

PLAN GENERAL DEL T.M. DE PETRER
(ALICANTE)

**NORMAS
URBANÍSTICAS
(REFUNDIDAS)**

DEPARTAMENTO DE URBANISMO
AYUNTAMIENTO DE PETRER
DICIEMBRE 1997

ÍNDICE GENERAL

	Pág
TITULO PRELIMINAR	
DIRECTRICES DE LA ESTRATEGIA Y EVOLUCIÓN DEL TERRITORIO.....	5
TITULO I GENERALIDADES.....	6
Art 1.1 Objeto.....	6
Art 1.2 Ámbito de aplicación.....	6
Art 1.3 Carácter.....	6
Art 1.4 Vigencia.....	7
Art 1.5 Interpretación.....	7
Art 1.6 Efectos.....	8
TITULO II DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL.....	10
CAPÍTULO 1.- DESARROLLO DEL PLAN	
Art 2.1 Actuaciones para el desarrollo y ejecución del Plan General.....	10
Art 2.2 Ejecutoriedad.....	10
Art 2.3 Obligatoriedad.....	10
Art 2.4 Planes urbanísticos.....	11
CAPÍTULO 2.- ACTUACIONES DE GESTIÓN	
Art 2.5 Objeto y Clases.....	12
Art 2.6 Actuaciones Sistemáticas.....	12
Art 2.7 Actuaciones Asistemáticas.....	13
CAPÍTULO 3.- EJECUCIÓN DE LOS PLANES	
Art 2.8 Actuaciones para la ejecución de los planes.....	13
Art 2.9 Actuaciones de parcelación.....	14
Art 2.10 Obras de urbanización.....	14
Art 2.11 Obras de edificación.....	15
Art 2.12 Otras actuaciones urbanísticas.....	17
Art 2.13 Instalación de actividades.....	18
Art 2.14 Plazos para la edificación.....	18

TITULO III RÉGIMEN DEL SUELO.....	20
CAPÍTULO 1.- GENERALIDADES	
Art 3.1 Régimen urbanístico de la propiedad del suelo.....	20
Art 3.2 Divisiones urbanísticas.....	20
Art 3.3 Clasificación del suelo.....	20
Art 3.4 Zonas de ordenación urbanística.....	22
Art 3.5 Sectores de ordenación.....	23
Art 3.6 Áreas de Reparto y Aprovechamiento Tipo.....	24
Art 3.7 Actuaciones Integradas y Unidades de Ejecución.....	26
Art 3.8 Red Primaria de Dotaciones Públicas.....	27
CAPÍTULO 2.- DETERMINACIONES PARA CADA CLASE DE SUELO	
Art 3.9 Para el Suelo Urbano y el Suelo Urbanizable con Ordenación Pormenorizada.....	28
Art 3.10 Para el Suelo Urbanizable sin Ordenación Pormenorizada.....	29
Art 3.11 Para el Suelo no Urbanizable.....	29
TITULO IV NORMAS DE USO.....	32
Art 4.1 Definición de los usos.....	32
Art 4.2 Clasificación general de las actividades.....	34
Art 4.3 Situación de los usos.....	37
Art 4.4 Grados de los usos.....	37
Art 4.5 Condiciones de diseño de las actividades.....	37
Art 4.6 Condiciones generales de los usos dotacionales.....	37
Art 4.7 Condiciones generales de las zonas verdes.....	38
Art 4.8 Condiciones de la red viaria.....	39
Art 4.9 Condiciones de la red de ferrocarriles.....	40
Art 4.10 Infraestructura, servicios técnicos y administrativos.....	41
TITULO V NORMAS DE EDIFICACIÓN.....	42
CAPÍTULO 1.- DEFINICIONES	
Art 5.1 Condiciones de las parcelas.....	42
Art 5.2 Condiciones de posición y ocupación.....	43
Art 5.3 Condiciones de volumen.....	45
Art 5.4 Condiciones de edificabilidad.....	48
CAPÍTULO 2.- DE LAS TIPOLOGÍAS	
Art 5.5 Sistematización tipológica.....	50
Art 5.6 Condiciones de las tipologías.....	52
Art 5.7 Parcelación en relación con la intensidad por tipologías.....	55

**TITULO VI NORMAS PARTICULARES DE ZONAS DE ORDENACIÓN
URBANÍSTICA.....57**

CAPITULO 1.- DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sección 1ª: Del suelo urbano y urbanizable

Art 6.1 Condiciones para todas las zonas de ordenación urbanística.....	57
Art 6.2 De la zona Núcleo Histórico Tradicional (N.H.).....	58
Art 6.3 De la zona Ensanche (E.N.).....	58
Art 6.4 De la zona Barrios (B.A.).....	61
Art 6.5 De la zona Residencial Aislada (R.A.).....	62
Art 6.6 De la zona Industrial Adosada (I.A.).....	63
Art 6.7 De la zona Industrial Polígonos (I.P.).....	64
Art 6.8 De la zona Terciaria.....	65

Sección 2ª: Del suelo no urbanizable

Art 6.9 Condiciones generales para todas las categorías del suelo no urbanizable.....	67
Art 6.10 Del suelo no urbanizable de especial protección ecológico-paisajístico (E.P.E.P.).....	69
Art 6.11 Del suelo no urbanizable de especial protección paisajística (E.P.P.A.).....	70
Art 6.12 Del suelo no urbanizable de especial protección de carácter rural tradicional (E.P.R.T.)	72
Art 6.13 Suelo no urbanizable de especial protección de actividades agrícolas (E.P.A.A.).....	73
Art 6.14 Suelo no urbanizable de especial protección de ramblas y cauces (E.P.R.C.).....	74
Art 6.15 Suelo no urbanizable de especial protección por su interés arqueológico (E.P.I.A.) 75	
Art 6.16 Suelo no urbanizable común Tipo A-B (N.U.C.A./N.U.C.B.).....	76
Art 6.17 Suelo no urbanizable común Tipo C-D (N.U.C.C. / N.U.C.D.).....	78
Art 6.18 Suelo no urbanizable común Tipo E (N.U.C.E.).....	80

CAPITULO 2.- DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Art 6.19 De la zona Núcleo Histórico Tradicional (N.H.).....	81
Art 6.20 De la zona Ensanche (E.N.).....	86
Art 6.21 De la zona Barrios (B.A.).....	88
Art 6.22 De la zona Residencial Aislada (R.A.).....	90
Art 6.23 De la zona Industrial Adosada (I.A.).....	92
Art 6.24 De la zona Industrial Polígonos (I.P.).....	93
Art 6.25 De la zona Terciaria.....	95

**CAPITULO 3.- FICHAS DEL DESARROLLO TERRITORIAL (ORDENACIÓN
ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA).....96**

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.....97

TÍTULO PRELIMINAR DIRECTRICES DE LA ESTRATEGIA Y EVOLUCIÓN DEL TERRITORIO

Artículo único

Las Directrices de la Estrategia y Evolución del Territorio (D.E.U.T.) son aquellas determinaciones que cuando hubiera de modificarse o desarrollarse el Plan General no podrán ser alteradas, por implicar variaciones en los criterios y objetivos perseguidos en la elaboración del Plan. Las D.E.U.T., se definen a continuación, estableciendo los objetivos fundamentales del Plan General y aquellos que sean susceptibles de ser modificados con mejoras alternativas que persigan los mismos criterios.

Se describen a continuación los criterios y objetivos del Plan General, referidos básicamente a la Ordenación Estructural:

- 1.- El trazado de la Red Viaria Estructural (Planos nº:1) es modificable, no suprimible, siempre que se mantengan las relaciones con la autovía y su carácter ordenador. El diseño de su integración en la ordenación se realizará mediante Plan Especial o Plan Parcial si correspondiese, que podrá conformar zonas verdes compatibles con la red viaria. Las redes viarias Norte-Sur: antigua Carretera Novelda y prolongación Avda de Madrid, tienen carácter de sistema de comunicación socio-cultural y no son vías de carácter de tráfico rodado rápido.
- 2.- El Parque Rambla dels Molins, desde el Término Municipal del Elda, hasta la autovía, no podrá alterarse en su continuidad, y su tamaño podrá variar como máximo en menos un 10% (compensándose esta superficie por la regla establecida en la legislación vigente).
- 3.- En las áreas de **suelo no urbanizable** común A, B y C podrán redactarse planes especiales de mejora del medio rural con el fin de adaptar las condiciones del medio a las necesidades sociales con las transformaciones tipológicas y parcelarias autorizadas por la legislación.
- 4.- En el suelo no urbanizable común tipo E, no podrá modificarse la clasificación del suelo en tanto no estén construidos al menos el 50% del UZO 1 "Els Platans". El desarrollo de este suelo se realizará de forma integrada como una unidad, manteniendo la red viaria estructural con las condiciones impuestas en 1. El uso será residencial, dotacional o terciario.
- 5.- Sólo podrán alterarse los aprovechamientos tipo de los suelos urbanizables con el cumplimiento de las condiciones impuestas por la legislación.
- 6.- Los suelos no urbanizables comunes podrán reclasificarse como suelos urbanizables.

TITULO I GENERALIDADES

Art 1.1 Objeto

Las presentes Normas Urbanísticas¹ (en adelante NN.UU.) se integran por las Normas Generales (en adelante NN.GG.) (títulos I, II, III, IV, V) y las siguientes Normas Particulares (en adelante NN.PP.) (título VI), y regulan la ordenación, gestión, ejecución y desarrollo urbanístico del término municipal de Petrer conjuntamente con los restantes documentos que integran este Plan General, los instrumentos de planeamiento que por éste se respetan, y los que se aprueben en su desarrollo.

Art 1.2 Ámbito de aplicación

Este Plan General es de aplicación en la totalidad del término municipal de Petrer.

Art 1.3 Carácter

1.- Las determinaciones del presente Plan General son:

- a) De Ordenación Estructural, por tratarse de las especificaciones o determinaciones a que se refiere el art. 17 L.R.A.U.
- b) De Ordenación Pormenorizada, por tratarse de las previstas en el art. 18 L.R.A.U., y son las que especifican, en desarrollo de las anteriores de Ordenación Estructural que sean pertinentes, la ordenación detallada de la edificación y de los usos en el suelo urbano y en el suelo urbanizable cuyo desarrollo urbanístico se estima prioritario.

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

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

Art 1.4 Vigencia

1

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

1.- La vigencia de este Plan General es indefinida, sin perjuicio de las alteraciones que en su contenido pueda sufrir como consecuencia de su modificación o revisión, y de las modificaciones derivadas de la aprobación de planeamiento conforme a los art. 12 E o 54 L.R.A.U., de las que se produzcan por aplicación del art. 20 L.S.N.U., y de las derivadas de la aprobación de Estudios de Detalle.

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

3.- Modificaciones de este Plan General son las variaciones en el contenido de la Ordenación Estructural o Pormenorizada, no incluidas en el apartado anterior. No se entenderán como modificaciones del Plan las precisiones de límites en la forma señalada en el art. 2.4. 2 c) siguiente. Las alteraciones de la Ordenación Pormenorizada podrán realizarse mediante una modificación del Plan General o mediante la aprobación de un P.R.I. o P.P., cumpliendo las condiciones de la Ordenación Estructural establecida en el Plan General.

Art 1.5 Interpretación

1.- La documentación de este Plan General pretende constituir una unidad coherente en su conjunto. En caso de discrepancia o contradicción se atenderá para resolverla, y por este orden, a lo expresado en las Normas Particulares, Normas Generales, Planos de Ordenación y Memoria. En caso de discrepancia entre planos, prevalecerá el de mayor escala (menor divisor).

2.- La interpretación de este Plan General corresponde, sin perjuicio de las competencias de la Comisión Territorial de Urbanismo y de otros órganos de la Generalidad Valenciana, al Ayuntamiento de Petrer. Los acuerdos, resoluciones, dictámenes o informes que tengan el carácter de precedente a estos efectos interpretativos deberán sistematizarse y constituirán un documento accesible a cualquier administrado, sin perjuicio de la preceptiva publicación en diarios oficiales de los actos interpretativos que por su naturaleza y ámbito así lo requieran o convenga.

3.- El contenido y desarrollo de este Plan General atenderá a lo dispuesto principalmente en la Ley 4/1992 del Suelo No Urbanizable (en adelante L.S.N.U.) y la Ley 6/1994 Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante L.R.A.U.), ambas de la Generalitat Valenciana, el Real Decreto Legislativo 1/1992, sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana modificado por el R.D. Ley 5/1996 (en adelante L.S.), del Estado y demás normativa estatal y autonómica aplicable.

Art 1.6 Efectos

1.- La vigencia de este Plan produce los efectos previstos en los art. 132 a 135 L.S., ambos inclusive, y los complementarios especificados en el art. 58 L.R.A.U.

2.- Edificaciones preexistentes:

a) A los efectos del art. 58 L.R.A.U., sólo se consideran fuera de ordenación, por ser incompatibles con el planeamiento, los edificios, construcciones e instalaciones, o, si fuere materialmente separable, las partes correspondientes, que se encuentren en las situaciones siguientes:

a.1) 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.

a.2) Las que estén destinadas a usos que resulten incompatibles con las dotaciones asignadas al lugar de su emplazamiento por este Plan General o sus instrumentos de desarrollo.

a.3) Transitoriamente, las que se encuentren situadas en suelo urbano o urbanizable sin ordenación detallada, en tanto ésta no se apruebe.

a.4) Los declarados por este Plan de forma expresa como fuera de ordenación sustantivo por ser elementos o edificaciones impropias por hallarse manifiestamente en contra o en pugna con su entorno por su uso, altura, etc.

b) Por tanto, el incumplimiento por las edificaciones existentes de los parámetros de ordenación referentes a la Nueva Edificación contenidos en este Plan General o sus instrumentos de desarrollo no supone, por sí mismo, la calificación de edificación fuera de ordenación, y no es obstáculo para el establecimiento en ella, y en sus locales y piezas, de los usos admitidos para el lugar y situación concreta del inmueble, si estos usos se atienen a las reglas de compatibilidad generales y específicas que para éstos se señalan en cada zona y lugar. Asimismo dicha circunstancia no supondrá obstáculo para la autorización de las Obras en los Edificios, de Conservación y Mantenimiento o de Acondicionamiento.

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

c.1) Las de Conservación y Mantenimiento y las Exteriores de reforma menor que serán admisibles en todos los casos.

- c.2) Las precisas para eliminar una o más de las causas de la situación de fuera de ordenación.
- c.3) Las de consolidación o reparación cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición del inmueble o la erradicación del uso en el plazo de 15 años desde la fecha en que se pretendiere realizarla.

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

TITULO II DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

CAPITULO 1.- DESARROLLO DEL PLAN

Art 2.1 Actuaciones para el desarrollo y ejecución del Plan General

El desarrollo de este Plan General se realizará, con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, mediante la formulación y aprobación de Planes Urbanísticos, Actuaciones de Gestión y Ejecución de los Planes.

Art 2.2 Ejecutoriedad

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

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

3.- Es necesaria la licencia urbanística municipal, o en su caso orden municipal de ejecución, para la ejecución de las actuaciones relacionadas en el art. 242 L.S., art 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y las que, a estos efectos, se especifican en estas Normas o en la restante normativa aplicable. Este requisito rige para las personas y entidades privadas, también para las Administraciones Públicas distintas del Ayuntamiento de Petrer en los términos exigidos por la legislación y la normativa. Por Ordenanza Municipal se regulará el contenido, condiciones, requisitos y tramitación de las licencias urbanísticas.

Art 2.3 Obligatoriedad

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

Art 2.4 Planes urbanísticos

1.- La determinación de la Ordenación Pormenorizada de los sectores y enclaves de Suelo Urbanizable, si no estuviere determinada por este Plan General o por otro planeamiento anterior al que se remita, requiere la formulación y aprobación del correspondiente Plan Parcial, según el art. 21 L.R.A.U., especificándose en las Normas Particulares para cada sector o enclave los objetivos y las condiciones que debe satisfacer.

Mediante Plan de Reforma Interior o Plan Parcial podrá modificarse la ordenación pormenorizada, determinada por este Plan General o remitida a Plan Parcial anteriormente aprobado, de, respectivamente, el suelo urbano o el suelo urbanizable, especificándose en las Normas Particulares para cada sector, enclave o ámbito los objetivos y condiciones que debe satisfacer la nueva ordenación.

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

a) Estas Normas Urbanísticas preveen las ordenanzas de policía de la edificación, de regulación administrativa, conforme al art. 15 L.R.A.U., y un cuadro indicativo de valores de repercusión que expresen los precios máximos que el municipio prevé pagar por la adquisición o expropiación del suelo para el patrimonio municipal, conforme al art. 78.2 L.R.A.U. Podrá el Ayuntamiento formular cualquier otra Ordenanza a los efectos urbanísticos para las finalidades y con los límites explicitados en el art. 15 L.R.A.U.

b) Podrán formularse Estudios de Detalle según la legislación vigente, así como para la determinación precisa de las alineaciones y/o rasantes de cualquier elemento de la red viaria, en suelo urbano o urbanizable, o su reajuste para adaptarse a las características físicas concretas que concurren, circunscribiéndose exclusivamente a la/s vía/s a que se refiera, sin que tenga que abarcar manzanas completas si no fuere preciso para el objetivo pretendido. Los Estudios de Detalle para la ordenación de volúmenes, podrán aumentar hasta una planta más de la establecida en la ordenación pormenorizada, siempre que se pretenda igualar cornisas o medianeras en el/los edificios colindantes.

c) Los instrumentos de ordenación podrán ajustar los límites señalados cuando tengan por finalidad el mejor engarce del ámbito a que se refieran con las ordenaciones lindantes, o conseguir una adecuada adaptación de la ordenación proyectada a las condiciones topográficas, parcelarias y edilicias que se den en cada caso, reajuste que, si no excede en superficie de 10% del total del ámbito considerado, no supondrá modificación de este Plan General.

CAPÍTULO 2.- ACTUACIONES DE GESTIÓN

Art 2.5 Objeto y Clases

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

2.- La gestión urbanística exige la determinación previa, para la totalidad de los suelos urbanos y urbanizables, del Aprovechamiento Tipo, al que se refiere el Aprovechamiento Subjetivo o susceptible de apropiación por sus titulares, y, a tal fin, este Plan General delimita, en sus planos de Ordenación Estructural, las Áreas de Reparto en que se dividen estos suelos, expresamente o indirectamente por remisión al art. 63 L.R.A.U.

Art 2.6 Actuaciones Sistemáticas

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

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

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

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

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

3.- Este Plan General delimita Unidades de Ejecución en Suelo Urbanizable para su desarrollo sistemático. En las Normas Particulares se contiene, para cada una, una ficha con especificación de sus características básicas y de sus condiciones de conexión con las infraestructuras en servicio u otras, y el orden de prioridades para su desarrollo respecto a su entorno.

Art 2.7 Actuaciones Asistemáticas

1.- Las actuaciones de gestión asistemáticas son:

- a) Transferencias de Aprovechamiento (art.76 L.R.A.U.).
- b) Reservas de Aprovechamiento (art.77 L.R.A.U.).
- c) Expropiaciones Asistemáticas.

2.- Las Transferencias y las Reservas de Aprovechamiento requieren su formalización mediante proyecto técnico, con las determinaciones, documentos y complementos exigidos por la Ordenanza correspondiente y la legislación vigente.

CAPÍTULO 3.- EJECUCIÓN DE LOS PLANES

Art 2.8 Actuaciones para la ejecución de los planes

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

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

Art 2.9 Actuaciones de parcelación

1.- Integran las Actuaciones de Parcelación:

- a) La Agrupación de parcelas contiguas.
- b) La Segregación de una o más partes de una parcela para formar, cada una de las segregadas, una finca independiente, o para agruparlas a otra u otras.
Como caso particular de esta última, se entiende por Parcelación, la división de una parcela en varias, para constituir cada una finca o parcela independiente o para agruparlas con otra u otras.
- c) La Regularización de Parcelas, consistente en la modificación de los linderos comunes a un conjunto de parcelas, para configurarlas de forma adecuada a la edificación u otros fines.

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

2.- Las actuaciones de Segregación y/o Parcelación requieren que las parcelas resultantes se ajusten a los parámetros exigidos a las nuevas parcelas por el planeamiento de aplicación. Las actuaciones de Regularización de Parcelas no aumentarán el número inicial de estas y

cumplirán las normas sobre indivisibilidad, considerándose en caso contrario actuación de Parcelación.

Art 2.10 Obras de urbanización

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

2.- Son Obras de Urbanización de Actuaciones Integradas las que tienen por objeto el acondicionamiento completo, en una o varias fases, mediante uno o varios proyectos en función de las competencias de los técnicos redactores, de una Unidad de Ejecución, conforme a un único Programa. Son Actuaciones Aisladas de Urbanización las que tienen por objeto una sola parcela para convertirla en solar. Son Obras Ordinarias de Urbanización las de mera reparación, implantación de un servicio o introducción de mejoras ordinarias, y las de mero mantenimiento o conservación. En todo caso la actuación de urbanización deberá resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito que comprendan con los limítrofes existentes, o en ejecución, con suficiente dotación o capacidad.

3.- Mediante Ordenanza el Ayuntamiento de Petrer especificará las condiciones particulares y tipificará y normalizará los diversos elementos integrantes de las obras de urbanización, a fin de racionalizar su construcción, conservación, mantenimiento y reposición, y de posibilitar, por los privados o por otras administraciones, la formulación de iniciativas de urbanización.

Art 2.11 Obras de edificación

1.- A los efectos de la aplicación de las presentes NN.UU. las actuaciones de edificación se integran en los grupos siguientes:

- a) Obras en los edificios
- b) Obras de demolición.
- c) Obras de nueva edificación.

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

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

- a) **Obras de restauración:** Tienen por objeto la restitución de un edificio existente, o parte del mismo, a sus condiciones o estado original, comprendiendo la consolidación,

demolición, reposición, y la reparación de instalaciones y de todo tipo de elementos para asegurar su funcionalidad y estabilidad.

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

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

d) **Obras de reestructuración:** Son las que afectan a los elementos básicos, incluso los estructurales, del edificio causando modificaciones en su morfología.

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

d.1) **Obras de reestructuración parcial:** Las obras se realizan sobre parte de los locales o plantas del edificio y no llegan a suponer la destrucción total del interior del mismo.

d.2) **Obras de reestructuración total:** Cuando la obra afecta al conjunto total del edificio, llegando incluso al vaciado interior del mismo. Este tipo de obras se ha de sujetar al régimen de obras de nueva planta, salvo en aquellos preceptos que sean de imposible cumplimiento a consecuencia del mantenimiento de los planos de fachadas y cubiertas.

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

3.- Obras de demolición: Según supongan, o no, la total desaparición del inmueble se considerarán:

- a) Obras de demolición total.
- b) Obras de demolición parcial.

4.- Obras de nueva edificación. Comprenden los siguientes:

- α) **Obras de reconstrucción :** Tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente o parte de él, en el mismo

lugar y posición que éste, reproduciendo sus características morfológicas básicas.

- β) **Obras de sustitución** : Son aquellas en las que se derriba una edificación existente, o parte de ella, y en su lugar se erige una nueva construcción.
- c) **Obras de nueva planta**: Son las de nueva construcción sobre parcela, o parte de ella, vacante.
- d) **Obras de ampliación**: Son actuaciones de nueva construcción, bajo, sobre, o adosada, a una existente, y en la misma parcela, con la particularidad de que la nueva utiliza elementos estructurales y/o funcionales de aquella.

Art 2.12 Otras actuaciones urbanísticas

1.- Corresponden a aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, vuelo o subsuelo, que no estén incluidas en las definiciones anteriores.

2.- Estas actuaciones se integran en los siguientes grupos:

a) **Actuaciones estables**: Comprende este subgrupo, a título enunciativo:

- * tala de árboles y plantación de masas arbóreas,
- * movimientos de tierras no afectos a obras de urbanización o edificación,
- * construcción de piscinas, fosas y pozos,
- * acondicionamiento de espacios libres de parcela,
- * ejecución de vados para acceso de vehículos,
- * construcción de cercas o cerramientos de terrenos,
- * implantación de casas prefabricadas, desmontables y similares,
- * instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, postes, paradas de autobús, y análogos,
- * recintos y otras instalaciones fijas propias de las actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada y análogos,
- * instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industrias o servicios, no incorporados a proyectos de edificación,
- * vertederos de residuos o escombros,
- * instalaciones de depósitos o almacenamiento al aire libre, incluidos depósitos de agua, de combustibles líquidos o gaseosos y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria,
- * instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no incluidas en proyectos de edificación,
- * usos o instalaciones que afecten al modo de las construcciones o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.

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

- * vallados de obras y solares,
- * sondeos de terrenos,
- * apertura de zanjas y catas,
- * instalación de maquinaria, andamiajes y apeos,
- * ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre, campamentos de temporada al aire libre y análogos,
- * soportes publicitarios exteriores, incluyéndose en este concepto todos los que no se sitúen en el interior de locales cerrados.

Art 2.13 Instalación de actividades

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

2.- Agrupan en:

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

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

Art 2.14 Plazos para la edificación

1.- El plazo para solicitar licencia de edificación de los terrenos enclavados en el Suelo Urbano o Urbanizable es el de un año, o el menor que se apruebe en el correspondiente Programa, desde que fuere posible solicitarla, entendiéndose a tal efecto, como momento inicial para el cómputo de dicho plazo:

a) **En suelo cuyo desarrollo se prevé por Actuaciones Aisladas:** Desde la vigencia de la ordenación pormenorizada.

b) **En suelo cuyo desarrollo se realice por Actuaciones Integradas:** Desde la recepción de la obra de urbanización, de competencia municipal que convierte la parcela en solar.

2.- Los plazos para la ejecución de la edificación serán los determinados en la licencia de obras correspondiente o en su defecto las especificadas en el art.85.2 L.R.A.U.²

3.- El incumplimiento de los plazos anteriores producirá los efectos señalados en la legislación urbanística y, en todo caso, el transcurso de los referidos plazos sin cumplir la obligación de edificar será requisito suficiente para eliminar posibles derechos indemnizatorios por eventuales alteraciones del planeamiento que respeten los límites establecidos en los art. 237 y siguientes L.S.

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

TITULO III RÉGIMEN DEL SUELO

CAPITULO 1.- GENERALIDADES

Art 3.1 Régimen urbanístico de la propiedad del suelo

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

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

Art 3.2 Divisiones urbanísticas

1.- Por su distinta posición y funcionalidad respecto a la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio y por la diferente posibilidad que presenten para ejecutar, bien de forma aislada bien de forma conjunta, la obra urbanizadora que sea en cada caso necesaria para la efectiva implantación del uso urbanístico previsto por la ordenación, este Plan divide el suelo del Término Municipal de Petrer según la siguiente sistematización básica: Clasificación del Suelo y Zonas de Ordenación Urbanística. Para una justa y eficaz ordenación y ejecución de la obra urbanizadora se realizan además las siguientes divisiones y delimitaciones, complementarias de las anteriores: Sectores, Áreas de Reparto, Actuaciones Integradas y Unidades de Ejecución.

Art 3.3 Clasificación del suelo

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

a) **Suelo Urbano:** Constituido por aquellos terrenos calificados para ser soporte de actividades y usos urbanos y que están totalmente urbanizados con arreglo a las normas técnicas aplicables, o, si excepcionalmente faltare completar su urbanización, su ejecución ha de llevarse a cabo preferentemente mediante Actuaciones Aisladas, como se definen éstas en el art. 6 L.R.A.U. El régimen de esta clase de suelo es el establecido en los títulos III y IV L.R.A.U., en especial art. 75 y título I cap.3 L.S.

b) **Suelo Urbanizable:** Constituido por aquellos terrenos que este Plan General prevé que puedan ser urbanizados, por no estarlo, total o parcialmente, o haber devenido obsoleta la obra urbanizadora existente, pero sometidos al régimen de Actuaciones Integradas, como se definen estas en el art. 6 y concordantes L.R.A.U. El régimen de esta clase de suelo es el establecido en el art. 10 L.R.A.U., y título I cap. 3 L.S.

c) **Suelo no Urbanizable:** Constituido por aquellos terrenos que se excluyen y preservan del proceso urbanizador propiamente dicho, para preservar sus valores ecológicos y medioambientales, sus valores económicos en cuanto soporte de actividades forestales, agrícolas y/o ganaderas, o por ser idóneos para el emplazamiento de ciertos usos dotacionales.

2.- En el Suelo Urbanizable este Plan distingue dos situaciones básicas:

a) **Suelo Urbanizable en Ejecución (UZE):** Constituido por terrenos en que se está llevando a cabo una actuación sistemática de gestión urbanística y de ejecución de la obra urbanizadora, como desarrollo de un planeamiento parcial, u otro, anteriormente aprobado, actuación que, sin perjuicio de las alteraciones menores relativas a la morfología de las edificaciones sin que supongan alteración del destino urbanístico del suelo y de su intensidad, se respeta por este Plan General hasta su culminación, en el plazo, en su caso aprobado.

b) **Suelo Urbanizable para Nuevos Desarrollos:** Integrado por el resto del suelo urbanizable.

A su vez este suelo se divide en:

b.1) **Suelo Urbanizable con Ordenación Pormenorizada (UZI):** Terrenos de los que este Plan determina, directamente o por remisión a un planeamiento anterior aprobado, su ordenación pormenorizada, bastando para su desarrollo la formulación, aprobación y ejecución del correspondiente Programa y Proyecto de Urbanización.

b.2) **Suelo Urbanizable sin Ordenación Pormenorizada (UZO):** Constituido por terrenos incluidos en sectores delimitados y cuya ordenación detallada se remite a Plan Parcial de desarrollo de este Plan General, ordenación que ha de cumplir las determinaciones legales de aplicación y las condiciones que, al efecto fija este Plan.

3.- En el suelo no urbanizable este Plan General lo ordena mediante su división en categorías y en la asignación a cada una de las diversas especificaciones en orden a la concreción de su régimen y la protección de sus características y potencialidades naturales.

Las categorías son las siguientes:

- a) Suelo no Urbanizable Común (N.U.C.)
- b) Suelo no Urbanizable de Especial Protección (E.P.)

El primero se integra por los siguientes tipos:

- * Suelo no Urbanizable Común Tipo A (N.U.C.A.)
- * Suelo no Urbanizable Común Tipo B (N.U.C.B.)
- * Suelo no Urbanizable Común Tipo C (N.U.C.C.)
- * Suelo no Urbanizable Común Tipo D (N.U.C.D.)
- * Suelo no Urbanizable Común Tipo E (N.U.C.E.)

El segundo se integra por los siguientes tipos:

- * Suelo no Urbanizable de Especial Protección Ecológico-Paisajístico (EP-EP).
- * Suelo no Urbanizable de Especial Protección Paisajística (EP-PA).
- * Suelo no Urbanizable de Especial Protección Carácter Rural Tradicional (EP-RT).
- * Suelo no Urbanizable de Especial Protección Actividades Agrícolas (EP-AA).
- * Suelo no Urbanizable de Especial Protección de Ramblas y Cauces (EP-RC).
- * Suelo no Urbanizable de Especial Protección Arqueológica (EP-IA).

4.- La delimitación de cada uno de los tipos, situaciones y categorías de suelo se contiene en el plano de Ordenación Estructural: Régimen y Gestión del Suelo del presente Plan General.

Art 3.4 Zonas de ordenación urbanística

1.- Mediante esta división, este Plan General, determina la asignación básica de usos urbanísticos y de las condiciones para su implantación, asignación que se hace:

a) De forma general para todas las clases de suelo, especificándose para cada zona y en su caso, partes de éstas o subzonas y/o sectores:

a.1) Condiciones peculiares de su implantación, configuradoras de la tipología e intensidad globales.

a.2) Condiciones generales y particulares a que debe sujetarse la Ordenación Pormenorizada.

b) De forma detallada, para el Suelo Urbano y para el Suelo Urbanizable con Ordenación Pormenorizada.

2.- La delimitación y asignación de las zonas de ordenación urbanística y su regulación se contiene en el plano de Ordenación Estructural: Zonas de Ordenación Urbanística, coordinadamente con estas Normas Urbanísticas, en especial las Particulares: título VI, cap 2.

3.- Las condiciones generales de los usos se regulan en el título IV. Son usos globales los especificados en el art. 4.2. Los usos de carácter dotacional, se entienden sin perjuicio de que sean de titularidad pública o privada.

4.- La asignación pormenorizada de usos y sus condiciones de implantación se determina conjuntamente mediante los planos de ordenación pormenorizada del presente Plan y las Normas Urbanísticas, en especial las Particulares.

Art 3.5 Sectores de ordenación

1.- Sector es el ámbito de ordenación propio de un Plan Parcial (P.P.) o de un Plan de Reforma Interior (P.R.I.) según art. 20 L.R.A.U.

2.- Los sectores se delimitan en el plano de ordenación estructural: Régimen y Gestión del Suelo, o por defecto en las Normas Particulares, correspondiente a la ordenación estructural. En el plano citado se delimitan de forma precisa e individualizada los siguientes sectores:

a) Suelo Urbano

- | | |
|----------------------------------|-------------------------------|
| UBO 3.1.- Guirney | UBO 5.1.- Guirney Industrial |
| UBO 3.2.- San Rafael | UBO 5.3.- Avda. Mediterráneo |
| UBO 3.3.- Hispanoamérica-La Hoya | UBO 7.1.- Barchell |
| UBO 3.4.- Salinetas-Sogall | UBE 1.- Chimeneas-Reina Sofía |
| UBO 3.5.- San José | UBE 2.- Salinetas |
| UBO 4.2.- Loma-Badá | UBE 3.- Duver |
| UBO 4.4.- Almafrá | |

b) En Suelo Urbanizable

UZE 3.- Palomaret	UZI 1.- 2ª Fase Polígono	UZO 1.- Els Platans
UZE 4.- Balsa Moro	UZI 2.- San Jerónimo	UZO 2.- La Molineta
UZE 5.- Campet	UZI 4.- San Rafael	UZO 3.- Cantera
	UZI 13.- Guirney-San	UZO 4.- Horteta
	UZI 14.- La Canal	
	UZI 15.- Balsa Perico	
	UZI 16.- Pedreres	

Art 3.6 Áreas de Reparto y Aprovechamiento Tipo

1.- Este Plan General incluye a la totalidad del Suelo Urbano y Urbanizable en Áreas de Reparto y determina para cada una su Aprovechamiento Tipo, a fin de que a los propietarios de suelo de cada Área les corresponda un Aprovechamiento Subjetivo idéntico o similar, con independencia del Aprovechamiento Objetivo que el Plan permita construir en sus fincas.

El aprovechamiento subjetivo o aprovechamiento susceptible de apropiación: cantidad de superficie edificable que expresa el contenido urbanístico lucrativo del derecho de propiedad de un terreno, al que su dueño tendrá derecho sufragando el coste de las obras de urbanización que le corresponda.

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

2.- La delimitación de las Áreas de Reparto del Suelo Urbano y Urbanizable se contiene en el plano de Ordenación Estructural: Régimen y Gestión del suelo, o por defecto, se remite al art. 63.2 L.R.A.U.

3.- El Aprovechamiento Tipo de las diferentes Áreas de reparto expresado en m²t/m²s es:

a) Suelo Urbano

a.1) En Áreas de Reparto delimitadas por este Plan General

UBO 2.1.- Centro.....	1,60	UBO 4.3.- El Campico.....	0,55
UBO 2.2.- La Frontera.....	1,50	UBO 4.4.- Almafrá.....	0,33
UBO 3.1.- Guirney.....	1,10	UBO 5.1.- Guirney Industrial.....	1,05
UBO 3.2.- San Rafael.....	1,10	UBO 5.2.- S.Rafael Industrial Adosado	1,10
UBO 3.3.- Hispanoamérica-La Hoya	1,10	UBO 5.3.- Avda Mediterráneo.....	0,60
UBO 3.4.- Salinetas-Sogall....	1,10	UBO 5.4.- Secanet.....	1,05
UBO 3.5.- San José.....	0,55	UBO 6.1.- S.Rafael Industrial Aislado	0,90
UBO 4.1.- Salinetas-Llobera. .	0,15	UBO 6.2.- Acceso Salinetas.....	0,10
UBO 4.2.- Loma Badá.....	0,40	UBO 7.1.- Barchell.....	0,49

En el UBO.1 a los efectos de Reservas de Aprovechamiento, el aprovechamiento tipo será de 1,12 m²/m².

a.2) En Áreas de Reparto cuya delimitación se remite al art 63.2 L.R.A.U.: el que resulte de la aplicación del art 64.2 L.R.A.U. A los efectos de Reserva de Aprovechamiento, el aprovechamiento tipo será el correspondiente de las unidades de ejecución de que proceden.

b) Suelo Urbanizable.

b.1) Áreas de Reparto delimitadas por este Plan General

UZI 1.- 2ª Fase Polígono Salinetas0,38	UZI 10.- Avda. de Madrid 1,40
UZI 2.- San Jerónimo.....0,36	UZI 11.- Cardenal Payá..... 1,40
UZI 3.- La Magdalena.....0,92	UZI 12.- Alto de Salinetas.....0,20
UZI 4.- Parque San Rafael ..0,15	UZI 13.- Guirney-San Rafael.....0,38
UZI 5.- Los Pinos.....0,65	UZI 14.- La Canal.....0,55
UZI 6.- Ortega y Gasset.....1,30	UZI 15.- Balsa Perico.....0,55
UZI 7.- Felipe V1,50	UZI 16.- Pedreres.....0,38
UZI 8.- Médico Luis Sempere1,55	UZI 17.- Almafrá Centro.....0,30
UZI 9.- Los Olivos.....1,10	UZI 18.- La Fuente.....1,20
UZO 1.- Els Plantans.....0,36	UZO 3.- La Cantera.....0,38
UZO 2.- La Molineta.....0,20	UZO 4.- Horteta.....0,15

b.2) Áreas de reparto cuya delimitación se remite al planeamiento en ejecución, y su aprovechamiento subjetivo es el 100% del aprovechamiento tipo, y este es el que resulta de la aplicación del art. 64.2, L.R.A.U y la ordenación específica determinada por este Plan General.

UZE 1.- Los Cipreses	UZE 3.- Palomaret
UZE 2.- El Paso	UZE 4.- Balsa del Moro

UZE 1.- Los Cipreses	UZE 3.- Palomaret
	UZE 5.- El Campet

4.- No se establecen coeficientes correctores de uso y tipología, ya que las áreas de reparto se han configurado conforme a éstos. Las Normas Particulares podrán establecer coeficientes correctores de uso para ponderar usos obligatorios, en casos determinados justificadamente.

Art 3.7 Actuaciones Integradas y Unidades de Ejecución

1.- Actuación Integrada es la obra pública de urbanización de dos o más parcelas, realizada de una sola vez o por fases, conforme a un único Programa; según se define éste en el art. 12 y concordantes L.R.A.U. Cada Actuación Integrada contiene una o varias Unidades de Ejecución.

2.- Las Unidades de Ejecución son superficies acotadas de terrenos que delimitan el ámbito completo de una Actuación Integrada, o de una de sus fases. La delimitación de las Unidades de Ejecución previstas para el desarrollo de este Plan General se contiene en el plano de Ordenación Pormenorizada.

3.- En el título VI de estas Normas Urbanísticas se especifican, en fichas, diversas condiciones a que ha de ejecutarse la Programación y ejecución efectiva de la obra de urbanización de estas unidades.

Art 3.8 Red Primaria de Dotaciones Públicas

1.- Conforme al art. 17.2 L.R.A.U., este Plan General establece la Red Primaria de Dotaciones Públicas correspondientes a parques públicos, equipamientos y redes de transportes, comunicaciones y servicios, tanto de carácter supramunicipal como municipal. Los suelos constitutivos de la Red Primaria de Dotaciones Públicas forman parte de la Ordenación Estructural del Plan General art. 17.1.J, L.R.A.U., y constituyen los elementos fundamentales de la ordenación del territorio al servicio de los diferentes ámbitos , conforme al modelo de desarrollo establecido.

