

**PLAN GENERAL DE ALFARA DE ALGIMIA
NORMAS URBANÍSTICAS
ÍNDICE**

**TÍTULO PRIMERO
MARCO JURÍDICO Y CONCEPTOS URBANÍSTICOS APLICADOS AL PLAN GENERAL**

**CAPÍTULO I
MARCO LEGISLATIVO Y DE PROCEDIMIENTO**

**SECCIÓN A
LEGISLACIÓN APLICABLE**

- Artículo 1.1. Marco jurídico de carácter urbanístico.
- Artículo 1.2. Marco jurídico general.

**SECCIÓN B
MARCO PROCEDIMENTAL DE ACUERDO CON LA LRAU Y EL RP RESPECTO A LA DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL.**

- Artículo 1.3. Documentación del Plan General.
- Artículo 1.4. Parte sin eficacia normativa.
- Artículo 1.5. Parte con eficacia normativa

**SECCIÓN C
MARCO PROCEDIMENTAL DE ACUERDO CON LA LRAU Y EL RP RESPECTO A LA PUBLICACIÓN, VIGENCIA Y MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL.**

- Artículo 1.6. Publicación de la aprobación definitiva del Plan General.
- Artículo 1.7. Efectos de la aprobación del Plan General.
- Artículo 1.8. Procedimiento de modificación del Plan General.

**CAPÍTULO II
CONCEPTOS BÁSICOS REFERENTES A LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA**

**SECCIÓN A
CONCEPTOS BÁSICOS CONFIGURADORES DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA**

- Artículo 1.9. La actividad urbanística.
- Artículo 1.10. Régimen de ejercicio de las potestades urbanísticas.
- Artículo 1.11. Normas de aplicación directa.

**SECCIÓN B
CONCEPTOS BÁSICOS SOBRE LA COMPETENCIA URBANÍSTICA Y SUS FORMAS DE GESTIÓN.**

- Artículo 1.12. Las competencias urbanísticas.
- Artículo 1.13. Gestión de la actividad urbanística e intervención de los particulares.
- Artículo 1.14. La ejecución del planeamiento y sus formas de actuación.
- Artículo 1.15. Formas de gestión de las actuaciones.

**CAPÍTULO III
CONCEPTOS URBANÍSTICOS REFERENTES A LOS DE USOS Y A LA PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL**

**SECCIÓN A
CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS Y CLASIFICACIÓN.**

- Artículo 1.16. Condiciones particulares de los usos y clasificación.
- Artículo 1.17. Uso Residencial.
- Artículo 1.18. Industrial.
- Artículo 1.19. Uso de servicio terciario.
- Artículo 1.20. Uso dotacional.
- Artículo 1.21. Usos del suelo no urbanizable.

SECCIÓN B**CONCEPTOS URBANÍSTICOS REFERENTES A LA PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL**

Artículo 1.22. Condiciones de protección medioambientales respecto a las infraestructuras, a los vertidos industriales y a los ecosistemas.

Artículo 1.23. Condiciones de protección medioambientales respecto a la contaminación acústica y atmosférica.

CAPÍTULO IV**CONCEPTOS URBANÍSTICOS REFERENTES A LA EDIFICACIÓN.****SECCIÓN A****OBJETIVO DE LA REGULACIÓN EDIFICATORIA**

Artículo 1.24. Objetivo de la reglamentación de la edificación.

SECCIÓN B**CONCEPTOS RELATIVOS A LA CORRELACIÓN DE LA EDIFICACIÓN CON EL SUELO.**

Artículo 1.25. Definiciones urbanísticas relativas a unidad de agrupación de la edificación (manzana) y su delimitación viaria

Artículo 1.26. Definiciones urbanísticas relativas a la parcela.

Artículo 1.27. Definiciones urbanísticas relativas a la posición de la edificación en la parcela.

Artículo 1.28. Definiciones urbanísticas relativas a la intensidad de la edificación

Artículo 1.29. Definiciones urbanísticas relativas al volumen y forma de los edificios

SECCIÓN C**CONCEPTOS URBANÍSTICOS REFERENTES A LA CONDICIONES HIGIÉNICAS Y ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN**

Artículo 1.30. Condiciones higiénicas.

Artículo 1.31. Condiciones estéticas. Conceptos

CAPÍTULO V**CONCEPTOS DE LA LRAU Y DEL RP APLICADOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA EFECTUADA****SECCIÓN A****DETERMINACIONES RESPECTO AL CONTENIDO DEL PLAN GENERAL.**

Artículo 1.32. Fines y objetivos.

Artículo 1.33. Determinaciones estructurales que se definen.

Artículo 1.34. Determinaciones pormenorizadas establecidas por el plan general.

Artículo 1.35. Determinaciones preestablecidas por la LRAU que respeta el presente Plan General.

SECCIÓN B**REGULACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

Artículo 1.36. Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio (DEUT)

Artículo 1.37. La clasificación del suelo

Artículo 1.38. División del territorio en zonas de ordenación urbanística. Calificación o definición de la zonificación efectuada.

Artículo 1.39. Ordenación del suelo no urbanizable.

Artículo 1.40. Desarrollo del planeamiento. Delimitación de sectores.

Artículo 1.41. Tratamiento de los bienes de dominio público no municipal.

Artículo 1.42. Establecimiento de áreas de reparto y determinación de los aprovechamientos tipo correspondientes.

Artículo 1.43. Objetivos a considerar en la redacción de los instrumentos de desarrollo del plan general.

Artículo 1.44. Centros cívicos.

Artículo 1.45. Delimitación de la red primaria de reservas de suelo dotacional público.

SECCIÓN C**REGULACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

Artículo 1.46. LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL NÚCLEO URBANO

Artículo 1.47. LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANIZABLE

SECCIÓN D**REGULACIÓN DE LAS REDES DE RESERVA DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO: RED PRIMARIA Y**

SECUNDARIA

- Artículo 1.48. Régimen general del suelo dotacional.
Artículo 1.49. Uso dotacional de Red Viaria y de aparcamientos.
Artículo 1.50. Uso dotacional de equipamiento.
Artículo 1.51. Uso dotacional de zona verde.
Artículo 1.52. Descripción de la estructura general de las redes de reserva efectuada.

TÍTULO II**RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE****CAPÍTULO I****DIVISIÓN DEL TERRITORIO EN ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: CARACTERIZACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE.****SECCIÓN A****CRITERIOS GENERALES DE ZONIFICACIÓN: DISPOSICIONES REGLAMENTARIAS APLICABLES SOBRE CONFIGURACIÓN DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

- Artículo 2.1. Sistemas de ordenación
Artículo 2.2. Tipologías edificatorias
Artículo 2.3. Usos globales.
Artículo 2.4. Zona de ordenación urbanística

SECCIÓN B**LA ZONIFICACIÓN EFECTUADA EN EL TERRITORIO: DIVISIÓN Y DEFINICIÓN DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANO U URBANIZABLE.**

- Artículo 2.5. La zonificación efectuada en el territorio

SECCIÓN C**LA ZONIFICACIÓN EFECTUADA EN EL SUELO URBANO**

- Artículo 2.6. ZONA DE NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL (SU-ZNH)
Artículo 2.7. ZONA DE AMPLIACIÓN DE CASCO (SU-ACA)
Artículo 2.8. ZONA INDUSTRIAL AISLADA (SU-INA)

SECCIÓN D**ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

- Artículo 2.9. ZONA DE VIVIENDA PAREADA-ADOSADA (SAU-PAR-ADO)
Artículo 2.10. ZONA DE VIVIENDA ADOSADA-PAREADA (SAU-ADO-PAR)
Artículo 2.11. ZONA DE VIVIENDA AISLADA-PAREADA (SAU-AIS-PAR)
Artículo 2.12. ZONA DE VIVIENDA AISLADA (SAU-AIS)
Artículo 2.13. ZONA INDUSTRIAL AISLADA Y DE USO TERCIARIO (SAU-INA-T)

SECCIÓN E**SUBZONAS DE RESERVAS DOTACIONALES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE CARACTERIZACIÓN URBANÍSTICA**

- Artículo 2.14. Estructuración de la SUBZONA DOTACIONAL PÚBLICA (SD)
Artículo 2.15. SUBZONA DOTACIONAL DE ÁREAS VERDES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO (ZV)
Artículo 2.16. SUBZONA DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTOS Y DE SERVICIOS URBANOS (EQ)
Artículo 2.17. SUBZONA DOTACIONAL DE RED VIARIA Y APARCAMIENTOS (RV+AV)

CAPÍTULO II**ESTABLECIMIENTO DE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS TIPO: DETERMINACIÓN DEL CONTENIDO URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD.****SECCIÓN A****DISPOSICIONES REGLAMENTARIAS**

- Artículo 2.18. Disposiciones reglamentarias sobre establecimiento de Areas de Reparto:

Artículo 2.19. Determinación de los aprovechamientos tipo correspondientes

SECCIÓN B

ESTABLECIMIENTO DE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS TIPO EN EL MUNICIPIO

Artículo 2.20. ÁREA DE REPARTO ÚNICA DEL SUELO URBANO.

Artículo 2.21. ÁREA DE REPARTO (S-1a) y (S-1b)

Artículo 2.22. ÁREA DE REPARTO (S-2a y S-2b)

Artículo 2.23. ÁREA DE REPARTO (S-3)

Artículo 2.24. ÁREA DE REPARTO (S-4)

Artículo 2.25. ÁREA DE REPARTO (S-5)

Artículo 2.26. ÁREA DE REPARTO (S-6)

Artículo 2.27. ÁREA DE REPARTO (S-7)

CAPÍTULO III

INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y COMPLETAMIENTO DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL

SECCIÓN A

PLANES DE COMPLETAMIENTO DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL PLAN GENERAL

Artículo 2.28. Generalidades y tipos de instrumentos de ordenación completivos del Plan General.

Artículo 2.29. Características y contenido de los instrumentos de ordenación general incidentes: planes de acción territorial.

SECCIÓN B

CARACTERÍSTICAS Y CONTENIDO DE LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

Artículo 2.30. Contenido de los Planes Parciales.

Artículo 2.31. Contenido de los Planes de Reforma Interior.

Artículo 2.32. Contenido de los Planes Especiales.

Artículo 2.33. Contenido de los catálogos de bienes y espacios protegidos.

Artículo 2.34. Contenido de los Estudios de Detalle

CAPÍTULO IV

DELIMITACIÓN DE SECTORES:

CONFIGURACIÓN Y CARACTERIZACIÓN URBANÍSTICA DE LOS ÁMBITOS TERRITORIALES DE LOS PLANES MUNICIPALES DE DESARROLLO Y COMPLETAMIENTO DE LA ORDENACIÓN

SECCIÓN A

CRITERIOS DE SECTORIZACIÓN: DISPOSICIONES LEGALES Y REGLAMENTARIAS. DELIMITACIÓN

Artículo 2.35. Delimitación de sectores

Artículo 2.36. Definición de sectores

SECCIÓN B

SECTORES DELIMITADOS EN SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y CARACTERIZACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 2.37. SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA: S-1a y S-1b

Artículo 2.38. SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA: S-2a y S-2b

Artículo 2.39. SECTOR EN SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA: SECTOR S-3

Artículo 2.40. SECTOR EN SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA: SECTOR S-4

Artículo 2.41. SECTOR EN SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA: SECTOR S-5

Artículo 2.42. SECTOR EN SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA: SECTOR S-6

Artículo 2.43. SECTOR EN SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA: SECTOR S-7

TÍTULO TERCERO

LA PROGRAMACIÓN, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

CAPÍTULO I

PROGRAMACIÓN DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA:

PROGRAMAS PARA EL DESARROLLO DE ACTUACIONES INTEGRADAS.

SECCIÓN A**INSTRUMENTOS PREVIOS O SIMULTÁNEOS A LA PROGRAMACIÓN DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA.**

Artículo 3.1. Delimitación del ámbito territorial mínimo para la actuación urbanística: LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.

SECCIÓN B**INSTRUMENTO DE PROGRAMACIÓN: PROGRAMAS PARA EL DESARROLLO DE ACTUACIONES INTEGRADAS.**

Artículo 3.2. Objeto y determinaciones.

Artículo 3.3. Objetivos imprescindibles y complementarios de los Programas de Actuación Integrada.

Artículo 3.4. Requisitos vinculantes: Cédula de Urbanización.

Artículo 3.5. Documentación del Programa para el desarrollo de Actuaciones Integradas.

SECCIÓN C**LA PROYECTACIÓN TÉCNICA DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA: PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.**

Artículo 3.6. Proyectos de Urbanización.

Artículo 3.7. Promoción, tramitación y aprobación.

Artículo 3.8. Documentación.

CAPÍTULO II**LA GESTIÓN DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA****LA EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS QUE CONLLEVA LA ACTUACION URBANIZADORA.****SECCIÓN A****DERECHOS, DEBERES Y RETRIBUCIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LOS PROGRAMAS PARA EL DESARROLLO DE ACTUACIONES INTEGRADAS**

Artículo 3.9. Prerrogativas del Urbanizador y derechos de los propietarios afectados.

Artículo 3.10. Cargas de urbanización.

SECCIÓN B**LA REDISTRIBUCIÓN Y NUEVA CONFIGURACIÓN DE LA PROPIEDAD EN LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS: LA REPARCELACIÓN FORZOSA.**

Artículo 3.11. Reparcelación. Finalidad legal y supuestos en que procede.

Artículo 3.12. Procedimiento y efectos de la reparcelación forzosa. Reglas para la adjudicación de parcelas.

Artículo 3.13. Retribución al Urbanizador. Determinación y modalidades.

SECCIÓN C**LA RETRIBUCIÓN MEDIANTE CUOTAS DE URBANIZACIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS.**

Artículo 3.14. Recaudación de Cuotas de Urbanización.

CAPÍTULO III**LA ACTUACIÓN URBANIZADORA Y LA EJECUCIÓN EDIFICA EDIFICATORIA****SECCIÓN A****REQUISITOS DE LA ACTUACIONES EDIFICATORIAS**

Artículo 3.15. Requisitos para la edificación de los solares.

Artículo 3.16. Requisitos para la actuación en suelo urbano.

SECCIÓN B**LA IMPLICACIONES DE LA ACTUACIÓN EDIFICATORIA EN LA MATERIALIZACIÓN DEL APROVECHAMIENTO. RÉGIMEN DE LAS TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO.**

Artículo 3.17. Transferencias de aprovechamiento.

Artículo 3.18. Reservas de aprovechamiento.

Artículo 3.19. Compensaciones monetarias sustitutivas de las transferencias de aprovechamiento.

SECCIÓN C

OTRAS FORMAS DE EJECUCIÓN URBANIZADORA Y EDIFICATORIA

Artículo 3.20. Ejecución de obras públicas.

SECCIÓN D

EL CUIDADO Y CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN Y DE LA EDIFICACIÓN. RÉGIMEN DE COMÚN APLICACIÓN A LAS ACTUACIONES AISLADAS E INTEGRADAS.

Artículo 3.21. La conservación de las obras de urbanización.

Artículo 3.22. Canon de Urbanización.

TITULO CUARTO

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES Y CONTENIDO URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO NO URBANIZABLE.

SECCIÓN A

LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE Y SUS DISTINTAS CATEGORÍAS

Artículo 4.1. Legislación y criterios de Clasificación.

Artículo 4.2. Nueva clasificación.

SECCIÓN B

DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

Artículo 4.3. Delimitación del contenido urbanístico del derecho de propiedad.

Artículo 4.4. Derechos y deberes de los propietarios de suelo no urbanizable.

SECCIÓN C

LIMITACIONES URBANÍSTICAS DE LA DIVISIÓN DE LA PROPIEDAD EN SUELO NO URBANIZABLE O URBANIZABLE NO PROGRAMADO.

Artículo 4.5. Medidas de protección de la legalidad urbanística y de sanción de las infracciones a la misma.

SECCIÓN D

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 4.6. Instrumentos de ordenación del suelo no urbanizable.

CAPÍTULO II

RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

SECCIÓN A

USOS, ACTIVIDADES Y APROVECHAMIENTOS EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 4.7. Obras, instalaciones y servicios públicos en suelo no urbanizable.

Artículo 4.8. Determinaciones en suelo no urbanizable.

SECCIÓN B

DETERMINACIONES ESPECÍFICAS EN SUELO NO URBANIZABLE COMÚN

Artículo 4.9. Definición y caracterización del Suelo No Urbanizable común.

Artículo 4.10. Requisitos urbanísticos de las actuaciones en Suelo No Urbanizable común.

SECCIÓN C

REQUISITOS URBANÍSTICOS DE LAS ACTUACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE, SUJETAS A DECLARACIÓN DE INTERÉS COMUNITARIO.

Artículo 4.11. Usos y aprovechamientos sujetos a declaración de interés comunitario y a licencia urbanística:

SECCIÓN D

REQUISITOS URBANÍSTICOS DE LAS ACTUACIONES EDIFICATORIAS RESIDENCIALES EN SUELO NO URBANIZABLE COMÚN QUE CONSTITUYEN NÚCLEOS DE VIVIENDA CONSOLIDADO.

Artículo 4.12. Procedimiento para la minimación de impacto territorial.

CAPÍTULO III**LA CALIFICACIÓN DE SUELO NO URBANIZABLE SUJETO A UNA ESPECIAL PROTECCIÓN****SECCIÓN A****DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 4.13. Suelo No Urbanizable protegido.

Artículo 4.14. Justificación de la Calificación del Suelo no Urbanizable protegido.

Artículo 4.15. Determinaciones específicas en Suelo no Urbanizable protegido: Obras, usos y aprovechamientos.

SECCIÓN B**DISPOSICIONES PARTICULARES**

Artículo 4.16. Suelo no Urbanizable de protección de cauces y de barrancos.

Artículo 4.17. Suelo no Urbanizable de protección agrícola por interés público local (SUNP-AG-IPL).

Artículo 4.18. Suelo no Urbanizable de protección cultural-arqueológica.

Artículo 4.19. Suelo no Urbanizable de protección cultural-costumbrística.

Artículo 4.20. Suelo no Urbanizable de protección forestal.

Artículo 4.21. Suelo no Urbanizable de protección del sistema de comunicaciones.

Artículo 4.22. Suelo no urbanizable de protección de vías pecuarias.

CAPÍTULO IV**LA CALIFICACIÓN DE SUELO NO URBANIZABLE COMÚN****SECCIÓN A****DISPOSICIONES GENERALES****SECCIÓN B****DISPOSICIONES PARTICULARES**

Artículo 4.23. Zonificación del Suelo no Urbanizable Común (SNUC)

Artículo 4.24. Suelo no Urbanizable Común de aprovechamiento Forestal (SNUC-F)

Artículo 4.25. Suelo no Urbanizable Común de aprovechamiento Agrícola (SNUC-AG)

Artículo 4.26. Suelo no Urbanizable Común de Aprovechamiento Agrícola-Forestal (SNUC-AG-F)

Artículo 4.27. Suelo no Urbanizable Común de extracción de áridos (SNUC-EA)

CAPÍTULO V**SUPERFICIES RESULTANTES DE LA CALIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE**

Artículo 4.28. Dosificación superficial de las zonas delimitadas en el suelo no Urbanizable.

PLAN GENERAL DE ALFARA DE ALGIMIA
NORMAS URBANÍSTICAS
ÍNDICE

TÍTULO PRIMERO
MARCO JURÍDICO Y CONCEPTOS URBANÍSTICOS APLICADOS AL PLAN GENERAL

CAPÍTULO I
MARCO LEGISLATIVO Y DE PROCEDIMIENTO

SECCIÓN A
LEGISLACIÓN APLICABLE

Artículo 1.1. Marco jurídico urbanístico.

El presente Plan General se rige fundamentalmente por la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, por sus Reglamentos de desarrollo y por las demás leyes y disposiciones del ordenamiento jurídico de carácter urbanístico de rango estatal aplicables en la Comunidad Valenciana. Sus principios rectores son los establecidos por los artículos 45, 46 y 47 de la Constitución Española, según las reglas expresadas en los artículos 2 y concordantes de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística. Se ajusta a la siguiente legislación urbanística vigente:

- 1.Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.
(ley 6/1994, de 15/XI de la Generalidad Valenciana).
- 2.Ley del Suelo no Urbanizable.
(ley 10/2004, de 9 de Diciembre, de la Generalidad Valenciana).
- 3.Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.
(ley 4/2004, de 30 de Junio, de la Generalidad Valenciana)
- 4.Ley sobre régimen del suelo y valoraciones.
(ley 6/1998, de 13 de Abril, del Estado)
- 5.Ley sobre el régimen del Suelo y Ordenación urbana (en los artículos vigentes)
(ley 1/992, de 26 de Junio, del Estado)
- 6.Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.
(Decreto 201/1998, de 15 de Diciembre)
- 8.Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana.
(Orden de 26 de Abril de 1.999)
8. Ley 4/2004, de 30 de Junio, de la G.V. de ordenación del Territorio y Protección del Paisaje (con carácter indicativo para este P.G. de acuerdo con la Disposición Transitoria Primera de la Ley).
9. Decreto 106/2004, de 25 de Junio, del Consell de la G.V. por el que se aprueba el P.G. de Ordenación Forestal de la Comunidad Valenciana.

Artículo 1.2. Marco jurídico general.

El presente Plan General de Alfara de Algimia se ajusta a la vigente legislación siguiente de carácter sectorial aplicable.

- 1.Ley 5/1988, de 24 de Junio, que regula los Parajes Naturales.
- 2.Ley 2/1989, de 23 de Marzo, sobre Estudios de Impacto Ambiental.
- 3.Reglamento de la Ley 2/1989, de 23 de Marzo, sobre Estudios de Impacto Ambiental.
Decreto 162/1990, de 15 de Octubre sobre Estudios de Impacto Ambiental.
4. Orden de 22 de Abril de 1.991, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte, por la que se aprueba la modificación y el texto refundido que desarrolla las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana.
5. Nomenclator de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, decreto 54/1.990 de 26 de Marzo, del Consell de la Generalitat Valenciana
6. Ley 3/89, de 2 de Mayo, de la Generalitat Valenciana, de Actividades Calificadas
7. Ley 2/1991, de la Generalitat Valenciana, de 18 de Febrero, de Espectáculos, Establecimientos Públicos y Actividades Recreativas.
8. Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, de 27 de Agosto de 1982, y normativa de desarrollo.
9. Decreto 256/1994, de 20 de Diciembre, del gobierno Valenciano, sobre la autorización administrativa de las grandes superficies de venta al detalle.
10. La Ley 3/1.995, de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias
11. Ley 25/88, de 29 de julio de Carreteras
12. Reglamento de Carreteras aprobado según R.D. 1812/94.
11. Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario y Reglamento de desarrollo (R.D. 2387/2004, de 30 de diciembre)

SECCIÓN B**MARCO PROCEDIMENTAL DE ACUERDO CON LA LRAU Y EL RP RESPECTO A LA DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL.****Artículo 1.3. Documentación del Plan General.**

El Plan General se formará con los siguientes documentos:

- A) Parte sin eficacia normativa:
 - a) Documento de información: Memoria y Planos.
 - b) Memoria justificativa.
- B) Parte con eficacia normativa:
 - a) Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio.
 - b) Normas Urbanísticas.
 - c) Fichas de planeamiento de desarrollo y de gestión.
- d) Catálogo.
- e) Planos de Ordenación.

