier caso la nueva implantación de centros comerciales con superficie de venta superior a 500 metros será obligatoria la presentación de un estudio de tráfico que garantice la correcta integración y funcionamiento del transporte requerido para la actividad comercial. Asimismo se deberá acreditar la disponibilidad para uso público de local ó recinto con carácter anexo que disponga de un numero de plazas de aparcamiento cuya superficie no debe ser inferior al diez ciento de la superficie destinada a la venta

2. **Uso Hotelero:** comprende las actividades que, destinadas a satisfacer alojamiento temporal, se realizan en establecimientos, sujetos a la legislación específica, tales como:

a) Compatible con el residencial : Hoteles, hostales y pensiones. No pertenecen a esta categoría de uso los apartoteles (grupo 661 del Nomenclátor).

b) Incompatible con el residencial, que debe situarse en suelo no urbanizable, de conformidad con lo dispuesto en la legislación sectorial respectiva. Campamentos de turismo de uso colectivo, campamentos privados, campamentos juveniles, centros y colonias de vacaciones escolares, y similares. (grupo 669 del Nomenclátor).

3. **Uso de Oficinas:** locales destinados a despachos profesionales, así como la prestación de servicios administrativos, sanitarios, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean éstos de carácter público o privado. Este tipo de uso será compatible con el residencial en los términos establecidos en las presentes Normas.

4. **Uso Recreativo:** 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: salas de cine, teatros, salas de conciertos, salas de reunión salas de juegos, discotecas, bares con instalación musical o "pubs", salas de fiestas, instalaciones para la exhibición lucrativa de actividades deportivas, parques de atracciones, etc, correspondiente a los grupos 963 al 969 y 652 del Nomenclátor.

Este tipo de uso será incompatible con el uso residencial, excepto los de titularidad pública (salas de cine, teatros, salas de conciertos, ó salas de reunión).

En cualquier categoría se estará a lo expuesto en la normativa referente al uso.

Se podrán tramitar y aprobar **Ordenanzas Municipales de regulación de usos terciarios** con objeto de ampliar, matizar o pormenorizar los usos establecidos en estas Normas.

Se consideran como uso terciario los **pequeños talleres artesanales** entendidos como tales los que se desarrollen actividades que puedan situarse en los edificios destinados a viviendas siempre que sean anexo de actividades minoristas compatibles con las mismas. Las actividades



expresadas en este apartado se admiten, bajo calificación molesta, nociva o insalubre en grados 1 y 2 y bajo calificación peligrosa en grado 1. La superficie máxima en tal concepto de locales afectos debe ser como máximo de 100 m<sup>2</sup> y ubicarse en planta baja con acceso independiente de las viviendas

Los talleres artesanales que superen estos parámetros se consideraran destinados a uso industrial

Se consideran como uso terciario los almacenes en los siguientes supuestos:

a) Uso Almacén compatible con la vivienda

Comprende aquellas actividades de depósito, guarda o almacenaje no calificadas y aquellas calificadas con grado 1 y 2 como actividades molestas, insalubres o nocivas y con grado 1 como peligrosas, que por no considerarse incompatibles con las viviendas pueden autorizarse en edificios de uso mixto en planta baja e inferiores, o en edificios de uso exclusivo, con las medidas correctoras que, en su caso, se establezcan.

Los materiales depositados deben estar relacionados ó ser anexos de actividades comerciales ó asimiladas de carácter minorista, ó de productos agrícolas de producción propia.

Deben tener una superficie total no superior a 250 m<sup>2</sup>

b) Uso Almacén compatible con uso terciario.

Comprende aquellas actividades de depósito, guarda o almacenaje correspondientes a los grupos 611 al 619 del Nomenclátor, calificadas con grado 3 como actividad molesta y con grados 1 ó 2 como actividad insalubre nociva o peligrosa, y/o de superficie superior a 250 m<sup>2</sup>, que por no considerarse incompatibles con las Zonas de uso no residencial en las que se ubican se puedan autorizar en ellas, con las medidas correctoras correspondientes.

c) Uso Almacén compatible con el uso industrial.

Comprende las actividades de depósito, guarda o almacenaje correspondientes al resto de actividades de comercio al por mayor y almacenamiento (Agrupación 61 del Nomenclátor), pero que sean inferiores en grado 5 en calificación molesta y hasta grado 4 en calificación insalubre, nociva o peligrosa.

Artículo 2.4.7 - USO DOTACIONAL. CONCEPTO

El uso dotacional es el destinado a proveer a los ciudadanos de las actividades y los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructurales (educativos, culturales, sanitarios, y en general, de bienestar social)

Artículo 2.4.8 - USO DOTACIONAL. TITULARIDAD

El suelo previsto para usos dotacionales podrá ser de titularidad pública o privada, según se señale en los planos de ordenación pormenorizada.

En los planos de ordenación se concreta el uso previsto para cada reserva de suelo dotacional público, distinguiendo entre deportivo-recreativo, educativo-cultural, administrativo-institucional, sanitario asistencial, servicios urbanos e infraestructuras, zona verde y red viaria.

No obstante, la Administración podrá establecer en éstas cualquier uso dotacional público, si se ajusta a las siguientes reglas:

- A) Mientras el Plan no se modifique habrá que dedicar al uso o a los usos concretos que se prevén las reservas dotacionales para zonas verdes, espacios libres de edificación sobre rasante, red viaria e infraestructuras que sean aptas para el tránsito, el paseo, la circulación o el transporte de personas, vehículos, fluidos o señales.
- B) En el resto de casos, será posible la sustitución del uso dotacional previsto en el Plan por otro igualmente dotacional público, destinado a la misma o distinta administración pública, siempre que con el informe favorable municipal previo, en el primer caso se adopte un acuerdo expreso y motivado por parte del órgano competente del ente titular o destinatario del terreno y en el segundo con un acuerdo entre las administraciones interesadas.



En el caso de titularidad privada, se podrán destinar únicamente al grupo de usos que se le asigne en el plano de ordenación pormenorizada correspondiente. El uso dotacional privado ya fijado para una parcela o cualquier otro uso genérico podrá sustituirse por otro de los usos dotacionales posibles mediante un Plan Especial que concrete el uso, edificios e instalaciones necesarias, y las condiciones de su implantación y desarrollo y siempre que quede garantizado el nivel de servicio a los ciudadanos.

## Sección Segunda : ZONAS DE ORDENACION URBANÍSTICA

### Artículo 2.4.9 - ZONAS DE ORDENACION URBANÍSTICA

1. A los efectos de las presentes Normas se denomina Zona de Ordenación Urbanística al conjunto de terrenos de una misma clase de suelo que se encuentran sujetos a determinadas condiciones homogéneas de uso, edificación, ejecución y, en ciertos casos, de desarrollo del presente Plan.

2. Las zonas tipo desarrolladas son:

a) En Suelo Urbano y Urbanizable ordenado pormenorizadamente:

| ZONA                       | CLAVE | USO GLOBAL  |
|----------------------------|-------|-------------|
| Núcleo histórico           | NUH   | RESIDENCIAL |
| Entorno Iglesia SAN ANDRÉS | BIC   | RESIDENCIAL |
| Ampliación del Casco       | ACA   | RESIDENCIAL |
| Ensanche                   | ENS   | RESIDENCIAL |
| Viviendas Adosadas         | ADO   | RESIDENCIAL |
| Viviendas Aisladas         | AIS   | RESIDENCIAL |
| Industrial                 | INM   | INDUSTRIAL  |
| Terciario                  | TER   | TERCIARIO   |

b) En Suelo Urbanizable sin ordenación pormenorizada:

|                              |     |
|------------------------------|-----|
| Uso predominante residencial | RES |
| Uso predominante industrial  | IND |
| Uso predominante terciario   | TER |

c) En cualquier clase de suelo, el suelo DOTACIONAL

|             |               |
|-------------|---------------|
| Viaro -     | RV+AV         |
| No Viario - | Escolar       |
|             | Zonas Verdes  |
|             | Equipamientos |

3.- Se aplicará lo dispuesto en el Reglamento de Zonas de la Comunidad Valenciana para la determinación de los conceptos de las zonas previstas en el Plan General

4. La Reglamentación establecida para las zonas, se entenderá sin perjuicio de lo establecido en la normativa sobre el patrimonio catalogado

5.- A los efectos de lo dispuesto en la Ley4/98 de 11 de Junio del Patrimonio Cultural Valenciano, se delimita un área de protección arqueológica entre las siguientes calles Juan Bautista Osca, C/Cura Muñoz, C/Pintor Vergara, C/M. Marqués, C/Rodríguez, C/Colón, C/Papa Lino y C/Major. En esta área se estará a lo dispuesto en el artículo 62 de la citada Ley a fin de garantizar la afección arqueológica de las obras que supusieran movimiento de tierras.

### Artículo 2.4.10 - COMPATIBILIDAD DE USOS

La compatibilidad de usos se regula en la clasificación de los mismos establecida en el capítulo cuarto del presente título, y en las ordenanzas y fichas particulares de cada zona

Sin perjuicio de lo anterior, en las zonas de uso residencial se podrán desarrollar otros usos, sometidos al siguiente régimen de compatibilidad:

En las zonas de vivienda unifamiliar:

- No se autoriza ningún uso industrial.
- Solo se autoriza el uso terciario de carácter sanitario y el destinado a oficinas ó despachos profesionales.

En las zonas de vivienda colectiva:

- Se autoriza el uso industrial asimilado al comercial con la regulación descrita anteriormente y en las ordenanzas particulares de cada zona.
- Se autoriza el uso terciario con las siguientes limitaciones:

Usos hoteleros que se desarrollarán o bien en edificio exclusivo, o en un edificio común, en cualquier planta pero con accesos independientes.

El resto de usos terciarios (comercial, pequeños almacenes o talleres artesanales), se desarrollará o en edificio exclusivo o en las plantas inferiores, estando comunicadas entre sí estas plantas mediante accesos distintos al de las viviendas.





Los despachos u oficinas profesionales podrán establecerse en cualquier planta.  
En suelo calificado como residencial no se autorizarán:

Establecimientos con ambientación musical, salvo dotaciones de titularidad pública. Tales establecimientos se podrán instalar en suelo de uso terciario ó industrial compatible, previa tramitación de la correspondiente licencia de actividad.

Antenas ó instalaciones de repetición ó difusión de telefonía móvil. Tales establecimientos se podrán instalar en suelo de uso terciario ó industrial compatible, previa tramitación de la correspondiente licencia de actividad, y a una distancia no inferior a 100 metros de dotaciones públicas ó zonas residenciales.

## **CAPÍTULO QUINTO : RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE**

### **Sección primera : DISPOSICIONES GENERALES**

#### **Artículo 2.5.1 - ÁMBITO**

La delimitación en cuyo ámbito opera la clasificación del Suelo No Urbanizable viene reflejada con el código SNU en la documentación gráfica del Plan.

Igualmente quedan reflejados en dichos planos las zonas que corresponden a regulaciones diferenciadas que subdividen el Suelo No Urbanizable.

#### **Artículo 2.5.2 - RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE**

1. El régimen básico de este suelo queda sujeto a lo establecido en la Ley 4/92 de 5 de Junio de la Generalitat Valenciana sobre Suelo No Urbanizable (D.O.G.V. del 17/6/92), Ley Estatal 6/98 de 13 de Abril de 1998 y su modificación por Real Decreto Ley 4/2000 de 23 de Junio, debiendo entenderse el contenido del presente Título como determinaciones complementarias de dichas Leyes. Igualmente será de aplicación la normativa sobre la legislación de unidades mínimas de cultivo y la sectorial que incida en esta clase de suelo.

2. En lo que no esté en contradicción con la normativa establecida en las determinaciones de las normas urbanísticas será de aplicación la ordenanza municipal sobre policía rural y las que, en su caso, se aprueben por el Ayuntamiento en aplicación de lo dispuesto en el artículo 15 de la LRAU.

3. El suelo no urbanizable deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades de la comunidad. El contenido normal del derecho de propiedad en suelo no urbanizable viene determinado 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, y a ningún efecto, cabrá reconocer expectativas urbanísticas al suelo no urbanizable.

4. Si como consecuencia de un suceso natural o provocado se produjera una pérdida importante de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a alguna de las zonas de calificación determinada, deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.

5. La utilización de abonos y productos fitosanitarios del suelo para labores agrícolas deberá efectuarse en la forma que se establezca en la ordenanza específica municipal y en todo caso a lo dispuesto en el Decreto 13/2.00 de 25 de enero del Gobierno Valenciano ó norma que lo sustituya ó modifique

6. Para cualquier actuación urbanística en la zona de Montortal será preciso el previo estudio de la vegetación existente y el informe correspondiente del Servicio de Biodiversidad de la Conselleria de Medio Ambiente respecto a la existencia ó no del Limonio de Mansanet (especie vegetal endémica)"

#### **Artículo 2.5.3 - PARCELACIONES**

1. En el Suelo no urbanizable sólo podrán realizarse actos de división o segregación de fincas rústicas que cumplan las dimensiones mínimas fijadas por la normativa vigente sobre la extensión de las unidades mínimas de cultivo.

2. Toda parcelación en esta clase de suelo quedará sujeta a lo establecido en la Disposición Adicional Tercera de la Ley sobre Suelo No Urbanizable.

3. Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas en esta clase de suelo, entendiéndose como tales que aquellas en la que se proyecten con una forma o distribución impropia para los fines rústicos, o agropecuarios o que pugne con las finalidades previstas en cada una de las zonas en las que se subdivide o protege suelo no urbanizable

4. La existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen.

#### **Artículo 2.5.4 - DIVISIÓN EN ZONAS**





De acuerdo con lo establecido en el artículo 1.3 apartados A) y B) de la Ley sobre Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana, el suelo No Urbanizable quedará dividido en las siguientes zonas, cuya delimitación figura en los planos de ordenación:

- Suelo No Urbanizable Común, con valores agrícolas genéricos a conservar (SNUC).
- Suelo No Urbanizable de especial protección agrícola (SNUPA).
- Suelo No Urbanizable de especial protección paisajística-forestal (SNUPF).
- Suelo No Urbanizable de especial protección de los recursos hídricos (SNUPH).
- Suelo No Urbanizable de especial afecto al dominio público e infraestructura .
- Suelo No Urbanizable de especial protección dotacional (SNUPE).
- Suelo No Urbanizable de especial protección cultural (SNUPC).

#### Artículo 2.5.5 - OBRAS E INSTALACIONES PERMITIDAS

1. En el suelo no urbanizable sólo se admitirán las obras e instalaciones a que se hace referencia en los apartados siguientes del presente artículo así como en lo establecido en el régimen específico establecido para cada zona.
2. Únicamente en suelo no urbanizable común se admitirá la construcción de viviendas aisladas en las condiciones establecidas en la normativa urbanística y en las presentes normas.  
En el resto de suelo no urbanizable no se permite la construcción de nuevas edificaciones destinadas a viviendas.

#### Artículo 2.5.6 - CONSTRUCCIONES QUE OBTENGAN LA DECLARACIÓN DE INTERÉS COMUNITARIO (DIC.)

1. Mediante su declaración de interés comunitario y al amparo de lo establecido en la legislación urbanística, en el suelo No Urbanizable de Régimen Común podrán establecerse las siguientes construcciones, usos o aprovechamientos:
  - a) Actividades industriales y productivas.
  - b) Actividades turísticas, deportivas, recreativas, de ocio y esparcimiento y terciarias.
  - c) Actividades terciarias e industriales de especial importancia, en las condiciones reguladas por el artículo 20 de la Ley sobre Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.
2. Sólo se admitirán Declaraciones de Interés Comunitario, o autorizaciones administrativas similares, en el suelo no urbanizable Común .

### **Sección segunda: DISPOSICIONES ESPECÍFICAS**

#### Artículo 2.5.7 - ZONA DE SUELO NO URBANIZABLE COMÚN (SNUC).

El suelo no urbanizable común con valores genéricos agrícolas a preservar, es aquel con productividad agrícola dominante susceptible de protección, apto no obstante, por sus características, para la implantación de actuaciones y usos diferentes con las limitaciones y exigencias establecidas en la Ley valenciana sobre suelo no urbanizable y complementadas en las presentes normas.

El régimen de usos de esta zona será el siguiente:

- 1) Uso dominante: Agrícola.
- 2) Usos permitidos : Dotacionales en los términos previstos en estas normas y en el artículo 7 de la Ley sobre Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.

Mediante autorización previa de la Conselleria competente, podrá otorgarse licencia municipal, siempre que el proyecto que se presente se ajuste a las condiciones y finalidades de la autorización y cumpla el resto de la normativa municipal ó general de aplicación, para efectuar las siguientes obras y construcciones:

1. Pequeñas construcciones-almacén de hasta 20 metros cuadrados en una sola planta (que no deberá tener las características de nave industrial ni edificación residencial), vinculadas a la explotación agrícola, ganadera ó forestal. La altura máxima de cornisa será de 3,5 metros desde la rasante natural del terreno. Deberá estar a un mínimo de 5 metros de lindes y de 10 metros de caminos o espacios públicos. Deberán quedar sus paramentos acabados con enfoscado y pintado como mínimo.
2. Explotaciones de canteras, extracción de áridos y actividades de servicios, vinculadas funcionalmente a las carreteras, autorizadas por la ordenación específica de éstas, en los términos de los artículos 13 y 14 del la Ley Valenciana sobre el Suelo no Urbanizable,
3. Instalaciones necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales ó cinegéticas en los términos de los artículos 11 y 12 y concordantes de la Ley sobre Suelo no Urbanizable.



**NORMAS URBANÍSTICAS**

4. Viviendas aisladas que no den lugar a núcleo de población los términos siguientes y en las condiciones establecidas en el artículo 10 de la Ley sobre Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana, siempre que su tipología responda a la tradicional del lugar y tengan carácter aislado, tramitándose la solicitud de acuerdo con lo previsto en el artículo 8 de dicha Ley, y en particular las siguientes normas :
    - Deberán asentarse sobre parcelas de superficie no inferior a diez mil (10.000) metros cuadrados por vivienda, con una ocupación de parcela inferior al dos por ciento de su superficie.
    - Tan sólo podrá edificarse cuando en un círculo de doscientos (200) metros de radio con centro en la vivienda en cuestión, no concurren más de tres viviendas incluida aquella que pretenda realizarse.
    - La edificabilidad máxima será de 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela, con un máximo de dos plantas (incluida la baja) y 7 metros de altura máxima de cornisa.
    - La vivienda deberá situarse a no menos de quinientos (500) metros de los suelos urbanos o urbanizables, respetando, en su caso, las distancias a los sistemas viarios que se establecen en la legislación sectorial de carreteras, vías pecuarias, cauces y barrancos, y respetando asimismo las que servidumbres que la legislación sectorial establezca. En cualquier caso la edificación se situará a no menos de quince metros del linde de la finca. Deberán quedar sus paramentos acabados con enfoscado y pintado como mínimo.
  - 5 Usos susceptibles declaración de interés comunitario en los términos establecidos en el artículo anterior y en el artículo 8 de la Ley sobre Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.
- 3) Usos prohibidos : los que resulten de la Legislación urbanística para este tipo de suelo.

Artículo 2.5.8.- ZONAS DE SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN AGRÍCOLA (SNUPA).

El suelo no urbanizable de especial protección agrícola es aquel que, por su productividad agrícola dominante exige una especial protección, y únicamente es apto por sus características para la implantación de actuaciones y usos complementarios y relacionados con el uso agrícola, de conformidad con las presentes normas.

El régimen de usos de esta zona será el siguiente:

- a) Uso dominante: agrícola
- b) Usos prohibidos:
  - residencial
  - terciario
  - industrial
- c) Usos permitidos: La construcción de pequeños almacenes vinculados a actividades agrícolas o ganaderas de hasta 20 metros cuadrados en una sola planta (que no deberá tener las características de nave industrial ni edificación residencial), vinculadas a la explotación agrícola. La altura máxima de cornisa será de 3,5 metros desde la rasante natural del terreno. Deberá estar a un mínimo de 5 metros de lindes y a 10 de caminos o espacios públicos. Deberán quedar sus paramentos acabados con enfoscado y pintado como mínimo.

Dotacional público, compatible ó complementario con la protección especial agrícola.

Artículo 2.5.9.- ZONA DE SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA-FORESTAL (SNUPE).

1. El suelo no urbanizable de especial protección paisajística forestal, es aquel cuyos valores paisajísticos y forestales exigen una protección especial, y únicamente es apto por sus características para la implantación de actuaciones y usos complementarios y relacionados con el uso paisajístico forestal de conformidad con las presentes normas.
2. El régimen de usos de esta zona será el siguiente:
  - a) Uso dominante: forestal y protección del medio natural



- b) Usos permitidos: dotacional público, compatible ó complementario con la protección especial forestal y esparcimiento en el medio rural.
  - c) Usos prohibidos: todos los restantes, incluida la reconversión ó transformación de cultivo de secano en regadío.
3. Podrá redactarse un Plan Especial de Protección del Paisaje y Reforestación, a fin de mejorar sus condiciones naturales y paisajísticas.

Artículo 2.5.10 - ZONA DE SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS HIDRICOS (SNUPH).

- 1. Este ámbito comprende un radio de 500 metros alrededor del pozo municipal de Montecristo, con la finalidad de garantizar la seguridad y salubridad del abastecimiento municipal de agua potable.
- 2. El régimen de usos de esta zona será el mismo que el establecido para la zona SNUPA con las siguientes particularidades:
  - No se admitirán construcciones vinculadas a explotaciones ganaderas.
  - No se permitirán actividades ó actuaciones que supongan vertidos ó lixiviados y deberán redactarse unas Ordenanzas que permitan un adecuado control del uso de productos fitosanitarios y abonos nitrogenados.

Artículo 2.5.11 - REGIMEN ESPECIFICO DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECIAL AFECTO AL DOMINIO PUBLICO E INFRAESTRUCTURAS.

- 1. Supone la protección de los suelos que sirven de soporte a la red de comunicaciones básicas del municipio así como al entramado de comunicaciones interiores del propio término municipal. Asimismo, se incluyen aquellos elementos propios de las redes básicas de infraestructuras y servicios que por el servicio que prestan ó por el destino que tienen, están sujetas a unas limitaciones y regulaciones, consecuencia de legislaciones sectoriales, en orden a preservar su integridad y funcionalidad
- 2. Su limite y regulación es el resultado de la aplicación de la legislación sectorial correspondiente, destacando especialmente los siguientes supuestos :
  - a) Dominio Público Hidráulico: En los cauces, riberas y márgenes grafiados en los planos correspondientes con las limitaciones impuestas por las zonas de servidumbre y policía fijadas en la Ley de Aguas y el Reglamento de Dominio Público Hidráulico ó normas que los sustituyan. Especialmente se protege el cauce y márgenes del Río Magro en una franja de 50 metros a cada lado de los limites del cauce.
  - b) Protección viaria: Autovia N-340: Dentro de la zona de 50 metros lineales a ambos lados desde la arista exterior de la calzada de la N-340, únicamente se permitirá el uso agrícola, y además no se autorizarán la instalación de carteles publicitarios ni instalaciones fijas ó desmontables entre la arista exterior de la calzada y la línea limite de edificación, salvo la instalación ó ampliación de dotaciones ó infraestructuras de carácter publico que no mermen las condiciones de visibilidad y seguridad de la circulación vial, así como las limitaciones de carácter general establecidas por la Ley y Reglamento de Carreteras en las zonas de dominio público y protección.  
CV-50: En la zona de protección viaria de la CV-50, únicamente se permitirá los usos agrícola ó zona verde no computable, con las limitaciones de carácter general establecidas por la Ley y Reglamento de Carreteras en las zonas de dominio público y protección.
  - c) Vías Pecuarias: En las zonas de dominio público comprendidas en el ámbito de aplicación de la Ley de Vías Pecuarias (Ley 3/1995 de 23 de marzo) y su Reglamento y grafiadas en los planos, se establecerán las limitaciones fijadas en la legislación sectorial.

Las magnitudes de anchura legal que deben respetar las vías pecuarias que atraviesan el termino municipal son :

- 1.- *Cañada Real de Castilla, de 75'22 metros de anchura*
- 2.- *Vereda de Catadau a Alberic de 20'89 metros de anchura*
- 3.- *Vereda del Estepar de 20'89 metros de anchura*
- 4.- *Vereda de Casa Manuelot de 20'89 metros de anchura*
- 5.- *Vereda de Guadassuar de 20'89 metros de anchura*

Las superficies indicadas se destinarán preferentemente al tráfico ganadero, pudiendo destinarse a otros usos ó actuaciones compatibles y complementarios de acuerdo con su naturaleza y fines, previa la autorización correspondiente.



- d) Ferrocarril: A ambos márgenes de las línea del Ferrocarril de la Generalitat Valenciana, se fijan la limitaciones de uso en la zona de dominio público, servidumbre y afección establecidos Ley y Reglamento de Ordenación de los Transportes Terrestres ó norma que los sustituya. :
- Zona de dominio público (En Suelo Urbano, franja de 5 metros a partir de la arista exterior de la explanación; en Suelo No Urbano, 8 metros)
  - Zona de servidumbre (En Suelo Urbano, franja de 8 metros a partir de la arista exterior de la explanación; en Suelo No Urbano, 20 metros)
  - Zona de afección (En Suelo Urbano, franja de 25 metros a partir de la arista exterior de la explanación; en Suelo No Urbano, 50 metros)

Artículo 2.5.12 - REGIMEN ESPECIFICO DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN DOTACIONAL

1. El suelo no urbanizable de protección dotacional es aquel que por la idoneidad de su ubicación o destino a la instalación o ampliación de servicios públicos o infraestructuras, exige una protección especial para afectación a los mismos.
  2. El régimen de usos de esta zona será el siguiente:
    - a) Uso dominante: agrícola, si bien no se permitirá la construcción de almacenes vinculados a actividades agrícolas o ganaderas
    - b) Uso permitido: el de carácter dotacional, según los términos establecidos en la Legislación sobre suelo no urbanizable.
    - c) usos prohibidos: -residencial  
-terciario  
-industrial
- No se admitirá en ningún caso actuaciones de interés comunitario.
3. Se estará en todo caso a lo dispuesto en la legislación sectorial que por razón del destino ó ubicación le afecte.

2.5.13 - SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN CULTURAL

- 1.- El suelo no urbanizable de especial protección cultural es aquel que por aplicación de la legislación sectorial de protección del patrimonio cultural está sujeta a las limitaciones específicas de la misma, y en particular a lo dispuesto en el artículo 62 de la Ley 4 /98 de 11 de Junio del Patrimonio Cultural Valenciano.
2. El régimen de usos de esta zona será el siguiente:
  - a) Uso permitido: agrícola y dotacional, si bien se prohíbe cualquier tipo de movimientos de tierras ó transformaciones agrícolas sin las autorización de la Conselleria de Cultura y demás que sean preceptivas. No se permitirá la construcción de almacenes vinculados a actividades agrícolas o ganaderas el de carácter dotacional, según los términos establecidos en la Legislación sobre suelo no urbanizable
  - b) usos prohibidos: residencial, terciario, industrial
  - c) No se admitirá en ningún caso actuaciones de interés comunitario

**TÍTULO TERCERO : ORDENACIÓN PORMENORIZADA****CAPÍTULO PRIMERO : PLANEAMIENTO DE DESARROLLO****Artículo 3.1.1 - CONDICIONES DE DESARROLLO**

1.-La ejecución de las presentes Normas se realizará de conformidad con la Ley 6/1994 Reguladora de la Actividad Urbanística.

2.- Para cada **Sector** de planeamiento parcial o Unidad de Ejecución se redacta una Ficha de determinaciones de ordenación estructural en que se determinan las condiciones objetivas para incorporar cada tramo de urbanización al conjunto del territorio y regulan las condiciones que han de satisfacer para su programación.

3.- En cuanto a las **Unidades de Ejecución** se estará a lo dispuesto en el art. 33 de la LRAU.

4.- Se habilita expresamente la posibilidad de establecer un canon de urbanización de acuerdo con lo previsto en el art. 80 de la LRAU.

5.- Los Proyectos de Urbanización que se redacten para suelos urbanizables sometidos a riesgos de inundación deberán contemplar un anexo de evaluación del riesgo y tras el correspondiente estudio hidrogeológico, cuantificando éstos y estableciendo las actuaciones correctoras procedentes para aumentar la capacidad de desagüe de di

6.-En los suelos urbanizables afectados por la presencia de línea eléctrica de alta tensión, se tendrá en cuenta en la redacción del planeamiento de desarrollo la legislación específica.

7.-Los proyectos de urbanización deberán contemplar además las previsiones establecidas en las condiciones generales de los servicios e instalaciones que se establecen en el artículo 3.3.2 de las normas urbanísticas"

8 En los suelos ocupados por cultivos de frutales que vayan a ser ocupados por futuras urbanizaciones, los proyectos de urbanización contemplarán las medidas pertinentes para la adecuada eliminación o transformación del arbolado existente mediante la utilización preferente sistemas de trituración para su posterior reutilización, evitando la quema indiscriminada de los mismos.

**Artículo 3.1.2 - LA RED SECUNDARIA DE RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO**

La red secundaria de reservas de suelo dotacional público está formada por la red viaria y aparcamientos, equipamientos y zonas ajardinadas que completan la red primaria señalada en los planos A y B.

Se detalla su localización, uso, superficie y titularidad en el plano C-1

**CAPÍTULO SEGUNDO : ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONAS****Artículo 3.2.1 - NÚCLEO HISTÓRICO ( NUH)**1. **Ámbito:**

La zona de núcleo histórico está constituida por las parcelas expresamente grafiadas con esta identificación en el plano B de calificación del suelo.

2. **Configuración de la zona:**

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

3. **Usos pormenorizados:**

a) **Uso dominante :** Residencial, tanto unitario como múltiple.

b) **Usos compatibles :** Terciario  
Dotacional

c) **Usos incompatibles:** -Talleres artesanales,  
Almacenes: en todas sus modalidades.  
Industrial  
Establecimientos con ambiente musical.

El régimen de los usos se completa con la regulación establecida en el capítulo IV del título II de estas normas

4. **Parámetros urbanísticos:**

a) **Relativos a la manzana y el vial :** son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.

b) **relativos a la parcela:**  
Parcela mínima edificable:



Dimensiones: Deberá tener al menos sesenta metros cuadrados de extensión superficial (60 m<sup>2</sup>) y cuatro metros lineales (4 m) de frente mínimo de parcela

Forma: Diámetro círculo inscrito de cinco metros lineales (5 m) como mínimo; ángulos medianeros superiores a sesenta grados (60°).