2.- La Red Primaria de Dotaciones Públicas, queda reflejada en el plano de Ordenación Estructural: Zonas de Ordenación Urbanística.

3.- Se distinguen los siguientes elementos de la Red Primaria: Parques Públicos, Equipamientos, Red de Transportes y Comunicaciones, Ferrocarril, Cauces y Vías Pecuarías; no obstante podrá establecerse cualquier uso dotacional con arreglo a lo dispuesto en el art. 58.4 L.R.A.U. Los terrenos constitutivos de la Red Primaria de Dotaciones Públicas, se rigen por las Normas Generales del Plan General y en particular por las Normas de Uso (título IV) y Normas de edificación (título V).

CAPITULO 2.- DETERMINACIONES PARA CADA CLASE DE SUELO

Art 3.9 Para el Suelo Urbano y el Suelo Urbanizable con Ordenación Pormenorizada

1.- Integran estas clases de suelo las siguientes zonas y subzonas, cuya delimitación se contiene en el plano de ordenación estructural: Zonas de Ordenación Urbanística:

Núcleo Histórico Tradicional (NH)	Residencial Aislada (RA)
Ensanche (EN)	RA 1 - Salinetas - Llobera
EN 1 - Cervantes	RA 2 - Loma Badá
EN 2 - Chimeneas	RA 3 - Almafrá
EN 3 - Los Cipreses	RA 4 - El Paso
EN 4 - El Campet	RA 5 - Palomaret
EN 5 - Los Pinos	RA 6 - San Jerónimo
EN 6 - Ortega y Gasset	RA 7 - Almafrá Centro
EN 7 - Felipe V	RA 8 - Els Platans
EN 8 - Médico Luis Semper	RA 9 - La Molineta
EN 9 - Avda Madrid	RA 10 - Horteta
EN 10 - Campico	Industrial Adosada (IA)
EN 11 - La Canal	IA 1 - Guirnev - San Rafael
EN 12 - Balsa Perico	Industrial Aislada (Polígonos) (IP)
Barrios (BA)	IP 1 - Acceso a Salinetas
BA 1 - Parque San Rafael	IP 2 - Pedreres
BA 2 - Los Olivos	IP 3 - La Cantera
BA 3 - La Isla	Terciario (TE)
	TE 1 - Barchell
	TE 2 - Balsa del Moro

2.- Los terrenos dotacionales de cada zona son los especificados en el plano de Ordenación Pormenorizada, que no formen parte de la Red Primaria, y se rigen por las Normas de Uso (Título IV) y Normas de Edificación (Título V) de estas Normas Urbanísticas.

Art 3.10 Para el Suelo Urbanizable sin Ordenación Pormenorizada

1.- Este Plan General divide a esta clase de suelo en diferentes zonas de ordenación urbanística, en correspondencia con la ordenación sectorial, correspondiéndole a cada uno, una Norma Particular específica, que regula, con carácter de Ordenación Estructural, las condiciones básicas que debe satisfacer su Ordenación Pormenorizada. La delimitación de estos ámbitos se contiene en los planos de Ordenación Estructural de este Plan General.

Son los siguientes:

- * RA 8 : Els Plantans
- * RA 9 : La Molineta
- * RA 11 : Horteta
- * IP 3 : La Cantera

2.- Los Planes Parciales que desarrollen este Plan General para determinar la ordenación detallada de estos sectores incluirán, en una o varias Unidades de Ejecución, todo el ámbito del Sector al que se refieran.

Art 3.11 Para el Suelo no Urbanizable

1.- La delimitación del contenido urbanístico del derecho de propiedad, y las facultades y derechos de los propietarios de suelo no urbanizable común o de especial protección queda regulado por los artículos 4, 5 y 6 L.S.N.U., respectivamente.

2.- Para el desarrollo o mejora de las previsiones de este Plan General se podrán redactar Planes Especiales de protección del paisaje, de las vías de comunicación, del suelo y subsuelo rural y natural, planes de saneamiento, creación o ampliación de suelo dotacional, o cualesquiera otra finalidad análoga, y las establecidas en la Ley del Suelo no urbanizable de la Generalitat Valenciana.

3.- En el Suelo no Urbanizable Común especificado con la categoría E (N.U.C.E.) que se regula en las Normas Particulares con la finalidad de garantizar la concreción del modelo de desarrollo urbanístico a largo plazo en que se basa la ordenación determinada por este Plan General, especialmente en lo referente a las dotaciones y servicios, se delimitan, en base a los artículos 1.4. B) L.S.N.U., 11 y 99 L.R.A.U., una reserva para la ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo, con los efectos previstos en las disposiciones citadas, y en concreto:

* Declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación de los terrenos a efectos expropiatorios.

* Utilización del tanteo y retracto administrativo, si se aprueba la relación de bienes y derechos afectados y se notifica al Registro de la Propiedad.

4.- Los usos globales y pormenorizados en el suelo no urbanizable podrán tener restricciones o mayor pormenorización o concreción que se establecerán en las Normas Particulares, respecto a las establecidas en el título IV.

5.- Protección de las vías de comunicación en el plano de ordenación Estructural: zonas de ordenación urbanística y Red Primaria se han identificado las carreteras y redes de comunicación de titularidad supramunicipal que son objeto de medidas específicas de protección reguladas por la legislación sectorial correspondiente y especificando la línea de edificación. Así mismo en el mismo plano citado se identifican las vías pecuarias y sus anchos legales, para las que son de aplicación las Normas de Protección del Reglamento de Vías Pecuarias de la Generalitat Valenciana.

En el cuadro adjunto se indican los entornos de afección y líneas de edificación de las carreteras tanto supramunicipales como municipales, vías pecuarias y líneas férreas, siendo los entornos de afección aplicables en cualquier tipo de suelo afectado.

CLASE DE SERVICIO O LINEA DE COMUNICACIÓN	ENTORNO DE ZONAS DE AFECCIÓN	SEPARACIÓN EDIFICACIONES O INSTALACIONES A ARISTA EXTERIOR O VÍA	
		De los edificios	De los cerramientos vallados, lindes (m)
1. Carreteras			
- Autopistas, autovías y vías rápidas del Estado.....	100	50	50
- Vías rápidas de la Comunidad y vías Red básica.	50	25	25
- Resto.....	---	18	18
- Caminos.....	---	---	(mínimo 5 mts. a eje)
2. Vías pecuarias	Según especificación en planos	Según autorización Consellería de Agricultura	
3. Líneas férreas R.D. 12.11/90.....	50	25	---

TITULO IV NORMAS DE USOS

Art 4.1 Definición de los usos

1.- Usos Primarios : Son usos propios del medio rural, prohibiéndose de forma generalizada en el suelo urbano y urbanizable, admitiéndose no obstante en este último, transitoriamente en tanto no se desarrolle urbanísticamente.

2.- Usos Secundarios : Tienen por finalidad llevar a cabo las operaciones de transformación, separación, almacenaje y distribución de productos. Son usos industriales:

a) **Industria extractiva**: Corresponde a las operaciones de extracción y almacenaje de productos naturales destinados principalmente a la construcción y la energía como son las canteras y las explotaciones mineras.

b) **Transformación manufacturera**: O producción industrial cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, incluyendo funciones técnicas y económicas ligadas a la función principal.

c) **Almacenaje**: Comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista y del transporte.

d) **Talleres de reparación**: Comprende aquellas actividades cuya función principal es reparar, restaurar o modificar individualizadamente, objetos, máquinas o equipos, sin que pierdan su naturaleza inicial.

e) **Talleres artesanos***: Actividades de obtención y/o transformación de productos mediante procesos industriales siempre que no tengan incidencia ambiental, considerándose como tales las que cumplan todas las condiciones que determinan que la actividad quede sujeta al régimen de la comunicación de actividades inocuas según la legislación de calidad y control ambiental de la comunidad valenciana.

f) **Estaciones de servicio**: Actividad destinada al suministro y venta de carburantes para los vehículos de motor.

3.- Garaje aparcamiento: Actividad destinada al estacionamiento de vehículos.

4.- Usos Residenciales : Son los derivados del alojamiento permanente a las personas:

* Criterio interpretativo aprobado por la Junta de Gobierno Local de 02/03/2017 (BOP n.º 59 de 24-03-17):
“Para ser considerado como taller artesano la actividad, además de cumplimiento de condiciones establecidas en la norma, no podrá sobrepasar el número máximo de trabajadores fijado en 5 que, ocasionalmente, podrá aumentarse hasta el doble”

a) En espacios compartimentados para dar cabida a los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco, que según su organización pueden ser:

a.1) **Viviendas familiares aisladas:** Cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.

a.2) **Viviendas plurifamiliares:** Cuando en cada unidad parcelaria se edifica más de una vivienda agrupadas con acceso común en condiciones tales que les pueda o pudiera ser, de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

b) **Alojamientos permanentes:** Cuando el uso residencial está destinado al alojamiento estable de personas que no conforman familias.

5.- Usos Terciarios: Son los que tienen por finalidad la prestación de servicios al público. Se distinguen: Hostelería, Comercio, Oficinas, y de Relación.

a) **Hostelería:** Cuando el servicio terciario se destina a suministrar alimentos para consumo en el local, comprendiendo también las actividades destinadas a proporcionar alojamiento temporal a las personas, ya sean en espacios edificados como en espacios al aire libre.

b) **Comercio:** Cuando el servicio terciario se destina a suministrar mercancías o servicios al público por venta al detalle.

Se entiende por complejos comerciales tamaño medio cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales (más de cuatro) con acceso e instalaciones comunes. La superficie total no podrá ser superior a 2.500 m². Cuando el conjunto comercial o área comercial con o sin accesos comunes tenga superficie superior a 2.500 m², se denominará complejo comercial de gran superficie.

Las superficies comerciales medias estarán comprendidas entre 600 m² y 2.500 m². Se define como ámbito de eje comercial a la superficie de las parcelas que tengan frente a la calle comercial definida en la ordenación, prevaleciendo, en cuanto al régimen de usos, sobre las condiciones particulares de las zonas de ordenación urbanística, en las obras de nueva edificación, restauración o reestructuración total.

c) **Oficinas:** Cuando el servicio corresponde a las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, terciarios, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares.

d) **De relación:** Cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de relación y espectáculos.

Se considera uso terciario de relación los “Cuartelillos”, que son aquellas actividades que se realizan, ya sea de forma estable o esporádica, en edificaciones o locales de titularidad y uso privados y acceso restringido exclusivamente a personas autorizadas por el/los titular/es, que

se usa colectivamente por un grupo estable de personas, en los que desarrollan, sin ánimo de lucro, reuniones con fines sociales de relación, lúdicos, festivos, de ocio, gastronómicos o similares.

6.- Usos Dotacionales : El uso dotacional son los destinados a proveer a los ciudadanos de las actividades que hagan posible su educación, enriquecimiento cultural, salud y en general bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad , tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructurales.

Se distinguen dentro del uso dotacional las zonas verdes , los equipamientos: deportivo-recreativo, educativo-cultural, asistencial y servicios administrativos, y servicios urbanos-infraestructuras.

La implantación, modificación y sustitución de los Usos Dotacionales, tanto Estructurales o Integrantes de la Red Primaria o Estructural de Dotaciones Públicas como locales o de zona, se realizará con arreglo a lo previsto en el art. 58.4 L.R.A.U.

Art 4.2 Clasificación general de las actividades

1.- Se establece la siguiente clasificación de las actividades a partir de los usos globales que se indican:

*** USOS PRIMARIOS (ag):**

- ag.1).- Caza y pesca.
- ag.2).- Silvicultura.
- ag.3).- Producción ganadera.
- ag.4).- Producción agrícola.
- ag.5).- Servicios agrícolas y ganaderos.
- ag.6).- Parques naturales, parajes.

*** USOS INDUSTRIALES (in):**

- in.1).- Industria extractiva.
- in.2).- Transformación manufacturera.
- in.3).- Almacenes.
- in.4).- Talleres de reparación.
- in.5).- Talleres artesanos.
- in.6).- Estaciones de servicio.

*** GARAJE APARCAMIENTO (ga):**

- ga.1).- Garaje aparcamiento.

*** USOS RESIDENCIALES (re):**

- re.1).- Viviendas familiares aisladas.
- re.2).- Viviendas plurifamiliares.
- re.3).- Alojamientos permanentes.

*** USOS TERCIARIOS (t):**

th.- HOSTELERÍA:

- th.1).- Salas de fiestas con cocina.
- th.2).- Salas de fiestas sin cocina.
- th.3).- Cafés, teatro, concierto y cantantes.
- th.4).- Discotecas, salas de baile con o sin atracción.
- th.5).- Salones de banquetes, restaurantes, bares y cafeterías.
- th.6).- Pubs.
- th.7).- Hospedaje.
- th.8).- Camping.

tc.- COMERCIAL:

- tc.1).- Superficies comerciales medias
- tc.2).- Complejos comerciales tamaño medio
- tc.3).- Pequeño comercio
- tc.4).- Grandes superficies polivalentes
- tc.5).- Grandes superficies especializadas (no alimentación)
- tc.6).- Complejos comerciales de gran superficie.

to.- OFICINAS:

- to.1).- Bancos, oficinas al público.
- to.2).- Servicios privados.

te.- DE RELACIÓN:

- te.1).- Salas de bingo.
- te.2).- Salones recreativos.
- te.3).- Cines y teatros.
- te.4).- Cuartelillos.

**** USOS DOTACIONALES (d)***

del.- ZONAS VERDES:

- del.1).- Parques urbanos.
- del.2).- Jardines.
- del.3).- Áreas peatonales.

dr.- EQUIPAMIENTO DEPORTIVO-RECREATIVO:

- dr.1).- Pabellones deportivos.
- dr.2).- Campos de deporte. Estadios de fútbol.
- dr.3).- Piscina de competición.
- dr.4).- Pistas de patinaje.
- dr.5).- Galerías de tiro.
- dr.6).- Canódromos, hipódromos, velódromos.
- dr.7).- Bolerías, billares.
- dr.8).- Trinquetes, frontones, pistas squash, gimnasios.

- dr.9).- Polideportivos.
- dr.10).- Deportes náuticos.
- dr.11).- Deportes aeronáuticos.
- dr.12).- Ciclistas, motocicletas y automovilismo.
- dr.13).- Campos de tiro.

edu.- EQUIPAMIENTO EDUCATIVO-CULTURAL:

- edu.1).- Educación escolar.
- edu.2).- Educación superior.
- edu.3).- Museos, bibliotecas y salas polivalentes.
- edu.4).- Pabellones feriales.
- edu.5).- Parque de atracciones y ferias.
- edu.6).- Zoológico, Safari-Park.
- edu.7).- Religioso.

asi.- EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL:

- asi.1).- Hospitales y clínicas.
- asi.2).- Asistencia social.

ad.- SERVICIOS ADMINISTRATIVOS :

- ad.1).- Oficinas administrativas.
- ad.2).- Mercados municipales.
- ad.3).- Almacenes municipales, mataderos.
- ad.4).- Servicios de seguridad, bomberos.

is.- SERVICIOS URBANOS INFRAESTRUCTURAS:

- rve).- Viario.
- rva).- Aparcamiento.
- is.1).- Ferrocarriles.
- is.2).- Agua, energía, gas, teléfonos.
- is.3).- Defensa.
- is.4).- Cementerios.
- is.5).- Vertederos.

Art 4.3 Situaciones de los usos

Se definen las siguientes situaciones:

- a.- En parcela exclusiva.
- b.- En edificio exclusivo (en manzana completa o entre medianerías).
- c.- En parte de un edificio con uso distinto del de vivienda.
- d.- En planta baja de edificio colectivo de viviendas y su prolongación en patios de manzana o de parcela o en anexo a vivienda unifamiliar.
- e.- En planta de piso, en edificios de viviendas.

f.- En planta sótano.

En toda actividad terciaria o industrial se entiende autorizada la actividad de Oficina (terciaria) al servicio directo de la actividad principal. En situación “a”, “b” y “c”, si ambas actividades, la principal terciaria o industrial y la complementaria de Oficina, se solicitasen en licencias diferenciadas, se permite su instalación en todas las zonas de ordenación siempre que quede debidamente justificada la vinculación entre las mismas.

Art 4.4 Grados de los usos

En función de las dimensiones y capacidad de los locales destinados a los distintos usos, se preveen los siguientes grados:

- 1.- De superficie mayor de 2.500 metros cuadrados.
- 2.- De superficie comprendida entre 1.200 y 2.500 metros cuadrados.
- 3.- De superficie comprendida entre 600 y 1.200 metros cuadrados .
- 4.- De superficie comprendida entre 300 y 600 metros cuadrados .
- 5.- De superficie comprendida entre 300 y 100 metros cuadrados .
- 6.- De superficie inferior a 100 metros cuadrados.

La admisión de un grado siempre supone la de los siguientes (menos superficie).La capacidad se establece conforme a lo previsto en la C.P.I.

Art 4.5 Condiciones de diseño de las actividades

Las condiciones mínimas que han de cumplir las parcelas, edificaciones y locales en cuanto a instalaciones, diseño, iluminación, seguridad, etc., son las reguladas en las disposiciones vigentes, y, complementaria y subsidiariamente las determinadas por estas Normas y por las Ordenanzas Municipales.

Art 4.6 Condiciones generales de los usos dotacionales

1.- Titularidad: El suelo previsto para usos dotacionales deberá ser de titularidad pública* y en consecuencia, habrá de ser adquirido por la Administración por compra, expropiación, cesión gratuita o cualquier otro título a tenor de las circunstancias de la actuación.

Cuando no sea en detrimento de la correcta distribución de los equipamientos en el espacio de su nivel de servicio a los ciudadanos, el Ayuntamiento podrá autorizar el establecimiento

* Criterio interpretativo aprobado por la Junta de Gobierno Local en fecha 28/02/2013 (BOP n.º 54 de 20-03-2013): “El apartado 1 del artículo 4.6 de las NNUU cuando establece la necesaria titularidad pública para los usos dotacionales se está refiriendo, única y exclusivamente, a aquellos suelos que están grafiados en los planos del Plan General como tales y que integran la red primaria o secundaria de dotaciones públicas. Sin embargo, la implantación de un uso dotacional en parcela lucrativa privada, conforme a lo dispuesto y permitido en los artículos 6.10 y 6.25 de las NNUU, no requiere necesariamente su naturaleza pública, pudiendo ser dotacional privado; sin perjuicio de que en el suelo no urbanizable la implantación de usos dotacionales se sujeta a la potestad direccional de la Administración que debe valorar en cada supuesto la justificación de su establecimiento”.

de equipamientos privados de nueva creación en suelo clasificado de equipamientos. La autorización comportará la presentación de un plan especial que concrete el uso, edificios e instalaciones necesarias, y las condiciones de su implantación y desarrollo.

2.- Usos permitidos: Los previstos por los planos de ordenación con arreglo a la clasificación y criterio general de implantación y sustitución regulados, respectivamente, en los artículos 4.1 y 4.2 anteriores, así como las infraestructuras que se precisen, y los usos **te**, así como aquellos complementarios al uso dotacional.

3.- Condiciones de edificación: Las características de las obras de acondicionamiento del terreno y de las parcelas previstas para usos dotacionales serán las adecuadas al cumplimiento de la función a que se destinen, y :

- a) Con carácter general se adecuarán al entorno de su emplazamiento.
- b) Si se trata de dotaciones locales, no integradas en la Red Primaria, cumplirán las condiciones específicas de ordenación de la edificación de la zona, reguladas por este Plan o por el planeamiento de desarrollo.
- c) En suelo no urbanizable, la edificación se desarrollará de acuerdo con las normas particulares del suelo no urbanizable, y se seguirá el trámite previsto en los artículos 16 y 19 de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana, o art. 20 de la misma Ley en los supuestos en ella contemplada.

Art 4.7 Condiciones generales de las zonas verdes

1.- Comprende el suelo que se destina a todas aquellas actividades, juego, reposo, relación, aireación y asoleo, que la población puede desarrollar, en espacios no edificados, de dominio público y de libre acceso peatonal.