Artículo 1.4. Parte sin eficacia normativa.**1. DOCUMENTO DE INFORMACIÓN.**

El documento de información podrá ajustarse al esquema orientativo que, a continuación, se detalla o a cualquier otro que refleje análogos contenidos:

- A) Memoria informativa: que contendrá las condiciones geográficas e institucionales del territorio ordenado
- B) Planos de Información.

2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO ORDENADO: CONDICIONES GEOGRÁFICAS.

La información urbanística del territorio ordenado, deberá reflejar los aspectos más relevantes que condicionen o determinen el uso del territorio y, en particular, los siguientes:

- A) Características naturales del territorio como las geológicas, topográficas, climáticas, hidrológicas y otras.
- B) Aprovechamiento de que sea susceptible, desde el punto de vista agrícola, forestal, ganadero, cinegético, minero y otros.
- C) Usos presentes en el suelo, edificaciones e infraestructuras existentes.
- D) Diferente aptitud de los terrenos para su utilización urbana y los riesgos que pudieran dificultar la misma.
- E) Valores paisajísticos, ecológicos, urbanos e históricos y artísticos, existentes en el ámbito del Plan.
- F) Características de la población, sus condiciones económicas y sociales y las previsiones de evolución demográfica.

3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO ORDENADO: CONDICIONES INSTITUCIONALES.

La Memoria del Plan informará sobre:

- A) Planeamiento vigente con anterioridad: La información deberá versar sobre todo el planeamiento, incluidas modificaciones y desarrollos, reflejando su fecha de aprobación definitiva, y especificando, en cada caso, la parte que queda vigente.
- B) Condiciones derivadas del planeamiento y programación que estaba en ejecución cuando se revisa el Plan. Asimismo deberá incorporar aquellas cédulas de urbanización que puedan ver afectada su vigencia por variaciones objetivas sobrevenidas.
- C) Referencia a las condiciones que se deriven del Planeamiento de Acción Territorial vigente.
- D) Resultados del trámite de concierto previo con la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.
- E) Obras programadas y política de inversiones públicas que influyan en el desarrollo urbano o previstas en la planificación sectorial de las Administraciones.
- F) Análisis de las afecciones impuestas por la legislación sectorial en el ámbito territorial.

4. PLANOS DE INFORMACIÓN.

a. Los planos de información se redactarán a escala adecuada, y como mínimo reflejarán:

- A) La topografía del terreno.
- B) Los usos, aprovechamientos, vegetación y edificaciones existentes.
- C) Infraestructuras, redes generales de servicio y bienes demaniales.
- D) Estado actual de los núcleos de población consolidados, de su perímetro, de las características de la urbanización y edificios existentes.
- E) Clasificación de suelo en el planeamiento vigente con anterioridad, distinguiendo, dentro de los ámbitos de desarrollo, los ejecutados, y su grado de ejecución, de los no ejecutados.

b. Los Planos de información referirán las cartografías temáticas publicadas por la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

5. LA MEMORIA JUSTIFICATIVA.

a. La memoria justificativa deberá referir:

- A) La descripción y justificación de la ordenación estructural e información estadística de sus magnitudes.
- a) El modelo territorial propuesto, su adecuación al planeamiento de los municipios colindantes y los motivos que justifican su adopción frente a otras posibles alternativas.
 - b) Tablas que expresen las dimensiones de la evolución urbana previsible y las superficies incluidas en cada clase de suelo, Sector y Unidad de Ejecución.
 - c) Demostración de la suficiencia de la Red Primaria de reservas de suelo dotacional, de la red general de infraestructuras y servicios y de las Condiciones objetivas de Conexión e Integración.
- B) Descripción y justificación de la ordenación pormenorizada y de su cumplimiento y adecuación a la ordenación estructural.
- C) Calculo del Aprovechamiento tipo y justificación de la delimitación de las áreas de reparto.
- D) Estudio de impacto ambiental, conforme a la legislación medio ambiental

Artículo 1.5. Parte con eficacia normativa

1. DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO.

Las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio constituyen el documento de criterios y objetivos de eficacia vinculante que se redactará con independencia de la Memoria y expresará lo dispuesto en los artículos 6 y 7 del Reglamento de Planeamiento. Es criterio de la Corporación un desarrollo residencial posterior de poca intensidad y de cierta calidad rural para el futuro. De momento se clasifica SUELO URBANIZABLE sin ordenación pormenorizada de carácter RESIDENCIAL e INDUSTRIAL, para activar el estancamiento que padece este Municipio. Si bien no se ha ordenado pormenorizadamente este suelo urbanizable para otorgar flexibilidad al desarrollo posterior, se le ha dotado de una ordenación estructural muy detallada. Es objetivo del Ayuntamiento dar prioridad al desarrollo completo de los Sectores que envuelven el casco urbano S-1a, S-1b, S-2a y b, S-3 y S-4 que completarían el desarrollo DEL NÚCLEO con la liberación de superficies dotacionales en conexión orgánica con la red primaria (se grafía en los planos).

2. LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

1.- Las Normas urbanísticas del Plan General diferenciarán el tratamiento aplicable a los distintos tipos y categorías de suelo, diferenciando cuáles de sus disposiciones tienen carácter de Ordenación Estructural y cuáles de Ordenación Pormenorizada.

2.- Se contemplará la posible aplicación de Ordenanzas Municipales complementarias del Plan General.

3.- No se contendrán aspectos regulados por las legislaciones específicas, bastando realizar una remisión a las mismas. Este criterio se ha aplicado para la legislación sectorial. Sin embargo, por decisión del Ayuntamiento se ha procedido a insertar explícitamente toda la legislación urbanística en el documento de Normas Urbanísticas para facilitar al máximo el acceso a los contenidos sustantivos de forma unitaria.

4.- Las normas urbanísticas contendrán disposiciones explicativas que faciliten la utilización y entendimiento de los documentos que integren el Plan. Pueden incorporar disposiciones aclaratorias del significado y efectos jurídicos de las determinaciones establecidas en el mismo de acuerdo con la legislación aplicable.

5.- Establecerán un régimen transitorio en el que se precise el régimen jurídico aplicable al planeamiento que estuviere vigente con anterioridad y a la edificación existente, con las consideraciones oportunas sobre la vigencia del planeamiento anterior, en atención al grado de incorporación de sus determinaciones al propio Plan General.

6.- Expresarán las construcciones erigidas con anterioridad al Plan que haya de quedar en situación de fuera de ordenación, por manifiesta incompatibilidad con sus determinaciones, en las que sólo se autorizarán obras previstas en el artículo 184.1 del Reglamento de Planeamiento. Y así se grafía en los planos con la sigla FO

3. CONTENIDO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

El contenido de las Normas Urbanísticas de carácter estructural se concretará en:

A) Regulación del régimen general propio de cada una de las clases de suelo. En especial, la ordenación propia del suelo no urbanizable, en los términos referidos en su legislación específica.

B) Disposiciones relativas al uso global de cada zona, pudiendo remitirse al Reglamento de Zonas de Ordenación, en caso contrario, deberán establecer las equivalencias de las previsiones del Plan por referencia a dicho Reglamento.

C) Régimen de protección y servidumbres de los bienes de dominio público, según su legislación sectorial.

D) Ordenación correspondiente a los centros cívicos.

E) Definición de los elementos y reservas de suelo propios de la red primaria y especificación de los que se pueden contabilizar como Superficie Computable del Sector, de acuerdo con lo previsto en el Capítulo III del Título I y en el Anexo de este Reglamento.

F) Normas orientativas sobre la necesidad de implantar una determinada dotación o equipamiento dentro del Sector, dejando constancia de las circunstancias que así lo aconsejan.

G) Normas de obligada observancia respecto al ancho mínimo del viario y exigencias mínimas en materia de implantación de infraestructuras o servicios de urbanización. Estas Normas pueden establecerse para cada Plan Parcial o con carácter general para todos ellos, diferenciado las zonas industriales de las restantes.

4. CONTENIDO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS PROPIO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

Para el suelo que el Plan General ordene pormenorizadamente las Normas Urbanísticas establecerán respecto de cada área o sector:

- A) Usos específicos y tipología, por remisión al Reglamento de Zonas Urbanísticas, o en caso de particularidades específicas del municipio, los derivados de las mismas.
- B) Edificabilidad neta, ordenación de volúmenes, altura y número de plantas construibles sobre o bajo rasante y demás determinaciones propias de la edificación.
- C) Parcelación de los terrenos o régimen para parcelarlos en función de la zona de ordenación definida.
- D) Elementos y reservas de suelo dotacional propio de la red secundaria.
- E) Otras determinaciones propias del régimen específico del ámbito.

5. FICHAS DE PLANEAMIENTO.

Se redactará una ficha de Planeamiento por cada ámbito de desarrollo pormenorizado delimitado y cada una deberá de referir las determinaciones a tener en cuenta en los planes de desarrollo, al menos:

- A) Delimitación gráfica y superficie del sector.
- B) Usos globales y usos incompatibles.
- C) Tipología.
- D) Edificabilidad: sólo para Planes Parciales y estudios de detalle.

6. FICHAS DE GESTIÓN.

Se redactará una ficha de gestión para cada una de las actuaciones integradas previstas por el Plan y contendrá:

- A) La situación de cada una de ellas con respecto a la secuencia lógica del desarrollo del Plan.
- B) Las condiciones de integración y de conexión de la actuación integrada.
- C) La delimitación de las unidades de ejecución o, en su caso, los criterios a seguir para futuras delimitaciones o redelimitaciones.
- D) Las áreas de reparto y el aprovechamiento tipo.

7. CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS.

El Catálogo se redactará con la precisión exigible conforme al Capítulo VIII de este mismo Título.

8. PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

Los planos de ordenación estructural incluirán:

- A) Para todo el territorio a escala 1:10.000, plano o planos que expresen:
 - a) La clasificación del suelo, con expresión de las superficies asignadas. Específicamente para el suelo no urbanizable delimitación de las áreas de especial protección y de las categorías que deriven de su legislación específica
 - b) La estructura del territorio, con señalamiento de la Red Primaria de reservas de suelo dotacional, de la ubicación de los centros cívicos, del tratamiento de los bienes de dominio público no municipal y de la adecuación al planeamiento de los municipios colindantes.
 - c) Los usos globales previstos.
- B) Para el suelo urbanizable que no esté ordenado pormenorizadamente, plano o planos a escala 1:5.000, referidos a:
 - a) La división de zonas de ordenación urbanística y centros cívicos.
 - b) La Red Primaria de Reservas de Suelo dotacional, delimitación de sectores de Planeamiento Parcial y de Reforma Interior, de las Actuaciones integradas y de Áreas de Reparto.
- C) Para el suelo que se ordene pormenorizadamente, plano o planos a escala mínima 1:2.000 que expresen:
 - a) La delimitación del suelo urbano.
 - b) La división de zonas de ordenación urbanística y centros cívicos.
 - c) La Red Primaria de Reservas de Suelo dotacional, delimitación de sectores de Planeamiento Parcial y de Reforma Interior, de las Actuaciones Integradas, de las unidades de ejecución previstas y de las áreas de reparto

9. PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

Los Planos de ordenación pormenorizada incluirán, a escala mínima 1:2.000, respecto de cada zona de suelo urbano y sector de suelo urbanizable con esta ordenación:

- A) Indicación de los usos pormenorizados del ámbito ordenado.
- B) Señalamiento de alineaciones y rasantes, y en su caso, de alturas.
- C) Definición de la red secundaria.
- D) Gráficos prospectivos que orienten sobre los resultados de su ordenación.

SECCIÓN C

MARCO PROCEDIMENTAL DE ACUERDO CON LA LRAU Y EL RP RESPECTO A LA PUBLICACIÓN, VIGENCIA Y MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL.

Artículo 1.6. Publicación de la aprobación definitiva del Plan General.**1. PUBLICACIÓN DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LOS PLANES.**

a. El órgano que hubiera otorgado la aprobación definitiva del Plan, ordenará la publicación de ésta para posibilitar su entrada en vigor.

b. La publicación del acuerdo de aprobación definitiva de los Planes y el contenido de las Normas Urbanísticas que estos contengan ha de efectuarse:

- A) En el Boletín Oficial de la Provincia cuando se trate de Planes, Proyectos de Urbanización aprobados por el Ayuntamiento o que contengan normas urbanísticas.
- B) En el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana, cuando se trate de instrumentos aprobados por los órganos de ésta, salvo que contengan normas urbanísticas, en cuyo caso se procederá conforme al apartado precedente, aunque adicionalmente se publicará una reseña del acuerdo aprobatorio en dicho Diario Oficial de la Generalitat Valenciana. La publicación del acuerdo de aprobación definitiva de los Planes de Acción Territorial se efectuará siempre en el mencionado Diario Oficial de la Generalitat Valenciana.

2. PUBLICIDAD DEL PLAN.

El presente Plan General, con sus Normas y Catálogos, serán públicos, y cualquier persona podrá en todo momento consultarlos e informarse de los mismos y obtener copia de ellos en el Ayuntamiento.

Artículo 1.7. Efectos de la aprobación del Plan General.**1. EJECUTIVIDAD Y ENTRADA EN VIGOR DEL PLAN GENERAL**

a. El Plan General entrará plenamente en vigor, a los quince días de la publicación de la resolución aprobatoria con transcripción de sus Normas Urbanísticas, conforme a la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, de la que será responsable el órgano editor del Boletín Oficial de la Provincia tan pronto reciba el documento de la Administración que lo apruebe definitivamente. La publicación de la aprobación definitiva excusa su notificación individualizada.

2. VIGENCIA DEL PLAN GENERAL.

La vigencia del Plan es indefinida.

3. DECLARACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA

La aprobación de este Plan implica la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.

4. OBLIGATORIEDAD DEL PLAN GENERAL

Los particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones contenidas en la ordenación urbanística aplicable del Plan General.

Serán nulas de pleno derecho las reservas de dispensación que se contuvieren en los Planes u Ordenanzas, así como las que, con independencia de ellos, se concedieren.

5. FUERA DE ORDENACIÓN

Si el Plan no estipula otra cosa se entenderán fuera de ordenación las construcciones que presenten una de estas características:

A) Ocupar el viario público previsto por el Plan.

B) Ocupar los espacios libres previstos por el Plan salvo que se trate de construcciones que puedan armonizar con un entorno ajardinado y sólo ocupen una porción minoritaria de su superficie.

6. OBRAS PERMITIDAS EN LAS CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN.

a. En las construcciones fuera de ordenación:

A) No se podrán realizar otras obras más que las de mera conservación, reparación y decoración que no rebasen las exigencias el deber normal de conservación. Sólo se pueden dar licencias de actividad para el uso que fue construido el edificio, propio de sus características arquitectónicas y al que se destinó en su origen.

B) Sólo se pueden autorizar cambios de actividad u obras de reforma, sin ampliación, mediante licencia para obra o uso provisional, debiendo asociarse las condiciones de provisionalidad autorizadas a un plazo o condición de erradicación y demolición de construcciones y usos para ajustarlas al nuevo planeamiento.

C) En los elementos arquitectónicos no estructurales fuera de ordenación sólo se autorizaran las obras imprescindibles de conservación y reparación para evitar riesgos a la seguridad, salubridad u ornato público.

b. En las construcciones y edificios que pese a no ajustarse al nuevo Plan no estén declaradas “fuera de ordenación”, ni sean incluíbles en alguno de los supuestos referidos en el artículo anterior, se admiten obras de reforma y mejora y cambios objetivos de actividad siempre que la nueva obra o actividad no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente, ni suponga la completa reconstrucción de elementos disconformes con él.

Artículo 1.8. Procedimiento de modificación de los Planes.

Revisiones y modificaciones de los Planes.

1. El cambio o sustitución de determinaciones del Plan General exige cumplir el mismo procedimiento legal previsto para su aprobación. Se exceptúan de ésta regla las modificaciones autorizadas conforme a los artículos 12.E) o 54 de la LRAU y las que se produzcan por aplicación del artículo 20 de la Ley del Suelo No Urbanizable 4/1992, así como las que el propio Plan permita efectuar mediante Estudio de Detalle de aprobación municipal.

2. Las determinaciones cuyo objeto sea realizable mediante una o varias Declaraciones de Interés Comunitario de las reguladas en la Ley del Suelo No Urbanizable, se aprobarán conforme a ésta, evitando establecerlas mediante modificaciones del Plan.

3. Toda alteración de la ordenación establecida por el Plan que aumente el aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno o desafecte el suelo del destino público, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, sin aumentar éste en detrimento de la mejor realización posible de los estándares legales de calidad de la ordenación.

4. La modificación del Plan que conlleve diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos, requiere previo informe favorable del Consejo Superior de Urbanismo.

5. Las modificaciones de Plan que clasifiquen como suelo urbano o urbanizable el que previamente fuera no urbanizable deben cumplir lo dispuesto en los números 1 y 3 de este mismo artículo y garantizar rigurosamente, con medidas análogas a las previstas en el artículo 30.2 de la LRAU, con especial participación pública en las plusvalías que generen.

6. La modificación de planeamiento que venga a legalizar actuaciones urbanísticas irregulares exige previo informe favorable del Consejo Superior de Urbanismo y que la nueva ordenación satisfaga los principios rectores de la actividad urbanística, así como los estándares legales de calidad de la ordenación.

7. El Plan calificará como suelo dotacional las parcelas cuyo destino efectivo precedente haya sido el uso docente o sanitario, salvo que, previo informe de la Conselleria competente por razón de la materia, se justifique que es innecesario destinar el suelo a dichos fines, en cuyo caso se destinará a otros usos públicos o de interés social.

CAPÍTULO II**CONCEPTOS BÁSICOS REFERENTES A LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA****SECCIÓN A****CONCEPTOS BÁSICOS CONFIGURADORES DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA****Artículo 1.9. La actividad urbanística.**

1. La actividad urbanística regulada en la presente Ley es una función pública que tiene por objeto la ordenación, la transformación y el control de la utilización del suelo, incluidos su subsuelo y vuelo. Su desarrollo habilita el ejercicio de cuantas facultades sean precisas para la eficaz realización del interés colectivo en los siguientes aspectos:

A) El planeamiento urbanístico, que ordena y proyecta el destino de los terrenos, su utilización y las construcciones en ellos previstas, así como las acciones públicas o privadas precisas para que se cumplan sus previsiones, atendiendo a las necesidades de la población.

B) La formulación y el permanente desarrollo de una política reguladora del mercado inmobiliario, especialmente mediante la constitución de patrimonios públicos de suelo y la realización o el fomento de viviendas sociales, ya sea mediante operaciones de edificación o de rehabilitación o mediante la vinculación urbanística de los inmuebles a ese destino.

C) El cumplimiento de la función social del derecho de propiedad y de los demás derechos sobre bienes inmuebles, según su régimen urbanístico.

D) La definición, reserva y protección, así como la obtención, el acondicionamiento y la gestión del suelo dotacional público, entendiéndose como tal el que haya de servir de soporte a cualesquiera servicios públicos o usos colectivos, como infraestructuras y viarios, plazas y espacios libres, parques y jardines o centros públicos de toda finalidad.

E) La determinación de las condiciones en que ha de ejecutarse la urbanización y edificación, destino y conservación de los terrenos, edificios e instalaciones.

F) La intervención preventiva de los actos de transformación, utilización o conservación del suelo y de su vuelo y subsuelo.

G) La protección del patrimonio arquitectónico y del ambiente y el paisaje, urbano o rústico, conforme a la percepción y vivencia colectivas de los mismos.

H) La tutela de la legalidad urbanística y las sanciones por su incumplimiento.

I) La participación pública en las plusvalías generadas por la actividad urbanística y la entera gestión de su organización administrativa y de sus repercusiones económicas al servicio de los fines que le son propios.

2. Son fines propios de la actividad urbanística y principios rectores de su desarrollo los enunciados en los artículos 45, 46 y 47 de la Constitución.

Artículo 1.10. Régimen de ejercicio de las potestades urbanísticas.

1. Para la mejor realización de los principios rectores de la actividad urbanística, corresponderá a la Administración de la Generalitat y a la Administración Local, dentro de sus respectivas competencias legales, definir, en cada momento, la política urbanística que se expresará en la elaboración y aprobación de los Planes y Programas, así como en su revisión o modificación.

2. La potestades urbanísticas y, en particular, la de planeamiento se ejercerán con el fin de asegurar un entorno ambiental, rural o urbano, adecuado al desarrollo de la persona, cuya calidad de vida y su derecho a disfrutar de una vivienda digna, así como de los espacios y construcciones constitutivos del patrimonio cultural colectivo, determinarán todas las decisiones públicas respecto a la utilización de los terrenos y las características de las construcciones.

3. La satisfacción de derechos e intereses patrimoniales legítimos se producirá de acuerdo con las leyes, sin interferir o supeditar el desarrollo normal de la actividad urbanística, ni desviar la potestad de planeamiento de los fines que le son propios, establecidos el número 2 anterior.

4. Es legítimo el tratamiento urbanístico diferenciado de terrenos susceptibles, en principio, de ordenación o actuación análoga, cuando aquél tenga por finalidad impedir una indebida o disfuncional concentración de usos o actividades o la abusiva reiteración de idénticas soluciones técnicas y, también, cuando venga determinado por cambios explícitos de orientación en las políticas de planificación y programación propias de la actividad urbanística.

5. La ley reconoce a las personas privadas la facultad de redactar y promover proyectos de Planes o Programas en los casos previstos en la misma. No obstante, excede de su derecho obtener una concreta clasificación, sectorización, calificación o programación o que éstas se establezcan por conveniencia particular.

Artículo 1.11. Normas de aplicación directa.

1. Las construcciones habrán de adaptarse al ambiente en que se sitúen.

2. Las construcciones emplazadas junto a edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional, han de armonizar con ellos, aun cuando en su entorno sólo haya uno con esas características.

3. No se permitirá que la situación o las dimensiones de los edificios, los muros, los cierres, las instalaciones, el depósito permanente de elementos y materiales o las plantaciones vegetales, rompan la armonía del paisaje rural o urbano tradicionales, o desfiguren su visión.

4. Mientras no exista Plan que lo autorice, no puede edificarse con altura superior a dos plantas medidas en cada punto del terreno natural, sin perjuicio de las demás limitaciones aplicables. Cuando se trate de solares enclavados en núcleos o manzanas edificadas en más de dos terceras partes, sólo se autorizarán alturas que no rebasen ni la de los edificios de mayor antigüedad, ni la media de las existentes en el tramo de calle, correspondiente a la manzana, a la que deba dar frente la nueva construcción.

SECCIÓN B

CONCEPTOS BÁSICOS SOBRE LA COMPETENCIA URBANÍSTICA Y SUS FORMAS DE GESTIÓN.

Artículo 1.12. Las competencias urbanísticas.

La Generalitat y los Municipios comparten la responsabilidad de la actividad urbanística, según determina esta Ley. Corresponden a los Municipios, además de las competencias urbanísticas que la ley les atribuya, las que no estén expresamente atribuidas a la Generalitat.

Las competencias urbanísticas se ejercerán en coordinación con las atribuidas por la ley para la gestión de otros intereses públicos específicos cuya realización requiera ocupar o transformar el territorio y afectar el régimen de utilización del suelo. La ordenación urbanística deberá facilitar el desarrollo de las distintas acciones administrativas resolviendo la integración espacial de las necesidades públicas y privadas.

Artículo 1.13. Gestión de la actividad urbanística e intervención de los particulares.

1. La gestión de la actividad urbanística se desarrollará en cualquiera de las formas autorizadas por la legislación reguladora de la Administración actuante, salvo previsión específica de esta Ley. En todo caso, las facultades que supongan ejercicio de autoridad se ejercerán siempre en régimen de Derecho Público y de gestión directa.

2. Los propietarios y titulares de derechos sobre bienes inmuebles intervendrán en la gestión de la actividad urbanística conforme a lo previsto en esta Ley.

3. Los poderes públicos deben suscitar la participación de la iniciativa privada en el desarrollo urbanístico, respetando la libre concurrencia de los particulares que promuevan actuaciones con esa finalidad y fomentando, especialmente, la colaboración activa de la pequeña y mediana empresa en la gestión de la actividad urbanística.

Artículo 1.14. La ejecución del planeamiento y sus formas de actuación.

1. CONCEPTO DE SOLAR: Son solares las parcelas legalmente divididas o conformadas que, teniendo características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento que les asigne la ordenación urbanística, estén además urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas por el Plan. Para que las parcelas tengan la condición de solar se exigirá su dotación, al menos, con estos servicios:

A) Acceso rodado hasta ellas por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas,

todas las vías a las que den frente.

No justifican la dotación de éste 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 suficientes para la edificación prevista.

C) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado.

No justifica la dotación con éste servicio la evacuación a acequias o fosas sépticas, salvo que el Plan autorice estas últimas en casos excepcionales y en condiciones adecuadas, 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 de frente la parcela.

2. LA ACTUACION URBANIZADORA: La actividad urbanística de ejecución del planeamiento se realiza en uno de estos dos regímenes: Actuaciones Aisladas o Actuaciones Integradas.

3. ACTUACION INTEGRADA: Se considera Actuación Integrada la obra pública de urbanización conjunta de dos o más parcelas, realizada de una sola vez o por fases, conforme a una única programación.

El Plan preverá la ejecución de Actuaciones Integradas en aquellos terrenos que pretenda urbanizar y cuya conexión a las redes de servicio existentes:

A) Exija producir dos o más solares simultáneamente transformando suelo que tenga pendiente la implantación de servicios; o

B) Requiera ocupar un terreno de dimensiones iguales o mayores a las reguladas en el artículo 20 de la Ley del Suelo No Urbanizable, de la Generalitat, con el fin de transformarlo produciendo uno o varios solares; o

C) Se estime más oportuno ejecutar mediante Actuaciones Integradas para asegurar una mayor calidad y homogeneidad en las obras de urbanización.

4. REQUISITOS DE LAS PARCELAS SUJETAS A UNA ACTUACIÓN INTEGRADA: Serán solar cuando, además de contar con los servicios expresados en el número 1 anterior, estén ejecutadas las infraestructuras mínimas de integración y conexión de la Actuación con su entorno territorial, estipuladas al programar aquella.

5. ACTUACIÓN AISLADA: es la que tiene por objeto una sola parcela y supone su edificación, así como, en su caso, la previa o simultánea urbanización precisa para convertirla en solar conectándola con las redes de infraestructuras y servicios existentes e inmediatas.

El Plan, siempre que respete las limitaciones impuestas por el número 3 anterior, podrá prever la ejecución de Actuaciones Aisladas para completar la urbanización de los terrenos que estime oportuno y preferible someter a este régimen, cuando ello sea posible sin menoscabo de la calidad y homogeneidad de las obras de infraestructura correspondientes. En particular, el Plan podrá prever que se complemente mediante Actuaciones Aisladas la urbanización parcialmente existente en manzanas o pequeñas unidades urbanas equivalentes donde, al menos, alguna de sus parcelas características ya sea solar.

6. PREVISIONES DE ACTUACIONES AISLADAS: El Plan también preverá su ejecución mediante Actuaciones Aisladas en los solares que no precisen de ninguna obra de urbanización por existir ya ésta de forma completa, salvo que su dotación de servicios urbanísticos sea contradictoria con el nuevo destino del suelo previsto por el planeamiento o insuficiente o inadecuada para servir a los nuevos aprovechamientos resultantes de su ordenación.

Los terrenos cuya condición de solar decaiga por obsolescencia o inadecuación de su urbanización, se sujetarán:

A) Al régimen de Actuaciones Integradas, cuando sea preceptivo o conveniente según las disposiciones anteriores.

B) Al régimen de Actuaciones Aisladas, si ello no se opone a lo dispuesto en el número 3 y, además, fuera más oportuno para ejecutar las obras de reforma interior, mejora o saneamiento correspondientes.

C) Al régimen general de las obras públicas o al de fuera de ordenación cuando, excepcionalmente, la nueva ordenación pretenda desvincular el terreno del proceso urbanizador existente y lo clasifique como suelo no urbanizable.

Artículo 1.15. Formas de gestión de las actuaciones.

1. La gestión de las Actuaciones Aisladas puede ser pública o privada. Los particulares están habilitados para llevarlas a cabo, salvo prohibición o contravención de la ordenación urbanística.

2. La ejecución de las Actuaciones Integradas es siempre pública, correspondiendo a la Administración decidir su gestión directa o indirecta. Se considera que una Actuación es de ejecución directa por la Administración, cuando la totalidad de las obras e inversiones que comporta son financiadas con fondos públicos y gestionadas por los órganos o empresas de la Administración. La gestión es indirecta cuando la Administración delega la condición de agente Urbanizador adjudicándola en favor de una iniciativa empresarial seleccionada en pública competencia.

3. Los Ayuntamientos podrán agruparse en entidades supramunicipales comarcales para la gestión de Actuaciones Aisladas o Integradas.

CAPÍTULO III CONCEPTOS URBANÍSTICOS REFERENTES A LOS DE USOS Y A LA PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL

SECCIÓN A CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS Y CLASIFICACIÓN.

Artículo 1.16. Condiciones particulares de los usos y clasificación.

La presente reglamentación de usos regula la diferente utilización de los terrenos de acuerdo con las actividades que pueda desarrollarse en ellos. Reunificando las prescripciones que se recogen en los Reglamentos de Planeamiento y de Zonas de Ordenación urbanística y atendiendo al concepto de uso global con el uso predominante de las edificaciones de un área determinada, se establece una diferenciación de las tres categorías siguientes:

- a) Residencial.
- b) Industrial.
- c) Terciarios.

El destino concreto del suelo llevaría a una segunda clasificación según se ocupe o no por la edificación.

En el caso primero los espacios edificables podrán ser destinados a los siguientes usos:

- a) Residencial.
- b) Industrial.
- c) Servicios Terciarios.
- d) Dotacional.

En el caso segundo los espacios no edificables podrán ser utilizados para los siguientes usos:

- a) Dotación para el transporte y las comunicaciones.
- b) Dotación de parques y jardines públicos.
- c) Dotación de servicios infraestructurales.

Artículo 1.17. Uso Residencial.

1. DEFINICIÓN: Es el uso que corresponde al alojamiento permanente de personas.

Se incluyen dentro de este uso las actividades profesionales desempeñadas por el usuario de la vivienda siempre que no sobrepase el 25% de la superficie de esta.

2. TIPOLOGÍAS: El Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana establece una subdivisión en función del número de viviendas que se disponen en cada parcela:

a) Residencial Unitario: Es el uso residencial que designa aquellas zonas en las que existe una sola vivienda por parcela, es decir, al que se destina una parcela en la que no se admite la división horizontal de la propiedad.

b) Residencial múltiple: Es el uso residencial que designa aquellas zonas en las que existe más de una vivienda por parcela, es decir, al que se destina una parcela en la que la propiedad se encuentra dividida horizontalmente.

3. CONDICIONES DEL USO RESIDENCIAL.

a) Condiciones legales: Las viviendas y los edificios en ellos ubicadas cumplirán con las disposiciones legales vigentes que le son de aplicación, y más concretamente se atenderán a lo dispuesto en la Orden de 22 de Abril de 1.991, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte, por la que se aprueba la modificación y el texto refundido que desarrolla las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

b) Vivienda exterior: Toda vivienda deberá tener una habitación como mínimo que cumpla con las condiciones de los locales exteriores.

c) Locales vivideros: Se consideran locales vivideros en las viviendas, el estar-comedor, la cocina y los dormitorios, así como los despachos si los hubiese.

d) Programa mínimo de la vivienda: Toda vivienda se compone como mínimo de cocina, comedor, un dormitorio de dos camas o dos dormitorios de una cama y un cuarto de aseo con inodoro, ducha y lavabo.

e) Dimensiones mínimas:

- Dormitorio de una cama. Superficie mínima 6 m²., anchura mínima 2 m.
- Dormitorio de dos camas. Superficie mínima 10 m²., anchura mínima 2 m.
- Comedor. La superficie mínima será de 12 m²., aumentada en tantos m²., como número de camas se prevean, a razón de 1m²., por cama.
- Cocina. Superficie mínima 5m².
- Baño. Superficie mínima 3,60 m².
- Aseo. Superficie mínima 1,80 m².

f) Condiciones de accesibilidad a la vivienda:

- Los espacios comunes que dan acceso a más de dos viviendas deberán de cumplir las siguientes condiciones mínimas:
- Los pasillos tendrán entre paramentos verticales una distancia mínima de 1,20 m. Las puertas de los pasillos de acceso

al inmueble dispondrán de un hueco practicable mínimo de 1,10 m.

- La escalera cumplirá las condiciones siguientes:

- Anchura mínima en todo su recorrido 1 m. Los rellanos no podrán ser partidos ni compensados.

- El rellano en el que se abran huecos de acceso a locales o viviendas será de un ancho de 1,20 m. En el caso de que dé acceso al ascensor será de 1,70 m.

- Deberá disponer de luz y ventilación exterior pudiendo ser ésta cenital siempre que exista un hueco central entre tramos de la escalera de 0,30 m. de anchura mínima.

- La huella de la escalera no podrá ser inferior a 25 cm., y la tabica no podrá ser superior a 19 cm.

g) Aparcamiento:

- Será necesario preveer, dentro de la parcela edificable una plaza de aparcamiento por vivienda.

Artículo 1.18. Industrial.

1. DEFINICIÓN: El Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana incluye en el uso global industrial todas las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación, almacenamiento y distribución de productos, incluso los talleres artesanales.

- Se incluyen en este uso los talleres, actividades artesanas y estaciones de servicios y reparación del automóvil.

- Así mismo, se incluyen en este uso las oficinas y áreas de exposición afectadas a la instalación industrial, siempre que su superficie no sea superior al 15% de la superficie total construida.

2. CATEGORIAS:

a. Instalaciones compatibles con el uso residencial.

Son aquellas actividades industriales al servicio directo del consumidor, o que por sus características necesita desarrollarse en un ámbito de uso dominante residencial y no se encuentran incluidas en el Nomenclator de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, decreto 54/1.990 de 26 de Marzo, del Consell de la Generalitat Valenciana sin perjuicio de la adaptación que sufra derivada de la legislación posterior.

Se distinguen dos supuestos en función de la potencia electromecánica realmente instalada y de la superficie total de la actividad, incluso locales anexos a los de uso estrictamente industrial. Debiendo cumplir las siguientes condiciones según su situación:

a.1. Taller artesanal en planta baja de edificios de vivienda:

- 200 m²., superficie construida máxima.

- Nivel sonoro máximo de 3 dBA al ruido de fondo en la vivienda más afectada. Ni sonoro máximo de 40 dBA.

- Potencia máxima utilizada 3,75 Kw. (5 CV)

a.2. Restantes talleres compatibles con vivienda en edificios exentos

- Superficie máxima construida 400 m².

- Potencia máxima utilizada 0.055 Kw/m² o 18,40 Kw.

- Altura de la edificación 5 m.

- Nivel sonoro de 3 dBA al ruido de fondo en la vivienda más afectada. Nivel sonoro máximo 40 dBA medidos en el exterior de la parcela.

b. Incompatibles con el uso residencial.

Corresponde con el resto de las actividades industriales que por sus características intrínsecas o por la superficie que requieren no se pueden incluir en los apartados anteriores. Se incluye en este tipo de uso el que corresponde a los mataderos.

Cuando por los medios técnicos se eliminen las causas por las que una actividad industrial está incluida en una categoría determinada del Reglamento de Actividades, el Ayuntamiento podrá incluirla, si procede, en el tipo inmediato inferior.

c. Uso de almacenaje.

Es la actividad de acopio de bienes y materiales de cualquier tipo para su distribución a los establecimientos industriales o de comercio minorista. Se distinguen los siguientes grupos:

c.1. Almacenaje compatible con vivienda: Comprende aquellas actividades que suponen el almacenamiento de materias que representan una carga térmica en el local no superior a 80 Mcal/m² y que no implican la manipulación de productos tóxicos o peligrosos excepto aquellos que, como los combustibles utilizados con fines domésticos, están directamente vinculados al uso residencial y se almacenan de acuerdo con su normativa específica. Se distinguen dos categorías:

- Superficie de almacenaje menor que 200 m².

- Superficie de almacenaje entre 200 m² y 600 m².

c.2. Almacenaje en zonas no residenciales: Comprende aquellas actividades que suponen el almacenamiento de materias cuya naturaleza es compatible con cualquier uso no residencial y/o que se desarrollan en locales con superficie de almacenaje:

- Superficie mayor que 600 m².

3. REQUISITOS: Una síntesis se expresa en el ANEXO de acuerdo CON EL REGLAMENTO DE ACTIVIDADES MOLESTAS, INSALUBRES, NOCIVAS Y PELIGROSAS

En cuanto al uso de industria, se establece la clasificación de características y posibilidades de situación, no solamente de las industrias propiamente dichas, sino, en general de todas las instalaciones afectadas por el Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, aprobado por Decreto 2.414/61.

Los límites máximos de superficie, potencia y ruidos, permitidos para cada categoría y en cada una de las situaciones, son los señalados en el cuadro siguiente, que relaciona unidades de superficie ,acústicas, y de potencia mecánica.

La medición de decibelios, se efectuará en la parte exterior de la medianera de la industria, o desde el local ajeno más afectado y/o en la calle contigua, perpendicularmente a la zona de máximos ruidos.

Lo límites de potencia mecánica señalados podrán ser aumentados en un 50% cuando se utilicen máquinas accionadas por motores acoplados.

Para el cómputo de la potencia instalada no se tendrán en cuenta los motores correspondientes a las instalaciones auxiliares de acondicionamiento de aire, ventilación, calefacción, u otros similares, a los cuales, se le aplicarán las medidas correctoras necesarias para eliminar posibles molestias al vecindario.

Categorías

Situación	Unidad	1ª	2ª	3ª	4ª	5ª
a	M2 CV dB	50 2 40	NO	NO	NO	NO
b	M2 CV dB	150 6 45	200 6 45	NO	NO	NO
c	M2 CV dB	200 10 45	300 10 50	NO	NO	NO
d	M2 CV dB	—	400 15 55	600 20 60	NO	NO
e	M2 CV dB	—	—	1.000 30 65	2.000 100 70	NO

4. CONDICIONES DEL USO INDUSTRIAL.

- Las instalaciones industriales cumplirán las disposiciones vigentes sobre la actividad que desarrollen.
- Los locales de oficinas cumplirán las condiciones de los locales vivideros.
- Se dispondrá de aseos independientes para ambos sexos a razón de un retrete, un lavabo y una ducha por cada 20 obreros o su fracción. Se dispondrá, así mismo, de un cuarto vestuario con taquillas personales.
- Aparcamiento. Se preveerá dentro de la parcela edificable una plaza de aparcamiento por cada 200 m2 construídos.

Artículo 1.19. Uso de servicio terciario.

1. DEFINICIÓN: El Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana incluye en este uso todas las actividades relacionadas con servicios de carácter privado como son : los administrativos y burocráticos, comerciales y de ocio, los hoteleros, residencias colectivas, los garajes y similares.

2. CLASIFICACIÓN POR EL TIPO DE ACTIVIDAD:

a. Oficinas: se incluyen en este concepto las actividades de carácter administrativo y burocrático de carácter público o privado, las de banca, bolsa, seguros, y las que con carácter análogo se llevan a cabo por empresas privadas o públicas, así como los despachos profesionales. Se distinguen dos tipos:

- Locales situados en edificios con uso dominante residencial.
- En edificios con más del 50% de su superficie destinada a oficinas y despachos y el resto a otros usos.

b. Comercial: se incluyen en este concepto las actividades ligadas al suministro de mercancías al público mediante ventas al por menor y prestación de servicios a particulares. Se subdivide en los siguientes grupos:

- Comercial compatible con vivienda: Comprende aquellas actividades comerciales que no tienen carácter de calificadas, de acuerdo con la Ley 3/89, de 2 de Mayo, de la Generalitat Valenciana, de Actividades Calificadas o, aún teniéndolo, están consideradas como de bajo índice según el Nomenclator de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, decreto 54/1.990 de 26 de Marzo, del Consell de la Generalitat Valenciana, de tal manera que pueden ser compatibles con el uso residencial sin necesidad de excepcionales medidas correctoras. Se distinguen tres categorías:
 - Superficie de venta menor que 200 m².
 - Superficie de venta entre 200 m² y 600 m².
 - Superficie de venta mayor que 600 m².
- Comercial en zonas no residenciales: Comprende aquellas actividades comerciales que puedan ser compatibles con zonas no residenciales, con independencia de su superficie y de la calificación que tengan en el nomenclator de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, decreto 54/1.990 de 26 de Marzo.
- c. Recreativo: se incluyen en este concepto las actividades dedicadas al ocio, esparcimiento y espectáculos de tiempo libre. Los locales destinados a este tipo de actividades se registrarán por lo dispuesto en la Ley 2/1991, de la Generalitat Valenciana, de 18 de Febrero, de Espectáculos, Establecimientos Públicos y Actividades Recreativas y en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, de 27 de Agosto de 1982, y normativa de desarrollo.
- d. Hotelero: se incluyen los locales y edificios dedicados al alojamiento temporal de las personas y a actividades complementarias incluidas en los propios inmuebles.

3. CLASIFICACIÓN POR SU SITUACIÓN RESPECTO AL USO RESIDENCIAL:

- En edificios con uso residencial.
- En edificios exclusivos.

Combinando ambas clasificaciones se definen los tipos siguientes:

4. CONDICIONES DEL USO TERCIARIO.

a) Condiciones generales.

- Los locales e instalaciones cumplirán con las disposiciones vigentes que le sean de aplicación de acuerdo con la actividad que desempeñen.
- Las escaleras interiores de los locales que vayan a ser utilizados por el público cumplirán con las condiciones siguientes:
 - Anchura mínima de 1,20 m.
 - Número máximo de peldaños en un tramo: 16.
 - No se permiten los rellanos partidos o compensados.
 - Dimensión mínima de huella 27 cm.
 - Dimensión máxima de tabica: 18 cm.
- No se incluyen en estas condiciones las escaleras que dan acceso únicamente a los aseos que tendrán como condición una anchura mínima de 1m.

b) Condiciones del uso de oficinas.

- Los despachos y en general los locales con puestos de trabajo fijos cumplirán con las condiciones de los locales vivideros.
- Se dispondrá de aseos independientes para cada sexo a razón de un retrete y un lavabo por cada 100 m². Los aseos no podrán tener acceso directo a los locales usados por el público.
- Dentro de la parcela edificable se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m². de superficie construída.

c) Condiciones del uso comercial.

- En cualquiera de los supuestos de uso comercial se tendrá en cuenta que la apertura, modificación o ampliación de actividades que tengan una superficie de venta igual o superior a 600 m², se tramitará conforme a lo dispuesto en el Decreto 256/1994, de 20 de Diciembre, del gobierno Valenciano, sobre la autorización administrativa de las grandes superficies de venta al detalle.
- Los comercios que manipulan o almacenan productos clasificados como molestos, insalubres, nocivos o peligrosos se registrarán por lo establecido para el uso industrial.
- En edificios con uso residencial sólo se admiten en planta baja debiendo de cumplir las siguientes condiciones:
 - Acceso independiente para el público al de la vivienda.- Las zonas destinadas al público no podrán tener comunicación con ninguna vivienda.
 - El nivel de ruido producido entre las 22 h. y las 8 h. no podrá ser superior a 3 dBA al ruido de fondo de la vivienda más afectada.
 - Se dispondrá de aseos independientes para ambos sexos a razón de un retrete y un lavabo por cada 200 m². construídos.
 - Los locales dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 150 m². construídos dentro de la parcela edificable.

Artículo 1.20. Uso dotacional.

1. DEFINICIÓN Y CLASES: Es el correspondiente a todas las actividades relacionadas con el equipamiento y las

dotaciones de carácter público o privado. De acuerdo con el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana se establece la siguiente clasificación general y funcional de la dotaciones públicas que clasifica también a las privadas.

La regulación detallada del uso dotacional de carácter público se contiene en el Título tercero de este documento: REGULACION DE LAS RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO DE LA RED PRIMARIA Y SECUNDARIA.

Las dotaciones, atendiendo al uso al que se destinen, pueden ser calificadas por el Plan como:

- RED VIARIA:
 - (RV) Viario de tránsito.
 - (AV) Aparcamiento.
- EQUIPAMIENTOS:
 - (ED) Educativo-cultural.
 - (RD) Deportivo-recreativo
 - (TD) Asistencial
 - (ID) Infraestructura-servicio urbano.
 - (AD) Administrativo-Institucional.
- ZONAS VERDES y espacios libres en una de las siguientes categorías:
 - (AL) Area de juego
 - (JL) Jardines:
 - (QL) Parques.

2. USO DOTACIONAL DE RED VIARIA

Dentro de la Red Viaria se considera:

- Viario (RV): vías de comunicación, debiendo el planeamiento distinguir las áreas reservadas a los distintos modos de tránsito y medios de transporte. Las zonas ajardinadas, tales como rotondas, setos separadores, isletas y otras análogas necesarias para la ordenación del tráfico viario, comprendidas dentro de las zonas de dominio de vías supramunicipales o interurbanas, y aquellas que, dentro de las zonas urbanas, no cumplan los requisitos para ser computadas como zona verde según el Reglamento, se consideran elementos de la Red Viaria (RV).
- Aparcamientos (AV): áreas anexas o separadas de la red viaria, pero que por su forma o ubicación sólo admitan el movimiento del vehículo imprescindible para estacionar.

3. USO DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTO.

- El equipamiento puede ser:
 - Educativo-cultural (ED): centros docentes, bibliotecas, museos, casas de cultura, auditorios y otros servicios de análoga finalidad (religioso).
 - Deportivo-Recreativo (RD): recintos cerrados, cubiertos o descubiertos, para la práctica del deporte, e instalaciones fijas y edificios para concentraciones públicas o contemplación de espectáculos.
 - Asistencial (TD): servicios sanitarios y los de asistencia y bienestar social (guarderías infantiles, hogares del jubilado, centros para discapacitados, centros sanitarios, etc).
 - Infraestructura-servicio urbano (ID): instalaciones de protección civil, seguridad ciudadana, mantenimiento del medio ambiente, cementerios, abastos, infraestructura del transporte y otras análogas (como los destinados a la provisión de suministro de agua- captación, depósito y transporte-, energía -tendidos de alta tensión y subestaciones de media tensión, saneamiento -colectores y plantas depuradoras de aguas residuales-, telefonía, tratamiento y eliminación de residuos sólidos, dominio público hidráulico, etc.)
 - Administrativo-Institucional (AD): sedes institucionales y dependencias administrativas, judiciales, militares y otras análogas.
- Condiciones de uso de equipamientos.
- Los locales e instalaciones cumplirán con las disposiciones vigentes que le son de aplicación de acuerdo con las actividades que desempeñen.
- Los locales en los que se desempeñen actividades sedentarias cumplirán las condiciones impuestas a los locales vivideros.

4. USO DOTACIONAL DE ZONA VERDE.

- a. Se consideran los siguientes tipos de Zonas Verdes:
 - Area de Juego (AL): Son aquellas, colindantes a un equipamiento, en que quepa inscribir un círculo de 12 m. de diámetro, debiendo tener siempre 200 m²s de superficie mínima. Si no cumplen esas condiciones se considerarán elementos de la Red Viaria (RV).
 - Jardín (JL): Son aquellas cuya superficie mínima sea de 1.000 m²s en que sea inscribible un círculo de 25 metros de diámetro, en posición tangente a todo y cualquier punto de su perímetro, siendo computables a estos efectos aquellas áreas lindantes con la anterior cuyo perímetro exterior diste menos de 6 metros del perímetro del círculo definidor de la superficie mínima.
 - Parque (QL): Son aquellas cuya superficie mínima sea de 2,5 hectáreas, en la que se pueda inscribir un círculo de 150 m.

- de diámetro
- b. Condiciones de calidad exigibles de las zonas verdes.
- Las Zonas Verdes y espacios libres públicos deberán:
- Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales.
 - Tener garantizado su posible soleamiento en relación con la edificación circundante.
 - Su posición será la que preste mejor servicio a los residentes y usuarios, estando prohibidas las localizaciones de difícil acceso peatonal o cuya falta de centralidad no se compense con otras ventajas para aquéllos.
 - Nunca se destinarán a zona verde porciones residuales de la parcelación ni se considerarán como tales superficies de funcionalidad viaria.
 - Sólo se destinarán a usos generales y normales que no excluyan, ni limiten la utilización pública y conforme a su destino.
 - Su emplazamiento evitará zonas de topografía natural que encarezca en exceso la urbanización o implique desmontes de impacto paisajístico inadecuado.

Artículo 1.21. Usos del suelo no urbanizable.

1. EXTRACTIVO. 2. AGRICOLA. 3. GANADERO. 4. FORESTAL. 5. RECREATIVO EN EL MEDIO NATURAL. 6. USO DOTACIONAL DECLARADO DE INTERES COMUNITARIO.

SECCIÓN B

CONCEPTOS URBANÍSTICOS REFERENTES A LA PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL

Artículo 1.22. Condiciones de protección medioambientales respecto a las infraestructuras, a los vertidos industriales y a los ecosistemas.

1. LINEAS DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente, cercarlo, plantar o edificar en él, dejando a salvo dicha servidumbre. En todo caso queda prohibida la plantación de árboles y la construcción de edificios e instalaciones en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menor distancia de la establecida en el Reglamento de Líneas de Alta Tensión, de 28-11-68. (U= Tensión compuesta en KV).

-Edificios y construcciones a $3,3 + U/100$ m. con un mínimo de 5 m.

-Bosques, arbolado y masas de arbolado: $1,5 + U/100$ m. con un mínimo de 2 m.

-En las líneas aéreas se tendrá en cuenta para cómputo de estas distancias, la situación respectiva más desfavorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea y los árboles, edificios o instalaciones industriales de que se trate. (Decreto del Ministerio de Industria).

2. PROTECCIÓN DE AGUAS PARA ABASTECIMIENTO PÚBLICO Y PRIVADO.

Se establecen los perímetros de protección de las infraestructuras de abastecimiento de aguas en su almacenamiento y de la depuración de aguas residuales y quedan grafiadas como zonas de equipamiento y se protege todo su perímetro. Los depósitos actuales, inscritos en una superficie circular de protección con diámetro de 25 metros, tienen capacidad para absorber el crecimiento previsto. En el círculo de protección de los depósitos queda prohibido todo uso distinto al del buen funcionamiento de las instalaciones para evitar cualquier tipo de contaminación de las aguas potables por residuos o productos químicos. La instalación de nuevas actividades insalubres o nocivas que por su emplazamiento o vertido de aguas residuales supongan un riesgo de contaminación o alteración de la potabilidad de aguas destinadas al abastecimiento público o privado, no podrán autorizarse, si no se han cumplido las condiciones señaladas en la Ley de Aguas y los Reglamentos que la desarrollan. Las perforaciones para captación de aguas subterráneas no podrán iniciarse sin licencia municipal, además de las correspondientes autorizaciones de los Organismos competentes. En caso de que dichas captaciones sean positivas, no podrán hacer uso del caudal sin la debida autorización municipal.

Las condiciones de depuración y los límites de toxicidad se regularán según el Reglamento de Actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas. En este sentido los vertidos procedentes de las nuevas localizaciones industriales alejadas del núcleo urbano engancharán en la red de alcantarillado en su recorrido final por lo que se considera suficiente normativa la establecida por la legislación y el Modelo de Ordenanzas de Vertido redactado por la Entidad de Saneamiento de la Generalitat y la Federación Valenciana de Municipios (En el **ANEXO** se hace una transcripción del Modelo). Será preceptiva la red separativa de aguas pluviales y residuales; la construcción de arquetas de registro antes de la conexión a la red municipalde alcantarillado y arquetas separadoras de grasas y aceites en instalaciones que pudieran producir tales sustancias. También se deberá depurar de manera previa las aguas industriales que no cumplan los parámetros máximos permitidos siendo sancionada la dilución o manipulación de los vertidos para pasar los controles. La Depuradora se localiza en el Término de Torres- Torres.

3. TERRENOS GANADOS A CAUCES PÚBLICOS.

Todos los terrenos ganados a todo tipo de cauces públicos, tanto si provienen de fenómenos naturales como si so consecuencia de cualquier acción del hombre sobre los elementos, estarán sujetos a las disposiciones dictadas por las

Confederaciones y Comisarías de Aguas.

4. PROTECCIÓN DE AGUAS EN RELACIÓN CON LOS VERTIDOS INDUSTRIALES.

Las explotaciones mineras, o cualquiera otras calificadas como nocivas, se ajustarán en sus vertidos a las prescripciones establecidas en el Modelo de Ordenanza de vertidos transcrito en el mencionado ANEXO de este documento de Normas Urbanísticas, con las siguientes matizaciones.

Las directrices medioambientales a seguir observarán las siguientes medidas preventivas:

- Las actuaciones de urbanización deberán reducir al máximo la afección a la hidrología superficial, procurando no interceptar la red natural de drenaje, contando en los lugares que sea necesario con las correspondientes obras de restitución.

- Evitar la utilización de agua potable en el riego de los jardines y zonas verdes. Para reducir el consumo deberían reutilizarse las aguas residuales generadas en el área tras su depuración para el riego de las zonas verdes públicas y privadas, realizando el diseño de dos redes de distribución de agua: una para consumo y otra para riego.

- En los diseños de las áreas verdes, deberán utilizarse especies de bajo consumo hídrico; mediante técnicas de xerojardinería y de sistemas de riego localizado; evitando plantaciones extensivas no naturales, que dependen exclusivamente de grandes aportes de agua (praderas de césped,...). Se sugieren las especificadas en el Anexo II de las NNSS en la página 10: una serie de especies naturales de alto valor ornamental, adaptadas a las condiciones de la estación.

Son sustancias perjudiciales para las redes e instalaciones de saneamiento y depuración aquellas cuyo vertido al alcantarillado contiene:

a) Materias sólidas o viscosas en cantidades o tamaños que, por sí mismas o interaccionando con otras, produzcan obstrucciones o sedimentos que impidan el correcto funcionamiento y conservación del alcantarillado (gravas, arenas, escorias, basuras, etc).

b) Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles con el agua, combustibles o inflamables como: Gasolina, petróleo, tolueno, tricloroetileno, etc.

c) Pinturas.

d) Aceites y grasas flotantes en cantidad que exceda la limitación anterior.

e) Sustancias sólidas potencialmente peligrosas: Carburo, cloratos, hidruros, etc.

f) Gases o vapores combustibles, inflamables, o tóxicos o procedentes de motores de explosión.

g) Materiales que por sus propiedades o cantidad, por ellos mismos o tras reacción con otros puedan originar: formación de mezclas inflamables o explosivas; la creación de atmósferas molestas, insalubres, peligrosas o tóxicas que dificultan el trabajo del personal encargado de la inspección y mantenimiento de las instalaciones públicas de saneamiento; sustancias que por sí mismas o a consecuencia de procesos que tengan lugar dentro de la red de alcantarillado posean o adquieran propiedades corrosivas, capaces de dañar los materiales del alcantarillado o de las instalaciones de saneamiento o perjudicar al personal a su servicio.

Cuando se den los límites relacionados en los apartados anteriores o las sustancias señaladas, será necesaria la depuración previa por parte de la industria o actividad.

Las instalaciones que no produzcan aguas residuales contaminadas podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

Se prohíben vertidos a pozos, galerías o cualquier otro sistema basado en la absorción de dichas aguas por el terreno. Tampoco se admitirá ningún tipo de vertido a la vía pública, cauces o cualquier otro bien de dominio o uso público.

5. OTROS SERVICIOS DE VERTEDERO DE RESIDUOS, REDES O CONDUCCIONES.

Los residuos generados en el Término municipal deberán trasladarse hasta el vertedero autorizado de Sagunto, quedando prohibido en cualquier caso su depósito en lugares no habilitados al efecto.

El vertedero de residuos inertes que se propone y graña en los planos de ordenación deberá regularizarse su situación con carácter urgente tras la Aprobación del Plan General. Su proyecto será susceptible del trámite de evaluación de impacto ambiental donde se estudiarán entre otros aspectos, las aptitudes del suelo para el citado uso y en su caso las medidas correctoras necesarias para la impermeabilización del mismo, así como el correcto vallado del perímetro y el control de los residuos que allí se depositan. Estas prescripciones y la clasificación de este suelo quedarían invalidadas si se proyectara y ejecutara un vertedero comarcal de residuos inertes.

Igualmente se respetarán servidumbre como gaseoductos y oleoductos, radioeléctricas, aeronáuticas y de cualquier otro tipo de instalaciones.

- CONDICIONES AMBIENTALES DE LOS RESIDUOS SÓLIDOS

Será de aplicación la Ley 42/1975, de 19 de noviembre, sobre Desechos y Residuos Sólidos Urbanos, así como el real decreto 1.163/83, de 13 de junio, sobre recogida y tratamiento de residuos sólidos, que la modifica y complementa. La gestión de los residuos debe ajustarse a lo establecido en el Plan Zonal de la Zona III-VIII del PIR, procurando la recogida selectiva de los residuos sólidos urbanos (RSU) y reservando espacio en la red viaria para los contenedores.

La recogida de residuos sólidos se llevará a cabo por empresas autorizadas por el Ayuntamiento.

- En los viales se reservará suelo para la instalación de contenedores que permitan la recogida selectiva de al menos tres tipos de residuos: Vidrio, papel y plástico.

- Si existieran residuos de cualquier actividad que, por sus características, no pudieran ser recogidos por el Ayuntamiento o empresas autorizadas, deberán ser trasladados por cuenta del titular de la actividad, en las condiciones y en los puntos de vertido que señale el organismo competente.

- El vertido de los residuos se efectuará en vertederos o plantas de tratamientos autorizadas, quedando totalmente prohibidos los vertidos incontrolados en barrancos, cauces y similares, a fin de evitar el impacto negativo en el medio ambiente.

- Las solicitudes para la obtención de las autorizaciones indicadas anteriormente, deberán ir acompañadas, además de los datos de la empresa, del tipo de gestión, medios utilizados y duración del contrato.

6. PROTECCIÓN DE LOS ECOSISTEMAS: CESE DE LAS CANTERAS Y EXPLOTACIONES MINERAS A CIELO ABIERTO. Las canteras y demás instalaciones mineras que cese en sus explotaciones, se verán obligadas a restituir el paisaje natural suprimiendo taludes y terraplenes y reponiendo la capa vegetal y la flora.

Artículo 1.23. Condiciones de protección medioambientales respecto a la contaminación atmosférica y acústica.

1. PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA Y ACÚSTICA.

Los puntos siguientes regulan y previenen ambos aspectos del cuidado medioambiental.

- CONDICIONES AMBIENTALES.

Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones cualquiera que sea la actividad que albergue y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por transmisión de ruidos, vibraciones, emisión de gases nocivos, humos o partículas, vertidos líquidos o sólidos, perturbaciones eléctricas o emisión de radiactividad.

- LUGAR DE OBSERVACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL.

El impacto producido por el funcionamiento de cualquier actividad en el medio urbano estará limitado en sus efectos ambientales por las prescripciones de estas normas y otras disposiciones legales de aplicación, su cumplimiento se comprobará en los lugares de observación adecuados para cada comprobación (propio local, colindantes, espacios públicos, etc.).

- EVACUACIÓN DE HUMOS.

1. Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficiente para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.

2. Las bocas de las chimeneas estarán situadas por lo menos a un metro por encima de las cubreras de los tejados, muros o cualquier otro obstáculo o estructura, distante menos de 10 metros.

3. Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, restaurantes o cafeterías.

4. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios a terceros.

5. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanen del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal.

- INSTALACIÓN DEL CLIMA ARTIFICIAL.

1. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de una instalación de calefacción o acondicionamiento de aire pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente.

2. Las instalaciones de clima artificial cumplirán la normativa de funcionamiento diseño que le sea de aplicación (Reglamento de Instalaciones de Calefacción, Climatización y Agua Caliente Sanitaria, (real decreto 1.618/1980 e Instrucciones Técnicas Complementarias, I.T.C., (orden de 16 de julio de 1981) o normas equivalentes y aquella otra que pueda imponerle la ordenanza municipal reguladora de la materia.

- EMISIÓN DE GASES, HUMOS, PARTÍCULAS Y OTROS CONTAMINANTES ATMOSFÉRICOS.

1. No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases, ni otras formas de contaminación que pueden causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal, a los bienes inmuebles, o deterioren las condiciones de limpieza exigibles para el decoro urbano.

2. En ningún caso se permitirá la manipulación de sustancias que produzcan olores que puedan ser detectados sin necesidad de instrumentos.

3. Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante de la atmósfera, no podrán ser evacuados en ningún caso libremente al exterior, sino que deberán hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a lo que al respecto fuese de aplicación.

- CONDICIONES MEDIO AMBIENTALES DE LOS RESIDUOS GASEOSOS.

En el ámbito del plan se prohíben las emanaciones del polvo o gases nocivos y en todo caso se debe cumplir la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico 38/1972, de 22 de diciembre, y decreto 833/75, de 6 de febrero («Boletín Oficial del Estado) número 96 de 22 de abril), que desarrolla dicha ley. Respecto a las concentraciones máximas admisibles de

contaminantes, los límites generales que dicha ley establece son los siguientes:

Contaminantes	Unidad de medida	Niveles máximos
Partículas sólidas	mg/Nm ³	150
SO	mg/Nm ³	4.500
NO (como NO ₂)	p.p.m	300
CO	p.p.m	500
F total	mg/Nm ³	250
CI	Mg/Nm ³	230
CIH	mg/Nm ³	460
SH ₂	mg/Nm ³	10

- EMISIÓN DE RADIATIVIDAD Y PERTURBACIONES ELÉCTRICAS.

1. Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia.

2. En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquellos que originen las perturbaciones.

- TRANSMISIÓN DE RUIDO.

1. El nivel sonoro se medirá en decibelios ponderados de la escala A (dB A) según la norma UNE 21/31475. En general, se efectuará en la parte exterior de la medianera de la industria o edificio, o desde el local ajeno más afectado y/o en la calle contigua perpendicularmente a la zona de máximos ruidos.

2. El nivel máximo admitido en todo el área será de 60 dBA. en horario diurno (de 8h. a 22h.) y 45 dBA en horario nocturno (de 22h.a 8h.).

3. El nivel sonoro en el interior de los edificios destinados a equipamientos o partes de los industriales destinados a oficinas no imperará los 40 dBA en cualquier horario.

- VIBRACIONES.

No se permitirá ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en los lugares de observación. Para su corrección se dispondrán bancadas antivibratorias, apoyos elásticos o cualquier otro tipo de medida correctora.

- DESLUMBRAMIENTO.

Desde el entorno o límite del recinto o parcela no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura y otros.

- OTRAS PRESCRIPCIONES.

Con carácter general es de aplicación el Modelo de Ordenanza sobre prevención de la contaminación acústica contra ruidos y vibraciones y muy especialmente el Capítulo Tercero que establece los niveles de sonoridad.

En este sentido, en los comercios, casas-habitaciones, edificios y locales públicos en general, no podrán instalarse en los sucesivos motores fijos, cualquiera que sea su potencia, sin previa autorización municipal. Lo mismo se aplicará en el caso de instalación de grupos electrógenos de reserva instalados en teatros, cines y demás locales de pública concurrencia, así como las instalaciones de aireación, refrigeración y calefacción por aire caliente.

CAPÍTULO IV

CONCEPTOS URBANÍSTICOS REFERENTES A LA EDIFICACIÓN.

SECCIÓN A

OBJETIVO DE LA REGULACIÓN EDIFICATORIA

Artículo 1.24. Objetivo de la reglamentación de la edificación.

La presente Norma General de la edificación tiene por objeto establecer las condiciones que deben regir en la edificación y en su utilización con independencia de la clase de suelo en la que se asiente.

Estas normas se dividen de acuerdo con los cinco conceptos que regulan la edificación, a saber:

- Condiciones de la ordenación. Condiciones de volumen. Condiciones higiénicas. Condiciones estéticas. Condiciones sobre los usos de los edificios y locales.

SECCIÓN B

CONCEPTOS RELATIVOS A LA CORRELACIÓN DE LA EDIFICACIÓN CON EL SUELO.**Artículo 1.25. Definiciones urbanísticas relativas a unidad de agrupación de la edificación (manzana) y su delimitación viaria.****1. ALINEACIÓN DE VIAL:**

Se entiende por alineación de vial la línea que delimita los espacios parcelados respecto de los espacios públicos integrados por calles, plazas, zonas verdes o espacios libres.

2. ANCHO DE VIAL EN UN PUNTO

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

Se expresa en metros (m.).

3. MANZANA

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

4. PATIO DE MANZANA

Constituye el patio de manzana el espacio interior a la misma que no tiene edificación, o sólo es edificable bajo rasante o en planta baja, resultado de la aplicación de una profundidad edificable máxima.

5. LÍNEA DE RASANTE

Se entiende por línea de rasante el perfil longitudinal en el eje de las vías públicas.

6. COTA DE RASANTE

La cota de rasante es la cota de nivel de un punto de la línea de rasante. Se expresa en metros (m.).

Artículo 1.26. Definiciones urbanísticas relativas a la parcela**1. PARCELA**

A los efectos urbanísticos, se denomina parcela, en suelo urbano y urbanizable, a cada una de las porciones de suelo en las que, en su caso, se subdivide una manzana.

2. PARCELA EDIFICABLE

Se entiende por parcela edificable aquella que cumple las condiciones dimensionales, formales y de ubicación que exija el Plan para que pueda autorizarse en ella la edificación.

Dichas condiciones se referirán a parámetros tales como la parcela mínima, el frente mínimo de parcela, el círculo inscrito mínimo, los ángulos medianeros u otros similares.

3. SOLAR

Son solares las parcelas legalmente divididas o conformadas que reúnan los requisitos exigidos en el artículo 6 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

4. LINDES DE PARCELA

Se denominan lindes a las líneas perimetrales que delimitan la parcela.

5. LINDE FRONTAL DE PARCELA

Constituye el linde frontal el linde o lindes que delimitan la parcela respecto del vial o espacio libre públicos colindantes.

6. CERRAMIENTOS DE PARCELA

Se denominan cerramientos de parcela a aquellos elementos constructivos dispuestos sobre los lindes, que separan la parcela de los espacios públicos o de otras parcelas.

7. PARCELA MÍNIMA

Se define la parcela mínima como la superficie mínima que debe tener una parcela para que pueda ser edificable.

Se expresa en metros cuadrados de suelo (m²s).

8. FRENTE DE PARCELA

Se denomina frente de parcela a la longitud del linde frontal. Se expresa en metros (m.).

9. CÍRCULO INSCRITO

Se denomina círculo inscrito al círculo de menor diámetro que se puede inscribir en una parcela.

Se define por la medida de su diámetro, que se expresa en metros (m.).

10. ÁNGULO MEDIANERO

Se denomina ángulo medianero al ángulo que forma el linde frontal de la parcela con uno de los lindes contiguos.

Se expresa en grados sexagesimales (°).

Artículo 1.27. Definiciones urbanísticas relativas a la posición de la edificación en la parcela**1. ALINEACIONES DE LA EDIFICACIÓN**

Constituyen las alineaciones de la edificación aquellas líneas, definidas por la intersección de los planos de fachadas y la parcela, que establecen el límite entre las superficies edificables y las no edificables, tanto de carácter público como privado, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.

2. ALINEACIONES DE LA EDIFICACIÓN EN PLANTA BAJA

Son aquellas alineaciones definidas que se aplican únicamente a la planta baja.

3. ALINEACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN PLANTAS DE PISOS

Son aquellas alineaciones definidas que se aplican únicamente a las plantas de pisos.

4. ALINEACIONES DEL VOLUMEN

Constituyen las alineaciones del volumen aquellas líneas resultantes de la intersección de los planos que establecen el límite entre los espacios edificables y los no edificables, tanto de carácter público como privado, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.

5. DISTANCIA AL LINDE

Se define la distancia al linde como la separación entre el linde de parcela que se tome como referencia y el punto más próximo de la edificación –incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados–, medida sobre una recta perpendicular a dicho linde. Se expresa en metros (m.).

6. RETRANQUEO DE LA EDIFICACIÓN

Se entiende por retranqueo de la edificación el retiro de un tramo del plano de fachada respecto de la alineación de vial, medido sobre una recta perpendicular a dicha alineación.

Se expresa en metros (m.), sin perjuicio del establecimiento de condiciones formales.

7. PROFUNDIDAD EDIFICABLE

Se define la profundidad edificable como la distancia desde la alineación de vial, medida sobre una recta perpendicular a dicha alineación, que establece un límite a la edificación por la parte posterior, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.

Puede exigirse a todas las plantas del edificio o sólo a las plantas de pisos. Se expresa en metros (m.).

8. SEPARACIÓN ENTRE EDIFICACIONES

Se define la separación entre edificaciones como la distancia que existe entre dos edificaciones, medida entre sus puntos más próximos, incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados. Se expresa en metros (m.).

Artículo 1.28. Definiciones urbanísticas relativas a la intensidad de la edificación

1. SUPERFICIE OCUPADA

Se entiende por superficie ocupada de una parcela la superficie de la proyección horizontal de las edificaciones sobre la parcela, incluyendo los cuerpos volados.

Salvo que el Plan disponga otra cosa, computará a estos efectos la superficie de aquellas edificaciones e instalaciones complementarias que estén cubiertas. Se expresa en metros cuadrados de suelo (m²s).

2. COEFICIENTE DE OCUPACIÓN

Se denomina coeficiente de ocupación a la relación entre la superficie ocupada y la superficie de la parcela.

Se expresa en tantos por ciento (%).

3. SUPERFICIE LIBRE

Se entiende por superficie libre de una parcela la superficie de la misma que no tiene edificación sobre la rasante natural del terreno.

Su valor es complementario de la superficie ocupada respecto a la superficie de la parcela (superficie libre + superficie ocupada = superficie de parcela). Se expresa en metros cuadrados de suelo (m²s).

4. SUPERFICIE CONSTRUIDA POR PLANTA

Se entiende por superficie construida por planta, a los efectos de esta norma, la superficie comprendida en el perímetro definido por la cara exterior de sus cerramientos con el exterior o con otras edificaciones.

No computarán como superficie construida los soportales y pasajes de uso público, ni las superficies bajo cubierta si carecen de posibilidades de uso y acceso.

Computarán a estos efectos las superficies de los cuerpos volados cuando estén cerrados en todo su perímetro con paramentos estancos. En los demás casos, computará únicamente el cincuenta por ciento de su superficie.

Se expresa en metros cuadrados de techo (m²t).

5. SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL

Constituye la superficie construida total de un inmueble la suma de las superficies construidas de todas las plantas que lo componen.

Salvo que el Plan disponga otra cosa, no computará a efectos de este parámetro la superficie construida de los sótanos y semisótanos. Por el contrario, siempre habrá que considerar la superficie de las entreplantas, áticos y aprovechamientos bajo cubierta (respecto a estos últimos, computarán aquellas áreas que tengan una altura libre superior a 1,50 m.)

Se expresa en metros cuadrados de techo (m²t).

6. SUPERFICIE ÚTIL

Se entiende como superficie útil a los efectos de esta norma, la definida en las Normas de Habitabilidad y Diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana, o normativa que la sustituya.

Se expresa en metros cuadrados útiles (m²u).

7. VOLUMEN CONSTRUIDO

Se denomina volumen construido de una edificación al volumen comprendido entre sus cerramientos con el exterior o con otras edificaciones.

Salvo que el Plan disponga otra cosa, no computará a efectos de este parámetro el volumen de la edificación situada

por debajo de la rasante.

Se expresa en metros cúbicos (m³).

8. EDIFICABILIDAD

Se entiende por edificabilidad la superficie construida total que tiene un ámbito determinado.

Se expresa en metros cuadrados de techo (m²t).

9. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETA

Se entiende por coeficiente de edificabilidad neta la relación entre la edificabilidad y la superficie, ambas referidas a una parcela o a un conjunto de ellas.

Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m²t / m²s).

10. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD BRUTA

Se entiende por coeficiente de edificabilidad bruta de un ámbito determinado, la relación entre la edificabilidad y la superficie, ambas del ámbito de referencia, incluyéndose en esta última tanto la superficie de las parcelas como la de los espacios libres y viales públicos, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m²t / m²s).

Artículo 1.29. Definiciones urbanísticas relativas al volumen y forma de los edificios

1. ALTURA REGULADORA

Se denomina altura reguladora a la dimensión vertical, medida en el plano de fachada de la edificación, desde la rasante de la acera hasta la intersección con la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

Si el Plan no establece otra regulación, en las calles con pendiente, la altura reguladora de un edificio se medirá en el punto medio de su longitud de fachada. Cuando la excesiva pendiente de la calle o la gran longitud de la fachada determinen diferencias de cota de rasante superiores a tres metros, la fachada se descompondrá en tramos que no superen esa condición, a efectos de la medición de este parámetro.

Si el Plan no establece otra regulación, en los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, la altura reguladora se medirá, en vertical, desde la rasante de la acera hasta una línea paralela a la rasante natural del terreno que pase por la intersección entre el plano de fachada y la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

Se expresa en metros (m.).

2. ALTURA TOTAL

Se define la altura total como la dimensión vertical medida desde la rasante de la acera hasta el punto más alto del edificio, excluidos los elementos técnicos de las instalaciones.

Si el Plan no establece otra regulación, en las calles con pendiente y en los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, la medición de este parámetro se realizará de forma similar a la indicada en el artículo anterior.

Se expresa en metros (m.).

3. NÚMERO DE PLANTAS

El número de plantas que componen un edificio -incluida la planta baja y el ático, si existe- constituye el parámetro denominado número de plantas.

No se consideran a efectos de este parámetro las entreplantas, ni los sótanos y semisótanos. En las calles con pendiente se estará a lo dispuesto en el artículo 42.

4. MEDIANERA

A los efectos de esta norma, se denomina medianera a la pared lateral límite entre dos edificaciones, que se levanta desde los cimientos hasta la cubierta, aunque su continuidad se interrumpa con patios o similares.

5. PLANTA BAJA

Se denomina planta baja a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del suelo -o, en su caso, de la solera- se encuentra a una cota igual o inferior a un metro desde la rasante de la acera y la cara inferior del forjado del techo se sitúa a una cota superior a dicha distancia.

6. PLANTA PISO

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

7. PLANTA ÁTICO

Se denomina planta ático a la última planta de un edificio, siempre que su fachada se encuentre retranqueada de los planos de fachada del inmueble.

8. APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA

Se denomina aprovechamiento bajo cubierta a la utilización del espacio comprendido entre la cubierta inclinada del edificio y el forjado del techo de la última planta.

Únicamente podrá utilizarse en los casos que expresamente autorice el Plan, con las limitaciones en cuanto a su uso y dimensiones que en él se establezcan y en las condiciones de cómputo de edificabilidad expresadas en el artículo 36 del Reglamento de Zonas de Ordenación.

9. ENTREPLANTA

Se denomina entreplanta a aquella planta que tiene el forjado del suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja.

La superficie de la entreplanta no podrá superar el sesenta por ciento de la superficie de la planta baja.

10. SÓTANO

Se denomina sótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se sitúa por debajo del plano horizontal que contiene la rasante de la acera.

En los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, se considerará sótano a aquella planta o porción de la misma cuya cara inferior del forjado de techo se encuentre por debajo del plano que contiene la rasante natural del terreno.

11. SEMISÓTANO

Se denomina semisótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se encuentra entre el plano horizontal que contiene la rasante de la acera y el situado a un metro por encima de dicho plano.

En los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, se considerará semisótano a aquella planta o porción de la misma cuya cara inferior del forjado de techo se encuentre entre el plano que contiene la rasante natural del terreno y el situado a un metro por encima de dicho plano.

12. SOPORTAL

Se entiende por soportal el espacio de uso público resultante del retranqueo de la edificación en la planta baja, respecto del plano de fachada del inmueble.

13. PASAJE

Se entiende por pasaje aquel espacio de uso público situado en la planta baja de un edificio, que proporciona acceso a otros espacios o edificaciones.

14. ALTURA DE PLANTA

Se entiende por altura de planta la distancia vertical entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

Se expresa en metros (m.).

15. ALTURA LIBRE DE PLANTA

Se entiende por altura libre de planta la distancia vertical entre el pavimento y la cara inferior del forjado de techo -o, en su caso, del falso techo- de una planta.

Se expresa en metros (m.).

16. CUERPOS VOLADOS

Se entienden por cuerpos volados aquellas partes de la edificación que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio y que tienen carácter habitable u ocupable por las personas, tales como balcones, miradores, terrazas o similares.

17. ELEMENTOS SALIENTES

Se entienden por elementos salientes aquellos elementos constructivos fijos que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio, sin carácter habitable u ocupable por las personas, tales como zócalos, aleros, cornisas, marquesinas, rótulos o similares.

18. EDIFICACIONES AUXILIARES

Se denominan edificaciones auxiliares aquellas edificaciones que albergan usos complementarios al uso del inmueble principal, tales como porterías, garajes, almacenes, trasteros, invernaderos, lavaderos o similares.

Computarán a efectos de calcular la edificabilidad, salvo que se sitúen en el sótano o en el semisótano.

19. ELEMENTOS TÉCNICOS DE LAS INSTALACIONES

Se entienden por elementos técnicos de las instalaciones aquellos elementos integrantes de las instalaciones al servicio del inmueble, tales como depósitos de agua, equipos de acondicionamiento de aire, filtros de aire, conductos de ventilación, antenas, pararrayos, elementos para el tendido de ropa o similares.

20. PATIOS DE LUCES Y VENTILACIÓN

Se denominan patios de luces y ventilación a los espacios no construidos y ubicados en el interior del volumen general de la edificación, que garantizan adecuada iluminación y ventilación a dependencias del inmueble.

SECCIÓN C

CONCEPTOS URBANÍSTICOS REFERENTES A LA CONDICIONES HIGIÉNICAS Y ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 1.30. Condiciones higiénicas de seguridad y de habitabilidad.

Condiciones higiénicas de los edificios.

- Soleamiento. En los edificios de nueva edificación y siempre que la situación y orientación no estén fijados por las NNSS, se deberá justificar un soleamiento mínimo en fachada de una hora de sol, medida en su base el día 22 de Diciembre.

- Local. Se entiende por local el espacio de un edificio compuesto por una o varias piezas contiguas dedicado al desarrollo y ejercicio de una misma actividad.

- Ventilación. Todo local deberá tener garantizada una renovación mínima de su volumen de aire una vez cada hora. La ventilación será natural cuando se produzca a través de huecos abiertos y practicables en sus paramentos exteriores,

cualquier otro tipo de ventilación se considera forzada.

- Iluminación.

1. A todo local se le debe proveer de luz mediante:

- a) Medios naturales: cuando se realice a través de la luz solar.
- b) Medios artificiales: Cuando sea por otro procedimiento.

2. Ningún local podrá contar con un sistema de iluminación artificial que produzca un nivel de iluminación inferior a cincuenta lux, medidos sobre un plano horizontal a setenta y cinco centímetros del suelo.

- Pieza habitable.

1. Se entiende por pieza habitable aquella en la que se desarrollan actividades susceptibles de requerir la permanencia prolongada de las personas.
2. Las piezas habitables deberán disponer de ventilación e iluminación natural.
3. No se permitirán piezas habitables en sótanos y semisótanos, salvo que estén vinculadas a una edificación unifamiliar.

CONDICIONES DE DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS.

Todos los edificios deberán disponer en su interior de los siguientes servicios:

a) Dotación de agua potable.

b) Dotación de energía con: Instalación interior de energía eléctrica. Instalaciones de Transformación. Cuarto de contadores. Puesta a tierra. Combustibles líquidos.

c) Dotaciones de comunicación: Telefonía. Televisión y Radio. Servicios Postales.

d) Servicios de evacuación: Evacuación de aguas residuales. Evacuación de aguas pluviales. Evacuación de humos. Evacuación de residuos sólidos.

e) Instalaciones de confort: Instalaciones de acondicionamiento climático. Aparatos elevadores.

f) Aparcamientos y garajes en los edificios: Dotación de aparcamientos.

CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS.

- Protección contra incendios.

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios establecen la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96, Condiciones de protección contra Incendios en los Edificios, y cuantas estuvieran vigentes en esta materia, de cualquier otro rango, o ámbito del Estado.

2. Serán de obligado cumplimiento las disposiciones municipales que el Ayuntamiento tuviera aprobadas para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personas y la extinción del incendio si llegara a producirse.

3. Quedan terminantemente prohibidos todos los locales de uso público ubicados en sótano, incluso aquellos que cuenten con parte de la edificación en planta baja. Se tolerarán, no obstante, en semisótano siempre que ofrezcan adecuadas garantías de seguridad.

- Supresión de barreras arquitectónicas.

Se aplicarán las disposiciones vigentes necesarias para la supresión de barreras arquitectónicas, que dificultan la accesibilidad en edificios públicos y el tránsito por vías públicas de personas disminuidas o incapacitadas físicamente y, en especial, las Normas para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas dictadas por la Comunidad de Castilla-La Mancha.

- Señalización en los edificios.

1. En los edificios de uso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldañado en escaleras y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y para facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana, todo ello de acuerdo con la normativa específica vigente.

2. La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia serán objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local y de revisión en cualquier momento.

- Prevención contra descargas eléctricas.

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

Para garantizar la seguridad de los edificios tendrán que disponer de los siguientes elementos:

- Accesos a las edificaciones. Señalización. Puerta de acceso. Circulación interior. Escaleras. Rampas. Supresión de

barreras arquitectónicas. Protección contra incendios. Prevención contra el rayo. Prevención de caídas.

CONDICIONES AMBIENTALES.

- Condiciones de habitabilidad y calidad de los locales.

- DOTACIÓN DE AGUA.

1. La red de agua potable abastecerá dará servicio a todas las instalaciones y otros usos asociados y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.

2. Para usos industriales se justificarán las necesidades con una previsión mínima de 43,2 m³ por día y hectárea:

- DOTACIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

1. Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general o a sistema adecuado de generación propia.

2. En los establecimientos abiertos al público se dispondrá de modo que pueda proporcionar iluminación artificial a todos los locales y permita las tomas de corriente para instalaciones que se dispusieran.

3. Las instalaciones de baja tensión en el edificio quedarán definidas para la potencia eléctrica necesaria, teniendo en cuenta para el cálculo las previsiones de consumo de energía para los servicios y usos previstos de acuerdo con las condiciones de dotación marcadas en las instrucciones y reglamentos específicos.

- INSTALACIONES DE TRANSFORMACIÓN.

Cuando se prevea la instalación de centros de transformación de energía eléctrica en edificio, deberán situarse por encima del nivel del alcantarillado general de la zona para permitir el desagüe en caso de inundaciones y, además de cumplir las condiciones exigidas por las reglamentaciones específicas, deberán ajustarse a las Normas de Protección de Medio Ambiente que les sean aplicables. No podrá ocuparse, sobre rasante, la vía pública con ninguna instalación auxiliar, salvo cuando se instale un cuadro de mandos para el alumbrado público.

- CUARTO DE CONTADORES Y CONTROLES.

En todos los edificios en que hubiese instalaciones diferenciadas por el consumidor, se dispondrá un local con las características técnicas adecuadas para albergar los contadores individualizados y los fusibles de seguridad.

- PUESTA A TIERRA.

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

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

- OTRAS ENERGÍAS.

Las instalaciones destinadas a dotar a los edificios de otras energías tales como: Combustibles gaseosos, líquidos o sólidos y energías alternativas tales como la energía solar, deberán cumplir las condiciones impuestas por la reglamentación específica y, en su caso, por las compañías suministradoras.

- CALIDAD EN LAS CONSTRUCCIONES.

Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra. Cumplirán estrictamente todas las normas básicas de la edificación vigentes.

- AISLAMIENTO TÉRMICO.

Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico previstas en las disposiciones vigentes sobre ahorro de energía y en este sentido se estará a lo dispuesto en la NBC-CR-79 sobre condiciones térmicas en los edificios.

- AISLAMIENTO ACÚSTICO.

Las edificaciones deberán reunir las condiciones mínimas de aislamiento acústico fijadas en la NBE-CA-88 sobre condiciones acústicas en los edificios, así como el aislamiento supletorio necesario para evitar la transmisión de ruidos en niveles superiores a los permitidos por la presente normativa.

- BARRERAS ANTIHUMEDAD.

Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin, las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de dilatación y demás puntos que puedan ser causa de filtraciones de aguas estarán debidamente impermeabilizados y aislados.

Artículo 1.31. Condiciones estéticas. Conceptos

1. RESPETO DEL MEDIO URBANO.

En los sectores edificados, las nuevas construcciones deberán responder en su composición y diseño a las características dominantes del medio urbano en que hayan de emplazarse.

Se pondrá especial cuidado en las condiciones del volumen edificado (alturas de plantas y cornisas, cubiertas, vuelos, etc.) y en la composición de las fachadas (distribución de huecos, materiales, colores, etc.).

En los sectores de nueva ordenación o en los no consolidados se tenderá a la creación de unidades coherentes en el aspecto forma. Deberá de respetarse al máximo la topografía del terreno, el impacto visual de la edificación que se construya con la que le rodea y con los hitos y vistas existentes.

2. CUERPOS VOLADOS Y BALCONES.

Se permiten cuerpos volados cerrados que sobresalgan de la alineación exterior en calles de anchura mayor a 6 metros y podrán hacerlo a partir de una altura 3,50 m. Ten drán carácter de miradores acristalados en todo su perímetro. Y no volarán más de 0,50 metros.

Los balcones tendrán un saliente máximo de las mismas características que para los cuerpos volados, permitiéndose los balcones corridos. Irán provistos de elementos de seguridad de cerrajería.

Se prohíbe la construcción de marquesinas que superen un vuelo de 0,30 m.

3. TOLDOS COMERCIALES.

Los toldos tendrán una altura mínima respecto a la acera de 2,20 m. Su saliente será como el de los cuerpos volados. Deberán adaptarse al ritmo de los huecos.

4. ANUNCIOS.

Los anuncios guardarán el máximo respeto al edificio en el que se ubique. Sólo se permiten anuncios en la planta baja de los edificios, debiendo ir colocados sobre los huecos de la fachada manteniendo su ritmo.

5. CERRAMIENTOS.

Todos los solares dispondrán de cerramientos opacos permanentes con tratamiento adecuado.

Se exceptúan de esta condición los solares en obra que podrán disponer de cerramiento desmontable.

6. PROTECCIÓN DEL ARBOLADO.

El arbolado existente, tanto en los espacios libres públicos como privados deberá ser conservado.

Cuando sea necesaria la eliminación de algún ejemplar por causa de fuerza mayor, se justificará debidamente en la solicitud de licencia.

Las zonas libres privadas vinculadas a la edificación deberán ajardinarse, conservándose en buen estado las plantaciones.

CAPÍTULO V

CONCEPTOS DE LA LRAU Y DEL RP APLICADOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA EFECTUADA

SECCIÓN A

DETERMINACIONES RESPECTO AL CONTENIDO DEL PLAN GENERAL.

Artículo 1.32. Fines y objetivos.

El presente Plan General, define la estrategia de utilización del municipio de Alfara de Algimia y su ordenación urbanística estructural, y la desarrolla detalladamente en suelo urbano y en el urbanizable de ejecución más inmediata.

Los actos de uso o transformación del suelo municipal se realizarán en los términos previstos por la LRAU, los Reglamentos generales que la desarrollen, las demás disposiciones dictadas en su ejecución y por los Instrumentos y disposiciones de la ordenación urbanística.

Artículo 1.33. Determinaciones estructurales que se definen.

1. DETERMINACIONES: El presente Plan General establece, para todo el territorio municipal, su ordenación urbanística estructural, estableciendo, al efecto, las siguientes determinaciones:

A) Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio.

B) Clasificación del suelo.

C) División del territorio en zonas de ordenación urbanística, determinando para cada una de ellas la normativa que, conforme al artículo (LRAU) 14, es de aplicación.

D) Ordenación del suelo no urbanizable.

E) Delimitación de sectores definitorios de ámbitos mínimos de planeamiento parcial o de reforma interior.

F) Tratamiento, conforme a su legislación reguladora, para su protección y funcionalidad, de los bienes de dominio público no municipal.

G) Establecimiento de áreas de reparto y determinación de los aprovechamientos tipo correspondientes.

H) Expresión de los objetivos a considerar en la redacción de los instrumentos de desarrollo del Plan General, indicando, como mínimo, las posibles tipologías y las densidades máximas y, para los Planes Parciales y Estudios de Detalle, el coeficiente de máxima edificabilidad.

I) Ordenación del centro cívico y de las actividades susceptibles de generar tránsito intenso.

J) Delimitación de una red primaria o estructural de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que asegure la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, garantizando la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo.

2. RED PRIMARIA O ESTRUCTURAL DE DOTACIONES PÚBLICAS: La red primaria o estructural de dotaciones públicas comprende las reservas precisas para todas las siguientes:

A) Parques públicos en proporción a 1.000 m² por cada 200 habitantes.

B) Equipamientos y redes de transporte, comunicaciones y servicios de titularidad o de carácter supramunicipal, con esquema indicativo de su funcionamiento.

C) Infraestructuras, espacios libres, jardines y otras dotaciones de cualquier índole que, por su cometido específico, sus

dimensiones o su posición estratégica, integren o hayan de integrar la estructura del desarrollo urbanístico de todo el territorio ordenado, así como las que cumplan análoga función estructurante respecto a cada sector, señalando, incluso, las principales avenidas, plazas o escenarios urbanos en proyecto que sirvan de pauta o hito de referencia para el desarrollo coherente del planeamiento parcial.

D) Terrenos dotacionales cuya reserva convenga prefigurar con prevalencia o antelación respecto a la forma de los edificios y parcelas a consolidar en su entorno.

E) Vías públicas e infraestructuras que presten servicio y comunicación recíproca a las dotaciones expresadas en los apartados anteriores integrando una red unitaria.

3. NUCLEOS HISTORICOS: El Plan General delimita, como zona diferenciada a efectos del anterior número 1.C), dos núcleos históricos tradicionales (el actual núcleo urbano y el núcleo arqueológico ibérico), donde no se permite la sustitución indiscriminada de edificios y donde se exige su conservación, implantación, reforma o renovación armonicen con la tipología histórica. Asimismo, en consonancia con las políticas de conservación del patrimonio histórico, arquitectónico y cultural, definidas por los órganos competentes, se catalogan los restos arqueológicos y se adoptan las medidas protectoras que, conforme a aquellas, resultan de interés.

4. SECUENCIA DE DESARROLLO: El Plan General determina la secuencia lógica de su desarrollo territorial mediante el establecimiento pormenorizado de las condiciones objetivas que han de cumplirse para que sea posible la incorporación de cada tramo de urbanización al contexto global del territorio, definiendo así un orden básico de prioridades para la ejecución de las Actuaciones Integradas previstas y regulando las condiciones que éstas han de satisfacer para que sea posible su programación.

5. PREVISIONES: El Plan General prevé la expansión urbana del municipio para 10 años aproximadamente, y también la reserva de suelo y dotaciones para la implantación de infraestructuras públicas previsibles a más largo plazo.

6. ADECUACIONES DEL PLAN GENERAL: El Plan General se adecuará a los Planes de Acción Territorial que le afecten y al planeamiento de los municipios colindantes. Asimismo, además de la ordenación del término municipal completo, refleja la ordenación de los terrenos más próximos que lo circundan hasta una franja límite de 100 m., para garantizar la homogeneidad o coordinación del planeamiento en la frontera común de ambos términos.

Artículo 1.34. Determinaciones pormenorizadas establecidas por el plan general.

1. El Plan General no ha ordenado pormenorizadamente -con la misma precisión exigible de un Plan Parcial- los terrenos cuyo desarrollo urbanístico se estima prioritario tal como se ha indicado más arriba.

2. Se establece que dicha ordenación pormenorizada para el suelo urbano se realizará mediante Plan Parcial, legitimando en él la actuación directa posteriormente, sin perjuicio de la delimitación de sectores de ordenación diferida a un Plan de Reforma Interior para áreas cuya consolidación urbana se pretenda reestructurar con las finalidades para los PERI

3. El Plan General no ordena pormenorizadamente los terrenos que clasifica como suelo urbanizable inmediatos al urbano y los precisos para que queden atendidas las demandas previsibles del mercado inmobiliario a corto y medio plazo, facilitando la libertad de ordenación posterior que no retrasaría en exceso la pronta programación de los terrenos aunque haya que redactar los Planes Parciales.

En estos casos la ordenación establecida por el Plan General cumple las exigencias mínimas de calidad urbanística que se determinen reglamentariamente y, en especial, las siguientes:

A) La edificabilidad residencial no superará la prevista en el artículo (LRAU) 19 (RAU) respecto a la superficie a ordenada, cuya densidad no contravendrá lo dispuesto en dicho precepto
(DENSIDAD < 75 VIVIENDAS POR HECTÁREA).

B) En áreas susceptibles de utilización residencial, la reserva de suelo con destino dotacional público, sin contar el viario, debe superar los 35 metros cuadrados por cada 100 de techo potencialmente edificable.

DOTACIONAL PÚBLICO > 35 M²/100 M² DE TECHO EDIFICABLE

C) Deben destinarse a zonas verdes públicas, al menos, 15 metros cuadrados de los 35 exigidos en el apartado B) anterior y, en todo caso, más del 10 por cien de la superficie total del sector cualquiera que sea el uso propio de sus edificios.

ZONAS VERDES PÚBLICAS > 15 M²/35M² DE DOTACIONAL PÚBLICO O 10% DE LA SUPERFICIE ORDENADA

D) Por cada vivienda, apartamento, chalet, estudio o unidad de edificación reglamentariamente determinada debe preverse más de una plaza de aparcamiento fuera de la superficie estrictamente viaria.

1 APARCAMIENTO/VIV, APARTAMENTO, CHALET, ESTUDIO, UNIDAD

No se computarán, para verificar el cumplimiento de las exigencias antes expresadas, las reservas dotacionales de la red estructural establecidas conforme al artículo (LRAU) 17.2, salvo que éstas ofrezcan condiciones privilegiadas de uso cotidiano y disfrute permanente para la población del sector, en cuyo caso se computarán, en los casos y en la proporción que reglamentariamente se establezca.

En las zonas de borde inmediatas al suelo urbano se exige, parcial y justificadamente, el cumplimiento de estas exigencias que, por incompatibles con la consolidación, resultan impracticables. Esta exención se acuerda sólo en lo estrictamente preciso para ultimar la trama urbana en coherencia formal y funcional con sus condiciones históricas.

Artículo 1.35. Determinaciones preestablecidas por la LRAU que respeta el presente Plan General.

A) En el núcleo de población no se ha alcanzado la densidad de 75 viviendas o de 10.000 metros cuadrados de edificación residencial por hectárea de terreno, por lo que la edificabilidad se mantiene en su intensidad.

B) En zonas consolidadas, el volumen atribuido a las parcelas no supera el característico de la edificación que, dentro de ordenación, existe en su entorno y se abstiene de aumentarlo, respecto a la ordenación anterior porque redundaría en detrimento del mejor cumplimiento de los estándares legales de dotaciones públicas.

SECCIÓN B

REGULACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Artículo 1.36. Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio (DEUT)

Los objetivos prioritarios de la ordenación de acuerdo con el diagnóstico de problemas y necesidades efectuado anteriormente en a Memoria Informativa son los siguientes.

1. Dar respuesta a la necesidad de SUELO URBANIZABLE:

Para activar el estancamiento que padece este Municipio, se clasifica SUELO URBANIZABLE (sin ordenación pormenorizada) de carácter RESIDENCIAL e INDUSTRIAL.

Si bien el suelo urbanizable no se ha ordenado pormenorizadamente por el Plan General para facilitar un margen de libertad en su desarrollo y gestión, se ha procedido a una ordenación estructural muy detallada que proporciona un modelo de crecimiento claro, en base a las expectativas reales de inversores. Es objetivo del Ayuntamiento dar prioridad al desarrollo completo de los Sectores S-1a, S-1b, S-2a, S-2b, S-3 y S-4 -este último destinado a viviendas de protección oficial) que equilibrarían por sus características el desarrollo residencial con la consiguiente liberación de superficies dotacionales en conexión orgánica con la red primaria (se grafía en los planos).

2. Dar respuesta a la necesidad de nuevas áreas protegidas en SUELO NO URBANIZABLE.

Por decisión del nuevo gobierno de la Corporación Municipal (2003) se ha procedido a una revisión profunda de la ordenación de este suelo: no se ha visto conveniente proteger todas las superficies de cultivo de frutales grafías en el documento de Concerto. También la nueva Ley del Suelo no urbanizable, que matiza y cualifica los usos en el suelo no urbanizable común podría confluír en este sentido. Lo mismo ha sucedido con las zonas protegidas de masas forestales. Estas decisiones se podrían justificar por el análisis de las cartografías temáticas de la Comunidad Valenciana. De acuerdo con los miembros del nuevo Gobierno de la Corporación se ha procedido a restringir estas áreas a las que presentaban masa forestal real. La protección de las infraestructuras de comunicación necesitaba una revisión profunda por las novedades de la legislación sectorial correspondiente. Y por fin, se ha intentado recoger la Directiva Europea en todo lo referente a la afección al dominio público hidráulico.

Artículo 1.37. La clasificación del suelo

1. CLASES DE SUELO.

El Plan General clasifica el suelo en urbano, urbanizable y no urbanizable en las cantidades y proporciones que se expresan a continuación.

2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

El Plan General clasifica como suelo urbano y urbanizable los terrenos que, por convenir a su modelo territorial, se pretenden mantener o incorporar dentro del proceso de urbanización, con arreglo a lo dispuesto en los párrafos siguientes. La clasificación de suelo no urbanizable común no supone la exclusión de los terrenos así clasificados de dicho proceso en un futuro.

3. CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANO.

3.A. Prescripciones legales.

a. El Plan General clasifica como suelo urbano los terrenos cuyo desarrollo prevee realizar preferentemente mediante Actuaciones Aisladas por estar dotados total o parcialmente de los servicios urbanísticos, según los criterios establecidos en el art. 104 del Reglamento de Planeamiento.

b. El Plan General también clasifica como suelo urbano terrenos cuyo desarrollo prevee realizar mediante Actuaciones Integradas en los siguientes casos:

b.1. Los terrenos clasificados como suelo urbano por las NNSS anteriores a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, consolidados por la urbanización por contar con todos o alguno de los servicios urbanísticos que permitirían realizar Actuaciones Aisladas, que, sin embargo, se considera más conveniente desarrollarlos por Actuaciones Integradas.

b.2. Los terrenos clasificados como suelo urbano en el planeamiento general aprobado con anterioridad a la Ley

Reguladora de la Actividad Urbanística integrados en el núcleo urbano y consolidados por la edificación. Se considera consolidación por la edificación la ocupación del suelo por la edificación en más de un 50% del suelo edificable del ámbito de gestión propio de una actuación integrada definido con las exigencias de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

3. B. Clasificación de suelo urbano efectuada.

Se incluyen en este tipo de suelo los terrenos dotados total o parcialmente de los servicios urbanísticos y que serán desarrollados mediante actuaciones Aisladas.

Se distribuye este tipo de suelo en las cantidades y proporciones que se expresan en el cuadro siguiente.

El suelo urbano ha sido delimitado con arreglo a lo establecido en la Ley del Suelo y del Reglamento de Planeamiento, quedando como tal suelo urbano todos aquellos que aún careciendo de algunos de los servicios anteriores tienen su ordenación consolidada por ocupar la edificación, al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según ordenación que se propone en este Plan General.

Las superficies incluidas por el Plan General dentro de esta clase de suelo suponen una leve modificación cuantitativa respecto a las que se incluyen actualmente dentro de dicho perímetro urbano:

Superficies por usos del suelo en el núcleo urbano delimitado por el catastro de urbana (Total: 144.000 m²):

Suelo neto de carácter fundamentalmente residencial: 49.968 m²

Este suelo está consolidado en un 80% de su superficie y se distribuye por zonas de la siguiente manera:

ZNH: 18.420 m²

ACA: 29.037 m² + 2.497 m²

Suelo neto de carácter industrial: 37.324 m²

Suelo dotacional de Equipamiento en la delimitación urbana: 2.237 m²

Suelo dotacional de espacios verdes en la delimitación urbana: 4.811 m²

Suelo dotacional de viario en la delimitación urbana: 38.416 m²

4. CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANIZABLE

4.A. Prescripciones legales.

a. La clasificación como suelo urbanizable supone la mera aptitud de los terrenos para su urbanización, previa programación de los mismos.

b. El Plan General clasifica como suelo urbanizable:

b.1. Los terrenos cuyo desarrollo se prevee realizar mediante Actuaciones Integradas conforme a los criterios establecidos en el art. 103 del Reglamento de Planeamiento y que no estén incluidos en la excepción recogida en el art. 10.2 del mismo.

b.2 Los suelos dotacionales que, no estando incluidos en ningún sector o unidad de ejecución, el Plan considere que merecen la clasificación de suelo urbanizable.

b.3. Los terrenos que el Plan General incluye en sectores, a desarrollar mediante Plan de Reforma Interior. No obstante podrán clasificarse como suelo urbano en los siguientes casos:

A) Cuando concorra alguno de los supuestos del art. 10.2 de este Reglamento.

B) Cuando el Plan de Reforma Interior, por considerar la conveniencia de su desarrollo mediante actuación aislada, así lo disponga.

c. La clasificación como suelo urbanizable se entiende otorgada sin perjuicio de la regla especial para la valoración de los solares contenida en el art. 9.2 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

4.B. Clasificación de suelo urbanizable efectuada:

Son los terrenos aptos para ser urbanizados, previa programación de los mismos.

Por tanto, hasta que se apruebe el Programa correspondiente no pueden ser desarrollados y están sujetos a las limitaciones establecidas por el a.12, 2 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

Se ha procedido a un fuerte incremento de suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada y con ella por un triple motivo:

a. La consolidación del 83% de suelo disponible todavía en el suelo urbano, no se ha efectuado por el inmovilismo de la propiedad a pesar de la demanda existente de suelo residencial para la población joven y la de carácter estacional.

Se pretende paliar este problema reclasificando esos suelos para cacer operativa su gestión y clasificando nuevo suelo de ordenación pormenorizada, preparado para su desarrollo y gestión, en las zonas del Este del núcleo urbano muy aptas para este uso.

Al mismo tiempo, se clasifica también suelo urbanizable residencial sin ordenación pormenorizada en la colina del Oeste del término con estándares urbanísticos que lo convertirían en una especie de zona-jardín.

b. Aunque en el término se han construido en los últimos años más de un centenar de viviendas unifamiliares aisladas y dispersas, lo que indica una demanda cierta de este tipo de vivienda, el Ayuntamiento ha querido frenar este fenómeno de dispersión y ha decidido, tras la propuesta de sectorización efectuada en el documento de concierto, dar marcha atrás y acotar estas áreas a lo estrictamente construido, impidiendo nuevos desarrollos.

c. Y por último, se ha considerado necesario para un desarrollo equilibrado, dotar al Municipio de nuevo suelo industrial (el ubicado en suelo urbano está agotado), que acoja las nuevas iniciativas económicas de la población. La localización de este suelo viene casi predeterminada por la implantación del nudo de enlace de la renovada carretera N-225 con el núcleo de Alfara. Respetando la protección del gasoducto así como de la vía pecuaria que discurren en esa zona paralelas a la mencionada carretera, se sitúa la zona industrial que engancha directamente con el nudo de enlace.

4.C. PROGRAMACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.

a. La programación determina la urbanización de esta clase de suelo, estableciendo la planificación para su gestión y ejecución conforme a los preceptos contenidos al respecto en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística y en este Reglamento.

b. Hasta que se apruebe el Programa para el desarrollo de la correspondiente Actuación Integrada no se entenderán incluidos en ámbitos ni con condiciones establecidas para su desarrollo, por ello no será posible urbanizar los terrenos y estarán sujetos a las siguientes limitaciones

b.1. Deberán respetarse las determinaciones que sobre usos establezca el Plan General.

b.2. No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas, forestales, ganaderas o cinegéticas o similares, que guarden relación directa con la naturaleza y destino de la finca, se ajusten a los planes o normas establecidos por la Conselleria competente en materia de agricultura y en tal sentido haya ésta emitido informe, así como las correspondientes a obras y servicios públicos y las vinculadas funcionalmente a la ejecución, el entretenimiento y funcionamiento de estos últimos.

b.3. Los tipos de estas construcciones habrán de ser adecuados a su emplazamiento y condición aislada, conforme a las normas que el planeamiento general establece, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

b.4. En las construcciones legalmente consolidadas se podrán realizar, además, obras de reparación o reforma -sin ampliación- que exija la conservación y su disfrute según el uso que les sea propio y no estén prohibidas por los Planes, ni obstaculicen la ejecución de obras públicas previstas. No se podrán autorizar, con carácter definitivo, nuevas actividades en dichas construcciones, salvo las funcionalmente vinculadas a servicios públicos o al destino agrario específico de la naturaleza de cada finca concreta. No obstante las reformas de industrias ya existentes y legalmente implantadas, motivadas por crecimiento de su plantilla laboral, podrán autorizarse dentro de los límites de ampliación regulados en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley del Suelo No Urbanizable.

b.5. En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de las determinaciones que sobre parcela mínima contenga el Plan General o, en su caso, las normas complementarias o subsidiarias de planeamiento y, en su defecto y en cualquier supuesto, disponga la legislación agraria.

5. CLASIFICACIÓN DE SUELO NO URBANIZABLE

El término municipal queda clasificado como SUELO NO URBANIZABLE excepto los terrenos clasificados como urbanos o urbanizables.

El resto del término municipal no clasificado con los tipos anteriores queda como suelo no urbanizable señalándose según los casos, protecciones agrícolas, paisajísticas y forestales, arqueológicas y aquellas legisladas como protección de cauces, carreteras, sistema ferroviario, vías pecuarias, conducciones, etc. Todas ellas se grafían en el correspondiente plano de protecciones en el término municipal del presente documento.

Es la inmensa mayoría de la superficie del término -de 11.615.174-, que asciende a 10.991.561 m² habiendo restado las áreas urbanas y urbanizables que son 611.766 m², es decir, 61,18 Has. En él que se configuran siete áreas distintas en función del tipo de protección al que se someten. Es decir:

1. SUELO NO URBANIZABLE sujeto a régimen común.

Su superficie total es de 4.165.106 m².

2. SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.

Su superficie total es de 6.838.302 m²

Artículo 1.38. División del territorio en zonas de ordenación urbanística. Calificación o definición de la zonificación efectuada.

Criterios generales de zonificación: Disposiciones legales y reglamentarias de aplicación

1. LAS ZONAS DE ORDENACIÓN

a. El Plan General divide el territorio municipal en zonas de ordenación urbanística.

b. Esta asignación se hace, por remisión al Reglamento autonómico de Zonas de Ordenación Urbanística, expresando la clave identificativa de la reglamentación de Zona, de entre las previstas en dicho Reglamento, que se pretenda aplicar en el área correspondiente del territorio.

c. En caso de que el Reglamento de Zonas de Ordenación no contemple una regulación adecuada para las peculiaridades locales de un área del término municipal, el Plan establecerá la regulación aplicable.

2. LA ZONIFICACIÓN EFECTUADA

2.1. LA ZONIFICACIÓN EFECTUADA EN EL SUELO URBANO

ZONA DE NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL (SU-ZNH)

ZONA DE AMPLIACIÓN DE CASCO (SU-ACA)

ZONA INDUSTRIAL AISLADA (SU-INA)

2.2. ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA

ZONA DE VIVIENDA PAREADA-ADOSADA (SAU-PAR-ADO)

ZONA DE VIVIENDA ADOSADA PAREADA (SAU-ADO-PAR)

ZONA DE VIVIENDA AISLADA PAREADA (SAU-AIS-PAR)

ZONA DE VIVIENDA AISLADA (SAU-AIS)

ZONA INDUSTRIAL AISLADA O DE USOS TERCIARIOS (SAU-INA)

2.3. SUBZONAS DE RESERVAS DOTACIONALES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

SUBZONA DOTACIONAL DE ÁREAS VERDES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO: JARDINES

SUBZONA DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTOS Y DE SERVICIOS URBANOS (EQ)

SUBZONA DOTACIONAL DE RED VIARIA Y APARCAMIENTOS (RV+AV)

Artículo 1.39. Ordenación del suelo no urbanizable.

El territorio del Municipio de Alfara que asciende a 11.615.174 m², se clasifica, tal como se ha dicho anteriormente en los tres tipos característicos de SUELO previstos en la Legislación vigente.

La inmensa mayoría de la superficie del término corresponde al suelo no urbanizable, en el que se configuran siete áreas distintas en SNUP en función del tipo de protección al que se someten y en cuatro zonas en SNUC. Por las características del relieve y el desarrollo histórico del Término se contemplan áreas no urbanizables sin más y otras áreas protegidas. Es decir:

1. SUELO NO URBANIZABLE sujeto a régimen común.

Su superficie total es de 4.165.106 m².

2. SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.

Su superficie total es de 6.838.302 m²

Por las características del relieve y el desarrollo histórico del Término, así como de lo preceptuado en la Ley 4/2004, de 30 de Junio, de la G.V. de ordenación del Territorio y Protección del Paisaje -muy especialmente en los art. 11-14 y 16-24 del Capítulo II del Título I, con carácter indicativo para este P.G. de acuerdo con la Disposición Transitoria Primera de la Ley-, y el Decreto 106/2004, de 25 de Junio, del Consell de la G.V. por el que se aprueba el P.G. de Ordenación Forestal de la Comunidad Valenciana, se contemplan áreas no urbanizables sin más y otras áreas protegidas. Es decir:

2.1. De protección de cauces fluviales o de barrancos: Sobre el cauce del río Palancia y otros elementos hídricos dispersos por el término.

2.2. De protección agrícola: Sobre el suelo que envuelve al núcleo urbano y los terrenos del Este del Término.

2.3. De protección cultural-arqueológica: Que engloba los yacimientos arqueológicos y posteriores que se encuentran en el término.

2.4. De protección cultural-costumbrística (colina donde se ubica la Ermita de Nuestra Señora de los Afligidos).

2.5. De protección forestal: Todas las áreas asociadas a los terrenos de pastos extensivos o masas forestales.

2.6. De protección del sistema de comunicaciones: Todas las áreas asociadas a la red de carreteras existente y el sistema ferroviario.

2.7. De protección de vías pecuarias: Todas las áreas asociadas a la red de vías pecuarias.

Artículo 1.40. Desarrollo del planeamiento. Delimitación de sectores.

La delimitación de sectores en la ordenación del territorio tiene por objeto la definición de los ámbitos mínimos susceptibles de ordenación pormenorizada del suelo urbanizable de acuerdo con el art. 16 del Reglamento de Planeamiento. Se delimitan los Sectores siguientes:

1. en SUELO URBANO

2. en SUELO URBANIZABLE

A. SUELO URBANIZABLE EN EL ENTORNO DEL NÚCLEO

- SECTORES (S-1a y S-1b) (a desarrollar por Plan Parcial)

- SECTOR (S-2a) (a desarrollar por Plan Parcial)

- SECTOR (S-2a) (a desarrollar por Plan Parcial)

- SECTOR S-3 (a desarrollar por Plan Parcial)

- SECTOR S-4 (a desarrollar por Plan Parcial)

- SECTOR S-5 (a desarrollar por Plan Parcial)
- B. SUELO URBANIZABLE DISPERSOS EN EL TÉRMINO
- SECTOR S-6 (a desarrollar por Plan Parcial)
- SECTOR S-7 (a desarrollar por Plan Parcial)

Artículo 1.41. Tratamiento de los bienes de dominio público no municipal.

1. DISPOSICIONES LEGALES Y REGLAMENTARIAS APLICABLES.

1.1. El planeamiento, en todas las clases de suelo, reflejará la existencia o las previsiones de bienes y obras de dominio público no municipal, así como las áreas de protección y servidumbre que les sean propias conforme a su legislación reguladora. En ningún caso podrá establecer disposiciones contradictorias con dicha legislación.

1.2. El planeamiento reflejará las previsiones de construcción de dotaciones supramunicipales que estén en fase de ejecución o de proyecto.

Respecto de las vías interurbanas en fase de estudio, la ordenación de los Planes incorporará las medidas cautelares precisas para facilitar que tan pronto sea posible, se pueda concretar la definición de la vía mediante Plan Especial o documentación equivalente que acompañe el proyecto de obra pública conforme al art. 81 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística. Transcurrido un año desde la entrada en vigor del Plan, las medidas cautelares adoptadas dejarán de producir su efecto, permitiéndose una normal ejecución de las previsiones de planeamiento.

1.3. En las rondas de las poblaciones de carácter interurbano no se permitirán asentamientos urbanísticos que desvirtúen su función. Junto a las travesías, en áreas consolidadas por la edificación, el desarrollo urbanístico sólo se permitirá como prolongación del suelo urbano en sus mismas condiciones y cierre del mismo. Si se trata de asentamientos autónomos, su distancia y acceso a la vía interurbana se ajustará a las restricciones que exija la seguridad vial y la fluidez del tránsito, debiendo contar el sector con red urbana para atender sus propias necesidades.

1.4. Las nuevas vías interurbanas contiguas al núcleo de población y las áreas intersticiales entre éste y aquellas afectas por las servidumbres legales y las exigencias funcionales de la vialidad, se clasificarán como suelo urbanizable y se acondicionarán como zona ajardinada de fácil conservación. Se exceptúan los casos en que el área intersticial tenga condiciones que permitan su explotación agraria racional, pudiéndose clasificar como suelo no urbanizable.

2. BIENES DE DOMINIO PÚBLICO NO MUNICIPAL Y LEGISLACIÓN SECTORIAL DE APLICACIÓN.

Los bienes de dominio público no municipal de Alfara de Algimia son los que se reflejan en el cuadro siguiente:

2.1. SISTEMA DE VÍAS PECUARIAS.

Las VIAS PECUARIAS son bienes de dominio público, no susceptibles de prescripción o enajenación, ocupación o usurpación. La Ley 3/1.995, de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias regula su uso y protección

Cualquier actuación de carácter físico o jurídico referente a las vías pecuarias será competencia de la Dirección General de la Consellería de Medio Ambiente, que deberá emitir informe.

Existe en el término tres Vías Pecuarias convenientemente descrita en el Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias de éste término municipal, de fecha de 22 de enero de de 1.987 y en la que quedan clasificadas como Suelo No Urbanizable Protegido a fin de garantizar la integridad y el uso de estos bienes de dominio público propiedad de la Generalitat Valenciana en todo su ancho legal. En todas las intervenciones que les afecten se actuará de acuerdo con lo establecido en la Ley 22/1.995 de 3 de Marzo, de vías pecuarias y supletoriamente la Ley 3/1.995, de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias. Su anchura legal a proteger en metros se especifica en el siguiente cuadro:

MUNICIPIO DE ALFARA DE ALGIMIA		
Nº	DENOMINACION DE LA VIA PECUARIA	ANCHURA (M)
1	CAÑADA DEL COLLADO DE ARGUINAS O DE ARAGÓN	75
2	CORDEL DEL VALL DE UXÓ	37,5
3	VEREDA DE PLA COLAU O DE COLÓN	20

2.2. SISTEMA DE COMUNICACIONES DE LA RED DE CARRETERAS.

CARRETERA	DENOMINACIÓN	km.		m.	m.	tm.		km
		in.	fin.	plat.	calz.	ton.	est.	L
Algar-Algimia.	CV-327	2,0	3,4	6,8	5,8	16	R	1,2
Nacional N-225 (no ha cambiado denominación)	N-225			10	8,0	16	B	3,6

TOTAL								4,8
-------	--	--	--	--	--	--	--	-----

REGULACIÓN DEL SISTEMA DE COMUNICACIONES SEGÚN LA TITULARIDAD.

TITULARIDAD ESTATAL:

Es de aplicación la Ley 25/1988, de 29 de julio, BOE del 30 de Julio.

El municipio queda atravesado de Este a Oeste por la carretera nacional N-225, con consideración de vía rápida. Asimismo en el extremo oeste la A-23 toca tangencialmente dos vértices del término, al que afecta por tanto someramente con las diversas zonas de protección. Por tanto, de acuerdo con la mencionada Ley, se establecen las siguientes zonas del sistema viario de titularidad estatal:

ZONAS DEL SISTEMA VIARIO EN LA CARRETERA N-225 y A-23 (EN TRAMOS QUE NO CONSTITUYEN TRAVESIA)		
LIMITE	DEFINICIÓN	REFERENCIA Y ANCHURA DE LA ZONA
a 8 m	ZONA DE DOMINIO PÚBLICO	desde la arista exterior de la explanación
a 25 m	ZONA DE SERVIDUMBRE	desde la arista exterior de la explanación
a 100 m	ZONA DE AFECCION	desde la arista exterior de la explanación
a 50 m	LINEA LIMITE DE EDIFICACION	desde la arista exterior de la calzada

Los espacios de la zona de servidumbre (desde la zona de dominio público hasta la línea situada a 25 metros de la arista exterior de la explanación según el art. 22 de la ley) se califican como ESPACIO LIBRE DE RESERVA VIARIA, tal como se grafía en los planos.

El punto de conexión de los Sectores industriales de reducida dimensión con la rotonda de acceso a la N-225, se ha retranqueado 67 metros del final de la lágrima de acceso a la glorieta. Se considera que esta reserva de suelo y el tamaño de la glorieta actual es sobreabundante para la correcta movilidad del futuro tráfico generado.

Respecto a la conexión del núcleo urbano con la carretera N-225, en esta nueva fase de tramitación del PGOU y tal como se refleja en los planos que ha informado ese Organismo se ha considerado innecesario crear una nueva infraestructura de paso sobre el río Palancia en el Término de Alfara y se renuncia al vial alternativo propuesto en LA FASE DE CONCIERTO por dos motivos:

- la inmediata proximidad del cruce sobre el río Palancia en el Municipio de Algar que permite su conexión con Alfara
- el elevado coste de esa nueva infraestructura.

TITULARIDAD DE LA DIPUTACIÓN:

Es de aplicación la Ley 6/1991, de 27 de marzo.

Como regla general, para se mantiene la zona de protección de 18 metros medidos desde el borde exterior de la calzada a ambos lados. Se sigue este criterio para los tramos que discurren por suelo no urbanizable y para la variante prevista como alternativa a la actual travesía por su peligrosidad. El cuadro siguiente recoge las prescripciones de la ley.

ZONAS DEL SISTEMA VIARIO EN LAS CARRETERAS INTERURBANAS (EN TRAMOS QUE NO CONSTITUYEN TRAVESIA)		
LIMITE	DEFINICIÓN	REFERENCIA Y ANCHURA DE LA ZONA
a 3 m	ZONA DE DOMINIO PÚBLICO	desde la arista exterior de la explanación (3 m)
a 18 m	ZONA DE PROTECCION	desde la arista exterior de la calzada (18 m)
	ZONA DE RESERVA	COINCIDE CON LA ZONA DE PROTECCION
a 18 m	LINEA LIMITE DE EDIFICACION	desde la arista exterior de la calzada (18 m)

Sin embargo, -de acuerdo con la Diputación- y por la previsión de dicha variante, se ha establecido un ancho de 13,5 metros en toda la longitud de la travesía correspondiente a las áreas ya clasificadas como urbanas por el Planeamiento anterior. Al Este de la travesía ha sido posible el mantenimiento de un retranqueo la edificación de 18 metros por la creación de un eje de zonas verdes que liberarán los sectores. El Sector situado más al Sur respeta íntegramente la zona de protección de 18 metros.

Para estas decisiones se ha tenido en cuenta el punto 2. del art. 33 de la ley de carreteras autonómica que hace una remisión al Planeamiento urbanístico para fijar las zonas de protección de acuerdo con el titular de la vía.

La superficie de dominio público de la variante proyectada asciende a 20.175 m² que gravarán proporcionalmente a la

superficie de cada uno de los sectores residenciales. También repercutirá sobre ellos la construcción de pantallas acústicas. Así se estipula en la normativa general y en las fichas de los sectores.

Los planos recogen el acceso a los sectores desde la vía de servicio que discurre paralela a la variante.

CARACTERÍSTICAS DE LAS ZONAS ENVOLVENTES DE LA RED DE CARRETERAS

CARACTERÍSTICAS DE LAS ZONAS DEL SISTEMA VIARIO	
	DEFINICIÓN
1	ZONA DE DOMINIO PÚBLICO
	No se permite la realización de otras actividades que las directamente relacionadas con la construcción, conservación o explotación de la vía. Solo podrán realizarse obras o instalaciones previa autorización de la Administración titular de la vía, cuando la prestación de un servicio de interés general así lo exija.
2	ZONA DE PROTECCION
	No podrán realizarse obras ni se permiten más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso de la Administración titular de la vía. No se admite en esta zona la nueva construcción de edificación alguna. En las construcciones e instalaciones ya existentes podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no conlleven aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. Podrán realizarse sin autorización previa usos y aprovechamientos estrictamente agrícolas, siempre que garanticen las condiciones funcionales y de seguridad de la vía.
3	ZONA DE RESERVA
	Son las superficies de suelo previstas para la ampliación y mejora de las carreteras existentes en el término a las que se aplica las determinaciones establecidas para las zonas de dominio y de protección. Se prohíben todas las obras que puedan encarecer su expropiación, excepto las de cultivo agrícola y las de mera conservación de las edificaciones e instalaciones existentes.

En resumen, deberá tenerse en cuenta lo dispuesto en la Ley de Carreteras para las vías que se desarrollan íntegramente en los límites de la Comunidad Autónoma. Y en las estatales la Ley 25/1.988 de 29-VII y el Reglamento General de Carreteras R.D. 1812/94.

- Para las travesías, la línea límite de edificación se podrá situar a una distancia inferior de acuerdo con el art. 27, al que se acoge el presente Plan Urbanístico, justificado por el dimensionamiento racional y aprovechable de las manzanas que bordean la travesía, conformadas así a su vez por la estructura general del pueblo. De otro lado, la variante en fase de ejecución convertirá la travesía en una vía urbana más.

- En estas áreas del suelo urbano se tendrá muy presente lo dispuesto en la ley en cuanto a la autorización de las obras o actividades en las zonas de dominio público o de servidumbre de las travesías, cuya competencia recaerá en el Ayuntamiento en cuanto se apruebe el presente Plan.

2.3. SISTEMA DE COMUNICACIÓN DE LA RED DE FERROCARRIL

- Todos los terrenos afectos a la prestación del servicio ferroviario, sin perjuicio de las clasificaciones urbanísticas que les corresponden, ya sea ésta de suelo urbano, urbanizable o no urbanizable, en virtud de dicha afección funcional concreta que determina su uso y destino especializados, se incluyen en la misma categoría de suelo e identificarse con la misma calificación urbanística.

- El uso y protección de la infraestructura ferroviaria está sometido a un régimen específico contenido en una legislación también específica (Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario y Reglamento de desarrollo (R.D. 2387/2004, de 30 de diciembre), diferente en buena medida del propio de las carreteras, la calificación urbanística de los terrenos que aquella ocupa es también específica y diferenciada de la que se otorga en el Planeamiento a las carreteras, adoptando la denominación concreta de "Sistema General Ferroviario" (art. 7.1), si bien, para mayor precisión se ha optado por una subcalificación de cada una de las zonas.

La Ley prescribe:

- EN SUELO NO URBANIZABLE

- Un retranqueo de la línea de edificación de 50 metros desde la arista exterior de la plataforma.

- La zona comprendida entre la arista exterior de la explanación y 8 metros desde esta misma arista, se considera zona de dominio público (art. 13) ;

- La zona de protección tiene como límite interior la zona de dominio público y queda delimitada una línea paralela a la arista exterior de la explanación a 70 metros de ésta. (art. 14)
- En SUELO URBANO CONSOLIDADO,
- El límite de la zona de dominio público se sitúa a 5 metros;
- El límite de la zona de protección a 8 metros.

ZONAS DEL SISTEMA VIARIO SISTEMA GENERAL FERROVIARIO SUELO NO URBANIZABLE		
LIMITE	DEFINICION	REFERENCIA Y ANCHURA DE LA ZONA
a 8 m	ZONA DE DOMINIO PUBLICO	desde la arista exterior de la explanación
a 70 m	ZONA DE PROTECCIÓN	desde la arista exterior de la explanación
a 50 m	LINEA LIMITE DE EDIFICACION	desde la arista exterior de la plataforma

ZONAS DEL SISTEMA VIARIO SISTEMA GENERAL FERROVIARIO SUELO URBANO (art. 27 del R.D. 2387/2004)		
LIMITE	DEFINICION	REFERENCIA Y ANCHURA DE LA ZONA
a 5 m	ZONA DE DOMINIO PUBLICO	desde la arista exterior de la explanación
a 8 m	ZONA DE PROTECCIÓN	desde la arista exterior de la explanación
		desde la arista exterior de la explanación

- Según la LEY y su Reglamento aprobado por Real Decreto, las actuaciones urbanísticas colindantes con el ferrocarril, deberán realizar a su cargo el correspondiente cerramiento de la línea férrea y la adecuada conservación de los mismos.
- Para mayor claridad y sucesivas actuaciones, deberán atenerse a las Normas Urbanísticas Regulatoras del Sistema General Ferroviario, que se facilitarán si se solicita.

2.4. DOMINIO PÚBLICO HIDRAÚLICO.

Según la Ley de Aguas de 2 de Agosto de 1.985 y su Reglamento de Dominio Público Hidráulico de 11 de Abril de 1.986, los márgenes de los cauces públicos están sujetos en toda su extensión longitudinal a las siguientes limitaciones:

ZONA DE SERVIDUMBRE (5 m.)

ZONA DE POLICÍA (100 m)

Artículo 1.42. Establecimiento de áreas de reparto y determinación de los aprovechamientos tipo correspondientes.

1. DISPOSICIONES LEGALES SOBRE ESTABLECIMIENTO DE ÁREAS DE REPARTO:

1.1. Establecimiento de áreas de reparto.

El planeamiento, para su más justa y eficaz ejecución, delimita o preve Áreas de Reparto, adecuando su ámbito a criterios objetivos, que permitan configurar unidades urbanas determinadas por límites administrativos, funcionales, geográficos, urbanísticos o, incluso, derivados de la propia clasificación, calificación o sectorización establecidas por él mismo.

1.2. Delimitación de áreas de reparto en suelo urbanizable.

a. Las áreas de reparto en suelo urbanizable deben comprender:

A) Uno o varios sectores completos; y

B) Suelos dotacionales de destino público -propios de la red primaria o estructural de reservas de suelo dotacional-, no incluidos en ningún sector, cuya superficie se adscribirá a las distintas Áreas de Reparto en la proporción adecuada -y debidamente calculada- para que todo el suelo urbanizable tenga un aprovechamiento tipo similar o un valor urbanístico semejante.

b. Como excepción a la regla anterior, el suelo urbanizable ordenado conforme al artículo 18.3 puede integrarse en Áreas de Reparto delimitadas con otros criterios o, incluso, formar una misma Área de Reparto con terrenos que tengan la clasificación de suelo urbano.

En particular, las Unidades de Ejecución delimitadas por los Planes Generales o de Reforma Interior, conforme al artículo 33.3 y 5, conformarán, cada una de ellas, su respectiva área de reparto, salvo que dichos Planes establezcan expresamente otra cosa.

La aprobación o modificación de un Programa que -conforme al artículo 33.6 y 7- altere los límites de una Unidad de Ejecución delimitada en los Planes que venga a desarrollar, no supondrá variación del aprovechamiento tipo previsto en éstos para los terrenos afectados, ni aun cuando dicho aprovechamiento tipo se hubiera determinado por aplicación de lo dispuesto en el párrafo anterior.

1.3. Delimitación de áreas de reparto en suelo urbano.

a. Todo el suelo urbano quedará incluido en una o varias áreas de reparto, que el Plan puede delimitar aplicando criterios acordes con el artículo 61 y que, como mínimo, abarcarán los terrenos y suelos dotacionales expresados en el apartado A) del número 2 siguiente.

b. En defecto de previsión explícita del Plan o si éste así lo dispone, la delimitación de áreas de reparto se presume implícitamente efectuada, por aplicación directa de las siguientes reglas:

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

Cuando la urbanización a que se refiere el párrafo anterior fuera común a varios solares o parcelas, la superficie de suelo dotacional colindante requerida para entender delimitada el área de reparto, será la que, siendo más próxima a dichos solares o parcelas, les corresponda, a cada uno de ellos o ellas, en proporción a su respectivo aprovechamiento objetivo.

1.4. Área de reparto de los terrenos dotacionales públicos

Los terrenos con destino dotacional público no comprendidos en el apartado anterior podrán ser objeto de transferencia de aprovechamiento urbanístico o de reparcelación en los términos establecidos por esta Ley, a cuyo efecto se considerarán como una única área de reparto cuyo aprovechamiento tipo será el establecido en el artículo 62.1 (último párrafo) del Texto Refundido aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 30 de junio. No obstante, el Plan podrá fijar para ellos un menor aprovechamiento tipo, calculado conforme al artículo siguiente, según el promedio de la ordenación global de los suelos con aprovechamiento urbanístico.

1.5. Asignación de aprovechamiento.

En este Municipio -con menos de 50.000 habitantes- el PG fija, para el suelo urbano y las áreas de reforma interior previstas, un aprovechamiento subjetivo superior al ochenta y cinco por ciento del aprovechamiento tipo asignado al terreno. En Municipios de menos de 25.000 habitantes se entenderá, salvo que el Plan disponga otra cosa, que el aprovechamiento subjetivo en suelo urbano coincide con el aprovechamiento tipo.

2. DISPOSICIONES LEGALES SOBRE DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO TIPO.

2.1. Determinación y cálculo del aprovechamiento tipo.

a. El planeamiento general fijará, mediante coeficientes unitarios de edificabilidad, el aprovechamiento tipo correspondiente a cada área de reparto que explícitamente delimite y, caso de áreas de reparto establecidas conforme al artículo 63.2.A), podrá fijar el coeficiente previsto en el número 4 siguiente.

b. Para calcular el aprovechamiento tipo se dividirá el aprovechamiento objetivo total del área de reparto entre la superficie de ésta, excluida la del terreno dotacional público existente ya afectado a su destino.

c. El aprovechamiento objetivo total referido en el número anterior podrá calcularse estimativamente, aplicando al suelo con aprovechamiento lucrativo un índice o varios de edificabilidad unitaria que sean los típicos de las parcelas de la zona o los correspondientes a las más representativas, teniendo en consideración preferente el aprovechamiento objetivo de las construcciones de mayor antigüedad e interés histórico y las posibilidades de edificación sobre los terrenos pendientes de consolidación. En ningún caso se considerarán, para calcular el aprovechamiento objetivo total, parcelas de edificabilidad excepcionalmente intensa, ni la máxima permitida sobre ellas si el Plan tolera que se edifiquen parcialmente.

d. Cuando el área de reparto quede establecida por aplicación del artículo 63.2.A), el Plan podrá disponer que el aprovechamiento objetivo total se calcule aplicando a la edificabilidad objetivamente materializable sobre cada parcela un coeficiente reductor, igual o menor que la unidad.

Dicho coeficiente reductor será igual para todos los terrenos con edificabilidad lucrativa ubicados en una misma zona o núcleo urbano y se aplicará a cada uno de aquellos para determinar un común y homogéneo porcentaje de cesión, resultante de la minoración porcentual que -al aplicar el coeficiente reductor al aprovechamiento objetivo- se producirá tanto en el aprovechamiento tipo como en el aprovechamiento subjetivo. Ello se establecerá así a fin de que la propiedad de cada parcela o solar contribuya, en idéntica proporción a su aprovechamiento objetivo y mediante transferencias de aprovechamiento, a facilitar la obtención administrativa gratuita de suelos dotacionales.

El cálculo del referido coeficiente reductor y del consiguiente porcentaje de cesión se hará por aproximación estadística rigurosa. Responderá a la relación entre la superficie de terrenos de cesión, a que se refiere el número 2.B) del artículo anterior, y la cantidad total de aprovechamiento objetivo asimismo prevista en el núcleo urbano o zona correspondiente, expresado en metros cuadrados edificables con independencia de su uso.

2.2. Coeficientes correctores según el uso y la tipología.

a. Cuando la ordenación urbanística prevea, dentro de un área de reparto, usos tipológicamente diferenciados que puedan dar lugar, por unidad de edificación, a rendimientos económicos muy diferentes, en el cálculo del aprovechamiento tipo se podrán ponderar coeficientes correctores de la edificabilidad, a fin de compensar con más metros de aprovechamiento subjetivo la menor rentabilidad unitaria de éste.

b. Si no se dieran las circunstancias antes expresadas o si la heterogeneidad de los usos y las tipologías diferentes del característico alcance tal grado de complejidad que resulte impracticable o poco razonable su homogeneización por coeficientes, procederá considerar como coeficiente único la unidad. A falta de coeficientes diferenciados se ponderarán los valores relativos de repercusión de los terrenos para lograr la finalidad equidistributiva que la fijación de coeficientes debe perseguir.

c. El Plan puede, asimismo, establecer coeficientes correctores al objeto de bonificar, minorando las cesiones obligatorias, aquellas parcelas en las que se realicen actos de edificación acogidos a medidas administrativas de fomento social de la vivienda o de otros usos de interés público objeto de incentivos administrativos.

3. ÁREAS DE REPARTO ESTABLECIDAS POR EL PLAN GENERAL Y APROVECHAMIENTOS TIPO

ÁREA DE REPARTO ÚNICA DEL SUELO URBANO.

ÁREA DE REPARTO (S-1a)

ÁREA DE REPARTO (S-1b)

ÁREA DE REPARTO (S-2a)

ÁREA DE REPARTO (S-2b)

ÁREA DE REPARTO (S-3)

ÁREA DE REPARTO (S-4)

ÁREA DE REPARTO (S-5)

ÁREA DE REPARTO (S-6)

ÁREA DE REPARTO (S-7)

Artículo 1.43. Objetivos a considerar en la redacción de los instrumentos de desarrollo del plan general.

Quedan especificados en el art. 1.34

Artículo 1.44. Centros cívicos.

El Plan General delimita, como zona diferenciada, un núcleo histórico tradicional, donde la ordenación urbanística no permite la sustitución indiscriminada de edificios y exige que su conservación, implantación, reforma o renovación armonicen con la tipología histórica.

Asimismo, en consonancia con las políticas de conservación del patrimonio histórico, arquitectónico y cultural, definidas por los órganos competentes, el planeamiento catalogará los bienes inmuebles y adoptará las medidas protectoras que, conforme a aquellas, resulten de interés.

Los inmuebles catalogados se sujetarán a normativas urbanísticas específicas, adecuadas a sus valores.

Artículo 1.45. Delimitación de la red primaria de reservas de suelo dotacional público.

1. REGULACIÓN LEGAL Y REGLAMENTARIA DE LAS RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO DE LA RED PRIMARIA Y SECUNDARIA.

1.1. Régimen general del suelo dotacional.

El terreno que se incluye en las Redes Primaria y Secundaria de reservas de suelo dotacional tienen titularidad y destino público. Los equipamientos incluidos en las Redes de reserva de suelo dotacional pueden ser objeto de construcción y gestión privada sobre dominio público en régimen de concesión de acuerdo con la legislación de contratos de las administraciones públicas.

1.2. Uso dotacional de Red Viaria y de aparcamientos.

Dentro de la Red Viaria se considera:

- Viario (RV): vías de comunicación, debiendo el planeamiento distinguir las áreas reservadas a los distintos modos de tránsito y medios de transporte. Las zonas ajardinadas, tales como rotondas, setos separadores, isletas y otras análogas necesarias para la ordenación del tráfico viario, comprendidas dentro de las zonas de dominio de vías supramunicipales o interurbanas, y aquellas que, dentro de las zonas urbanas, no cumplan los requisitos para ser computadas como zona verde según el Reglamento de Planeamiento, se consideran elementos de la Red Viaria (RV).

- Aparcamientos (AV): áreas anexas o separadas de la red viaria, pero que por su forma o ubicación sólo admitan el movimiento del vehículo imprescindible para estacionar.

1.3. Uso dotacional de equipamiento.

1.3.1. El equipamiento puede ser:

- Educativo-cultural (ED): centros docentes, bibliotecas, museos y otros servicios de análoga finalidad.

- Deportivo-Recreativo (RD): recintos cerrados, cubiertos o descubiertos, para la práctica del deporte, e instalaciones fijas y edificios para concentraciones públicas o contemplación de espectáculos.

- Asistencial (TD): servicios sanitarios y los de asistencia y bienestar social.

- Infraestructura-servicio urbano (ID): instalaciones de protección civil, seguridad ciudadana, mantenimiento del medio

ambiente, cementerios, abastos, infraestructura del transporte y otras análogas (como los destinados a la provisión de suministro de agua, energía, saneamiento, telefonía, etc.)

- Administrativo-Institucional (AD): sedes institucionales y dependencias administrativas, judiciales, militares y otras análogas.

1.3.2. Condiciones de uso de equipamientos.

- Los locales e instalaciones cumplirán con las disposiciones vigentes que le son de aplicación de acuerdo con las actividades que desempeñen.
- Los locales en los que se desempeñen actividades sedentarias cumplirán las condiciones impuestas a los locales vivideros.

1.4. Uso dotacional de zona verde.

1.4.1. Se consideran los siguientes tipos de Zonas Verdes:

- Área de Juego (AL): Son aquellas, colindantes a un equipamiento, en que quepa inscribir un círculo de 12 m. de diámetro, debiendo tener siempre 200 m²s de superficie mínima. Si no cumplen esas condiciones se considerarán elementos de la Red Viaria (RV).
- Jardín (JL): Son aquellas cuya superficie mínima sea de 1.000 m²s en que sea inscribible un círculo de 25 metros de diámetro, en posición tangente a todo y cualquier punto de su perímetro, siendo computables a estos efectos aquellas áreas lindantes con la anterior cuyo perímetro exterior diste menos de 6 metros del perímetro del círculo definidor de la superficie mínima.
- Parque (QL): Son aquellas cuya superficie mínima sea de 2,5 hectáreas, en la que se pueda inscribir un círculo de 150 m. de diámetro

1.4.2. Condiciones de calidad exigibles de las zonas verdes.

- Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales.
- Tener garantizado su posible soleamiento en relación con la edificación circundante.
- Su posición será la que preste mejor servicio a los residentes y usuarios, estando prohibidas las localizaciones de difícil acceso peatonal o cuya falta de centralidad no se compense con otras ventajas para aquéllos.
- Nunca se destinarán a zona verde porciones residuales de la parcelación ni se considerarán como tales superficies de funcionalidad viaria.
- Sólo se destinarán a usos generales y normales que no excluyan, ni limiten la utilización pública y conforme a su destino.
- Su emplazamiento evitará zonas de topografía natural que encarezca en exceso la urbanización o implique desmontes de impacto paisajístico inadecuado.

2. DELIMITACIÓN DE LA RED PRIMARIA DE RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO EFECTUADA.

2.1. Delimitación de la RED PRIMARIA.

Por la exigencia del art.36 del RPCV y el art 17.2 LRAU de reservas de jardines de 5.000 m²/1.000 hab. o 1.000 m²/200 habitantes, que implicaría una dotación de 13.215 m² (con un techo poblacional máximo de 2.700 habitantes), se procede a una reserva superficial de 4.768 m² en suelo urbano y 8.641 m² en suelo urbanizable. El plano P-8C recoge el estudio efectuado desde las densidades de viviendas por hectárea en cada zona de ordenanza o en cada sector (considerando la ordenanza de aplicación). El Ayuntamiento suplementará esta reserva si la ejecución del plan supera la población prevista.

Integra la **RED PRIMARIA**:

a) Red Primaria de Red viaria:

- a.1) La carretera N-225 en el tramo que atraviesa el Municipio en el ángulo NE, donde se prevén dos rotondas sobre esta vía, para enlazar con el núcleo urbano.
- a.2) También la integra la VARIANTE que recorre el núcleo por el Oeste (el tramo de travesía de Norte a Sur será sustituido por una variante situada más al Oeste enlazando Algar con Algimia.

b) Red Primaria de suelo dotacional de espacios libres y zonas verdes.

b.1) Se proyecta un eje dotacional de espacios libres y zonas verdes con carácter de jardines públicos (PJJ), jalonando lo que dejará de ser travesía al ejecutar los tramos de circunvalación, con una superficie integrada por zonas verdes de red primaria en la proporción de 1.000 m²/200 habitantes. Estas reservas se completan con las superficies liberadas por los sectores cuando se efectúe la ordenación pormenorizada, aunque el PGOU ya efectúa una localización preferente de partes de las mismas.

c) Red Primaria de suelo dotacional de Equipamiento (con una superficie de 3.138 m², excedente de la red secundaria calculada con los parámetros establecidos por el RP).

- c.1) Equipamiento de servicios: Cementerio con 2.590 m² (con la ampliación) (P-EQ-ID).
- c.2) Equipamiento escolar existente con 548 m² al que se añaden 11.847 m² (P-EQ-ED) .

RED PRIMARIA EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE					
	DEFINICIÓN DE ÁREAS			SUPERFICIES (m2)	
RESIDENCIAL					
DOTACIONAL	RED PRIMARIA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO: JARDINES			13.409 m2	
	EQUIPAMIENTO (EQ).	EQUIPAMIENTO ESCOLAR (P-EQ-ED)		11.847 m2 548 m2	
	SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL	EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS (P-EQ-ID)		2.590 m2	
	RED VIARIA Y APARCAMIENTOS Y ACCESO PEATONAL	-TODO EL VIARIO QUE CONFIGURA LOS SECTORES URBANIZABLES -LA NUEVA VARIANTE			

SECCIÓN C

LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Artículo 1.46. La ordenación pormenorizada del núcleo urbano.

Ha sido decisión del Ayuntamiento -posterior a la fase de concierto previo- limitar la ordenación pormenorizada al suelo urbano consolidado. Se pretendía dar un margen de flexibilidad al planeamiento de desarrollo en las decisiones futuras. Se grafía en los planos.

Artículo 1.47. La ordenación pormenorizada del suelo urbanizable.

No se ordena pormenorizadamente ningún Sector de suelo urbanizable, si bien la ordenación estructural los configura casi en su totalidad a falta de precisar y ubicar algunas de las superficies de suelo dotacional sectorial.

SECCIÓN D

REGULACIÓN DE LAS REDES DE RESERVA DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO: RED PRIMARIA Y SECUNDARIA

Artículo 1.48. Régimen general del suelo dotacional.

El terreno que se incluye en las Redes Primaria y Secundaria de reservas de suelo dotacional tienen titularidad y destino público. Los equipamientos incluidos en las Redes de reserva de suelo dotacional pueden ser objeto de construcción y gestión privada sobre dominio público en régimen de concesión de acuerdo con la legislación de contratos de las administraciones públicas.

Artículo 1.49. Uso dotacional de Red Viaria y de aparcamientos.

Dentro de la Red Viaria se considera:

- Viario (RV): vías de comunicación, debiendo el planeamiento distinguir las áreas reservadas a los distintos modos de tránsito y medios de transporte. Las zonas ajardinadas, tales como rotondas, setos separadores, isletas y otras análogas necesarias para la ordenación del tráfico viario, comprendidas dentro de las zonas de dominio de vías supramunicipales o interurbanas, y aquellas que, dentro de las zonas urbanas, no cumplan los requisitos para ser computadas como zona verde según el Reglamento de Planeamiento, se consideran elementos de la Red Viaria (RV).
- Aparcamientos (AV): áreas anexas o separadas de la red viaria, pero que por su forma o ubicación sólo admitan el movimiento del vehículo imprescindible para estacionar.

Artículo 1.50. Uso dotacional de equipamiento.

- El equipamiento puede ser:
 - Educativo-cultural (ED): centros docentes, bibliotecas, museos y otros servicios de análoga finalidad.
 - Deportivo-Recreativo (RD): recintos cerrados, cubiertos o descubiertos, para la práctica del deporte, e instalaciones fijas y edificios para concentraciones públicas o contemplación de espectáculos.
 - Asistencial (TD): servicios sanitarios y los de asistencia y bienestar social.
 - Infraestructura-servicio urbano (ID): instalaciones de protección civil, seguridad ciudadana, mantenimiento del medio

ambiente, cementerios, abastos, infraestructura del transporte y otras análogas (como los destinados a la provisión de suministro de agua, energía, saneamiento, telefonía, etc.)

- Administrativo-Institucional (AD): sedes institucionales y dependencias administrativas, judiciales, militares y otras análogas.
- Condiciones de uso de equipamientos.
- Los locales e instalaciones cumplirán con las disposiciones vigentes que le son de aplicación de acuerdo con las actividades que desempeñen.
- Los locales en los que se desempeñen actividades sedentarias cumplirán las condiciones impuestas a los locales vivideros.

Artículo 1.51. Uso dotacional de zona verde.

- Se consideran los siguientes tipos de Zonas Verdes:
 - Area de Juego (AL): Son aquellas, colindantes a un equipamiento, en que quepa inscribir un círculo de 12 m. de diámetro, debiendo tener siempre 200 m²s de superficie mínima. Si no cumplen esas condiciones se considerarán elementos de la Red Viaria (RV).
 - Jardín (JL): Son aquellas cuya superficie mínima sea de 1.000 m²s en que sea inscribible un círculo de 25 metros de diámetro, en posición tangente a todo y cualquier punto de su perímetro, siendo computables a estos efectos aquellas áreas lindantes con la anterior cuyo perímetro exterior diste menos de 6 metros del perímetro del círculo definidor de la superficie mínima.
 - Parque (QL): Son aquellas cuya superficie mínima sea de 2,5 hectáreas, en la que se pueda inscribir un círculo de 150 m. de diámetro
- Condiciones de calidad exigibles de las zonas verdes.
- Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales.
- Tener garantizado su posible soleamiento en relación con la edificación circundante.
- Su posición será la que preste mejor servicio a los residentes y usuarios, estando prohibidas las localizaciones de difícil acceso peatonal o cuya falta de centralidad no se compense con otras ventajas para aquéllos.
- Nunca se destinarán a zona verde porciones residuales de la parcelación ni se considerarán como tales superficies de funcionalidad viaria.
- Sólo se destinarán a usos generales y normales que no excluyan, ni limiten la utilización pública y conforme a su destino.
- Su emplazamiento evitará zonas de topografía natural que encarezca en exceso la urbanización o implique desmontes de impacto paisajístico inadecuado.

TÍTULO II

RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

CAPÍTULO I

DIVISIÓN DEL TERRITORIO EN ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: CARACTERIZACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE.

CAPÍTULO II

ESTABLECIMIENTO DE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS TIPO: DETERMINACIÓN DEL CONTENIDO URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD.

SECCIÓN A

CRITERIOS GENERALES DE ZONIFICACIÓN: DISPOSICIONES REGLAMENTARIAS APLICABLES SOBRE CONFIGURACIÓN DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 2.1 Sistemas de ordenación

1. DEFINICIÓN. Los sistemas de ordenación son los diferentes modos de regular las edificaciones, en función de los parámetros urbanísticos utilizados en su definición.
2. CLASES. Se distinguen 3 clases de sistemas de ordenación: alineación de calle, edificación aislada y definición volumétrica.
 - a. Ordenación por alineación de calle (MANZANA)
 - a.1. El sistema de ordenación que se caracteriza porque las edificaciones se disponen de manera continua a lo largo de las alineaciones de los viales se denomina ordenación por alineación de calle.

- a.2. Los parámetros urbanísticos definitorios de la ordenación por alineación de calle son:
 - la alineación de vial,
 - la altura reguladora y
 - la profundidad edificable.
- a.3. El elemento característico que resulta de la ordenación por alineación de calle es la manzana.
- b. Ordenación por edificación aislada (BLOQUE)
 - b.1. El sistema de ordenación que se caracteriza porque los edificios se disponen separados de los lindes de la parcela se denomina ordenación por edificación aislada.
 - b.2. Los parámetros urbanísticos fundamentales de la ordenación por edificación aislada son:
 - el coeficiente de edificabilidad neta,
 - el coeficiente de ocupación,
 - las distancias a lindes y
 - la altura reguladora.
 - b.3. El tipo de edificio que se obtiene en la ordenación por edificación aislada se denomina bloque.
- c. Ordenación por definición volumétrica (VOLUMEN)
 - c.1. El sistema de ordenación que se caracteriza porque las edificaciones se definen por referencia a cuerpos volumétricos se denomina ordenación por definición volumétrica.
 - c.2. Los parámetros urbanísticos relevantes en la ordenación por definición volumétrica son:
 - el coeficiente de edificabilidad neta,
 - la altura reguladora
 - y las alineaciones del volumen.
 - c.3. El cuerpo edificatorio que resulta de la ordenación por definición volumétrica se denomina volumen.

Artículo 2.2. Tipologías edificatorias

1. DEFINICIÓN. Las tipologías edificatorias son los diversos modos de disponer la edificación en relación con la parcela.
2. TIPOS. Las edificaciones características que resultan de los diferentes sistemas de ordenación (manzana, bloque y volumen) son susceptibles de diferenciarse en tipologías edificatorias, en función de la relación que se establece entre esas edificaciones y la parcela.
 - a. Manzana compacta.

Se denomina manzana compacta a aquella manzana en la que predomina la superficie ocupada por las construcciones respecto a los espacios libres interiores, que se distribuyen de modo disperso y aleatorio en las diferentes parcelas que componen la manzana.
 - b. Manzana cerrada.

Se considera manzana cerrada a aquella manzana en la que las alineaciones interiores de los edificios configuran un espacio libre central -que puede estar ocupado en la planta baja- en el interior de la manzana.
 - c. Bloque exento.

Se denomina bloque exento a la edificación que se sitúa separada de todos los lindes de la parcela.
 - d. Bloque adosado.

Se considera que un bloque está adosado cuando la edificación se adosa al menos a uno de los lindes de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.
 - e. Volumen específico

Se denomina volumen específico a aquella edificación que se ciñe a un volumen concreto predeterminado.
 - f. Volumen contenedor

Se denomina volumen contenedor a la envolvente virtual en cuyo interior se concreta la edificación.

Artículo 2.3. Usos globales

1. DEFINICIÓN. Se considera uso global el uso predominante de las edificaciones de un área determinada.
2. TIPOS. A los efectos del Reglamento de Zonas de Ordenación, los usos globales se diferencian en las categorías siguientes: residencial, industrial y terciario.
 - a. Uso residencial
 - a.1. Se incluyen en el uso residencial las actividades de residencia de personas, tanto permanentes como temporales, excepto las residencias de carácter colectivo.
 - a.2. Dentro del uso global residencial se establece una subdivisión en función del número de viviendas que se disponen en cada parcela:
 - Residencial unitario es el uso que designa aquellas zonas en las que existe una sola vivienda por parcela.
 - Residencial múltiple es el uso que designa aquellas zonas en las que existe más de una vivienda por parcela.
 - b. Uso industrial

Se incluyen en el uso industrial todas las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación, reparación, almacenamiento y distribución de productos, incluso los talleres artesanales.
 - c. Uso terciario

Se incluyen en el uso terciario todas las actividades relacionadas con servicios de tipo comercial, hotelero, oficinas, recreativo, residencias colectivas, aparcamientos y similares.

Artículo 2.4. Zona de ordenación urbanística

1. DEFINICIÓN. Se considera una zona de ordenación urbanística a un área que presenta un tejido urbanístico característico y diferenciado. Constituye el ámbito de aplicación de una determinada normativa urbanística.
2. CONFIGURACIÓN DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Todas las zonas de ordenación urbanística se configuran mediante la integración de tres variables urbanísticas: un sistema de ordenación, una tipología edificatoria y un uso global.

3. RELACIÓN DE ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

La combinación de las tres variables urbanísticas mencionadas en el número anterior (utilizando los diferentes valores que puede adoptar cada variable y eliminando las combinaciones que resultan incoherentes) da como resultado la configuración de las zonas de ordenación urbanística que se recogen en la Tabla 1 del Anexo I del Reglamento de Zonas de Ordenación y que se relacionan a continuación:

residencial manzana compacta
 residencial manzana cerrada
 residencial unitario bloque exento
 residencial múltiple bloque exento
 residencial unitario bloque adosado
 residencial múltiple bloque adosado
 residencial múltiple volumen específico
 residencial múltiple volumen contenedor
 industrial/terciario manzana compacta
 industrial/terciario bloque exento
 industrial/terciario bloque adosado
 terciario volumen específico
 terciario volumen contenedor

4. PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

1. Para cada una de las zonas de ordenación urbanística, los parámetros urbanísticos definidos con carácter general pueden ser de tres tipos: necesarios, opcionales e incompatibles.

2. La interrelación entre las zonas de ordenación urbanística y los parámetros urbanísticos, considerando los tipos enunciados en el apartado anterior, se refleja en la Tabla 2 del Anexo I del Reglamento de Zonas de Ordenación.

3. La regulación mínima de una determinada zona de ordenación urbanística deberá contener los parámetros considerados necesarios en la Tabla indicada en el apartado anterior. Esta regulación mínima podrá completarse con la incorporación voluntaria de los parámetros considerados de carácter opcional. Salvo excepciones debidamente justificadas, no se podrán incluir los parámetros urbanísticos considerados en principio incompatibles con una determinada zona de ordenación urbanística.

SECCIÓN B**LA ZONIFICACIÓN EFECTUADA EN EL TERRITORIO: DIVISIÓN Y DEFINICIÓN DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE.****Artículo 2.5. La zonificación efectuada en el territorio**

El territorio municipal, de acuerdo con los Reglamentos de Planeamiento y el de Zonas Ordenación, se distribuye en varias zonas.

De acuerdo con las posibilidades que ofrece el Reglamento de Planeamiento en su art. 13, punto 3, se considera conveniente una división en zonas que contemple la clasificación del suelo municipal, y fundamentalmente, el SUELO URBANO y URBANIZABLE DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA POR UN LADO, y EL SUELO URBANIZABLE.

La razón es obvia: los primeros manifiestan en el propio Plan General todos los usos y ubicación de los mismos, lo que permite circunscribir los parámetros urbanísticos a la propia manzana o parcela. Así, a las superficies de carácter dotacional que se entremezclan con las de usos primarios (residencial, terciario o industrial) conviene proporcionarles una regulación propia. Los suelos de uso dotacional que se liberen en el desarrollo del SUELO URBANIZABLE tendrán la misma regulación.

Sin embargo al SUELO URBANIZABLE sujeto a planeamientos de desarrollo posteriores, es más adecuado aplicarle la caracterización global de zona, estableciendo también la regulación aplicable a las grandes superficies de carácter dotacional que se pormenorizaran en los planes posteriores.

Se delimitan las siguientes zonas prototípicas de ordenación urbanística:

A. ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANO

1. ZONA DE NUCLEO HISTORICO TRADICIONAL (SU-ZNH)
2. ZONA DE AMPLIACION DE CASCO (SU-ACA)
3. ZONA INDUSTRIAL AISLADA (SU-INA)

B. ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA

4. ZONA DE VIVIENDA PAREADA-ADOSADA (SAU-PAR-ADO)
 5. ZONA DE VIVIENDA ADOSADA PAREADA (SAU-ADO-PAR)
 6. ZONA DE VIVIENDAL AISLADA PAREADA (SAU-AIS-PAR)
 7. ZONA DE VIVIENDA AISLADA (SAU-AIS)
 8. ZONA INDUSTRIAL AISLADA Y DE USOS TERCIARIOS (SAU-INA-T)
- D. SUBZONAS DE RESERVAS DOTACIONALES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE**

9. ZONA DOTACIONAL (SDOT)

- 9.1. ZONAS VERDES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO: JARDINES (SDOT-ZV)
- 9.2. ZONA DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS DE INTERES PÚBLICO Y SOCIAL (SDOT-EQ)
- 9.3. ZONA DOTACIONAL DE RED VIARIA Y APARCAMIENTOS (SDOT-RV+AV)

Esta zonificación primaria del territorio URBANIZABLE se completa con otra subzonificación de acuerdo con las posibilidades que ofrece el art. 13 en el punto 3. Este Plan General considera que cada una de las zonas del SUELO URBANIZABLE acoge en sí grandes superficies de carácter dotacional a las que proporciona una regulación propia.

El grafiado y localización de estas superficies se realizará en los correspondientes Planes de desarrollo.

SECCIÓN C**LA ZONIFICACIÓN EFECTUADA EN EL SUELO URBANO****Artículo 2.6. ZONA DE NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL (SU-ZNH)**

1. **ÁMBITO.** La zona de núcleo histórico está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de Calificación del suelo del Plan. Esta zona tiene por objeto respetar y mantener las características ambientales e históricas.
2. **CONFIGURACIÓN DE LA ZONA.** La zona de núcleo histórico se configura por la integración del sistema de ordenación por alineación de calle, la tipología edificatoria de manzana compacta y el uso global residencial.
3. **USOS PORMENORIZADOS.**
 - a) **Uso dominante**
 - Residencial: tanto unitario como múltiple.
 - b) **Usos compatibles**
 - Terciario: con las limitaciones que, en su caso, establezca la Ficha de Zona.
 - Dotacional: equipamiento, zonas verdes y espacios libres y aparcamientos.
 - Industrial: talleres artesanales, almacenes y pequeñas industrias no catalogables como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.
 - c) **Usos incompatibles**
 - Almacenes: en el resto de modalidades, salvo que el Plan disponga otra cosa.
 - Industrial: en el resto de categorías diferentes a los talleres artesanales y almacenes.
4. **PARÁMETROS URBANÍSTICOS**
 - a) **relativos a la manzana y el vial**
 - Alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los planos de alineaciones. Queda fuera de ordenación la manzana de ref. catastral 65496. En ella se estará a lo dispuesto en el art. 184 del Reglamento de Planeamiento.
 - Rasantes: son las que vienen definidas en los planos de rasantes.
 - Patios:- Los patios de luces de nueva ejecución deberán disponer de una superficie en planta de 9 m². y en su contorno podrá inscribirse un círculo de 3 m. de diámetro. Los patios de luces mancomunados se podrán autorizar cuando se justifique debidamente la inscripción de esta servidumbre en el registro de la propiedad.
 - Al no definirse profundidad máxima edificable, no se configuran patios de manzanas.
 - b) **relativos a la parcela: La Parcela mínima edificable queda definida por las condiciones siguientes:**
 - parcela mínima: Es la que permite una superficie mínima edificable en planta de 60 m².
 - frente mínimo de parcela 4,5 m.
 - forma: círculo inscrito mínimo de 4 m. de diámetro y ángulos medianeros

Quedan excluidas del cumplimiento de estas condiciones aquellas parcelas que aun incumpléndolas, lindan con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del Plan, que no se encuentren en situación de fuera de ordenación. En estos casos las parcelas serán edificables siempre y cuando su superficie y forma se estimen útiles y apropiados al fin al que se las pretende destinar.
 - c) **relativos a la posición de la edificación en la parcela.**
 - Las parcelas serán edificables en toda su profundidad.
 - d) **relativos a la intensidad de la edificación.**
 - Coeficiente de ocupación: 100%
 - Coeficiente de edificabilidad bruta: 1 m²/m²
 - Coeficiente de edificabilidad neta máximo: 2,5 m²/m²
 - Hasta 100 m² de parcela: 2,5 m²/m²
 - Desde 100 m² a 200 m²: 2 m²/m²
 - Desde 200 m²: 1,8 m²/m² sobre parcela.
 - Se admite la posibilidad de acogerse a la edificabilidad actual en mejoras de la edificación.
 - e) **relativos al volumen y forma**
 - Número máximo de plantas: es de dos. El número de plantas es el que viene grafiado para cada frente de manzana en los planos de alturas.
 - Altura máxima reguladora: es de 7,5 metros, medidos en el centro de la fachada. El desistimiento de la regularización de alturas trata de promover un criterio de no homogeneidad de cornisas, para que exista un cierto decalaje entre edificios colindantes, de forma que prevalezca la imagen urbana tradicional. Por encima de la altura de cornisa deberá ir una cubierta de teja árabe (o similar) que cubra al menos el 50% de la superficie de la planta superior, pudiendo el resto ir como terraza plana. Los faldones de las cubiertas oscilarán entre un máximo de un 50% de pendiente y un mínimo de un 30%, siendo la altura máxima de cumbrera de 10,5 metros desde rasante. Los que recaen a la alineación exterior deberán llegar a fachada sin ningún hueco, ni cuerpo de edificación, excepto chimeneas. La altura mínima de edificación será de una planta menos de la altura máxima para evitar rupturas volumétricas antiestéticas. Sin embargo las edificaciones de tres plantas existentes en esta Zona -que son las casi todas ellas las de mayor valor histórico por corresponderse con las casas tradicionalmente más importantes de la localidad- no quedan fuera de ordenación tanto por su valor compositivo como por formar parte de la imagen y de la memoria del núcleo. En edificaciones de solares en esquina con fachada a dos o más calles, con alturas diferentes, se podrá continuar el número de plantas de la mayor a lo largo de la fachada de menor número de plantas, hasta una longitud de fachada del doble de ancho de la calle menor y con un tope máximo de 20 metros. Se podrán autorizar hasta una planta menos de las señaladas en el plano de alturas, con la condición de tratar las medianeras vistas como fachadas.
 - Planta Áticos: no estarán permitidos.
 - Elementos auxiliares bajo cubierta: Podrán sobresalir de la altura máxima de cornisa - y siempre que queden englobados en el interior de la envolvente de la cubierta- las chimeneas, cajas de escalera, cuartos para la guarda de enseres. Además esos elementos no superarán el 25% de la planta, aunque queden ocultos. