

Ajuntament de
Xixona



DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN Y DISCIPLINA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

TEXTO REFUNDIDO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

FEBRERO 2016

ÍNDICE GENERAL

TITULO I.- NORMAS DE CARÁCTER GENERAL.....	8
CAPITULO I-I.- DISPOSICIONES GENERALES	8
Art. 1.1-1.- Naturaleza del Plan General	8
Art. 1.1-2.- Alcance Normativa del Plan.....	8
Art. 1.1-3.- Vinculación a otras planificaciones.....	8
Art. 1.1-4.- Vigencia y revisión.....	8
Art. 1.1-5.- Modificación del Plan.....	9
Art. 1.1-6.- Obligatoriedad	9
Art. 1.1-7.- Administración Actuante	9
Art. 1.1-8.- Facultades Urbanísticas de la Administración Actuante.....	9
CAPITULO I-II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO	10
Art. 1.2-1.- Régimen Urbanístico del Suelo.....	10
Art. 1.2-2.- Clasificación del suelo en tipos según su régimen Jurídico.....	10
Art. 1.2-3.- División del suelo según su calificación urbanística.....	10
Art. 1.2-4.- Sistemas Generales	11
Art. 1.2-5.- Gestión de los suelos destinados a Sistemas Generales.....	11
Art. 1.2-6.- Definición del núcleo de población	12
Art. 1.2-7.- Criterios objetivos de formación de núcleo de población	12
CAPITULO I-III.- NORMAS OPERATIVAS	13
Art. 1.3-1.- La Cédula Urbanística	13
Art. 1.3-2.- Contenido de la Cédula Urbanística	13
Art. 1.3-3.- Vigencia de la Cédula Urbanística (Artículo derogado).....	13
Art. 1.3-4.- Actos sujetos a intervención municipal	13
Art. 1.3-5.- Actos no sujetos a licencia municipal	14
Art. 1.3-6.- Condiciones de las licencias (Artículo derogado)	14
Art. 1.3-7.- Clases de obras de edificación	14
Art. 1.3-8.- Clasificación de las licencias de obra	14
Art. 1.3-9.- Licencia de obra mayor (Artículo derogado)	14
Art. 1.3-10.- Licencia para edificios o locales sin uso específico.....	14
Art. 1.3-11.- Licencia de obra ligera (Artículo derogado)	14
Art. 1.3-12.- Licencia de obra menor (Artículo derogado)	14
Art. 1.3-13.- Licencias para la instalación de vallas y carteles publicitarios.....	15
Art. 1.3-14.- Licencias para la instalación de grúas.....	15
Art. 1.3-15.- Licencias de demolición.....	15
Art. 1.3-16.- Licencias de ocupación de edificios o locales.....	15
Art. 1.3-17.- Vigencia y caducidad de las licencias	15
Art. 1.3-18.- Daños y perjuicios	15
Art. 1.3-19.- Protección de la legalidad urbanística	15
Art. 1.3-20.- La Infracción urbanística (Artículo derogado).....	15
Art. 1.3-21.- Infracción Urbanística Grave (Artículo derogado)	15
Art. 1.3-22.- Infracción Urbanística menos grave (Artículo derogado).....	15
Art. 1.3-23.- Responsabilidad (Artículo derogado).....	16
Art. 1.3-24.- Prescripción (Artículo derogado).....	16
Art. 1.3-25.- Conservación de inmuebles y ruina	16
Art. 1.3-26.- Tramitación del Expediente de Ruina (Artículo derogado)	16
Art. 1.3-27.- Efectos de la resolución. (Artículo derogado).....	16
Art. 1.3-28.- Registro Municipal de Solares	16
Art. 1.3-29.- Catálogo Municipal de elementos protegibles.....	16
TITULO II.- NORMAS GENERALES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	17
CAPITULO II-I.- NORMAS DE PROTECCIÓN.....	17
Art. 2.1-1.- Protección de la red de carreteras	17
Art. 2.1-2.- Viario municipal del término	17
Art. 2.1-3.- Protección de las líneas de Energía Eléctrica.....	17
Art. 2.1-4.- Protección de los cauces públicos	17

Art. 2.1-5.- Protección de las aguas para abastecimiento público y privado.....	17
Art. 2.1-6.- Protección de aguas en relación con los vertidos industriales.....	18
Art. 2.1-7.- Estaciones depuradoras - Fosas Sépticas.....	18
Art. 2.1-8.- Protección de los acuíferos.....	18
Art. 2.1-9.- Contaminación atmosférica.....	19
Art. 2.1-10.- Productos petrolíferos para calefacción y otros usos industriales.....	19
Art. 2.1-11.- Ruidos y Vibraciones.....	19
Art. 2.1-12.- Explosiones e incendios.....	19
Art. 2.1-13.- Granjas y estercoleros de uso individual.....	19
Art. 2.1-14- a).- Protección de los ecosistemas, la ambientación natural y el paisaje.....	19
Art. 2.1-14- b).- Disposición General.....	19
Art. 2.1-14- c).- Nuevas carreteras.....	20
Art. 2.1-14- d).- Rectificaciones del trazado viario.....	20
Art. 2.1-14- e).- Canteras y explotaciones mineras a cielo abierto.....	20
Art. 2.1-14- f).- Repoblaciones forestales.....	20
Art. 2.1-14- g).- Servicios de carretera.....	20
Art. 2.1-15.- Anuncios y Carteles.....	20
Art. 2.1-16.- Basureros y Estercoleros colectivos.....	21
Art. 2.1-17.- Cementerios de vehículos.....	21
Art. 2.1-18.- Protección a los conjuntos de interés histórico, artístico, edificios con carácter típico o tradicional, de marcado valor ambiental, etc.....	21
Art. 2.1-19.- Medidas de ahorro de agua.....	21
Art. 2.1-20.-Protección contra calores.....	21
Art. 2.1-21.- Protección contra olores.....	22
Art. 2.1-22.- Movimientos de tierra.....	22
CAPITULO II-II.- NORMAS DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO.....	23
Art. 2.2-1.- Naturaleza y vigencia.....	23
Art. 2.2-2.- Desarrollo de las Normas.....	23
Art. 2.2-3.- Interpretación de las Normas.....	23
Art. 2.2-4.- Clasificación y destino del suelo en la ordenación.....	23
Art. 2.2-5.- Programa de Actuación y prioridades de ejecución y edificación.....	24
Art. 2.2-6.- Planificación instrumental y elementos de la misma.....	24
Art. 2.2-7.- Planificación complementaria.....	25
Art. 2.2-8.- El Programa de Actuación Urbanística.....	25
Art. 2.2-9.- Planes Especiales.....	25
Art. 2.2-10.- Normas específicas para los Planes Parciales de iniciativa privada.....	25
Art. 2.2-11.- Estudios de Detalle.....	27
Art. 2.2-12.- Requisitos de diseño de los Estudios de Detalle.....	27
Art. 2.2-13.- Gestión y ejecución de los Estudios de Detalle.....	28
Art. 2.2-14.- Documentación de los Estudios de Detalle.....	28
Art. 2.2-15.- Proyectos de Urbanización.....	29
Art. 2.2-16.- Servicios a incluir en los Proyectos de Urbanización.....	29
Art. 2.2-17.- Documentación de Proyecto de Urbanización.....	30
Art. 2.2-18.- Documentación de los instrumentos de planeamiento.....	30
Art. 2.2-19.- Tramitación de los Proyectos de Urbanización y de obras ordinarias.....	30
Art. 2.2-20.- Compromisos y garantías.....	31
Art. 2.2-21.- Cédula de servicios urbanísticos.....	31
Art. 2.2-22.- Ejecución de las obras de urbanización.....	32
Art. 2.2-23.- Recepción de las obras de urbanización.....	33
Art. 2.2-24.- Conservación de las obras de urbanización.....	33
Art. 2.2-25.- Período de protección de las obras de urbanización.....	33
CAPITULO II- III.- NORMAS DE URBANIZACIÓN.....	35
Art. 2.3-1.- Jardines y espacios privados residenciales.....	35
Art. 2.3-2.- Condiciones para la urbanización de calles del núcleo urbano.....	35
Art. 2.3-3.- Instalaciones Urbanas.....	35
Art. 2.3-4.- Mobiliario Urbano.....	35
Art. 2.3-5.- Accesibilidad en el medio urbano.....	35
Art. 2.3-6.- Diseño de parques y jardines.....	35
Art. 2.3-7.- Condiciones a observar en las obras de urbanización.....	36
Art. 2.3-8.- Consideración final.....	36
CAPITULO II- IV.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.....	38
Art. 2.4-1.- Aplicación, ámbito y excepciones.....	38
Art. 2.4-2.- Sistemas de Ordenación.....	38
Art. 2.4-3.- Consideración de solar para una parcela.....	38
Art. 2.4-4.- Alineaciones y Rasantes.....	39

Art. 2.4-5.- Fondo edificable máximo	39
Art. 2.4-6.- Parcela mínima y frente mínimo	40
Art. 2.4-7.- Superficie ocupada	40
Art. 2.4-8.- Superficie edificada o superficie construida	40
Art. 2.4-9.- Ocupación máxima de parcela	41
Art. 2.4-10.- Superficie edificada total	41
Art. 2.4-11.- Superficie libre de parcela	41
Art. 2.4-12.- Patio de parcela	41
Art. 2.4-13.- Patio de manzana	41
Art. 2.4-14.- Patios (antes 2.4-19)	41
Art. 2.4-15.- Plazas y jardines interiores antes 2.4-14)	41
Art. 2.4-16.- Altura de la edificación y adaptación topográfica (antes 2.4-15)	42
Art. 2.4-17.- Altura y adaptación topográfica en suelo no urbanizado (antes 2.4-36)	43
Art. 2.4-18.- Definición y condiciones de las plantas de la edificación (antes 2.4-37)	43
Art. 2.4-19.- Alturas libres máximas y mínimas de las plantas (antes 2.4-16)	44
Art. 2.4-20.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima (antes 2.4-38)	44
Art. 2.4-21.- Vuelos y Miradores (antes 2.4-18)	45
Art. 2.4-22.- Elementos salientes permanentes (antes 2.4-39)	45
Art. 2.4-23.- Elementos salientes no permanentes (antes 2.4-40)	46
Art. 2.4-24.- Medianerías o paramentos al descubierto (antes 2.4-20)	46
Art. 2.4-25.- Condiciones de accesibilidad (antes 2.4-21)	46
Art. 2.4-26.- Aparatos elevadores (antes 2.4-22)	47
Art. 2.4-27.- Ventilación (antes 2.4-23)	47
Art. 2.4-28.- Instalaciones de climatización (antes 2.4-42)	48
Art. 2.4-29.- Instalaciones en fachada (antes 2.4-43)	48
Art. 2.4-30.- Puertas recayentes al dominio público (antes 2.4-45)	48
Art. 2.4-31.- Evacuación de aguas pluviales (antes 2.4-46)	49
Art. 2.4-32.- Condiciones de los aparcamientos (antes 2.4-24)	49
Art. 2.4-33.- Dotación de aparcamientos (antes 2.4-25)	49
Art. 2.4-34.- Condiciones de las viviendas (antes 2.4-27)	49
Art. 2.4-35.- Escaleras (antes 2.4-28)	50
Art. 2.4-36.- Tipología del uso residencial (antes 2.4-29)	50
Art. 2.4-37.- Condiciones exigibles a las actividades no residenciales (antes 2.4-48)	50
Art. 2.4-38.- Condiciones Generales de Uso Hotelero (antes 2.4-30)	50
Art. 2.4-39.- Condiciones Generales de Uso Comercial (antes 2.4-31)	51
Art. 2.4-40.- Condiciones Generales de Uso de Oficinas (antes 2.4-32)	51
Art. 2.4-41.- Condiciones Generales de Uso de Industria y Almacenes (antes 2.4-33)	52
Art. 2.4-42.- Condiciones Generales de dotaciones de Equipamiento Comunitario (antes 2.4-34)	53
Art. 2.4-43.- Condiciones generales contra incendios (antes 2.4-35)	53
Art. 2.4-44.- Adaptación al ambiente (antes 2.4-41)	53
Art. 2.4-45.- Cerramiento de parcelas, solares y locales (antes 2.4-44)	54
Art. 2.4-46.- Construcciones prefabricadas, desmontables y usos no permanentes (antes 2.4-47)	54
Art. 2.4-47.- Condiciones exigibles a la ejecución de obras de demolición (antes 2.4-49)	54
CAPITULO II-V.- CONDICIONES GENERALES PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL	56
Art. 2.5-1.- Definiciones y principios	56
Art. 2.5-2.- Catálogo y Normativa de protección	56
Art. 2.5-3.- GRADO I, protección integral	56
Art. 2.5-4.- GRADO II, protección estructural	56
Art. 2.5-5.- GRADO III, protección ambiental	56
Art. 2.5-6.- Inclusión en el catálogo de protección	56
Art. 2.5-7.- De los edificios de interés local	57
Art. 2.5-8.- Obligaciones y ayudas económicas para la conservación	57
Art. 2.5-9.- Legitimación de su expropiación	57
Art. 2.5-10.- Elementos visibles	57
TITULO III.- NORMAS PARTICULARES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	59
CAPITULO III.I.- NORMAS DEL SUELO URBANO	59
Art. 3.1-1.- Definición	59
Art. 3.1-2.- Clasificación del Suelo Urbano	59
Art. 3.1-3.- Actuaciones previstas (Inclusión de la Unidad E. DOGV 09.12.92)	59
Art. 3.1-4.- Ejecución del Plan en el Suelo Urbano	60

Art. 3.1-5.- Otras actuaciones.....	60
Art. 3.1-6.- Reparcelaciones en Suelo Urbano.....	60
Art. 3.1-7.- Sistemas de actuación en polígonos ó unidades de actuación.....	61
Art. 3.1-8.- Recomendación de prioridades.....	62
Art. 3.1-9.- Planificación complementaria.....	62
Art. 3.1-10.- Reconversión de los enclaves industriales existentes.....	62
Art. 3.1-11.- Caseríos.....	63
Art. 3.1-12.- Casco Antiguo (Zonas A y B).....	63
Art. 3.1-13.- Ordenación de Cauces en Suelo Urbano.....	63
Art. 3.1-14.- Condiciones para el desarrollo del suelo urbano Planificable.....	63
CAPITULO III - II.- NORMAS DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.....	70
Art. 3.2-1.- Definición.....	70
Art. 3.2-2.- Desarrollo.....	70
Art. 3.2-3.- Cesiones y obligaciones.....	70
Art. 3.2-4.- Aprovechamiento medio.....	70
Art. 3.2-5.- Sistemas Generales.....	70
Art. 3.2-6.- Ensanche del casco urbano, Sectores I y II.....	70
Art. 3.2-7.- Ensanche del casco urbano, Sector VII.....	71
Art. 3.2-8.- Sectores con planeamiento anterior (Sector XII).....	71
Art. 3.2-9.- Area Industrial - Sector VIII.....	72
Art. 3.2-10.- Area Industrial "Purgatori". Sector XV.....	72
CAPITULO III - III.- NORMAS DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO.....	73
Art. 3.3-1.- Definición.....	73
Art. 3.3-2.- Régimen transitorio.....	73
Art. 3.3-3.- Desarrollo.....	73
Art. 3.3-4.- Ensanche del Casco Urbano, Sectores III y IV.....	73
Art. 3.3-5.- Ensanche de baja densidad, Sectores V y VI.....	74
Art. 3.3-6.- Ensanche del núcleo urbano de carácter industrial Sector IX.....	74
Art. 3.3-7.- Zona industrial CN-340, Sectores X y XI.....	74
Art. 3.3-8.- Desarrollo turístico en "El Vergeret" (Sector XIII).....	75
Art. 3.3-9.- Zona Cantallobos - Sector XIV.....	75
CAPITULO III - IV.- NORMAS DEL SUELO NO URBANIZABLE.....	77
Art. 3.4-1.- Definición.....	77
Art. 3.4-2.- Clasificación.....	77
Art. 3.4-3.- Usos incompatibles con carácter general.....	77
Art. 3.4-4.- Parcelaciones Urbanísticas.....	77
Art. 3.4-5.- Parcelaciones Rústicas.....	77
Art. 3.4-6.- Integración en el paisaje.....	78
Art. 3.4-7.- Limitaciones en materia de edificabilidad.....	78
Art. 3.4-8.- Zona de Protección de Cauces (Clave PC).....	79
Art. 3.4-9.- Zona de Protección Paisajística y Ecológica (Clave P y E).....	79
Art. 3.4.9. bis.- Zona de Protección Viaria (Clase V).....	80
Art. 3.4-10.- Suelo Rústico Normal (Clave RN).....	80
Art. 3.4-11.- Régimen específico de las construcciones destinadas a explotaciones agrícolas.....	80
Art. 3.4-12.- Régimen específico de las instalaciones vinculadas al entretenimiento y servicio de las obras públicas.....	81
Art. 3.4-13.- Régimen específico de las instalaciones de interés social ó utilidad pública.....	81
Art. 3.4-14.- Régimen específico de las viviendas familiares.....	82
TITULO IV.- NORMAS ESPECÍFICAS DE EDIFICACIÓN Y USO.....	83
CAPITULO IV - I.- NORMAS ESPECIFICAS EN EL CASCO ANTIGUO, ZONAS A Y B.....	83
CAPITULO IV - II.- NORMAS ESPECIFICAS EN EDIFICACIÓN CERRADA (CE).....	84
Art. 4.2-1.- Definición y objetivos.....	84
Art. 4.2-2.- Condiciones de la Ordenación.....	84
Art. 4.2-3.- Parcelación.....	84
Art. 4.2-4.- Alineaciones.....	84
Art. 4.2-5.- Profundidad máxima edificable.....	84
Art. 4.2-6.- Ocupación máxima de Parcela.....	84
Art. 4.2-7.- Aprovechamiento.....	85
Art. 4.2-8.- Altura libre de cada planta.....	85
Art. 4.2-10.- Medianeras al descubierto.....	85
Art. 4.2-11.- Chaflanes.....	85
Art. 4.2-12.- Aparcamientos en los edificios.....	85
Art. 4.2-13.- Tipo de edificación permitido.....	85
Art. 4.2-14.- Solares recayentes a varias calles.....	86
Art. 4.2-15.- Balcones y Miradores (artículo derogado).....	86

Art. 4.2-16.- Usos	86
Art. 4.2-17.- Condiciones estéticas (artículo derogado)	86
CAPITULO IV - III.- NORMAS ESPECIFICAS DE LA EDIFICACIÓN EN BLOQUES	87
Art. 4.3-1.- Definición y objetivos	87
Art. 4.3-2.- Condiciones de posición de la edificación	87
Art. 4.3-3.- Alturas máximas	87
Art. 4.3-4.- Parcelación	87
Art. 4.3-5.- Aprovechamiento	87
Art. 4.3-6.- Edificaciones sobre la coronación del edificio (Artículo derogado)	87
Art. 4.3-7.- Aparcamientos	87
Art. 4.3-8.- Tipo de edificación permitida	88
Art. 4.3-9.- Condiciones estéticas (Artículo derogado)	88
Art. 4.3-10.- Uso	88
Art. 4.3-11.- Regulación específica de la edificación en "Edificación en bloques. Grado I"	88
CAPITULO IV - IV.- NORMAS ESPECIFICAS DE LA EDIFICACION UNIFAMILIAR (UN)	89
Art. 4.4-1.- Definición y objetivos	89
Art. 4.4-2.- Tipos de edificación	89
Art. 4.4-3.- Parcelación	89
Art. 4.4-4.- Condiciones de aprovechamiento	89
Art. 4.4-5.- Composición de la edificación adosada	89
Art. 4.4-6.- Cerramientos	89
Art. 4.4-7.- Uso	90
Art. 4.4-8.- Condiciones estéticas	90
CAPITULO IV - V.- NORMAS ESPECIFICAS DE EDIFICACION EN TOLERANCIA INDUSTRIAL (TI)	91
Art. 4.5-1.- Definición y objetivos	91
Art. 4.5-2.- Tipo de edificación	91
Art. 4.5-3.- Usos	91
CAPITULO IV - VI.- NORMAS ESPECIALES DE LA EDIFICACION INDUSTRIAL (IN)	92
Art. 4.6-1.- Definición y objetivos	92
Art. 4.6-2.- Condiciones de la ordenación y de la edificación en el área H	92
Art. 4.6-3.- Condiciones de la ordenación y de la edificación en el área I	92
Art. 4.6-4.- Cómputo de edificabilidad de sótanos	93
CAPITULO IV - VII.- NORMAS DE LA EDIFICACION ESPECIFICA	94
Art. 4.7-1.- Definición y objetivos	94
Art. 4.7-2.- Condiciones Urbanísticas	94
CAPITULO IV - VIII.- NORMAS ESPECIFICAS PARA LA EDIFICACION EN ZONAS DE DOTACIONES	95
Art. 4.8-1.- Definición y objetivos	95
Art. 4.8-2.- Uso	95
Art. 4.8-3.- Tipo de edificación	95
Art. 4.8-4.- Aprovechamiento	95
Art. 4.8-5.- Regulación específica de la edificación en la zona de Equipamiento Asistencial	95
Art. 4.8-6.- Regulación específica de la edificación en la zona de Equipamiento Recreativo-Deportivo	96
CAPITULO IV - IX.- NORMAS ESPECIFICAS DE EDIFICACION EN NUCLEOS RURALES Y DE 2ª RESIDENCIA	97
Art. 4.9-1.- Definición y objetivos	97
Art. 4.9-2.- Tipo de edificación	97
Art. 4.9-3.- Parcelación	97
Art. 4.9-4.- Condiciones de aprovechamiento	97
Art. 4.9-5.- Composición de la edificación adosada	97
Art. 4.9-6.- Cerramientos	97
Art. 4.9-7.- Uso	97
Art. 4.9-8.- Condiciones estéticas	98
DISPOSICIONES TRANSITORIAS	99

TITULO I.- NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

CAPITULO I-I.- DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1.1-1.- Naturaleza del Plan General

El Plan General de Ordenación Urbana es un instrumento de ordenación integral del Término Municipal de Xixona.

Se establece un régimen jurídico del suelo, con unas normativas específicas, se definen los elementos fundamentales de la estructura general del territorio, concretando las realizaciones en un programa de desarrollo.

El Plan se ha redactado de acuerdo con el ordenamiento urbanístico vigente. Las referencias a la Ley del Suelo deben entenderse hechas al Texto refundido de la Ley de Régimen del Suelo, Ordenación Urbana de 1.975, aprobado por Real Decreto 1.346/1.976 de 9 de Abril.

Art. 1.1-2.- Alcance Normativa del Plan

El contenido normativo esencial de este Plan de Ordenación está constituido por los siguientes documentos de forma integrada:

- a) los Planos de Clasificación y Programación.
- b) los Planos de Ordenación.
- c) los Planos de Infraestructuras.
- d) las Normas Urbanísticas.
- e) el Programa de Actuaciones.

La trascendencia normativa del resto de los documentos del Plan, tiene valor explicativo complementario de los anteriores.

Las ambigüedades resultantes de la aplicación de la normativa anterior serán resueltas a favor del administrado, cuando sea de aplicación el silencio positivo (arts. 57.3 y 178.3, L.S. y art. 9.7 R.S.L.).

Los elementos normativos accesorios, que acompañan al Plan como Anejo, a efectos de revisión independiente, son:

- a) Normas de aplicación directa, con ámbito general, emanadas de la Administración Central o Autonómica.
- b) Ordenanzas y Reglamentos de ámbito municipal y otras disposiciones de análogo carácter.

Art. 1.1-3.- Vinculación a otras planificaciones

El presente planeamiento formaliza la Revisión de oficio del Plan General de Ordenación Urbana, aprobado en 1.966, en términos de Modificación del mismo y su Adaptación a la Ley vigente. No existen otros planes de ordenación urbanística o rural, ni de protección del medio natural que condicionen el presente.

Art. 1.1-4.- Vigencia y revisión

La vigencia del Plan es indefinida.

Se establece una Revisión Ordinaria del Plan a los 12 años de vigencia en la que se realizará una evaluación del cumplimiento del modelo territorial elegido.

El presente Plan será ejecutivo de forma inmediata cuando haya adquirido publicidad el acto de Aprobación Definitiva en los términos previstos por la Ley. Sin embargo el plazo de cumplimiento del Programa de Actuación se iniciará con el siguiente ejercicio económico de la Administración actuante a efectos de coordinación presupuestaria.

Será circunstancia suficiente de carácter objetivo para la Revisión anticipada del Plan General cualquiera de las siguientes:

- a) La suspensión de la vigencia del Plan acordada por Órgano Urbanístico Competente.
- b) La adaptación obligatoria a los Planes de Ordenación Territorial Especial de rango y competencia superior.
- c) Desviación del modelo territorial de los sistemas de organización propuesto, de tal manera que queden afectadas las circunstancias de la Ordenación Urbanística vigente.
- d) Desviación del Modelo Poblacional de ocupación del suelo propuesto, de tal manera que queden afectadas las circunstancias del Programa de Actuaciones vigentes.
- e) Cualesquiera otras circunstancias que afecten a la sistemática interna del Plan General incapacitando la reconducción del fenómeno urbanístico, tales como la alteración esencial del ámbito municipal y el descubrimiento

o implantación de usos económicos de interés social superior tales como (art. L.R.L.):

- Colonización interior.
- Explotación de minas.
- Instalación de nuevas industrias.
- Creación de regadíos.
- Creación de Obras Públicas.
- Otros análogos.

Art. 1.1-5.- Modificación del Plan

a) La modificación de cualquiera de los elementos del Plan deberá ajustarse a lo prevenido en el art. 49 de la Ley del Suelo, y en lo no previsto por lo dispuesto en estas Normas.

b) La modificación del Plan General en ningún caso afectará a su período de vigencia o sus plazos de revisión.

c) La modificación del Plan que se elabore deberá tener, en todo caso, el grado de precisión propio del Plan General, y comprenderá un estudio de carácter macro urbanístico que justifique la incidencia de la nueva ordenación en las previsiones del presente Plan General, y la viabilidad de aceptar la propuesta sin proceder a una revisión total de éste.

A tal efecto, no se aceptarán modificaciones que propongan un modelo territorial distinto al propuesto en este Plan General, o cambios en la clasificación de suelo que supongan alteraciones de cualquier tipo en áreas colindantes o que no tengan la condición de aisladas.

d) Si la modificación del Plan general lleva consigo una alteración del aprovechamiento medio de uno o varios sectores del mismo, deberá atenerse a lo dispuesto en el art. 159 del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Art. 1.1-6.- Obligatoriedad

Tanto los particulares como la Administración quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente Plan, y en especial de estas Normas, incluidas sus Disposiciones Transitorias, de tal manera que cualquier intervención sobre el territorio, ya sea provisional o definitiva, de iniciativa privada o pública, deberá ajustarse a las mismas, de acuerdo con lo previsto en los artículos 57 y 58 de la Ley del suelo.

Art. 1.1-7.- Administración Actuante

El órgano Urbanístico de competencia y responsabilidad absoluta sobre el Orden Urbanístico vigente es el Ayuntamiento de Xixona.

No obstante se respetarán las competencias sobre ámbitos espaciales de carácter demanial público de los distintos departamentos de la Administración Central o Autónoma bajo el criterio de coordinación de competencias, así como las que por Ley puedan ser asumidas por la iniciativa privada.

Art. 1.1-8.- Facultades Urbanísticas de la Administración Actuante

Se hallan reguladas por la legislación específica y esencialmente son:

- a) El establecimiento del Orden Público Urbanístico a través del planeamiento.
- b) La gestión pública directa o subrogada del desarrollo y ejecución del mismo.
- c) El control y disciplina del orden urbanístico a través de su función de política reguladora y sancionadora.

CAPITULO I-II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Art. 1.2-1.- Régimen Urbanístico del Suelo

El régimen urbanístico del suelo se regula, de conformidad con la Ley del Suelo, a través de:

- La determinación y regulación de la estructura general y orgánica del territorio.
- La clasificación del suelo en tipos según régimen jurídico.
- La división del suelo en zonas según calificación urbanística.

Art. 1.2-2.- Clasificación del suelo en tipos según su régimen Jurídico

El territorio del término municipal a que afecta las presentes Normas se clasifica en: suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, a tenor de lo establecido por la Ley del Suelo en sus arts. 78, 79 y 80 respectivamente.

La clasificación inicial del territorio se delimita en el Plan en los planos a escala 1:20.000, pudiendo variar en el futuro a través de la conversión del suelo urbanizable en urbano, de conformidad con las previsiones del art. 78,b de la Ley del Suelo.

- En suelo urbano, el Plan precisa la ordenación física de forma pormenorizada, tal como previene la Ley, a través de las determinaciones exigidas en el Reglamento de Planeamiento.
- En el suelo urbanizable programado, el plan determina los sectores de desarrollo y los elementos fundamentales de la estructura urbana (sistemas generales), y establece, a través de la calificación urbanística, en zonas, la regulación genérica de los diferentes usos globales y sus niveles de intensidad, además de cuantas otras determinaciones son exigibles en este tipo de suelo.
- En el suelo urbanizable no programado, se precisan las directrices de ordenación a que hace referencia el art. 34 y concordantes del reglamento de Planeamiento acerca de las determinaciones en este tipo de suelo.
- El suelo no urbanizable está sujeto a las limitaciones que establecen los arts. 85 y 86 de la Ley del Suelo.

Art. 1.2-3.- División del suelo según su calificación urbanística

A los efectos de orientar el proceso de los distintos suelos en base al programa urbano, el Plan asigna a todos aquellos suelos no adscritos a sistemas, y de conformidad con la Ley del Suelo, una calificación urbanística según zonas.

Esta calificación del suelo en zonas se formula, de conformidad con el art. 12 de la Ley del Suelo en concordancia con la clasificación del suelo en tipos.

En las zonas, los particulares, dentro de los límites y con cumplimiento de los deberes establecidos legal o reglamentariamente y en especial en las presentes Normas, llevarán a cabo, en ejercicio de sus facultades dominicales, la urbanización y edificación, salvo que razones de interés general demanden una actuación pública.

Las zonas propuestas quedan grafiadas en los planos de ordenación correspondientes, con asignación indicativa de superficies en la memoria justificativa, y se enumeran a continuación, agrupadas según se régimen Jurídico:

a) En Suelo Urbano

Casco tradicional.....	Clave A
Casco tradicional.....	Clave B
Ensanche Norte	Clave C
Tolerancia Industrial	Clave D
Ensanche Este.....	Clave E
Sagrada Familia.....	Clave F
Almarig	Clave G
Zona Moratell	Clave H
Zona Espartal	Clave I
Caserío de la Sarga	Clave J
Caserío Monnegre de abajo	Clave K
Caserío Monnegre de arriba	Clave L
El Almorach.....	Clave M

b) En suelo Urbanizable

Sector	I
--------------	---

Sector	II
Sector	III
Sector	IV
Sector	V
Sector	VI
Sector	VII
Sector	VIII
Sector	IX
Sector	X
Sector	XI
Sector	XII
Sector	XIII
Sector	XIV
Sector	XV

c) En Suelo No Urbanizable:

de protección

Cauces..... Clave P.C.

Paisajística..... Clave P.P.

Ecológica..... Clave P.E.

normal

Rústico..... Clave R.N.

Art. 1.2-4.- Sistemas Generales

Los suelos ordenados en sistemas generales representan un grado de interés especial colectivo y aseguran el desarrollo y funcionamiento de los asentamientos urbanos, así como sus posibles transformaciones en el tiempo.

La consideración de sistemas, con las excepciones que se indican en estas Normas, aplicará la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos destinados para sistemas a lo dispuesto en el art. 64 de la Ley del Suelo.

A los efectos de la determinación y regulación de la estructura general y orgánica se asignan ciertos suelos para los siguientes sistemas:

Sistema viario nacional.

Sistema viario comarcal y provincial.

Sistema viario Municipal.

Sistema de infraestructura de servicios técnicos.

Sistema de equipamiento y dotaciones.

Sistema de parques y jardines.

Art. 1.2-5.- Gestión de los suelos destinados a Sistemas Generales

Los suelos reservados para sistemas que se localicen en “suelo urbano” con destino a viales, parques, jardines públicos y centros de Enseñanza General Básica serán de cesión obligatoria y gratuita, en los límites y condiciones que señala el art. 83 de la Ley del Suelo y demás disposiciones concordantes. Sin perjuicio de ello, para estos y otros suelos destinados a sistemas generales podrá acudir a su expropiación, con repercusión en todo caso mediante contribuciones especiales de acuerdo con el art. 45 del propio Texto Refundido.

Los suelos destinados a equipamientos y dotaciones que en el momento de la aprobación de este Plan General fueran de dominio privado y se destinaran al mismo uso previsto por el Plan, continuarán el régimen de propiedad privada mientras

desempeñan se actual función y cometido.

En suelo urbanizable, programado y no programado, el interés público y social de los suelos destinados a sistemas generales permitirá, excepcionalmente, y siempre que la gestión del Plan General así lo requiera, la aplicación del sistema de actuación de expropiación. De forma general, estos suelos serán de cesión gratuita mediante compensación en suelos edificables de sectores con aprovechamiento medio superior al del cuatrienio en que el correspondiente Programa de actuación considere su desarrollo.

En el procedimiento de expropiación de los suelos destinados a sistemas generales, la valoración se efectuará para los situados en suelo urbano, y, para los situados en suelos urbanizables programados y no programados conforme al valor urbanístico que se determine de acuerdo con el art. 105 de la Ley del Suelo. Si estuviesen situados en suelo no urbanizable será de aplicación lo previsto en el art. 107 de la propia Ley.

Art. 1.2-6.- Definición del núcleo de población

Se entenderá como núcleo de población una situación tal entre elementos propios de un tejido urbano que por su cercanía y por las interrelaciones humanas y socioeconómicas de sus pobladores, forman una unidad integrada, que se manifiesta mediante aspectos culturales, históricos, tradicionales, etc., que le son propios y específicos.

Art. 1.2-7.- Criterios objetivos de formación de núcleo de población

En las presentes Normas y para todo el territorio, municipal, se establece un criterio objetivo único de formación de núcleo.

Se considera núcleo de población, una situación de viviendas que:

- a) Dispongan de una superficie de parcela inferior, a 5.000 m²
- b) Que la distancia de las viviendas a cualquier linde del predio sea inferior a 5 metros.
- c) Que existan indicios de obras de urbanización no con templadas en parcelaciones aprobadas.

CAPITULO I-III.- NORMAS OPERATIVAS

Art. 1.3-1.- La Cédula Urbanística

(Modificación puntual nº 21 BOP 17.07.13)

Los particulares tienen derecho a solicitar de la Administración Actuante que ésta le informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a determinada finca, polígono o sector a los efectos de publicidad del planeamiento vigente y de sus documentos integrantes. La certificación oficial de los elementos que definen el Régimen Urbanístico de los terrenos se denominará Cédula Urbanística.

Asimismo el Órgano Actuante podrá exigir la Cédula Urbanística como documento de trámite para la parcelación, edificación o cualquier utilización de los predios.

Art. 1.3-2.- Contenido de la Cédula Urbanística

(Modificación puntual nº 21 BOP 17.07.13)

El contenido de la cédula urbanística, así como el resto de aspectos relativos al procedimiento de expedición de la misma serán los que se establecen en las ordenanzas municipales.

Art. 1.3-3.- Vigencia de la Cédula Urbanística (Artículo derogado)

(Modificación puntual nº 21 BOP 17.07.13)

Art. 1.3-4.- Actos sujetos a intervención municipal

(Modificación puntual nº 21 BOP 17.07.13)

Estarán sujetos a intervención municipal, por parte de este Ayuntamiento, bien sea mediante el procedimiento de otorgamiento de licencia o de presentación de declaración responsable o comunicación previa, de acuerdo con la legislación urbanística autonómica, los siguientes actos de edificación y uso del suelo:

- Actuaciones de parcelación
- Actuaciones de urbanización
- Actuaciones de edificación y demolición
- Actuaciones de ocupación y uso de los edificios y locales
- Otras actuaciones urbanísticas estables
- Obras y usos provisionales

En concreto y con carácter no limitativo, estarán sujetos a intervención municipal los actos que a continuación se relaciona, y tanto si son ejecutados por particulares como -salvo que se determine en contrario en la legislación sectorial - por otras administraciones públicas:

- Parcelación o segregación de fincas.
- Obras de urbanización.
- Implantación en los edificios de cualquier clase de uso o actividad.
- Obras de nueva planta, sustitución o reconstrucción, ampliación, rehabilitación, reforma puntual, conservación y mantenimiento de edificaciones, en cualquier clase de suelo y aunque sea prefabricadas o desmontables.
- Actuaciones que conlleven cambio del uso genérico de la edificación.
- Demolición de edificios y trabajos puntuales de demolición.
- Movimientos de tierras y toda clase de actuaciones que afecten a la configuración del terreno.
- Depósitos temporales o permanentes de materiales y residuos.
- Vallado de terrenos, márgenes y muros de contención.
- Instalación de caravanas fijas y similares en perímetros autorizados.
- Colocación de carteles y vallas publicitarias.
- Instalación de servicios: tendidos eléctricos, telefónicos, de gas, o similares, colocación de antenas o dispositivos de comunicación, en suelo no urbanizado.
- Tala o abatimiento de árboles.
- Apertura, reforma y pavimentación de caminos.

- Instalación de invernaderos.
- Balsas de riego y piscinas.
- Instalaciones solares.
- Perforación de pozos y sondeos para investigación o extracción de agua.
- Ocupación para usos privativos de la vía pública.
- Acondicionamiento de vados u otras actuaciones similares en la vía pública.
- Instalaciones eventuales para actividades de pública concurrencia
- Instalación de grúas de obra
- Instalación de casetas, quiscos de venta o similares

El procedimiento de tramitación aplicable a cada caso será el establecido en la legislación urbanística autonómica y en las ordenanzas municipales correspondientes.

Art. 1.3-5.- Actos no sujetos a licencia municipal

(Modificación puntual nº 21 BOP 17.07.13)

No estarán sujetas a licencia municipal, ni a otro procedimiento de autorización municipal, las siguientes actuaciones.

- Obras de urbanización que se incluyan en un proyecto sometido a tramitación urbanística.
- Obras ordinarias de urbanización promovidas por otras administraciones públicas, a solicitud del Ayuntamiento.
- Obras consecuencia de órdenes de ejecución.
- Obras y usos promovidos directamente por el Ayuntamiento.
- Actividades desarrolladas por el Ayuntamiento en el interior de edificios municipales.
- Pequeñas actuaciones de escasa entidad, de acuerdo con la regulación de las ordenanzas municipales correspondientes.

Art. 1.3-6.- Condiciones de las licencias (Artículo derogado)

(Modificación puntual nº 19. BOP 17.12.10)

Art. 1.3-7.- Clases de obras de edificación

(Modificación puntual nº 19. BOP 17.12.10)

La clasificación de las obras de edificación, a efectos de tramitación de las autorizaciones municipales, será la que se contiene en las ordenanzas municipales.

Art. 1.3-8.- Clasificación de las licencias de obra

(Modificación puntual nº 19. BOP 17.12.10)

La clasificación de las obras de edificación, a efectos de tramitación de las autorizaciones municipales, así como la regulación de la documentación exigible y el procedimiento de tramitación de los diferentes tipos de licencia de obra, serán los que se pormenorizan en las ordenanzas municipales.

Art. 1.3-9.- Licencia de obra mayor (Artículo derogado)

(Modificación puntual nº 19. BOP 17.12.10)

Art. 1.3-10.- Licencia para edificios o locales sin uso específico

(Modificación puntual nº 19. BOP 17.12.10)

La regulación sobre las condiciones de concesión de licencias para edificios o locales sin uso específico, será la que se contiene en las ordenanzas municipales.

Art. 1.3-11.- Licencia de obra ligera (Artículo derogado)

(Modificación puntual nº 19. BOP 17.12.10)

Art. 1.3-12.- Licencia de obra menor (Artículo derogado)

(Modificación puntual nº 19. BOP 17.12.10)

Art. 1.3-13.- Licencias para la instalación de vallas y carteles publicitarios

(Modificación puntual nº 19. BOP 17.12.10)

La regulación sobre las condiciones de tramitación de licencias para vallas y carteles publicitarios, será la que se contiene en las ordenanzas municipales.

Art. 1.3-14.- Licencias para la instalación de grúas

(Modificación puntual nº 19. BOP 17.12.10)

La regulación sobre las condiciones de tramitación de autorización para la instalación de grúas de obra, será la que se contiene en las ordenanzas municipales.

Art. 1.3-15.- Licencias de demolición

(Modificación puntual nº 19. BOP 17.12.10)

La regulación sobre las condiciones de tramitación de licencias de demolición, será la que se contiene en las ordenanzas municipales.

Art. 1.3-16.- Licencias de ocupación de edificios o locales

(Modificación puntual nº 19. BOP 17.12.10)

La regulación sobre las condiciones de tramitación de licencias de ocupación de las edificaciones, será la que se contiene en las ordenanzas municipales.

Art. 1.3-17.- Vigencia y caducidad de las licencias

(Modificación puntual nº 19. BOP 17.12.10)

El régimen de vigencia y caducidad de las licencias será el establecido en la legislación urbanística, con las prescripciones que en su caso se contengan en las ordenanzas municipales.

Art. 1.3-18.- Daños y perjuicios

Todo daño o perjuicio causado a las instalaciones o servicios públicos durante el curso de la obra deberá ser reparado en su momento oportuno por el propietario de la licencia. Igualmente deberán ser reparados al término de las obras los daños que hayan podido ser causados durante la misma en los espacios de uso público, tales como, aceras, calzadas, jardines, etc.

Art. 1.3-19.- Protección de la legalidad urbanística

(Modificación puntual nº 19. BOP 17.12.10)

La protección de la legalidad urbanística se efectuará de acuerdo con los principios y normas establecidos por la legislación urbanística, con las prescripciones que en su caso se contengan en las ordenanzas municipales.

Art. 1.3-20.- La Infracción urbanística (Artículo derogado)

(Modificación puntual nº 19. BOP 17.12.10)

Art. 1.3-21.- Infracción Urbanística Grave (Artículo derogado)

(Modificación puntual nº 19. BOP 17.12.10)

Art. 1.3-22.- Infracción Urbanística menos grave (Artículo derogado)

(Modificación puntual nº 19. BOP 17.12.10)

Art. 1.3-23.- Responsabilidad (Artículo derogado)

(Modificación puntual nº 19. BOP 17.12.10)

Art. 1.3-24.- Prescripción (Artículo derogado)

(Modificación puntual nº 19. BOP 17.12.10)

Art. 1.3-25.- Conservación de inmuebles y ruina

(Modificación puntual nº 19. BOP 17.12.10)

El deber de conservación de inmuebles, su límite y la declaración de ruina de las edificaciones, se llevarán a cabo de acuerdo con los principios y normas establecidos por la legislación urbanística, con las prescripciones que en su caso se contengan en las ordenanzas municipales.

Art. 1.3-26.- Tramitación del Expediente de Ruina (Artículo derogado)

(Modificación puntual nº 19. BOP 17.12.10)

Art. 1.3-27.- Efectos de la resolución. (Artículo derogado)

(Modificación puntual nº 19. BOP 17.12.10)

Art. 1.3-28.- Registro Municipal de Solares

(Modificación puntual nº 19. BOP 17.12.10)

Las determinaciones aplicables al registro municipal de solares serán las establecidas en la legislación urbanística, con las prescripciones que en su caso se contengan en las ordenanzas municipales.

Art. 1.3-29.- Catálogo Municipal de elementos protegibles

Para coordinar las competencias urbanísticas sobre protección y mejora de los elementos culturales de interés arquitectónico-urbanístico y los naturales de interés paisajístico y científico previstos en la Ley del Suelo (art. 25 L.S., art 56 R.D.U.) concurrentes con las competencias de otros Organismos de la Administración Central, o Autonómica en su caso, y sus respectivas legislaciones específicas:

- Ley Reguladora del Patrimonio Artístico Nacional y sus disposiciones complementarias.
- Ley de Espacios Naturales Protegibles y su propia legislación complementaria y concurrente.

Se incluye en el presente Plan, por vía de anejo, el Catálogo correspondiente que deberá entenderse como anotación preventiva a efectos proteccionistas de los elementos singulares a considerar en respectivos Planes Especiales de protección o mejora o como complementario de los Inventarios Nacionales existentes en cada caso a cargo de sus administraciones tutelares.

La singularización de estos elementos protegibles cumplirá asimismo los efectos previstos con análoga intención proteccionista en el apartado correspondiente de estas Normas.

Los propietarios de bienes incluidos en el Catálogo podrán recabar, para su conservación la cooperación del Ayuntamiento y de la Diputación, en su caso (art. 182.3 L.S.), en coordinación con lo dispuesto en las siguientes disposiciones nacionales:

- Decreto de 22 de Julio de 1.958, por el que se crea la categoría de Monumentos Provinciales y Locales (arts. 2, 4, 6 y 7), (otorga iniciativa a los Ayuntamientos para la promoción de monumentos a la categoría de protección, tras declaración al efecto por Orden Ministerial).
- Decreto 1864/1.983 de 11 de Julio, complementario del anterior (permite la ayuda estatal (50%) a los Ayuntamientos en obras de restauración y conservación).
- Orden de 14 de Marzo de 1.970, por la que se dictan normas de colaboración estatal con instituciones privadas (incluso propietarios particulares) para la conservación de Monumentos.

TITULO II.- NORMAS GENERALES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

CAPITULO II-I.- NORMAS DE PROTECCIÓN

Art. 2.1-1.- Protección de la red de carreteras

(Modificación puntual nº 19. BOP 17.12.10)

El régimen de protección de la red de carreteras que atraviesa el término municipal, será el establecido en la legislación sectorial vigente sobre carreteras, con las prescripciones que en su caso se contengan en las ordenanzas municipales.

Art. 2.1-2.- Vialidad municipal del término

(Modificación puntual nº 21 BOP 17.07.13)

Independientemente del viario general indicado en el apartado precedente, se establece una RED VIARIA MUNICIPAL, indicada en los planos del presente Plan.

Este viario se establece con un ancho genérico total de explanación de 8 metros, incluido en su caso las cunetas, y no podrán realizarse nuevos cerramientos, o márgenes o mejorar los existentes hasta la distancia de 1 metro a partir de la arista exterior del talud, distancia que será como mínimo de 5 metros a partir del eje del camino.

Las edificaciones y construcciones realizadas sobre la rasante natural del terreno, distarán como mínimo 15 metros del eje del camino.

En los cruces deberá mantenerse una zona libre de toda edificación, cuyo círculo inscrito, con centro en la intersección de los ejes, tenga un radio mínimo de 25 metros.

Únicamente se podrán realizar construcciones a una distancia inferior a la establecidas en los apartados anteriores, pero en cualquier caso siempre superior a 5 metros, cuando sean destinadas a instalaciones que necesariamente deban situarse en la zona de retranqueo, tales como casetas de contadores, armarios de electricidad y construcciones similares.

La distancia a las que se puedan situar los postes o cualquier otro tipo de instalación de servicio público sobre rasante, será de 5 m a su eje, pudiendo adosarse a la cara exterior del cerramiento, cuando las parcelas estén valladas a dicha distancia y siempre que por sus dimensiones no dificulten el uso del camino.

Las instalaciones enterradas podrán situarse dentro de la superficie del camino, siempre que se garantice técnicamente sus condiciones de seguridad.

Las obras de modificación de trazado de caminos, ejecución de instalaciones enterradas, o similares, deberán estar definidas con la correspondiente documentación técnica, ejecutarse bajo la dirección de técnico competente y prestar fianza que garantice la correcta ejecución de los trabajos.

El resto de los caminos públicos, pecuarios, etc. del Término Municipal, tendrán como mínimo, las mismas normas de protección establecidas anteriormente, además de las disposiciones especiales que los rijan.

Art. 2.1-3.- Protección de las líneas de Energía Eléctrica

(Modificación puntual nº 19. BOP 17.12.10)

El régimen de protección de las líneas de energía eléctrica será el establecido en la legislación sectorial vigente sobre líneas eléctricas, con las prescripciones que en su caso se contengan en las ordenanzas municipales.

Art. 2.1-4.- Protección de los cauces públicos

(Modificación puntual nº 19. BOP 17.12.10)

El régimen de protección de los cauces públicos, será el establecido en la legislación sectorial vigente en materia de agua, con las prescripciones que en su caso se contengan en las ordenanzas municipales.

Art. 2.1-5.- Protección de las aguas para abastecimiento público y privado

(Modificación puntual nº 19. BOP 17.12.10)

La delimitación de los perímetros de protección de los puntos de extracción de agua para abastecimiento a la población, será la que figure en la correspondiente resolución de la Confederación Hidrográfica del Júcar. En los planos de clasificación del suelo se incluirán estas delimitaciones, sin que la incorporación de las mismas tenga la consideración de modificación del Plan General.

Con independencia de las restricciones impuestas por la legislación sectorial y el organismo de cuenca, en los perímetros de protección se aplicarán las siguientes restricciones:

- a) No se permitirán actividades agropecuarias que impliquen la utilización de productos fitosanitarios, o fertilizantes químicos.
- b) Las nuevas construcciones serán las imprescindibles para el mantenimiento del uso actual del suelo, no permitiéndose los usos potencialmente contaminantes.
- c) Los vertidos de las edificaciones que existan, o se pudieran construir en el perímetro de protección deberán someterse a un procedimiento de depuración a través de una depuradora compacta de oxidación total, que garantice una reducción de DBO₅ del 90%.

Provisionalmente hasta que se aprueben los perímetros definitivos, se aplicarán los perímetros propuestos por el Ayuntamiento en el expediente de concesión de aguas, consistentes en un círculo alrededor de cada sondeo, de los siguientes radios:

- 1.- En el sondeo de Mass de Brossa, radio de 538 metros.
- 2.- En el sondeo de Madroñals, radio de 849 metros.
- 3.- En el sondeo de Pineta, radio de 822 metros.

Art. 2.1-6.- Protección de aguas en relación con los vertidos industriales

Las explotaciones mineras, o cualesquiera otras calificadas como nocivas (industrias del papel, celulosa, azucareras, curtidos, colas aluminicas potásicas, talleres de flotación para el beneficio y concentración de materiales, fábricas de gas y productos secundarios de la industria del coche o del petróleo, de sosa, textiles y anexas, etc.), deberán estar dotadas de dispositivos de depuración mecánicos, químicos, o físico-químicos para eliminar de sus aguas residuales los elementos nocivos que puedan ser perjudiciales para las industrias situadas aguas abajo o en la proximidad del lugar en que se efectúe el vertido, o para la riqueza piscícola, pecuaria, agrícola o forestal.

La neutralización y eliminación de los alpechines en las aguas residuales que las almazaras vierten a los ríos, se realizará según lo dispuesto en la Orden del Ministerio de Agricultura de 4 de Julio de 1.958.

Las industrias de detergentes se acogerán a lo establecido en los Decretos de la Presidencia del gobierno de 18 de Enero y 25 de Noviembre de 1.968 y Orden del Ministerio de Industria de 24 de Febrero de 1.969.

Art. 2.1-7.- Estaciones depuradoras - Fosas Sépticas

(Modificación puntual nº 19. BOP 17.12.10)

Los nuevos proyectos de estaciones depuradoras llevarán un anejo de condiciones de mantenimiento y uso, en el que se especificará el tipo de personal afecto a la instalación y las condiciones económicas que van a permitir un continuado funcionamiento de los citados servicios de control y mantenimiento.

En áreas turísticas donde es de prever grandes fluctuaciones del caudal de entrada, se tendrá especialmente en cuenta este factor.

En áreas rurales (fuera de los perímetros de protección de los pozos de abastecimiento) en las que no resulte viable la conexión a la red de alcantarillado municipal, se permitirá la instalación de depuradoras prefabricadas con filtro biológico, o de oxidación total, que tengan características adecuadas para garantizar el grado de depuración necesario, para el vertido o reutilización del agua tratada, de acuerdo con las exigencias del plan hidrológico de cuenca, o norma sectorial de aplicación.

En los perímetros de protección de los pozos de abastecimiento serán de aplicación las condiciones para la depuración establecidas en el artículo 2.1-5.

Estas instalaciones requerirán la autorización del vertido, por parte de la Confederación Hidrográfica del Júcar.

Art. 2.1-8.- Protección de los acuíferos

(Modificación puntual nº 19. BOP 17.12.10)

Se podrán clausurar las instalaciones que produzcan efluentes contaminantes en los acuíferos, o que estén construidas con técnicas inadecuadas o están mal conservadas.

El Ayuntamiento podrá establecer en cualquier momento la obligación de adaptar las instalaciones existentes a la nueva normativa y en caso de incumplimiento a clausurarlas.

Art. 2.1-9.- Contaminación atmosférica

(Modificación puntual nº 19. BOP 17.12.10)

El régimen de protección del medio ambiente atmosférico será el establecido en la legislación sectorial vigente sobre contaminación atmosférica, con las prescripciones que en su caso se contengan en las ordenanzas municipales.

En relación con las actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, habrá de tenerse en cuenta para la concesión de las licencias y en todo caso para su funcionamiento, que las chimeneas, vehículos y demás actividades que puedan producir humos, polvo, deberán dotarse inexcusablemente de los elementos correctores necesarios para evitar molestias al vecindario.

Las actividades catalogadas como potencialmente contaminadoras de la atmósfera, incluidas en los grupos A o B del anexo IV de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera o normativa que la sustituya, sólo podrán autorizarse en suelo de uso industrial o, en suelo no urbanizable, cuando disten al menos 2 Km. de las zonas urbanas en las que se permita el uso residencial.

Art. 2.1-10.- Productos petrolíferos para calefacción y otros usos industriales

(Modificación puntual nº 19. BOP 17.12.10)

La utilización de productos petrolíferos para calefacción y otros usos industriales se registrará por la legislación sectorial vigente que resulte de aplicación, con las prescripciones que en su caso se contengan en las ordenanzas municipales.

Art. 2.1-11.- Ruidos y Vibraciones

(Modificación puntual nº 19. BOP 17.12.10)

El régimen de protección contra ruidos y vibraciones será el establecido en la legislación sectorial vigente sobre contaminación acústica, con las prescripciones que en su caso se contengan en las ordenanzas municipales.

Art. 2.1-12.- Explosiones e incendios

(Modificación puntual nº 19. BOP 17.12.10)

El régimen de protección contra incendios y explosiones será el establecido en la legislación sectorial vigente que resulte de aplicación, con las prescripciones que en su caso se contengan en las ordenanzas municipales.

Art. 2.1-13.- Granjas y estercoleros de uso individual

Únicamente se podrán instalar este tipo de industrias en el Suelo Agrícola y Forestal, debiendo distar como mínimo 1.000 metros de las viviendas circundantes. Será de aplicación el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres o Peligrosas.

Art. 2.1-14- a).- Protección de los ecosistemas, la ambientación natural y el paisaje

Constituye uno de los objetivos principales de este Plan, compatibilizar la explotación de los recursos naturales con la protección del equilibrio ecológico, la ambientación y el paisaje.

Art. 2.1-14- b).- Disposición General

Por la Corporación Municipal no se concederá licencia a todo proyecto o acto que tienda a la destrucción, deterioro o desfiguración del paisaje o su ambientación dentro de la naturaleza.

Toda actuación (trazado de infraestructuras territoriales, repoblaciones forestales, explotaciones mineras, grandes industrias, etc.) que se prevea puede alterar el equilibrio ecológico, el paisaje natural o introduzca cambios importantes en la geomorfología, necesitará presentar un estudio de las consecuencias.

Art. 2.1-14- c).- Nuevas carreteras

Capa vegetal.- Se evitará la desaparición de la capa vegetal en las zonas lindantes con las carreteras y caminos de nuevo trazado, reponiendo aquellas franjas que por causas constructivas (almacenamiento de materiales, maniobrabilidad de la maquinaria, asentamientos provisionales, etc.), hayan resultado dañadas o deterioradas.

Taludes y terraplenes.- En aquellos lugares en que por causas de la topografía del terreno o del trazado viario fuera necesaria la creación de taludes o terraplenes deberán ser trazados de forma tal que alteren lo mínimo el paisaje.

Art. 2.1-14- d).- Rectificaciones del trazado viario

En aquellos tramos de carretera o caminos que por alteración en su trazado quedaron sin uso, se levantará el firme y se repondrá su capa vegetal y la flora natural de la zona. Los proyectos de obras deberán incluir en su presupuesto partidas para este fin.

Art. 2.1-14- e).- Canteras y explotaciones mineras a cielo abierto

Localización.- Dada la condición especial que requiere la localización de estas actividades, antes de proceder a la concesión de licencias para la explotación a cielo abierto de los recursos naturales del subsuelo, se compararán los beneficios económicos y sociales de las instalaciones con los en la ecología, escorrentías, etc., de la zona. Se prohíbe levantar y sacar fuera de la zona de los ríos, piedras y rocas en cantidad susceptible de perjudicar la capacidad biogénica del medio.

Cese de las explotaciones.- Las canteras y demás instalaciones mineras que cesen en sus explotaciones se verán obligadas a restituir el paisaje natural, suprimiendo taludes inestables y terraplenes y reponiendo la capa vegetal y la flora en la medida de los predios circundantes.

Art. 2.1-14- f).- Repoblaciones forestales

Simultáneamente a la rentabilidad de las repoblaciones forestales hechas con especies exóticas y de fácil crecimiento, se valorará la promoción e investigación sobre el mejoramiento de las especies autóctonas y tradicionales de la comarca, con vistas a no romper el equilibrio paisajístico y ecológico de la zona.

Art. 2.1-14- g).- Servicios de carretera

Las edificaciones para servicios de carreteras que se construyan en sus zonas de protección e influencia, deberán ser proyectadas teniendo en cuenta el carácter del paisaje existente en la zona con el fin de que forme un conjunto armónico con el mismo. Estarán dotados de los aparcamientos que se crean necesarios, totalmente independientes de la carretera, de modo que no interfieran con su tráfico.

Art. 2.1-15.- Anuncios y Carteles

(Modificación puntual nº 21 BOP 17.07.13)

Se prohíbe en todo el término municipal de Xixona, cualquiera que sea la clasificación y calificación del suelo, la fijación de carteles, colocación de soportes y, en general, cualquier manifestación de actividad publicitaria exterior, tanto sobre rocas, montes y elementos naturales, como sobre bastidores o soportes exentos, tapias, muros, vallas, edificios, tejados o similar, sea exenta o pintada, salvo las excepciones previstas en los apartados siguientes.

En los bienes de propiedad municipal la «actividad publicitaria externa», que suponga un uso especial del mismo, se permitirá sometida a concesión administrativa, previa licitación. No obstante, el Ayuntamiento, discrecionalmente y previo informe favorable de la Policía Local, podrá autorizar señales informativas direccionales de tamaño máximo 0,5 x 1,5 m., y una altura máxima de 3 m., con el diseño unitario que apruebe y en ubicaciones que no dificulten la ordenación viaria, ni entorpezcan la circulación peatonal y rodada, siempre integrados en barreras de protección de las aceras, o bien en postes de señalización urbanos, que servirán de base a varias empresas.

En los bienes de propiedad no municipal, exclusivamente se autorizarán los siguientes supuestos, que no se considerarán publicidad:

- a) En cualquier clase de suelo:

Carteles, soportes o rótulos informativos exclusivamente con la denominación de establecimientos de tipo cultural, comercial, industrial o similar y situados en el edificio, en la parcela en que se ubica, o sobre la valla o muro de la misma.

Cuando se ubique sobre el edificio el elemento no superará en más de 1 m la altura de cornisa máxima permitida y tendrá unas dimensiones máximas de 4 m de alto y 8 m de largo. Cuando se ubique exento sobre el terreno, el elemento no podrá superar la altura de la cornisa máxima permitida y tendrá una superficie máxima de 32 m². En la valla de la parcela, el elemento se someterá a las limitaciones establecidas en la normativa urbanística para dicho elemento delimitador.

Carteles informativos de las obras públicas promovidas por el ayuntamiento u otras administraciones en el ámbito de sus competencias.

b) En el suelo urbano además podrán colocarse vallas publicitarias de la promoción edificatoria o urbanizadora a ejecutar en los propios terrenos, mientras dure ésta, sujetos a las mismas limitaciones del apartado anterior.

c) En el suelo no urbanizable y urbanizable también se podrán instalar, señales informativas direccionales, referidos a servicios e instalaciones útiles para el ciudadano, que deberán cumplir la normativa específica de la vía de comunicación sobre la que se sitúen y en ausencia de dicha normativa, tendrán un tamaño máximo de 2 m², altura máxima de 3 m y un diseño acorde con el entorno.

Art. 2.1-16.- Basureros y Estercoleros colectivos

Se situarán en lugares poco visibles y en donde los vientos dominantes no puedan llevar olores a núcleos habitados o vías de circulación o peatonales y se rodearán de pantallas arbóreas. La distancia de su emplazamiento al lugar habitado más próximo será por lo menos 2.000 metros.

En el caso de que se utilice el sistema de compostaje o el de vertido controlado, esta distancia podrá reducirse a 1.000 metros.

Se recomienda, no obstante, la instalación y uso de incineradores de contaminación atmosférica controlada, en cuyo caso, la distancia de estas instalaciones a los centros habitados será justificada en el proyecto técnico

Art. 2.1-17.- Cementerios de vehículos

Se tendrá en cuenta en su localización la influencia que pueda tener sobre el paisaje. Se exigirán unas condiciones higiénicas mínimas y se rodearán de pantallas protectoras de arbolado.

Art. 2.1-18.- Protección a los conjuntos de interés histórico, artístico, edificios con carácter típico o tradicional, de marcado valor ambiental, etc.

El Ayuntamiento confeccionará en el plazo de 2 años a contar de la aprobación definitiva de este Plan, el oportuno Catálogo a que se refiere el art. 25 de la vigente Ley de 13 de Mayo de 1.933, que regula el Patrimonio Artístico Nacional.

Este Catálogo servirá de base para la redacción de los Planes Especiales que traten de la conservación o mejora de los monumentos, jardines, parques naturales o paisajes.

Art. 2.1-19.- Medidas de ahorro de agua

(Modificación puntual nº 21 BOP 17.07.13)

Todas las cisternas a instalar en los aparatos sanitarios de cualquier edificio o local, dispondrán de mecanismo de ahorro del consumo de agua.

Además en los edificios de pública concurrencia, se adoptarán el resto de medidas establecidas en el Código Técnico de la Edificación.

Art. 2.1-20.-Protección contra calores

(Modificación puntual nº 21 BOP 17.07.13)

Las actividades o sus instalaciones, emplazadas en edificios de viviendas, deberán estar dotadas de las medidas correctoras necesarias para evitar las molestias por calores en las viviendas o locales colindantes.

Se define molestia por calores una situación en que el funcionamiento de las instalaciones produce un incremento de temperatura en el interior de la vivienda o local colindante, superior a 2 °C. En el caso de ventanas o balcones las mediciones se realizarán con éstos abiertos.

Art. 2.1-21.- Protección contra olores

(Modificación puntual nº 21 BOP 17.07.13)

Las actividades susceptibles de provocar olores deberán estar cerradas y con extracción de aire dotada de filtro de olores.

Las licencias ambientales podrán incorporar en su condicionado la realización de mediciones anuales de unidades de olor para la evaluación de la molestia por olores en la periferia de la actividad y, en su caso, en el casco urbano, de acuerdo con la norma UNE-EN 13725, limitándose el percentil 98 de las medias horarias a lo largo de un año a 5 uoE/m³.

En el supuesto de que sean superados los niveles de olor, el titular de la actividad vendrá obligado a presentar un proyecto que contemple medidas adicionales para minimizar la generación de compuestos olorosos y que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento.

Art. 2.1-22.- Movimientos de tierra

(Modificación puntual nº 21 BOP 17.07.13)

Al margen de las actividades extractivas, que requerirán de su autorización correspondiente, únicamente se podrán realizar movimientos de tierras en los siguientes casos:

- a) Trabajos de limpieza y desbroce en solares de suelo urbanizado.
- b) Movimientos de tierras ligeros para labores agrícolas normales, que no necesitarán licencia para su ejecución.
- c) Nivelaciones de fincas para la implantación o mejora de una explotación agrícola, que deberán estar contempladas en una memoria agronómica suscrita por técnico competente, en la que se describan las características de la explotación agraria, especificando los plazos de puesta en funcionamiento.
- d) Movimientos de tierras necesarios para el normal funcionamiento de actividades legalmente implantadas, o para las que se haya solicitado la correspondiente autorización.

En todos los casos, los movimientos de tierras deberán cumplir las condiciones siguientes:

No se podrán producir efectos negativos sobre el paisaje. Para garantizar el cumplimiento de este punto, en los casos en que -por las características, o entidad del volumen de tierras a mover- se considere la posible existencia de afecciones desfavorables, se exigirá la tramitación del correspondiente estudio de integración paisajística.

En los linderos de las parcelas que limitan con caminos, las plataformas de nivelación no podrán exceder de la cota del terreno natural en contacto con el camino, cuando ésta sea superior a la rasante del camino. Cuando la cota natural sea inferior a la del camino, se podrá elevar aquella hasta el límite de la rasante del camino.

En el resto de linderos de la parcela, las plataformas de nivelación no se podrán situar a más de 1'00 m por encima, ó por debajo, de la cota del terreno natural y tendrán un ancho mínimo de 2 m.

CAPITULO II-II.- NORMAS DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

Art. 2.2-1.- Naturaleza y vigencia

Constituyen el trámite necesario para concretar el régimen del suelo indicado a nivel global de definición por el Plan para cada clase de categoría, hasta el nivel pormenorizado de la calificación del suelo o zonificación del mismo.

Su carácter urbanístico instrumental dependerá de la tipología del planeamiento, en relación con la categoría del suelo afectado, determinando diversos ámbitos:

- a) el planeamiento parcial se desarrollará por sectores de planeamiento, dentro del Suelo Urbanizable.
- b) el planeamiento especial y complementario se desarrollará en áreas funcionales especialmente determinadas y en cualquier categoría de suelo, según la conveniencia y oportunidad establecida en el propio Plan, o bien sobrevenida.

La vigencia del planeamiento, en cualquier supuesto, se halla definida en su origen por el Programa de Actuaciones del plan General en el Suelo Urbanizable Programado, para cada etapa, y eventualmente por los Programas de Actuación Urbanística que complementan los aspectos programáticos del primero en el Suelo Urbanizable No programado.

La vigencia a término del planeamiento de segundo escalón es consustancial al mismo Plan General que desarrolla, salvo incumplimiento de las etapas de gestión y ejecución que determinará la Revisión del mismo, según lo previsto en el apartado correspondiente de estas Normas.

Art. 2.2-2.- Desarrollo de las Normas

Las presentes normas se clasifican, atendiendo al régimen jurídico del suelo en:

a) Normas del Suelo Urbano, cuya definición y desarrollo se hallan establecidos con detalle suficiente por el Plan General y eventualmente por Estudios de Detalle complementarios para proceder a su directa ejecución por unidades de actuación funcionales (art. 117.3 L.S.), salvo intervenciones de Reforma interior (Renovación Urbana), Mejora o Saneamiento del medio urbano, expresamente delegadas por el Plan, o sobrevenidas, que deberán efectuarse a través de Plan Especial.

b) Normas del suelo Urbanizable, cuya definición y desarrollo deberán establecerse instrumentalmente a través de Plan Parcial, referido a un Sector de Planeamiento concreto y justificando su oportunidad en el Programa de Actuaciones del Plan General para el suelo Urbanizable Programado. Eventualmente, con el suelo Urbanizable No Programado la oportunidad del planeamiento será establecida por un Programa de Actuación Urbanística previo o simultáneo.

c) Normas del Suelo No Urbanizable, cuya determinación se efectuará a nivel indicativo para distintas áreas, eliminando las actuaciones de carácter urbanístico que supongan ocupación de suelo, a excepción de aquella que afecten a la infraestructura de Sistemas Generales, y limitando los usos no urbanísticos en atención al criterio general de adecuación o compatibilidad con la naturaleza y destino del suelo (art. 85.1 y 86.1, L.S., y arts. 34, 36 R.P.U.) definido en el Plan, o a criterios concretos de protección, mejora o regeneración del Medio Ambiente a desarrollar en Planes Especiales complementarios.

Art. 2.2-3.- Interpretación de las Normas

Las normas de este Plan deberán interpretarse en el contexto total del mismo, remitiéndose sucesivamente a los fundamentos de la teoría urbanística y a los criterios legales. En los casos de conflicto o imprecisión prevalecerán los documentos gráficos de mayor escala sobre los de menor, estos sobre los documentos escritos y finalmente la opción más favorable a la mejor dotación de sistemas generales o locales en aras al beneficio social de la comunidad, siendo necesario que la decisión recaída se incorpore a las presentes Normas de manera definitiva, sin perjuicio de lo indicado en apartado correspondiente de estas Normas.

Art. 2.2-4.- Clasificación y destino del suelo en la ordenación

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del presente Plan, el territorio del término municipal quedará clasificado en los siguientes tipos:

- SUELO URBANO.
- SUELO URBANIZABLE, Programado y No Programado.

- SUELO NO URBANIZABLE.

cuyas características se determinan en el Título II, Cap. I (art. 78, 79 y 80 y sus concordantes) de la vigente Ley del Suelo, con regulaciones urbanísticas edificatorias para cada uno de ellos, cuya delimitación se establece gráficamente en el plano P.O. nº 1 escala 1:20.000.

a) Constituirán el Suelo Urbano, por interpretación y desarrollo de la Ley (art. 78 L.S. y 21 R.P.U.) los terrenos siguientes:

- los núcleos de población definidos en estas Normas constituidos por consolidación total según su régimen urbanístico aplicable, incluidas las áreas de relleno o enclaves vacíos así como los entornos de ampliación de esos núcleos que representen una superficie máxima acumulada del cincuenta por ciento (50 %) sobre la inicialmente computada.
- los terrenos que estuviesen urbanizados por contar con la totalidad de los servicios urbanísticos fijados por el Plan en cada una de las áreas.
- los sectores del suelo Urbanizable que en virtud de la ejecución de este Plan lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización anteriormente indicados.

b) La conversión del Suelo Urbanizable en Suelo Urbano se operará por la ejecución del correspondiente Plan Parcial, a medida que se realicen todos los elementos de urbanización exigidos por el mismo, manteniéndose permanentemente actualizados los documentos referentes a la clasificación del suelo por los Servicios Técnicos de la Administración Actuante. La gestión de los Planes Parciales se efectuará en cualquier caso con sujeción al Programa de Actuaciones incluido en el Plan o eventualmente ampliado mediante específico Programa de Actuación Urbanística correspondiente al sector, en el Suelo Urbanizable No Programado.

c) Por su destino en la ordenación del territorio, el suelo queda vinculado en este Plan General a alguno de los objetivos siguientes:

- Sistemas Generales de comunicación y sus áreas de protección.
- Espacios libres destinados a parques, jardines y áreas verdes de uso público.
- Equipamientos comunitarios e institucionales de carácter públicos.
- Instalaciones para servicios técnicos de interés general.
- Areas de protección específica, con distintos grados de restricción.
- Areas de competencias concurrentes, reservas de ocupación para áreas de dotación de sistemas generales no programados.
- Sistemas y dotaciones de carácter local vinculados a los sectores de planeamiento programado.

Art. 2.2-5.- Programa de Actuación y prioridades de ejecución y edificación

El programa de Actuación del plan General es el documento básico que junto con la ordenación del territorio configura los dos elementos esenciales del Plan, siendo preceptiva su revisión cada cuatro (4) años. Le corresponde determinar la secuencia temporal de actuaciones de planeamiento y de ejecución que han de consolidar la ordenación propuesta:

- En el Suelo No Urbanizable determinará la sucesión de las actuaciones de ejecución de Sistemas Generales, y accesoriamente los estudios necesarios para la protección del Medio Ambiente, mediante planeamiento especial en ambos casos.
- En el Suelo Urbanizable determinará las actuaciones de planeamiento propiamente dicho, por sectores de Plan Parcial delegando su ejecución sucesiva al Plan de Etapas del mismo, y eventualmente la ejecución de Sistemas Generales por vía de Plan Especial.
- En el Suelo Urbano determinará el orden de prelación de la ejecución de las obras materiales de infraestructura y edificación, en virtud del propio Programa de Actuación del Plan General y sus criterios de prioridad, o del Plan de Etapas del Plan Parcial, en su caso, y en su ausencia por los criterios generales de la Ley sobre plazos de edificación (art. 154 L.S.), y eventualmente por las declaraciones de Edificación Forzosa de Interés Inmediato (art. 3 R.E.F.), con las salvedades legales correspondientes (art. 164 L.S. y arts. 6 y 7 R.E.F.).

Art. 2.2-6.- Planificación instrumental y elementos de la misma

La planificación instrumental para el desarrollo del Plan General está constituida por los Planes Parciales de carácter urbanístico integral, para la transformación del Suelo Urbanizable en Suelo Urbano a efectos de definición pormenorizada de todos sus características de los Planes Parciales se hallan expresamente establecidas en la elementos afectando un ámbito definido por el propio Plan General Ley (art. 13 L.S. y arts. 43 y siguientes R.P.U.).

Art. 2.2-7.- Planificación complementaria

Está constituida por los Planes Especiales que desarrollan aspectos específicos y concretos de protección, ordenación, equipamiento e infraestructura de servicios sin constituir instrumentos de ordenación integral, siendo su contenido de difícil sistematización (arts. 17 y sptes. L.S. y art. 76 a 85 R.P.U.). Análogo carácter tendrán las Normas complementarias que suplan omisiones en el presente planeamiento.

Art. 2.2-8.- El Programa de Actuación Urbanística

El Programa de Actuación Urbanística constituye una figura de planeamiento urbanístico integral (art. 6.3, L.S.) complementaria del Plan General y su mismo nivel de definición, cuyo ámbito específico de aplicación es el Suelo Urbanizable No Programado (art. 116.2 L.S. y art. 213 R.G.U.). Pretende cubrir por vía de planeamiento posterior aquellas demandas urbanísticas previsibles cuya inversión supera la disponibilidad de los recursos de la Administración Actante quedando por ello excluidas del Programa de Actuaciones Generales (P.A.G.) del Plan, delegándose su desarrollo en otros Órganos urbanísticos o en la iniciativa privada (arts. 4, 5, 52 y 154 y s.s., L.S., 115, R.P.U. y arts. 1 a 8, 24 a 30 R.G.U.) a través de las técnicas administrativas del urbanismo concertado (Exposición de Motivos de la Reforma de la Ley del Suelo).

Las consideraciones en orden a la conveniencia y oportunidad de la actuación, así como las condiciones de desarrollo del planeamiento se hallan contenidas en el Plan General con carácter vinculante (art. 146, L.S. y art 214 R.G.U.) y servirán de referencia para la redacción de las Bases de Concurso o de los convenios de liberación del mismo, en su caso, como trámite previo a la redacción de los programas de Actuación Urbanística.

La aprobación del Programa determinará la aplicación del régimen de Suelo Urbanizable Programado al nuevo territorio transformado (arts. 85.2 y 84 L.S.) con sus mismas condiciones de vigencia.

Art. 2.2-9.- Planes Especiales

Los Planes Especiales en el suelo urbano podrán ser de alguno de los siguientes tipos:

- A) Plan Especial de Protección para la Conservación y Valoración del Patrimonio Arquitectónico Local o Normas Especiales a que se refiere el artículo 78 del Reglamento de Planeamiento, que no impide la concesión de licencia transitoriamente con base en las presentes Ordenanzas.
- B) Plan Especial de Protección y Mejora del Medio Urbano y de los suburbios de la ciudad, a que se refiere el artículo 82 de R.P., que tampoco impide el otorgamiento de licencias con arreglo al presente Plan.
- C) Plan Especial de Reforma Interior en ámbitos restringidos mediante actuaciones aisladas para la creación de dotaciones y equipamientos comunitarios y descongestión del suelo urbano, a que se refieren los arts. 83.1 a) y 84 del Reglamento de Planeamiento.
- D) Plan Especial de Reforma Interior mediante operaciones Integradas, a que se refieren los arts. 83.1 b) y 85 del Reglamento, que igualmente suspenden las licencias hasta que se desarrolle por Proyectos de Urbanización y se ejecute por los sistemas de actuación previstos.
- E) Plan Especial de Saneamiento, de barrios insalubres para mejorar las condiciones higiénico-sanitarias y de seguridad mediante abastecimiento de aguas, depuración, alcantarillado, drenaje, etc., a que se refieren los artículos 24 de la Ley del Suelo y 84.3 del Reglamento de Planeamiento, que no suspenderá las licencias de edificación.

Los Planes Especiales de Reforma Interior señalados con las letras C y D del número anterior, de conformidad con el art. 23.2 de la Ley del Suelo, se asimilarán a los Planes Especiales, en cuanto a las determinaciones y documentos exigibles siéndoles de aplicación, como mínimo, los que prevé el art. 13 y concordante al 75 de la Ley del Suelo, así como el art. 45 y 47 concordante, del Reglamento de Planeamiento, además de las características que para cada uno de ellos se señalan en este Plan, en sus planos y Ordenanzas y en general lo señalado en el capítulo IX del Título I del Reglamento de Planeamiento.

Art. 2.2-10.- Normas específicas para los Planes Parciales de iniciativa privada

Promoción privada.-

Los particulares podrán formar Planes Parciales para el desarrollo del presente Plan. Obtenida la previa autorización del Ayuntamiento, se les facilitará los elementos informativos precisos y se sentarán las bases para la redacción de los Planes y

Proyectos.

Delimitación poligonal y sistemas de actuación.-

Los Planes Parciales de iniciativa privada deberán fijar en todos los casos los polígonos o unidades de actuación en que se divide y el sistema o sistemas de actuación aplicables a cada uno de ellos.

Si el aprovechamiento medio del sector fuese superior al medio del suelo urbanizable programado del cuatrienio del que se trate o al de la totalidad del ámbito territorial del Programa de Actuación urbanística, el Plan Parcial deberá indicar el aprovechamiento de cada polígono, a fin de justificar dicha división y el exceso de aprovechamiento total sobre el medio que le correspondiera.

Contenido de los Planes Parciales de iniciativa privada.-

- Los Planes Parciales redactados por los particulares deberán contener todos los documentos y prescripciones a que se ha hecho referencia en el capítulo anterior.
- En los Planes Parciales de promoción privada, los propietarios se obligarán como mínimo a:
 - a) Ordenar la edificación y urbanización de tal modo que aporten y cedan gratuitamente al Municipio en pleno dominio y libre de cargas, los terrenos destinados a sistemas locales, viales, jardines urbanos, espacios libres públicos, dotaciones para centros docentes y otras dotaciones, en la proporción y condiciones exigidas en el Anexo al Reglamento de Planeamiento, artículo 10, 11 y 12, disposiciones concordantes y que precisen estas Normas.
 - b) Ceder obligatoria y gratuitamente, a favor del Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, el suelo necesario para materializar la edificación equivalente al exceso de aprovechamiento del sector, si lo hubiese, respecto al aprovechamiento medio del suelo urbanizable programado correspondiente al cuatrienio de que se trata si la actuación fuese en este tipo de suelo, o respecto al aprovechamiento medio del ámbito territorial comprendido en el Programa de Actuación Urbanística que el Plan Parcial desarrolle en los suelos urbanizables no programados, que no hubiese sido asignado a propietarios de sistemas generales situados dentro del suelo urbanizable programado en un caso y no programado en el otro.
 - c) Ceder, en iguales condiciones que el anterior, el suelo necesario para materializar la edificación equivalente al 10 por ciento del aprovechamiento medio restante del sector, todo ello, sin perjuicio de los mecanismos sustitutorios previstos por el artículo 125 y concordantes de la Ley del Suelo.
 - d) Costear las obras de urbanización previstas en el Plan Parcial con el alcance previsto en el artículo 122 de la Ley del Suelo, comprendiendo:
 - 1) El coste de las obras de viabilidad, saneamiento, suministro de aguas, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y arbolado.
 - 2) Sufragar las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones y destrucción de plantaciones que exija la ejecución del Plan.
 - 3) Satisfacer los gastos complementarios tales como los honorarios del proyecto, los derechos de administración, y los gastos de formalización del Plan Parcial y de los proyectos de urbanización y reparcelación.
 - e) En el caso de que el sistema de actuación elegido sea el de compensación abonar el justiprecio de la expropiación de los terrenos de los propietarios que no se incorporen al sistema, cuando la junta que constituyan sea la beneficiaria de la expropiación.
 - f) En el caso de que el sistema elegido sea el de cooperación, pagar por adelantado las cantidades a cuenta de los gastos de urbanización que exija la Administración en el modo, cantidad y forma que ésta señale.

Obligaciones y compromisos.-

Los Planes Parciales que se refieren a urbanización de iniciativa particular deberán contener, en orden a los compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquél y los futuros propietarios, los siguientes aspectos:

- a) Plazos de ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios en su caso, de acuerdo con el correspondiente Proyecto de Urbanización.
- b) Construcción, en su caso, de edificios destinados a dotaciones comunitarias de la urbanización, no incluidas entre las obligaciones generales impuestas por la Ley.
- c) Compromiso por parte del promotor de presentar el correspondiente Proyecto de Urbanización en un plazo no superior a los seis meses contados desde la fecha de aprobación definitiva.
- d) Compromiso de conservación de la urbanización durante un plazo de 3 años bien por parte de la propia Junta de Compensación o bien por la Entidad de Conservación que al objeto se constituye.

- e) Modo de formalizar las garantías exigidas en el artículo 46, o del Reglamento de Planeamiento.
- f) Compromiso del promotor sobre la disponibilidad de los terrenos destinados a sistemas en favor de la Administración actuante desde el momento de la aprobación definitiva del Plan Parcial, sin perjuicio de que la transmisión dominical tenga lugar a través de la compensación o reparcelación correspondiente, en un plazo no superior a los tres años desde la aprobación definitiva.
- g) Compromiso del promotor a ceder, en el plazo máximo de dos años, gratuitamente, en pleno dominio y libre de cargas, el suelo restante del exceso de aprovechamiento sobre el medio del suelo programado en su cuatrienio, o sobre el medio del ámbito territorial que abarque el Programa de Actuación Urbanística que desarrolle, que no hubiese sido asignado a propietarios de sistemas generales situados dentro del suelo urbanizable programado en un caso o no programado en otro.
- h) Compromiso de cesión del promotor, en las mismas condiciones del anterior del 10 por ciento del aprovechamiento restante.
- i) Obligación del promotor de hacer constar, a efectos de publicidad de cualquier índole, la expresión de la fecha de aprobación definitiva del Plan Parcial de Ordenación Urbana.

Art. 2.2-11.- Estudios de Detalle

Los Estudios de Detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:

- a) Establecer alineaciones y rasantes, completando las que estuvieren señaladas en el Suelo Urbano por el presente Plan y con las condiciones que éstos fijan.
- b) Reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en el Plan, de acuerdo con las condiciones que fijan las presentes Ordenanzas, adaptando a las situaciones de hecho las que por error u omisión manifiesta se contuvieran en los planes.
- c) Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en los Planes Especiales de Reforma Interior que desarrollen el presente Plan.
- d) Fijar la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos dentro de cada unidad mínima de Estudio de Detalle en desarrollo de las determinaciones y especificaciones del presente Plan, o con las propias de los Planes Especiales de Reforma Interior, que desarrollen a las mismas en los demás casos.

En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones o rasantes no se podrá proponer la apertura de nuevas vías de tránsito rodado de uso público que no estén previstas en el Plan, ni se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales, ni de las superficies destinadas a espacios libres, zonas verdes o de dotaciones para equipamientos comunitarios. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las Ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento del porcentaje de ocupación del suelo destinado a edificación, ni de las alturas máximas y de los volúmenes máximos edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida en las mismas, ni alterar el uso exclusivo predominante asignado por aquellas.

En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

Los Estudios de Detalle no podrán contener determinaciones propias del Plan General, que no estuvieran previamente establecidas en las mismas, ni cambiar la calificación del suelo, ni establecer nuevas Ordenanzas.

Será obligatoria su formulación cuando así se exigiese explícitamente en el presente Plan o cuando se declare de oficio o a instancia de parte, como condición previa para el otorgamiento de la licencia.

Art. 2.2-12.- Requisitos de diseño de los Estudios de Detalle

Además de los criterios de ordenación anteriores deberán tenerse presentes los siguientes principios generales de diseño:

- a) No dejar medianerías vistas en las nuevas construcciones que se proyecten y, en caso, de ser inevitables, tratarlas como fachadas nobles pudiéndose retranquear de los lindes y medianerías para hacer cuatro fachadas con viviendas exteriores, siempre que se asegure la tipología urbana colindante y no se altere la de la manzana afectada.
- b) Tratar las medianerías existentes que quedasen vistas de las edificaciones contiguas, con revocos pintados, dibujos, pinturas o motivos escénicos a presentar al Ayuntamiento quien, previa audiencia a los vecinos de la zona,

podrá aceptarlos o proponer otros, a costear por cuenta de la promoción del Estudio de Detalle.

c) No cerrar los patios interiores de luces medianeros de las edificaciones contiguas o, en su caso, hacerlos coincidir mancomunadamente con los de las nuevas construcciones que se proyecten.

d) Respetar íntegramente todos los árboles existentes incorporándolos al espacio público a liberar.

e) Los pasajes a crear se procurará hacerlos en prolongación de calles existentes o de otros pasajes, como sendas o vías peatonales, rectilíneas visualmente identificables, y los patios de luces interiores hacerlos coincidir en la vertical del pasaje.

f) Los cerramientos o vallados de las propiedades privadas recayentes a un espacio público liberado por un Estudio de Detalle tendrán las características que se señalan en estas Ordenanzas.

g) Las alineaciones interiores que se adopten o reajusten se procurará hacerlas coincidir con las alineaciones de las edificaciones contiguas existentes.

Art. 2.2-13.- Gestión y ejecución de los Estudios de Detalle

En razón de garantizar el reparto equitativo de cargas y beneficios entre los propietarios incluidos en un Estudio de Detalle o Plan Especial, se entenderá que el ámbito de los mismos constituye simultáneamente una unidad de actuación, conforme al artículo 117.3 L.S., delimitada en el presente Plan General en cada caso concreto, en virtud de los artículos 98 y 118.1 L.S. y 38 y 101 R.G., siendo su forma de actuación por compensación o reparcelación, como libremente convengan los interesados, conforme a los artículos 119.3 y 124.1 L.S. y 77 y 78 R.G.

Los Estudios de Detalle y los proyectos de reparcelación o compensación respectivos, se tramitarán conjunta y simultáneamente dentro de los plazos señalados en este Plan para cada uno de ellos, de conformidad con los plazos de tramitación, requisitos de sustanciación o incitativa de los artículos 101, 106, y 107, ó, respectivamente, 152 y siguientes del Reglamento de Gestión.

Transcurrido un mes de la terminación del plazo de presentación del Estudio de Detalle y de los proyectos a que se refiere el número anterior, sin que se hayan sometido al Ayuntamiento, éste procederá a redactarlos de oficio o a instancia de parte.

El Ayuntamiento podrá optar, al delimitar la unidad de actuación, por la reparcelación de oficio o la expropiación forzosa, conforme a los artículos 102.2 y 119.2-3 L.S. y 152 a 156 R.G.

Los plazos de edificación, en el ámbito de los Estudios de Detalle, se entenderán contados desde la aprobación definitiva del estudio de Detalle y, en su caso, a partir de la resolución firme en vía administrativa del expediente de reparcelación cuando éste fuese necesario (arts. 98.2 L.S. y 104 R.G.).

Cuando se considere voluntariamente que no existe desigualdad en la atribución de cargas y beneficios del Estudio de Detalle o hubiese un único propietario, o todos los propietarios afectados renunciasen expresamente a la reparcelación, no será necesaria la formulación y tramitación del expediente de reparcelación, pudiendo concederse licencias de edificación en el ámbito del Estudio de Detalle una vez aprobado el mismo, con las condiciones de cesión previa al Ayuntamiento de todos los espacios públicos señalados (art. 78 R.G.).

Será condición previa a la concesión de licencias de edificación en el ámbito de un Estudio de Detalle o Plan Especial, mediante el oportuno proyecto de reparcelación y en escritura pública de cesión de derecho al Ayuntamiento en pleno dominio, gratuitamente y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria, de dotaciones para equipamientos comunitarios y viales, que se incluyeran en la ordenación, y aportar, en su caso las cesiones necesarias de otro lugar; así como costear la urbanización que corresponda; salvo que se actuase conforme a alguno de los sistemas del artículo 119 L.S., en cuyo caso se estará al régimen propio de los mismos.

En los Estudios de Detalle o PERI que se exija, deberá constituirse una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación, conforme a los artículos 24 y siguientes, y 68 y 79 del Reglamento de Gestión.

Art. 2.2-14.- Documentación de los Estudios de Detalle

Los Estudios de Detalle contendrán los siguientes documentos, como mínimo:

a) Memoria Justificativa de la procedencia de su redacción y de las soluciones adoptadas, conteniendo:

- Justificación de su carácter obligatorio u optativo y garantías del cumplimiento de las determinaciones exigidas en cada caso.

- Justificación de que no se reducen los espacios destinados a viales ni se reduce el porcentaje de las superficies correspondientes a espacios libres.

- Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará además una justificación comparativa mostrando que no se aumentan los volúmenes edificables autorizados por el Plan así como todas las demás

condiciones establecidas en los artículos anteriores.

- Se incluirá en todo caso, como anexo, una expresa referencia a las condiciones en que se ha realizado la información pública, contenido de sus alegaciones y la decisión que como consecuencia haya adoptado la Corporación.

b) Planos a escala como mínimo 1/500, incluyendo necesariamente planos de: situación, parcelario y de delimitación, de la ordenación vigente, del estado actual de los terrenos y la edificación, y los que reflejen con detalle la ordenación proyectada superponiéndola a la vigente, debidamente acotados, con alineaciones y rasantes; así como plano de soleamiento y sombras proyectadas dentro y fuera del E.D., como mínimo, en el equinoccio y a las 12 horas y, finalmente, los croquis o esquemas que permitan una correcta valoración de la racionalidad de los espacios públicos y del conjunto de la solución propuesta en relación estética y tipológica con las edificaciones del entorno urbano, con fotomontajes o dibujos suficientemente analíticos y volumétricos de dicho entorno.

Los Estudios de Detalle se acompañarán simultáneamente del correspondiente Proyecto de Urbanización o de Obras Ordinarias que permita valorar las obras y costos de urbanización a los efectos de los artículos 41, 58 y siguientes del Reglamento de Gestión, así como del respectivo Proyecto de Reparcelación o Compensación, para su tramitación simultánea, conforme a los artículos 81 a 84 y 166 a 167 del R.G.

Art. 2.2-15.- Proyectos de Urbanización

Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica, en suelo urbano o urbanizable, las determinaciones correspondientes del presente Plan o de los Planes Especiales de Reforma Interior de las desarrollen y Planes Parciales y de los Estudios de Detalle, conforme a los artículos 15 L.S. y 67 y 68 R.P.

Los Proyectos de Urbanización constituirán, en todo caso, instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones que el Plan prevea en cuanto a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas.

Con independencia de los Proyectos de Urbanización podrán redactarse y aprobarse, conforme a la Ley de Régimen Local, Proyectos de Obras Ordinarias que no tengan por objeto desarrollar integralmente el conjunto de determinaciones de un Plan de Ordenación, pudiendo referirse a obras parciales o menores de pavimentación, alumbrado ajardinamiento, saneamiento local u otras similares, sin el procedimiento del art. 41 de la Ley del suelo (art. 67.3 R.P.).

En ningún caso, tanto los Proyectos de Urbanización como los de Obras Ordinarias, podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.

Los Proyectos de Urbanización deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto.

Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del Plan Especial o Estudio de Detalle, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

Cuando la adaptación de detalle suponga alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los precios afectados por el proyecto, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del Plan Especial, salvo que dichas alteraciones estuviesen previstas o fuesen competencia de un Estudio de Detalle, en cuyo caso, se tramitarán conjuntamente con el Proyecto y el Estudio de Detalle.

No podrá aprobarse ningún Proyecto de Urbanización si no se justifica la aprobación definitiva del correspondiente Plan o Estudio de Detalle que lo motiva.

Art. 2.2-16.- Servicios a incluir en los Proyectos de Urbanización

(Modificación puntual nº 21 BOP 17.07.13)

Las obras de urbanización a incluir en el Proyecto de Urbanización serán las establecidas en la legislación urbanística y territorial, debiendo al menos incluir los siguientes conceptos:

- a) Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y tratamiento de espacios libres.
- b) Redes de distribución de agua potable, de riego e hidrantes contra incendios.

- c) Red de alcantarillado para aguas residuales y sistema de evacuación de aguas pluviales.
- d) Red de distribución de energía eléctrica.
- e) Red de alumbrado público.
- f) Red de telecomunicaciones.
- g) Jardinería en el sistema de espacios libres.
- h) Mobiliario urbano.
- i) Red de distribución de gas.
- j) Señalización.

El Ayuntamiento, en casos excepcionales de núcleos aislados, podrá acordar en las bases particulares, la no inclusión de la red de distribución de gas, previo informe de la empresa concesionaria del servicio y cuando la inversión necesaria para la implantación del servicio resulte desproporcionada para la actuación.

En las zonas a urbanizar emplazadas a una distancia superior a 2 Km. de la Casa Consistorial, calculada según el trazado de las vías de comunicación existentes, las obras de urbanización deberán contemplar las instalaciones de videovigilancia para la urbanización.

Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los de la Red primaria, acreditando que tiene capacidad suficiente para atenderlos. También se podrá resolver la conexión con elementos de la Red secundaria, cuando ésta tenga capacidad suficiente.

Para las Actuaciones Aisladas que no requieran actuaciones sobre la totalidad de elementos descritos en los puntos anteriores, se redactarán proyectos con el alcance reducido a las determinaciones que resulten necesarias.

Art. 2.2-17.- Documentación de Proyecto de Urbanización

(Modificación puntual nº 19. BOP 17.12.10)

El Proyecto de Urbanización estará integrado, como mínimo, por los documentos que se indican en el Pliego de Condiciones Técnicas de los Proyectos y Obras de Urbanización del Ayuntamiento de Xixona.

En todo caso, se exigirá a los promotores, una garantía equivalente al siete por cien del coste de las obras de urbanización precisas, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de contratación pública, además del pago de las tasas municipales que puedan corresponder. Se exceptúa la exigencia de un afianzamiento específico con este propósito, cuando el importe íntegro de dicho coste ya esté garantizado ante la administración, en virtud de la ejecución de un Programa para el Desarrollo de una Actuación Integrada, o por aplicación de las exigencias establecidas en la legislación urbanística para la edificación de los solares simultánea a la ejecución de las obras de urbanización. En este último caso, la garantía del importe íntegro se podrá sustituir por la del siete por cien del coste de las obras de urbanización, una vez recibidas las obras de urbanización y hasta la finalización del plazo de garantía.

Art. 2.2-18.- Documentación de los instrumentos de planeamiento

(Modificación puntual nº 21 BOP 17.07.13)

Todos los documentos de planeamiento que se redacten en desarrollo del Plan General, deberán contener, además de la documentación que establezca la legislación urbanística aplicable, un plano de inserción de la ordenación propuesta en el planeamiento general vigente.

De la documentación de cada plan, se deberá presentar en el Ayuntamiento para su tramitación, en soporte papel, el número de copias exigido por los organismos que deben intervenir en la tramitación, más dos copias para el Ayuntamiento. Además se presentará toda la documentación del plan, tanto escrita como gráfica, en soporte informático tanto en ficheros editables como en "pdf", con las características que en cada momento determinen los Servicios Técnicos del Ayuntamiento, de acuerdo a los sistemas informáticos en uso.

Art. 2.2-19.- Tramitación de los Proyectos de Urbanización y de obras ordinarias

(Modificación puntual nº 21 BOP 17.07.13)

Los Proyectos de Urbanización serán informados por los Servicios Técnicos Municipales, previo informe de conformidad de las empresas suministradoras de: energía eléctrica, gas y del servicio de telecomunicaciones, la concesionaria del servicio municipal de abastecimiento de agua potable y alcantarillado, y de aquellos organismos que puedan resultar afectados por la actuación.

Los Proyectos de Urbanización integrados en una alternativa técnica, ya sea de Actuación Aislada o de Actuación Integrada, se expondrán al público junto a dicha alternativa y serán aprobados por el Pleno del Ayuntamiento.

Los Proyectos de Urbanización complementarios a la Licencia de Edificación, de una actuación no sujeta a programación, serán formulados por el peticionario de la licencia y en este caso la tramitación y aprobación del Proyecto de Urbanización se realizará de acuerdo a lo establecido en las ordenanzas municipales, conjuntamente con el proyecto de edificación. La publicación de las resoluciones aprobatorias de ellos, pueden efectuarse por relaciones periódicas trimestrales conjuntas para todos los del periodo correspondiente

Con independencia de los Proyectos de Urbanización, podrán redactarse y aprobarse proyectos de obras de urbanización ordinarias que no tengan por objeto desarrollar integralmente el conjunto de determinaciones de un plan de ordenación. Estos proyectos serán redactados por técnico competente y podrán ser completos o reducidos, en función de su cuantía, según se establece en la legislación sobre contratación pública. Los proyectos municipales serán aprobados por el órgano municipal que corresponda, en función del presupuesto de las obras, según la legislación aplicable.

Tanto en los casos de promoción municipal, como de particulares, o empresas concesionarias de servicios públicos, los proyectos de obras de urbanización ordinarias, no requerirán la exposición al público previa a su aprobación administrativa.

Art. 2.2-20.- Compromisos y garantías

(Modificación puntual nº 21 BOP 17.07.13)

En desarrollo de las presentes norma, el Ayuntamiento podrá aprobar modelos de compromisos a suscribir por los promotores de proyectos de urbanización, que no formen parte de ningún programa de actuación integrada o aislada.

En los casos descritos en el punto anterior, junto al proyecto de urbanización, se presentará justificante de haber constituido una garantía económica, en cualquiera de las formas permitidas por la legislación vigente, por importe mínimo del 10 por ciento del presupuesto de licitación de la obra. El ayuntamiento puede elevar hasta un máximo del 20 por ciento esta garantía, en aquellos supuestos en los que razones de interés público debidamente justificadas en el expediente lo aconsejen.

Art. 2.2-21.- Cédula de servicios urbanísticos

(Modificación puntual nº 21 BOP 17.07.13)

Los interesados en promover el desarrollo de cualquier actuación urbanística que conlleve la ejecución de obras de urbanización, podrán solicitar del Ayuntamiento una cédula de servicios urbanísticos, en la que se fijarán las condiciones básicas de la urbanización a ejecutar. La cédula tiene carácter orientativo, sirviendo de base para la redacción de las propuestas urbanísticas, pero en ningún modo tendrá carácter vinculante, respecto a la determinación posterior de las condiciones de urbanización, que se establezcan en las bases particulares de programación.

La solicitud de la cédula de servicios urbanísticos deberá indicar el objeto de su solicitud y acompañarse de planos, referidos al Plan General, en los que se delimite el ámbito y alcance de la actuación urbanística.

La solicitud será informada por los Servicios Técnicos Municipales, que fijarán las condiciones básicas de las infraestructuras a implantar, con el siguiente contenido mínimo:

- a) Trazado viario, tráfico y aparcamientos.
 - Características especiales en las conexiones al sistema viario existente.
 - Criterios generales de ordenación del tráfico y aparcamientos.
 - Condiciones dimensionales mínimas de los nuevos viales.
 - Necesidad de autorizaciones administrativas a solicitar.
- b) Redes de suministro de agua potable, riego e hidrantes contra incendios.
 - Puntos de conexión a la red existente.
 - Características mínimas de las conducciones a instalar.
 - Necesidad o conveniencia de depósitos reguladores.
 - Previsiones respecto a otros sectores de desarrollo.
 - Necesidad de autorizaciones administrativas a solicitar.
- c) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.

- Sistema de evacuación a emplear.
 - Situación de las redes existentes.
 - Características mínimas de las conducciones a instalar.
 - Previsiones respecto a otros sectores de desarrollo.
 - Necesidad de autorizaciones administrativas a solicitar.
- d) Red de alumbrado público
- Características mínimas de las instalaciones a ejecutar.
 - Posibilidades de conexión a la red existente.
 - Tipos de elementos normalizados a emplear.
- e) Red de suministro de energía eléctrica.
- Condiciones básicas de conexión de la empresa suministradora.
 - Características básicas de trazado.
- f) Red de telecomunicaciones.
- Condiciones básicas de conexión de la empresa suministradora.
 - Características básicas de trazado.
- g) Red de distribución de gas.
- Condiciones básicas de conexión de la empresa suministradora.
 - Características básicas de trazado.
- h) Mobiliario urbano y jardinería.
- Características generales.
 - Tipos de elementos normalizados a emplear.
- i) Otros servicios urbanísticos de obligatoria implantación.
- Especificación de los mismos, en su caso.
- j) Desvío de instalaciones existentes.
- Necesidades de desvío de instalaciones eléctricas, de agua, saneamiento, telecomunicaciones, riego, etc.

En la tramitación se deberán solicitar informes orientativos a las empresas: suministradoras de energía eléctrica, concesionarias del servicio de agua potable, de servicio telefónico, y a aquellos organismos que puedan resultar afectados por la actuación.

La cédula indicará las aquellas Ordenanzas, Reglamentos, o Pliegos, municipales, que puedan resultar de aplicación. Asimismo anexará los modelos de compromisos mínimos, que se considere necesario que deban ser suscritos por el promotor de la actuación.

La cédula será expedida por el órgano que determine el Reglamento Orgánico Municipal y a falta del mismo, por acuerdo de la Junta de Gobierno Local.

Art. 2.2-22.- Ejecución de las obras de urbanización

(Modificación puntual nº 21 BOP 17.07.13)

Las obras de urbanización se materializarán con entera sujeción al proyecto de urbanización aprobado, a estas normas urbanísticas, a los pliegos de condiciones municipales, y cumpliendo los requisitos y condiciones establecidos en las bases particulares de la actuación, y en los contratos del empresario urbanizador y del empresario constructor, presentando al Ayuntamiento, en los plazos establecidos, toda la documentación exigida en dichos documentos.

No se podrán introducir modificaciones al proyecto aprobado, sin la previa aprobación municipal del proyecto modificado, para lo que se tramitará el expediente administrativo correspondiente.

Cuando las modificaciones den lugar a retasación de cargas, el proyecto modificado se adjuntará a la memoria de retasación de cargas, y su aprobación se producirá con la del expediente de retasación de cargas, salvo que el Ayuntamiento estime la existencia de causas justificadas de urgencia o seguridad, que obliguen a tramitar el proyecto modificado, de manera independiente, según lo establecido en el punto siguiente.

Si las modificaciones no suponen retasación de cargas, la resolución sobre la aprobación del proyecto modificado, será competencia del mismo órgano municipal que realizó la aprobación del proyecto original, previos los informes técnicos pertinentes.

En caso de que el Ayuntamiento solicite la emisión de informes técnicos externos, éstos se considerarán con el mismo carácter que los regulados en el artículo 137.1 de la LUV, y los honorarios de su redacción se considerarán gastos generales del urbanizador, que no podrá repercutirlos a los propietarios.

Art. 2.2-23.- Recepción de las obras de urbanización

(Modificación puntual nº 21 BOP 17.07.13)

El procedimiento para materializar la recepción de las obras de urbanización será el dispuesto en la legislación urbanística aplicable a cada proyecto.

El ofrecimiento formal al Ayuntamiento, de las obras de urbanización, por parte del Urbanizador, deberá realizarse acompañado de la siguiente documentación:

- a) Acreditación de la presentación ante el Ayuntamiento, de la documentación exigida por las bases particulares del concurso, y en todo caso, de las certificaciones de obra, de las facturas emitidas por el empresario constructor y la documentación que justifique el pago efectivo de las obras.
- b) Certificación de Final de Obra, expedida por el técnico director de las obras, acreditativa de que las obras han sido totalmente terminadas de acuerdo con el proyecto aprobado y las condiciones que le fueron impuestas en la autorización, y que se encuentran en condiciones de ser utilizadas.
- c) Documentos acreditativos de la conformidad con la obra ejecutada, de cada una de las empresas suministradoras de servicios que sean propietarias de sus infraestructuras, así como de otras administraciones públicas titulares de bienes afectados por las obras, tales como cauces, carreteras, etc.
- d) Documentación técnica exigida por los pliegos de condiciones municipales.

En el plazo previsto en la legislación urbanística, a contar desde que se hayan aportado todos los documentos establecidos en el punto anterior, el Ayuntamiento inspeccionará las obras y expedirá el acta de recepción provisional, en la que se indicarán las deficiencias apreciadas y el plazo para su subsanación y la documentación complementaria a presentar, para verificar la idoneidad de las obras.

Una vez subsanadas las deficiencias, el urbanizador reiterará al Ayuntamiento el ofrecimiento de las obras y presentará la documentación complementaria señalada en el punto anterior. En el plazo de un mes se procederá a la inspección de las obras y si se encuentran de conformidad, el Ayuntamiento levantará el acta de recepción definitiva. En caso de encontrarse deficiencias, se procederá nuevamente según lo indicado en el punto anterior.

Para que pueda operar la recepción definitiva de las obras, de forma tácita o expresa, deberá haberse liquidado previa y definitivamente el Programa.

Art. 2.2-24.- Conservación de las obras de urbanización

(Modificación puntual nº 21 BOP 17.07.13)

La conservación de las obras de urbanización corresponderá al urbanizador hasta la recepción definitiva de las mismas. Desde la recepción definitiva será responsabilidad del Ayuntamiento, con independencia de la posibilidad de aplicación de formas de gestión indirecta de la conservación, previstas en la legislación urbanística.

En la conservación de la urbanización que corresponde al urbanizador, se considerará incluidos los gastos de consumo de energía, agua, mantenimiento de jardinería y otros similares, hasta el momento de recepción definitiva de las obras.

En los casos de gestión directa de la actuación urbanizadora, por parte de administración no municipal, el Ayuntamiento podrá asumir, en todo o en parte, y mediante acuerdo plenario, los gastos señalados en el punto anterior.

Art. 2.2-25.- Período de protección de las obras de urbanización

(Modificación puntual nº 21 BOP 17.07.13)

Para garantizar debidamente la coordinación de las obras de canalización que tienen previsto acometer los distintos organismos y entidades, y siempre que una zona haya sido objeto de urbanización o reurbanización, se establece un plazo de protección de la misma de cinco años, contados a partir de la recepción definitiva (completa o parcial) de la obra de urbanización.

La Administración municipal y las empresas proyectarán sus servicios con la necesaria amplitud y proyección futuras, ya que durante el período de protección no se autorizarán nuevas instalaciones ni modificación de las existentes que afecten a las zonas urbanizadas, salvo las que respondan a las averías de inevitable y urgente reparación, o las que se puedan realizar con técnicas que no comporten afección o demolición de los pavimentos, así como las nuevas acometidas en las que no sea posible previsión alguna.

A estos efectos, antes de la aprobación de los proyectos de urbanización o reurbanización, el Ayuntamiento comunicará a las empresas y organismos afectados, las características generales del proyecto, dándoles un plazo de audiencia para la coordinación de sus posibles actuaciones. En el acuerdo de aprobación del proyecto se hará constar la aplicación a las obras del periodo de protección regulado en este artículo, dándose comunicación del mismo a las empresas y organismos afectados, a los que se concederá un plazo para la ejecución de las actuaciones previas que deban realizar en la zona afectada y que no se hayan incluido en el proyecto a aprobar.

CAPITULO II- III.- NORMAS DE URBANIZACIÓN

Art. 2.3-1.- Jardines y espacios privados residenciales

(Modificación puntual nº 21 BOP 17.07.13)

Los cerramientos o vallados permanentes de jardines, o espacios privados, cumplirán las normas de carácter general para estos elementos, que se establecen en el artículo 2.4.44.

Art. 2.3-2.- Condiciones para la urbanización de calles del núcleo urbano

(Modificación puntual nº 19. BOP 17.12.10)

En los Proyectos de Urbanización o de Obras Ordinarias que se realicen para pavimentación de calles y aceras, actualmente incluidas en Suelo Urbano, se deberán seguir los criterios de diseño indicados en el en el Pliego de Condiciones Técnicas de los Proyectos y Obras de Urbanización del Ayuntamiento de Xixona.

Art. 2.3-3.- Instalaciones Urbanas

(Modificación puntual nº 19. BOP 17.12.10)

Todas las instalaciones urbanas en suelo urbano deberán ir enterradas. Los cruces subterráneos se realizarán, en la medida de lo posible, por las esquinas de las calles.

Excepcionalmente, en el ámbito de aplicación del Plan Especial de Reforma Interior del casco antiguo, podrá autorizarse la instalación de líneas aéreas, debiéndose justificar la imposibilidad técnica para su soterramiento.

Art. 2.3-4.- Mobiliario Urbano

El Ayuntamiento velará por el adecuado diseño, dignidad y seguridad de los quioscos, tenderetes, asientos, farolas, papeleras, cabinas telefónicas, soportes de publicidad, buzones, jardineras, etc. y en general del mobiliario urbano.

Art. 2.3-5.- Accesibilidad en el medio urbano

(Modificación puntual nº 21 BOP 17.07.13)

Se señalarán itinerarios de carriles para ciclistas, bien exclusivos, en calles peatonales, o en calles de tráfico motorizado. Se habilitarán en las áreas de mayor concentración, estacionamiento para bicicletas, tanto en zonas comerciales como industriales y especialmente escolares: se formulará un Plan Especial de itinerarios urbanos para ciclistas.

A modo indicativo, se procurará, cuando así lo permitan las circunstancias, plantar árboles en las áreas de estacionamiento en superficie entre cada 5 ó 6 plazas en batería, o cada 2 ó 3 plazas en línea con alcorques y protecciones adecuadas.

Se señalarán espacios exclusivos para motocicletas y bicicletas con soportes adecuados.

Las paradas de autobuses llevarán marquesinas o cubiertas de diseño adecuado, con laterales transparentes para la protección del viento, del sol y de la lluvia., con banco de espera.

Se iluminarán intensivamente los “pasos de cebra”, y se mantendrán en perfecto estado de pintura, instalando una adecuada señalización preventiva de su proximidad.

En las obras de nueva urbanización o de reforma de espacios existentes en el medio urbano, se cumplirán las condiciones de accesibilidad –en la medida en que sean aplicables a cada caso- establecidas por la normativa estatal y autonómica sobre accesibilidad en el medio urbano.

Art. 2.3-6.- Diseño de parques y jardines

(Modificación puntual nº 19. BOP 17.12.10)

En el diseño de parques y jardines se deberán aplicar las consideraciones indicadas en el Pliego de Condiciones Técnicas de los Proyectos y Obras de Urbanización del Ayuntamiento de Xixona, teniendo especial cuidado en el diseño y elección de

soluciones resistentes, adecuadas a zonas poco vigiladas.

Art. 2.3-7.- Condiciones a observar en las obras de urbanización

2.3-7-1.- Viales

(Modificación puntual nº 19. BOP 17.12.10)

Los viales se ejecutarán siguiendo los criterios de diseño indicados en el en el Pliego de Condiciones Técnicas de los Proyectos y Obras de Urbanización del Ayuntamiento de Xixona.

2.3-7-2.- Abastecimiento y distribución de agua potable

(Modificación puntual nº 19. BOP 17.12.10)

Las redes de abastecimiento y distribución de agua potable se ejecutarán siguiendo los criterios de diseño indicados en el en el Pliego de Condiciones Técnicas de los Proyectos y Obras de Urbanización del Ayuntamiento de Xixona.

En cualquier caso, se indicará la procedencia del agua, justificando la forma de captación, emplazamiento, aforos y análisis. En todos los casos deberá existir la presión para un normal abastecimiento. La falta de la necesaria presión en la red deberá ser suplida con medios idóneos para que puedan estar debidamente dotados de este elemento los puntos de consumo más elevados, a los que se aplicarán las medidas correctoras adecuadas para que su funcionamiento no origine molestias.

2.3-7-3.- Evacuación de aguas y saneamiento.

(Modificación puntual nº 19. BOP 17.12.10)

Las redes de evacuación de aguas y saneamiento se ejecutarán siguiendo los criterios de diseño indicados en el en el Pliego de Condiciones Técnicas de los Proyectos y Obras de Urbanización del Ayuntamiento de Xixona.

2.3-7-4.- Servicio eléctrico.

(Modificación puntual nº 19. BOP 17.12.10)

Comprende la transformación, distribución y transporte de energía eléctrica. Los proyectos correspondientes a estas instalaciones cumplirán las condiciones especificadas en el Pliego de Condiciones Técnicas de los Proyectos y Obras de Urbanización del Ayuntamiento de Xixona, además de los siguientes criterios generales:

1ª.- En los proyectos de urbanización deberá contemplarse el soterramiento de todas las líneas eléctricas de distribución y de transporte existentes, excepto las líneas de transporte en su paso por suelo industrial en el caso de justificarse su inviabilidad económica en relación al suelo de servidumbre liberado.

2ª.- En suelo urbano, las líneas eléctricas de nueva instalación se proyectarán en canalización subterránea.

Excepcionalmente, en el ámbito de aplicación del Plan Especial de Reforma Interior del casco antiguo, podrá autorizarse la instalación de líneas eléctricas aéreas, debiéndose justificar la imposibilidad técnica para su soterramiento.

3ª.- En todas las manzanas de la urbanización, excepto aquéllas destinadas exclusivamente a vivienda, la red de distribución en alta tensión deberá abarcar, como mínimo, un lado de su perímetro.

4ª.- Todas las canalizaciones para distribución de energía eléctrica se dotarán, como mínimo, con cuatro tubos de reserva. Las canalizaciones deberán abarcar la totalidad del perímetro de cada manzana contemplada en el proyecto de urbanización.

2.3-7-5.- Alumbrado público

(Modificación puntual nº 19. BOP 17.12.10)

Los proyectos y memorias técnicas correspondientes a estas instalaciones cumplirán las condiciones especificadas en el Pliego de Condiciones Técnicas de los Proyectos y Obras de Urbanización del Ayuntamiento de Xixona y en la normativa vigente de aplicación. En caso de existir contradicciones entre lo especificado en el pliego y en la normativa de aplicación, prevalecerá lo dispuesto en la normativa vigente.

Los equipos y calidad de los materiales a instalar se ajustarán a lo dispuesto en el Pliego de Condiciones Técnicas de los Proyectos y Obras de Urbanización del Ayuntamiento de Xixona. En cualquier caso, el Ayuntamiento se reserva la discrecionalidad en la elección del sistema de instalación, equipos, modelos y calidades exigibles de acuerdo a los criterios que en cada caso estipule para la armonización de la escena urbana y mantenimiento.

Art. 2.3-8.- Consideración final

El Ayuntamiento de Xixona redactará si así lo estima conveniente, un “Pliego de Condiciones para la redacción de Proyectos de Urbanización”, que se complementará con la “Normalización de elementos constructivos para obras de urbanización”. La documentación descrita se tramitará como “Norma Complementaria” de este Plan General.

CAPITULO II- IV.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

Art. 2.4-1.- Aplicación, ámbito y excepciones

Este Plan General, al igual que las restantes prescripciones del Plan General Municipal, será de obligada aplicación y observancia, en tanto no sean alteradas por un procedimiento modificatorio, igual al seguido para su aprobación, con arreglo a lo dispuesto en la Ley del Suelo.

Prevalecerán sobre el Plan General, las Ordenanzas Particulares de cada Zona, cuando así lo estipulen.

Las Ordenanzas Particulares de aquellas figuras de planeamiento que pudieran redactarse, desarrollando o complementando el presente Plan General, se atenderán a las especificaciones de este Plan General, sin contradecirlas ni alterarlas.

Los términos que se emplean en este Plan tendrán el significado que taxativamente se expresa en los artículos siguientes.

Art. 2.4-2.- Sistemas de Ordenación

2.4-2-1.- Alineación a vial

Es el sistema de ordenación de la edificación que se caracteriza por la disposición de la fachada de la edificación en línea continua siguiendo la alineación del vial correspondiente.

2.4-2-2.- Manzana cerrada

Es el sistema de ordenación de la edificación que se caracteriza por la disposición de las edificaciones en serie, entre medianeras, manteniendo una fachada continua y definiendo una manzana completa.

Podrá ser con patio interior accesible a nivel de suelo, o patio interior accesible en el techo de las plantas bajas de las edificaciones a él recayentes, o totalmente compacta, salvo los patios de luces de ventilación necesarios.

2.4-2-3.- Ordenación abierta

Es el sistema de ordenación de la edificación que se caracteriza por la disposición disgregada de la edificación dentro de los límites de la manzana, o por no formar una línea continua de fachada de la manzana.

Podrá ser:

- a) En edificación aislada o abierta, constituida por unidades de edificación lineales rectas, quebradas o curvas, con fachada en todos los frentes y con jardines o espacios públicos en torno.
- b) En manzana abierta, constituida por una ordenación de edificaciones que delimitan visualmente el espacio por dos lados contiguos o más, dejando un espacio libre interior a nivel de suelo. En él la edificación es abierta pero alineada obligatoriamente a vial, en las esquinas de todos los lados contiguos de calles, resolviendo obligatoriamente cualquier problema de medianerías vistas, colindantes a la actuación.

Mediante Estudios de Detalle se podrá fragmentar la edificación de la manzana, por bloques o unidades enteras, o fracciones de ellos.

El Ayuntamiento podrá exigir la redacción de estudios de Detalle para solucionar los problemas surgidos como consecuencia de medianerías vistas o desniveles excesivos de las edificaciones o por motivos de composición urbana, proponiendo alturas diferentes a las reguladas por las normas específicas.

Art. 2.4-3.- Consideración de solar para una parcela

(Modificación puntual nº 21 BOP 17.07.13)

Para que las parcelas tengan la condición de solar, además de cumplir las determinaciones exigidas por la legislación urbanística, se exigirá que dispongan al menos de los siguientes servicios:

- a) Acceso rodado hasta la parcela por vía pavimentada, salvo en calles peatonales, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías a las que den frente. No justifican la dotación de este servicio, ni las rondas perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de dichos núcleos entre sí, salvo en sus tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo urbano, hacia el interior del mismo.
- b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudales y potencia suficiente para la edificación prevista, a una distancia menor de 30 m de los límites de la parcela.

- c) Punto de conexión a la red de alcantarillado del municipio a distancia menor de 50 m. No justifica la dotación de éste servicio la evacuación a acequias o fosas sépticas, salvo previsión expresa en el Programa, para zonas de muy baja densidad de edificación.
- d) Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías a que dé frente la parcela.

Para que los solares puedan ser edificados, se deberán completar, a cargo del promotor de las obras, los servicios urbanísticos existentes, conectando el solar a las redes de servicio existentes con dotación y caudal suficientes y dotándolo de encintado de aceras y alumbrado público en todas las fachadas a las que de frente.

Art. 2.4-4.- Alineaciones y Rasantes

Las alineaciones contenidas en la documentación del presente Plan o de las figuras de planeamiento que la desarrollen, tendrán el carácter de alineación oficial, y diferenciarán los límites entre la propiedad pública y la privada y entre las superficies edificables y las que no lo son.

ALINEACIÓN OFICIAL EXTERIOR O DE CALLE

Fija el límite entre los espacios públicos para viales o plazas y las parcelas o solares.

ALINEACIÓN OFICIAL INTERIOR

Señala el límite entre la parcela susceptible de edificación y el espacio no edificable interior a parcela o manzana.

ALINEACIÓN OFICIAL DE FACHADA

Marca el límite a partir del cual se puede levantar la edificación, que puede coincidir o no con la alineación exterior e interior, en función del retranqueo o fondo de edificación impuesto.

RASANTE OFICIAL

Será la determinada en el Plan General o en las figuras de planeamiento que la desarrollen, o en su defecto, la marcada por los Servicios Técnicos Municipales.

Se define como el perfil longitudinal de vía pública ó plaza, que sirve como nivel oficial a efectos de medición de alturas.

RASANTE ACTUAL

Es el perfil longitudinal de las vías existentes en la actualidad.

PARCELA EDIFICABLE

Es la definida por las alineaciones oficiales.

FINCA FUERA DE ALINEACIÓN

Es aquella en que la alineación oficial corta la superficie de la finca.

RETRANQUEO

Se define como la anchura de la franja de terreno comprendida entre la alineación oficial de la fachada y la alineación de la calle.

La franja de retranqueo, cuando sea de cesión al dominio público, no podrá ser ocupada por los particulares, por vuelos o construcciones bajo rasante.

ANCHO DE LA CALLE

Se define como ancho de la calle en un tramo comprendido entre dos calles transversales, el mínimo ancho puntual de esa calle en el tramo considerado. El ancho de calle es el que se refiere al espacio realmente afectado al uso público como calle, y en su defecto, el que en virtud del correspondiente planeamiento y/o proyecto de urbanización se afecte, ceda y urbanice a tal efecto, con sujeción a las normas de urbanización. Se excluye todo Sistema General o espacio libre adyacente.

Únicamente los viales urbanizados, o aquellos para los que se asegure la urbanización simultánea a la edificación, servirán de parámetro regulador de este Plan.

Art. 2.4-5.- Fondo edificable máximo

Se entiende como tal la máxima dimensión edificable medida perpendicularmente en cada punto a la alineación oficial de calle

y que define la alineación oficial interior en toda la altura de la edificación, incluidos vuelos y elementos salientes.

En las normativas específicas se determina el fondo máximo para cada zona.

Cuando no se especifique, se entenderá libre, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 2.4-17 y 2.4-20.

Art. 2.4-6.- Parcela mínima y frente mínimo

(Modificación puntual nº 21 BOP 17.07.13)

Se consideran parcelas no edificables aquellas cuyo frente a las alineaciones exteriores o cuya superficie, resultasen inferiores a las mínimas establecidas en las Normas Específicas de cada zona.

Las parcelas edificables existentes en el momento de la aprobación del Plan General, con dimensiones menores de las anteriores, pero mayores de 4 m. de frente y 60 m² de superficie, se consentirá sean edificables separadamente, siempre que no hubiera posibilidad de agregación, bien por las circunstancias derivadas de su emplazamiento, de las tipologías o estado de las edificaciones circundantes o de otros condicionantes que, en cualquier caso, deberán ser debidamente justificados.

Las parcelas con dimensiones inferiores a los mínimos anteriores, serán necesariamente reparcelables o agregables, no pudiéndose realizar edificaciones que dejen parcelas colindantes que no cumplan dicho mínimo.

En suelo no urbanizable, a efectos de cumplimiento de estándares urbanísticos, se considerará parcela, a la parcela catastral en que se ubique la construcción, con independencia de que la propiedad, o finca registral, tenga carácter discontinuo por abarcar también otras parcelas catastrales. No obstante lo anterior, se podrá conceder licencias para edificación en fincas discontinuas, contabilizando la superficie total de la finca, a efecto del cumplimiento de estándares urbanísticos, siempre que la discontinuidad se produzca por la existencia de un camino público, o elemento similar, de reducidas dimensiones y sea razonable el mantenimiento de una vinculación de uso entre las parcelas. En estos casos, se deberá inscribir registralmente la vinculación, de la superficie total de la finca a la construcción, declarando su indivisibilidad.

Art. 2.4-7.- Superficie ocupada

(Modificación puntual nº 21 BOP 17.07.13)

Es la superficie comprendida dentro de los límites de la alineación de fachada, es decir, la definida por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de la edificación, incluyendo vuelos sobre el dominio privado y construcciones bajo rasante.

A estos efectos, no se contabilizarán aquellas construcciones bajo espacios libres con régimen de utilización no lucrativo.

En suelo no urbanizable, todas las edificaciones cubiertas computarán a efectos de las limitaciones de ocupación máxima, a excepción de las construcciones auxiliares que se relacionan a continuación, y hasta el límite del 5% de la superficie de la parcela, con un máximo absoluto de 1.000 metros cuadrados:

- Balsas de riego y piscinas
- Pequeñas edificaciones de hasta 25 m² de superficie construida.
- Pavimentaciones de zonas no cubiertas.
- Servicios complementarios de la vivienda familiar, sin obra de fábrica sobre rasante natural ni sobre la definitiva, cuya superficie no exceda la construida. En este mismo apartado se contabilizarán las partes de la edificación principal, que están en dicha situación

Art. 2.4-8.- Superficie edificada o superficie construida

(Modificación puntual nº 21 BOP 17.07.13)

Se define como la comprendida entre los límites exteriores de la edificación en cada planta.

Las terrazas, porches y cuerpos volados computarán de acuerdo al siguiente criterio:

	CERRADOS	CERRADOS POR 3 LADOS	RESTO
CUBIERTOS CON ELEMENTOS CONTINUOS	100%	100%	50%
DESCUBIERTOS O PÉRGOLAS	-	-	-

Para el cómputo de edificabilidad expresada en m² de techo/m² de suelo, se asimila el m² de techo a la superficie edificada.

En suelo no urbanizable, todas las edificaciones cubiertas computarán a efectos de las limitaciones de edificabilidad máxima,

a excepción de las construcciones auxiliares que se relacionan a continuación, y hasta el límite del 1% de la superficie de la parcela, con un máximo absoluto de 200 metros cuadrados:

- Pequeñas edificaciones de hasta 25 m² de superficie construida.
- Servicios complementarios de la vivienda familiar, sin obra de fábrica sobre rasante natural ni sobre la definitiva, cuya superficie no exceda la construida. En este mismo apartado se contabilizarán las partes de la edificación principal, que están en dicha situación

Art. 2.4-9.- Ocupación máxima de parcela

Es la relación expresada en porcentaje, entre la superficie ocupada y la de la parcela edificable.

Art. 2.4-10.- Superficie edificada total

Es la suma de las superficies edificadas en cada una de las plantas de la edificación.

Art. 2.4-11.- Superficie libre de parcela

Se define como la parte de la parcela excluida de la superficie ocupada, tendrá mantenimiento apropiado para el uso público, o privado comunitario.

Art. 2.4-12.- Patio de parcela

Es todo espacio libre situado dentro de la parcela edificable. Las dimensiones mínimas se especifican en el artículo 2.4-19.

Art. 2.4-13.- Patio de manzana

Es el espacio libre definido por las alineaciones oficiales interiores. El diámetro mínimo del círculo inscribible será igual a la altura media de los edificios que lo circundan.

Art. 2.4-14.- Patios (antes 2.4-19)

(Modificación puntual nº 12. BOP 16.12.02)

Los patios interiores deberán cumplir las prescripciones de la HD-91 o norma que la sustituya.

Los patios abiertos a fachadas cumplirán las siguientes: la longitud L del frente abierto no será inferior a 1/6 de la altura, con un mínimo de tres metros.

La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de la fachada, será, como máximo igual a vez y media el frente abierto de fachada cuando al patio den dormitorios o estancias, y dos veces el frente abierto de fachada, cuando al patio den otras habitaciones que no sean dormitorios o estancias.

No tendrán consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad, medida normalmente al plano de la fachada no sea superior a 1'50 m. y siempre que en los planos laterales no abran huecos.

La altura del patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas, cuyas piezas ventilen a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica.

Art. 2.4-15.- Plazas y jardines interiores antes 2.4-14)

(Modificación puntual nº 21 BOP 17.07.13)

En las plazas y jardines interiores, de uso público o privado comunitario que el Ayuntamiento destinase a espacio libre o jardín, sólo se permitirán construcciones subterráneas con destino a aparcamiento, con cubierta que permita una capa de ajardinamiento de 0'80 m. de espesor, e instalación de juegos infantiles observándose obligatoria y simultáneamente la conservación de especies arbóreas existentes, recurriendo al transplante si fuese absolutamente imprescindible. El carácter público o privado del uso de las construcciones subterráneas será el que se determine en el planeamiento y en ausencia de tal concreción, tendrá el mismo carácter que el del uso en superficie.

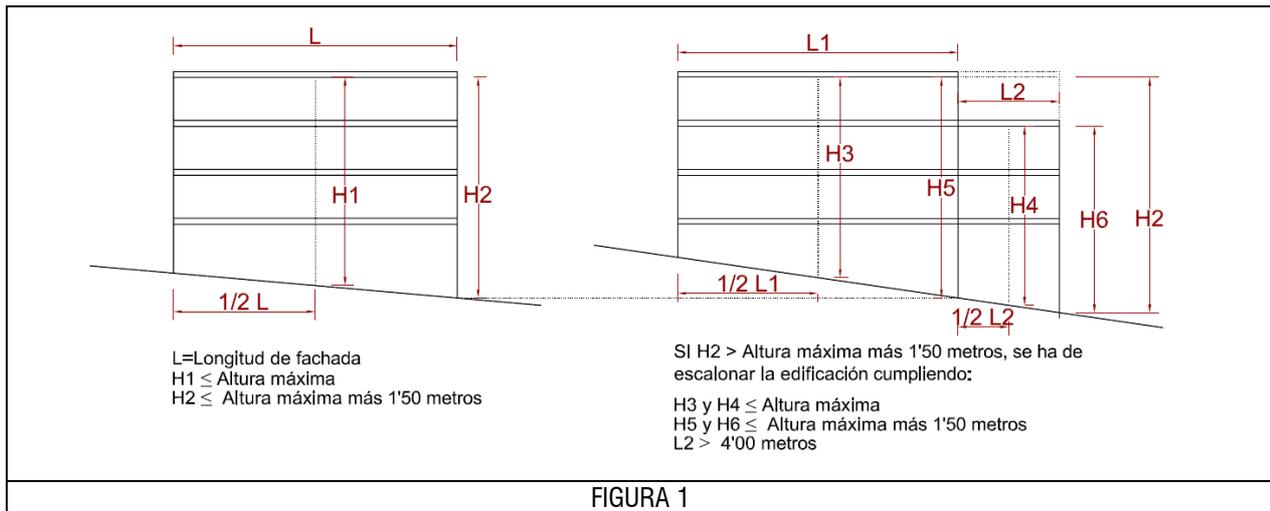
Los pasajes obligatorios que se señalen para el acceso a las plazas y jardines interiores, ocuparán todo el alto de la planta baja, con un ancho mínimo de 3 m. o 1/3 del fondo máximo edificable.

Art. 2.4-16.- Altura de la edificación y adaptación topográfica (antes 2.4-15)

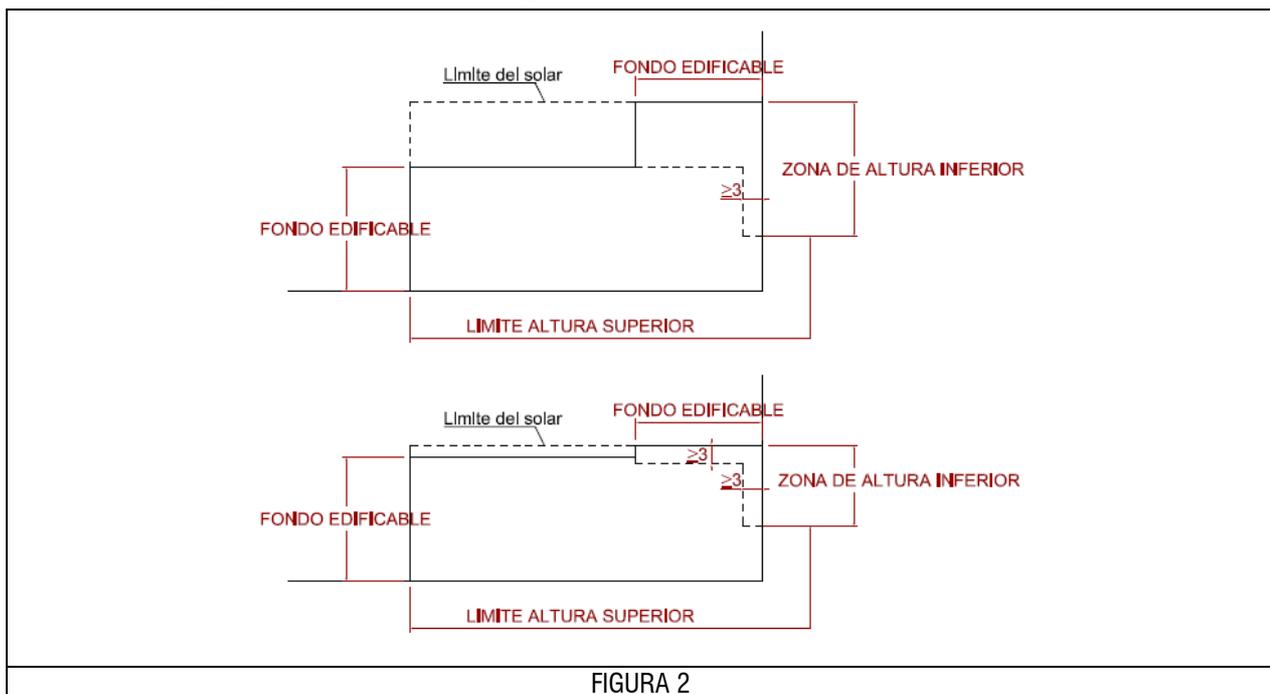
(Modificación puntual nº 21 BOP 17.07.13)

En el Sistema de ALINEACIÓN A VIAL se seguirán las reglas siguientes:

- a) La altura de las edificaciones es la dimensión vertical, medida en el punto medio del plano de fachada de la edificación, desde la rasante de la acera hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta. En calles con pendiente se atenderá a lo dispuesto en los apartados siguientes.
- b) Cuando en el extremo de la edificación de mayor altura, se supere la altura reguladora máxima en más de 1'50 metros, se deberá escalonar la edificación, de tal manera que la fachada quede dividida en módulos, de anchura no inferior a 4 metros, que cumplan cada uno de ellos la restricción anterior, de acuerdo con la figura 1.



- c) En edificios con frente a dos o más vías, formando esquina o chaflán, la altura se medirá de la manera dispuesta en el punto anterior, desarrollando el conjunto de las fachadas como si fuera una sola. La adaptación a la altura máxima de la calle de menor cota después de producirse el escalonamiento, producirá un retranqueo de la última planta de la edificación, que se mantendrá en una profundidad mínima medida desde la línea de fachada de 3 metros, con las limitaciones en planta que se muestran en la figura 2.



- d) En edificios con frente a dos o más vías, que no formen esquina o chaflán, la altura máxima operará como si fuesen

edificios independientes, con una profundidad edificable limitada por el lugar geométrico de los puntos que equidistan de ambas fachadas.

En el Sistema de ORDENACIÓN ABIERTA, se seguirán las reglas siguientes:

- a) En los supuestos en que la rasante natural del terreno coincide con la rasante de la acera, la altura de la edificación se medirá respecto a la rasante de la acera, no pudiendo superarse la altura máxima en ningún punto de la edificación. En calles con pendiente se establece una tolerancia máxima de 1'50 metros.
- b) En los casos en que la rasante del terreno no coincide con la de la acera, o tiene frente a varias fachadas de cotas variables, la altura se medirá respecto a la rasante natural del terreno, pudiendo superarse la altura reguladora, puntualmente en un máximo de 1'50 metros. Si se trata de una parcela con la rasante natural situada por debajo de los viales, se medirá la altura respecto a un plano de referencia, situado a una cota que sea la media aritmética de las cotas de la acera en los vértices de la parcela.
- c) En los casos en que sea imprescindible la nivelación del suelo en terrazas, se habrán de disponer de forma que cumplan las condiciones siguientes:
 - c1) Las plataformas de nivelación situadas en los linderos de la parcela no se podrán situar a más de 1'50 m. por encima ó más de 2'00 m. por debajo de la cota natural del lindero.
 - c2) Las plataformas de nivelación en el interior de la parcela se habrán de disponer de forma que no sobrepasen el talud ideal de pendiente 30 %, trazado desde las cotas posibles de los linderos. Los muros de nivelación y contención de tierras interiores, no podrán pasar en la parte vista, de una altura de 2'00 m.

Art. 2.4-17.- Altura y adaptación topográfica en suelo no urbanizado (antes 2.4-36)

(Modificación puntual nº 21 BOP 17.07.13)

La altura máxima de la edificación se medirá, respecto a la cara inferior del forjado de cubierta, o del alero y desde el terreno natural. En los terrenos con pendiente, se podrá superar la altura máxima, en alguna zona de la edificación, en un máximo de 1 metro.

En los casos en que sea necesaria la nivelación del suelo en terrazas, se habrá de estar a lo dispuesto en el artículo 2.1.22.

Art. 2.4-18.- Definición y condiciones de las plantas de la edificación (antes 2.4-37)

(Modificación puntual nº 21 BOP 17.07.13)

Las condiciones de la PLANTA BAJA de la edificación serán las siguientes:

- a) En el sistema de ALINEACIÓN A VIAL se denomina planta baja a aquella planta en la que la cara inferior de su forjado del suelo – ó en su caso, de la solera - se encuentra en cada punto a una cota igual o inferior a 1'50 metros desde la rasante de la acera, y la cara inferior de su forjado de techo se sitúa a una cota superior a dicha distancia, en cada punto de la rasante del terreno. En el sistema de ORDENACIÓN ABIERTA, las condiciones anteriores se aplicarán respecto al nivel del terreno definitivo en contacto con la edificación.
- b) No se permite el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas en ninguna de las modalidades de entresuelo o semisótano, con la excepción de lo estipulado en el punto siguiente.
- c) Los entresuelos se permiten en planta baja cuando formen parte del local situado en ella y no tengan acceso independiente desde el exterior. También se permiten los destinados a dependencias de servicio del edificio tales como cuarto de contadores, basura, etc. Estos entresuelos se separarán un mínimo de 3 m. de la fachada del edificio y su altura libre mínima será de 2'50 m. por encima y por debajo.

Las condiciones de las PLANTA SÓTANO de la edificación serán las siguientes:

- a) En el sistema de ALINEACIÓN A VIAL, las plantas sótano son las situadas por debajo de la planta baja, tengan o no aberturas, a causa de los desniveles, en cualquiera de los frentes de la edificación.
- b) En el sistema de ORDENACIÓN ABIERTA las Plantas Sótano, son toda planta enterrada o semienterrada, siempre que su techo o pavimento del forjado que lo cubre, esté situado a menos de 1'50 m., por encima del nivel del suelo exterior definitivo. La parte de planta semienterrada, cuyo techo sobresalga más de 1'50 m. por encima del citado nivel tendrá,

en toda esta parte, la consideración de planta baja.

Se podrán redactar Estudios de Detalle que contemplen la regulación volumétrica en detalle, y que sin aumentar el aprovechamiento lucrativo de los terrenos, modifiquen la disposición relativa de las plantas de la edificación.

Art. 2.4-19.- Alturas libres máximas y mínimas de las plantas (antes 2.4-16)

(Modificación puntual nº 21 BOP 17.07.13)

En edificios de nueva construcción las alturas libres de las plantas de la edificación, medidas entre pavimento y techo acabados, serán como mínimo las establecidas en la legislación sectorial que regule las diferentes actividades, con las siguientes limitaciones:

- En zonas de edificación cerrada: Planta Baja: 3'00 m. mínimo y 5'30 m. máximo. En caso de viviendas o garajes en planta baja, se admite una altura mínima de 2'50 metros. Otras plantas sobre rasante: 2'50 m. mínimo. Plantas de sótano: 2'20 m. mínimo para uso de garaje y almacenaje; 2'50 m. mínimo para otros usos.
- Para edificaciones correspondientes a uso industrial y almacenes incluidos en las categorías 2ª, 3ª y 4ª la altura mínima será de 3'50 m. en planta baja en las zonas de uso general, permitiéndose reducir a 2'50 m. en otras plantas y zonas de otros usos y hasta 2'20 m. en zonas de aseos y almacenamiento.
- Para otras zonas y usos en los que su normativa reguladora no establezca otra limitación, se dispondrá siempre una altura mínima de 2'50 m. permitiéndose reducciones puntuales hasta 2,20 m siempre que no afecten a más del 10% de la superficie útil del local.

En locales existentes de altura comprendida entre 2,20 y 2,50 m se podrán implantar actividades que no requieran, según su normativa sectorial, de altura mínima específica siempre que se instalen las siguientes medidas complementarias de protección contra incendios y evacuación:

- Sistema de detección y alarma. En todo caso.
- Bocas de incendio equipadas. A partir de 300 m² de superficie útil.
- Sistema de extracción mecánica del humo de incendio. A partir de 100 m² de superficie útil.

Art. 2.4-20.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima (antes 2.4-38)

(Modificación puntual nº 21 BOP 17.07.13)

Por encima de la altura máxima de cada edificio, sólo se permitirán los elementos siguientes:

- a) La cubierta inclinada del edificio con una pendiente máxima del treinta y cinco por ciento (35%) y cuyos arranques partirán de una altura no superior a la reguladora máxima. El espacio interior resultante bajo cubierta podrá formar parte del volumen de la última planta de piso, en caso contrario, el espacio interior existente entre el último forjado y la cubierta no será habitable y solo se podrá utilizar para los elementos descritos en el punto d).
- b) Antepechos y elementos de seguridad similares.
- c) Remates de fachada exclusivamente decorativos u ornamentales, que no posibiliten la cubrición de la terraza.
- d) Elementos técnicos de las instalaciones comunes propias del edificio, tales como depósitos de combustible, aparatos de climatización, etc. y elementos de accesibilidad, como castilletes de escalera y torretas de ascensores, que deberán quedar comprendidos dentro de un plano trazado a cuarenta y cinco grados (45º) por la intersección del plano de fachada con un plano horizontal situado a 1,50 m sobre la altura reguladora del edificio.

En edificios sometidos al régimen de división horizontal, el acceso a la cubierta se realizará únicamente desde elementos comunes del edificio, prohibiéndose el establecimiento en la cubierta de zonas de uso privativo, a las que se acceda directamente desde las viviendas de la planta inferior, salvo que el edificio tenga un número de plantas edificado inferior al máximo permitido.

Todos estos elementos deberán componerse de forma cuidada, evitando las soluciones improvisadas y sus materiales de acabado serán similares a los empleados en las fachadas de la edificación, salvo que no puedan ser observados desde ningún punto del espacio público.

Los elementos técnicos de las instalaciones deberán estar ocultos en cuerpos contruidos cerrados y cubiertos, con la necesaria ventilación, en un conjunto adecuadamente ordenado y cumpliendo lo estipulado en el punto anterior. Solamente por razones técnicas justificadas, se podrán eximir de la necesidad de disponer la cubierta en estos elementos y/o algunos o todos sus cerramientos.

Se prohíben los acabados de cubierta a base de telas asfálticas con protecciones metálicas a la vista.

Art. 2.4-21.- Vuelos y Miradores (antes 2.4-18)

(Modificación puntual nº 21 BOP 17.07.13)

En el sistema de ORDENACIÓN ABIERTA, se permiten vuelos libres en el interior de la parcela edificable, midiéndose los retranqueos obligatorios desde el extremo del vuelo.

En el sistema de EDIFICACIÓN CERRADA, no se permiten vuelos sobre el fondo edificable máximo.

Los vuelos sobre el dominio público se permiten, cumpliendo las siguientes condiciones generales, excepto en las zonas A y B que tienen su regulación específica:

- a) La altura libre de los elementos volados sobre la acera será de 4'20 metros.
- b) Los balcones o miradores mantendrán una distancia mínima al linde de la parcela, igual a la del saliente, con un mínimo absoluto de 0'60 metros.
- c) Se establece el 50 % como máximo de línea cuerpos volados cerrados sobre el total de cuerpos volados permitidos, pudiéndose acumular la longitud correspondiente a las distintas fachadas y plantas.
- d) El vuelo máximo no podrá nunca sobrepasar el ancho de la acera, ni la distancia total de 1'50 m., con las siguientes limitaciones:

BALCONES:

Calles de ancho menor de 6'00 metros: 40 centímetros.

Calles de ancho igual o superior a 6'00 metros: 1/10 de la anchura de la calle.

MIRADORES:

Calles de ancho inferior a 10 metros: No se permiten.

Calles de ancho igual o superior a 10 metros: 1/10 de la anchura de la calle.

Para la fijación del ancho de las calles, el Ayuntamiento podrá aprobar la inclusión en el plano de alineaciones del plan, o en otro plano independiente, los anchos oficiales de calle, a efecto de aplicación del presente artículo. De forma transitoria, se aplicará una tolerancia de 20 cm. en la medición de la calle, a efecto de permitir cada tipo de voladizo.

En edificaciones existentes, se permitirán los acristalamientos de balcones, no considerándose estas actuaciones incremento de la superficie construida de la edificación, ni variación en el cómputo de porcentaje de vuelos cerrados, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) No se cubrirán elementos descubiertos.
- b) Únicamente se admitirán cerramientos formados por acristalamiento sin perfilería o sobre perfilería metálica, de madera, PVC o similar, prohibiéndose la instalación de elementos opacos, bien sean de fábrica o de cualquier otro tipo.
- c) No se podrán eliminar los cerramientos del edificio que quedan al interior del balcón acristalado, permitiéndose únicamente la retirada de la carpintería existente, sin modificar los huecos.
- d) Las actuaciones en cada edificio deberán ser aprobadas por la comunidad de propietarios, en la forma establecida en la Ley de Propiedad Horizontal y de forma equivalente en edificios con comunidades no constituidas legalmente.
- e) Para cada edificio se deberá realizar un diseño de los acristalamientos de toda la fachada, de manera que la actuación de cada propietario se ajuste a dicho diseño.
- f) La documentación que defina este diseño deberá contener planos a escala acotados y con definición de materiales.

Art. 2.4-22.- Elementos salientes permanentes (antes 2.4-39)

(Modificación puntual nº 21 BOP 17.07.13)

Son elementos constructivos no habitables ni ocupables y de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada o de la línea de profundidad máxima edificable. Se consideran como tales los zócalos, pilastras, aleros, impostas, molduras, gárgolas, marquesinas, parasoles y otros elementos similares justificables por su exigencia constructiva o funcional.

Los elementos salientes se regularán conforme a las siguientes normas:

- a) Los elementos salientes sobre el espacio público, situados a una altura inferior a 3 m no podrán sobresalir más de 10 cm. de la línea de fachada.
- b) En los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentre a una altura inferior a 3 m por encima de la rasante de la acera, su vuelo no resultará superior en ningún punto al ancho de la acera menos 40 cm., con un saliente máximo de 1/10 del ancho de la calle y máximo absoluto de 1,50 m.
- c) A alturas superiores a 4'20 m, se permite el vuelo hasta el ancho máximo de la acera, con un saliente máximo de 1/10 del ancho de la calle y máximo absoluto de 1,50.
- d) Los aleros podrán volar del plano de fachada hasta un máximo de 40 cm en calles menores de 5 m, de 60 cm en calles de 5 a 8 m y hasta 80 cm en calles de más de 8 m. Sobre cuerpos salientes cerrados (miradores) se permitirá un vuelo de 20 cm, sin sobrepasar el ancho de la acera.
- e) Las impostas y molduras se permitirán hasta un máximo de 15 cm de vuelo en todas las plantas, siempre por encima de una altura de 2'20 m desde la rasante de la acera.

Art. 2.4-23.- Elementos salientes no permanentes (antes 2.4-40)

(Modificación puntual nº 21 BOP 17.07.13)

Los toldos y demás elementos desmontables se dispondrán, siempre que resulte posible, respetando una altura mínima libre a la acera de 3'00 m. En los casos de imposibilidad manifiesta para respetar dicha altura, se permitirá reducirla a 2'20 m, no admitiéndose elementos estructurales, ni colgantes, por debajo de dicha altura. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 40 cm. En todo caso se respetará el arbolado y los elementos de señalización existentes.

Los banderines y los carteles perpendiculares al plano de fachada y otros elementos similares se adaptarán a las condiciones de los elementos salientes permanentes.

Art. 2.4-24.- Medianerías o paramentos al descubierto (antes 2.4-20)

(Modificación puntual nº 21 BOP 17.07.13)

Todos los paramentos de esa naturaleza deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas, utilizando los mismos materiales y tratamiento que la fachada principal.

Las medianerías que por cambio de uso o calificación de la parcela colindante, quedasen al descubierto con carácter definitivo, constituyendo fachada a vía pública, deberán ser tratadas como fachadas abriendo huecos, balcones, materiales decorativos adecuados, etc. dentro de los plazos que el Ayuntamiento estableciera según la importancia de tales medianerías en la imagen urbana.

Se adopta como criterio compositivo de este Plan General el de no permitir medianerías que no puedan a su vez ser tapadas en cumplimiento de las normas urbanísticas correspondientes. Asimismo, toda obra nueva, hasta donde la ordenanza lo permita, tenderá a tapar las medianerías colindantes creadas con anterioridad, o posibles.

En la memoria de cada proyecto de obras se justificará la solución adoptada respecto de las medianerías colindantes.

Únicamente se permite la creación de paños medianeros por ajuste de fondos edificables, de menos de 4 metros de longitud.

Art. 2.4-25.- Condiciones de accesibilidad (antes 2.4-21)

(Modificación puntual nº 21 BOP 17.07.13)

En los edificios de nueva planta se deberá resolver la accesibilidad a todos los locales y dependencias, de acuerdo con lo establecido en el CTE y en la normativa estatal y autonómica sobre accesibilidad a las viviendas, a los locales de pública de concurrencia y al medio urbano. En los accesos a los edificios y locales desde la vía pública, se tendrá en consideración la ubicación concreta del acceso en el entorno de la calle y la pendiente de ésta, para acomodar las exigencias de la normativa a los condicionantes concretos existentes en el medio urbano, debiendo adoptarse las soluciones que, resultando técnicamente viables, justifiquen las mejores condiciones posibles de accesibilidad.

En el caso de ampliaciones, reformas o rehabilitaciones de edificios o locales existentes, se adoptará el criterio del CTE, y por lo tanto se tendrá en consideración lo siguiente:

- a) Solo se exigirá el cumplimiento de los requisitos de accesibilidad a la parte de los locales que sean objeto de las obras y en cuanto sean compatibles con la naturaleza de las obras a realizar.

- b) Se exigirá el cumplimiento de los requisitos de accesibilidad aplicando el criterio de que las reformas necesarias sean técnicamente posibles y económicamente viables.
- c) En edificios catalogados, se atenderá también a las limitaciones impuestas por el planeamiento urbanístico.
- d) En los casos de cambio de uso característico se exigirá el cumplimiento del CTE, aunque no se haya previsto la realización de obras, pero atendiendo a los criterios de los puntos b) y c).
- e) En los locales existentes regulados por la legislación sobre espectáculos públicos, con licencia de apertura en vigor, cuando sean objeto de reformas se aplicarán los criterios de los puntos b) y c).

Para nuevas licencias de apertura de locales, sometidos a la legislación sobre espectáculos públicos, se exigirán las adaptaciones necesarias para el cumplimiento de la normativa vigente, aunque no se hubiera previsto la realización de obras, pero teniendo en cuenta los criterios de los puntos b) y c) del apartado anterior.

En edificios de uso industrial será de aplicación el CTE en las zonas que no son de actividad propiamente industrial y, en éstas, solo con carácter subsidiario, considerándolas siempre como zonas de uso privado. En estos edificios no se considera de aplicación el DECRETO 39/2004, salvo que la actividad administrativa, o comercial no se puedan considerar subsidiarias de la industrial, sino que tenga carácter preponderante.

Deberán ser los proyectos técnicos que acompañan a las solicitudes, los que justifiquen la forma de cumplimiento de la normativa y la imposibilidad de cumplimiento de los aspectos que resulten técnica o económica inviables.

Art. 2.4-26.- Aparatos elevadores (antes 2.4-22)

(Modificación puntual nº 21 BOP 17.07.13)

La exigencia de aparato elevador en los edificios y las condiciones, en su caso, exigibles a los mismos, se determinarán por aplicación de la NORMA DC/09 y del CTE, o las normas correspondientes que los sustituyan.

Art. 2.4-27.- Ventilación (antes 2.4-23)

(Modificación puntual nº 21 BOP 17.07.13)

Todos los locales dispondrán de ventilación. En los locales a los que resulta de aplicación la Sección HS3 "Calidad del aire interior" del Documento Básico HS del Código Técnico de la Edificación, la ventilación deberá cumplir los requisitos establecidos en dicho documento. En el resto de locales la ventilación podrá ser natural, híbrida o mecánica, siempre que se cumplan los requisitos técnicos establecidos en el RITE y en la normativa sectorial aplicable, en función de uso concreto del local.

La ventilación natural se podrá realizar por fachada, cubierta o patio interior, cumpliendo los requisitos técnicos establecidos en el CTE, en el RITE y en la normativa sectorial aplicable en función de uso concreto del local.

En los sistemas de ventilación híbrida o mecánica, la admisión de aire se podrá producir por fachada, cubierta o patio interior, cumpliendo los requisitos técnicos establecidos en el CTE, en el RITE y en la normativa sectorial aplicable en función de uso concreto del local, mientras que la extracción de aire deberá realizarse, con carácter general, mediante conductos hasta la cubierta del edificio, cumpliendo las siguientes condiciones:

- Los conductos deben sobresalir como mínimo, 1 metro de altura sobre la cubierta, y superando las siguientes alturas en función de su emplazamiento:
 - La altura de cualquier obstáculo que esté a una distancia comprendida entre 2 y 10 m.
 - 1,3 veces la altura de cualquier obstáculo que esté a una distancia menor o igual que 2 m.
 - 2 m en cubiertas transitables.

En el caso de edificios existentes en los que constructivamente no sea posible la instalación de los conductos de expulsión a la cubierta, o la comunidad de propietarios deniegue su autorización, se podrá autorizar, con carácter excepcional, la extracción a fachada recayente en vía pública, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- En todos los casos, la extracción se realizará a una altura mínima de 2,50 m sobre el nivel de la acera.
- En el caso de garajes, además, la salida no presentará en su proyección vertical y en el mismo plano, un hueco de otras plantas (superior o inferior) a menos de 2 m, salvo separados por vuelo de forjado.
- En el caso de chimeneas, cocinas, calderas, o similares, además de lo establecido en los dos puntos anteriores, la

instalación dispondrá de un sistema de filtrado de humos de alta eficiencia, según las mejores técnicas disponibles. La calidad de los humos filtrados deberá asimilarse al vertido de aire de ventilación, de forma que éstos sean ino cuos, incoloros, inodoros y no produzcan calores.

- En el caso de calderas a gas de uso doméstico para ACS y calefacción, únicamente se deberá cumplir el requisito de altura sobre la acera, pudiéndose realizar la extracción también a patios interiores.

En los proyectos de obras de nueva edificación y de rehabilitación integral, será imprescindible dotar a cada local comercial de un conducto independiente para extracción hasta cubierta, de diámetro mínimo 30 cm, teniendo en cuenta las prescripciones señaladas en este artículo. En caso de locales sin uso específico, la dotación mínima será de 1 conducto por cada 100 m² de superficie útil o fracción.

Art. 2.4-28.- Instalaciones de climatización (antes 2.4-42)

(Modificación puntual nº 21 BOP 17.07.13)

Las unidades exteriores de los equipos de climatización, en todos los casos, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- No podrán producir molestias por calor, en aplicación de lo establecido en el artículo 2.1.20.
- No podrán instalarse a menos de 2'50 metros sobre el nivel de la acera.
- Deberán quedar incluidas en el perímetro del forjado de la planta en que se ubican, o en caso contrario, no podrán sobresalir más de 40 cm. del plano de la línea de fachada del edificio. En caso de sobresalir de la línea de fachada, deberán cumplir las condiciones de los cuerpos volados permanentes.
- Estarán dispuestas -tanto en fachada como en patios interiores- de manera tal que, en su proyección vertical, no exista en el mismo plano un hueco de otra propiedad en la planta superior a menos de 2 metros, salvo separado por un vuelo de forjado. Asimismo en su proyección horizontal no podrán existir huecos de otra propiedad a una distancia inferior a 1 metro si está en su propio plano de fachada, o inferior a 2 metros si está en una fachada perpendicular, enfrentada u oblicua en relación con el equipo de climatización.
- Estas instalaciones deberán cumplir, la normativa vigente sobre ruidos y vibraciones, pudiendo el ayuntamiento imponer las medidas correctoras que fueran necesarias cuando se constate que el funcionamiento de estos aparatos cause perjuicio al vecindario, pudiendo ordenar, llegado el caso, la paralización y/o retirada de la instalación.

En los edificios de nueva planta, además de lo anterior, se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Se deberá prever el espacio necesario para las instalaciones de climatización, de manera que las unidades exteriores queden protegidas de las vistas e integradas en la composición general del edificio.
- Se preverán conducciones conectadas a la red de saneamiento, para la evacuación del agua de condensación.
- En los edificios existentes, además de lo establecido en el primer apartado, se deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - Las unidades exteriores se colocarán con elementos protectores, de manera que queden ocultas de las vistas y en la posición que menos perjudiquen la estética de la fachada.
 - Las unidades exteriores dispuestas en fachada dispondrán de un conducto de evacuación del agua de condensación, de manera que no se produzca el vertido directamente sobre la acera de la vía pública.

Art. 2.4-29.- Instalaciones en fachada (antes 2.4-43)

(Modificación puntual nº 21 BOP 17.07.13)

En edificios de nueva planta, en zonas de edificación cerrada, se deberán prever tubos de paso o canaletas en fachada, para el alojamiento de las instalaciones aéreas de servicio público, tales como telefonía, alumbrado público y energía. A tales efectos, salvo justificación expresa de otras necesidades, se preverá en el proyecto una sección equivalente a dos tubos de 110 mm de diámetro.

Se prohíbe la colocación de conducciones de las instalaciones interiores, tales como fontanería, electricidad, telecomunicaciones o similares, a la vista en la fachada exterior de los edificios. Se exceptúan las bajantes en cubiertas inclinadas, o aquellas que alguna normativa sectorial exija colocar en tal situación.

Asimismo se prohíbe la instalación de antenas individuales de telecomunicaciones u otros elementos similares visibles desde el espacio público.

Art. 2.4-30.- Puertas recayentes al dominio público (antes 2.4-45)

(Modificación puntual nº 21 BOP 17.07.13)

Ninguna puerta, de ningún tipo de local o uso, y ya sea para peatones o vehículos, podrá barrer en su movimiento de apertura el terreno de dominio público.

Art. 2.4-31.- Evacuación de aguas pluviales (antes 2.4-46)

(Modificación puntual nº 21 BOP 17.07.13)

En los edificios de nueva construcción no se permitirá el vertido de aguas pluviales desde la cubierta, sin recoger mediante bajantes y, en su caso canalones. Cuando exista en la vía pública red de recogida de aguas pluviales, la red de recogida de pluviales del edificio será separada de la de residuales y se conectará a la red municipal de manera independiente. Cuando no exista red separativa en la vía pública, se permitirá el vertido de las aguas pluviales a la red de residuales y en el caso de faldones de cubiertas recayentes a la fachada, se permite su vertido a la calzada, conduciéndose la bajante bajo la acera, hasta el lateral del bordillo, permitiéndose el vertido a la acera solo si no existe bordillo de separación de la zona peatonal.

En los edificios existentes, se exigirá la adecuación a los criterios del punto anterior, de los vertidos de los faldones recayentes a fachada, sólo cuando se produzca la rehabilitación general de la fachada y cubierta del edificio.

Art. 2.4-32.- Condiciones de los aparcamientos (antes 2.4-24)

(Modificación puntual nº 21 BOP 17.07.13)

El diseño y las dimensiones de los aparcamientos de cualquier tipo de edificación, tanto destinada a viviendas de protección oficial como libres, como a cualquier otro uso, se harán de acuerdo a lo establecido en la DC-09, o norma que la sustituya.

Para no obstaculizar el tránsito de vehículos y personas en la vía pública, será obligatorio que las puertas de acceso rodado al garaje se sitúen detrás de la meseta, que deberá siempre preverse, incluso aunque no existiera rampa de acceso, excepto en los locales de superficie construida de hasta 200 m², y en los enclavados en la zona A del casco antiguo. También se deberá prever meseta libre de obstáculos, cuando se proyecte la colocación de elevadores de vehículos, con las mismas salvedades del párrafo anterior.

Art. 2.4-33.- Dotación de aparcamientos (antes 2.4-25)

(Modificación puntual nº 21 BOP 17.07.13)

Los proyectos de edificios de nueva planta, deberán prever la dotación mínima de plazas de aparcamiento siguiente:

- a) Para uso residencial: 1 plaza por vivienda o apartamento, más una segunda plaza por vivienda en el caso de que su superficie útil de la misma sea superior a 120 m².
- b) Para uso hotelero: 1 plaza por cada 6 plazas hoteleras.
- c) Para uso comercial: 1 plaza de aparcamiento por cada 50 m² de superficie construida, aplicable a locales o edificios de más de 400 m² de superficie construida.
- d) Para uso de oficinas: 1 plaza por cada 100 m² de superficie construida.
- e) Para uso de industria: 1 plaza por cada 150 m² de superficie construida.

La dotación no será exigible para la implantación de actividades en edificios ya existentes, siempre que no exista cambio de uso del edificio, y aunque se produzca la reforma o rehabilitación del mismo, a excepción de nuevas actividades comerciales de superficie superior a la indicada, en cuyo caso sí se exigirá la dotación.

En los casos de modificación del uso de la totalidad de edificio, será necesario aumentar las plazas de aparcamiento existentes en el mismo, en un número igual a la diferencia de plazas exigibles al uso nuevo con relación al antiguo.

Esta dotación no será de obligado cumplimiento cuando las Ordenanzas Particulares de zona así lo estipulen.

La dotación se preverá en el propio edificio, pero cuando ello no sea posible por justificadas razones técnicas, se admitirá la dotación en otro edificio situado a menos de 250 metros, estableciéndose las garantías necesarias para la disponibilidad de dichas plazas de aparcamiento.

Art. 2.4-34. Condiciones de las viviendas (antes 2.4-27)

(Modificación puntual nº 12. BOP 16.12.02)

Las condiciones espaciales, de dotación, de seguridad y de salubridad exigibles a los edificios de vivienda y a las viviendas, serán las establecidas en la HD-91 o norma que la sustituya.

Art. 2.4-35.- Escaleras (antes 2.4-28)

(Modificación puntual nº 21 BOP 17.07.13)

Las escaleras de los edificios se diseñarán de acuerdo con lo establecido en el Código Técnico de la Edificación, o norma que lo sustituya.

Las escaleras de los edificios de viviendas o alojamiento, además deberán cumplir las prescripciones de las condiciones básicas de diseño y calidad DC/09, o norma que la sustituya.

Art. 2.4-36.- Tipología del uso residencial (antes 2.4-29)

Se entiende por vivienda unifamiliar la edificación aislada o agrupada con acceso y parcela independiente.

Se entiende por vivienda colectiva o plurifamiliar, la situada en una edificación que dispone de accesos y espacios construidos comunes para varias residencias.

Se entiende por apartamento la vivienda que dispone de un programa mínimo compuesto por dormitorio doble, cuarto de baño completo, cuarto de estar, siempre que reúna suficientes condiciones de ventilación.

Art. 2.4-37.- Condiciones exigibles a las actividades no residenciales (antes 2.4-48)

(Modificación puntual nº 21 BOP 17.07.13)

Las condiciones exigibles para la implantación de una nueva actividad o la legalización de una actividad existente que no dispusiera de título habilitante para su funcionamiento, serán las que se establecen a continuación, en función de la intervención a realizar en el local.

1 Implantación de una actividad en una construcción de nueva planta. Se deberá cumplir la normativa exigible al tipo de actividad, incluido el CTE, además de las condiciones establecidas en estas normas urbanísticas con carácter general o específicamente para edificios de nueva planta. Estos requisitos serán también aplicables a la primera utilización de un local, cuando en el proyecto de edificación para su construcción figurara como local sin uso.

2 Implantación de una actividad en un local de un edificio existente. Se deberá cumplir la normativa exigible al tipo de actividad, además de las condiciones establecidas en estas normas urbanísticas aplicables a locales existentes y además se tendrá en consideración lo siguiente:

2.1 Si se produce un cambio de uso característico, se van a realizar obras de acondicionamiento, o se trata de una actividad a la que resulte aplicable la normativa sobre establecimientos públicos, también resultará de aplicación el CTE.

2.2 En los restantes casos, será exigible el cumplimiento de los requisitos fundamentales de seguridad, para cuya determinación se tendrá en consideración lo dispuesto en los DB-SI y DB-SUA del CTE.

Para determinar cuando se produce cambio de uso característico, se aplicará la clasificación de usos contemplada en el CTE.

En la aplicación del CTE se tendrá en cuenta el criterio de compatibilidad de las obras con la naturaleza de la intervención y de que las medidas alternativas que se deban adoptar sean técnica y económicamente viables.

3 Reforma de actividades legalmente implantadas. Les resultará de aplicación el CTE en los aspectos afectados por la reforma. Se tendrá en consideración el criterio del DB SI que establece su aplicación a los elementos del edificio modificados por la reforma, siempre que ello suponga una mayor adecuación a las condiciones de seguridad establecidas en el mismo y de que en todo caso, las obras de reforma no podrán menoscabar las condiciones de seguridad preexistentes, cuando éstas sean menos estrictas que las contempladas en el DB.

4 Legalización de actividades. Para la legalización de actividades que no dispusieran de título habilitante para su funcionamiento, se aplicarán los criterios establecidos en los puntos 1, 2.1 ó 2.2, dependiendo de la antigüedad de la actividad.

Art. 2.4-38.- Condiciones Generales de Uso Hotelero (antes 2.4-30)

Se define como uso hotelero el que corresponde a aquellos edificios de servicio al público que se destinan al alojamiento temporal. Se considerarán incluidos en este uso las Residencias, Colegios Mayores y edificios análogos, así como las actividades complementarias, piscinas, almacenes, garajes etc., integradas en el edificio de este uso como anejo al mismo.

Se adecuarán a las normativas específicas del organismo competente, cumpliendo la dotación de aparcamientos establecida.

Este uso será compatible con el Residencial e Industrial, salvo en las Zonas en que las Ordenanzas Particulares determinen lo contrario.

Art. 2.4-39.- Condiciones Generales de Uso Comercial (antes 2.4-31)

(Modificación puntual nº 21 BOP 17.07.13)

Se define como uso comercial el que corresponde a locales de servicio al público destinados a la compra-venta al por menor o permuta de mercancías, de acuerdo a la Clasificación Nacional de Actividades Económicas.

Se establecen las siguientes categorías:

- 1ª.- Mercado de abastos.
- 2ª.- Edificios exclusivos de uso comercial.
- 3ª.- Locales comerciales, en planta baja con tolerancia en sótano y primera.
- 4ª.- Locales comerciales en pasajes.

En el caso en que en el edificio exista uso de vivienda, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.

Los establecimientos de las categorías 1ª y 2ª y aquellos de las categorías 3ª y 4ª con autorización ambiental independiente, de superficie superior a 750 m² construidos, dispondrán en el interior de la parcela, además de los aparcamientos obligatorios, de espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga de los vehículos de suministro y reparto, con un número de plazas mínimas del 10 % de los aparcamientos obligatorios.

Los de 3ª categoría cuando no formen parte de un establecimiento en planta baja, habrán de tener acceso directo desde la calle con una entrada de altura mínima de 2'70 m. y una meseta de 1 m. de fondo, como mínimo, al nivel del batiente.

Los locales de categoría 4ª, sólo pueden establecerse en planta baja. El pasaje tendrá acceso para el público por ambos extremos y un ancho superior al 15 % de su longitud, con un mínimo de 4 m.

Los establecimientos de uso comercial cumplirán las medidas de higiene y seguridad específicas de cada uso dictadas por el organismo competente.

CONTROL DE LA COMPATIBILIDAD DEL USO COMERCIAL.

La localización de este uso en el territorio, la ubicación en la edificación y las superficies máximas en función de las categorías se determinarán en las condiciones particulares de cada zona.

En el suelo apto para urbanizar será compatible con el residencial y el industrial en base a las Ordenanzas del Plan Parcial correspondiente.

Art. 2.4-40.- Condiciones Generales de Uso de Oficinas (antes 2.4-32)

(Modificación puntual nº 21 BOP 17.07.13)

Se incluyen en este uso el que corresponde a las actividades privadas o públicas de carácter administrativo, burocrático, financiero, gestor y de profesiones liberales o despachos privados.

Se consideran las siguientes categorías:

- 1ª.- Edificios de uso exclusivo de oficinas.
- 2ª.- Locales de oficinas en planta baja, con tolerancia en sótano y primera.
- 3ª.- Locales de oficina en edificios con otros usos, con acceso exclusivo.
- 4ª.- Despachos y oficinas profesionales de tipo doméstico, sin concurrencia de público, de hasta 100 m² de superficie útil.

En razón de la actividad se consideran:

- A) Oficinas e instituciones financieras abiertas al público (rúbricas 755, 756, 81, 82 y 85 del CNAE).
- B) Servicios privados de consulta, asesoría, despachos o estudios (rúbricas 83, 84 y 86 CNAE).

CONTROL DE LA COMPATIBILIDAD DEL USO DE OFICINAS.

La localización de este uso en el territorio, la ubicación en la edificación y las superficies máximas, en función de las categorías, se determinan en las condiciones particulares de cada zona.

Los usos de oficinas existentes en edificios de viviendas, que resulten disconformes con el Plan General por su ubicación en plantas de la edificación superiores a la primera, podrán traspasarse, venderse o alquilarse a nuevos titulares que pretendiesen conservar su destino y actividad, sin embargo no podrán realizarse cambios de uso, que no se adapten a lo establecido en el planeamiento vigente.

En el suelo apto para urbanizar será compatible con el residencial y el industrial en base a las Ordenanzas del Plan Parcial correspondiente.

Art. 2.4-41.- Condiciones Generales de Uso de Industria y Almacenes (antes 2.4-33)

(Modificación puntual nº 21 BOP 17.07.13)

Se incluyen en este uso el que corresponde a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias, incluso envasado, transporte y distribución, así como el almacenaje de las mercancías primarias o elaboradas, sin servicio de venta directa al público (exceptuando los almacenes anejos a comercios y oficinas).

Se consideran las siguientes categorías:

1ª.- TALLERES ARTESANALES Y ACTIVIDADES DE SERVICIOS.

REQUISITOS:

- Superficie útil inferior a 300 m².
- Potencia máxima instalada: 10 CV en elementos motores y 15 Kw en elementos electromotores y otros.

CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN:

- Situación: aislada o en línea de otras industrias medianeras en polígonos o áreas de tolerancia industrial, o excepcionalmente, en suelo urbano en zonas de uso dominante residencial en edificio exclusivo o en locales en planta baja-con tolerancia en planta sótano- de edificación residencial, de acuerdo con las normas particulares de cada zona.
- En bajos de edificación residencial, se prohíbe la jornada laboral nocturna.

2ª.- INDUSTRIAS LIGERAS, PEQUEÑAS Y SERVICIOS.

REQUISITOS:

- Superficie útil inferior a 1.000 m².
- Potencia máxima instalada: 25 CV en elementos motores y 30 Kw en elementos electromotores y otros.

CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN:

- Situación: aislada o en línea de otras industrias medianeras en polígonos o áreas de tolerancia industrial, o excepcionalmente, en suelo urbano en zonas de uso dominante residencial, en edificio exclusivo, de acuerdo con las normas particulares de cada zona.

3ª.- INDUSTRIAS LIGERAS Y MEDIAS:

REQUISITOS:

- Superficie útil inferior a 3.000 m².

CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN:

- Situación: aislada o en línea de otras industrias medianeras, en polígonos o áreas de tolerancia industrial compatibles con vivienda próxima.

4ª.- INDUSTRIA MOLESTA Y GRANDE:

REQUISITOS:

- Los derivados de la normativa específica del sector o zona en que se implanten.

CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN:

- Situación: aislada en edificio exclusivo, en zonas industriales.

Los aparcamientos y operaciones de carga y descarga habrán de resolverse necesariamente en el interior de la manzana o parcela respectiva, prohibiéndose hacerlo en la vía pública. Estarán exceptuadas de dicha obligación las actividades de categoría 1ª ubicadas en locales de planta baja de edificación residencial, que justifiquen en la memoria o proyecto de actividad la imposibilidad de su cumplimiento, por las características del local, y siempre que no se trate de talleres de reparación de vehículos, que estarán siempre obligados a su cumplimiento.

Art. 2.4-42.- Condiciones Generales de dotaciones de Equipamiento Comunitario (antes 2.4-34)

Se incluyen en este uso el que corresponde a los espacios libres y zonas verdes deportivas de recreo y expansión, centros docentes, asistenciales, sanitarios, de espectáculos, religiosos y culturales, sean de propiedad privada o de la Administración.

Todo solar o inmueble que contuviese cualquiera de los usos públicos anteriores, los conservará con el mismo o complementario carácter del actual público, dentro de los señalados, y con superficie útil equivalente a la actual, aunque transformare su construcción, consintiéndose un aprovechamiento privado complementario en el mismo solar hasta completar, en su caso, el derecho edificable que tenga reconocido.

Si se cediese libre de cargas al dominio público, su aprovechamiento será transferible y acumulable con arreglo a las determinaciones del Plan.

El arbolado existente, sea de la clase que fuere, deberá conservarse, cuidarse, protegerse de las plagas y deterioros que pudiesen acarrear su destrucción parcial o total, siendo obligatoria la sustitución por otro ejemplar de la misma especie, si por causas absolutamente necesarias fuera imprescindible la destrucción de algún elemento.

Art. 2.4-43.- Condiciones generales contra incendios (antes 2.4-35)

(Modificación puntual nº 12. BOP 16.12.02)

Las condiciones de protección contra incendios de los edificios y locales, serán las establecidas en la NBE-CPI/96, o norma que la sustituya.

Art. 2.4-44.- Adaptación al ambiente (antes 2.4-41)

(Modificación puntual nº 21 BOP 17.07.13)

Los edificios a construir o reformar así como los espacios exteriores de los mismos, habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente estético de la zona, para que no desentonen del conjunto medio en que estuviesen situados.

Se evitarán actuaciones en los edificios existentes que, degraden su aspecto, o introduzcan modificaciones inadecuadas al ambiente urbano.

Bajo tales condiciones podrán denegarse la licencia de edificación a los proyectos que resultasen inadecuados por falta de integración urbana, agresión a las tipologías existentes, pudiendo el Ayuntamiento imponer las modificaciones correspondientes en el proyecto tramitado en atención al ornato público y ambientación de la zona.

La composición de fachadas, será libre. Todos los cerramientos de los edificios deberán tratarse adecuadamente como fachadas aunque sean ciegos.

Los tendederos y terrazas de servicio, deberán quedar ocultos desde el exterior de la edificación recurriendo a cerramientos opacos o bien celosías.

Los parasoles, toldos y otros elementos accesorios de fachada deberán ser unificados para cada edificio, quedando prohibidas las individualidades.

Las medianeras de los edificios que resulten visibles desde el espacio público, deberán quedar tratadas adecuadamente, al

menos con enfoscado y pintura, o acabados similares. En las zonas de edificación cerrada se tendrán en consideración también las determinaciones del artículo 4.2-10.

Los elementos técnicos de las instalaciones, como filtros de aire, conductos de ventilación, depósitos de reserva de aguas, de refrigeración, antenas, maquinaria de ascensor, o similares, deberán tener un tratamiento cuidado e integrarse composición arquitectónica conjunta de todo el edificio.

Art. 2.4-45.- Cerramiento de parcelas, solares y locales (antes 2.4-44)

(Modificación puntual nº 21 BOP 17.07.13)

Los cerramientos de parcelas, en cualquier clase de suelo y salvo justificación motivada por su uso específico, que exija otras características, se ajustarán a las siguientes condiciones:

- a) Tendrán una altura máxima de 2'50 m.
- b) Podrán disponer de elementos de fábrica, que tendrán una altura máxima de 1'00 m, y el resto de la altura, hasta un máximo de 2'50 m, (salvo machones de fábrica de dimensión máxima 50x50 cm a distancia mínima de 2'50 m) será de celosía, cerca vegetal, tela metálica o reja.
- c) Se prohíben las soluciones que puedan dañar a las personas o animales, tales como alambre de espino, cascotes de vidrio, rejas puntiagudas, etc.
- d) En el medio rural se deberá cumplir la normativa sectorial sobre vallados cinegéticos.
- e) Los materiales serán los adecuados a la zona en que se realice la actuación, utilizándose preferiblemente la mampostería o fábricas revestidas y pintadas, para los elementos ciegos y evitando en el medio rural los materiales con acabados discordantes como elementos prefabricados vistos, o similares.
- f) El Ayuntamiento podrá condicionar o impedir el cerramiento de parcelas o parte de ellas, cuando fuera necesario para asegurar el drenaje normal de las aguas de escorrentía o la visibilidad en caminos o vías públicas.
- g) El Ayuntamiento podrá ordenar a los propietarios de las parcelas de suelo urbanizable o no urbanizable, colindantes con la vía pública o zonas dotacionales públicas del suelo urbano, el cerramiento de las mismas en el límite con el suelo de dominio público, cuando existan circunstancias que así lo aconsejen para garantizar la seguridad, salubridad, ornato público y decoro de las zonas urbanas. Estos cerramientos se realizarán con las características adecuadas al medio urbano que determine el Ayuntamiento, y al menos, con cerramiento de fábrica hasta una altura de 1 m y el resto hasta 2'00 m, con celosía, cerca vegetal, tela metálica, o reja.

Todo solar libre de edificación, situado en zonas de edificación cerrada, dispondrá de cierre provisional hasta que se construya una nueva edificación, según los modelos que apruebe el Ayuntamiento. Transitoriamente se exigirá que los cierres sean opacos, de fábrica de ladrillo o bloque, enfoscados y pintados, tendrán una altura mínima de 2'00 m y deberán disponer de puerta de acceso desde la vía pública.

Los locales que no se destinen a uso específico al finalizar la obra de construcción del edificio que los alberga, se cerrarán en toda su altura con fábrica maciza (pudiendo utilizarse celosía a partir de los 2'00 m de altura), de acabado adecuado al medio urbano, al menos con tratamiento de enfoscado y pintura.

Art. 2.4-46.- Construcciones prefabricadas, desmontables y usos no permanentes (antes 2.4-47)

(Modificación puntual nº 21 BOP 17.07.13)

Las construcciones deberán cumplir las determinaciones que se establecen en este capítulo y en los que resulten aplicables, en función de la clasificación y calificación del suelo en que se ubican, con independencia de que se trate de construcciones convencionales, prefabricadas, desmontables, etc.

Se podrán admitir obras y usos provisionales no previstos expresamente por este Plan General, cuando se cumplan las condiciones establecidas en la legislación urbanística, y se garantice el mantenimiento de las condiciones de uso y servicio de las dotaciones y equipamientos públicos.

Art. 2.4-47.- Condiciones exigibles a la ejecución de obras de demolición (antes 2.4-49)

(Modificación puntual nº 21 BOP 17.07.13)

En los casos en que resulte exigible en aplicación de la legislación sobre patrimonio cultural, se realizarán, con carácter previo a la autorización de la demolición, los trabajos de prospección arqueológica que resulten preceptivos.

Para la ejecución del derribo se procederá a comunicar fehacientemente a las compañías suministradoras de los diferentes servicios (alcantarillado, agua, suministro eléctrico, gas y telefonía) para que procedan a la eliminación de los mismos.

Al finalizar los trabajos de demolición, el solar libre de edificación resultante, si está situado en zonas de edificación cerrada, dispondrá de cierre provisional hasta que se construya una nueva edificación, según los modelos que apruebe el Ayuntamiento. Transitoriamente se exigirá que los cerramientos sean opacos, de fábrica de ladrillo o bloque, enfoscados y pintados, tendrán una altura mínima de 2'00 m y deberán disponer de puerta de acceso desde la vía pública por donde se puedan realizar las labores de mantenimiento e higiene del solar.

Se deberá garantizar el mantenimiento de las condiciones de estabilidad de los edificios colindantes. Para ello en el proyecto de derribo o, en caso de no existir proyecto, en la documentación final de obra, se incluirá la definición del apeo que resultara necesario, o se justificará la innecesariedad del mismo.

Si la fachada del edificio sirve de apoyo para instalaciones de alumbrado u otras de carácter municipal, se deberán mantener en uso, y en caso de necesidad de su modificación, se comunicará fehacientemente al Ayuntamiento con una antelación mínima de una semana al inicio de los trabajos de derribo. Realizada esta comunicación el Ayuntamiento indicará el instalador autorizado para ejecutar la modificación de dichos servicios, de acuerdo con las instrucciones del técnico municipal.

Salvo en el caso de que se solicite licencia para la edificación del solar, simultáneamente con la del derribo de la edificación existente, se deberán adicionalmente cumplir los siguientes requisitos:

- Se deberá garantizar el mantenimiento de las condiciones de estanqueidad de los edificios colindantes, mediante la aplicación de algún producto impermeable a las zonas de medianera que queden descubiertas con motivo de la ejecución del derribo y con la correcta canalización y evacuación del agua de lluvia que pueda recoger el solar, de forma que ésta no afecte a las edificaciones vecinas.
- En caso de ser necesario proceder a la instalación de elementos provisionales para el mantenimiento de las instalaciones existentes (postes, arquetas, etc), deberán quedar dentro de la zona de solar vallada, pudiendo estar empotrados en el elemento de cierre del solar.

CAPITULO II-V.- CONDICIONES GENERALES PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

Art. 2.5-1.- Definiciones y principios

Se entiende por Patrimonio Cultural el conjunto de bienes sociales y económicos que constituyen la identidad histórica del pueblo jjonenco, que lo ha recibido como legado de las generaciones pasadas y que tiene el deber de conservarlo y transmitirlo íntegro y mejorado a las generaciones posteriores. En él se comprende el Patrimonio Arquitectónico y Ambiental, y el Patrimonio Social y Económico.

Se entiende por "Patrimonio Arquitectónico y Ambiental" el acervo de edificios, construcciones y elementos, aisladamente considerados o en conjuntos identificables, conformado por:

- A) Edificios y conjuntos de interés local, provincial o nacional, caracterizados por sus condiciones históricas, artísticas, típicas o ambientales, de especial valor, situados en los núcleos urbanos o en el disperso.
- B) Edificios, construcciones o conjuntos que sin tener las características especiales anteriores, deben ser conservados por razones económicas y sociales que impidan su destrucción, despilfarro, abandono o ruina innecesaria.
- C) Elementos aislados o en conjunto, de carácter menor, tales como jardines, arboledas, árboles, rejas, escudos, puertas, etc., que por sí mismos o por su ubicación relativa en la ciudad, en un edificio, o por su función estética, deben conservarse formando parte de la totalidad urbana.

Art. 2.5-2.- Catálogo y Normativa de protección

Queda sustituido por las Ordenanzas Reguladoras del PERI del casco antiguo. (Modificación puntual nº 5. BOP 21.02.91)

Art. 2.5-3.- GRADO I, protección integral

Queda sustituido por las Ordenanzas Reguladoras del PERI del casco antiguo. (Modificación puntual nº 5. BOP 21.02.91)

Art. 2.5-4.- GRADO II, protección estructural

Queda sustituido por las Ordenanzas Reguladoras del PERI del casco antiguo. (Modificación puntual nº 5. BOP 21.02.91)

Art. 2.5-5.- GRADO III, protección ambiental

Queda sustituido por las Ordenanzas Reguladoras del PERI del casco antiguo. (Modificación puntual nº 5. BOP 21.02.91)

Art. 2.5-6.- Inclusión en el catálogo de protección

Cualquier particular podrá proponer la inclusión de monumentos, jardines, parques o paisajes, en los catálogos previstos en el artículo 25 de la Ley del suelo, para conseguir su conservación y mejora.

La competencia para aprobar la inclusión en el catálogo preventivo, pertenece a la Comisión Provincial de urbanismo, a quien deberá serle transmitida la petición.

La aprobación definitiva de la inclusión en el Catálogo de algún bien, será inmediatamente ejecutiva a efectos de su protección. Con posterioridad a su inclusión, podrán recabarse las ayudas económicas para la conservación requerida.

Los edificios o conjuntos urbanos declarados o que se declaren monumentos histórico-artísticos de interés local, y los incluidos en el presente Catálogo Municipal al efecto, de conformidad con los procedimientos estipulados en el Decreto de 22 de julio de 1.958 del Ministerio de Educación y Ciencia, quedarán bajo la tutela, protección y custodia del estado y, en su caso, del Ayuntamiento, quienes velarán por su integridad, restauración y subvenciones en su caso, conforme al número 3 del artículo 182 de la Ley del suelo al decreto 1864/1.963 de 11 de Julio del M.E.C., y el artículo 18 del reglamento de 13.V.33.

Los propietarios, poseedores o usuarios de escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y demás piezas y monumentos de análoga índole, cuya antigüedad sea de más de 100 años, no podrán cambiarlos de lugar al realizar en ellos obras o reparación alguna sin previa autorización del Ministerio de cultura, quedando encomendado el cuidado de estas piezas y monumentos al Ayuntamiento, quien será responsable de su vigilancia y conservación, debiendo poner en conocimiento de la dirección General del Patrimonio Artístico, cualquier infracción de las normas vigentes sobre la materia, sin perjuicio de que en los casos de urgencia y precaución que estime conveniente, según lo dispuesto en el decreto de 14 de Marzo de 1.963 del Ministerio de Educación y Ciencia, se adopten medidas de seguridad.

Quando se produzcan hallazgos de interés arqueológico, además de ser de inmediata aplicación los efectos previstos en caso de concesión de licencia, si la naturaleza de los descubrimientos lo requiriere, el ayuntamiento podrá proceder a la expropiación de la finca por causa de utilidad pública y recabar la colaboración del Ministerio correspondiente, conforme a la legislación sobre el Patrimonio Artístico vigente.

Según el artículo 5º de la Ley de 7 de Julio de 1.911 sobre excavaciones arqueológicas, serán Estado, las antigüedades descubiertas casualmente en el subsuelo o encontradas al demoler antiguos edificios. Será obligación del Alcalde notificar a la Comisión Provincial, de conformidad con el Real decreto de 11.8.18.

Art. 2.5-7.- De los edificios de interés local

La conservación, protección y custodia de los edificios catalogados de interés local se declara de utilidad pública. Corresponde el deber de conservarlos a sus respectivos propietarios o poseedores (artículos 7 y 12 del R.D. Ley 9.VIII.1.926 y 24 de la Ley del Patrimonio Artístico Nacional).

Quando un edificio catalogado, o parte de él haya sido desmontado o derribado, clandestinamente, además de las sanciones previstas en el Reglamento de Disciplina Urbanística, el comprador y vendedor, solidariamente y por partes iguales, quedan obligados a volver a montarlo bajo la dirección de los arquitectos del Patrimonio y del Ayuntamiento. Iguales obligaciones o sanciones comportará la destrucción de árboles y elementos protegidos por estas Normas.

Los edificios, elementos, instalaciones o conjuntos catalogados, quedarán exceptuados del régimen común de declaración de estado ruinoso. Cuando fuese preciso proceder a la demolición o despiece de las partes o elementos en estado de ruina, las intervenciones se conducirán por técnicos especialistas nombrados por el Ayuntamiento y la Comisión Provincial de Cultura.

Los inmuebles catalogados están exceptuados del régimen de edificación forzosa y registro municipal de solares, Decreto 635/1.964 de 5 de Marzo, por virtud del artículo 6.1 del mismo, no siendo declarables en estado ruinoso.

Art. 2.5-8.- Obligaciones y ayudas económicas para la conservación

Los propietarios de bienes incluidos en los catálogos a que se refieren los artículos 25 LS y 87 RP podrán recabar para conservarlos la cooperación de los Ayuntamientos y Diputaciones, que la prestarán en condiciones adecuadas (ver artículo 182.3 L.S.).

El estado podrá ayudar a las obras de restauración y conservación que se realicen en los monumentos provinciales y locales, aportando para ello una mitad del importe del proyecto, siempre que la otra mitad sea sufragada por la Diputación Provincial o por el Ayuntamiento en que radique el monumento, según sea de carácter provincial o local (Decreto 1864/1.963 de 11 de julio, que modifica el artículo 5º del D. 22.VII 58

Art. 2.5-9.- Legitimación de su expropiación

En el caso de que los propietarios de inmuebles, catalogados o no, no realizaren las obras de adaptación requeridas por estas Normas, o por las Normas o proyectos de carácter histórico o artístico, podrá expropiarse total o parcialmente el edificio o sólo su fachada (artículo 66, 119.2 "infine" y 124.2 LS).

Art. 2.5-10.- Elementos visibles

En aplicación del artículo 182 de la Ley del Suelo, el Ayuntamiento podrá ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y reforma, aunque no estuvieran previamente incluidas en Plan alguno, en los siguientes casos:

A) Fachadas visibles desde la vía pública, tanto por su mal estado de conservación como por haberse transformado el uso de un predio colindante a espacio libre, o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultaren medianerías al descubierto. Estas fachadas visibles desde la vía pública, deberán tratarse como tales, pudiendo exigirse la apertura de huecos, balcones, miradores, cuando proceda, o su decoración.

B) Jardines o espacios libres particulares o privados comunitarios, que por ser visibles desde la vía pública, se exigiese su adecentamiento, ornato o higiene.

El Ayuntamiento velará por el adecuado diseño, dignidad y seguridad de los quioscos, tenderetes, bancos, farolas, puestos

ambulantes, etc. y en general del mobiliario urbano, impidiendo la colocación de buzones, cabinas telefónicas, postes de señales, semáforos, etc., que constituyen obstáculos en las aceras y sendas peatonales.

Se tendrá especial observancia de que la altura mínima de toldos móviles, señalizaciones, etc, sea de 2'20 m. La colocación de cabinas telefónicas y buzones requiere licencia municipal de obra menor exigible a las compañías instaladoras.

TITULO III.- NORMAS PARTICULARES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

CAPITULO III.I.- NORMAS DEL SUELO URBANO

Art. 3.1-1.- Definición

Constituirán el Suelo Urbano los terrenos que por cumplir las condiciones que determina el Art. 78 a) de la Ley del Suelo, han sido incluidos en esta clase y delimitados por este Plan General.

Su delimitación se expresa en el plano de Régimen del Suelo a escala 1:20.000 y demás de detalle. La ordenación y zonificación, a efectos de aplicación de su normativa específica, en los planos de Calificación, Usos y sistemas, a escala 1:5.000, 1:2.000 y 1:1.000.

Las áreas de Suelo Urbano sin pormenorizar, sometidas a figuras de planeamiento y operaciones de distribución de cargas y beneficios, se delimitan en los planos de unidades de actuación e intervenciones, a escala 1:2.000.

Se distinguirán los siguientes tipos de suelo urbano:

A) Suelo Urbano Consolidado, constituido por los terrenos cuya trama o morfología se considera definida y donde la necesidad ulterior de planeamiento (Planes Especiales, Estudios de Detalle) reviste carácter eventual (necesidad de ajustes de alineaciones y rasantes, medidas de mejora y protección, etc.) Para su regulación normativa se divide en las zonas de ordenanzas que se definen en estas Normas. En ellos, el Ayuntamiento podrá conceder licencias según este Plan general sin la necesidad de otros documentos urbanísticos, sin perjuicio de la aplicación de los mecanismos de reparto de cargas y beneficios, y la obligatoriedad de las cesiones que las Normas señalan.

B) Suelo Urbano Planificable, en el que para poder concederse licencia de edificación debe aprobarse previamente alguno de los instrumentos de planeamiento u ordenación, según se señale en cada caso en el presente Plan general:

- a) Plan especial de Reforma Interior de ámbito restringido en polígonos o unidades de actuación o/y para la protección y mejora del medio Urbano o Rural.
- b) Estudio de Detalle obligatorio, de oficio o a instancia de parte o potestativo.

Art. 3.1-2.- Clasificación del Suelo Urbano

El suelo urbano se clasifica en las siguientes zonas de ordenanzas:

Casco Urbano Principal

- Area A.- Casco tradicional.
- Area B.- Casco tradicional.
- Area C.- Ensanche Norte.
- Area D.- Tolerancia Industrial.
- Area E.- Ensanche Este.
- Area F.- Sagrada Familia.
- Area G.- Almarig.
- Area H.- Zona Moratell.

Núcleos rurales

- Area J.- Pedanía de La Sarga
- Area K.- Pedanía de Monnegre de Arriba
- Area L.- Pedanía de Monnegre de Abajo.

Areas Industriales

- Area I.- Cruce c/ Busot. Espartal
- Areas de 2ª Residencia
- Area M.- Almorach

Art. 3.1-3.- Actuaciones previstas (Inclusión de la Unidad E. DOGV 09.12.92)

En base a lo establecido en el artículo 3.1-1 de este capítulo, el suelo urbano planificable previsto en el Plan abarca los siguientes polígonos o zonas:

- U.A. nº 1
- U.A. nº 2
- U.A. nº 3
- U.A. nº 4
- U.A. nº 5
- U.A. nº 6
- U.A. nº 7
- U.A. nº 8
- U.A. nº 9
- U.A. - A
- U.A. - B
- U.A. - C
- U.A. - D
- U.A. - E
- P.A. - 1
- P.A. - 2
- P.A. - 3
- P.A. - 4
- P.A. - 5
- Zona - I
- Zona - K
- Zona - L

El resto del espacio delimitado como suelo urbano es del tipo Consolidado definido en el apartado a) del art. 3.1-1 citado. En el suelo del Area M se requiere la previa cesión al Ayuntamiento de los viales y equipamientos previstos.

Art. 3.1-4.- Ejecución del Plan en el Suelo Urbano

Dentro del Suelo Urbano se distingue, de acuerdo con lo establecido en el apartado anterior entre suelo urbano consolidado y el planificable.

Todo titular de suelo urbano consolidado tiene derecho al aprovechamiento tipo de parcela que se fije para la zona donde se encuentren ubicados sus terrenos, pudiendo obtener licencia de obras si la parcela mereciere la calificación de solar y se hubiere realizado el reparto equitativo de las cargas y beneficios que estas Normas señalaren, a través de las reparcelaciones que procedan, en base a lo establecido.

Los propietarios de suelo urbano planificable, tienen derecho al aprovechamiento que para cada polígono o unidad de actuación el Plan General otorguen, si bien para poderlo hacer efectivo será necesario e imprescindible realizar el Plan Especial, Estudio de Detalle o Proyecto de Urbanización, según se señale en la ficha correspondiente a cada polígono o unidad, y además haber efectuado la correspondiente reparcelación o compensación de cargas y beneficios.

La delimitación de polígonos o unidades de actuación cuando no se contenga en este Plan, así como la modificación de los ya delimitados, cuando proceda, se acordará de oficio o a petición de los interesados, por el Ayuntamiento, previos los trámites de aprobación inicial, información pública durante quince días con citación personal de los propietarios de terrenos incluidos en el polígono o unidad de actuación (art. 118.1 L.S. y 38 R.G.).

Art. 3.1-5.- Otras actuaciones

Sin perjuicio de los anteriores, el Suelo Urbano será susceptible de otros Planes Especiales de Protección o Mejora que se delimiten o pudieran delimitarse de oficio, ajustándose a lo previsto en los artículos 23.3 de la Ley del Suelo y 83.3 del Reglamento de Planeamiento, así como de Estudios de Detalle que los Planes anteriores fijarán, o potestativamente con las condiciones que al efecto se establecen.

Podrán asimismo redactarse Planes Especiales de Reforma Interior de ámbito restringido no previstos en este Plan, que podrán desarrollar las mismas, sin modificar sus determinaciones básicas, ni estructura fundamental del área urbana afectada, pudiendo adaptar o reajustar aspectos de diseño, ordenación de volúmenes y viales secundarios sin afectar zonas verdes ni espacios libres públicos señalados en el Plan. En otro caso se requerirá modificación simultánea del Plan General.

Art. 3.1-6.- Reparcelaciones en Suelo Urbano

La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas y situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación con arreglo al plan (artlos. 97.2 L.S. y 71 y 72 R.G.).

Las obligaciones y cargas de los propietarios del suelo serán objeto de distribución justa entre los mismos, juntamente con los beneficios derivados del planeamiento, en la forma que libremente convengan, mediante compensación o reparcelación (art. 124.1 L.S.).

La reparcelación puede formularse con carácter obligatorio de oficio o a instancia de algunos de los interesados, o con carácter voluntario, si así lo solicitan.

La reparcelación se extiende a todos los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación, definido en el Plan o delimitado por el procedimiento del art. 38 R.G.

La unidad reparcelable quedará determinada, sin necesidad de un nuevo acuerdo, cuando recaiga la aprobación definitiva del Plan o delimitación del polígono o unidad de actuación a que se refiere el número anterior (art. 77.2 R.G.).

El proyecto de reparcelación podrá tramitarse y aprobarse conjunta y simultáneamente con el Plan Especial, Estudio de Detalle o Proyecto de Urbanización correspondiente o con la delimitación del polígono o unidad de actuación (artlos. 61 y 1012 R.G.).

Cuando por las circunstancias de edificación en una actuación urbanística, más del 50 % de la superficie edificable se halle edificada, no siendo posible llevar a cabo la reparcelación material de los terrenos de toda o parte de la misma, la reparcelación se limitará a la redistribución material de los terrenos restantes y a establecer las indemnizaciones económicas sustitutorias que procedan entre los afectados, conforme a los criterios de la reparcelación simplemente económica del artículo 116 R.G. (art. 125 L.S.).

También se tramitará un expediente de reparcelación siempre que sea necesario regularizar la configuración física de las fincas, conforme a los artículos 117 a 121 R.G., aunque no sea precisa la redistribución de los beneficios y cargas de la ordenación entre los propietarios.

Tanto la reparcelación formulada voluntariamente por los interesados, como la reparcelación simplemente económica, como la regularización de fincas se benefician de procedimientos de tramitación abreviada, de conformidad con el Capítulo V del Título III del Reglamento de Gestión Urbanística.

Se aplicará supletoriamente a la reparcelación de las Normas de la expropiación forzosa (art. 102.2 L.S.).

Art. 3.1-7.- Sistemas de actuación en polígonos ó unidades de actuación

La ejecución de los polígonos o unidades de actuación se realizará, con las determinaciones establecidas en las Fichas reguladoras de los mismos, mediante cualquiera de los siguientes sistemas de actuación (artlos. 119 y siguientes L.S.).

- a) Sistemas de Compensación, en el que los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización en los términos y condiciones que determinen y se constituyen en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un solo titular, repartiéndose entre ellos todas las cargas y beneficios que pueda reportar la operación urbanística.
- b) Sistema de Cooperación, en el que los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecuta las obras de Urbanización con cargo a los mismos. Su aplicación será mediante la reparcelación obligatoria o voluntaria, en cualquiera de las modalidades.
- c) Sistema de Expropiación, que podrá aplicarse por polígonos o unidades de actuación para la ejecución urbanística o la de alguno de sus elementos, o para realizar actuaciones aisladas en suelo urbano.

La Administración actuante elegirá el sistema de actuación aplicable, oídos los afectados y según las necesidades, medios económicos- financieros con que cuente, colaboración de la iniciativa privada y demás circunstancias que concurran, dando preferencia a los sistemas de compensación y cooperación, salvo cuando razones de urgencia o necesidad exijan la expropiación (art. 119.2).

El coste de las expropiaciones podrá ser repercutido sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por la actuación urbanística, mediante la imposición de contribuciones especiales. El pago del justiprecio en las expropiaciones podrá verificarse en efectivo o, de acuerdo con el expropiado, por permuta con otras parcelas del beneficiario de la expropiación (art. 1455 y 113 L.S.).

La gestión urbanística para la obtención de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, referente a los sistemas generales de espacios libres, equipamientos y viales, ubicados en Suelo Urbano, podrá realizarse, conforme a los artículos 3.2, 83.3, 119.2 y 124.1 L.S., mediante cualquiera de las siguientes alternativas, o combinaciones de ellas, según convenga en cada caso:

- a) Reparcelación obligatoria, de oficio o a instancia de parte, en unidades de actuación continuas o aisladas.
- b) Reparcelación voluntaria en unidades continuas o discontinuas en parcelas aisladas (art. 78.3 R.G.).
- c) Expropiación forzosa y contribuciones especiales en unidades de actuación aisladas (arts. 145 L.S. y 26.2-a) y 28.2-c del Real Decreto 3.250/1976 de 30 de Diciembre).

Art. 3.1-8.- Recomendación de prioridades

La prioridad de las actuaciones se regulará según el régimen general previsto en la Ley y sus excepciones (artlos. 154 y 164 L.S. y artlos. 1, 2 y 3 REF) a efectos declarativos de Edificación Forzosa, sin perjuicio de las determinaciones explícitas del Programa de Actuaciones que corresponda con referencia a los sistemas.

Sin embargo, la Administración Actuante deberá intervenir el proceso urbanístico mediante órdenes de ejecución pertinentes para evitar discontinuidades o enclaves vacíos en el Suelo Urbano más allá de la regla general de consolidación de los tercios (art. 78.a, L.S. y art. 21.b, R.P.U.).

Art. 3.1-9.- Planificación complementaria

Al margen de lo indicado para los polígonos y unidades de actuación, en suelo urbano se ha previsto una Planificación Complementaria, que afecta a los núcleos urbanos de Monnegre de Arriba y Monnegre de Abajo -Áreas K y L-.

En estos núcleos se procederá a su delimitación, en base a los criterios establecidos en la vigente Ley del Suelo. para lo que será preceptivo contar con un plano topográfico a escala 1:2.000.

Art. 3.1-10.- Reconversión de los enclaves industriales existentes

(Inclusión de la Unidad E. DOGV 09.12.92)

(Modificación puntual nº 22 BOP 06.11.2014)

En las zonas de enclaves industriales tradicionales del Casco Urbano (U.A. A, B, C, D y E), no podrán realizarse más que instalaciones auxiliares o técnicas, estrictamente necesarias para el mantenimiento de la actual actividad industrial, y su adecuación a las nuevas tecnologías, sin que ello pueda suponer aumento de molestias sónicas, vibraciones o cualquier otro tipo de contaminación.

Estas instalaciones pueden suponer aumentos de volumen edificado siempre que esté técnicamente justificado y se tomen las medidas correctoras necesarias

En el caso de la desaparición de la actividad industrial, el uso pasará a ser residencial, comercial o de dotaciones, debiéndose establecer preceptivamente una remodelación mediante un Plan Especial de acuerdo con las prescripciones de la ficha correspondiente. En el caso de la unidad de ejecución E, dada la escasa entidad de la actuación, se podrá desarrollar mediante una actuación aislada, previa la aprobación de un Estudio de Detalle para delimitar el suelo dotacional público necesario para la remodelación tipológica propuesta, y ejecutando las obras de urbanización necesarias para dotar de todos los servicios urbanísticos a la totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito de la unidad de actuación.

En las edificaciones existentes y una vez desaparecida la actividad industrial, podrán autorizarse actuaciones de reforma de la edificación e implantación de usos de carácter provisional, por un plazo máximo de 10 años, que podrá ser prorrogado en los términos legalmente previstos. Los usos provisionales admisibles serán los permitidos por estas normas urbanísticas para la zona de Edificación Cerrada.

Las condiciones urbanísticas aplicables a las actuaciones de reforma interior para el desarrollo de estos enclaves, son las que figuran en el cuadro siguiente:

PARÁMETROS URBANÍSTICOS PARA LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN DE ÁREAS INDUSTRIALES

Aprovechamiento de la zona	2,10 m ² /m ² (bruto)
Ocupación máxima del suelo	40% (sobre Sup. bruta de la unidad)
Uso característico	Residencial
Posibilidad de generación de suelo dotacional público (50%)	16.215 m ²
Superficie máxima destinada a edificación principal (50%)	16.215 m ²

UA-Nº	DENOMINACIÓN	SUP. TOTAL	SUELO DOTACIONAL USO PÚBLICO	S. EDIFICACIÓN PRINCIPAL	SUPERFICIE CONST. USO PRINCIPAL	Nº VIVIENDAS PREVISIBLE
A	Monerris Planelles	16.676	8.338	8.338	35.020	280
B	El Lobo	6.284	3.142	3.142	13.196	106
C	Antiu Xixona	3.419	1.710	1.710	7.180	57
D	La Industrial	4.418	2.209	2.209	9.278	74
E	La Onza de Oro	1.631	816	816	3.425	27
TOTAL		32.428	16.215	16.215	68.099	544

Art. 3.1-11.- Caseríos

En las áreas urbanas de Monnegre de Arriba y Monnegre de Abajo, considerados como suelo urbano, será preceptiva la previa tramitación de un expediente de Delimitación en el que se incluirá unas normas mínimas de la edificación de viviendas unifamiliares y para servicios complementarios.

Art. 3.1-12.- Casco Antiguo (Zonas A y B)

La revitalización del Casco Urbano Tradicional, podrá ser objeto de planes especiales de reforma interior, que contemplen incluso la mejora vial, de aparcamientos, y la modificación de la trama urbana de modo que se eliminen o alteren las edificaciones irrecuperables para obtener otras acordes con las necesidades higiénico sanitarias exigidas por Ley a las viviendas de protección oficial.

Art. 3.1-13.- Ordenación de Cauces en Suelo Urbano

Se podrá asimismo establecer la ordenación del sistema de cauces públicos -Río Coscón y otros-, a su paso por el casco urbano mediante un proyecto de urbanización, pudiendo otorgar a los propietarios de suelo, en compensación, concesiones administrativas sobre los usos previstos para estos espacios, compatibles con su función.

Estos usos, podrán ser para instalaciones complementarias de industrias adyacentes, aparcamientos enterrados o de superficie, zonas deportivas, etc.

En cualquier caso, las actuaciones municipales en orden a obtener la recuperación pública de estos espacios, está previsto en la programación y podrán plantearse los planes especiales que corresponden, asimilándose al desarrollo de Sistemas Generales.

Art. 3.1-14.- Condiciones para el desarrollo del suelo urbano Planificable

(Modificación puntual nº 22 BOP 06.11.2014)

El desarrollo de las distintas unidades de actuación, polígonos o áreas del suelo urbano, se realiza siguiendo las indicaciones precedentes, concretadas en las fichas adjuntas, realizadas en base a los estudios específicos de la Memoria del plan - Capítulo 6- que reproducen y puntualizan.

UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 1

SOLAR JUNTO PLAZA DE LAS MONJAS

TIPO.- Remodelación integral

SITUACIÓN.- Frente Plaza de las Monjas

1.- CARACTERÍSTICAS GENERALES

Superficie bruta de la unidad	3.873 m ²
Viaro	440 m ²
Espacios libres	2.000 m ²
Dotaciones	0 m ²
Superficie edificable	1.433 m ²

2.- CONDICIONES URBANÍSTICAS

Edificabilidad 2,39 m²/m². de parcela bruta

Nº máximo de viviendas 90

Altura máxima P.B. + 6

Uso dominante Residencial.

Sistema de Ordenación La edificación resultante será en bloque en L que configure una plaza de unos 1.600 m². siguiendo las alineaciones marcadas.

Se reordenará el viario según las indicaciones de la memoria, de modo que se garantice una mejor accesibilidad a la zona. Se reordenará los espacios ajardinados de acuerdo con las indicaciones mantenidas en la Memoria del Presente Plan. Se elegirá entre las soluciones adjuntas.

3.- CONDICIONES DE GESTIÓN

Compensación con estudio de detalle previo. La ordenación de la plaza junto a la de Las Monjas, deberá incluirse en el proyecto de edificación, o en otra parte, tramitado junto con la 1ª fase de edificación.

UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 2

TIPO.- Remodelación integral. Mejora espacios libres

SITUACIÓN.- C/ Alicante.

1.- CARACTERÍSTICAS GENERALES

Superficie bruta de la unidad	1.630 m ²
Viaro	0
Equipamiento comunitario	0
Zonas verdes uso público	440 m ²
Edificación principal	1.190 m ²

2.- CONDICIONES URBANÍSTICAS

Número máximo de viviendas

Uso dominante Residencial

Plantas bajas comerciales

Altura máxima P.B. + 5

Sistema de actuación La edificación se ajustará a las alineaciones marcadas, dejando un espacio libre de uso público de 440 m².

El proyecto de edificación, o en su caso el de 1ª fase, será incluido el de ordenación y ajardinamiento de la plaza.

3.- CONDICIONES DE GESTIÓN

Se adopta el sistema de Compensación. Actuación directa.

UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 3

La Unidad de Actuación nº 3 queda anulada por la Modificación Puntual nº 5. (BOP 21.02.91)

UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 5

La Unidad de Actuación nº 5 queda anulada por la Modificación Puntual nº 13. (BOP 13.02.03)

Se sustituye por la siguiente ficha:

FICHA DE CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN EL ANTIGUO MATADERO

1. - CARACTERÍSTICAS GENERALES

Superficie total 700 m².

Superficie destinada a equipamiento comunitario 700 m².

2. - CONDICIONES URBANÍSTICAS

Edificabilidad.....1.440 m² de techo edificable

Uso permitido Equipamiento comunitario

Altura máxima..... 3 plantas

Sistema de ordenación Edificación de composición libre

3. - CONDICIONES DE GESTIÓN

La edificación del solar se ejecutará mediante una Actuación Aislada.

UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 6

TIPO.- Remodelación integral de mejora vial.

SITUACIÓN.- Travesía Granja.

1.- CARACTERÍSTICAS GENERALES

Superficie bruta de la unidad 2.470 m²

Viales 490 m²

Espacios libres..... 193 m²

Superficie neta de la unidad..... 1.774 m²

2.- CONDICIONES URBANÍSTICAS

Edificabilidad..... 2 m²/m²

Nº máximo de viviendas 18

Uso dominante Tolerancia Industrial

Altura máxima..... 3 plantas

Sistema de ordenación..... Tolerancia industrial según las alineaciones marcadas.

Mediante un estudio de detalle previo, se señalarán la rasante de la travesía, siguiendo el modelo indicado en la h. adjunta de modo que se suavice la rasante y sea utilizable para el tráfico vial.

3.- CONDICIONES DE GESTIÓN

Estudio de detalle para la asignación de rasante de toda la travesía. Reparcelación con inclusión de las obras de urbanización de toda la calle, incluyendo toda la zona indicada en el longitudinal de la Memoria de este Plan, así como las obras de demolición de edificios existentes.

UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 7

TIPO.- Remodelación integral - mejora vial.

SITUACIÓN.- Intersección Av. Generalísimo y C/ Primo de Rivera

1.- CARACTERÍSTICAS GENERALES

Superficie bruta de la unidad	1. 509 m ²
Viaro.....	0 m ²
Zonas verdes públicas.....	350 m ²
Equipamiento comunitarios	0 m ²
Edificación principal	1.159 m ²

2.- CONDICIONES URBANÍSTICAS

Edificabilidad

Nº máximo de viviendas 35

Uso dominanteResidencial con bajos comerciales

Altura máxima..... P.B. + 6

Sistema de Ordenación.....La edificación se ajustará a las alineaciones marcadas.

3.- CONDICIONES DE GESTIÓN

El sistema de actuación aplicable es de compensación.

Actuación directa, incluyendo en la 1ª fase de edificación la ordenación del espacio libre mediante un proyecto de urbanización tramitado conjuntamente y a cargo de los beneficiarios.

UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 8

Modificación puntual nº 5. (BOP 21.02.91)

TIPO.- Remodelación

SITUACIÓN.- Lado Sur Calle Francisco Sanchis.

1.- CARACTERÍSTICAS GENERALES

Superficie bruta de la unidad	842 m ²
Viales	0 m ²
Zona verde	0 m ²
Zona comunitaria (en cubierta)	842 m ²
Edificación principal	842 m ²

2.- CONDICIONES URBANÍSTICAS

Edificabilidad 1 m²/m² parcela neta.

Nº máximo de viviendas 0

Uso dominanteAparcamiento

Altura máxima.....S. Sótano + P.Baja (4 m.)

Sistema de ordenación.....Edificación cerrada siguiendo las alineaciones marcadas.

Los edificios existentes, recayentes a la zona, se remodelarán sus patios siguiendo las indicaciones marcadas, en expediente de gestión aparte.

La cubierta se destinará a espacio de uso público.

3.- CONDICIONES DE GESTIÓN

Será de expropiación con ejecución de obra por concurso público.

UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 9

TIPO.- Remodelación Vial.

SITUACIÓN.- C/. Marcel Mira.

1.- CARACTERÍSTICAS GENERALES

Superficie bruta de la unidad	523 m ²
Viaro.....	177 m ²
Edificación principal	346 m ²
Dotaciones	0 m ²

- Espacios libres..... 0 m²
- 2.- CONDICIONES URBANÍSTICAS**
- Edificabilidad2 m²/m² parcela neta.
- Uso dominante.....Comercial y residencial.
- Nº Máximo de viviendas 3 ud.
- Sistema de Ordenación.....Edificación cerrada siguiendo las alineaciones marcadas con tratamiento de fachadas en los alzados recayentes a la zona del cauce del río Coscón, para lo que se retranqueará la edificación 3 metros respecto de ese linde.
- 3.- CONDICIONES DE GESTIÓN**
- Se establece el sistema de compensación, y transcurrido un año desde la entrada en vigor del Plan, el Ayuntamiento podrá iniciar un expediente de expropiación.

POLÍGONO DE ACTUACIÓN Nº 1 ALMARIG

- TIPO.- Ordenación Integral.
- SITUACIÓN.- En zona Almarig - G
(Modificación puntual nº 3.1 BOP 03.01.91)

- 1.- CARACTERÍSTICAS GENERALES**
- Superficie bruta 38. 140 m²
- Viaro 6. 606 m²
- Espacios libres..... 4. 320 m²
- Dotaciones..... —
- Superficie Edificable 27.220 m²
- 2.- CONDICIONES URBANÍSTICAS**
- Edificabilidad1'3219 s/parcela bruta
- Nº Máximo de viviendas 430
- Altura máxima..... P.B. + 6
- Uso dominante Residencial
- Sistema de OrdenaciónBloques aislados sobre parcela mínima de 800 m².
- Ocupación máxima del solar: 35 %.
- 3.- CONDICIONES DE GESTIÓN**
- Compensación. Proyecto de Urbanización para definir el viario restante.

POLÍGONO DE ACTUACIÓN Nº 2 SAGRADA FAMILIA

- TIPO.- Ordenación Integral.
- SITUACIÓN.- Zona Sagrada Familia, junto CN-340
(Estudio de Detalle. D.O.G.V. 18.11.92)

- 1.- CARACTERÍSTICAS GENERALES**
- Superficie bruta 19.834 m²
- Viales 4.797 m²
- Espacios libres..... —
- Dotaciones..... 1.750 m²
- Superficie Edificable 13.287 m²
- 2.- CONDICIONES URBANÍSTICAS**

Edificabilidad 1'65 m²/m² s/parcela neta (zona residencial) y 1'25 m²/m² s/parcela neta (zona comercial)

Nº Máximo de viviendas 120

Altura máxima..... P.B. + 5

Uso dominante Residencial

Comercial

Sistema de Ordenación... ..Bloques aislados de composición libre sobre parcela mínima de 800 m².

Ocupación máxima del solar 35%.

La zona de equipamientos comunitarios será de cesión obligatoria y gratuita situada de acuerdo con los planos del estudio de detalle.

3.- CONDICIONES DE GESTIÓN

Compensación con estudio de detalle y proyecto de urbanización previo para la construcción del viario. Se completará con un plano de parcelas resultantes y la definición de la zona comunitaria.

POLÍGONO DE ACTUACIÓN Nº 3

TIPO.- Ordenación Integral.

SITUACIÓN.- Zona Sagrada Familia - Alto -

1.- CARACTERÍSTICAS GENERALES

Superficie bruta 15.300 m²

Verde 1.581 m²

Espacios comunitarios —

Viales 3.779 m²

Suelo edificación principal..... 9.940 m²

2.- CONDICIONES URBANÍSTICAS B

Edificabilidad 0'55 m²/m² parcela neta.

Nº Máximo de viviendas 50

Altura máxima..... 2 plantas.

Uso dominante Residencial.

Situación de Ordenación... ..Viviendas unifamiliares en fila, aisladas o formando conjuntos típico "Pueblo Español".

3.- CONDICIONES DE GESTIÓN

Reparcelación y cesión obligatoria y gratuita de la zona verde. Proyecto de Urbanización para la ejecución de viales.

POLÍGONO DE ACTUACIÓN Nº 4

TIPO.- Ordenación Integral.

SITUACIÓN.- Zona Industrial de Segorb - Alto - Junto a La Fama

1.- CARACTERÍSTICAS GENERALES

Superficie bruta 11.397 m²

Viales 1.592 m²

Verde..... 1.492 m²

Equipamiento comunitario —

Suelo edificación principal..... 8.313 m²

2.- CONDICIONES URBANÍSTICAS

Edificabilidad 1 m²/m² parcela neta.

Nº Máximo de viviendas 0

Altura máxima..... 11 m.

Uso dominante..... Industrial

Sistema de Ordenación.....Edificación Industrial a línea de fachada de la calle principal(15 m.) y libre del resto.

3.- CONDICIONES DE GESTIÓN

Reparcelación y cesión obligatoria y gratuita de la zona verde y viales. Proyecto de Urbanización.

POLÍGONO DE ACTUACIÓN Nº 5 SAGRADA FAMILIA “b”

El Polígono de Actuación nº 5 queda anulado por la Modificación Puntual nº 16. BOP 26.08.05

CAPITULO III - II.- NORMAS DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

Art. 3.2-1.- Definición

(Modificación puntual nº 1. BOP 14.11.88)

El suelo urbanizable programado se halla comprendido en los siguientes sectores:

- Sector I.- Ensanche del casco urbano.
- Sector II.- Ensanche del casco urbano.
- Sector VII.- Ensanche del casco urbano.
- Sector VIII.- Zona Industrial.
- Sector XII.- Zona de planeamiento anterior.
- Sector XV .- Zona industrial

Art. 3.2-2.- Desarrollo

Para el desarrollo del Plan en los suelos urbanizables programados es imprescindible la redacción, tramitación y aprobación de los correspondientes Planes Parciales que desarrollen pormenorizadamente uno o varios de los sectores que el Plan General señale.

En todo caso, no podrán aprobarse Planes Parciales que no abarquen uno o varios sectores completos.

Art. 3.2-3.- Cesiones y obligaciones

Además de las cesiones gratuitas y obligatorias de los estándares fijados en el Anexo del Reglamento de Planeamiento, los propietarios deberán ceder el 10 % del aprovechamiento medio restante del sector una vez deducido, en su caso, el exceso del aprovechamiento medio del sector sobre el aprovechamiento medio del suelo urbanizable programado de su cuatrienio.

En cualquiera de los casos, estas cesiones obligatorias deberán materializarse en suelo edificable excepto en los casos previstos en el artículo 125 de la vigente Ley del Suelo.

Será de aplicación lo dispuesto en el Capítulo 3º Título I sobre Planes Parciales de iniciativa privada.

Art. 3.2-4.- Aprovechamiento medio

(Modificación puntual nº 1. BOP 14.11.88)

El Plan General establece, de acuerdo con lo previsto en la Ley del Suelo, el aprovechamiento medio del suelo urbanizable programado por cuatrienios, y el aprovechamiento medio de cada uno de los sectores en que debe desarrollarse este tipo de suelo.

- a) El aprovechamiento medio de cada sector y el del suelo urbanizable programado se ha calculado según lo prevenido en el art. 31 del Reglamento de Planeamiento.
- b) A los terrenos destinados a Sistemas Generales, dentro del suelo urbanizable programado, que constituyen parte de la estructura general y orgánica del territorio, se consideran a efectos de lo prevenido en el citado artículo como aprovechamiento nulo.
- c) El aprovechamiento medio del suelo urbanizable programado para los dos cuatrienios, se fija en un valor de 0'441 m²/m².
- d) La justificación de estos aprovechamientos, su forma de cálculo, la elección de los coeficientes, etc., se encuentran desarrollados en la Memoria de las presentes Normas.

Art. 3.2-5.- Sistemas Generales

Los sistemas generales situados dentro de sectores con aprovechamiento medio superior al medio cuadrerial harán efectivos sus derechos a compensar dentro del propio sector.

Art. 3.2-6.- Ensanche del casco urbano, Sectores I y II

Comprende un suelo urbanizable programado de desarrollo con carácter predominantemente residencial.

Se desarrollará mediante un único plan parcial para cada sector.

Los usos permitidos con carácter general son:

- Hotelero.

- Socio-cultural.
- Recreativo.
- Asistencial.
- Deportivo.
- Educativo.
- Comercial.

Específicamente, están indicados los siguientes usos:

- Residencial plurifamiliar.
- Comercial concentrado o mixto.
- Oficinas.
- Estaciones de servicio y talleres.
- Industrias de las categorías 1 y 2.

El tipo de ordenación permitirá la edificación abierta o agrupaciones irregulares.

El índice de edificabilidad bruta de la zona se fija en 1'00 m² de techo por m² de suelo para usos privados.

La densidad bruta máxima se fija en 75 viviendas por Ha.

La altura máxima permitida en la zona será de PB + 4 plantas ó 15'50 metros.

El posible exceso sobre el aprovechamiento medio de estos sectores, podrá ser utilizado en el tratamiento de los márgenes de los cauces, considerados a estos efectos como sistemas generales.

Art. 3.2-7.- Ensanche del casco urbano, Sector VII

Comprende un suelo urbanizable programado de desarrollo con carácter predominantemente residencial.

Se desarrollará mediante un Plan Parcial único.

Los usos permitidos con carácter general son:

- Socio-cultural.
- Recreativo.
- Asistencial.
- Deportivo.
- Educativo.
- Comercial.

Específicamente, los usos permitidos son residencial unifamiliar o plurifamiliar industrial de 1ª categoría.

El tipo de ordenación será el de viviendas unifamiliares aisladas, adosadas o agrupaciones de forma libre a base de edificios de dos plantas totales, o escalonamientos.

El índice de edificabilidad bruta de la zona se fija en 0'65 m² de techo por m² de suelo para usos privados.

La densidad bruta máxima se fija en 50 viviendas por Ha.

La altura máxima en la zona será de PB + 1 planta permitiéndose torretas habitables, buhardillas y elementos similares sin sobrepasar la altura de 9 metros.

Art. 3.2-8.- Sectores con planeamiento anterior (Sector XII)

El Plan Parcial AMERADORES RESIDENCIAL-PARK sigue vigente en sus propios términos, si bien para continuar la edificación, será indispensable cumplir los siguientes requisitos:

1º.- Formular y tramitar un proyecto de urbanización, que recoja la realidad existente, y que contemple de forma conveniente, el tratamiento de trincheras y taludes artificiales, de modo que se consolide la ladera de asiento de la urbanización, o se establezcan los mecanismos adecuados para ello.

2º.- Ejecutar las obras de urbanización antes mencionadas o depositar un aval para la realización simultánea de estos y la edificación.

3º.- Hacer entrega al Ayuntamiento de Xixona de los espacios destinados a zonas verdes y equipamientos no comerciales.

Art. 3.2-9.- Area Industrial - Sector VIII

Comprende el ensanche de la actual zona industrial, debiéndose desarrollar en un Plan Parcial único.

El tipo de ordenación y edificación será similar al de las respectivas áreas industriales contiguas.

El índice de edificabilidad bruta de la zona se establece en 0'6 m² de techo por m² de suelo.

Los usos permitidos serán iguales a los de las áreas contiguas de suelo industrial urbano, pudiéndose establecer también, todo tipo de equipamientos comunitarios.

Art. 3.2-10.- Area Industrial "Purgatori". Sector XV

(Modificación puntual nº 1. BOP 14.11.88)

Comprende una zona colindante con la CN-340, en el punto kilométrico 104, que se deberá desarrollar en un Plan único.

El tipo de edificación será abierta, con retranqueos a los viales y a los lindes de las parcelas.

El índice de edificabilidad bruta del sector se establece en 0'6 m² de techo por m² de suelo.

El uso global asignado al sector es el uso industrial.

El aprovechamiento medio del sector es 0'4377.

CAPITULO III - III.- NORMAS DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

Art. 3.3-1.- Definición

El Plan General califica como suelos urbanizables no programados, aquellos suelos aptos para la urbanización, no considerados en el Programa de Actuación, por depender su desarrollo, de variables, de difícil previsión objetiva como son el desarrollo turístico y de 2ª residencia, y el desarrollo industrial.

Asimismo, se han calificado de este modo, los espacios configurados en las proximidades del casco urbano por la nueva circunvalación de la CN-340, con evidente vocacionalidad para constituirse en urbanos, pero innecesarios durante los próximos 8 años, según las previsiones del crecimiento demográfico establecidas en el Plan.

El suelo urbanizable no programado está constituido por los siguientes sectores:

Sector III.- Ensanche Casco Urbano.

Sector VI.- Ensanche Casco Urbano.

Residencial Asistencial Sector V.- Ensanche Casco Urbano baja densidad.

Residencial Asistencial Sector VI.- Ensanche Casco Urbano baja densidad.

Sector IX.- Ensanche núcleo industrial cruce Busot.

Sector X.- Zona industrial CN-340 - N.

Sector XI.- Zona industrial CN-340 - S.

Sector XIII.- Desarrollo turístico "El Vergeret".

Sector XIV.- Zona Cantallobos.

Art. 3.3-2.- Régimen transitorio

En tanto no se aprueben los correspondientes Programas de Actuación Urbanística, los suelos urbanizables no programados quedarán sujetos al régimen general del suelo no urbanizable, y concretamente al del suelo Rústico, si bien debe entenderse que las edificabilidades señaladas para esta zona no suponen derecho alguno de edificación, sino tan sólo limitaciones que en ningún caso podrán sobrepasarse, sin perjuicio que el Ayuntamiento, y en su caso la Comisión Provincial de Urbanismo, pueda imponer para cada actuación concreta límites o condiciones más restrictivas en cuanto a edificabilidad que las expresadas en estas Normas para la zona de suelo Rústico.

Art. 3.3-3.- Desarrollo

El desarrollo de estos sectores se realizará mediante Programas de Actuación Urbanística que abarcarán uno o varios sectores completos.

Estos programas deberá garantizar la realización de los sistemas generales correspondientes a la red viaria básica necesaria para la conexión del mismo con el viario municipal existente y en su caso, el acondicionamiento de estos viales municipales hasta el núcleo urbano o vial general más próximo.

Art. 3.3-4.- Ensanche del Casco Urbano, Sectores III y IV

Comprende los espacios de ensanche del casco urbano no incluidos en el programa de los próximos dos cuatrienios, destinados, a un uso preferentemente residencial.

El desarrollo se realizará mediante programa o programas de actuación para sectores completos.

El tipo de ordenación de la edificación, se determinará en el correspondiente Programa.

El índice de edificabilidad bruto se fija en 1'00 m² de techo por m² de suelo.

La densidad máxima bruta será de 75 viviendas por Ha.

La altura máxima admisible será de PB + 4.

Se considerarán usos incompatibles las industrias de la 4ª categoría.

Se considera como uso predominante, el residencial plurifamiliar o unifamiliar agrupado.

El uso no estrictamente residencial, tales como; comercial, industrial y servicios, se ubicará en manzanas independientes del uso residencial.

El Programa de Actuación, garantizará en su caso la ejecución de los sistemas generales, en especial el sistema viario alternativo a la circunvalación de la CN-340 establecido a modo indicativo en el capítulo 6 de la Memoria, cuando se hubiera considerado inviable por los organismos competentes, la ejecución de la circunvalación mencionada según las previsiones del plan dentro de los 2 primeros cuatrienios de vigencia.

Art. 3.3-5.- Ensanche de baja densidad, Sectores V y VI

Comprende los ensanches del casco urbano principal destinados a uso residencial de baja densidad.

El desarrollo de los sectores se desarrollará mediante sendos Programas independientes.

El desarrollo de los Programas se realizará mediante planes parciales de superficie superior a 25.000 m².

El tipo de edificación se determinará en el correspondiente Programa, pudiendo elegirse entre residencial unifamiliar, aislada o agrupada.

El índice de edificabilidad bruta es de 0'5 m² de techo por m² de suelo.

La densidad bruta máxima es de 40 viv/Ha.

Se consideran usos incompatibles los siguientes en el sector VI,

Industrias excepto las de 1ª categoría.

Almacenes.

Comercial concentrado.

Se consideran usos preferentes el residencial unifamiliar en viviendas aisladas o adosadas y el uso de hospitales, hotelero y servicios similares en edificación aislada.

Los Planes Parciales desarrollarán especialmente el tratamiento de las zonas de contacto con cauces o viario general.

En los programas de actuación, se incluirán determinaciones sobre las obligaciones de los beneficiarios en el acondicionamiento del cauce del río Coscón y su utilización como Parque Municipal.

Los sectores VI y XIV deberán desarrollarse conjuntamente, incluyendo la zona de sistemas generales mediante un solo Programa de Actuación Urbanística y un Plan Parcial.

Art. 3.3-6.- Ensanche del núcleo urbano de carácter industrial Sector IX

El contenido de este artículo ha sufrido modificaciones –no incluidas en el presente texto- derivadas de la aprobación de la modificación puntual nº 10 del Plan General (BOP 22.10.97).

Comprende el ensanche del área industrial del suelo urbano, a desarrollar mediante el correspondiente Programa de Actuación único para cada sector, que a su vez se realizarán mediante un único Plan Parcial.

El tipo de ordenación y edificación será similar al de las respectivas áreas industriales contiguas.

El índice de edificabilidad bruta de la zona se establece en 0'6 m² de techo por m² de suelo.

Los usos permitidos serán iguales a los de las áreas contiguas de suelo industrial urbano, pudiéndose establecer asimismo, todo tipo de equipamientos y usos públicos.

Los Programas de Actuación establecerán la ordenación de los sistemas y servicios incluyendo en su caso la necesidad de ampliación de redes, capacidad de depósitos de agua y depuradoras, etc. con cargo a los beneficiarios, y que deberán incluirse obligatoriamente como compromisos en los correspondientes Planes Parciales.

Art. 3.3-7.- Zona industrial CN-340, Sectores X y XI

El contenido de este artículo ha sufrido modificaciones –no incluidas en el presente texto- derivadas de la aprobación de la homologación sectorial del sector X (BOP 08.04.03).

Corresponde al desarrollo industrial extrarradio del casco urbano de Xixona, a realizar sobre el eje viario que supone la Carretera nacional 340 entre el límite del T.M. y el cruce de la carretera de Busot.

Se desarrollará mediante un Programa de Actuación para cada sector.

El Programa establecerá la ordenación vial general y los puntos de conexión con el viario principal.

Los Planes Parciales de desarrollo tendrán superficies superiores a los 70.000 m².

El índice de edificabilidad bruta máxima se establece en 0,5 m² de techo por m² de suelo.

Se permite el uso industrial en todas sus categorías, los Programas podrán incluir usos no previstos siempre que se plantee una organización de servicios y de separación de tipos de industria, adecuada y justificada.

Se permiten asimismo el uso de equipamientos, comercial y servicios en toda su extensión.

El tipo de ordenación y edificación se establecerá en el correspondiente Programa, si bien la línea lindante con la carretera general, tendrá el carácter de alineación vial genérica y las edificaciones se retranquearán de la arista exterior de calzada un mínimo de 30 metros.

El Programa establecerá un Plan conjunto para los servicios de suministro de agua y tratamiento de las residuales, de modo que el tamaño de los elementos funcionales pueda establecerse en función del volumen requerido para cada etapa de desarrollo.

Deberá contemplarse la conveniencia de crear empresas de gestión de los servicios (Agua potable, depuración y conservación de alcantarillado, recogida de basuras, etc) a incluir entre los compromisos previstos en los Planes Parciales.

Art. 3-3-8.- Desarrollo turístico en “El Vergeret” (Sector XIII)

El contenido de este artículo ha sufrido modificaciones –no incluidas en el presente texto- derivadas de la aprobación de la homologación sectorial del sector X (BOP 07.02.05).

Comprende el área definida como urbanizable mediante mecanismos urbanísticos anteriores, y cuya superficie total afecta a varios municipios.

El área afecta al término municipal de Jijona, queda incluida en el sector XII, y se desarrollará mediante un único programa de actuación, que abarcará varias zonas a desarrollar mediante planes parciales de superficie superior a 50.000 m².

El uso preferente será el de viviendas unifamiliares aisladas, pudiéndose establecer zonas de viviendas unifamiliares agrupadas, siempre que éstas no superen el 30% del total de viviendas.

Se excluye el uso industrial de 3^a y 4^a categoría.

La edificabilidad bruta máxima se establece en 0,25 m².

La densidad máxima bruta será de 10 viviendas por Ha.

El Programa garantizará la ejecución de todos los sistemas generales que se incluyan dentro de su ámbito y a las necesarias conexiones con el exterior.

Art. 3.3-9.- Zona Cantallobos - Sector XIV

Comprende un suelo urbanizable programado de carácter turístico-residencial de baja densidad y que ha accedido a tal calificación en función de los acuerdos de cesión de sistemas generales pactados con el Ayuntamiento.

Se desarrollará mediante un plan parcial único.

Son usos complementarios permitidos:

- Socio-cultural.
- Recreativo.
- Asistencial.
- Deportivo.
- Educativo.
- Comercial.

El tipo de ordenación predominante será el de viviendas unifamiliares aisladas en forma de Ciudad Jardín, pudiéndose realizar algunas agrupaciones en horizontal.

El índice de edificabilidad bruta máxima se fija en 0'4 m² de techo por m² de suelo para usos privados.

La densidad bruta se fija en 20 viviendas por Ha.

La altura máxima de las edificaciones sobre cualquier punto del terreno, superará los 8 metros, siendo PB + 1 el nuevo máximo de plantas permitido.

El P.A.U. desarrollará el parque público de 2 Has. en la zona de "Els Pinets", que será incluido necesariamente en el primer plan parcial de desarrollo.

Los sectores VI y XIV deberán desarrollarse conjuntamente incluyendo la zona de sistemas generales, mediante un solo Programa de Actuación Urbanística y un Plan Parcial. (incorporado en virtud de acuerdo Plenario de fecha 4 de marzo de 1986).

CAPITULO III - IV.- NORMAS DEL SUELO NO URBANIZABLE

Art. 3.4-1.- Definición

Las normas de este capítulo se aplican en los terrenos calificados como no urbanizable y en los calificados como urbanizable no programado mientras no se aprueben los Programas de Actuación Urbanística y los correspondientes Planes Parciales. A los efectos de aplicación temporal de estas Normas, los suelos calificados como urbanizables no programados tendrán la consideración de Rústico.

Art. 3.4-2.- Clasificación

(Modificación puntual nº 20 BOP 08.02.2016)

El suelo no urbanizable se clasifica en las siguientes zonas:

Suelo no Urbanizable de Protección,

- a) Zona de Protección de Cauces (Clave PC).
- b) Zona de Protección Paisajística (Clave PP).
- c) Zona de Protección Ecológica (Clave PE).
- c bis) Zona de Protección Viario (PV).

Suelo no Urbanizable normal,

- d) Suelo Rústico (Clave RN).

Art. 3.4-3.- Usos incompatibles con carácter general

Con independencia de lo que se dispone para cada tipo de suelo no urbanizable, se declaran incompatibles, y quedan prohibidos en la totalidad el suelo no urbanizable los siguientes usos:

- a) Almacenes, exceptuando los directamente relacionados con explotaciones agropecuarias y forestales.
- b) Comercial concentrado.
- c) Oficinas.

También se exceptúan las industrias que por su naturaleza y necesidades de espacio, deban forzosamente ubicarse en el medio rural. Excepcionalmente, podrán ubicarse industrias en medio rústico, cuando se den las circunstancias previstas en el Capítulo I Título 3 referentes al traslado de industrias ubicadas dentro del casco urbano.

Art. 3.4-4.- Parcelaciones Urbanísticas

En los suelos calificados como no urbanizables, quedan en todo caso absolutamente prohibidas las parcelaciones urbanísticas de acuerdo con lo previsto en los artículos 94 y 96 de la Ley del Suelo

Art. 3.4-5.- Parcelaciones Rústicas

(Modificación puntual nº 21 BOP 17.07.13)

Se entiende por parcelación rústica la reordenación de un terreno con fines agrícolas, estableciendo una serie de servicios comunes y viario.

Las parcelaciones agrícolas deberán ser tramitadas ante el Ayuntamiento de Xixona, que solicitará informe a la consellería competente en materia de agricultura, en los casos en que las parcelaciones produzcan un incremento del número de fincas existente en más de tres unidades.

Las parcelaciones podrán tener las siguientes finalidades:

- a) Reordenación de fincas en unidades de explotación mecanizada.
- b) Reordenación de fincas en huertas familiares.

En ambos casos la superficie mínima de las parcelas será la correspondiente a la unidad mínima de cultivo, siempre superior a 5.000 m²

La edificación en este tipo de huertas, será únicamente de casetas de aperos para albergar maquinaria y pertrechos de superficie inferior a 25 m².

Además de las parcelaciones descritas, se podrán autorizar actos de división de fincas, de acuerdo con lo dispuesto en las legislaciones urbanística y agraria, y teniendo en cuenta los siguientes criterios de aplicación:

- a) Cuando se trate de fincas discontinuas, con el fin de adaptarlas a la realidad catastral, se podrá autorizar la división de la finca de acuerdo con la parcelación catastral, aunque las parcelas no dispongan de la superficie mínima exigible. Para ello deberá acreditarse tal situación de discontinuidad con la documentación catastral vigente. Si existieran edificaciones no se podrán realizar estas segregaciones, cuando desvinculen la edificación de la superficie de terreno exigida por el Plan General, o la normativa urbanística o sectorial.
- b) Por el contrario no podrán autorizarse divisiones de parcela que, aunque dispongan de la superficie mínima, den lugar a la formación de nuevas fincas discontinuas que antes de la segregación no lo fueran y no dispongan (cada una de estas parcelas discontinuas) de la superficie mínima exigible.
- c) En suelo no urbanizable se podrán conceder licencias de parcelación con superficie inferior a la mínima exigible, cuando se haya producido la segregación efectiva de hecho, con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat, del Suelo No Urbanizable. Dicha segregación se acreditará mediante escritura, documento privado de compra-venta -acompañado del justificante del pago de derechos reales o impuesto que lo sustituya- o mediante acreditación en otro tipo de documento público.
- d) En los casos a que se refiere el punto anterior, la superficie de parcela a segregarse deberá ser siempre como mínimo la que resultara necesaria, en el momento de realizarse la transmisión, para la construcción de una vivienda. No obstante las segregaciones no darán derecho a edificar, si no se cumplen las condiciones establecidas por la normativa vigente actualmente.
- e) Asimismo en los casos expuestos en los dos puntos anteriores, se autorizará la modificación de la superficie que constara en la transmisión original, cuando ello tenga por objeto aumentar la superficie de la parcela, para posibilitar su edificación, con arreglo a las actuales normas urbanísticas.

Art. 3.4-6.- Integración en el paisaje

Las edificaciones, construcciones, y actuaciones de transformación del terreno, que se realicen en esta clase de suelo, deberán, en todo caso, integrarse en el paisaje en el que se ubiquen mediante el estudio de los materiales y tipologías tradicionales que sean más aptos para su adaptación al ambiente rural y mediante la sujeción a las condiciones de edificación dispuestas en cada zona. Para justificar el cumplimiento de este apartado podrá exigirse la tramitación del correspondiente estudio de integración paisajística.

Con carácter general, los proyectos deberán seguir los siguientes criterios de diseño, salvo justificación expresa de que lo impidan las específicas necesidades técnicas de la edificación, o de la adecuada integración formal al medio natural, de la solución adoptada:

- a) Los cuatro costados de la edificación se tratarán como fachada, con adecuados materiales de acabado, evitando volúmenes discordantes en fachadas y cubiertas, tales como depósitos de agua, o similares.
- b) Las cubiertas deberán ser inclinadas y acabadas preferente con teja cerámica.
- c) No se emplearán los acabados de cualquier tipo de elemento, a base de telas asfálticas, sin protección o con protección de aluminio, chapas con acabado metálico o placas de fibrocemento.
- d) La carpintería exterior deberá ser de madera, metal lacado o pintado, o materiales similares, no admitiéndose tratamientos metálicos sin revestir.

Las mismas exigencias serán también aplicables a las pequeñas construcciones, que por su escasa entidad técnica o constructiva, puedan realizarse sin proyecto técnico.

Los márgenes y muros de contención deberán realizarse con materiales y soluciones propias del medio rural, tales como mampostería o fábricas revocadas, evitándose el uso de elementos prefabricados sin revestir.

Art. 3.4-7.- Limitaciones en materia de edificabilidad

Las edificabilidades señaladas para cada una de las zonas comprendidas dentro del régimen del suelo no suponen derecho alguno de edificación sino tan sólo limitaciones que en ningún caso podrán sobrepasarse, sin perjuicio que el Ayuntamiento, y en su caso la Comisión provincial de Urbanismo, pueda imponer para cada actuación concreta límites o condiciones más restrictivas en cuanto a edificabilidad que las expresadas en estas Normas para cada una de las zonas de suelo no urbanizable.

Art. 3.4-8.- Zona de Protección de Cauces (Clave PC)

a) Definición.- Comprende aquellos suelos cuyo especial interés desde el punto de vista de la protección de elementos naturales comporta la inedificabilidad de los mismos, impidiéndose actuaciones que puedan perjudicar sus valores naturales.

b) Régimen General.-

1.- Quedan prohibidos todos los usos que impliquen cualquier edificabilidad, excepto las instalaciones técnicas tales como azudes, márgenes de contención, abancalamientos e instalaciones que necesariamente tengan que estar en esta zona.

2.- Quedan igualmente prohibidos los movimientos de tierras que afecten a la configuración del terreno excepto cuando sean necesarios para la seguridad general o formen parte de sistemas generales.

Art. 3.4-9.- Zona de Protección Paisajística y Ecológica (Clave P y E)

(Modificación puntual nº 21 BOP 17.07.13)

a) Definición.- Comprende aquellos suelos no urbanizables que por sus condiciones naturales son objeto de especial protección, impidiéndose actuaciones que puedan perjudicar sus valores forestales, naturales o paisajísticos.

b) Protección de masas arbóreas.- Quedan prohibidas las talas de árboles que no correspondan a planes de explotación forestal autorizados por el Ministerio de Agricultura, que en todo caso, deberán asegurar por razones de interés urbanístico la permanencia de las masas forestales.

En cualquier caso, de acuerdo con el Art. 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, la tala de arbolado estará sujeta a previa licencia municipal.

c) Régimen General.- Sólo estarán permitidas las actividades e instalaciones ligadas al aprovechamiento forestal y las viviendas unifamiliares según las condiciones previstas en el artículo siguiente y las instalaciones de interés general.

d) Régimen especificado para la construcción de viviendas e instalaciones.- Las viviendas unifamiliares deben cumplir las siguientes condiciones:

1.- La tramitación de la correspondiente licencia se efectuará de acuerdo con lo previsto en el Reglamento de Gestión Urbanística.

2.- La edificación debe responder al tipo de ordenación de edificación aislada.

3.- La superficie mínima de la parcela adscrita a la vivienda unifamiliar será de 10.000 m².

4.- La intensidad de edificación a aplicar sobre la superficie de la finca será de 0'015 m² de techo por m² de suelo.

5.- La separación a los lindes de la parcela de las edificaciones que en ella se construyan serán como mínimo de 10 metros. La separación entre edificaciones dentro de la misma parcela, será como mínimo de 3 metros. Ambas limitaciones serán aplicables también a las construcciones auxiliares y piscinas o balsas.

6.- Sólo podrán ocuparse con piscinas e instalaciones deportivas al aire libre, a instalaciones o actividades que supongan una transformación de las condiciones naturales del terreno en un cuatro por ciento (4%) de la finca adscrita a la vivienda.

7.- La altura máxima de la edificación se fija en 7 metros.

8.- Se deberán cumplir las distancias mínimas fijadas en la normativa sectorial y las condiciones de protección al viario municipal establecidas en el artículo 2.1.2.

Las condiciones 2, 3, 4 y 5 del apartado anterior son también vinculantes para la construcción de instalaciones vinculadas a la explotación forestal o agrícola.

e) Condiciones de uso.-

1.- Se prohíben absolutamente las actividades extractivas y los movimientos de tierras y las nivelaciones.

2.- Se prohíben los usos siguientes:

- Sanitario-asistencial

- Educativo.

- Recreativo.

- Deportivo.

f) Protección de acuíferos.- En las zonas afectadas por áreas de carga de acuífero, se tendrá especialmente en cuenta este factor para todo tipo de instalaciones agrícolas. En especial será obligatorio el cumplimiento estricto de la utilización de fosas sépticas y regulación del vertido según lo indicado en las Normas de Protección.

Art. 3.4.9. bis.- Zona de Protección Viaria (Clase V)

(Modificación puntual nº 20 BOP 08.02.2016)

a) Definición.- Comprende aquellos suelos afectados por nuevas infraestructuras viarias, en el que se impiden actuaciones que pueden perjudicar la futura implantación de las mismas. En este ámbito de protección también se incluyen los terrenos que constituyen el dominio público viario y los terrenos aledaños a las infraestructuras existentes que soportan restricciones de uso marcadas por la legislación de carreteras.

b) Régimen general

1.- Estarán sujetos a lo dispuesto en la legislación específica de carreteras en lo que se refiere a zonas de dominio público, zona de protección y zona de reserva (artículos 31, 32, 33, 34 y 35 de la Ley 6/1991 de 27 de marzo de Carreteras de la Comunidad Valenciana.

2.- Cuando existen vías pecuarias inventariadas, se estará a lo dispuesto en su legislación específica. Instrucción de 13 de enero del 2012 de la Dirección General de Medio Natural, sobre vías pecuarias, y la ley 3/1995 de 23 de marzo, de vías pecuarias.

3.- En las zonas actualmente delimitadas en el Plan General como zonas de protección de cauces, se cumplirá además lo dispuesto en el art. 3.4.8. de la Normativa del Plan General.

Art. 3.4-10.- Suelo Rústico Normal (Clave RN)

(Modificación puntual nº 21 BOP 17.07.13)

a) Tipos de edificación

Sólo se admitirá la construcción de edificios destinados a los fines que se señalan en lo artículo 86 en su relación con el artículo 85 de la Ley del Suelo:

- 1.- Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca.
- 2.- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- 3.- Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.
- 4.- Edificios destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleos de población.

b) Tipología

- Sólo se admitirán edificaciones aisladas.

- La separación a los lindes de la parcela de las edificaciones que en ella se construyan será como mínimo de 5 metros. La separación entre edificaciones de la misma parcela, será como mínimo de 3 metros. Ambas limitaciones serán aplicables también a las construcciones auxiliares y piscinas o balsas.

- Se deberán cumplir las distancias mínimas fijadas en la normativa sectorial y las condiciones de protección al viario municipal establecidas en el artículo 2.1.2.

- Se utilizarán soluciones constructivas en cuanto a materiales, proporciones y expresión formal en armonía con la arquitectura- tradicional, justificando la integración de las nuevas construcciones en su entorno.

c) Altura máxima

2 plantas ó 7 metros. En aquellos casos de instalaciones especiales que lo requieran, podrá superarse la altura de 7 metros, siempre que se justifique la adaptación de la instalación que se pretende al lugar de implantación.

d) Edificabilidad

La intensidad de edificación a aplicar sobre la superficie de la finca será de 0'05 m² de techo por m² de suelo.

Art. 3.4-11.- Régimen específico de las construcciones destinadas a explotaciones agrícolas

(Modificación puntual nº 21 BOP 17.07.13)

a) Usos permitidos

Únicamente se admitirá la tramitación de acuerdo con lo establecido en este artículo de construcciones destinadas al mejor uso agrícola, ganadero o minero de los terrenos afectados. Las instalaciones en fincas destinadas al uso primordial de segunda residencia, recreo o esparcimiento, se tramitarán de acuerdo con lo establecido en el artículo 3.4-14.

b) Tipología

Las edificaciones deberán adecuarse a las tipologías propias de su uso, no permitiéndose edificaciones con características propias del uso residencial, que se puedan manifestar en aspectos tales como las dimensiones de huecos de puertas (se permitirá una única puerta de ancho mínimo 2'50 m) y ventanas (tendrán una altura máxima de 0'60 m y su dintel se situará a una altura mínima de 2'20 m), existencia de falsos techos, características de los pavimentos y materiales de acabado, compartimentaciones interiores, etc.

c) Tramitación

Para la obtención de la licencia municipal, el Ayuntamiento podrá exigir un informe del Ministerio de Agricultura en el que se acredite que las edificaciones se ajustan a los planes o normas del mencionado Ministerio. En el caso de instalaciones extractivas, se presentará certificado del Organismo correspondiente.

d) Condiciones de aprovechamiento

- Parcela mínima: (No exigible para instalaciones ganaderas o mineras) 1 Ha. en regadío, 2 Has. en secoano.
- Edificabilidad: 0'015 m² de techo por m² de suelo (no exigible para instalaciones ganaderas o mineras).

Art. 3.4-12.- Régimen específico de las instalaciones vinculadas al entretenimiento y servicio de las obras públicas

a) Usos permitidos

Se entenderán comprendidas en este apartado las instalaciones necesarias para el suministro de energía, para el normal funcionamiento de la red telefónica, de radio, televisión, etc., instalaciones aeronáuticas, portuarias, las instalaciones de apoyo y servicio a la circulación tales como apeaderos de tren, gasolineras o instalaciones sanitarias de urgencia. No se admitirá la tramitación por este apartado de los restantes y hostales.

b) Tramitación

La concesión de la licencia corresponde al Ayuntamiento, previa autorización e informe del organismo encargado de la ejecución o mantenimiento de la obra pública afectada en el que se señalará el carácter temporal o permanente de la instalación.

Art. 3.4-13.- Régimen específico de las instalaciones de interés social ó utilidad pública

a) Usos

En ningún caso podrá admitirse la tramitación por este artículo de instalaciones industriales o comerciales, con excepción de las que se relacionan a continuación:

- Restaurantes y hostales en carretera.
- Instalaciones comprendidas en la legislación de Actividades Molestas, insalubres, Nocivas y Peligrosas que hayan de emplazarse necesariamente en el medio rural.
- Instalaciones destinadas al almacenaje y comercialización de los productos agrícolas.
- Industrias de características especiales, no previstas en los sectores de desarrollo industrial.

b) Tramitación

Se efectuará según lo establecido en el artículo 44.2 en su relación con el artículo 45 del Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo. Deberá justificarse la necesidad de implantación de la instalación en suelo no urbanizable.

c) Condiciones de aprovechamiento

Se establecen prescripciones específicas en los siguientes casos:

c-1.- Restaurantes y Hostales

El Ayuntamiento, únicamente podrá admitir estas instalaciones cuando se justifique su necesidad o conveniencia, previo informe del organismo del que dependa la carretera afectada, que señalará, en su caso, las características de la conexión de la vía.

c-2.- Instalaciones destinadas al almacenaje y comercialización de los productos agrícolas

Los agricultores, individual o colectivamente, podrán promover la construcción de edificios destinados al almacenaje o comercialización de sus productos en suelo no urbanizable, aún cuando la edificación se pretenda realizar fuera de la explotación agrícola, con las siguientes condiciones:

- Edificabilidad: 500 m² construidos por cada Ha. de terreno de regadío, afectada. A tal efecto el interesado presentará documentación acreditativa de la propiedad de los terrenos afectados.

- Máxima superficie edificada: 5.000 m².

c-3.- Instalaciones de utilidad promovidas por la Administración ó Instituciones

En casos excepcionales el Ayuntamiento podrá admitir edificaciones de hasta 3 alturas siempre que se justifique la necesidad y la adecuación de la edificación, al lugar de la implantación.

Art. 3.4-14.- Régimen específico de las viviendas familiares

a) Edificaciones destinadas a vivienda que se permiten

Sólo se admitirá la construcción de viviendas unifamiliares en lugares en los que no exista peligro de formación de núcleo de población, en base a lo establecido en estas Normas.

b) Tramitación

Se realizará según lo establecido en el artículo 44.2 en su relación con el 45 del Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo.

c) Condiciones de diseño

Las siguientes observaciones se basan en el estudio de la arquitectura tradicional xixonenca:

c-1.- Se procurará un diseño volumétrico claro y homogéneo justificándose comparativamente con las muestras de la zona.

c-2.- Se evitarán en lo posible las cubiertas planas totales, debiendo tratarse en general los paramentos de cubierta inclinados, con tejas.

d) Condiciones de aprovechamiento

Parcela mínima: 0'5 Has.

Edificabilidad: 0'05 m²/m²

Máxima superficie edificada: 360 m²

En caso de viviendas en terrenos con explotación agrícola, no se computarán las instalaciones anejas a la vivienda destinadas a dicha explotación, a efectos de la limitación de máxima superficie edificada.

TITULO IV.- NORMAS ESPECÍFICAS DE EDIFICACIÓN Y USO

CAPITULO IV - I.- NORMAS ESPECIFICAS EN EL CASCO ANTIGUO, ZONAS A Y B

El capítulo IV-I queda sustituido en su integridad por las Ordenanzas Reguladoras del PERI del casco antiguo.
(Modificación puntual nº 5. BOP 21.02.91)

CAPITULO IV - II.- NORMAS ESPECIFICAS EN EDIFICACIÓN CERRADA (CE)

Art. 4.2-1.- Definición y objetivos

Comprende aquellos sectores de la ciudad coincidentes en su mayor parte con los ensanches y extensiones fuera del núcleo antiguo (A y B), que incluye las áreas C, E y parte de F, G y J.

La edificación en estas áreas se ha producido en manzana cerrada, o en determinadas formas que configuran una trama definida con intensidad y disposición de la edificación variadas, según las iniciativas que han intervenido.

Las normas de esta Zona reconocen y consolidan su estructura urbana, teniendo en cuenta la incidencia de la nueva edificación en altura, en orden a una adecuada recomposición del paisaje urbano, compaginando el propósito de permitir una cierta colmatación de la trama, con el de evitar la sobre densificación a que conducirá el actual proceso.

Art. 4.2-2.- Condiciones de la Ordenación

Sistema de Ordenación.

Se aplicará el sistema de Ordenación según alineaciones de vial, con edificación continua entre medianeras, configurando una poligonal cerrada por todos los lados, salvo pasajes o calles que accedan a su interior.

Art. 4.2-3.- Parcelación

(Modificación puntual nº 21 BOP 17.07.13)

Con carácter general se fija una parcela mínima edificable que habrá de cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 120 m²
- Longitud mínima de fachada a vial: mayor o igual a 6 m.
- Diámetro mínimo del círculo inscribible: 6 m.

En las parcelas ya existentes en suelo consolidado por la edificación, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 2.4-6

Exceptuando el uso público o colectivo, en zonas consolidadas, las agrupaciones de parcela en las que resulte una superficie ocupada por las construcciones superior a 1.000 m², requerirán la aprobación de un Estudio de Detalle.

Art. 4.2-4.- Alineaciones

Las fachadas de la edificación deberán coincidir con alineaciones a vía pública, señaladas en el Plano de Unidades de Actuación y Alineaciones a escala 1:1.000. No obstante, y por motivos de composición arquitectónica, sin que ello dé lugar en ningún caso a aumento de altura en la edificación, se permitirán retranqueos sobre las alineaciones en los siguientes casos:

- a) En la planta baja del edificio, siempre que el retranqueo se produzca al tratar el bajo como soportal, quedando los pilares en la alineación del vial, y el paramento retranqueado, situado a una distancia de aquélla igual o superior a 2'50 m.
- b) Se permiten patios abiertos a fachada y retranqueos inferiores a 1'50 m., con las dos condiciones específicas siguientes:
 - b-1.- Que garantice la ocultación con cuerpos edificados, de los muros medianeros colindantes.
 - b-2.- Que la profundidad del patio, medida normalmente al plano de fachada, sea, como máximo, igual al frente abierto de fachada, con un límite de 5 m. de profundidad en cualquier caso.

Art. 4.2-5.- Profundidad máxima edificable

(Modificación puntual nº 4. BOP 31.10.90)

La profundidad máxima de las edificaciones será de 20 metros.

Se exceptúa de esta norma, la planta baja y sótanos, que podrán ocupar la totalidad de la parcela.

Art. 4.2-6.- Ocupación máxima de Parcela

La ocupación en planta baja podrá ser del 100 %

No se fija porcentaje de ocupación en las plantas superiores.

Art. 4.2-7.- Aprovechamiento

(Modificación puntual nº 21 BOP 17.07.13)

La edificabilidad queda establecida en función del número máximo de plantas totales (incluido planta baja) que viene indicado en el plano de proyecto núcleo urbano, Alineaciones y Rasantes, a escala 1:1000.

El fondo máximo de la edificación será de 20 metros en las plantas altas. La planta baja podrá cubrirse en su totalidad.

El número mínimo de plantas será de una planta menos que el máximo.

La altura máxima de los edificios medida de la forma establecida en el artículo 2.4-15, se establece en función del número máximo de plantas permitido, según el presente cuadro:

1 planta	-----	4'00 m.
2 plantas	-----	7'00 m.
3 plantas	-----	10'50 m.
4 plantas	-----	14'00 m.
5 plantas	-----	16'85 m.
6 plantas	-----	19'70 m.
7 plantas	-----	22'55 m.

Art. 4.2-8.- Altura libre de cada planta

(Modificación puntual nº 21 BOP 17.07.13)

Las alturas mínimas libres de las plantas serán las establecidas con carácter general, en el artículo 2.4-16.

Las plantas de instalaciones serán opcionales y no contabilizarán a efectos de cómputo del número de plantas total.

Art. 4.2-10.- Medianeras al descubierto

Serán de cuenta del dueño de la casa más elevada decorar y conservar los muros que aparezcan al descubierto sobre la casa o casas contiguas. Esta obligación se entiende para la superficie que exceda de la altura máxima permitida por esta ordenanza para dicha casa o casas contiguas.

El que construya casas de menor elevación que la máxima autorizada por estas ordenanzas, deberá decorar y conservar los muros medianeros en toda la altura que corresponda a la que pudiera tener la finca.

Art. 4.2-11.- Chaflanes

La longitud del chaflán será por regla general de tres metros cuando el ancho de las calles que confluyan sea inferior a ocho (8) metros.

En calles de ancho superior a 8 metros, hasta 10 metros inclusive, la longitud del chaflán será de cuatro 4 metros.

En calles de ancho superior a 10 metros la longitud del chaflán será de cinco 5 metros.

En los chaflanes se permitirán voladizos que no superen la prolongación de las alineaciones de las fachadas concurrentes.

Art. 4.2-12.- Aparcamientos en los edificios

(Modificación puntual nº 21 BOP 17.07.13)

En edificios residenciales de más de 6 viviendas, o de superficie de solar superior a 200 m² en otros usos, será obligatoria la dotación de plazas de aparcamiento de vehículos, en los términos previstos en el artículo 2.4-25, salvo que la configuración de la parcela no permita cumplir las condiciones de diseño y de seguridad de utilización, exigidas por la normativa vigente.

En todo caso esta obligación no excederá de destinar a aparcamiento una planta completa de edificación.

Art. 4.2-13.- Tipo de edificación permitido

Se permitirá exclusivamente la construcción de edificios en manzana completa, entendiéndose así aquél en que la edificación llena todo el solar, adosándose a otras edificaciones, y disponiendo de patios particulares en la parcela para iluminación y ventilación de las piezas interiores.

Art. 4.2-14.- Solares recayentes a varias calles

En cada línea de fachada se consideran las propias condiciones de volumen o alturas.

Cuando los fondos de edificación se superpongan, las condiciones de cada lado del solar se aplicarán hasta el semiancho del mismo.

Si el problema afecta a manzanas completas, podrá gestionarse la remodelación de volúmenes mediante estudio de detalle.

Art. 4.2-15.- Balcones y Miradores (artículo derogado)

(Modificación puntual nº 21 BOP 17.07.13)

Art. 4.2-16.- Usos

(Modificación puntual nº 21 BOP 17.07.13)

USO PÚBLICO

El uso público que se establece con carácter general para este tipo de edificación, a todas las áreas del casco urbano, excepto las áreas A y B que tienen determinaciones propias.

Los usos públicos permitidos en las plantas bajas de los edificios, podrán abarcar dependencias integradas en estos locales, situadas en entreplanta, o planta sótano.

Los siguientes usos públicos están permitidos en: locales de planta baja, en edificios de uso mixto (con accesos independientes), o en edificios independientes:

- CULTURAL
- RELIGIOSO
- BENÉFICO-SOCIAL
- DOCENTE
- SANITARIO (también se admite en las restantes plantas del edificio, cuando se trate de pequeñas consultas médicas, asimilables a las oficinas de categoría 4ª)
- HOTELERO
- RECREATIVO Y ESPECTÁCULO
- COMUNICACIONES
- APARCAMIENTO

El uso COMERCIAL está permitido en todas sus categorías.

El uso de OFICINAS está permitido en todas sus categorías. Los despachos profesionales de la categoría 4ª se permiten en todas las plantas del edificio.

El uso INDUSTRIAL se permite en las zonas C, E, F y G en la 1ª categoría. El resto de categorías quedan prohibidas.

USO RESIDENCIAL

El uso de vivienda se establece con diferente carácter para cada zona del casco urbano afectada por este tipo de edificación.

ZONA C.- Se permite el tipo de vivienda unifamiliar entre medianeras, siguiendo la línea de fachada establecida.

ZONAS E, F y G.- Se utilizará la vivienda colectiva entre medianeras, en que el usufructo del solar y edificación es común a varias familias distribuidas en distintas unidades de viviendas, gozando en régimen de proindiviso de los elementos comunes según lo prevenido en la Ley de Propiedad Horizontal.

Art. 4.2-17.- Condiciones estéticas (artículo derogado)

(Modificación puntual nº 21 BOP 17.07.13)

CAPITULO IV - III.- NORMAS ESPECIFICAS DE LA EDIFICACIÓN EN BLOQUES

Art. 4.3-1.- Definición y objetivos

(Modificación puntual nº 12. BOP 16.12.02)

Comprende generalmente los sectores nuevos de la ciudad y afecta de modo directo a las áreas F y G del casco urbano.

Eventualmente, y siempre que así se concrete, en los oportunos Planes Especiales, en las áreas de “edificación específica” podrá realizarse este tipo de edificación.

El objetivo es conseguir una ordenación de edificación abierta, sobre una parcela que permita espacios ajardinados y aparcamientos.

Art. 4.3-2.- Condiciones de posición de la edificación

(Modificación puntual nº 12. BOP 16.12.02)

La edificación guardará unos retranqueos mínimos al eje de la vía o vías que conformen la parcela, iguales a un tercio de la altura de aquella, con un mínimo de cinco metros.

Los retranqueos mínimos al resto de linderos, o a otras edificaciones sitas en la misma parcela, serán de un tercio de la altura del edificio en cuestión, con un mínimo de cuatro metros.

Las construcciones subterráneas podrán ocupar el 100% de la parcela y la planta baja podrá alcanzar la alineación de fachada en todas las vías a las que recaiga, pudiendo dedicarse a uso exclusivamente terciario, la zona de retranqueo ocupada.

Art. 4.3-3.- Alturas máximas

(Modificación puntual nº 12. BOP 16.12.02)

La altura máxima de la edificación será de siete plantas totales, excluido el sótano.

Art. 4.3-4.- Parcelación

Con carácter general, se establece como parcela mínima la que tenga una superficie superior a 800 m² y que permita una edificación de al menos 120 m² de ocupación en planta, cumpliendo todos los requisitos de retranqueos.

Art. 4.3-5.- Aprovechamiento

Las condiciones de aprovechamiento vienen definidas por una serie de parámetros, que deben de cumplirse independientemente unos de otros y que son:

Edificabilidad máxima	2'5 m ² /m ²
Ocupación máxima del solar	60 %
Altura máxima de la edificación	23 m.
Nº máximo de plantas	las ya fijadas

En el cómputo de la edificabilidad, no intervienen los espacios destinados a sótanos, ni dependencias comunitarias situadas bajo rasante.

Art. 4.3-6.- Edificaciones sobre la coronación del edificio (Artículo derogado)

(Modificación puntual nº 21 BOP 17.07.13)

Art. 4.3-7.- Aparcamientos

(Modificación puntual nº 21 BOP 17.07.13)

Todos los edificios deberán contar con garaje colectivo de carácter privado, cuya capacidad se establecerá a razón de una

plaza de aparcamiento por cada vivienda. Podrán disponerse subterráneos o en superficie pero en este último caso deberán hallarse cubiertos al menos por cobertizos de diseño cuidado.

Se preverán también aparcamientos públicos para visitantes a razón de una plaza cada 5 viviendas que podrán quedar descubiertos.

En edificios de otros usos será obligatoria la dotación de plazas de aparcamiento de vehículos, en los términos previstos en el artículo 2.4-25,

Serán preferibles las disposiciones de aparcamiento comunes a toda la manzana, tanto en subterráneo como en superficie.

Art. 4.3-8.- Tipo de edificación permitida

Se permiten todo tipo de edificación colectiva en bloque lineal o bloque torre, abiertos, con consideración de fachadas en todos los alzados.

Los retranqueos entre edificios se medirán desde la arista exterior de los vuelos permitiéndose cuerpos volados con un máximo de 1'5 m. computándose como volumen edificado.

Art. 4.3-9.- Condiciones estéticas (Artículo derogado)

(Modificación puntual nº 21 BOP 17.07.13)

Art. 4.3-10.- Uso

(Modificación puntual nº 21 BOP 17.07.13)

USO PÚBLICO

Este uso público se puede implantar (solo en la planta baja de la edificación) cuando se prevea así en el proyecto de edificación para la construcción del edificio y la zona de libre acceso público se encuentre perfectamente delimitada e independizada del resto de la parcela. En esta situación los usos admitidos son:

- CULTURAL
- RELIGIOSO
- BENÉFICO-SOCIAL
- DOCENTE
- SANITARIO
- OFICINAS
- COMERCIAL
- BARES, RESTAURANTES Y CAFETERÍAS, SIN AMBIENTE MUSICAL.

Los despachos profesionales de la categoría 4ª se permiten en todas las plantas del edificio.

En edificios de uso mixto (con accesos independientes), o bien en edificio exclusivo, se puede implantar, además:

- HOTELERO
- RECREATIVO Y ESPECTÁCULO

USO RESIDENCIAL

Se permite el tipo de vivienda colectiva.

USO INDUSTRIAL

Queda expresamente prohibido en todas sus categorías.

Art. 4.3-11.- Regulación específica de la edificación en "Edificación en bloques. Grado I"

(Modificación puntual nº 16. BOP 26.08.05)

La regulación de edificación en bloques. Grado I, será la establecida con carácter general en el capítulo IV-III NORMAS ESPECÍFICAS DE LA EDIFICACIÓN EN BLOQUES de las Normas Urbanísticas, exceptuando la edificabilidad máxima total de la manzana, que no podrá exceder de 9.275,00 m².

En el cómputo de la edificabilidad no intervienen los espacios destinados a sótanos ni dependencias comunitarias situadas bajo rasante.

CAPITULO IV - IV.- NORMAS ESPECIFICAS DE LA EDIFICACION UNIFAMILIAR (UN)

Art. 4.4-1.- Definición y objetivos

Comprende los espacios de especial configuración e importancia sobre la margen exterior urbana, que requiere este tipo de edificación.

Comprende asimismo un área en la que se ha desarrollado este tipo de edificación.

El uso previsto es fundamentalmente el residencial.

Art. 4.4-2.- Tipos de edificación

Se permite la edificación unifamiliar aislada o adosada, formando líneas, racimos o cualquier otro tipo de composición.

Para pendientes superiores al 60 % se permite asimismo la vivienda escalonada, con terrazas-jardín superpuestos.

Es obligatoria la disposición de aparcamientos individuales o agrupados.

Art. 4.4-3.- Parcelación

(Modificación puntual nº 21 BOP 17.07.13)

Para la vivienda unifamiliar aislada, las condiciones de la parcela son:

Superficie mínima	600 m ²
Frente mínimo de parcela	12 m.

Para la vivienda unifamiliar adosada, en líneas, racimos o escalonadas, las condiciones de parcelación son:

Parcela mínima	2.000 m ²
Nº mínimo de viviendas	5 ud

Art. 4.4-4.- Condiciones de aprovechamiento

En viviendas unifamiliares aisladas, se permiten 2 plantas totales de edificación (excluido el sótano), con una altura máxima de 7 metros en el punto medio del terreno y de 9 metros en el punto más desfavorable.

La distancia mínima de la edificación en cualquier linde será de 3 metros.

La ocupación máxima de la parcela será de 30 %

En viviendas unifamiliares adosadas, las condiciones de aprovechamiento son:

Altura máxima	7 m. ó 2 plantas
Nº mínimo de viviendas	5 uds./ud edificación
Longitud máxima de la edificación	60 metros.
Separación mínima a linderos o entre edificios de la misma parcela	3 metros.
Superficie mínima de parcela por vivienda	200 m ²
Ocupación máxima de la parcela	40 %

Art. 4.4-5.- Composición de la edificación adosada.

Los proyectos de edificación adosada incluirán la total ordenación de la parcela, definiendo las vías interiores de acceso y aparcamiento, tratamientos de las zonas ajardinadas comunes en su caso.

La determinación de las obras de ordenación de la parcela será anterior o simultánea a la de la edificación.

Art. 4.4-6.- Cerramientos

(Modificación puntual nº 21 BOP 17.07.13)

Los cerramientos de parcela serán de esmerado tratamiento empleando materiales similares a los de las fachadas.

Las condiciones de diseño de los cerramientos serán las establecidas con carácter general en el artículo 2.4.44.

Art. 4.4-7.- Uso

Se permite únicamente el uso residencial.

El uso público de guarderías, se permite únicamente en edificios aislados de 1.000 m² de superficie mínima de parcela.

Art. 4.4-8.- Condiciones estéticas

(Modificación puntual nº 21 BOP 17.07.13)

La composición de fachadas, será libre; todos los cerramientos vistos, de los edificios deberán tratarse adecuadamente como fachadas aunque sean ciegos.

Los tendederos y terrazas de servicio, deberán quedar ocultos desde el exterior de la edificación recurriendo a cerramientos opacos o bien celosías.

CAPITULO IV - V.- NORMAS ESPECIFICAS DE EDIFICACION EN TOLERANCIA INDUSTRIAL (TI)

Art. 4.5-1.- Definición y objetivos

(Modificación puntual nº 21 BOP 17.07.13)

Comprende los solares definidos para este uso en las zonas C y D del Casco Urbano, que se hallan en su mayor parte consolidados y con la edificación agotada.

La edificación es mixta, con bajos ocupando toda la parcela.

El uso preferente es el industrial, almacenes y oficinas, alternándose con viviendas en las plantas altas.

El objetivo principal de la ordenanza, es, aún reconociendo el modelo de ocupación existente, poner límites precisos a la altura edificable, para reconducir el perfil urbano hacia unas dimensiones que guarden la proporción adecuada con los espacios libres y el viario público, propiciando una relación más orgánica entre estos y las edificaciones. Para los casos de renovación de áreas o edificios, la ordenanza atempera la altura y la intensidad volumétrica de determinadas zonas.

Art. 4.5-2.- Tipo de edificación

(Modificación puntual nº 21 BOP 17.07.13)

- Se permite la edificación en alineación al vial, sin retranqueos, pudiendo ocupar la totalidad de la parcela.
- La superficie mínima de la parcela será de 300 m²
- La longitud mínima de fachada será de 8 m.
- La ocupación máxima permitida es del 100 %
- Las alturas máximas permitidas serán las mismas que se establecen para la edificación cerrada, estando fijado el número total de plantas (incluida la baja) en el plano de alineaciones.
- Podrán autorizarse alturas mayores con carácter excepcional, por justificaciones técnicas derivadas de las características particulares de la industria de que se trate.
- Tendrán carácter de fachadas, los alzados recayentes al vial principal y al cauce del río. El tratamiento de estas fachadas tenderá a armonizar el conjunto de la calle, evitando que queden vistas desde estas las cubiertas. En las fachadas recayentes al cauce, se evitarán paños uniformes de altura superior a 5 metros, propiciando los muros de contención y de la parte posterior de la propia edificación, intercalando en su caso, franjas ajardinadas, especialmente al nivel del viario de la fachada principal.

Se prohíben todo tipo de cuerpos salientes en fachadas.

Art. 4.5-3.- Usos

(Modificación puntual nº 11. BOP 01.06.98)

El uso de viviendas se permite con carácter excepcional en las plantas altas.

Se permite el uso de industrias de la categoría 1 y 2 así como almacenes, oficinas, comercios y equipamientos.

Se permite también el uso de industrias de la categoría 3 en edificios sin uso residencial, en los que solo se permitirán un máximo de dos viviendas y vinculadas a la instalación industrial.

CAPITULO IV - VI.- NORMAS ESPECIALES DE LA EDIFICACION INDUSTRIAL (IN)

Art. 4.6-1.- Definición y objetivos

Esta configuración comprende los suelos urbanos ocupados por edificaciones industriales aisladas y comprenden las áreas H e I del suelo urbano.

Art. 4.6-2.- Condiciones de la ordenación y de la edificación en el área H

(Modificación puntual nº 21 BOP 17.07.13)

Se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Superficie mínima de la parcela, 400 m²
- b) Longitud mínima de fachada al viario principal, 10 m.
- c) Edificabilidad máxima 1 m² de techo/m² de suelo
- d) Se permite la ocupación total de la parcela, salvo las restricciones impuestas por el retranqueo obligatorio a fachada.
- e) El tipo de edificación será en alineación a vial, con un retranqueo mínimo de 5 m.

Las partes de la edificación que queden totalmente por debajo de la rasante de la calle, en todos sus puntos, no estarán obligadas a mantener el retranqueo mínimo.

- f) Las edificaciones pueden adosarse al resto de linderos que no dan frente a las vías públicas.
- g) La altura máxima edificable será de 12 m. Excepcionalmente podrá admitirse -y por justificadas razones técnicas derivadas de las características particulares de la industria de que se trate- una altura máxima libre, pero sólo en el 15% de la planta del edificio.
- h) Dada la singularidad de los edificios que habrán de realizarse al amparo de las presentes Normas, teniendo en cuenta su componente publicitaria o expositiva, y su condición de configurar tramos importantes de fachada urbana, se cuidará en el diseño y materiales de acabado, el tratamiento de volúmenes y fachadas, en un proyecto que habrá de incluir la jardinería de los espacios libres circundantes.
- i) Uso.- Sólo se admiten los siguientes usos:
 - INDUSTRIA Y ALMACENES EN TODAS SUS CATEGORÍAS
 - APARCAMIENTO
 - OFICINAS
 - COMERCIAL
 - EQUIPAMIENTOS
 - Sólo se permite una vivienda, ligada a la instalación industrial.
- j) En los espacios libres de parcela sólo se podrán instalar aparcamientos cubiertos o elementos similares, no cerrados, depósitos de combustible, centros de transformación de energía eléctrica, y zonas ajardinadas o pavimentadas. Las instalaciones en el espacio libre exterior sólo podrán ocupar un 10 % de su superficie total.

Art. 4.6-3.- Condiciones de la ordenación y de la edificación en el área I

(Modificación puntual nº 21 BOP 17.07.13)

Se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Superficie mínima de la parcela 1.500 m²
- b) Edificabilidad máxima, 1 m² T/m² de suelo.
- c) Ocupación máxima de la parcela, 60%
- d) La edificación se ubicará libremente dentro de la parcela, separada como mínimo, 10 metros a viales y 5 metros a linderos o a otras edificaciones dentro de la parcela.
- e) La altura máxima edificable será de 12 m. Excepcionalmente podrá admitirse -y por justificadas razones técnicas derivadas de las características particulares de la industria de que se trate- una altura máxima libre, pero sólo en el 15% de la planta del edificio.
- f) Dada la singularidad de los edificios que habrán de realizarse al amparo de las presentes Normas, teniendo en cuenta su componente publicitaria o expositiva, y su condición de configurar tramos importantes de fachada urbana, se cuidará en el diseño y materiales de acabado, el tratamiento de volúmenes y fachadas, en un proyecto que habrá de incluir la jardinería de los espacios libres circundantes.

g) Uso.- Sólo se admiten los siguientes usos:

- INDUSTRIA Y ALMACENES EN TODAS SUS CATEGORÍAS
- APARCAMIENTO
- OFICINAS
- COMERCIAL
- EQUIPAMIENTOS
- Se permiten dos viviendas ligadas al uso industrial.

Art. 4.6-4.- Cómputo de edificabilidad de sótanos

(Modificación puntual nº 21 BOP 17.07.13)

Las plantas, o partes de las plantas que tengan la consideración de planta sótano, de acuerdo con los criterios establecidos en las normas generales de edificación, no computarán a efecto de edificabilidad máxima permitida en la parcela, siempre que esta parte de la edificación se destine a almacén, aparcamiento, o a instalaciones técnicas de la edificación.

CAPITULO IV - VII.- NORMAS DE LA EDIFICACION ESPECIFICA

Art. 4.7-1.- Definición y objetivos

Comprende los polígonos del suelo urbano planificable cuya ordenación, definición de tipologías, alturas, etc., deberán definirse en un plan Especial de Reforma Interior, de acuerdo con las especificaciones del Título III de estas Normas.

Art. 4.7-2.- Condiciones Urbanísticas

Existe total libertad de composición y tipologías, para el desarrollo de estas áreas.

No obstante, el Plan Especial deberá integrar estas áreas con las colindantes, y con los espacios libres resultantes.

El Plan especial definirá con todo detalle una composición volumétrica específica de la edificación, a la que tendrán que someterse los proyectos de edificación.

Las características estéticas y ambientales del área, serán asimismo definidas en el plan Especial.

CAPITULO IV - VIII.- NORMAS ESPECIFICAS PARA LA EDIFICACION EN ZONAS DE DOTACIONES

Art. 4.8-1.- Definición y objetivos

La presente norma tiene por objetivo la regulación en las zonas de dotaciones definidas en el Plan General y grafiadas en planos con las siguientes nomenclaturas,

- Zonas verdes.
- Zonas verdes privadas.
- Zonas deportivas.
- Equipamiento Escolar.
- Equipamiento Comunitario.

Art. 4.8-2.- Uso

El uso de la edificación corresponderá en cada caso con el que indica la denominación grafiada.

En zonas verdes, sólo se permiten quioscos, instalaciones de servicios - preferiblemente subterráneos- e instalaciones propias de conservación.

En zonas deportivas, se permiten todo tipo de instalaciones, cubiertas o no.

En el caso de instalaciones cubiertas, éstas deberán tener tratamiento de fachadas en todos sus lados.

En las zonas escolares y comunitarias, las características de las edificaciones serán las indicadas en los artículos que siguen.

El uso de la zona comunitaria permitirá todo tipo de suministros, equipamientos colectivos de índole comercial, cultural, recreativo, administrativo, religioso, etc., en toda la extensión de su denominación.

Art. 4.8-3.- Tipo de edificación

Se respetará el tipo de edificación de cada zona si bien cuando se disponga de una manzana completa, se optará por una edificación aislada.

En este último caso, la ocupación del solar no superará el 70 % del total, siendo la distribución del edificio y su composición, libres.

La altura máxima del edificio aislado, no superará en más de dos plantas la de las edificaciones contiguas más elevadas.

Art. 4.8-4.- Aprovechamiento

Será el que corresponda a la zona de ubicación.

En caso de manzanas completas, el aprovechamiento será el que sigue, sin que pueda sobrepasarse la altura máxima de los edificios adyacentes.

Ocupación máxima de parcela, 70% Aprovechamiento, 5 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de parcela.

Art. 4.8-5.- Regulación específica de la edificación en la zona de Equipamiento Asistencial

(Modificación puntual nº 14. BOP 16.09.03)

La edificación en la zona de equipamiento asistencial se regulará por lo indicado en los apartados siguientes:

Uso.- El uso de la edificación será el de equipamiento asistencial, admitiéndose como usos complementarios todos aquellos relacionados con la actividad principal y cuya implantación resulte necesaria, de acuerdo con las previsiones de la Consellería de Sanitat.

Tipo de edificación.- El tipo de edificación será aislada, con composición y ordenación libres dentro de la parcela y pudiéndose adosar la edificación a los lindes exteriores de la misma.

Aprovechamiento.- El aprovechamiento máximo de la parcela será de 2 m² de techo, por m² de parcela.

Ocupación.- El coeficiente de ocupación máxima de la parcela será del 80%.

Número de plantas.- El número máximo de plantas sobre rasante será de 3.

Altura de la edificación.- La altura máxima de cornisa será de 12 metros.

Art. 4.8-6.- Regulación específica de la edificación en la zona de Equipamiento Recreativo-Deportivo

(Modificación puntual nº 17. BOP 07.06.06)

La edificación en la zona de equipamiento recreativo-deportivo se regulará por lo indicado en los apartados siguientes:

Uso.- El uso de la edificación será el de equipamiento recreativo-deportivo, admitiéndose como usos complementarios todos aquellos relacionados con la actividad principal y cuya implantación resulte necesaria, para el más adecuado funcionamiento de las actividades deportivas.

Tipo de edificación.- El tipo de edificación será aislada, con composición y ordenación libres dentro de la parcela.

Aprovechamiento.- El aprovechamiento máximo de la parcela será de 0'5 m² de techo, por m² de parcela.

Ocupación.- El coeficiente de ocupación máxima de la parcela por las edificaciones será del 40%. No se computarán a efectos de ocupación las construcciones subterráneas, los aparcamientos con cubiertas ligeras, ni las zonas descubiertas, aunque se acondicionen para la práctica deportiva.

Número de plantas.- El número máximo de plantas será de 2, cuya cota de suelo se sitúe sobre la rasante del acceso sur. Se permitirán por debajo de estas dos plantas, otras plantas semienterradas, que tengan su nivel de suelo por debajo de dicho vial.

Altura de la edificación.- La altura máxima de cornisa, medida sobre la rasante de la acera, será de 13 metros.

Retranqueos.- El retranqueo mínimo de las edificaciones será de 5 metros, tanto a vial, como a los lindes laterales.

CAPITULO IV - IX.- NORMAS ESPECIFICAS DE EDIFICACION EN NUCLEOS RURALES Y DE 2ª RESIDENCIA

Art. 4.9-1.- Definición y objetivos

Comprende las áreas K, L, M, parte de la J del suelo urbano definido en este Plan General.

El suelo preferente es el de viviendas unifamiliares aisladas con ciertas posibilidades de agrupación en áreas restringidas, por el planeamiento general.

Es obligatoria la disposición de aparcamientos individuales o agrupados.

Art. 4.9-2.- Tipo de edificación

Se permite la edificación en viviendas unifamiliares aisladas.

Únicamente en áreas específicamente determinadas, se puede permitir las viviendas unifamiliares adosadas sobre parcela mínima de 2.000 metros y un mínimo de 5 unidades por parcela.

Art. 4.9-3.- Parcelación

Para la vivienda unifamiliar aislada, las condiciones de la parcela son:

Superficie mínima 1.000 m²

Frente mínimo de parcela 15 m.

Para la vivienda unifamiliar adosada, las condiciones de la parcela son:

Superficie mínima 2.000 m²

Nº mínimo de unidades 5 ud.

Art. 4.9-4.- Condiciones de aprovechamiento

En viviendas unifamiliares aisladas:

Se permiten 2 plantas totales de edificación (excluido el sótano), con una altura máxima de 7 metros en el punto medio del terreno y de 9 metros en el punto más desfavorables.

La distancia mínima de la edificación en cualquier linde será de 3 m.

La ocupación máxima de la parcela será del 30 %

En viviendas unifamiliares adosadas, las condiciones de aprovechamiento son:

Altura máxima 7 m. ó 2 plantas

Nº mínimo de viviendas 5 uds./ud edificación

Longitud máxima de la edificación 30 metros.

Separación mínima a linderos o entre edificios de la misma parcela 3 metros.

Superficie mínima de parcela por vivienda 200 m²

Ocupación máxima de la parcela 40 %

Art. 4.9-5.- Composición de la edificación adosada

Se estará a lo dispuesto en el art.4.4-5 de estas Normas.

Art. 4.9-6.- Cerramientos

Se estará a lo dispuesto en el art.4.4-6 de estas Normas.

Art. 4.9-7.- Uso

Se estará a lo dispuesto en el art.4.4-7 de estas Normas.

El uso de equipamiento hotelero, hostelero, hospital-residencia, etc., se permite en manzana completa, con el

aprovechamiento propio de estos usos.

Art. 4.9-8.- Condiciones estéticas

Se estará a lo dispuesto en el art.4.4-8 de estas Normas.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

1ª.- Los edificios construidos e instalaciones realizadas o en curso de ejecución en terrenos calificados total o parcialmente, por estas normas como sistemas generales, siempre que no cumplan las condiciones de edificación y de uso, reguladas por estas normas, quedarán fuera de ordenación con el alcance del art. 60.1 de la Ley del Suelo.

2ª.- Cuando las discrepancias entre las precisiones del presente Plan General y los edificios construidos al amparo de una licencia otorgada con anterioridad a la aprobación inicial de aquel, se limitará a su altura reguladora máxima, número de plantas, profundidad edificable, ocupación máxima de la parcela o separaciones mínimas los lindes de las parcelas, dicha concordancia no comportará su consideración como edificios fuera de ordenación.

Consiguientemente se autorizarán en los mismos las obras de terminación, conservación, reforma y mejora siempre que no conlleven superar el volumen y/o de la superficie construida permitidos en el presente P.G.O.U., siempre que se garantice la continuidad en su uso actual y adecuación a los criterios técnicos de este Plan General.

La calificación de fuera de Ordenación podrá afectar a la totalidad o sólo a parte de la edificación, instalación o uso, pudiendo ser aplicable sólo a la parte que esté disconforme con el P.G.O.U.

3ª.- En las viviendas unifamiliares y edificaciones agrícolas construidas de acuerdo con la normativa anterior en suelo clasificado como NO URBANIZABLE o URBANIZABLE NO PROGRAMDO y que resultaran fuera de ordenación en virtud de las dimensiones de parcela mínimas establecidas en el presente P.G.O.U. podrá autorizarse obras de ampliación siempre que su edificabilidad total no supere la establecida en el presente P.G.O.U. para la respectiva zona del suelo No Urbanizable.

Asimismo podrá edificarse en las parcelas de SUELO NO URBANIZABLE que fueran edificables con el Plan General anterior y se demostrará fehacientemente que dichas parcelas hubieran sido adquiridas con anterioridad ala aprobación inicial del presente P.G.O.U. La edificabilidad en estos casos será la indicada por este P.G.O.U. para las zonas del suelo No Urbanizable donde se emplace la respectiva parcela.

Igualmente ocurrirá con parcelas destinadas a uso agrícola pudiendo acogerse a las especificaciones del art. 3.4.5.b) de las Normas Urbanísticas.

Se concede una posibilidad única y extraordinaria para la legalización, previa presentación de memoria, levantamiento de planos y valoración estimativa, a las viviendas unifamiliares construidas sin licencia antes de la aprobación provisional de este P.G.O.U. -demostrable este extremo mediante escritura pública- siempre que las parcelas respectivas tengan como mínimo una superficie de 2.000 m²

El plazo para acogerse a esta excepción será de cuatro meses a contar desde la entrada en vigor del presente P.G.O.U. En el caso de que estas edificaciones estuvieran afectadas por las Normas de Protección del viario municipal, la Legalización exigirá la concesión de terrenos necesarios para dar continuidad a la sección de caminos establecidos en las ordenanzas.

4ª.- Las edificaciones de uso industrial existentes con anterioridad a este P.G.O.U., emplazadas en SUELO NO URBANIZABLE, no se considerarán como fuera de ordenación y podrán ampliar (siempre que cuenten con la superficie de terrenos necesaria para ello), su volumen construido con anterioridad a la entrada en vigor de este P.G.O.U., de acuerdo con la Norma 53, art. 10 para edificios de interés social, de las Normas Complementarias y Subsidiarias Provinciales, declarándose la indivisibilidad de la parcela.

Las industrias existentes con anterioridad a este P.G.O.U. que estén emplazadas en SUELO NO URBANIZABLE deberán solicitar en su caso, licencia de edificación en un plazo de seis meses a partir de la aprobación definitiva de este P.G.O.U. a los efectos de legalizar su situación.

Las instalaciones industriales existentes con anterioridad a la vigencia de este P.G.O.U., cuyas condiciones de funcionamiento resulten disconformes con la regulación del uso industrial, deberán proceder a adaptarse a las mismas en el plazo de diez años.

En caso de destrucción de edificios industriales por eventos catastróficos situados en el suelo NO URBANIZABLE ó URBANIZABLE NO PROGRAMADO, la reconstrucción de los mismos tendrá la consideración de consolidación y reforma, siempre que sea estrictamente necesario para el proceso productivo realizándose la edificación en las mismas condiciones anteriores, lo cual deberá justificarse en el momento de la solicitud de la licencia, y ajustándose a la normativa técnica en vigor (protección, incendios, etc.).

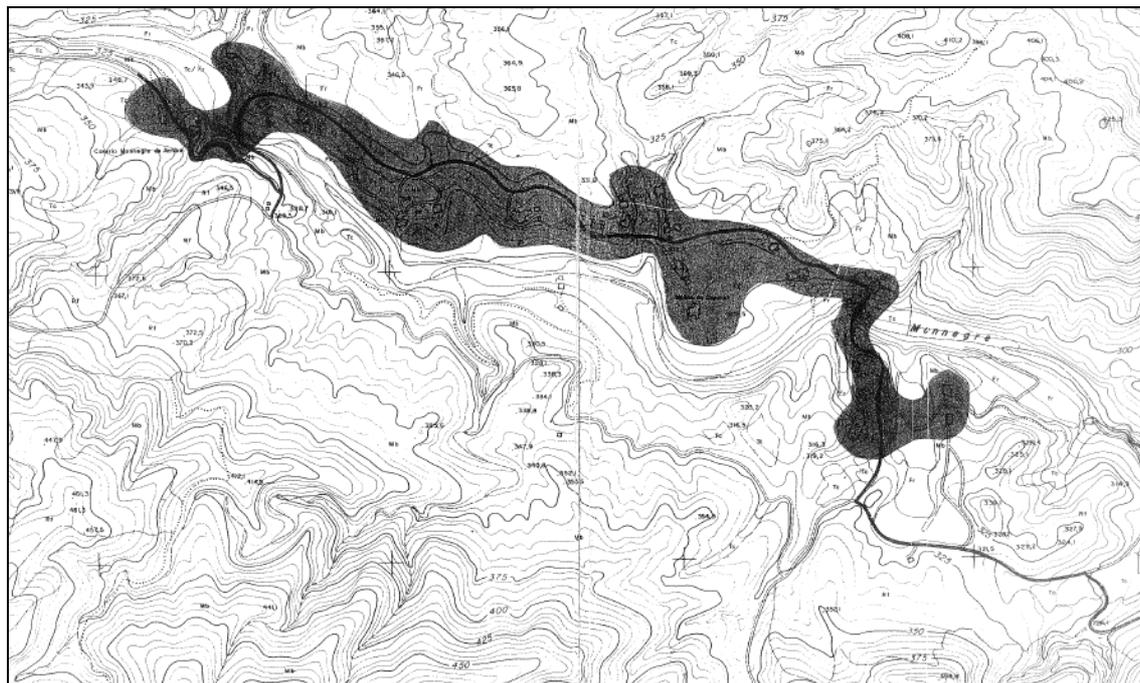
5ª.- En los núcleos rurales y de 2ª residencia calificados como SUELO URBANO, las edificaciones existentes que no cumplan las especificaciones de ocupación, parcela, volumen, exigidas por el presente Plan General, no se considerarán fuera de ordenación, pudiéndose realizar obras de reforma, no permitiéndose aquellas que supongan aumento de volumen.

6ª.- CASERIO DE MONTNEGRE DE ARRIBA Y MONTNEGRE DE ABAJO.

En tanto se apruebe la oportuna modificación puntual del P.G.O.U. de Jijona relativo a estos espacios, serán de aplicación las normas establecidas para la edificación en suelo no urbanizable normal Clave RN, quedando sin efecto la clasificación referida a estas zonas en el Artículo 1.2-3 y así como lo establecido en los artículos 3.1-9 3.1-11 y concordantes.

Se adjunta plano de definición de Área de Montnegre (Plano nº 14).





En Xixona, Noviembre de 1983
EL Directo del Equipo
Juan Ferrer Marsal
Ingeniero de Caminos Canales y Puertos Colegiado nº 4.654

Texto Refundido redactado en Octubre de 2014
EL ARQUITECTO JEFE DEL D. T. DE GESTIÓN Y DISCIPLINA
Angel Vaillo Oliveras