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

c) relativos al volumen y forma ;

Número mínimo de plantas: Será de dos plantas (planta baja más una planta alta) para toda la zona.

Número máximo de plantas: Será dos plantas, (planta baja más un planta alta y bajo cubierta), o de tres plantas (planta baja más dos altas y bajo cubierta), en las calles y plazas grafiadas en el plano de ordenación C-2.

Altura máxima de cornisa: En las de dos plantas será de 7'5 metros. En las de 3 plantas será de 10 metros.

Cubiertas: Las cubiertas serán preferentemente de teja árabe, con pendiente mínima del 25% y máxima del 40 %, y con la cumbre situada a una altura máxima de tres metros por encima de la altura máxima de cornisa. Estas cubiertas, en al menos los 12 primeros metros desde la línea de fachada, estarán formadas por dos faldones, en los que se podrá abrir huecos para patios de iluminación que no podrán cortar su continuidad. A partir de los 12 metros, se permiten las cubiertas planas, al modo de los tradicionales terrados valencianos. No son permisibles las cubiertas de fibrocemento opaco o traslúcido o planchas metálicas galvanizadas, ni las claraboyas armadas o de plástico y por extensión cualquier sistema similar o degradado.

Áticos: No se permiten.

Semisótano: No se permiten.

Sótanos: Si se permiten.

Cuerpos volados: Sólo se permiten balcones con un vuelo del 10% del ancho de la calle y como máximo de 60 cms, no permitiéndose los miradores. La longitud máxima de cada uno de los balcones será de 1,80 metros, y estarán separados unos de otros entre sí un mínimo de 0,60 metros. El canto o grosor máximo de la losa del balcón será de 15 centímetros.

Los edificios que superen el número máximo de plantas permitido tendrán la consideración expresa de "fuera de ordenación". A tal efecto, en los supuestos en que concluya su vida útil, se pretendan cambios de uso, obras de reforma de trascendencia equiparable a la reedificación, o una sustitución voluntaria de los mismos, le serán de aplicación las ordenanzas de protección previstas en estas Normas; todo ello sin perjuicio de la posible aplicación del art. 21 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano a estos inmuebles.

5. Otras condiciones:

Dotación de aparcamientos: No se exigen en edificaciones unifamiliares. En edificios plurifamiliares se exige una plaza de aparcamiento por vivienda

Equipamientos: Salvo que la normativa sectorial aplicable imponga diferentes exigencias, los parámetros urbanísticos aplicables serán los correspondientes a esta zona.

Licencias de demolición: No se concederán licencias de demolición que no vayan acompañadas de la licencia de obras de nueva edificación en el solar resultante.

6. Condiciones específicas de estética y conservación:

Se establece una protección genérica de la Zona delimitada como Núcleo Histórico, con el fin de preservar el ambiente urbanístico existente, el actual y preexistente trazado del viario y sus plazas, y la edificación autóctona que ha resistido el paso de los años en desigual estado de conservación y vida.

Debe recordarse en primer lugar, y como origen y motivación básica de las medidas a adoptar, lo establecido en el Capítulo 4º del Título Cuarto de la LRAU en cuanto a la obligatoriedad de la conservación genérica de las edificaciones por cuenta de sus propietarios en condiciones de seguridad, salubridad, ornato públicos y decoro.

Huecos en fachadas: Para la composición de los huecos en fachada de los edificios de carácter privado se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

Los huecos de fachada serán siempre de altura superior a su anchura, de forma que aquella supere siempre en un 50%, como mínimo, a esta dimensión.





Solo podrán alterar esta proporción, en el caso de que correspondan a la última planta de edificios de más de dos alturas (PB y una), por corresponder al tratamiento propio de las cambras en planta completa o en aprovechamiento bajo cubierta permitidas. En los huecos de cambra no se permiten elementos volados.

La disposición de los huecos en fachada se someterá preferentemente a simetría de los ejes verticales de los mismos de forma que predomine la direccionalidad de composición vertical frente a la horizontal. Sólo se permitirán huecos intermedios en la última planta, sujetos a las condiciones ya especificadas, cuando se configuren como cambra.

La superficie total de huecos en fachada no será superior al 40% de la superficie de la misma, excepto en casos de manifiesta imposibilidad por anchuras de fachada especialmente reducidas

Los elementos de carpintería, puertas, ventanas, contraventanas, puertas balconeras, etc. se alinearán haz interior con haz interior del hueco que cierran y en ningún caso superaran la mitad del espesor del hueco.

Los escaparates de los comercios, caso de demostrarse necesarios, deberán acomodarse a la estructura de huecos descrita hasta el momento o existente en el edificio en que se ubiquen, y preferentemente formarse en hueco preexistente sin modificar el mismo.

Aleros o cornisas: En el caso de formación de aleros, éstos se formaran de fábrica de ladrillo cerámico, con al menos dos planchas superpuestas, lisas o dentadas, y sobresaliendo la superior sobre la inferior al menos 5 centímetros, formando un oscuro. El conjunto de alero así formado se proyectará sobre la calle un mínimo de 30 centímetros.

La crystalería será de vidrio de cualquier espesor, de superficie lisa o plana, sin relieves, y sin tintes. El despiece de la carpintería será tal que el tamaño aparente o real de los paños de vidrio sea mayor que 30 x 30 centímetros.

Cerrajería. Las rejas y barandillas serán de hierro pintado en negro. Las barandillas de los balcones seguirán los modelos tradicionales, entendiéndose por los mismos, elementos de cerrajería formados por barras verticales de hierro macizo de altura no inferior a 1,05 metros, separadas unos 12 cm. y rematadas superiormente por una pletina que puede terminar en un pasamanos, e inferiormente por un perfil pletina a modo de cadena de atado que debe anclar puntualmente a la losa volada. Las rejas, quicios, y elementos decorativos tradicionales podrán sobresalir hasta una distancia máxima de 15 centímetros del paramento de fachada sin revestir.

Revestido de muros y paramentos. Los zócalos se permitirán hasta una altura máxima de 90 centímetros, realizándose su acabado con revestimientos continuos a base de pintura o mortero liso o con reguesado, piedra natural o artificial, pudiendo ser el acabado repicado, abujardado, flameado o al corte de sierra. Queda prohibido en los zócalos el uso de revestimientos cerámicos, de piedras pulidas o abillantadas y de elementos prefabricados sintéticos imitando la piedra natural.

Los revestimientos del resto de muros y paramentos serán preferentemente enfoscados con acabado de pintura, o ladrillos caravista con junta enrasada.

Medianerías vistas. Las paredes de cierres medianeros que, como consecuencia de las tolerancias de altura, queden al descubierto deberán tratarse con los criterios expresados para las fachadas, al igual que cuantas sean visibles desde las calles.

Rótulos: Los anuncios, de comercios o servicios, al servicio de locales ubicados en planta baja, caso de ser aprobados por el Ayuntamiento, al que someterán previamente modelo dimensionado, deberán integrarse en los huecos a modo de elementos de carpintería, o ser de alguno de los siguientes tipos:

Placa solapada sobre las partes macizas de la fachada integrada en la composición de la fachada, permitiendo visualizar el muro tras él, por ser de material base transparente, y separado su perímetro de las aristas de los huecos un mínimo de 10 cm.

Constar de letras sueltas metálicas.

Placa opaca con grabación del rótulo, situada en los entrepaños de los huecos, con dimensión máxima (base x altura) 0,40 x 0,60 m., quedando separado su perímetro de las aristas de los huecos de fachada como mínimo 10 centímetros.

En caso de rótulos tipo bandera, deberán colocarse mediante armazón de hierro ligero en posición perpendicular a la alineación y sin sobresalir del



ancho de la acera, con un tamaño máximo de (base x altura) de 75x50 centímetros y a altura superior a 2,50 metros sobre el nivel de la acera.

No se permiten, en ningún caso, las marquesinas, ni los anuncios luminosos adosados a la pared.

#### Artículo 3.2.2 – ENTORNO IGLESIA SAN ANDRÉS (BIC)

1. **Ámbito:**

La zona de núcleo histórico está constituida por las parcelas expresamente grafiadas con esta identificación en el plano B de calificación del suelo y plano C-3 definitorio del catálogo.

2. **Configuración de la zona:**

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

3. **Usos pormenorizados:**

Los establecidos para la zona de Núcleo Histórico.

4. **Parámetros urbanísticos:**

Los establecidos para la zona de Núcleo Histórico.

5. **Condiciones específicas de estética y conservación.**

Son de aplicación a esta zona las condiciones establecidas para la zona de Núcleo Histórico.

Se establece además una normativa específica de protección del entorno de la Iglesia San Andrés, en atención a lo dispuesto en el art. 28 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano.

Lo no regulado por la presente normativa se precisará en la autorización, previa a la licencia municipal, de la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia, preceptiva a tenor del artículo 35 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano.

Todos los edificios de este entorno, por la necesidad de su contribución a realzar y mantener el alto valor ambiental y testimonial de una arquitectura y tipología que caracteriza el entorno de la Iglesia de San Andrés, deberán mantener las fachadas visibles desde la vía pública, preservando y restaurando los caracteres originarios de las mismas.

Las fachadas tanto de nueva edificación como las obras de remodelación de las existentes, atenderán en primera instancia a adecuar sus características a los parámetros tipológicos y materiales de estas normas o a eliminar los elementos impropios o discordantes con las mismas.

Las obras de reforma interior que alcancen el nivel de rehabilitación, que se acometan en los edificios incluidos en el entorno deberán adecuar la fachada a las condiciones estéticas de esta normativa.

#### Artículo 3.2.3 - AMPLIACIÓN DE CASCO (ACA)

1. **Ámbito:**

La zona de ampliación de casco está constituida por las parcelas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de calificación del suelo. Es la primera expansión del núcleo histórico, y se corresponde con la zona denominada núcleos actuales en el plan anterior.

2. **Configuración de la zona:**

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

3. **Usos pormenorizados:**

a) **Uso dominante:** Residencial, tanto unitario como múltiple.

b) **Usos compatibles:** Terciario  
Dotacional  
Aparcamientos  
Talleres artesanales

c) **Usos incompatibles:** Industrial: en el resto de categorías diferentes a los talleres artesanales y almacenes.

Establecimientos con ambiente musical.

El régimen de los usos se completa con la regulación establecida en el capítulo IV del título II de estas normas

4. **Parámetros urbanísticos:**

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

Alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.

b) **Relativos a la parcela.**

Parcela mínima edificable:





**NORMAS URBANÍSTICAS**

- Dimensiones : Debe tener al menos ochenta (80) metros de extensión superficial y 5 metros lineales de frente mínimo de parcela
- Forma : 5 metros lineales en forma de círculo inscrito con 60º de ángulos medianeros.

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

c) Relativos al volumen y forma.

Altura mínima: 2 plantas (baja más una) para toda la zona

Número máximo de plantas: 2, 3 ó 4 plantas, según lo señalado en el plano de alturas.

Altura máxima de cornisa: Es de 7,5 metros para 2 plantas, 10 metros para 3 plantas y 13 metros para 4 plantas.

Altura de coronación: Será de 3 metros por encima de la altura de cornisa.

Áticos: Se podrá rematar las edificaciones con planta ático con un retranqueo de 3 metros de la línea de fachada. La pendiente de cubierta no será superior al 40%.

Semisótanos: Si se permiten .

Sótanos: Si se permiten

Cuerpos volados: Los vuelos serán del 10 % del ancho de la calle y como máximo 90 cms. Sólo se permiten miradores en calles mayores de 8 metros hasta el 50% de la superficie de las plantas altas.

En caso de edificios con varias fachadas o con fachadas a distintas calles, sin continuidad una de otra, la altura de fachada en la calle menor será en los primeros tres metros la correspondiente a dicha calle pudiéndose ir elevando a partir de esta distancia y cada módulo de ella 3 metros hasta llegar a la altura de la calle mayor.

En los edificios en esquina, la altura de la fachada en la calle menor podrá ser la correspondiente a la calle mayor, en una longitud no superior al doble de la calle menor, con un máximo de 20 m. contados a partir de la esquina de dichas calles, y siempre que el acceso a los locales o viviendas recayente a este tramo se efectúe por la misma caja de escalera que los de la calle mayor ancho. En caso contrario sólo se permitirá conservar esa altura en una longitud igual al ancho de la calle menor.

5. Otras condiciones

Dotación de aparcamientos: No se exigen en edificaciones unifamiliares. En edificios plurifamiliares se exige una plaza de aparcamiento por vivienda

Equipamientos: Salvo que la normativa sectorial aplicable imponga diferentes exigencias, los parámetros urbanísticos aplicables serán los correspondientes a esta zona.

6. Condiciones específicas de estética y conservación.

Huecos en fachadas: Para la composición de los huecos en fachada de los edificios de carácter privado se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

Los huecos de fachada serán siempre de altura superior a su anchura, de forma que aquella supere siempre en un 50%, como mínimo, a esta dimensión.

La disposición de los huecos en fachada se someterá preferentemente a simetría de los ejes verticales de los mismos de forma que predomine la direccionalidad de composición vertical frente a la horizontal. Sólo se permitirán huecos intermedios en la última planta, sujetos a las condiciones ya especificadas, cuando se configuren como cambra.

La superficie total de huecos en fachada no será superior al 40% de la superficie de la misma, excepto en casos de manifiesta imposibilidad por anchuras de fachada especialmente reducidas

Los elementos de carpintería, puertas, ventanas, contraventanas, puertas balconeras, etc. se alinearán haz interior con haz interior del hueco que cierran y en ningún caso superaran la mitad del espesor del hueco.

Los escaparates de los comercios, caso de demostrarse necesarios, deberán acomodarse a la estructura de huecos descrita hasta el momento o existente en el edificio en que se ubiquen, y preferentemente formarse en hueco preexistente sin modificar el mismo.

Cerrajería. Las rejas y barandillas serán de hierro pintado en negro. Las barandillas de los balcones seguirán los modelos tradicionales, entendiéndose por los mismos, elementos de cerrajería formados por barras verticales de hierro macizo de altura no inferior a 1,05



metros, separadas unos 12 cm. y rematadas superiormente por una pletina que puede terminar en un pasamanos, e inferiormente por un perfil pletina a modo de cadena de atado que debe anclar puntualmente a la losa volada. Las rejas, quicios, y elementos decorativos tradicionales podrán sobresalir hasta una distancia máxima de 15 centímetros del paramento de fachada sin revestir.

Medianerías vistas. Las paredes de cierres medianeros que, como consecuencia de las tolerancias de altura, queden al descubierto deberán tratarse con los criterios expresados para las fachadas, al igual que cuantas sean visibles desde las calles.

#### Artículo 3.2.4- ENSANCHE (ENS)

##### 1. Ámbito

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

##### 2. Configuración de la zona

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

##### 3. Usos pormenorizados

a) Uso dominante : Residencial, tanto unitario como múltiple.

b) Usos compatibles:

Terciario

Dotacional

Aparcamientos

Talleres artesanales

Almacenes: en todas sus modalidades

c) Usos incompatibles:

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

El régimen de los usos se completa con la regulación establecida en el capítulo IV del título II de estas normas

##### 4. Parámetros urbanísticos

a) Relativos a la manzana y el vial

Alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.

b) Relativos a la parcela :

Parcela mínima edificable:

- Dimensiones: Debe tener al menos 100 metros de extensión superficial y 6 metros lineales de frente mínimo de parcela

- Forma : Debe tener al menos 6 metros lineales en forma de círculo inscrito con 60º de ángulos medianeros

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

c) Relativos a la posición

Profundidad edificable: es la distancia que se acota para cada manzana en los planos de alineaciones.

d) Relativos al volumen y forma

Número máximo de plantas: 3, 4 ó 5 plantas, según lo señalado en el plano de alturas.

Altura máxima de cornisa: Es de 10 metros para 3 plantas, 13 metros para 4 plantas y 16 metros para 4 plantas.

Altura de coronación: Será de 3 metros por encima de la altura de cornisa.

Áticos: En los edificios de menos de 4 plantas, se podrá rematar las edificaciones con planta ático con un retranqueo de 3 metros de la línea de fachada. En los edificios de 4 ó más plantas la cubierta será plana y no se permitirá sobre ella más que los casetones de escalera y nunca en los primeros 3 metros desde la fachada.

Semisótanos: Si se permiten .

Sótanos: Si se permiten

Cuerpos volados: Se permiten vuelos hasta 90 cms como balcón y mirador con una ocupación máxima de éstos del 50% de la superficie en alzado de la fachada, (descontando la planta baja).

En caso de edificios con varias fachadas o con fachadas a distintas calles, sin continuidad una de otra, la altura de fachada en la calle menor será en los primeros



tres metros la correspondiente a dicha calle pudiéndose ir elevando a partir de esta distancia y cada módulo de ella 3m. hasta llegar a la altura de la calle mayor.

En los edificios en esquina, la altura de la fachada en la calle menor podrá ser la correspondiente a la calle mayor, en una longitud no superior al doble de la calle menor, con un máximo de 20 m. contados a partir de la esquina de dichas calles, y siempre que el acceso a los locales o viviendas recayente a este tramo se efectúe por la misma caja de escalera que los de la calle mayor ancho. En caso contrario sólo se permitirá conservar esa altura en una longitud igual al ancho de la calle menor.

#### 5. Otras condiciones

Dotación de aparcamientos: Se exige al menos una plaza de aparcamiento por vivienda

Equipamientos: Salvo que la normativa sectorial aplicable imponga diferentes exigencias, los parámetros urbanísticos aplicables serán los correspondientes a esta zona.

### Artículo 3.2.5 - VIVIENDAS AISLADAS (AIS)

#### 1. **Ámbito:**

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

#### 2. **Configuración de la zona:**

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

Se distinguen dos sub-zonas, la AIS-1 que sólo admite la posibilidad de edificación aislada y la AIS-2 que admite la posibilidad de edificación del tipo pareada compartida ó agrupada.

#### 3. **Usos pormenorizados**

- |                        |   |
|------------------------|---|
| a) Uso dominante:      | Residencial, en su modalidad unitario.  |
| b) Usos compatibles:   | Comercial<br>Dotacional<br>Aparcamiento   |
| c) Usos incompatibles: | Industrial, en todas sus categorías.<br>Terciario, en el resto de categorías diferentes a la comercial.<br>Residencial, en su modalidad múltiple. |

El régimen de los usos se completa con la regulación establecida en el capítulo IV del título II de estas normas

#### 4. **Parámetros urbanísticos**

Para el cómputo de estos parámetros en lo referente a esta norma se tendrá en cuenta lo dispuesto en el Capítulo IV, artículos 34 y siguientes del Reglamento de ZONAS de ORDENACION URBANISTICA de la Comunidad Valenciana (28-IV-99)

- a) Relativos a la manzana y el vial: Las alineaciones son las que vienen definidas en los planos.  
b) Relativos a la parcela: Parcela mínima edificable:

##### **Subzona AIS-1:**

- Dimensiones : Debe tener al menos **400 metros** de extensión superficial y 12 metros lineales de frente mínimo de parcela.
- Forma : Deberá poder inscribirse un círculo de al menos 12 metros de diámetro, y las medianeras no formarán ángulos menores de 60°.

##### **Subzona AIS-2:**

- Dimensiones : Debe tener al menos **200 metros** de extensión superficial y 10 metros lineales de frente mínimo de parcela.
- Forma : Deberá poder inscribirse un círculo de al menos 10 metros de diámetro, y las medianeras no formarán ángulos menores de 60°.

#### c) Relativos a la posición de la edificación:

Se establece una distinción entre la edificación principal y edificación secundaria. Es edificación principal la que constituye la vivienda y edificación secundaria la que se destina a espacios auxiliares de garaje, trastero y paellers, siempre que estén separadas de la edificación principal, no superen la altura máxima de 3 metros y no supongan en ocupación de suelo de más del 20% del total ocupado. La edificación secundaria podrá adosarse a medianeras o fachada.

##### **Subzona AIS-1:**

Distancia mínima al linde frontal: 5 metros

**NORMAS URBANÍSTICAS**

Distancia mínima al resto de lindes: 3 metros

Separación entre edificaciones: La edificación principal estará exenta y no podrá adosarse a ella ninguna otra edificación.

Cerramientos de parcela: los vallados de fachada serán de hasta 2 metros de altura pudiendo ser macizo hasta un metro y transparente el resto, con verja o malla que podrá cubrirse con seto o brezo. En medianeras, el vallado podrá ser macizo hasta 2 metros de altura. La altura de la edificación secundaria, en caso de adosarse a medianeras no será superior a 2,5 metros.

**Subzona AIS-2:**

Distancia mínima al linde frontal: 5 metros

Distancia mínima al resto de lindes: 2 metros

Separación entre edificaciones: Se podrán adosar edificaciones en pareados 2 a 2 o agrupados 4 a 4, siempre que se hagan en un solo proyecto.

Cerramientos de parcela: los vallados de fachada serán de hasta 2 metros de altura pudiendo ser macizo hasta un metro y transparente el resto, con verja o malla que podrá cubrirse con seto o brezo. En medianeras, donde no haya edificación adosada, el vallado podrá ser macizo hasta 2 metros de altura.

## d) Relativos a la intensidad

**Subzona AIS-1:**

Coefficiente de edificabilidad neta: 0'5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Coefficiente de ocupación: 30%.

**Subzona AIS-2:**

Coefficiente de edificabilidad neta: 0'80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Coefficiente de ocupación: 50%.

## e) Relativos al volumen y forma

Número máximo de plantas: 2 (Baja + 1)

Altura máxima de cornisa : 7 metros

Altura máxima total: 10 metros .

Semisótano: estarán permitidos

Sótanos: estarán permitidos.

Cubiertas: La cubierta podrá ser inclinada o plana. En el caso de ser inclinada la pendiente será del 30% como máximo. El aprovechamientos bajo cubierta estará permitido siendo computable para el cálculo de la edificabilidad.

Cuerpos volados: Se permiten balcones con un vuelo máximo de 60 cms

**5. Otras condiciones**

Dotación de aparcamientos: Se exige al menos una plaza de aparcamiento por vivienda, dentro de la parcela.

**Artículo 3.2.6- VIVIENDAS ADOSADAS (ADO)**

## 1. Ámbito

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

## 2. Configuración de la zona

La zona de viviendas adosadas se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque adosado y el uso global residencial.

## 3. Usos pormenorizados

a) Uso dominante: Residencial en su modalidad unitario.

b) Usos compatibles: Residencial: en su modalidad múltiple.

Comercial.

Dotacional.

Aparcamiento.

c) Usos incompatibles: Industrial: en todas sus categorías.

Terciario: en el resto de categorías diferentes a la comercial.

El régimen de los usos se completa con la regulación establecida en el capítulo IV del título II de estas normas

## 4. Parámetros urbanísticos

## a) Relativos a la manzana y el vial

Alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.

## b) Relativos a la parcela



Parcela mínima edificable:

Dimensiones : Debe tener al menos 100 metros de extensión superficial y 5 metros lineales de frente mínimo de parcela.

Forma : Deberá tener al menos 5 metros lineales en forma de círculo inscrito con 60° de ángulos medianeros.

c) Relativos al volumen y forma

Número máximo de plantas: 3 plantas (planta baja más dos altas)

Altura máxima de cornisa: 10 metros.

Sobre la altura de cornisa se podrá construir planta ático, retranqueada 3 metros de las alineaciones interiores de la edificación, (a fachada y a patio posterior), que no ocupe más del 50% de la superficie edificable, excepto en la manzana catastral 59191 que podrá ocupar toda la superficie restante.

Altura máxima total: 13 metros .

Vallas y retranqueos:

La alineación de la edificación respecto a la alineación de la manzana tendrá un retranqueo de 3 metros, excepto en la manzana catastral 59191 que tendrá un retranqueo de 4,25 metros; ésta zona será de acceso a la vivienda y jardín.

La altura en obra de la valla que delimita la alineación de la manzana no será superior a 1,60 m.

Los retranqueos en planta baja y áticos no serán aplicables al lateral de los edificios en esquina, según plano de alineaciones.

Alineación interior: Según plano de alineaciones.

Semisótanos: No estarán permitidos en las zonas de retranqueo

Sótanos: Estarán permitidos en toda la parcela.

Cuerpos volados: Se permiten balcones y miradores con un vuelo máximo de 90 cms

5. Otras condiciones

Dotación de aparcamientos: la dotación mínima de aparcamientos será de una plaza de aparcamiento por vivienda.

Artículo 3.2.7- INDUSTRIAL EN MANZANA (INM)

1. Ámbito

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

2. Configuración de la zona.

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

3. Usos pormenorizados

a) Uso dominante : Industrial

b) Usos compatibles : Terciario. Dotacional. Aparcamiento.

c) Usos incompatibles : Residencial, en todas sus modalidades, salvo vivienda destinada a la residencia de la vigilancia de la industria.

El regimen de los usos se completa con la regulación establecida en el capítulo IV del título II de estas normas

4. Parámetros urbanísticos

a) Relativos a la manzana y el vial

Alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.

b) Relativos a la parcela

Parcela mínima edificable:

Dimensiones : Debe tener al menos 300 metros de extensión superficial y 10 metros lineales de frente mínimo de parcela.

Forma : Deberá tener al menos 10 metros lineales en forma de círculo inscrito con 60° de ángulos medianeros.

c) Relativos a la intensidad

Coeficiente de edificabilidad neta: 1'25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Coeficiente de ocupación: 100 %.

d) Relativos al volumen y forma



- Altura máxima de cornisa : 9 metros
- Altura máxima total : 12'5 metros
- Semisótanos : Se permiten
- Sótanos : Se permiten
- Alttillos : Se permiten en un máximo de ocupación por planta del 25 %.

La altura máxima total puede superarse- con las limitaciones que en su caso imponga la ficha de zona- por los elementos singulares de las instalaciones de la industria (chimeneas, silos y similares)

5. Otras condiciones

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

Artículo 3.2.8- Terciario (TER)

**1. Ámbito:**

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

**2. Configuración de la zona:**

Al no estar ordenado pormenorizadamente desde este Plan General, los parámetros correspondientes a esta ordenación se desarrollarán en los Planes Parciales.

3. Usos pormenorizados

- a) Uso dominante: Terciario con las limitaciones que, en su caso, establezcan los Planes Parciales y la regulación específica de usos.
- b) Usos compatibles: Residencial con las limitaciones que, en su caso, establezcan los Planes Parciales y la regulación específica de usos.
- c) Usos incompatibles: Industrial en todas sus modalidades, excepto almacenes y salvo que los Planes Parciales permitan alguna industria compatible con el uso residencial y la regulación específica de usos.

TERCIARIO SECTOR 07 (TER-S07)

**1. Ámbito:**

La zona terciaria TER-S07 está constituida por las manzanas **S07.1b-04** y **S07.1b-11** expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de calificación del suelo de la Modificación nº8 del plan.

**2. Configuración de la zona:**

La zona terciaria se configura por la integración del sistema de ordenación por alineación de calle, la tipología edificatoria de bloque adosado y el uso global terciario.

**3. Usos pormenorizados**

Uso dominante: **Terciario**, incluyendo en este concepto todas las actividades relacionadas con servicio de tipo comercial, hostelero, oficinas, recreativo y deportivo, residencias colectivas, aparcamientos y similares.

Usos compatibles: será compatible el uso industrial de almacenamiento y distribución de productos y el Residencial, a razón de una vivienda por parcela al servicio de la actividad.

Usos incompatibles: Industrial, en el resto de categorías y el Residencial, en edificio exclusivo  
El régimen de los usos se completa con la regulación establecida en el capítulo IV del título II de estas normas

Artículo 3.2.9- DOTACIONAL (DOT)

1. Ámbito:

La zona dotacional está constituida por las parcelas expresamente grafiadas con la identificación EQ (Equipamientos) y ES (Escolar) en los planos de calificación del suelo del plan.

2. Parámetros urbanísticos:

a) Relativos a la manzana y el vial

Alineaciones y rasantes: son las que vienen definidas en los planos de alineaciones y rasantes para la zona en que se emplaza.

b) Relativos a la parcela

Parcela mínima edificable: será la que verifique las condiciones de parcela mínima de la zona de ordenación urbanística en que se ubique. En defecto de ésta será la definida por 500 m<sup>2</sup> de superficie y 12 metros de frente de parcela. Distancia mínima a lindes de parcela: 0 metros.

c) Relativos a la intensidad:

Coefficiente de edificabilidad: 2,10 m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s



- Coeficiente de ocupación: 70%
- d) Relativos al volumen y forma:
- Número máximo de plantas: III (PB + 2).
  - Altura máxima reguladora: 12 metros.
  - Semisótanos, sótanos y entreplantas: sí están permitidos.

## **CAPÍTULO TERCERO :CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION**

### **Sección Primera : Parámetros urbanísticos**

#### Artículo 3.3.1.-PARAMETROS

Respecto a la definición de los parámetros urbanísticos se remite a los que constan en el ORDEN de 26 de abril de 1999, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueba el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana (Publicado en el DOGV de fecha 5-Mayo-1999, Corrección de Errores del 13-mayo-1999) ó a los que se dicten por normativas posteriores substituyendo a éstas. En concreto se remite a dicha norma legal, la definición de los siguientes conceptos :

Parámetros urbanísticos relativos a la manzana y el vial

- . Alineación de vial
- . Ancho de vial en un punto
- . Manzana
- . Patio de manzana
- . Línea de rasante
- . Cota de rasante.

Parámetros urbanísticos relativos a la parcela

- . Parcela
- . Parcela edificable
- . Solar
- . Lindes de parcela
- . Linde frontal de parcela
- . Cerramientos de parcela
- . Parcela mínima
- . Frente de parcela
- . Círculo inscrito
- . Ángulo medianero.

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

- . Alineaciones de la edificación
- . Alineaciones de la edificación en planta baja
- . Alineación de la edificación en plantas de pisos
- . Alineaciones del volumen
- . Distancia al linde
- . Retranqueo de la edificación
- . Profundidad edificable
- . Separación entre edificaciones.

Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación

- . Superficie ocupada
- . Coeficiente de ocupación
- . Superficie libre
- . Superficie construida por planta
- . Superficie construida total
- . Superficie útil
- . Volumen construido
- . Edificabilidad
- . Coeficiente de edificabilidad neta
- . Coeficiente de edificabilidad bruta.

Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de los edificios

- . Altura reguladora
- . Altura total
- . Número de plantas
- . Medianera
- . Planta baja





- . Planta piso
- . Planta ático
- . Aprovechamiento bajo cubierta
- . Entreplanta
- . Sótano
- . Semisótano
- . Soportal
- . Pasaje
- . Altura de planta
- . Altura libre de planta
- . Cuerpos volados
- . Elementos salientes
- . Edificaciones auxiliares
- . Elementos técnicos de las instalaciones
- . Patios de luces y ventilación.

## **Sección Segunda : Condiciones generales de la edificación**

### Artículo 3.3.2- CONDICIONES FUNCIONALES DE LA EDIFICACION

#### **1.- CONDICIONES DE HABITABILIDAD**

Todas las viviendas cumplirán lo dispuesto en la normativa de Habitabilidad, Diseño y Calidad de Viviendas vigente (HD-91) o norma que la sustituya, en la que se determinan las condiciones higiénicas mínimas que deben reunir las viviendas.

#### **2.- CONDICIONES GENERALES DE LOS SERVICIOS E INSTALACIONES**

##### **1. FONTANERIA.**

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

##### **2. DOTACION Y EVACUACION DE AGUAS.**

Dotación de agua:

Se estará a lo dispuesto en la Norma HD-91 y al Reglamento Municipal de Agua Potable publicado en el B.O.P de fecha 30-5-1994 ó normas que los complementen ó sustituyan.

Evacuación de aguas:

1. Para cualquier tipos de suelo urbanizable se exigirá la red de saneamiento de carácter separativo, vertiendo las aguas pluviales a cauce público ó a la red de acequias existente, previa obtención de la autorización correspondiente por e organismo competente. Las aguas residuales serán conducidas a la EDAR en correcto funcionamiento, previa obtención del certificado de capacidad suficiente."

Las actividades industriales susceptibles de generar vertidos residuales contaminantes deberán realizar depuración previa de los mismos antes del vertido a la red general del alcantarillado, con el fin de cumplir los límites municipales establecidos en la Ordenanza Municipal de Vertido. Asimismo se exigirá la ejecución de arquetas separadoras de aceites y grasas en aquellas industrias susceptibles de manipular estas sustancias"

Será de aplicación la normativa relativa a vertidos industriales, así como la Ordenanza específica municipal vigente publicada en el B.O.P de fecha 15-6-1998 ó norma que los sustituya. Las fichas de programación establecerán las condiciones específicas de cada sector.

2. Las instalaciones de evacuación de aguas residuales en las edificaciones, cuando se requieran, contarán con los elementos técnicos precisos que garanticen su vertido y barrera hidráulica. Dicho vertido se efectuará a la red de alcantarillado en pozos de registro, nunca en conexión directa a los conductos de saneamiento que no permiten el registro y control.

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





Las aguas pluviales verterán, en su caso, a la red de aguas pluviales y las aguas residuales industriales podrán verter a la red de colectores municipales, previa depuración en la propia parcela siempre que alcancen las características y concentraciones máximas permitidas por la Ordenanza Municipal de Vertidos a la red de alcantarillado publicada en el B.O.P. de fecha 15-6-1999 ó norma que lo sustituya

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

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

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

### 3. ENERGIA ELECTRICA.

Dotación de energía eléctrica:

Se estará a lo dispuesto en la Norma HD-91 ó norma que lo sustituya

Instalaciones de transformación:

Cuando se prevea la instalación de Centros de Transformación de energía eléctrica en un edificio, 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. No podrá ocuparse, sobre rasante, la vía pública con ninguna instalación auxiliar, salvo cuando se instale un cuadro de mandos para el alumbrado público, semáforos o teléfonos.

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

En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura.

La instalación de puesta a tierra quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca la línea, considerando las sobretensiones y corrientes de defecto que puedan originarse en las instalaciones eléctricas, antenas, pararrayos y grandes masas metálicas estructurales o de otro tipo.

Otras energías: 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.

### 4. EVACUACIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS.

1. Los proyectos de urbanización en suelo urbanizable contemplarán reserva de espacio en la vía pública y efectuarán la instalación de al menos cuatro tipos de contenedores de residuos sólidos, de conformidad con las características técnicas que especifique el Ayuntamiento en la correspondiente ordenanza.

2. Será de aplicación en lo no derogado expresa ó implícitamente en normativa estatal, autonómica ó en lo dispuesto en las presentes normas la ordenanza municipal reguladora de la materia aprobada por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de fecha 27-10-1972, o la que le sustituya.

3. Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad, por sus características o su lugar de producción, fuera de los circuitos de recogida domiciliaria de residuos sólidos establecido por el Ayuntamiento, no puedan o no deban ser recogidos por este servicio, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

### 5. INSTALACIONES ESPECIALES.

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

En suelo destinado a uso residencial se prohíbe cualquier tipo de instalación de transmisión radioeléctrica, salvo los de titularidad pública afectos a servicios públicos.

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.



2. 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.
3. Las instalaciones de telefonía e interfonía quedarán definidas teniendo en cuenta la posibilidad inmediata de conectar con la red pública y la posibilidad de intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el zaguán hasta cada vivienda.
- 4 Radio y Televisión : En todas las edificaciones destinadas a uso residencial plurifamiliar 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.

### **3.- CONDICIONES GENERALES DE LOS ELEMENTOS COMUNES**

#### **1. SUPERFICIE Y PROGRAMA FUNCIONAL.**

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

#### **2. CONDICIONES DE LOS ACCESOS Y CIRCULACION INTERIOR**

Se estará a lo dispuesto en las normas HD-91 de este apartado ó norma que lo sustituyan.  
En las obras de urbanización, y en los edificios tanto públicos como privados que se construyan en L'Alcúdia es obligatorio el cumplimiento de la normativa de Accesibilidad y Eliminación de las barreras arquitectónicas contenida en el Decreto 193/1988 del Consell de la Generalitat Valenciana ó norma que lo sustituya  
Será de aplicación de aplicación, respecto de lo que incida en la ordenación urbanística y de la edificación, el Reglamento de Tránsito, Circulación de Vehículos y Seguridad Vial según el texto de la Ordenanza Municipal publicado en el B.O.P. de fecha 26-11-1998 ó norma que lo sustituya.

#### **3. CONDICIONES DE LOS HUECOS, ILUMINACION Y VENTILACION ZAGUAN, PASILLOS DE CIRCULACIÓN, ESCALERAS Y ASCENSORES.**

Se estará a lo dispuesto en las normas HD-91 de este apartado ó norma que lo sustituya.

#### **4. CUARTOS DE CONTADORES.**

Se estará a lo dispuesto en la normativa específica de los distintos servicios.

#### **5. OTRAS NORMATIVAS OBLIGATORIAS.**

El edificio cumplirá asimismo en sus elementos comunes las normas NBE-CPI-96 sobre Condiciones de Protección contra Incendios ó norma que lo sustituya.

### **Artículo 3.3.3- CONDICIONES DE SEGURIDAD DE LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES**

#### **1. LIMITES GENERALES**

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

#### **2. FUEGO O EXPLOSION**

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

#### **3. EVACUACIÓN DE HUMOS**

Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanen del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal, y en particular el Reglamento de instalaciones de calefacción, climatización y agua caliente



sanitaria -RD 1618/1980- e Instrucciones técnicas complementarias IT.IC -Orden de 16 de julio de 1981, o normas equivalentes que lo sustituyan.

#### 4. INSTALACIÓN DE CLIMA ARTIFICIAL

Las instalaciones de clima artificial cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación (Reglamento de instalaciones de calefacción, climatización y agua caliente sanitaria -RD 1618/1980- e Instrucciones técnicas complementarias IT.IC -Orden de 16 de julio de 1981-, o normas equivalentes) y aquella otra que pueda imponerle la Ordenanza municipal reguladora de la materia.

#### 5. TRANSMISIÓN DE RUIDO

El nivel sonoro se medirá en decibelios ponderados de la escala A (dB A) según la Norma UNE 21/31475 y su determinación se efectuará en los lugares de observación señalados en las Ordenanzas municipales sobre la prevención de la contaminación acústica (ruidos y vibraciones) publicada en el B.O.P. de fecha 13-5-2001 y modificación publicada en fecha 28-2-1997 que se redacten o normativa general de aplicación que la sustituyan.

#### 6. VIBRACIONES.

No se permitirá ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en los lugares de observación especificados en las Ordenanzas municipales de aplicación.

#### 7. SEÑALIZACIÓN EN LOS EDIFICIOS

1. En los edificios de uso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldañado en escaleras y, en general cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y para facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana, todo ello de acuerdo con la normativa específica vigente.
2. La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local y de revisión en cualquier momento.

#### 8. PREVENCIÓN DE INCENDIOS

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios establecen la Norma Básica de la Edificación vigente NBE-CPI Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios, y cuantas estuvieran vigentes en esta materia, de carácter autonómico o estatal.
2. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento, de acuerdo con la normativa aplicable.
3. Quedan terminantemente prohibidos todos los locales de uso recreativo público ubicados en sótano o semisótano, incluso aquellos que cuenten con parte de la edificación en planta baja. Los existentes en el momento de la aprobación definitiva del presente plan quedarán fuera de ordenación sustantiva.

#### 9. PREVENCIÓN CONTRA EL RAYO.

Cuando por la localización de una edificación, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos. La instalación de pararrayos quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando el volumen edificado que debe protegerse y la peligrosidad del lugar respecto al rayo. Serán de aplicación la Norma de la Edificación NTE-IPP Instalaciones de Protección. Pararrayos y cuantas estuvieran vigentes en esta materia de carácter autonómico o estatal.

#### 10. PREVENCIÓN DE LA INUNDACIÓN.

Los proyectos de obra deberán cumplir las previsiones establecidas en los diferentes Planes Territoriales de Prevención de Inundaciones.



En los suelos urbanizables afectados por riesgo de inundación no se autorizará la construcción de sótanos y semisótanos. Además en aquellos suelos de uso industrial afectados por riesgo de inundación, los materiales ó productos potencialmente contaminantes se deberán almacenar a 1 m de altura sobre la rasante del terreno

#### **CAPITULO CUARTO : LICENCIAS URBANISTICAS**

##### Artículo 3.4.1- ACTIVIDADES SUJETAS A LICENCIAS

1.- Estarán sujetos a previa licencia los actos que la legislación urbanística establezca y, en general, cualquier acción que implique alteración de los elementos naturales de los terrenos, modificación de sus lindes, establecimiento de nueva edificación, usos o instalaciones o modificación de los existentes.

2.- Asimismo están sujetos a licencia municipal ó declaración de innecesariedad los actos parcelación ó división de terrenos en cualquier clase de suelo, en los términos establecidos en la legislación urbanística aplicable y en la legislación agraria ó normas que las sustituyan.

3.- Igualmente estarán sujetos a licencia los actos enumerados en los apartados anteriores, cuando, se realicen por particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.

La concesión de dichas autorizaciones no exime al particular de la cumplimentación de la totalidad de requisitos establecidos en la presente Regulación Urbanística para el caso de que se trate.

4.- La sujeción a previa licencia alcanza a todas las actividades relacionadas en el apartado anterior realizadas en el ámbito territorial del Plan, aunque el acto de que se trate exija autorización, licencia o concesión de otro órgano de la Administración.

##### Artículo 3.4.2- PROCEDIMIENTO PARA LA CONCESIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS.

1.- El procedimiento para la concesión de licencias urbanísticas de toda clase se ajustará a lo dispuesto la legislación básica de régimen local, Reglamento de Servicios de las Corporaciones y en el artículo 85 y Disposición Adicional Cuarta de la LRAU, en la LSNU, y a lo establecido en estas Normas y en las Ordenanzas Municipales, así como en el Reglamento Orgánico Municipal ó normas que las sustituyan.

2.- Las atribuciones para el otorgamiento de licencias urbanísticas es del órgano que tiene atribuida la competencia según la legislación de Régimen Local y el Reglamento Orgánico Municipal. Esta competencia podrá ser delegada en la forma y términos previstos en la Ley 30/92 de 27 de noviembre y en la legislación local aplicable y en el Reglamento orgánico municipal ó normas que las sustituyan.

3.- Las licencias deberán otorgarse en todo caso por escrito, en los plazos establecidos en la disposición adicional cuarta de la Ley Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística ó norma que la sustituya

4.- En ningún caso se entenderá adquirida por silencio administrativo licencias urbanísticas en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico. En caso de solicitud de certificación de acto presunto, esta corresponderá evacuarla en sentido favorable o desfavorable, a la Alcaldía.

5.- Las licencias se otorgan salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero.

6.- Podrá exigirse la constitución de un aval ó fianza en los términos establecidos en la normativa urbanística, siendo obligatorio como garantía de reposición de bienes y derechos públicos que fueren afectados.

7.- Cuando se trate de llevar a cabo cualquier proyecto de edificación, deberá solicitarse previamente el señalamiento de las alineaciones y rasantes correspondientes al solar en que pretenda localizarse la edificación. Se notificará al solicitante para que se persone con el técnico competente, sin cuyo requisito no se practicará la fijación de alineación y rasante, perdiendo los derechos abonados en caso de incomparecencia, salvo que con anterioridad se hubiese pedido un aplazamiento por motivo justificado.

8- Toda licencia de obras implica para su titular, sin perjuicio de los demás deberes, las siguientes obligaciones

- a) Satisfacer cuantos gastos se ocasionen como consecuencia de las actividades autorizadas en la misma.
- b) Construir o reponer la acera frontera de la finca.
- c) Reparar o indemnizar los daños que se causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, tales como aceras, pavimentos, bordillos, farolas,



rótulos o placas de numeración, árboles, marquesinas, canalizaciones, infraestructuras y demás elementos análogos.

9.- En el caso de modificación del proyecto objeto de solicitud ya concedida, si esta afectara a elementos fundamentales de la licencia se requerirá nueva licencia. En los demás casos será suficiente la modificación del proyecto originario

10.- 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 a 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 encuentra, 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.

#### Artículo 3.4.3- DOCUMENTACION PARA LA TRAMITACION DE LICENCIAS

1.-Las solicitudes de licencia se formularán en los impresos que facilitará el Ayuntamiento y se presentarán en el Registro del mismo.

2. Si la solicitud inicial no reuniese los requisitos exigidos o fuese incompleta la documentación acompañada, se requerirá al solicitante para que subsane la falta o complete los documentos en el plazo de diez días, con apercibimiento de que, si así no lo hiciera, se archivará sin más trámite.

3.-Todas las licencias urbanísticas usarán como base obligatoria de la información la cartografía del presente Plan.

4.- Deberá acompañarse a la solicitud de licencia la autoliquidación practicada por el interesado en los supuestos que esté así establecido para las tasas, precios públicos e impuestos por las Ordenanzas Fiscales Municipales,

5.- Podrá exigirse la presentación de la póliza de seguro de la instalación de grúa ó maquinaria de la construcción que garanticen los riesgos que pueda ocasionar a la vía pública y bienes públicos o privados.

6.- Las licencias podrán otorgarse con la presentación del denominado proyecto básico. Sin embargo, las obras amparadas por aquéllas no podrán iniciarse en tanto no se presente y se autorice el correspondiente proyecto de ejecución.

Los proyectos de obras deberán cumplir lo establecido en los artículos 3.3.2 y 3.3.3 respecto a las condiciones generales de la edificación

7.- El proyecto objeto de licencia deberá comprender la ejecución completa de la altura ó las plantas mínimas exigibles, sin perjuicio de que pueda desglosarse en diversas fases. En cualquier caso se deberá ejecutar en la primera fase el acabado de los paramentos exteriores de la fachada correspondiente a la altura ó plantas mínimas exigibles.

8.- Las licencias determinarán el plazo en el que deben concluirse las obras, en su defecto serán de aplicación los plazos establecidos en el artículo 85 de la LRAU, o normativa que la sustituya. En todo caso, a solicitud del interesado, podrá prorrogarse el plazo fijado en el supuesto de que las obras se demorasen o paralizarasen por causa de fuerza mayor u otra circunstancia imprevista e inevitable, la cual, a tal efecto, deberá ser puesta en conocimiento de la Administración municipal con anterioridad al vencimiento del término establecido en la licencia.

9.- Las licencias caducan en los plazos fijados en el acuerdo de la concesión de las licencias, ó en su caso de las prorroga concedida, y en su defecto en los plazos establecidos en la normativa urbanística. Para la declaración de caducidad, que requerirá previa audiencia del interesado, se estará a lo dispuesto en la normativa sobre procedimiento administrativo general

La caducidad se entenderá implícitamente producida en los casos que teniendo plazo previsto para el inicio, ejecución o conclusión de la obra, se produzca un cambio en el planeamiento municipal que haga inviable su ejecución por resultar incompatible con la nueva ordenación.

#### Artículo 3.4.4- LICENCIAS DE PARCELACIÓN

1. Parcelación urbanística.

a) Se consideran parcelaciones urbanísticas toda agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva 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 Programa para el desarrollo de la Actuación.

c) La parcelación urbanística estará sujeta a lo dispuesto en la legislación urbanística de aplicación, y en concreto sobre la exigencia de parcela de superficie y fachada mínima, profundidad edificable, dando frente a vía pública, ó mediante configuración jurídica



que así lo permita.

d) No será necesaria licencia de parcelación cuando se den los supuestos siguientes :

d1) La división o segregación sea consecuencia de una reparcelación o de un cesión - ya sea forzosa o voluntaria, gratuita u onerosa - a la Administración, para que destine el terreno resultante de la división al uso o servicio público al que se encuentre afecto.

d2) El correspondiente acto de disposición no aumente el número de fincas originariamente existentes y cumpla las normas sobre su indivisibilidad establecidas por razones urbanísticas.

d3) La división o segregación haya sido autorizada expresamente por el municipio con motivo del otorgamiento de otra licencia urbanística.

2. De conformidad con lo dispuesto por la legislación estatal, los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia o la declaración administrativa de su innecesariedad, que los primeros deberán testimoniar en el documento. Asimismo, los Notarios y Registradores de la Propiedad harán constar en la descripción de las fincas su cualidad de indivisibles, cuando así les conste.

Cabrá acreditar la innecesariedad de licencia de parcelación o de división de terrenos mediante el certificado municipal correspondiente.

3. Documentación. Las licencias de parcelación urbanística se concederán sobre la base de la solicitud en la que debe constar :

a) Características en función de las determinaciones del Plan sobre el que se fundamente. En ella se describirá cada finca original existente 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) Indicación en plano de estado actual a escala 1:1.000 como mínimo, donde se señalen las fincas originarias registrales representadas en el parcelario oficial, haciendo constar la referencia catastral y 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.

4. La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, sin perjuicio de la legislación civil aplicable al caso.

La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes.

#### Artículo 3.4.5.- LICENCIAS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN

##### 1 CLASIFICACIÓN DE LAS OBRAS

A los efectos del Artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y de estas Normas, y sin perjuicio de lo establecido en la legislación sobre ordenación de la edificación se considerarán :

- Obras mayores los levantamientos de toda clase de construcciones, la reforma de cualquier elemento de su estructura, las que aumenten o disminuyan el volumen de los edificios o modifiquen substancialmente su aspecto exterior, las de parcelación, los movimientos de tierras, la demolición de los edificios y todas las que exijan la dirección de un facultativo titulado.
- Obras menores las no comprendidas en la enumeración anterior Artículo.

##### 2. DOCUMENTACION PARA LA TRAMITACION DE OBRAS MAYORES

Sin perjuicio de lo establecido en la legislación de ordenación de la edificación, deberá presentarse con arreglo a los impresos que facilitará el Ayuntamiento de l'Alcúdia, que como mínimo comprenderán los siguientes documentos :

1. Nombre, apellidos y domicilio del solicitante. D.N.I. en el caso de que éste sea persona física, razón social y domicilio en el caso de personas jurídicas.

2. Emplazamiento de las obras.

3. Breve descripción de las obras a realizar.

4. Nombre y apellidos de los técnicos encargados de dirigir la obra.

5. Proyecto técnico por triplicado, visado por el Colegio Profesional correspondiente, que contendrá, como mínimo, los siguientes documentos:

5.1. Memoria.





- 5.2. Plano de situación, escala mínima 1:2000.
- 5.3. Presupuesto por ejecución material.
- 5.4. Pliego de estadísticas según modelos impresos.
- 5.5. Fichas urbanísticas visadas por el Colegio Profesional correspondiente.
6. Si el proyecto se refiere a viviendas de algún tipo de protección oficial, se adjuntará copia de calificación provisional o de la solicitud de expedido ante el organismo correspondiente.
7. Estudio de Seguridad e Higiene
8. Nombre de la empresa constructora y acreditación de estar dado de alta en el Impuesto de Actividades Económicas en el epígrafe correspondiente
9. Fecha de solicitud y firma del solicitante.
10. Cuando se trate de parcelas pendientes de completar las obras de urbanización, a la solicitud de licencia se acompañará documentos acreditativos de los compromisos de urbanización simultánea, fianza en cuantía suficiente como para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda y compromiso de no utilización de la construcción hasta no finalizarse las obras de urbanización.
- 11 Licencia municipal para el ejercicio de la actividad, si se trata de edificio destinado específicamente a establecimiento de características determinadas que la exija para su funcionamiento.
- 12.- Justificante de haber ingresado las tasas e impuestos municipales

### 3. DOCUMENTACION PARA LA TRAMITACION DE OBRAS MENORES

Sin perjuicio de lo establecido en la legislación de ordenación de la edificación, deberá presentarse con arreglo a los impresos que facilitará el ayuntamiento de L'Alcúdia, que como mínimo comprenderán los siguientes documentos:

1. Nombre, apellidos y domicilio del solicitante. D.N.I. en el caso de que éste sea persona física, razón social y domicilio en el caso de personas jurídicas.
2. Emplazamiento de las obras
3. Breve descripción de las obras a realizar, exigiéndose croquis de las mismas cuando no pudieran ser interpretadas de manera fácil y clara, presupuesto y ocupación prevista de vía pública, expresada en metros lineales de fachada.
4. Nombre y apellidos del constructor encargado de las obras y acreditación de estar dado de alta en el Impuesto de Actividades Económicas en el epígrafe correspondiente
5. Para realizar obras menores de sustitución de elementos secundarios como terraza, tejados, etc., a lo exigido para las obras menores se añadirá certificado de seguridad y solidez redactado por técnico competente.
- 6- Justificante de haber ingresado las tasas e impuestos municipales

En los supuestos de Obras de Reforma, se graficarán de forma distintas de las obras que se conserven o permanezcan, las obras a construir. También se podrán representar por medio de planos separados el estado actual y los que se proyecten de reforma

### 4. OBRAS DE DERRIBO

Sin perjuicio de lo establecido en la legislación de ordenación de la edificación, deberá presentarse con arreglo a los impresos que facilitará el Ayuntamiento de L'Alcúdia, que como mínimo comprenderán los siguientes documentos :

Proyecto técnico en los casos en que pedirán resultar afectadas las edificaciones colindantes o que fueran previsibles daños sobre la vía y servicios públicos. Dicho proyecto comprenderá al menos:

1. Plano de situación E 1/2000.
2. Croquis del solar y la edificación.
3. Fachada E 1/100.
4. Memoria en la que se haga constar:
  - Sistema constructivo.
  - Cumplimiento expreso de las ordenanzas.
  - Mantenimiento de los servicios públicos.
  - Compromiso de dirección del derribo por técnico competente.
  - Solicitud del vallado en el solar resultante.
  - Fotografías en color de las diferentes fachadas en tamaño mínimo de 9 x 13 cm.
  - Declaración del solicitante de la licencia de derribo, en la que se haga constar que el edificio a demoler está libre de inquilinos y servidumbres u otra carga o gravamen que



impida su demolición.

Los proyectos de derribo no serán necesarios en ordenes de ejecución o demoliciones de urgencias, ni en los casos en que se trate de edificación aislada cuyo derribo no pueda suponer daños sobre los edificios colindantes o sobre los servicios y vías públicas

#### 6 INSTALACIONES DE SERVICIOS URBANÍSTICOS

1. Las licencias para instalaciones eléctricas, gas, telefónicas, y de telecomunicaciones u otras de similares características requerirán la previa autorización del Ayuntamiento.
2. En las zonas urbanizadas, los tendidos de líneas que se autoricen serán, por regla general, subterráneos, salvo casos particulares de imposibilidad manifiesta o en los que se justifique su inconveniencia, en las que, excepcionalmente, podrán autorizarse otras modalidades de tendido.
3. Las instalaciones deberán adaptarse inexcusablemente a los planes de ordenación vigente.
4. Las líneas que por su elevada tensión no puedan ser subterráneas, deberán adaptarse en su trazado a las presentes Normas y demás instrumentos urbanísticos que las desarrollen.
5. Los Centros de Transformación podrán emplazarse en cualquier situación de los espacios aptos para la edificación, incluso sin necesidad de cumplir separaciones a lindes y frente en las zonas de edificación aislada.

#### Artículo 3.4.6. LICENCIA DE OCUPACIÓN y CEDULA DE HABITABILIDAD.

1.-Sin perjuicio de lo establecido en la legislación de ordenación sectorial correspondiente, al término de cualquier obra de edificación, sea de nueva planta o de reforma, destinada al uso de vivienda, y antes de proceder a su puesta en uso, deberá solicitarse la licencia 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 de la licencia que autorice la obra.

En el supuesto que se hubieran realizado variaciones ó modificaciones en relación a la licencia concedida, deberán justificarse en el proyecto refundido que se presentará con carácter previo al otorgamiento de la licencia. Dicho proyecto deberá ser informado por los técnicos municipales y en el caso de que una edificación estuviera sujeta de un expediente de infracción urbanística ó se apreciara la existencia de la misma, no se podrá otorgar licencia de primera ocupación hasta que fuera subsanada la irregularidad correspondiente, en el supuesto que fuera legalizable.

2.- Una vez otorgada la licencia de ocupación para verificar si la edificación destinada a uso residencial cumple las normas de habitabilidad se deberá solicitar la cedula de habitabilidad. Si se trata de edificios previamente ocupados o utilizados legalmente, deberá obtenerse Cédula de Habitabilidad de segunda ocupación; o, cuando se trate de locales o construcciones no destinados a vivienda, se pretenda solicitar la correspondiente autorización municipal de acometida.

3.- Asimismo para efectuar las conexiones a las acometidas de las redes de servicio de agua potable, alcantarillado, electricidad o gas, deberá justificar la obtención de cédula de habitabilidad ó licencia de ocupación según los casos, siendo responsables de ello las respectivas compañías suministradoras

#### Artículo 3.4.7- LICENCIAS DE ACTIVIDADES O INSTALACIONES

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 la modificación objetiva de las mismas (ampliaciones, reformas y alteraciones que incidan en los elementos de la actividad), y las modificaciones subjetivas (traspasos y cambios de titularidad). La reglamentación específica de estas licencias se regirá por lo previsto en la Ley de Actividades Calificadas de la Generalitat Valenciana y, en su caso, por las Ordenanzas Municipales que establecerán su concesión simultánea o previa a la licencia de obras de edificación.

#### Artículo 3.4.8- OBRAS Y USOS DE NATURALEZA PROVISIONAL

1. De conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística, el Ayuntamiento, siempre que no hubiesen de dificultar la ejecución de los Planes, podrá autorizar usos y obras justificadas de carácter provisional que habrán de demolerse o erradicarse cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización alguna.

2. Dichas autorizaciones para obras y usos provisionales podrán concederse en Suelo Urbano o Urbanizable. En Suelo No Urbanizable, se estará a lo dispuesto en la Ley 4/92 de 5 de Junio de





1.992 de la Generalitat Valenciana sobre Suelo No Urbanizable, sin perjuicio de lo dispuesto en las presentes Normas.

3. La provisionalidad de la obra o uso sólo podrá deducirse y la licencia solo podrá concederse si concurre uno de los siguientes factores:

- a) Que se deduzca de las propias peculiaridades constructivas intrínsecas a la obra que se pretende realizar, sea por su liviandad, por su carácter desmontable o por que sólo ofrezcan provecho para evento o coyuntura efímera y temporal.
- b) Que de circunstancias bien definidas, extrínsecas, objetivas y concomitantes a la obra o uso se deduzca que éste o aquella sólo han de servir para suceso o periodo concreto, determinado en el tiempo y con total independencia de la voluntad del peticionario.

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. Deberán demolerse las obras o erradicarse los usos cuando se produzca el vencimiento del plazo o cumplimiento de la condición, o si así lo acordase el Ayuntamiento.

4. En ningún caso se autorizarán obras o usos provisionales cuando existiese aprobado, inicial o definitivamente, 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.

5. Las licencias así concedidas no serán eficaces sin la previa inscripción en el 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.

#### Artículo 3.4.9- CÉDULA URBANÍSTICA

El Ayuntamiento, en la forma establecida en la legislación vigente, podrá exigir el documento Cédula Urbanística para el otorgamiento de licencias urbanísticas de parcelación, edificación, incluidas las de derribo, o cualquier utilización de los predios. Dicho documento especificará las circunstancias urbanísticas de los terrenos, tales como la clasificación y calificación del suelo, usos, condiciones de gestión, etc., y será expedida por el Ayuntamiento a instancia del peticionario interesado.

#### Artículo 3.4.10- DISCIPLINA URBANÍSTICA

En las restantes materias de disciplina urbanística, tales como edificaciones ruinosas, órdenes de ejecución, protección de la legalidad urbanística y derecho sancionador, se estará a lo dispuesto en la legislación estatal y autonómica vigente.



## **DISPOSICIÓN TRANSITORIA**

### **OBRAS EN EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN**

A los efectos del artículo 58.6 de la LRAU se establece el siguiente régimen transitorio para las edificaciones existentes con anterioridad o que no se ajusten a las determinaciones del presente Plan:

A.- FUERA DE ORDENACIÓN.- Afecta a los edificios, construcciones e instalaciones, o, si fuere materialmente separable, las partes correspondientes que se encuentran en las situaciones siguientes:

- a).- Las que ocupen suelo destinado por el planeamiento, a viario o espacios libres públicos, salvo que este Plan General o sus instrumentos de desarrollo determinen expresamente la compatibilidad de su situación y dimensiones.
- b).- Transitoriamente, las que se encuentren situadas en Suelo Urbano o Urbanizable sin ordenación detallada, en tanto esta no se apruebe.
- c).- Las instalaciones industriales y terciarias que se encuentren en entornos residenciales donde constituyan uso prohibido, en tanto no sea posible paliar las molestias que puedan causar a la población circundante por aplicación de medidas correctoras.
- d).- Las situadas en Núcleo Histórico o Entorno Iglesia San Andrés, que no se adapten a las presentes normas.

En ellas podrán autorizarse únicamente obras de restauración, conservación, acondicionamiento, reestructuración puntual y obras exteriores. Solo se podrán 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.- DISCONFORMIDAD CON EL PLANEAMIENTO.- Afecta a aquellas construcciones preexistentes que aún cuando no se adapten al Plan General en todas las condiciones de edificación y uso por él reguladas, no se hallen en el caso A) anterior.

En este caso, la construcción podrá considerarse dentro de ordenación hasta el momento en que concluya su vida útil, se produzca la sustitución voluntaria o se operen en ellas obras de reforma de transcendencia equiparable a la reestructuración total.

La nueva construcción sobre la misma parcela o la reestructuración total de la existente deberá adaptarse a todas las condiciones de edificación y uso previstos en este Plan General.

En estos edificios se admiten obras de restauración, conservación, consolidación, acondicionamiento y reestructuración puntual y parcial, obras exteriores y obras de reconfiguración y cambios objetivos de actividad siempre que la nueva obra o actividad no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente.

## **DISPOSICIONES ADICIONALES**

### **DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA : CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS**

Forma parte de las normas urbanísticas del Plan General las Normas del Catalogo de Bienes y Espacios Protegidos que consta en documento anexo.

### **DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA : OBRAS EN EDIFICIOS EN LOS QUE EXISTAN PANELES CERAMICOS CATALOGADOS**

Los paneles cerámicos devocionales cuya descripción y localización consta en documento anexo al Catálogo forman parte de las presentes normas. Los proyectos de derribo ó nueva edificación, mejora ó reforma, deberán prever el mantenimiento y, en su caso, reposición de los citados paneles cerámicos. Los proyectos que afecten a los mismos deberán ser informados por la Comisión de Patrimonio, que precisará las medidas necesarias para su conservación e integración en el entorno.

### **DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA : ORDENACIÓN INCORPORADA**

PLAN PARCIAL CIUDAD JARDIN EL SERRALLO

Desarrolla suelo residencial, se efectúa dentro del Programa de Actuación Integrada por gestión indirecta "Ciudad Jardín El Serrallo", aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de la Consellería de Obras Públicas y Urbanismo en sesión de fecha 8-5-2001 y



resolución del Director General de fecha 16-5-2001, publicándose las ordenanzas del Plan Parcial en el Boletín Oficial de la Provincia 5-07-2001 así como la modificación de las mismas aprobadas por el Ayuntamiento de L'Alcúdia en fecha 2-10-2001 publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de fecha 25-10-2001 y los estudios de detalle de las manzanas 10,11,12 y 13 de la unidad de ejecución número 1 aprobados por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de fecha 26-3-2002. Las alturas de cornisa se adaptarán a las establecidas para igual número de plantas en la zona de Ensanche.

DECLARACION DE INTERES COMUNITARIO, por procedimiento extraordinario, Aprobada por acuerdo de fecha 19-10-1999 del Gobierno Valenciano para la construcción de una Central Hortofrutícola en el polígono 9 parcela 97 de Rústica de L'Alcúdia, según las previsiones contenidas en el artículo 20 de la L.S.N.U.

**DISPOSICIÓN ADICIONAL CUARTA: NORMAS PARA LA SELECCIÓN DEL URBANIZADOR Y GESTION DE LOS PROGRAMAS DE ACTUACIÓN INTEGRADA**

Ante los posibles problemas derivados de la ejecución de los programas de actuación integrada y a fin de garantizar su normal desarrollo, de conformidad con lo previsto en el artículo 45 de la Ley 6/94, reguladora de la Actividad Urbanística, se redactan unas Bases Orientativas para la Selección de agente urbanizador: bases cuyo cumplimiento se solicitará de aquellos aspirantes a la condición de agente urbanizador de los sectores de suelo urbanizable incluidos en el Plan General de Ordenación Urbana.

Garantías : Independientemente de la garantía fijada en el apartado 8º del artículo 29 de la LRAU, que se exigirá siempre, y tan solo se devolverá una vez se acredite el cumplimiento íntegro de las previsiones del Programa, el agente urbanizador deberá comprometerse a aportar garantías adicionales según se establece a continuación:

- a.1) Cuando el urbanizador sea propietario de la totalidad de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución la cuantía de la garantía será, como mínimo, la afección real de las parcelas.
- a.2) Cuando el urbanizador no sea propietario de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, la garantía será como mínimo, el 100% de los costes totales, respecto de las parcelas adjudicadas a aquellos propietarios que retribuyen al agente urbanizador mediante entrega de terrenos.
- a.3) Si el urbanizador presenta una reparcelación voluntaria sobre la totalidad de las fincas, la cuantía de la garantía será, como mínimo, la afección real de las parcelas.
- a.4) Cuando el urbanizador tenga terrenos de su propiedad y presente una reparcelación en parte forzosa y en parte voluntaria: respecto de aquella parte que se reparcele voluntariamente la cuantía de la garantía será, como mínimo, la afección real de las parcelas. En cuanto a la parte que se reparcele forzosamente, avalará el 100% de los costes totales, respecto de las parcelas adjudicadas a aquellos propietarios que retribuyen al agente urbanizador mediante entrega de terrenos.
- b) Si en el ámbito de la actuación programada, el Ayuntamiento hubiera establecido un canon de urbanización, de conformidad con lo previsto en el artículo 80 de la LRAU necesariamente la garantía deberá incluir dicho canon, así como las cantidades que posibiliten la ejecución, si la hubiere, de la parte de red primaria o estructural adscrita al sector.
- c) Dichas garantías, a excepción de la prevista en el apartado 8º del artículo 29 de la LRAU, que se aportará con la suscripción de oportuno convenio. Deberán de presentarse en un plazo no superior a 10 días desde la aprobación del Proyecto de Reparcelación, aprobación que quedará condicionada a la presentación de dichas garantías.

Junto con el Proyecto de Reparcelación se deberá proponer un Plan de Cancelación de Garantías. Asimismo cuando se prevea el pago de todo o parte de la retribución en metálico, se deberá adjuntar unas bases que regulen el cobro, así como un calendario de previsión de pagos.

Compatibilidad de las Obras de Urbanización y Edificación.

En el supuesto de que se pretenda simultanear obra de urbanización y de edificación. Se dará audiencia al agente urbanizador de conformidad con lo dispuesto en el apartado primero del artículo 66.2.b. de la LRAU.



En este supuesto la administración tan solo exigirá el cumplimiento del apartado segundo del artículo 66.2.b. así como las garantías adicionales que pueda exigir el agente urbanizador por los posibles daños causados a la obra de urbanización por el ya realizada y por los perjuicios que la simultaneidad pudiera causarle.

Las relaciones entre el agente urbanizador y los particulares que pretendan simultanear las obras de edificación y urbanización, se enmarcarán en un Protocolo de Funcionamiento de las obras de edificación privada y urbanización, que deberá elaborarse para cada unidad de ejecución. De manera previa la solicitud de compatibilidad deberá estar ejecutado al menos el replanteo del total de la obra de urbanización, y concluidas las obras de explanación de los viales.

#### Plazo.

Como regla genérica, se preferirá aquellos programas cuyo plazo de ejecución máximo no sobrepase los 30 meses. Computando dicho plazo a partir de la aprobación del Proyecto de Reparcelación Forzosa.

#### Aprovechamiento correspondiente a la administración.

Para materializar el excedente de aprovechamiento que legalmente corresponde a la Administración, se adjudicará si es posible, agrupado en su totalidad en una sola parcela. Asimismo se procurará que esta no linde con ningún otro titular privado.

Salvo supuesto excepcionales, que se expresarán en el convenio urbanizador, se preverá que la Administración abone sus costos de urbanización en metálico. El abono de dichos costos por parte del Ayuntamiento o de quien le sustituya, se realizará, en todo caso, en el momento de la aprobación definitiva de la liquidación definitiva de las cuotas de urbanización.

#### Presentación de proposiciones jurídico-económicas.

Las proposiciones jurídico-económicas deberán ir acompañadas, en sobre aparte de la documentación establecida en el artículo 79.2 del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de contratos de las Administraciones Públicas. A tal efecto deberá aportar:

Documentación que acredite la personalidad jurídica del empresario y, en su caso, su representación.

Justificación de la solvencia económica, financiera y técnica o profesional, según lo previsto en la normativa de contratación administrativa.

Declaración responsable de no estar incurso en prohibición de contratar conforme a los artículos 15 a 20 del citado Real Decreto Legislativo 2/2000. Incluyendo de manera expresa la circunstancia de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social.

#### Control de Calidad.

El agente urbanizador deberá reservar una partida del presupuesto destinada a contratar con una empresa de Control de Calidad, que periódicamente deberá informar al Ayuntamiento de la Calidad de la obra en ejecución.

### **DISPOSICIONES FINALES**

#### **DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA: DEROGACIÓN.**

A) La entrada en vigor del presente Plan General deroga: El PGOU de L'Alcúdia que fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 26 julio de 1974 y demás planeamientos derivados del mismo, salvo lo establecido en derecho transitorio.

B) Queda derogada cualquier norma municipal que entre en contradicción con lo dispuesto en las presentes normas.

#### **DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA: ENTRADA EN VIGOR.**

El presente Plan General entrará plenamente en vigor transcurrido el plazo de quince días hábiles a que se refiere el artículo 65.2 en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, una vez publicado completamente su texto en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia, sin perjuicio de publicar adicionalmente una reseña del acuerdo aprobatorio en el Diario Oficial de la Generalitat Valencia.

L'Alcúdia, junio de 2009.

El arquitecto municipal

**FICHA DE ZONAS NUH y BIC**

|  |                        |                              |
|--|------------------------|------------------------------|
| ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: NÚCLEO HISTÓRICO |                        | CÓDIGO: NUH y BIC            |
| MUNICIPIO: L'ALCÚDIA                             |                        | PLAN: REVISIÓN P.G.O.U. 2002 |
| SISTEMA DE ORDENACIÓN                            | TIPOLOGÍA EDIFICATORIA | USO GLOBAL                   |
| ALINEACIÓN DE CALLE                              | MANZANA COMPACTA       | RESIDENCIAL                  |

**USOS PORMENORIZADOS**

| Uso DOMINANTE         | Usos COMPLEMENTARIOS | Usos INCOMPATIBLES                    |
|-----------------------|----------------------|---------------------------------------|
| RESIDENCIAL: Unitario | Aparcamiento         | Industria y Almacenes                 |
| RESIDENCIAL: Múltiple | Terciario compatible | Talleres artesanales                  |
|                       | Dotacional           | Establecimientos con ambiente musical |

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

| PARCELA                       |       | POSICIÓN de la edificación        |              |
|-------------------------------|-------|-----------------------------------|--------------|
| Parcela mínima                | 60 M2 | Distancia mínima al linde frontal | ---          |
| Frente mínimo de parcela      | 4 m.  | Distancia mín. al resto de lindes | ---          |
| Círculo inscrito mínimo       | 5 m.  | Separación entre edificaciones    | ---          |
| Ángulo medianero              | 60°   |                                   |              |
| INTENSIDAD                    |       | VOLUMEN Y FORMA (Plano C-2)       |              |
| Índice de edificabilidad neta | ---   | Número mínimo de plantas          | 2            |
| Coefficiente de ocupación     | 100%  | Número máximo de plantas          | 2 ó 3        |
|                               |       | Altura máxima de cornisa          | 7,5 ó 10 m.  |
|                               |       | Altura máxima total               | 10,5 ó 13 m. |
|                               |       | Semisótanos                       | No           |
|                               |       | Sótanos                           | Sí           |
|                               |       | Aprovechamientos bajo cubierta    | Sí*          |

**OTRAS CONDICIONES**

No se concederán licencias de demolición que no vayan acompañadas de la licencia de obras de nueva edificación en el solar resultante.

\* Será obligatorio rematar las edificaciones con cubierta inclinada en los 12 primeros metros recayentes a vía pública. Esta pendiente no será superior al 40 %. El resto de la cubierta podrá ser plana. Los espacios habitables en planta bajo cubierta computan a efectos de edificabilidad.

Dotación de aparcamientos: No se exige dotación mínima de aparcamientos en edificaciones unifamiliares. En edificios plurifamiliares, un plaza de aparcamiento por vivienda.

Vuelos: Sólo se permiten balcones con un vuelo del 10% del ancho de la calle y como máximo de 60 cms.

Equipamientos: salvo que la normativa sectorial aplicable imponga diferentes exigencias, los parámetros urbanísticos serán los correspondientes a esta zona.

El régimen específico de los usos se completa con la regulación establecida en el capítulo Cuarto del título II de estas Normas.

**FICHA DE ZONA ACA**

|   |                        |                              |
|---|------------------------|------------------------------|
| ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: AMPLIACIÓN DE CASCO |                        | CÓDIGO: ACA                  |
| MUNICIPIO: L'ALCÚDIA                                |                        | PLAN: REVISIÓN P.G.O.U. 2002 |
| SISTEMA DE ORDENACIÓN                               | TIPOLOGÍA EDIFICATORIA | USO GLOBAL                   |
| ALINEACIÓN DE CALLE                                 | MANZANA COMPACTA       | RESIDENCIAL                  |

**USOS PORMENORIZADOS**

| Uso DOMINANTE         | Usos COMPLEMENTARIOS               | Usos INCOMPATIBLES                    |
|-----------------------|------------------------------------|---------------------------------------|
| RESIDENCIAL: Unitario | Aparcamiento, Talleres artesanales | Industrial                            |
| RESIDENCIAL: Múltiple | Terciario y Almacenes compatibles  | Establecimientos con ambiente musical |
|                       | Dotacional                         |                                       |

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

| PARCELA                       |       | POSICIÓN de la edificación        |               |
|-------------------------------|-------|-----------------------------------|---------------|
| Parcela mínima                | 80 M2 | Distancia mínima al linde frontal | ---           |
| Frente mínimo de parcela      | 5 m.  | Distancia mín. al resto de lindes | ---           |
| Círculo inscrito mínimo       | 5 m.  | Separación entre edificaciones    |               |
| Ángulo medianero              | 60°   |                                   | ---           |
| INTENSIDAD                    |       | VOLUMEN Y FORMA                   |               |
| Índice de edificabilidad neta | ---   | Número mínimo de plantas          | 2             |
| Coefficiente de ocupación     | 100%  | Número máximo de plantas          | 2 ó 3 ó 4     |
|                               |       | Altura máxima de cornisa          | 7,5-10-13 m.  |
|                               |       | Altura máxima total               | 10,5-13-16 m. |
|                               |       | Semisótanos                       | SÍ            |
|                               |       | Sótanos                           | SÍ            |
|                               |       | Aprovechamientos bajo cubierta    | SÍ*           |

**OTRAS CONDICIONES**

|   |
|---|
| *Se podrá rematar las edificaciones con planta ático retranqueada 3 metros de la línea de fachada. La pendiente de cubierta no será superior al 40 %.                             |
| Dotación de aparcamientos: No se exige dotación mínima de aparcamientos en edificaciones unifamiliares. En edificios plurifamiliares, un plaza de aparcamiento por vivienda.      |
| Vuelos: Hasta un 10% del ancho de la calle y como máximo 90 cms. Sólo se permiten miradores en las calles mayores de 8 metros hasta el 50% de la superficie de las plantas altas. |
| El régimen específico de los usos se completa con la regulación establecida en el capítulo Cuarto del título II de estas Normas.  |

**FICHA DE ZONA ENS**

|  |                        |                              |
|--|------------------------|------------------------------|
| ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: ENSANCHE |                        | CÓDIGO: ENS                  |
| MUNICIPIO: L'ALCÚDIA                     |                        | PLAN: REVISIÓN P.G.O.U. 2002 |
| SISTEMA DE ORDENACIÓN                    | TIPOLOGÍA EDIFICATORIA | USO GLOBAL                   |
| ALINEACIÓN DE CALLE                      | MANZANA CERRADA        | RESIDENCIAL                  |

**USOS PORMENORIZADOS**

| Uso DOMINANTE         | Usos COMPLEMENTARIOS                       | Usos INCOMPATIBLES |
|-----------------------|--|--------------------|
| RESIDENCIAL: Unitario | Aparcamiento                               | Industrial         |
| RESIDENCIAL: Múltiple | Almacenes, talleres artesanales, comercial |                    |
|                       | Dotacional                                 |                    |

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

| PARCELA                       |                 | POSICIÓN de la edificación        |                 |
|-------------------------------|-----------------|-----------------------------------|-----------------|
| Parcela mínima                | 100 M2          | Distancia mínima al linde frontal | ---             |
| Frente mínimo de parcela      | 6 m.            | Distancia mín. al resto de lindes | ---             |
| Círculo inscrito mínimo       | 6 m.            | Separación entre edificaciones    | ---             |
| Ángulo medianero              | 60°             | Número mínimo de plantas          | ---             |
| INTENSIDAD                    |                 | VOLUMEN Y FORMA                   |                 |
| Índice de edificabilidad neta | ---             | Número máximo de plantas          | 3, 4 ó 5*       |
| Coefficiente de ocupación     | 100%            | Altura máxima de cornisa          | 10, 13 ó 16m.   |
| Alineación interior           | S/Plano alturas | Altura máxima total               | 13, 16, ó 19 m. |
|                               |                 | Semisótanos                       | SI              |
|                               |                 | Sótanos                           | Sí              |
|                               |                 | Aprovechamientos bajo cubierta    | NO              |

**OTRAS CONDICIONES**

\* En los edificios de menos de 4 plantas se podrá rematar las edificaciones con planta ático retranqueada 3 metros de la línea de fachada. La pendiente de cubierta en estos edificios no será superior al 30 %. En los edificios de 4 o más plantas la cubierta será plana y no se permitirá sobre ella más que los casetones de escalera, y nunca en los primeros 4 metros desde fachada.

Dotación de aparcamientos: Se exige dotación mínima de aparcamientos a razón de una plaza de aparcamiento por vivienda.

Vuelos: Vuelos hasta 90 cms como balcón y mirador con una ocupación máxima de éstos del 50 % de la superficie en alzado de la fachada (descontando planta baja).

El régimen específico de los usos se completa con la regularización establecida en el capítulo Cuarto del título II de estas Normas.



**FICHA DE ZONA ADO**

|  |                        |                              |
|--|------------------------|------------------------------|
| ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: VIVIENDAS ADOSADAS |                        | CÓDIGO: ADO                  |
| MUNICIPIO: L'ALCÚDIA                               |                        | PLAN: REVISIÓN P.G.O.U. 2002 |
| SISTEMA DE ORDENACIÓN                              | TIPOLOGÍA EDIFICATORIA | USO GLOBAL                   |
| EDIFICACIÓN AISLADA                                | BLOQUE ADOSADO         | RESIDENCIAL                  |

**USOS PORMENORIZADOS**

| Uso DOMINANTE         | Usos COMPLEMENTARIOS | Usos INCOMPATIBLES           |
|-----------------------|----------------------|------------------------------|
| RESIDENCIAL: Unitario | Aparcamiento         | Industrial                   |
|                       | Comercial compatible | Terciario, (salvo comercial) |
|                       | Residencial Múltiple |                              |

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

| PARCELA                        |                      | POSICIÓN de la edificación        |         |
|--------------------------------|----------------------|-----------------------------------|---------|
| Parcela mínima                 | 100 M2               | Distancia mínima al linde frontal | S/Plano |
| Frente mínimo de parcela       | 5 m.                 | Distancia mín. al resto de lindes | ---     |
| Círculo inscrito mínimo        | 5 m.                 | Separación entre edificaciones    | ---     |
| Ángulo medianero               | >60°                 | Número mínimo de plantas          | ---     |
| INTENSIDAD                     |                      | VOLUMEN Y FORMA                   |         |
| Retranqueo                     | 3 m.                 | Número máximo de plantas          | 3*      |
| Alineación interior            | S/Plano alineaciones | Altura máxima de cornisa          | 10 m.*  |
| Coefficiente de edificabilidad | ---                  | Altura máxima total               | 13 m.*  |
| Coefficiente de ocupación      | S/Plano alineaciones | Semisótanos                       | No**    |
|                                |                      | Sótanos                           | Sí      |
|                                |                      | Aprovechamientos bajo cubierta    | Sí      |

**OTRAS CONDICIONES**

\* Sobre la altura de cornisa se podrá construir una planta ático, retranqueada 3 metros de las alineaciones exteriores, que no ocupe más del 50 % de su superficie. Los retranqueos en planta baja y áticos no serán aplicables al lateral de los edificios en esquina, según plano alineaciones.

\*\* En la zona de retranqueo.

Dotación de aparcamientos: Se exige dotación mínima de aparcamientos a razón de una plaza de aparcamiento por vivienda.

Vuelos: Balcones y miradores con un vuelo máximo de 90 cms.

El régimen específico de los usos se completa con la regulación establecida en el capítulo Cuarto del título II de estas Normas



| FICHA DE ZONA AIS-1                                |                        |                                   |
|--|------------------------|-----------------------------------|
| ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: VIVIENDAS AISLADAS |                        | CÓDIGO: AIS-1                     |
| MUNICIPIO: L'ALCÚDIA                               |                        | PLAN: MODIFICACION 8<br>PGOU_2002 |
| SISTEMA DE ORDENACIÓN                              | TIPOLOGÍA EDIFICATORIA | USO GLOBAL                        |
| EDIFICACIÓN AISLADA                                | BLOQUE EXENTO          | RESIDENCIAL                       |

| USOS PORMENORIZADOS   |                      |                      |
|-----------------------|----------------------|----------------------|
| Uso DOMINANTE         | Usos COMPLEMENTARIOS | Usos INCOMPATIBLES   |
| RESIDENCIAL: Unitario | Aparcamiento         | Industrial           |
|                       |                      | Residencial Múltiple |
|                       |                      | Terciario            |

| PARÁMETROS URBANÍSTICOS       |            |                                     |      |
|-------------------------------|------------|-------------------------------------|------|
| PARCELA                       |            | POSICIÓN de la edificación          |      |
| Parcela mínima                | 400 M2     | Distancia mínima al lindero frontal | 5 m. |
| Frente mínimo de parcela      | 12 m.      | Distancia mín. al resto de lindes   | 3 m. |
| Círculo inscrito mínimo       | 12 m.      | Separación entre edificaciones      | 6 m. |
| INTENSIDAD                    |            | VOLUMEN Y FORMA                     |      |
| Índice de edificabilidad neta | 0,50 m2/m2 | Número máximo de plantas            | 2    |
| Coefficiente de ocupación     | 30%        | Altura máxima de cornisa            | 7 m. |
|                               |            | Altura máxima total                 | 10 m |
|                               |            | Semisótanos                         | Sí   |
|                               |            | Sótanos                             | Sí   |
|                               |            | Aprovechamientos bajo cubierta      | Sí   |

| OTRAS CONDICIONES   |
|---|
| La cubierta podrá ser inclinada o plana. En el caso de ser inclinada la pendiente será del 30% como máximo. Los espacios habitables bajo cubierta serán computables para el cálculo de la edificabilidad.   |
| Las edificaciones secundarias, separadas de la edificación principal, podrán adosarse a fachadas o medianerías, con una altura máxima de 3 metros, computando su techo para el cálculo de la edificabilidad |
| Dotación de aparcamientos: Se exige dotación mínima de aparcamientos a razón de una plaza de aparcamiento por vivienda, dentro de la parcela  |



| FICHA DE ZONA AIS-2                                |                        |                                   |
|--|------------------------|-----------------------------------|
| ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: VIVIENDAS AISLADAS |                        | CÓDIGO: AIS-2                     |
| MUNICIPIO: L'ALCÚDIA                               |                        | PLAN: MODIFICACION 8<br>PGOU_2002 |
| SISTEMA DE ORDENACIÓN                              | TIPOLOGÍA EDIFICATORIA | USO GLOBAL                        |
| EDIFICACIÓN AISLADA                                | BLOQUE EXENTO *        | RESIDENCIAL                       |

| USOS PORMENORIZADOS      |                      |                             |
|--------------------------|----------------------|-----------------------------|
| Uso DOMINANTE            | Usos COMPLEMENTARIOS | Usos INCOMPATIBLES          |
| RESIDENCIAL:<br>Unitario | Aparcamiento         | Industrial                  |
|                          | Comercial compatible | Residencial Múltiple        |
|                          | Dotacional           | Terciario (salvo comercial) |

| PARÁMETROS URBANÍSTICOS       |            |                                    |       |
|-------------------------------|------------|------------------------------------|-------|
| PARCELA                       |            | POSICIÓN de la edificación         |       |
| Parcela mínima                | 200 M2     | Distancia mínima al lindes frontal | 5 m.  |
| Frente mínimo de parcela      | 10 m.      | Distancia mín. al resto de lindes  | 2 m.  |
| Círculo inscrito mínimo       | 10 m.      | Separación entre edificaciones     | 4 m.* |
| INTENSIDAD                    |            | VOLUMEN Y FORMA                    |       |
| Índice de edificabilidad neta | 0,80 m2/m2 | Número máximo de plantas           | 2     |
| Coefficiente de ocupación     | 50%        | Altura máxima de cornisa           | 7 m.  |
|                               |            | Altura máxima total                | 10 m  |
|                               |            | Semisótanos                        | Sí    |
|                               |            | Sótanos                            | Sí    |
|                               |            | Aprovechamientos bajo cubierta     | Sí    |

| OTRAS CONDICIONES   |
|---|
| La cubierta podrá ser inclinada con una pendiente máxima del 30%, pudiendo el resto o la totalidad ser plana. Los espacios habitables bajo cubierta serán computables para el cálculo de la edificabilidad. |
| * Se podrán adosar edificaciones pareadas 2 a 2 o agrupadas 4 a 4, si se presentan en un solo proyecto  |
| Dotación de aparcamientos: Se exige dotación mínima de aparcamientos a razón de una plaza de aparcamiento por vivienda, dentro de la parcela.   |



| FICHA DE ZONA TER-S07                              |                        |                                   |
|--|------------------------|-----------------------------------|
| ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: VIVIENDAS AISLADAS |                        | CÓDIGO: TER-S07                   |
| MUNICIPIO: L'ALCÚDIA                               |                        | PLAN: MODIFICACION 8<br>PGOU_2002 |
| SISTEMA DE ORDENACIÓN                              | TIPOLOGÍA EDIFICATORIA | USO GLOBAL                        |
| ALINEACIÓN DE CALLE                                | BLOQUE ADOSADO         | TERCIARIO                         |

| USOS PORMENORIZADOS |                       |                      |
|---------------------|-----------------------|----------------------|
| Uso DOMINANTE       | Usos COMPLEMENTARIOS  | Usos INCOMPATIBLES   |
| TERCIARIO           | Almacenamiento        | Industrial           |
|                     | Residencial unitario* | Residencial Múltiple |
|                     | Dotacional            |                      |

| PARÁMETROS URBANÍSTICOS       |            |   |       |
|-------------------------------|------------|---|-------|
| PARCELA                       |            | POSICIÓN de la edificación              |       |
| Parcela mínima                | 500 M2     | Distancia mínima al linde frontal       | 5 m.  |
| Frente mínimo de parcela      | 12 m.      | Distancia mín. al resto de lindes       | 0 m.  |
| Círculo inscrito mínimo       | 12 m.      | Separación entre edificaciones adosados |       |
| INTENSIDAD                    |            | VOLUMEN Y FORMA                         |       |
| Índice de edificabilidad neta | 1,50 m2/m2 | Número máximo de plantas                | 3     |
| Coefficiente de ocupación     | 100% **    | Altura máxima de cornisa                | 9 m.  |
|                               |            | Altura máxima total                     | 12 m. |
|                               |            | Semisótanos                             | Sí    |
|                               |            | Sótanos                                 | Sí    |
|                               |            | Aprovechamientos bajo cubierta          | No    |

| OTRAS CONDICIONES   |
|---|
| * Se admite una vivienda por parcela al servicio de la actividad siendo inseparable de ésta.  |
| ** La ocupación de la parcela será total excepto en las zonas de retranqueo a fachadas.   |
| La cubierta será plana. Sobre el plano de cubierta solo se permitirá casetones de escalera e instalaciones.   |
| Dotación de aparcamientos: Se exige dotación mínima de aparcamientos a razón de una plaza de aparcamiento por parcela, dentro de la parcela, pudiendo utilizar las zonas de retranqueo. |

**FICHA DE ZONA INM**

|  |                        |                              |
|--|------------------------|------------------------------|
| ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: INDUSTRIAL |                        | CÓDIGO: INM                  |
| MUNICIPIO: L'ALCÚDIA                       |                        | PLAN: REVISIÓN P.G.O.U. 2002 |
| SISTEMA DE ORDENACIÓN                      | TIPOLOGÍA EDIFICATORIA | USO GLOBAL                   |
| ALINEACIÓN DE CALLE                        | MANZANA COMPACTA       | INDUSTRIAL                   |

**USOS PORMENORIZADOS**

| Uso DOMINANTE | Usos COMPLEMENTARIOS | Usos INCOMPATIBLES |
|---------------|----------------------|--------------------|
| Industrial    | Terciario            | Residencial        |
|               | Aparcamiento         |                    |
|               | Dotacional           |                    |

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

| PARCELA                       |              | POSICIÓN de la edificación        |        |
|-------------------------------|--------------|-----------------------------------|--------|
| Parcela mínima                | 300 M2       | Distancia mínima al linde frontal | ---    |
| Frente mínimo de parcela      | 10 m.        | Distancia mín. al resto de lindes | ---    |
| Círculo inscrito mínimo       | 10 m.        | Separación entre edificaciones    | ---    |
| INTENSIDAD                    |              | VOLUMEN Y FORMA                   |        |
| Índice de edificabilidad neta | 1,25 m2/m2** | Número máximo de plantas          | --     |
| Coeficiente de ocupación      | 100%         | Altura máxima de cornisa          | 9 m.   |
|                               |              | Altura máxima total               | 12,5 m |
|                               |              | Semisótanos                       | Si     |
|                               |              | Sótanos                           | Sí     |
|                               |              | Altillos                          | Sí*    |

**OTRAS CONDICIONES**

|  |
|--|
| *Se permiten altillos dentro del volumen edificado sin sobrepasar el índice de edificabilidad neta de la parcela.                  |
| ** En el Sector 08 el IEN es de 1,10 m2/m2 (según Plan Parcial).   |
| Dotación de aparcamientos: Se exige dotación mínima de aparcamientos según lo dispuesto en el Anexo al Reglamento de planeamiento. |
| El régimen específico de los usos se completa con la regulación establecida en el capítulo Cuarto del título II de estas Normas    |