2.- Se incluyen los parques y jardines urbanos las áreas que se grafian y se identifican como tales en los planos de este Planeamiento y los que con este destino sean resultantes del desarrollo urbanístico que se produzca según las previsiones de éste. **3.-** En aquellas áreas de parque urbano cuya superficie sea superior a 2.000 m² se admiten edificaciones destinadas a usos comunitarios de carácter público que cumplan las siguientes condiciones:

- a) Ocupación inferior al 10% de su superficie.
- b) Techo total edificable inferior al que resulte de aplicar el coeficiente de 2 m² techo/m² suelo a la superficie ocupable.
- c) La altura máxima de las instalaciones o edificaciones será de 7 metros, salvo que se requiriese mayor altura para su adecuada funcionalidad.
- d) La edificación se configurará y localizará de modo que produzca el mínimo perjuicio al asoleamiento del parque.

e) Se autoriza la ocupación bajo rasante, para usos públicos o aparcamiento, siempre que la zona verde no pertenezca a la red primaria.

4.- En cuanto a las instalaciones deportivas descubiertas se autoriza su ubicación en espacios libres públicos cualquiera que sea el tamaño de éstos.

5.- Las zonas verdes previstas por la Ordenación Pormenorizada de los planeamientos de desarrollo de este Plan General cumplirán las siguientes limitaciones:

- a) Pendiente inferior al 8%.
- b) No estar situadas en torrentes o barrancos.
- c) Adecuado soleamiento.

Art 4.8 Condiciones de la red viaria

1.- Comprende el suelo que se destina básicamente a la circulación de vehículos y personas, y complementariamente al emplazamiento de los servicios urbanísticos para servicio a las parcelas: alcantarillado, distribución de agua potable, suministro eléctrico etc.

Se considerarán elementos integrantes de las vías de circulación, las calzadas para vehículos rodados, los arcenes, los espacios de estacionamiento que forman parte de las calzadas, las aceras y calles peatonales, las isletas y áreas libres de protección y las reservas para ampliación de viales existentes.

Las áreas de circulación peatonal y las áreas libres de protección se consideran en algunos casos incluidas en la red viaria de Protección y Servidumbres, por causa de su tamaño y otras cualidades que hacen más idónea esta consideración.

2.- La precisión de las alineaciones de la red viaria se contiene en los planos de Ordenación Pormenorizada de este Plan General, o en los planeamientos definidores de ésta, respetados o de desarrollo, o cuando esta sea innecesaria por tratarse de un elemento viario independiente de la urbanización de su entorno podrán precisarse mediante Plan Especial y, en todo caso, mediante el correspondiente proyecto de urbanización, y finalmente, mediante la comprobación física por tira de cuerdas por personal técnico municipal.

En la precisión de alineaciones se mantendrán las anchuras de las vías que especifica este Plan General, y las modificaciones del trazado debidos ajustes a la topografía, límites de propiedad, líneas de edificación existentes, no disminuirán la anchura ni la capacidad de servicio de la vía.

3.- Régimen de las carreteras y de su entorno:

a) En la proyección, construcción, conservación, finalización, uso y explotación y actividades del entorno de las carreteras (autopistas, autovías y carreteras) se observará lo

dispuesto en la Ley Estatal 25/1988, para las carreteras de titularidad estatal y en la Ley 6/91 de la Comunidad Valenciana para el resto de las carreteras.

b) La colocación de carteles y otros medios de publicidad o propaganda visibles desde la vía pública, está sometida, a tenor de lo dispuesto en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística y sin perjuicio de otras intervenciones administrativas, a previa licencia municipal.

c) No se permitirá la colocación de carteles y otros medios de publicidad o propaganda que por su ubicación o características limiten la contemplación del paisaje o alteren su armonía.

El Alcalde, por sí, o en virtud de decisión corporativa municipal, y por la Comisión Territorial de Urbanismo o su Presidente, podrán ordenar la retirada de carteles que perjudiquen la contemplación del paisaje o alteren su armonía. Cuando la colocación de estos medios de publicidad contara con licencia municipal, sólo podrá ordenarse su retirada, una vez recobrada la licencia municipal.

4.-Las limitaciones sobre las vías pecuarias se regulan en la Ley 3/95 de la Comunidad Valenciana.

Art 4.9 Condiciones de la red de ferrocarriles

1.- Definición: Se incluyen dentro de esta red las líneas del ferrocarril, así como sus entornos de protección y las instalaciones directamente relacionadas con la red.

2.- Condiciones de uso: Dentro de esta red solo podrán constituirse edificaciones directamente conexas con el uso ferroviario, como son estaciones, apeaderos, almacenes y similares.

3.- Intervención de la edificación: Sin perjuicio de quedar sujetas a la normativa específica de la materia, las edificaciones que se construyan dentro del ámbito de este sistema, en ningún caso podrán superar la altura reguladora máxima de 10,65 m. sobre el nivel natural del terreno en cada punto, excepto en lo que a instalaciones técnicas se refiera.

4.- Servidumbre: Las nuevas edificaciones en suelo urbano seguirá la alineación señalada en los correspondientes planos de alineaciones y rasantes de este Planeamiento.

En los suelos urbanizables y no urbanizables, la edificación se situará siempre a 50 metros como mínimo de los railes de la vía férrea, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación específica. (Ley 16/1987 de Ordenación de los Transportes Terrestres y R.D. 1211/90 Reglamento L.O.T.T).

En cualquier las zonas de servidumbre de que no sean o estén destinados a dominio público serán computables en materia de edificabilidad en las correspondientes áreas de referencia.

5.- Planes de ordenación: Los planes parciales de Ordenación Urbana inmediatos a la vía férrea que adquieran la condición de solar será obligatorio el vallado o la previsión de los medios de seguridad oportunos, a cargo de todo ello del sujeto o sujetos que deben asumir las obras de urbanización. Serán a cargo de los mismos sujetos la realización de los correspondientes pasos peatonales a distinto nivel.

6.- Condiciones de edificación: Según suelo donde se ubiquen y condiciones impuestas a la edificación de uso dotacional

Art 4.10 Infraestructura , servicios técnicos y administrativos

1.- Definición: Son los suelos destinados a acoger las infraestructuras de los servicios técnicos de electricidad, suministro de agua, estaciones depuradoras de aguas residuales, centros de tratamiento y eliminación de residuos domésticos, servicios de telecomunicación, cementerios, parques de material de limpieza, maquinaria y otros adscritos a los servicios públicos

2.- Condiciones de edificación y uso:

a) Se permitirán tan sólo las construcciones e instalaciones necesarias al servicio de que se trate. Los servicios libres de edificación que constituirán el entorno de estos servicios tendrán la consideración de espacios libres.

b) Las edificaciones destinadas a estos usos al servicio de las áreas de nueva urbanización no computarán a efectos de la edificabilidad permitida. Sus condiciones de localización y sus características físicas vendrán determinadas por los requerimientos técnicos específicos.

TITULO V NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1.- DEFINICIONES

Art 5.1 Condiciones de las parcelas

1.- Parcela

Unidad predial, deslindada y registrada.

2.-Linderos

a) Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

b) Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre público al que dé frente. Son linderos laterales los restantes, llamándose testero el lindero opuesto al frontal.

c) Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio libre público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquél que se sitúe en contacto con la vía pública de mayor anchura, o el que indique el planeamiento como frontal.

3.- Dimensión mínima y/o máxima de linderos

Es la establecida por este Plan General para uno o varios linderos de parcela, expresada en valor absoluto o como relación entre linderos.

4.- Superficie de la parcela

Es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

5.- Parcela máxima y/o mínima

Son los parámetros, relativos a longitud de linderos y superficie de la parcela, determinados por este Plan General, a los que han de sujetarse las operaciones de división, reparcelación o agregación de parcelas, excepción hecha de las operaciones de mera regularización de lindes.

6.-Parcela edificable

Es la comprendida dentro de las alineaciones exteriores.

Art 5.2 Condiciones de posición y ocupación

1.- Alineación oficial

Es la señalada por este Plan General para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o áreas peatonales de las parcelas edificables o dotacionales. En suelo urbano, y en ausencia de otra definición expresa y contraria, se considerará como tal la línea marcada por la intersección del cerramiento de la parcela o de la fachada del edificio con el terreno.

El Plan General diferencia las alineaciones que se mantienen como existentes y las alineaciones que modifican, sujetas ambas a la tira de cuerdas, según se establece en la ordenanza correspondiente.

2.- Alineación interior

Es la línea que señala el planeamiento para establecer la separación entre la parte de la parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el **espacio libre de la parcela**, se podrá señalar individualizadamente en planos, por las normas o por retranqueo.

3.- Alineación virtual en planta superior

Es la línea que señala el planeamiento para establecer la posición de la fachada del edificio en planta, por encima de la baja.

4.- Rasante

Es la línea que señala el planeamiento, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En suelo urbano, para los viales ya ejecutados, y en ausencia de otra definición expresa, se considerará como tal el perfil existente.

5.- Cota natural del terreno

Es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

6.- Cerramiento

Cerca situada sobre los linderos que delimita una parcela.

7.- Plano de fachada

Plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los salientes permitidos respecto de las alineaciones, de los aleros y cornisas.

8.- Línea de edificación

Intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno.

9.- Medianería

Lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

10.- Retranqueo

Es la distancia en cada punto del plano de fachada, entre ésta y el lindero o alineación, medida sobre una recta perpendicular a éste o a aquella. El espacio entre linderos y o alineación y el citado plano, se define como área de retranqueo.

Este Plan General, en determinadas tipologías, determina retranqueos mínimos de la edificación que, refiriéndose a los linderos de la parcela podrán serlo con respecto al frente, lateral o testero. Como forma especial de retranqueo al frente se define el fondo máximo edificable o distancia máxima en metros de la fachada posterior del edificio a la fachada anterior, coincidente o no con el frente o alineación exterior.

11.- Separación entre edificios

La separación es la dimensión de la distancia que separa sus fachadas, tanto si están las construcciones en la misma parcela como en parcelas colindantes o separadas por vías u otros espacios públicos.

12.- Ocupación

- a) Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachadas sobre un plano horizontal.
- b) En las plantas en que se admitan patios de parcela, la superficie de los mismos se descontará de la superficie ocupada.

13.- Superficie ocupable

- a) Se entiende por superficie ocupable la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación.
- b) Su cuantía puede señalarse:

- b.1) **Indirectamente**, como conjunción de referencias de posición, siendo entonces coincidente con el área de movimiento.
- b.2) **Directamente**, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.
- b.3) **De forma mixta**, señalándose cuantías directas e indirectas.

14.- Coeficiente de ocupación

a) Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable.

b) Su señalamiento se hará bien como cociente relativo entre la superficie ocupable y el total de la parcela edificable, bien como porcentaje de la superficie de la parcela edificable que puede ser ocupada.

El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será éste valor el que sea de aplicación.

15.- Espacio libre de parcela

- a) Es la parte de parcela edificable no ocupable por la edificación, excepto por las permitidas en estas Normas Urbanísticas. El espacio libre de parcela, si fuera mancomunado, sólo podrá ser ocupado bajo rasante.
- b) Cuando en los planos se señala expresamente (con trama de puntos) la superficie del espacio libre interior éste no podrá ser objeto de ningún tipo de aprovechamiento sobre rasante distinto al de jardinería, campos deportivos descubiertos al servicio de inmueble, accesos, aparcamientos, pérgolas abiertas, terrazas pavimentadas, juegos infantiles, o similares.

Art 5.3 Condiciones de volumen

1.- Sólido capaz

Es el volumen, definido por el planeamiento, dentro del cual debe inscribirse la edificación que sobresalga del terreno.

2.- Altura del edificio

a) La altura de un edificio es la dimensión vertical de la parte del edificio, que sobresale del nivel de referencia expresada en unidades métricas y/o número de plantas. En función del elemento que se mida se distingue:

- a.1) **Altura de cornisa**, que es la que se mide hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio.
- a.2) **Altura de coronación**, que es la que se mide hasta el nivel del plano superior de los petos de protección de cubierta o hasta la cumbrera más alta del edificio.
- b) Las Ordenanzas Municipales regularán los criterios de medición de altura.

3.- Altura máxima

- a) Es la señalada por el este Plan General como valor límite de la altura de la edificación.
- b) Cuando se establezca la altura en dos unidades de medición, número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse a la vez como máximos admisibles. En defecto de determinación contraria la correspondencia entre la altura de cornisa y el número de plantas es la siguiente:

Pl. Baja	4,00 mts.	Baja + tres	13,00 mts.
Baja + una	7,00 mts.	Baja + cuatro	16,00 mts.
Baja + dos	10,00 mts.	Baja + cinco	19,00 mts.

Cada planta más añadirá 3,00 mts.

En tipología industrial y dotacional la altura total no podrá exceder de 7 mts, para planta baja y de 11,5 para dos plantas.

En el caso de permitirse entreplanta, la altura de la planta baja será de 6 mts.

4.- Altura de piso

Se entiende por altura de piso, la distancia en vertical entre las caras superiores de los forjados, o, en su caso, soleras de dos plantas consecutivas.

5.- Altura libre de piso

Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere.

La altura libre de los locales y piezas destinados a usos y actividades que impliquen la permanencia continuada de las personas es salvo especificación contraria de 240 cm, en caso contrario 220 cm, y en ambos, si se trata de techos inclinados, la mínima en el arranque 150 cm.

6.- Cota de planta de piso

Es la distancia vertical, medida entre la cota de origen y referencia de la planta baja, y la cara superior de forjado de la planta a la cual se refiera la medición.

7.- Planta

Es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

Se consideran los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:

a) **Sótano:** La situada bajo la planta baja, real o hipotética.

El número total de plantas bajo rasante, incluidos semisótanos, no podrá exceder de dos (2); ni la cara superior del pavimento del sótano más profundo distará más de diez (10) metros desde el nivel de referencia de las alturas, ello sin perjuicio de mayor limitaciones establecidas en la normativa de zona.

Los sótanos sólo podrán destinarse a garajes, instalaciones técnicas de la edificación y almacenaje, así como aquellos usos que no siendo de estancia permanente de personas, cumplan las normativas sectoriales correspondientes. En viviendas unifamiliares podrán albergar piezas habitables con el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad y de estas Normas.

b) **Baja:** Aquellas cuyo pavimento se encuentra a un nivel inferior a la cota de referencia de la medición de alturas.

c) **Entreplanta:** Construcción interior a un local, que en su totalidad, tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de su pavimento y techo. Se admite la construcción de entreplanta siempre que su superficie útil no exceda el cincuenta por ciento (50 %) de la superficie útil del local a que esté adscrita, y que no rebase la superficie edificable.

La altura libre de piso por encima y por debajo de la entreplanta será la correspondiente al uso a que se destine y, en todo caso, superior a doscientos veinte (220) centímetros.

d) **Piso:** Planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja. La altura libre de planta piso se determinará en función del uso y de las condiciones particulares de la zona o clase de suelo.

e) **Ático:** Última planta de un edificio, cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes planta, y sus fachadas se encuentran retranqueadas al menos 3 metros, de los planos de la fachada del edificio.

f) **Torreón:** Es la última planta del edificio que ocupa un 20 % de la superficie ocupada por la planta anterior.

g) **Bajo cubierta:** Espacio habilitado para los usos admitidos, situado entre el trasdós del forjado de la última planta y el intradós del faldón de la cubierta.

Art 5.4 Condiciones de edificabilidad

1.- Superficie edificada por planta

a) Superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

b) En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela que no están cubiertos, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, las construcciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos y construidos con estructura ligera desmontable, los elementos ornamentales en cubierta, y la superficie bajo la cubierta, si se destina a depósitos, trasteros domésticos u otras instalaciones generales del edificio.

c) Salvo indicación expresa en la normativa particular de la zona, no se computarán las superficies correspondientes a plazas de aparcamiento obligatorio, ni la parte que les corresponda de accesos y áreas de maniobra. Tampoco se contará la superficie de garaje que exceda sobre la obligatoria, siempre que el exceso total sea igual o inferior al veinte por ciento (20%) en número de plazas o en superficie equivalente.

d) Salvo que las normas de la zona o del uso indiquen lo contrario, se exceptúan de la superficie edificada por planta los cuartos de calderas, basuras, contadores y otros análogos que sean de instalación obligada por el uso principal a que se destine el edificio.

e) Las terrazas, balcones, tendedores y cuerpos volados contarán en la totalidad de su superficie si están cerrados y al 50% si están abiertos y cubiertos. No computan las superficies descubiertas.

2.- Superficie edificada total

Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

3.- Superficie útil

a) Se entiende por superficie útil de un local la comprendida en el interior de sus parámetros verticales, que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio, la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran.

b) La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de parámetros terminados.

4.- Superficie edificable

- a) Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o en un área, en su caso.
- b) Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante los siguientes medios:
 - b.1) La conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela.
 - b.2) El coeficiente de edificabilidad.

5.- Coeficiente de edificabilidad

- a) El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable en un ámbito y la superficie de la proyección horizontal del suelo de dicho ámbito.
- b) Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:
 - b.1) **Edificabilidad bruta**, cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de una zona, sector, o unidad de ejecución, incluyendo, tanto las parcelas edificables como los suelos dotacionales.
 - b.2) **Edificabilidad neta**, cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie neta de una parcela.

6.- Intensidad

La intensidad se define bien directamente, por aplicación de un coeficiente de edificabilidad neta, bien indirectamente por la conjunción de las condiciones de ocupación, retranqueos y altura o conjuntamente por ambas.

CAPITULO 2.- DE LAS TIPOLOGÍAS

Art 5.5 **Sistematización tipológica**

1.- Las tipologías de la edificación pueden sistematizarse en torno a los dos grandes conceptos que las identifican biunívocamente:

- a) Por su forma de ocupación de la parcela y su relación intrínseca a los espacios públicos y privados que las delimitan (contenedor o continente).

- b) Por su función y uso dominante o característico (contenido).

En tal manera se combinan ambos conceptos que a unas formas típicas corresponden usos característicos, y viceversa; sin perjuicio de que ciertas formas o usos puedan adaptarse a toda clase de usos y formas, respectivamente.

2.- Por su contenedor o forma de ocupación de la parcela y por su relación intrínseca a los espacios externos que las delimitan las tipologías de la edificación pueden globalmente subdividirse en:

- a) **Aislada**, cuando el edificio queda total o parcialmente rodeado por terrenos de su misma titularidad o por espacios públicos, con sus cuatro fachadas exteriores.

b) **Adosadas**³, cuando el edificio y su parcela quedan parcialmente contiguos y en medianería con otros edificios, dejando desde ninguna hasta tres fachadas exteriores a terrenos de su misma titularidad o a espacios libres. El edificio podrá dejar en su propia parcela en espacio libre sólo delante, sólo detrás, delante y detrás o ninguno: en base a tales situaciones puede ser, Delantera, Cerrada, Trasera y Mediada, en función de su adosamiento colindante.

- c) **Subterránea**, cuando todo o la mayoría del habitáculo está es el subsuelo.

3.- Por su contenido o sus usos y funciones globales características, las tipologías de la edificación pueden agruparse en:

- a) **Residenciales**, bien como vivienda unifamiliar, bien colectiva, tanto como único uso, como con otros usos complementarios y compatibles, en todo o parte del inmueble.

b) **Dotaciones Públicas y Equipamientos**, en general, para edificios específicos o singulares adaptados, en origen, al uso concreto (escuelas, culturales, hospitalarios, espectáculos, deportivos, iglesias, etc.), o uso exclusivo terciario.

- c) **Industria o almacenamiento**, específica para tales fines y compatibles con otros usos adaptados en el mismo edificio (vivienda, ocio, cultural, etc).

4.- La asignación de tipologías se realiza:

- a) Asignación zonal o estructural

3

En rigor, es el resultado de la evolución por saturación o agregaciones sucesivas del espacio privado circundante de la tipología aislada.

b) Asignación pormenorizada:

b.1) Tipología admisible

b.2) Tipología obligatoria

Se podrá determinar en la asignación pormenorizada el grado o escalón convencional de los diferentes parámetros aplicables al solar o parcela. Al ser mínimo, salvo en tipología obligatoria, se podrán aplicar también los parámetros correspondientes de los números de orden de grado inferiores o con determinaciones físicas de mayores dimensiones mínimas.

* Tipologías características de zona: Cada zona en que se divide el Suelo Urbano o Urbanizable o No Urbanizable tienen asignadas una o varias tipologías admisibles dominantes, no obligatorias, que caracterizan morfológicamente a dicha zona, de tal manera que la ordenación pormenorizada asignará para las parcelas en ellas comprendidas una, y sólo una, de ellas.

* Tipología admisible: Cuando se señalase en la ordenación pormenorizada expresa y explícitamente una o varias tipologías admisibles, se entenderá que, se podrá edificar con cualquiera de ellas. Las tipologías admisibles se indican recuadradas en los planos de Ordenación Pormenorizada.

* Tipología obligatoria: Cuando se señalase expresa y explícitamente una tipología obligatoria se entenderá que en ese ámbito sólo se podrá edificar con esa tipología.

Las tipologías obligatorias se indican dentro de un círculo en los planos de ordenación pormenorizada.

Art 5.6 Condiciones de las tipologías

1.- Condiciones generales

a) En la tipología **delantera** la edificación dispondrá su fachada frontal con la alineación oficial, dejando tras la alineación interior, un espacio libre de parcela, que se podrá ocupar en planta baja según las Normas Particulares.

b) En la tipología **cerrada** la edificación se define por alineación, como la delantera. El espacio libre de parcela es ocupable en planta baja al 100%.

c) En la tipología **mediada** la edificación se retranquea de la alineación oficial y del testero, dejando sendos espacios libres de parcela: delantero y trasero. Las Normas

Particulares podrán autorizar ocupaciones de estos espacios, de forma que no desvirtúen la tipología o impliquen su transformación.

d) En la tipología **trasera**, la edificación se retranquea de la alineación oficial, dejando un espacio libre interior frontal, y se adosa por el testero de la parcela al lindero de fondo contiguo, sin abrir huecos ni vistas sobre éste.

e) En tipología **delantera y cerrada**, cuando la separación de la alineación interior (resultante de aplicar el fondo máximo) del eje de la manzana o del testero de la parcela, sea inferior a 3 mts., se podrá alcanzar el testero con toda la altura del edificio, sin perjuicio de los patios interiores que correspondan.

f) Para parcelas existentes, se entenderá que prevalece el fondo máximo edificable, sobre el mínimo exigido como retranqueo obligatorio al testero, si bien para abrir huecos en dicha fachada posterior se deberán cumplir las condiciones de salubridad según las Normas y Ordenanzas.

2.- Transformaciones tipológicas

a) Aisladas, residencial y unifamiliar

a.1) No se establece correspondencia biunívoca en suelo urbano y urbanizable entre una vivienda unifamiliar y parcela mínima, pudiéndose construir y habilitar tantas viviendas como, cumpliendo las condiciones exigidas sea posible albergar en el sólido capaz definido por los parámetros tipológicos, salvo que se establezca la condición de vivienda unifamiliar en parcela y/o edificio exclusivo.

a.2) En suelo urbano o urbanizable, podrá transformarse la tipología aislada unifamiliar (AU) a residencial colectiva (AR), con las siguientes condiciones generales, si las normas particulares lo permiten:

- Que el suelo tenga calificación característica de residencial aislada. La parcela edificable deberá tener una superficie mínima de 1.600 m²s.
- La cuantificación de la intensidad será la correspondiente a la tipología AR grado1.
- En el caso de que la tipología residencial colectiva (AR) se desarrolle sin superposición de unidades residenciales, las dimensiones mínimas de cada espacio privativo serán de 6 metros de fachada y 100 metros cuadrados de superficie.
- La altura máxima no podrá superar los 7,50 metros en ningún punto, medidos sobre la rasante natural.
- Todos los espacios de uso privativo o mancomunado tendrán acceso directo, rodado y peatonal, desde la red viaria interior o exterior.
- La disposición de las edificaciones no producirá fachadas de longitud superior a 30 metros ni distancias entre fachadas de edificaciones independientes inferiores a 6 metros, pudiéndose

rebajar o eliminar esta última medida mediante acuerdo entre colindantes debidamente registrado.

- Deberá existir, al menos, un 50 por ciento de la parcela libre de uso mancomunado con una zona en donde se pueda inscribir un círculo de 16 metros de diámetro. En el caso de que la tipología residencial colectiva (AR) se desarrolle sin superposición de unidades residenciales, deberá cumplirse la anterior condición, o bien, que el uso privativo de cada parcela sea de 400 m²s, excluyendo superficies comunes.
- El proyecto de edificación correspondiente resolverá los aspectos de urbanización interior (red viaria, abastecimiento, energía eléctrica, alumbrado, telefonía, casilleros postales, distribución de telecomunicaciones y acondicionamiento de espacios libres y deportivos).
- La licencia de ocupación de las viviendas requiere la previa ejecución de la urbanización interior y exterior que proceda.
- No se podrá simultanear el desarrollo de tipología colectiva con superposición y sin superposición de unidades residenciales en la transformación tipológica operada sobre una misma parcela.

a.3) Los retranqueos obligatorios afectarán a la edificación bajo rasante.

a.4) En tipología AU6, mediante acuerdo entre colindantes debidamente registrado, se podrá eliminar o modificar el retranqueo a lindes.

b.- Aislada industrial

Se podrá transformar de tipología aislada a adosada con mayor ocupación, y con posibilidad de adosarse a lindero lateral, con arreglo a las condiciones siguientes:

b.1) Cuando la edificación colindante ya lo hiciere, ocupando la nueva la parte del lindero que aquella ocupa retranqueándose de fachada lo mismo que la colindante, si tuviese que adosarse a ambos lados se retranqueará la media de las distancias retranqueadas por los colindantes.

b.2) Cuando se trate de actuación conjunta unitaria y simultánea de dos o más parcelas colindantes de forma que las edificaciones se adosen al lindero o linderos comunes.

b.3) Cuando se trate de una actuación de sustitución, en algunos de los supuestos anteriores.

b.4) Mediante Estudio de Detalle, podrán transformarse la tipología industrial aislada a adosada, con el cumplimiento de los parámetros de la ordenación.

c.- Adosadas residencial

Mediante Estudios de Detalle, podrán transformarse las tipologías adosadas. Estas transformaciones no regladas requerirán el informe favorable de la Comisión de Urbanismo Municipal, que ponderará la mejor transformación realizada.

Art. 5.7 Parcelación en relación con la intensidad por tipologías.

Se definen parcelas para cada tipología por grados y parametrización.

Definición. Parcelación en relación con la intensidad por tipología:

T I P O L O G I A	PARCELA		CUANTIFICACIÓN DE LA INTENSIDAD								
	GRADO	TAMAÑO m ²	OCUPACIÓN						VOLUMEN		
			FRETE MINIMO M	CÍRCULO INSCRITO Ø	RETRANQUEO				PORCEN- TUAL %	POR ZONA ALTURA	INDIVIDUA- LIZADA ALTURA (1)
					LATERAL	FRENTE M	TESTERO	FONDO MÁXIMO M			
AU	1 *	≥10.000	50	70	5	10	5	----	2	2	----
	2 *	≥5.000	40	50	5	10	5	----	2	2	----
	3	≥2.000	30	40	5	5	5	0.2 (6)	20	2	----
	4	≥1.200	25	20	3	3	3	0.30 (6)	30	2	----
	5	> 800	20	15	3	3	3	0.40 (6)	40	2	----
	6	≥ 400	12	10	3	---	3	0.5 (6)	50	2	----
AR	1	>1.200	25	25	5	5	5	0.40 (6)	30	----	X
	2	≥ 800	25	20	3	3	3	0.45 (6)	35	----	X
	3	≥ 400	15	15	3	3	3	0.55 (6)	40	----	X
DR	1	1.000	20	20	----	----	----	12 (7)	----	----	X
	2	500	15	15	----	----	----	12 (7)	----	----	X
	3	250	10	----	----	----	----	12 (7)	----	----	X
	4	120	8	----	----	----	----	12 (7)	----	----	X
MR	1	1.000	20	20	----	5	5	12 (7)	10 (2)	----	X
	2	500	15	15	----	5	5	12 (7)	20 (2)	----	X
	3	250	10	----	----	3	3	12 (7)	20 (2)	----	X
	4	120	8	----	----	3	3	12 (7)	20 (2)	----	X
TR	1	1.000	20	20	----	5	----	12 (7)	----	----	X
	2	500	15	15	----	5	----	12 (7)	----	----	X
	3	250	10	----	----	3	----	12 (7)	----	----	X
	4	120	8	----	----	3	----	12 (7)	----	----	X
CR	1	1.000	20	20	----	----	----	12 (7)	100 (3)	----	X
	2	500	15	15	----	----	----	12 (7)	100 (3)	----	X
	3	250	10	----	----	----	----	12 (7)	100 (3)	----	X
	4	120	8	----	----	----	----	12 (7)	100 (3)	----	X
SR(4)	1		5	----	----	----	12 (7)	100		-1	
AI	1 *	10.000	50	50	5	10	5		40	1	
	2	2.000	30	30	5	10	5		----	2	
	3	1.000	20	20	3	5	3		----	2	
	4	500	15	15	3	3	3		----	2	
CI	1	2.000	30	30	----	----	----			2	
	2	1.000	20	20	----	----	----			2	
	3	500	15	15	----	----	----			2	
	4	250	10	10	----	----	----			2	
TI	1	2.000	30	30	----	5	----	----		2	
	2	1.000	20	20	----	5	----	----		2	
	3	500	15	15	----	3	----	----		2	
	4	250	10	10	----	3	----	----		2	
MI	1	2.000	30	30	----	5	5			2	
	2	1.000	20	20	----	5	5			2	
	3	500	15	15	----	3	3			2	
	4	250	10	10	----	3	3			2	
DI	1	2.000	30	30	----	----	5	----	----	2	
	2	1.000	20	20	----	----	5	----	----	2	
	3	500	15	15	----	----	3	----	----	2	
	4	250	10	10	----	----	3	----	----	2	
AD	1 *	>10.000	----	50	5	10	5	----	40	----	----
	2 *	≥ 5.000	----	40	5	10	5	----	40	----	----
	3	≥2.000	40	30	5	5	5	----	50	----	X
	4	≥1.200	30	30	3	3	3	----	50	----	X
	5	400	20	20	3	3	3	----	50	----	X
DD	1	1.000	20	----	----	3 (5)	3 (5)	12 (5)	100 (3)	----	X
MD	2	500	15	----	----	3 (5)	3 (5)	12 (5)	100 (3)	----	X
TD	3	250	10	----	----	3 (5)	3 (5)	12 (5)	100 (3)	----	X
CD	4	120	8	----	----	3 (5)	3 (5)	12 (5)	100 (3)	----	X

* En suelo no urbanizable.

(4) Sólo en casos existentes.

(1) Según definición altura: en metros o número de plantas.

(5) En cada caso según tipología concreta.

(2) Ocupación sobre espacio libre de parcela en testero en p. baja.

(6) Edificabilidad neta.

(3) Sólo p. baja.

(7) La ordenación pormenorizada podrá fijar mayores fondos (hasta 15 mts) según manzana.

TITULO VI

NORMAS PARTICULARES DE ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

CAPÍTULO 1.- DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SECCIÓN 1ª: DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

Art 6.1 Condiciones para todas las zonas de ordenación urbanística.

- a) El aprovechamiento objetivo global de los sectores con ordenación pormenorizada fijados en este Plan General, no podrán aumentarse mediante P.R.I., o P.P.
- b) Los sectores, ámbito propio de un P.P. o de un P.R.I., se delimitan en el plano correspondiente de Ordenación Estructural. Si no están grafiados se atenderá a lo especificado en las condiciones particulares de la Ordenación Estructural de la zona correspondiente o al art. 20 L.R.A.U., justificadamente.
- c) Las condiciones específicas de zona de la ordenación estructural pueden modificar las condiciones generales establecidas para su ámbito.
- d) Los usos permitidos (admisibles o limitados) en una zona, implican correspondencia con la tipología del contenedor del uso global de la zona.
- e) Las condiciones establecidas en estas normas particulares son complemento de las establecidas en los planos de ordenación estructural y en las normas generales.
- f) Los estándares de calidad urbanística establecida en la Ordenación Pormenorizada de este Plan General, tendrán la condición de estándares mínimos. Los P.R.I. y P.P. sólo podrán alterar los del Plan General, en un menos 10%, siempre que cumplan los estándares mínimos de la LRAU. Los usos dotacionales públicos expresados en el Plan General, salvo si pertenecen a la red primaria, no tendrán carácter de ordenación estructural.
- g) En los suelos urbanizables sin ordenación pormenorizada, los estándares de calidad urbanística, cumplirán los establecido legalmente en el momento de su programación, los citados en estas normas urbanísticas tendrán carácter de mínimos.
- h) El uso garaje aparcamiento (ga) y dotacional (d) es permitido en todas las zonas con el cumplimiento de las Normas Urbanísticas y ordenanzas, adaptándose a las tipologías establecidas en cada zona de ordenación.
- i) Todo sector con uso global residencial deberá contar como mínimo con un 6% del aprovechamiento objetivo destinado a uso terciario.
- j) La edificación de la red primaria o secundaria dotacional se realizará atendiendo a su carácter estructurante y las condiciones de volumen se ajustarán a las del entorno y zona de ordenación donde se ubican.
- k) Los planeamientos que desarrollen sectores anejos a la autovía deberán incorporar como infraestructura viaria el mantenimiento de los accesos por las vías de servicio actualmente existentes o proponer su mejora, siempre que se autorice por el órgano competente de la autovía. En todo caso quedarán condicionados a la definición de un acceso o travesía adecuados.

- l) Los usos dotacionales privados se regularán por la ordenación pormenorizada.

Art 6.2 De la zona Núcleo Histórico Tradicional (N.H.)

- a) Ámbito delimitado en planos, se podrán delimitar sectores más pequeños, que abarquen al menos 4 manzanas.
- b) Objetivos de los P.R.I.: Reordenación interior de las manzanas, aumento equipamientos públicos o privados, creación de aparcamientos, modificación de usos limitados, así como los establecidos en el art. 23 L.R.A.U.
- c) Tipología adosada delantera o mediada.
- d) El número de plantas y la altura se medirá adoptando la que más frecuentemente se repite en el entorno.
- e) No deberá superarse la densidad de 62 viv/Ha.
- f) Mantenimiento de la parcelación (a los efectos de segregaciones) y trazado viario existente, salvo las pequeñas modificaciones en orden a la seguridad.
- g) Uso característico residencial, la Ordenación Pormenorizada establecerá los usos permitidos y prohibidos.

Art 6.3 De la zona Ensanche (E.N.)

A) Condiciones generales

- a) Ámbito delimitado en planos. Se podrán delimitar sectores que no alterando los delimitados, afecten a 6 manzanas como mínimo.
- b) Objetivos de los P.R.I.: Aumento de las dotaciones públicas o privadas, modificación de los usos limitados y/o creación o ampliación de ejes comerciales y supresión o ampliación de los usos industriales obligatorios, así como de áreas de aparcamientos, disminución de densidades de viviendas. Modificar la Ordenación Pormenorizada establecida, cumpliendo las condiciones de la Ordenación Estructural.
- c) Los P.R.I., de sectores no delimitados específicamente en planos de Ordenación Estructural, no podrán eliminar la red viaria (secundaria) existente.
- d) La zona comprende subzonas delimitadas en planos, con Ordenación Estructural específica que se detalla en el apartado B).

e) La tipología será adosada delantera o cerrada principalmente. Podrán admitirse otras tipologías cuando:

* Por su existencia y no perjuicio a la ordenación general y compatibilidad de usos sea necesario mantener justificadamente.

* Cuando se trate de otra tipología que por sus características arquitectónicas, culturales o ambientales debe protegerse.

f) No deberá superarse la densidad de 65 viv/ Ha.

g) Uso característico residencial, con tolerancia de usos terciarios e industriales que establezca la ordenación pormenorizada. El uso industrial obligatorio será compensado por un coeficiente corrector del uso para el aprovechamiento tipo de 1,10.

h) Se establecen los siguientes ejes comerciales, en donde es obligatorio en planta baja, el uso terciario: (tc1/ tc2/ tc3/ to/ te/ th1/th2/ th3/ th5/ th6/ th7) o dotacional :

* Avda Madrid, entre C/Almería y Reina Sofía.

* Avda Elda (entre término municipal Elda y C/Joaquín Poveda).

* C/Gabriel Payá.

* C/País Valencia entre C/Gabriel Payá y Plaza San Crispín.

* C/José Perseguer.

* Cánovas del Castillo.

* C/ Leopoldo Pardines (entre Explanada y Plaza de España).

Esta obligación será compensada por un coeficiente corrector del uso para el aprovechamiento tipo de 1,20 aplicable a la superficie construida de uso terciario obligatorio.

i) En un radio de 300 metros desde los Mercados Municipales, se prohíbe el uso comercial alimentario de grado 3 o de superior superficie.

B) Condiciones específicas

EN 1. Cervantes	La ordenación se realizará entorno a una zona verde de al menos 6.000 m ² que se conectará con espacios públicos con las 4 calles perimetrales. El número máximo de viviendas será de 133. El aprovechamiento objetivo será de 13.796 m ² t.
EN 2. Chimeneas	El espacio público central existente con las dos chimeneas será el elemento ordenador del conjunto. El número máximo de viviendas será de 407. Se prohíbe el uso industrial. El aprovechamiento objetivo será de 53.087 m ² t.
EN 3. Los Cipreses	El aprovechamiento objetivo será el fijado en el

EN 1. Cervantes	La ordenación se realizará entorno a una zona verde de al menos 6.000 m ² que se conectará con espacios públicos con las 4 calles perimetrales. El número máximo de viviendas será de 133. El aprovechamiento objetivo será de 13.796 m ² t.
	expediente de reparcelación aprobado.
EN 4. El Campet	La densidad máxima será de 63 viv/Ha. El aprovechamiento objetivo será de 103.868,25 m ² t.
EN 5. Los Pinos	La parcela de equipamiento y/o zona verde, tendrá una superficie mínima de 5000 m ²
EN 6. Ortega y Gasset	La tipología será TR.
EN 7. Felipe V	Nº máximo de viviendas: 65
EN 8. Médico L. Sempere	Se deberá dar continuidad a la C/Luis Sempere. Nº máximo de viviendas: 45
EN 9. Avda Madrid	Nº máximo de viviendas: 65
EN 10. Cardenal Payá	La ordenación deberá dar continuidad al trazado viario del entorno. Nº máximo de viviendas: 52
EN 11. La Canal	Número máximo de viviendas: 350. Se permite la tipología MR.
EN 12. Balsa Perico	Existirá una dotación de 15.000 m ² s. Por la proximidad con el Parque 9 de Octubre se excluye de la dotación de zona verde. Densidad 43 viv/Ha.

Art 6.4 De la zona Barrios (B.A.)

A) Condiciones generales

- a) Ámbitos delimitados en planos.
- b) Objetivos de los P.R.I.: Aumento de dotaciones públicas o privadas, establecimiento de criterios de tolerancia o compatibilidad de usos.

- c) Deberá mantenerse la estructura urbana de cada barrio en cuanto a volumen y tipología de la edificación, potenciando los barrios en cuanto a su estructura socio cultural.
- d) La zona comprende subzonas delimitadas en planos, con Ordenación Estructural específica que se detalla en el apartado B).
- e) Tipologías adosadas residencial e industrial.
- f) La densidad no podrá superar la de la Ordenación Pormenorizada establecida en el Plan General, con un máximo de 30 viv/Ha.
- g) Uso característico residencial. Son usos exclusivos el residencial y el industrial. La Ordenación Pormenorizada establecerá los usos permitidos y prohibidos.

B) Condiciones específicas

BA 1. Parque San Rafael	Número máximo de viviendas: 35. Tipología MR. Superficie dotacional: 13.127 m ² s.
BA 2. Los Olivos	Según delimitación en planos en zona Barrios (BA) y en zona Industrial Adosada (IA).
BA 3. La Isla	La edificación se realizará alineada sobre la red viaria.

Art 6.5 De la zona Residencial Aislada (R.A.)

A) Condiciones generales

- a) Ámbitos delimitados en planos. Se podrán delimitar sectores siempre que tengan una superficie mínima de 5 Has.
- b) Son objetivos de los P.R.I.: La reordenación de la estructura viaria secundaria, la adaptación de la parcelación a la realidad existente, debiendo potenciar el carácter de vivienda unifamiliar, pudiendo ampliar los criterios de transformaciones tipológicas.
- c) La zona comprende subzonas delimitadas en planos, con ordenación estructural específica que se detalla en el apartado B).

- d) La tipología será aislada residencial (unifamiliar o colectiva).
- e) La densidad de cada sector no será mayor de 15 viv/Ha.
- f) El uso característico es el residencial. En zonas colindantes a la red viaria primaria se permiten (limitados) los usos terciarios. Se prohíbe el uso industrial.

B) Condiciones específicas

RA 1. Salinetas-Llobera	Densidad máxima: 10 viv/Ha.
RA 2. Loma Badá	Densidad máxima: 10 viv/Ha.
RA 3. Almafrá	Densidad máxima: 25 viv/Ha. Se permite la tipología MR.
RA 4. El Paso	Densidad máxima: 25 viv/Ha.
RA 5. Palomaret	Nº máximo de viviendas: 465. Aprovechamiento objetivo: 101.954 m ² t. Se fija una cesión de espacios libres suma del 38% del sector. Se respetarán las determinaciones del P.P., aprobado y su modificación.
RA 6. San Jerónimo	Nº máximo de viviendas: 636. Aprovechamiento objetivo: 69.826 m ² t. Superficie dotacional (incluido viario): 107.827 m ² s.
RA 7. Almafrá Centro	Densidad máxima: 25 viv/Ha. Se excluye de la dotación de zona verde. Se permite la tipología MR.
RA 8. Els Platans	Densidad máxima: 25 viv/Ha. En el tramo de Avda. Madrid, se admite la tipología adosada y mayor número de plantas, acorde con dicha vía. Asimismo se podrán crear entornos con 3 plantas para concentraciones terciarias en p. baja. Superficie dotacional: 70.000 m ² s. El aprovechamiento objetivo no será superior al aprovechamiento tipo. La ordenación pormenorizada establecerá de forma obligatoria la parcela anexa al actual Instituto número 2 “Poeta Paco Mollá”, de 1.500 m ² como

RA 1. Salinetas-Llobera	Densidad máxima: 10 viv/Ha.
	Equipamiento con uso Educativo Cultural
RA 9. La Molineta	No será edificable la franja entre la autovía y el vial de la red estructural. El aprovechamiento objetivo no será superior al aprovechamiento tipo.
RA 10. Horteta	Densidad máxima: 10 viv/Ha. No será edificable la franja de 50 m., desde la autovía. El aprovechamiento objetivo no será superior al aprovechamiento tipo.

Art 6.6 De la zona Industrial Adosada (I.A.)

A) Condiciones generales

- a) Ámbitos delimitados en planos.
- b) Los objetivos de los P.R.I., son.: La creación de aparcamientos y mejora de la red viaria rodada, así como la regulación del uso terciario.
- c) La zona comprende subzonas delimitadas en planos con ordenación estructural específica que se detalla en el apartado B).
- d) Tipología adosada industrial.
- e) Uso característico industrial. En las zonas colindantes a la red viaria primaria se permiten (limitados) los usos terciarios. Se prohíbe el uso residencial no vinculado a la instalación industrial.

B) Condiciones específicas

IA 1. Guirney-San Rafael	La ordenación se adecuará con tratamiento de fachada a la C/Presbítero Conrado Poveda y al parque Rambla Los Molinos. La zona verde correspondiente a la red primaria establecida en el Plan General, dará cumplimiento a los estándares dotacionales de la red secundaria.
---------------------------------------	---

Art 6.7 De la zona Industrial Polígonos (I.P.)

A) Condiciones generales

- a) Ámbitos delimitados en planos. En cada ámbito de zona tiene la consideración de sector, salvo “Acceso Salinetas”.
- b) Los objetivos de los P.R.I., serán la creación de aparcamiento y la regulación del uso terciario, y las transformaciones tipológicas industriales.
- c) La zona comprende subzonas delimitadas en planos con ordenación estructural específica que se detalla en el apartado B).
- d) Tipología aislada industrial principalmente. Se permite la tipología adosada industrial siempre que no supere el 30% de suelo edificable del sector.
- e) Uso característico industrial. Se permiten usos terciarios que limitará la ordenación pormenorizada. Se prohíbe el uso residencial no vinculado a la instalación industrial.

B) Condiciones específicas

IP 1. Acceso Salinetas.....	Usos exclusivos (in4 / in6).
IP 2. Pedreres.....	El aprovechamiento objetivo coincidirá con el aprovechamiento tipo. Se permite tipología MI. La faja de 50 mts., de protección de la autovía no será edificable, pero se podrán mantener las edificaciones existentes.
IP 3. La Cantera.....	El aprovechamiento objetivo coincidirá con el aprovechamiento tipo. Se permite tipología MI. La faja de 50 mts., de protección de la autovía no será edificable. Se creará una zona de protección en el lindero sur del ámbito a lo largo del barranco de 50 mts., de ancho que se destinará a zona verde en el correspondiente planeamiento. Se deberá evitar el impacto industrial sobre las edificaciones residenciales colindantes, permitiéndose un área residencial que no superará el 30% del suelo neto.

Art 6.8 De la zona Terciaria

A) Condiciones generales

- a) Ámbitos delimitados en planos.
- b) Los objetivos de los P.R.I., son: La ordenación de los usos terciarios pormenorizados y la potenciación de conjuntos terciarios.
- c) La zona comprende subzonas delimitadas en planos, con Ordenación Estructural específica que se detalla a continuación.
- d) Tipología aislada o adosada.
- e) Uso característico terciario: (tc1/ tc2/ tc4/ tc5 /tc6/ th/ te/ to).
- f) La Ordenación Pormenorizada resolverá los accesos y aparcamientos adecuadamente.

B) Condiciones específicas

TE 1. Barchell	El aprovechamiento objetivo será de: 30.000 m ² t en el ámbito del antiguo P.P. aprobado SAU 4 bis “El Barchell”. La tipología será aislada. Se permite el uso in 6.
TE 2. Balsa del Moro	El aprovechamiento objetivo será: 6.150 m ² t. Se permite el uso in6. La tipología será adosada.

SECCIÓN 2ª: DEL SUELO NO URBANIZABLE

Art 6.9 Condiciones generales para todas las categorías del suelo no urbanizable

a) La **altura** máxima permitida se especifica en el art. 5.7., según la tipología del uso. La altura se refiere al punto más alto medido en el punto más desfavorable del terreno. Los diferentes volúmenes edificables, deberán adaptarse a las condiciones topográficas de la parcela, banqueándose de forma que no superen los citados límites. El número de plantas para todos los usos será de dos salvo, otra disposición de Normas específicas, y para uso industrial será una planta.

b) La **edificación se situará** en el terreno atendiendo a los criterios de rentabilidad agraria, (máximo aprovechamiento del suelo libre de edificación), impacto ambiental y visual (minoración del mismo), prohibiéndose la edificación en las cotas más altas del entorno próximo, ponderando el ahorro de energía y confort climático.

Con carácter general se establece un **retranqueo** de cinco metros a cualquier lindero de la parcela, sin perjuicio de los que dimanen de las Normas, tanto generales como municipales, que sean más restrictivas.

No obstante lo anterior para aquellas instalaciones de almacenaje, tratamiento y/o manufactura de productos peligrosos, inflamables o explosivos, (por ejemplo depósitos de gas, polvorines, fabricación de alcoholes, etc) se establece un retranqueo mínimo a cualquier lindero de la parcela de veinte metros, siempre que la normativa específica de aplicación a dichas instalaciones no imponga condiciones más restrictivas.

En los márgenes de cauces, lagunas y embalses, las edificaciones se atenderán a las condiciones que se establecen para los terrenos de afección de cauces, lagunas y embalses, de la legislación sectorial.

En las proximidades de las vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas y embalses públicos se estará a lo previsto en la legislación vigente.

c) La composición de las **cubiertas** se adaptará a las soluciones de la arquitectura tradicional de la zona, resolviéndose a base de faldones, de inclinación y materiales similares a los habituales en el entorno.

d) El **cerramiento** deberá retranquearse como mínimo:

- * Cinco metros a cada lado del eje de los caminos públicos.
- * Cinco metros de los cauces, lagos, lagunas y embalses públicos.

En ningún caso los cerramientos podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión o arrastre de tierras.

El tipo de cerramiento se especificará en la ordenanza correspondiente.

e) **Saneamiento y servicios.** Deberán quedar justificados en la solicitud de autorización o de aprobación cuando así proceda, según sea el tipo de construcción o instalación, el

acceso, abastecimiento de agua, evacuación de residuos, saneamiento, depuración apropiada al tipo de residuo que se produzca y suministro de energía, así como las soluciones técnicas adoptadas en cada caso, que será como mínimo de fosa séptica de oxidación total con ventilación de gases.

En cualquier caso será competencia del Ayuntamiento o de la Consellería de Obras Públicas y Urbanismo solicitar del promotor previamente a la autorización urbanística la modificación de los medios adoptados para cualquier de esos servicios y, en particular, para la depuración de aguas residuales y vertidos de cualquier tipo, cuando, de la documentación señalada en el párrafo anterior, se desprenda técnicamente la incapacidad de los medios existentes o proyectados para depurar adecuadamente.

f) **Construcciones existentes.** Asimismo, en las construcciones e instalaciones existentes que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo de forma incontrolada, se deberá instalar, o mejorar en su caso, los correspondientes dispositivos de depuración, seguridad y control, a efectos de restituir al medio natural sus condiciones originales, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento y Órgano Administrativo componente ordenar la ejecución de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que los produzca hasta tanto no se subsane.

g) **Normativa aplicable.** Los vertidos sólidos, líquidos y gaseosos se regularán por la ordenanza municipal correspondiente.

h) **Condiciones estéticas generales.** Toda edificación o instalación deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales, colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación a entorno, quedando expresamente prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento o revestimiento exterior. La carpintería será de madera o de otro material pero pintada en colores de contraste, las fachadas irán pintadas o revestidas en colores, ocre o blancos.

i) De conformidad con el artículo 10.3 L.N.U., será obligatoria la **plantación de arbolado** en las zonas próximas a las edificaciones con la finalidad de atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación y las especies a plantar, el mantenimiento del suelo sin construir en su uso agrario, especificando tipo y superficie, salvo que el análisis paisajístico y ecológico aconseje otra solución se plantará arbolado alrededor de la edificación, cuyas especies se seleccionarán entre las propias del entorno.

j) Sólo se permitirá la instalación de **carteles informativos** al borde de las carreteras de la red estatal o autonómica, en las condiciones que la normativa específica que afecte a estas vías de comunicación. Las condiciones físicas de los carteles publicitarios se determinarán por el Ayuntamiento y en ningún caso superarán 3 metros de altura y 4 metros de longitud, debiendo adoptar las necesarias medidas de seguridad frente al vuelco o derribo por el viento o por otros agentes meteorológicos. En el suelo no urbanizable especialmente protegido, sólo

se permitirán carteles de información realizados con madera o piedra, y dimensiones inferiores a 1,00 m. x 1,00 m.

k) Las **parcelaciones, divisiones y segregaciones** en suelo no urbanizable común se regirán por la legislación que resulte de aplicación y se cumplirán, además, las siguientes condiciones:

1ª La parcela mínima será la establecida por las presentes Normas Urbanísticas para cada tipo de suelo.

2ª El número máximo de parcelas que se pueden obtener en una parcelación, división o segregación, será igual al número entero resultante de la raíz cuadrada de la superficie real de la finca (según medición e inscrita en el Registro de la Propiedad) dividido por 5.000 m²s; debiendo tener cada una de ellas una superficie mínima igual a la inicial dividida por el número máximo de parcelas que es posible obtener o, en el caso de que queden por debajo del número máximo de parcelas a segregar, el resto de finca matriz será indivisible.

3ª Las licencias de parcelación, división o segregación que se otorguen harán constar la condición de indivisible de las fincas rústicas resultantes o la superficie mínima en que se pueden subdividir o segregar para evitar que por fraccionamiento sucesivo se eluda el cumplimiento de la regla anterior. Esta condición se hará constar en la escritura pública que se otorgue y se inscribirá en el Registro de la Propiedad.

Art 6.10 Del suelo no urbanizable de especial protección ecológico-paisajístico (E. P. E. P.)

El régimen de esta categoría de suelo es el establecido en el art. 6 y concordantes de la L.S.N.U., con las siguientes condiciones:

1.- USOS:

a) **Característicos:** Parque natural, parajes naturales (ag.6).

b) **Limitados compatibles:**

* Agrícola (ag.4/ag.5) restringido a explotaciones existentes en producción.

* Silvicultura (ag.2).

c) **Prohibidos:** Todos los no permitidos expresamente.

2.- CONDICIONES DE LAS OBRAS:

* No se permitirá, en general, ningún tipo de obra, salvo las obras de acondicionamiento del suelo, para el tratamiento de caminos con obras de tierra.

* Se mantendrá y conservará la cubierta vegetal.

* Las zonas degradadas, incluidas en las subcategorías, se repoblarán con especies autóctonas.

3.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN:

* Se mantendrá a los efectos urbanísticos la parcelación existente, salvo en las subcategorías delimitadas al efecto en el plano de Ordenación Estructural: Régimen y Gestión del Suelo, en que regirá la legislación agraria.

Art 6.11 Del suelo no urbanizable de especial protección paisajística (E. P. P. A.)

1.- USOS:

a) **Característicos:** Parque natural, parajes naturales (ag.6).

b) **Limitados compatibles:**

* Agrícola (ag.4/ag.5) restringido a explotaciones agrícolas de secano.

* Silvicultura (ag.2) caza menor (ag.1).

* Vivienda unifamiliar permanente (re.1) vinculada a actividad agrícola (en la subcategoría delimitada al efecto).

* Hospedaje (th.7) para turismo rural y aulas de la naturaleza en edificaciones catalogadas existentes.

* Turismo pedestre: excursionismo.

* Infraestructuras de aguas, energía, gas, telecomunicaciones (is.2).

* Dotacional (d) de dominio público en construcciones existentes.

c) **Prohibidos:** Todos los no permitidos expresamente.

2.- CONDICIONES DE LAS OBRAS:

* En viviendas existentes se permiten las obras en los edificios de acondicionamiento, reestructuración parcial y exteriores, así como las ampliaciones de 25 m²/techo por una sola vez, cumpliendo las condiciones impuestas por estas Normas Urbanísticas.

* Se permiten aquellas obras necesarias para la instalación de las infraestructuras.

* En las construcciones existentes donde se pretenda la implantación de hospedaje para turismo rural, aulas de la naturaleza, se podrán realizar obras en los edificios de acondicionamiento, reestructuración total, exteriores, y obras de ampliación que no superen el 10% de la superficie construida existente, y que cumplan las condiciones generales de estas Normas Urbanísticas.

Así mismo deberán contar con unidad de depuración de aguas residuales con posibilidad de reutilización

* Almacenes o granjas vinculados a actividad agrícola, con una ocupación máxima del 2% de la superficie de la parcela, justificadamente en función de la explotación.

* Cualquier obra que se realice no deberá afectar a cauces de agua, sean éstos continuos o discontinuos. En caso de que así suceda, deberán ir acompañados de los correspondientes estudios hidrológicos que indiquen los efectos sobre la dinámica del agua y las medidas para corregirlos.

* La realización de taludes se hará en forma y modo tal que se eviten los procesos erosivos, procediendo a su fijación mediante plantación de especies autóctonas.

* En la subcategoría expresamente delimitada en el plano de Ordenación Estructural, Régimen y Gestión del Suelo, se permitirán, además, las siguientes obras:

- Viviendas unifamiliares (re.1) ligadas a actividad agrícola en parcelas mínimas de 15.000 m² y tipología AU1, con superficie construida máxima de 400 m²/techo.

- Las viviendas unifamiliares deberán contar con sistema de saneamiento, como mínimo fosa séptica de oxidación total con ventilación de gases.

3.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN:

* Se mantendrá a los efectos urbanísticos la parcelación existente, salvo en la subcategoría delimitada explícitamente en planos en que la parcela mínima será de 15.000 m².

Art 6.12 Del suelo no urbanizable de especial protección de carácter rural tradicional (E. P. R. T.)

El régimen de esta categoría de suelo es el establecido en el art. 6 y concordantes de la L.S.N.U., con las siguientes condiciones:

1.-USOS:

a) **Característicos:**

- * Silvicultura (ag.2).
- * Producción agrícola (ag.5).
- * Parques naturales y parajes (ag.6).

b) **Limitados compatibles:**

- * Caza menor (ag.1).
- * Restaurantes (th.5) en edificaciones existentes.
- * Hospedaje (th.7) para turismo rural en edificaciones catalogadas existentes.
- * Infraestructuras de aguas, energía, gas, telecomunicaciones (is.2), previo E.I.A.
- * Dotacional (d) de dominio público en construcciones existentes.

c) **Prohibidos:** Todos los no permitidos expresamente.

2.- CONDICIONES DE LAS OBRAS:

- * En viviendas se permiten las obras en los edificios de acondicionamiento, reestructuración parcial y exteriores, así como las ampliaciones de 25 m²/techo por un sola vez, cumpliendo las condiciones impuestas por estas Normas Urbanísticas.
- * Se permiten las obras necesarias para la instalación de las infraestructuras.
- * En las construcciones existentes donde se pretenda la implantación de hospedaje para turismo rural, se podrán realizar obras en los edificios de acondicionamiento, reestructuración parcial y exteriores y obras de ampliación que no superen el 10% de la superficie construida existente y cumplan las condiciones generales de las Normas Urbanísticas.
- * Para uso dotacional se permitirán obras de reestructuración total, Acondicionamiento y Exteriores en edificaciones existentes.
- * Almacenes vinculados a actividad agrícola, con una ocupación máxima del 2% de la superficie de la parcela, justificadamente en función de la explotación.

* Los usos públicos compatibles deberán contar con unidad de depuración de aguas residuales con posibilidad de reutilización de éstas para riego.

3.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN:

* Se mantendrá la parcelación existente a los efectos urbanísticos, salvo las especificadas en el epígrafe anterior.

* Para explotaciones agrícolas, se estará a lo dispuesto en la legislación agraria.

Art 6.13 Suelo no urbanizable de especial protección de Actividades Agrícolas (E. P. A. A.)

El régimen de esta categoría de suelo es el establecido en el art. 6 y concordantes de la L.S.N.U., con las siguientes condiciones:

1.- USOS:

a) **Característicos:** Agrícola intensivo moderado (ag.4/ag.5)

b) **Limitados compatibles:**

* Vivienda unifamiliar (re.1) vinculado a actividad agrícola.

* Infraestructura de agua, energía, gas, telecomunicaciones (is.2)

c) **Prohibidos:** todos los no permitidos expresamente.

2.- CONDICIONES DE LAS OBRAS:

* La vivienda unifamiliar cumplirá los parámetros de tipología AU1.

* Para almacenes vinculados a actividad agrícola en parcelas superiores a 10.000 m² tendrán ocupación del 2% y una sola planta.

* Invernaderos o viveros con parámetros tipología AI 1.

* En viviendas existentes se permiten las obras en los edificios de acondicionamiento, reestructuración parcial y exteriores, así como las ampliaciones de 25 m²/techo por una sola vez, cumpliendo las condiciones impuestas por estas Normas Urbanísticas.

3.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN:

- * Según legislación agraria, salvo los expresados en el epígrafe anterior.

**Art 6.14 Suelo no urbanizable de especial protección de ramblas y cauces
(E. P. R. C.)**

1.- USOS:

- a) **Característicos:** Infraestructura de encauzamiento.
- c) **Prohibidos:** Todos los no permitidos.

2.- CONDICIONES DE LAS OBRAS:

- * No se permite construcción alguna.
- * Se permitirán las estabilizaciones de taludes, obras de reorganización de la red de advenimiento y de encauzamiento.
- * No se permite la extracción de áridos.

3.- CONDICIONES ESPECÍFICAS:

- * Cualquier actuación u obra en la zona de afección de una rambla o cauce (100 m.), deberá pedir autorización a la Confederación hidrográfica del Júcar. Deberá respetarse igualmente la zona de servidumbre de 5 m. Cualquier obra o construcción se retranqueará 50 mts., de la línea de máxima avenida o desde la cornisa natural en el caso de cauces escarpados.
- * El vallado de parcelas o cualquier construcción no evitará el discurrir de las aguas.
- * Los cursos de ramblas, barrancos y embalses naturales, no grafiados en este planeamiento, estarán sujetos a las condiciones de este artículo.

**Art 6.15 Suelo no urbanizable de especial protección por su interés arqueológico
(E. P. I. A.)**

1.- USOS: Los permitidos en la categoría de suelo no urbanizable que la soporte.

2.- CONDICIONES DE LAS OBRAS: Los permitidos en la categoría de suelo no urbanizable que la soporte, con iguales condiciones de parcela o volumen.

3.- CONDICIONES ESPECÍFICAS:

* Cualquier solicitud de licencia de edificación, infraestructura o actividad a radicar en estas áreas, deberá ser previamente informada por técnicos del órgano competente de la Consellería de Cultura, en el plazo de un mes, quedando condicionada la correspondiente concesión al contenido positivo mencionado informe.

* Los trabajos de explanación y vaciado o cualquier otro que suponga la alteración de las rasantes naturales deberán ser supervisores por personal del mismo organismo, a instancia municipal.

* La aparición de cualquier hallazgo arqueológico implica la inmediata paralización de las obras y su notificación al Ayuntamiento en el plazo de 48 horas. La reanudación de aquellas, si procede, será dictada expresamente por el órgano municipal competente, tras la adopción de medidas que tiendan a preservar los hallazgos.

* Si estos fueran de importancia suficiente, podrán dictarse la anulación de la licencia, lo que dará derecho a la indemnización legal correspondiente.

* Estas normas se aplicarán igualmente en suelo urbano y urbanizable que se vean afectados por áreas de protección arqueológica, cuyo ámbito se delimita en el Plano de Ordenación Estructural: Régimen y Gestión del Suelo.

* En cualquier caso, la aparición de un hallazgo estará sujeta a lo que dicta la Ley del Patrimonio Histórico Artístico 16/85.

Art 6.16 Suelo no urbanizable común Tipo A - B (N.U.C.A / N.U.C.B)

Los suelos tipo A y B, están sujetos a Planes Especiales en los que se prevea la ordenación de cada una de las unidades geográficas homogéneas en las que se prevé mayor presencia de diseminados residenciales de carácter rural.

Los Planes Especiales cumplirán las condiciones de usos y obras que se fijan a continuación:

1.- USOS:

a) **Característicos:**

- * Residencial vivienda unifamiliar (re.1).
- * Explotaciones agrícolas y ganaderas (ag.3 /ag.4 /ag.5)

b) **Limitados compatibles:**

- * Restaurantes, bares y cafeterías; Hospedaje (th.5) (th.7).
- * Pequeño comercio (tc.3).
- * Jardines (el.2).
- * Religioso (edu.7).
- * Asistencia Social (asi.2).
- * Infraestructuras (agua, energía, gas, correos, teléfonos, telégrafos, telecomunicaciones) (is.2).
- * Obras de acondicionamiento en caminos existentes.

c) **Prohibidos:** Todos los no permitidos expresamente.

2.- CONDICIONES DE OBRAS: Las construcciones y obras autorizadas y sus limitaciones serán las siguientes, para los usos característicos o limitados.

* En viviendas existentes, se permiten las obras en los edificios de acondicionamiento, reestructuración parcial y exteriores, así como las ampliaciones de 25 m²/techo, por una sola vez, cumpliendo las condiciones impuestas por estas Normas Urbanísticas.

* En las construcciones existentes donde se pretenda la implantación de hospedaje para turismo rural, se podrán realizar obras en los edificios de acondicionamiento, reestructuración total, exteriores y obras de ampliación que no superen el 10% de la superficie construida existente, y que cumplan las condiciones generales de estas Normas urbanísticas.

* Para nuevas viviendas unifamiliar y almacén agrícola la ocupación máxima será del 2%.

* Las construcciones destinadas a albergar usos autorizados a través de declaración de interés comunitario, dispondrán de tipologías aisladas con parámetros establecidos en la Declaración de Interés Comunitario correspondiente.

* Las viviendas familiares deberán contar con sistema de saneamiento, como mínimo fosa séptica de oxidación total con ventilación de gases.

* Las edificaciones destinadas a uso público deberán contar con unidad de depuración de aguas residuales con posibilidad de reutilización de éstos para riego.

3.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN:

Los Planes Especiales establecerán las condiciones de parcelación, rigiendo mientras tanto lo dispuesto en la disposición adicional tercera de la Ley 4/1992 de Suelo No Urbanizable.

4.- DISPOSICION TRANSITORIA:

En los suelos no urbanizables común tipo A y B, en tanto no se aprueben definitivamente los planes especiales correspondientes solo podrán autorizarse en los edificios, existentes legalmente implantados o en los que no quepa adoptar medidas del restablecimiento de la legalidad urbanística, las obras de restauración, conservación o mantenimiento, acondicionamiento, obras exteriores y de demolición del art. 2.11 de estas NNUU, las actuaciones provisionales del art. 2.12 NNUU e instalación de actividades en edificios existentes del art. 2.13 NNUU.

Art 6.17 Suelo No Urbanizable común Tipo C - D (N.U.C.C. / N.U.C.D)

1.- USOS:

a) **Característicos:**

- * Residencial vivienda unifamiliar (re.1)
- * Explotaciones agrícolas y ganaderas (ag.3 / ag.4 / ag.5)

b) **Limitados compatibles:**

- * Caza (ag.1)
- * Silvicultura (ag. 2)
- * Sector secundario industrial (in), excepto (in.6) que se limitarán a la franja de 100 m., de afección de autovía, previa autorización del organismo competente de la vía.
- * Salones de banquetes, restaurantes, bares y cafeterías (th.5) hospedaje (th.7) camping (th.8).
- * Pequeño comercio (tc.3).
- * Jardines (el.2)
- * Equipamientos deportivo- recreativo (dr) siempre que sean superficies descubiertas.
- * Equipamiento educativo - cultural (edu).
- * Equipamiento asistencial (asi).
- * Servicios administrativos (ad).
- * Servicios urbanos infraestructuras (is).

2.- CONDICIONES DE OBRAS: Las construcciones y obras autorizadas y sus limitaciones serán las siguientes, para los usos característicos o limitados.

- * En viviendas existentes, se permiten las obras en los edificios de acondicionamiento, reestructuración parcial y exteriores, así como las ampliaciones de 25 m²/techo, por una sola vez, cumpliendo las condiciones impuestas por estas Normas Urbanísticas.

- * En las construcciones existentes donde se pretenda la implantación de hospedaje para turismo rural, se podrán realizar obras en los edificios de acondicionamiento, reestructuración total, exteriores y obras de ampliación que no superen el 10% de la superficie construida existente, y que cumplan las condiciones generales de estas Normas Urbanísticas.

- * Para viviendas unifamiliares y almacenes agrícolas la ocupación máxima será del 2%.

- * Para otros usos, la ocupación máxima será del 10%.

- * Las viviendas unifamiliares, tendrán tipología AU 1/AU 2 con superficie construida máxima de 400 m²/techo.

- * Las construcciones destinadas a albergar usos autorizados a través de declaración de interés comunitario, dispondrán de tipologías aisladas con los parámetros, que se establezcan en la Declaración de Interés Comunitario correspondiente.

- * Las edificaciones destinadas a uso público deberán contar con unidad de depuración de aguas residuales con posibilidad de reutilización de éstas para riego.

- * Cualquier obra que se realice no deberá afectar a cauces de agua, sean éstos continuos o discontinuos, en caso que así suceda el proyecto deberá ir acompañado de los correspondientes estudios hidrológicos que indiquen los efectos sobre la dinámica del agua y las medidas para corregirlos.

- * La realización de taludes se hará en forma y modo tal que se eviten los procesos erosivos procediendo a su fijación mediante plantación de especies autóctonas.

- * Las edificaciones destinadas a uso público, deberán contar con unidad de depuración de aguas residuales con posibilidad de reutilización de estas para riego.

- * Las viviendas unifamiliares deberán contar con sistema de saneamiento, como mínimo fosa séptica de oxidación total con ventilación de gases.

3.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN:

- * Para el suelo tipo C, la parcela existente mínima para vivienda unifamiliar será de 10.000 m²s.

- * Para el suelo tipo D, la parcela existente mínima para vivienda unifamiliar, será de 10.000 m²s.

- * En otro caso, las condiciones de parcelación se ajustarán a la legislación autónoma de aplicación.

* Parcela mínima para otros usos (de nueva construcción): 10.000 m²

Si la parcela estuviese edificada legalmente, las condiciones de parcelación será la existente para los usos no industriales, para usos industriales la parcela tendrá una superficie mínima de 10.000 m².

4.- OTRAS CONDICIONES.

* Cuando se pretenda la realización de alguna actividad mediante la adecuada recuperación del patrimonio arquitectónico podrá eximirse a la misma, razonadamente, de aquellas limitaciones impuestas con carácter general que impidan o dificulten gravemente el expresado objetivo de recuperación y revitalización del patrimonio arquitectónico.

Art. 6.18 Suelo no urbanizable común tipo E (N.U.C.E.)

1.- USOS:

a) **Característicos:**

* Dotacional (d).

b) **Limitados compatibles:**

- * Residencial vivienda unifamiliar (re.1).
- * Producción agrícola, servicios agrícolas (ag.5 / ag.6).
- * Grandes superficies polivalentes (tc.4)
- * Grandes superficies especializadas (no alimentación) (tc.5).
- * Complejos comerciales de gran superficie (tc.6).

c) **Prohibidos:** Los no autorizados expresamente.

2.- CONDICIONES DE LAS OBRAS: Las construcciones y obras autorizadas y sus limitaciones serán las siguientes para los usos característicos o limitados.

* En viviendas y edificaciones existentes, que no se vean afectados total o parcialmente de la red primaria o estructural, se permitirán obras de acondicionamiento y exteriores (excepto marquesinas) y de conservación y mantenimiento si están afectadas total o parcialmente.

* En construcciones para albergar los usos permitidos, excepto (re.1 / ag.5 / ag.6), se permitirá una ocupación del 20 % de la parcela, con altura máxima de 2 plantas. En este caso, deberá enlazarse la urbanización, a través de la red primaria prevista, con la red primaria existente y en funcionamiento.

3.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN: Parcela mínima de 20.000 m² para todos los usos.

CAPITULO 2.- DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Art 6.19 De la zona Núcleo Histórico Tradicional (N.H.)

1.- Condiciones de parcelación:

- * Se mantendrá la parcelación existente.
- * En nuevas parcelaciones la **parcela mínima**, será aquella que permita albergar una vivienda con las condiciones de habitabilidad. La **parcela máxima** será la resultante de unir un máximo de tres existentes, siempre que la longitud de fachada resultante, sea menor que dos veces la longitud media de las fachadas del tramo de manzana considerado. Se permitirán mayores parcelas si el resultado tipológico se adecua a las condiciones establecidas, según el proyecto que se presente.

2.- Condiciones de volumen:

- * La tipología de la edificación y altura se especifican en planos.
- * Las edificaciones que alberguen usos diferentes al característico respetarán la tipología del uso característico.
- * En el espacio libre trasero de parcela en tipología DR y MR, se permite en planta baja una ocupación del 75%.
- * El resto de condiciones no específicas, se regirán por las Normas Generales.

3.- Condiciones de uso:

Usos permitidos	Grado	Situación	Observaciones
in.2: Transf. manufacturera	4 6	b,d b	- Para usos vinculados con actividad terciaria de alimentación y en parcelas e inmuebles con frente de

Usos permitidos	Grado	Situación	Observaciones
			fachada principal al Paseo de la Explanada
in.3: Almacenes	5	b,d	
in.4: Talleres de reparación	6	b,d	
in.5: Talleres artesanos	5	b,d	
ga.1: Garaje aparcamiento	1 4	a b,d,f	
re: Usos residenciales	----	----	
th.3: Cafés, teatro, concierto, cantantes	5	b,d	
th.5: Salones banquetes, restaurantes, bares, cafeterías	4	b,d,	
th.6: Pubs	5	b,d,	
th.7: Hospedaje	----	----	Según uso residencial
tc: Comercial	5	b,d,	
to: Oficinas	----	a,b,c,d,e	
te: De relación	4	b,d	
del: Zonas verdes	----	a	
dr.9: Polideportivos	4	a	
edu.1: Educ. escolar	----	a,b,d	
edu.2: Educ. superior	----	a,b,d	
edu.3: Museos, bibliotecas, salas polivalentes	----	a,b,d	
edu.7: Religioso	----	a,b,d	
asi: Equip.asistencial	----	a,b,d	
ad: Serv. Administrativos	----	a,b,d	
is.2: Aguas,energía, gas,	----	----	Las instalaciones serán

Usos permitidos	Grado	Situación	Observaciones
teléfonos.			subterráneas.

* Los usos actualmente autorizados podrán mantenerse e incluso realizar el cambio de titularidad de la licencia de apertura.

* Se permitirá el Uso te.4) “Cuartelillos”, en las edificaciones existentes, en las que ya se está desarrollando dicha actividad de forma estable, y mientras perdure la misma, admitiéndose una interrupción máxima de un año; y en aquellas parcelas existentes y adquiridas en escritura pública con anterioridad al 15 de septiembre de 2005, de las que se soliciten Cédula de Garantía Urbanística antes del 31 de diciembre de 2005, manifestando expresamente que la edificación a construir se destinará a “cuartelillo”. El Ayuntamiento realizará un censo de los cuartelillos estables existentes, y mediante Ordenanza se regularán las obras que se permitirán en ellos.

* Según la modificación puntual número 13 se califica como equipamiento dotacional público de carácter educativo-cultural el subsuelo y el espacio local en planta baja del ámbito delimitado en planos.

4.- Condiciones estéticas:

a) Condiciones generales:

En todos los casos, se pretende que los edificios de nueva planta se diseñen utilizando el lenguaje de su tiempo, apartándose por tanto de simples imitaciones de épocas anteriores aunque deben armonizar con los edificios existentes, para lo cual es conveniente utilizar los invariantes compositivos y tipologías que los formaron.

En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación del entorno. Igualmente se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes contiguas, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, etc).

Todo los parámetros exteriores deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de la fachada principal, salvo en las paredes lindantes susceptibles de edificar con la misma altura, que serán al menos enfoscados y pintadas.

Los materiales de fachada se elegirán en función de los criterios de composición y estéticos propios de cada zona siendo su despiece, textura, color y calidad similares a los predominantes en la zona.

No obstante lo anterior, se prohíben en todos los casos el empleo de mármol, terrazos o piedras naturales pulidas, revestimientos o recovos punzantes, tirolesas de partículas pétreas o similares, chapas metálicas o de aluminio, así como materiales que supongan imitación de otros materiales.

La carpintería será de madera barnizada o lacada en colores no metálicos.

b) Cubiertas:

Las cubiertas llevarán un tejado definido por un plano inclinado un máximo de 30% que se cubrirá con teja árabe, prohibiéndose las cubiertas de pizarra o de fibrocemento y las placas, onduladas metálicas o brillantes. En los casos en que se puedan edificar áticos, se permiten terrazas planas que no podrán ocupar más de 30% de la superficie del edificio, pudiendo ocupar el frente de la fachada principal hasta un mínimo de 2 m. Los frentes de la terrazas serán diáfanos para lo que se tratarán con barandas o celosías.

Con el fin de continuar el uso de la tipología tradicional, se obliga a la formación de cornisas y aleros cuyo saliente máximo sobre la alineación anterior no excederá de 40 centímetros.

Se pondrá especial cuidado en alinear la colección de canalones para la recogida de aguas, prohibiéndose las bajantes exentas por el riesgo de atascos, desprendimientos y roturas de conductos sobre la vía pública, debiendo por tanto ir embebidos en el parámetro de fachada.

c) Tratamiento de plantas bajas:

La planta baja debe armonizar con el resto de la fachada. A tal efecto los huecos de los locales comerciales o viviendas en planta baja conservarán las proporciones de los del resto del edificio, así como el ritmo entre ellos y los panos ciegos.

La alineación oficial exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes, ni con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento.

Los elementos de cerrajería tendrán un tratamiento vertical, tomado de los modelos antiguos.

d) Tratamiento de planta pisos:

Los vanos serán preferentemente rectangulares, pudiéndose modificar esta proporción siempre por plantas completas sin que en ningún caso alcancen formas apaisadas excepto que se disponga huecos ovalados en última planta.

No se permiten las terrazas ya sean voladas o retranqueadas de la alineación oficial.

Los balcones no serán corridos salvo que se constituyen en elemento primordial de la edificación, extremo que se justificará con relación a la composición de la fachada del edificio.

No se autoriza la instalación de capialzado exterior para persianas enrolladas

e) Condiciones de los derribos:

En el proyecto de derribo se especificarán las plantas, alzados y secciones del edificio acotadas y con fotos de todas sus fachadas.

f) Protección de la imagen urbana:

El órgano municipal competente podrá denegar la licencia o exigir rectificaciones del proyecto si en los informes emitidos por los servicios técnicos municipales se juzgan negativos los impactos ambientales que la actuación pueda generar o si se estima notable falta de calidad en el diseño o materiales a emplear.

Art 6.20 De la zona Ensanche (E.N.)

1.- Condiciones de parcelación:

- * Las **parcelas existentes** a la entrada en vigor del Plan General, son edificables si tienen dimensiones suficientes para albergar una vivienda que cumpla las condiciones de habitabilidad y del Plan General.
- * Para nuevas parcelaciones, la parcela mínima será de 250 m²s.
- * La manzana delimitada por las calles Pintor Zurbarán, Pintor Sorolla, Elche y Avenida Felipe V es parcela mínima.

2.- Condiciones de volumen:

- * La tipología de la edificación y altura se especifican en planos.
- * En el espacio libre trasero de parcela en tipología DR y MR, se permite en planta baja una ocupación del 50%.
- * El resto de condiciones no especificadas se regulan por las Normas Generales.
- * Mediante E.D. se podrá modificar la tipología de la edificación.

3.- Condiciones de uso:

Usos permitidos	Grado	Situación	Observaciones
in.2: Transf. manufacturera	4	b	
in.3: Almacenes	3	b,c,d	
in.4: Talleres de reparación	4 5	b b,d	
in.5: Talleres artesanos	5	b,d	
ga.1: Garaje aparcamiento	----	b,d,f	
re.: Usos residenciales	----	----	
th.3, 5 y 6: Cafés, teatro, concierto y cantantes Salones de banquetes, restaurantes, bares y cafeterías Pubs	3 4	b b,d	Se prohíbe el uso de discotecas.
th.7: Hospedaje	2 3	b,c b,c,e	
tc: Comercial	2 3	b b,d	
to: Oficinas	3 6	b,d b,c,d,e	
te: De relación	----	b,c,d	
te.4 Cuartelillos	3 4	b b,d	
del: Zonas verdes	----	----	
dr: Equip. Deportivos-recreativos	----	----	
edu.1 a 3: Educación escolar/superior Museos, bibliotecas, salas polivalentes	----	----	
edu.7: Religioso	-----	----	

Usos permitidos	Grado	Situación	Observaciones
asi: Equip. asistencial	----	----	
ad.1 a 3: Oficinas administrativas Mercados municipales Almacenes municipales,mataderos	----	----	
is.2: Agua, energía, gas teléfonos	----	----	Las instalaciones serán subterráneas.

* Los usos actualmente autorizados podrán mantenerse e incluso realizar el cambio de titularidad de la licencia de apertura.

4.- Condiciones específicas:

* Se mantienen vigentes los siguientes planeamientos procedentes de las Normas Subsidiarias de 1985: P.E.R.I. “Las Chimeneas”, P.P. “El Campet”, E.D. Cervantes, en aquello que no afecte o modifique las determinaciones de la ordenación estructural.

El uso en situación “b” con frente a la zona verde central de “El Campet” será terciario o dotacional.

* En la porción A de la manzana delimitada por las calles Ventura Navarro, Leopoldo Pardines, Rafael Duyos y Avenida de Joaquín Poveda, respecto a los usos admisibles será de aplicación la ordenación vigente con las Normas Subsidiarias de 1986, según Modificación Puntual 1ª, n.º 2 aprobada por C.P.U. de 27/01/1988: Zona de ordenación 2ª-Primer Ensanche-

* En la manzana delimitada por las calles Pintor Zurbarán, Pintor Sorolla, Elche y Avenida Felipe V es de aplicación la siguiente regulación:

- La edificabilidad unitaria máxima será de 1,50 m²/m²s para la superficie de 1.597,77 m²s, y de 1 m²/m²s para la superficie de 583,29 m²s.
- Usos: en Planta Baja según plano de ordenación permenorizada y en Planta 1ª exclusivamente servicios complementarios (oficinas, almacén, vestuarios, etc.) de la propia actividad que se instale en planta baja.
- La licencia de edificación se condicionará a la previa o simultánea ejecución de las obras de urbanización del viario contempladas en el anteproyecto incorporado al convenio urbanístico de fecha 3 de junio de 2020.

Art 6.21 De la zona Barrios (B.A.)

1.- Condiciones de parcelación:

* Se mantendrá la parcelación existente a la fecha de exposición al público del Plan General.

* La parcela mínima para nuevas parcelaciones está en función de las tipologías establecidas en la ordenación pormenorizada.

Adosada residencial.....grado 4
Adosada industrial.....grado 4
Adosada dotacional.....grado 4

2.- Condiciones de volumen:

* La tipología de la edificación y altura se especifican en planos.

* En el espacio libre trasero de parcela en tipología DR y MR se permite en planta baja una ocupación del 60%.

* La tipología residencial podrá transformarse a industrial con el cumplimiento de parcelación establecido.

3.- Condiciones de uso:

Usos permitidos	Grado	Situación	Observaciones
in.2: Transf. Manufacturera	3	b	Siempre que los restantes usos sean industriales
	4	b,d	
	4	c	
in.3: Almacenes	3	b,d	Siempre que los restantes usos sean industriales
	3	c	
in.4: Talleres de reparación	4	b,d	Siempre que los restantes usos sean industriales
	4	c	
ga.1: Garaje aparcamiento	----	b,f	

Usos permitidos	Grado	Situación	Observaciones
re.: Usos residenciales	----	----	
th.3, 5 y 6: Cafés, teatro, concierto y cantantes Salones de banquetes, restaurantes, bares y cafeterías, Pubs	4	b,d	
th. 1, 2 y 4: Salas de fiesta con y sin cocina. Discotecas, salas de baile con o sin atracción	4	b	
th7: Hospedaje	----	b,d	
tc: Comercial	4	b,d	
to: Oficinas	----	b,c,d,e	
te: De relación	----	----	
te.4 Cuartelillos	5	b,d	
del: Zonas verdes	----	----	
dr: Equip.deportivos-recreativos	----	----	
edu 1 a 3 y 7: Educación escolar/superior/religioso	----	----	
asi: Equip. asistencial	----	----	
ad: Servicios administrativos	----	----	
is.2: Agua,energía,gas, teléfonos	----	----	

Art 6.22 De la zona Residencial Aislada (R.A.)

1.- Condiciones de parcelación:

- * La parcela mínima sera de 400 m2 , para usos residenciales.
- * Las condiciones específicas podrán establecer para cada subzona otras condiciones que prevalecerán sobre la mencionada.

2.- Condiciones de volumen:

- * La tipología de la edificación se especifica en planos. Tipología AU.
- * En tipología AR, por manzanas completas, se podrá eliminar el retranqueo a fachada siempre que se trate de actuaciones unitarias en la totalidad de la fachada correspondiente. La disposición de las edificaciones no producirá fachadas de longitud superior a 75 ml. Las edificaciones dentro de una mínima parcela se separarán 5 ml., como mínimo entre ellas.

3.- Condiciones de uso:

Usos permitidos	Grado	Situación	Observaciones
ga.1: Garaje aparcamiento	----	a	Subordinado a otro uso.
re: Usos residenciales	----	----	----
th 1. a 7: Salas fiesta con/sin cocina Cafés, teatro, concierto, cantantes Discotecas, salas de baile Salones de banquetes, restaurantes, bares, cafeterías Pubs Hospedaje	----	a	Compatible
tc: Comercial	3 2	a a	Compatible Con frente a red viaria estructural y Estudio de Movilidad. Se podrán exigir medidas/condicionantes de integración paisajística si fueran necesarios.

Usos permitidos	Grado	Situación	Observaciones
to: Oficina	5	a,b,c	Compatible
te: De relación	----	a	----
d: Usos dotacionales	----	----	----

* Se permitirá el Uso te.4) “Cuartelillos”, en las edificaciones existentes, en las que ya se está desarrollando dicha actividad de forma estable, y mientras perdure la misma, admitiéndose una interrupción máxima de un año; y en aquellas parcelas existentes y adquiridas en escritura pública con anterioridad al 15 de septiembre de 2005, de las que se soliciten Cédula de Garantía Urbanística antes del 31 de diciembre de 2005, manifestando expresamente que la edificación a construir se destinará a “cuartelillo”. El Ayuntamiento realizará un censo de los cuartelillos estables existentes, y mediante Ordenanza se regularán las obras que se permitirán en ellos.

4.- Condiciones específicas:

- * **De RA sin subzona específica:** se permite la transformación tipológica de AU a AR.
- * **De RA.1 "Salinetas-Llobera":** parcela mínima (para nuevas parcelaciones): AU5. Se permite la transformación tipológica de AU a AR.
- * **De RA.2 "Loma-Badá":** parcela mínima (para nuevas parcelaciones): AU5. Se permite la transformación tipológica de AU a AR únicamente sin superposición de unidades residenciales.
- * **De RA.3 "Almafrá":** Se permite la transformación tipológica de AU a AR. Para las parcelas que sean colindantes con la red viaria estructural, se permitirán los usos terciarios comerciales de la clase tc5: grandes superficies especializadas (no alimentación) en grado 1 (superficie mayor de 2.500 metros cuadrados) y situación b (en edificio exclusivo en manzana completa o entre medianerías) o c (en parte de un edificio con uso distinto del de vivienda).
- * **De RA.4 "El Paso":** se mantienen vigentes las condiciones en “El Paso” de las Normas Subsidiarias de 1985 en cuanto a condiciones de parcelación y volumen.
- * **De RA.5 "Palomaret":** se mantiene vigente el P.P. “El Palomaret” en aquello que no modifique la ordenación estructural.
- * **De RA.6. "San Jerónimo":** se mantiene vigente el P.P. “San Jerónimo” en aquello que no modifique la ordenación estructural.
- * **De RA.7 "Almafrá Centro":** tipología AU(6), AR(1) y MR(2). Mediante E.D., por manzanas completas, se podrá transformar la tipología del plano de ordenación pormenorizada en alguna de las precedentes sin aumento de edificabilidad en la transformación.
- * **De RA.8 "Els Platans":** la ordenación pormenorizada se redactará en el correspondiente plan parcial.
- * **De RA.9 "La Molineta":** se permite la transformación tipológica de AU a AR.
- * **De RA.10 "La Horteta":** la ordenación pormenorizada se redactará en el correspondiente plan parcial.
- * En las edificaciones de vivienda con frente a C/Del Maigmó, C/Sierra Mariola, C/Aitana y C/Puig Campana, la tipología será MR3.”

Art 6.23 De la zona Industrial Adosada (I.A.)

1.- Condiciones de parcelación:

- * Se mantendrá la **parcelación existente**.
- * Para nuevas parcelaciones la **parcela mínima** será de 500 m² (grado3) de la tipología industrial.

2.- Condiciones de volumen:

- * La tipología es CI.
- * Cuando una obra de nueva planta sea colindante a una edificación existente de tipología industrial MI o TI, se retranquea en el frente la distancia correspondiente a dicha tipología en grado 3. Si la obra nueva fuera colindante lateralmente a dos edificaciones existentes y sólo una fuera tipología MI o TI se mantendrá la tipología CI.
- * Los retranqueos obligatorios afectarán a la edificación bajo rasante.

3.- Condiciones de uso:

Usos permitidos	Grado	Situación	Observaciones
in.2 a 4: Transformación manufacturera Almacenes Talleres de reparación	----	b c	Siempre que los restantes usos sean industriales
re: Viviendas unifamiliares	----	c	Subordinada a uso industrial o terciario. Una única vivienda
th 1, 2 y 4: Salas de fiesta con y sin cocina. Discotecas, salas de baile con o sin atracción.	----	b	Condicionante: una unidad máxima por ámbito.
th.5: Salones de banquetes, restaurantes, bares y cafeterías	---- ----	b,d c	Siempre que los restantes usos sean terciarios
tc.1: Superficies comerciales medias	3 3	b c	Según ordenación estructural Según ordenación estructural y siempre que los restantes usos sean terciarios
tc.5: Grandes superficies especializadas (no alimentarias)	1	b	- En manzanas señaladas en planos. - Parcela A-L- (5.776 m2s) Proyecto reparcelación UZI-13 Guirney-San Rafael, con frente

Usos permitidos	Grado	Situación	Observaciones
			a red viaria estructural
to.2: Servicios privados		c	Subordinado a uso industrial
d: Usos dotacionales		a, b	
ga.1: garage-aparcamiento		b, c, f	
in.6: estaciones de servicio		a	En parcela A-3 (1.446,22 m ² s) resultante del proyecto de reparcelación UZI-13 Guirney-San Rafael (**)

* Se permitirá el Uso te.4) “Cuartelillos”, en las edificaciones existentes, en las que ya se está desarrollando dicha actividad de forma estable, y mientras perdure la misma, admitiéndose una interrupción máxima de un año; y en aquellas parcelas existentes y adquiridas en escritura pública con anterioridad al 15 de septiembre de 2005, de las que se soliciten Cédula de Garantía Urbanística antes del 31 de diciembre de 2005, manifestando expresamente que la edificación a construir se destinará a “cuartelillo”. El Ayuntamiento realizará un censo de los cuartelillos estables existentes, y mediante Ordenanza se regularán las obras que se permitirán en ellos.

* Mediante **Plan Especial** en zonas colindantes a la red primaria viaria, en los tramos de las Avenidas del Mediterráneo, Presbítero Conrado Poveda y Rosalía de Castro, se permitirá el uso in.6).- Estaciones de servicio, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

a) Disten más de 100 metros de zonas de ordenación residencial, establecimientos sanitarios, edificaciones escolares y de aquellas destinadas a la tercera edad ubicadas en el término municipal de Petrer.

b) El Plan Especial deberá incluir un estudio de movilidad que justifique la viabilidad de la instalación desde el punto de vista de la accesibilidad de la vía en relación con otros usos existentes y ponderará las consecuencias del uso sobre el tejido industrial y terciario existente en el entorno. Asimismo, contendrá las medidas propuestas de mejora a ejecutar en el entorno local.

c) En las estaciones de servicio que se pretendan instalar deberá existir suministro de biocombustible y para recarga de vehículos eléctricos.

(**) La licencia de obras se condicionará a la urbanización prevista en el estudio de movilidad del plan especial aprobado para permitir el uso de estación de servicio en la parcela. Se podrán exigir en la licencia de obras medidas/condicionantes de integración paisajística si fueran necesarios.

Art 6.24 De la zona Industrial Polígonos (I.P.):

1.- Condiciones de parcelación:

- * Parcela mínima para tipologías aisladas: 1.000 m²s.
- * Parcela máxima: 4000 m²., se permitirán excepcionalmente mayores parcelas, con las condiciones de volumen impuestas para tipologías aisladas.
- * Parcela mínima para tipologías adosadas: 250 m²s.

2.-Condiciones de volumen:

- * La tipología es AI, MI, CI, DI.
- * Se permite según la ordenación pormenorizada en planos tipologías adosadas.
- * El número de plantas máximo es 2.
- * La edificación en tipología aislada no podrá tener longitudes de fachada superiores a 80 m., si así fuere necesario, se provocarán roturas en la fachada continua con retranqueos de 10 m., de fachada por 5 m., de fondo en toda la altura de la edificación sin superar en este caso los 120 m.
- * La parcela de 8.008 m² de forma triangular, con fachada a la C/ Puig Campana tendrá una edificabilidad máxima de 4.000 m²t. La edificación en dicha parcela guardará un retranqueo mínimo a la zona verde y de equipamiento colindante de 10 metros.
- * El espacio libre de parcela grafiado en planos con trama de puntos en las manzanas del polígono industrial “2ª Fase Polígono Salinetas”, en el supuesto de demolición de las edificaciones preexistentes al presente Plan General, quedará sin validez y el espacio libre de parcela vendrá determinado por la aplicación de las condiciones de edificación de la presente zona de ordenación. Y en las manzanas del polígono industrial “Salinetas” se respetará el espacio libre privado grafiado en planos con trama de puntos según modificación puntual nº 22 y sobre el resto de parcela vendrá determinado por la aplicación de las condiciones de edificación de la presente zona de ordenación con un máximo de 0,8 m²t/m²s.
- * Los retranqueos obligatorios afectarán a la edificación bajo rasante.
- * En el área de retranqueo se permiten aquellas instalaciones complementarias de la actividad que son necesarias ubicar en el exterior de la edificación industrial, pero que en cualquier caso no menoscaben las condiciones de seguridad y accesibilidad.

3.- Condiciones de usos:

Usos permitidos	Grado	Situación	Observaciones
in2 a5: Transformación manufacturera Almacenes	----	b c	
Talleres de reparación o artesanos			Siempre que los restantes usos sean industriales
re.2: Viviendas plurifamiliares	----	c	Subordinada a uso industrial o terciario de más de 1.000 m ² . Una única vivienda
th .4-5: Discotecas, salas de baile con o sin atracción Salones de banquetes, restaurantes, bares y cafeterías	----	b	Alternativo al característico
tc. 1,2,5: Superficies comerciales medias, Complejo comercial tamaño medio Grandes superficies especializadas (no alimentación)	----	b c	Alternativo al característico Únicamente para “complejo comercial tamaño medio” y siempre que los restantes usos sean terciarios
to 1: Bancos, oficinas al público	----	b c	Siempre que los restantes usos sean terciarios
to.2: Servicios privados	3 3	b c	---- Subordinada a uso industrial
d: Usos dotacionales	----	b,d	----
ga.1: garage-aparcamiento	----	a, b, c, f	----

* Para todas las Situaciones de uso “b” se entiende admitida también la situación “a”.

* Se permitirá el Uso te.4) “Cuartelillos”, en las edificaciones existentes, en las que ya se está desarrollando dicha actividad de forma estable, y mientras perdure la misma, admitiéndose una interrupción máxima de un año; y en aquellas parcelas existentes y adquiridas en escritura pública con anterioridad al 15 de septiembre de 2005, de las que se soliciten Cédula de Garantía Urbanística antes del 31 de diciembre de 2005, manifestando expresamente que la edificación a construir se destinará a “cuartelillo”. El Ayuntamiento realizará un censo de los cuartelillos estables existentes, y mediante Ordenanza se regularán las obras que se permitirán en ellos.

* Mediante **Plan Especial** en zonas colindantes a la red primaria viaria, en los tramos de las Avenidas de la Libertad, Cataluña y calle del Arenal, se permitirá el uso in.6).- Estaciones de servicio, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

a) Disten más de 100 metros de zonas de ordenación residencial, establecimientos sanitarios, edificaciones escolares y de aquellas destinadas a la tercera edad ubicadas en el término municipal de Petrer.

b) El Plan Especial deberá incluir un estudio de movilidad que justifique la viabilidad de la instalación desde el punto de vista de la accesibilidad de la vía en relación con otros usos existentes y ponderará las consecuencias del uso sobre el tejido industrial y terciario existente en el entorno. Asimismo, contendrá las medidas propuestas de mejora a ejecutar en el entorno local.

c) El Plan Especial deberá incluir un estudio sobre riesgo de inundación si el ámbito estuviera afectado por el PATRICOVA.

d) En las estaciones de servicio que se pretendan instalar deberá existir suministro de biocombustible y para recarga de vehículos eléctricos.

Art 6.25 De la zona terciaria:

1.- Condiciones de parcelación: Según parcelación reflejada por manzanas en planos.

2.- Condiciones de volumen:

* En UBO 7.1 “Barchell”, la edificabilidad neta será de 0,49086 m²/m². en el ámbito del SAU-4 bis “El Barchell”.

* En UZI.1 “Balsa del Moro” la edificabilidad neta de parcela será la correspondiente a la reparcelación aprobada.

* La tipología de la edificación se especifica en planos.

* La altura de la edificación será de 2 plantas y la altura total de 11,5 mts. Se podrá aumentar excepcionalmente una planta más hasta completar la edificabilidad, siempre que se cumplan los parámetros de ocupación y retranqueos y no sea posible materializar la edificabilidad permitida.

3.- Condiciones de uso:

Usos permitidos	Grado	Situación	Observaciones
tc: Comercial	----	----	
to: Oficinas	----	----	
th: Hostelería	----	----	
te: De relación	----	----	
re: Usos residenciales	----	----	Subordinada a uso terciario de más de

Usos permitidos	Grado	Situación	Observaciones
			1.000 m2. Una única vivienda.
d: Usos dotacionales	----	----	
ga.1: garage-aparcamiento	----	a, b, c, f	

* Se permitirá el Uso te.4) “Cuartelillos”, en las edificaciones existentes, en las que ya se está desarrollando dicha actividad de forma estable, y mientras perdure la misma, admitiéndose una interrupción máxima de un año; y en aquellas parcelas existentes y adquiridas en escritura pública con anterioridad al 15 de septiembre de 2005, de las que se soliciten Cédula de Garantía Urbanística antes del 31 de diciembre de 2005, manifestando expresamente que la edificación a construir se destinará a “cuartelillo”. El Ayuntamiento realizará un censo de los cuartelillos estables existentes, y mediante Ordenanza se regularán las obras que se permitirán en ellos.

CAPÍTULO 3.- FICHAS DEL DESARROLLO TERRITORIAL (ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA)

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA

1.- Cuando las edificaciones, legalmente construidas durante el período de vigencia de las Normas Subsidiarias del término Municipal de Petrer de 1986, desaparezcan únicamente por causa de **fuerza mayor**, el titular del terreno conservará el aprovechamiento objetivo correspondiente a la edificación, entendiéndose que coincide con el aprovechamiento tipo, siempre que se solicite nueva licencia en el plazo de dos años a contar desde el colapso de la edificación.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA

1.- Los titulares de reservas de aprovechamiento urbanístico con motivo de la transmisión, gratuita al Ayuntamiento de la propiedad, libre de cargas, de terrenos dotacionales, aprobadas durante el período de vigencia de las Normas Subsidiarias del término municipal de Petrer de 1986, que no hayan sido objeto posteriormente de transferencia de aprovechamiento, deberán transferir o compensar monetariamente la reserva, en el plazo de un año y medio máximo contado desde la entrada en vigor del presente Plan General. Transcurrido el plazo concedido sin que la transferencia o compensación se haya aprobado por causas imputables al propietario, automáticamente quedará sin efecto la reserva de aprovechamiento sin derecho a indemnización”.

DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA.- DEROGACIÓN

1.- La entrada en vigor del presente Plan General deroga las Normas Subsidiarias de planeamiento de Petrer aprobadas por la Comisión Territorial de Urbanismo el 31 de octubre de 1986, y cuantos otros instrumentos de planeamiento o normas municipales de inferior rango se opusieran, fueran contradictorias o incompatibles con el mismo o hayan sido expresamente derogadas en el articulado del Plan General.

DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA.- ENTRADA EN VIGOR

1.- El Plan General entrará plenamente en vigor transcurrido el plazo de quince (15) 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 se haya publicado completamente su texto en el Boletín Oficial de la Provincia, sin perjuicio de publicar adicionalmente una reseña del acuerdo aprobatorio en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana.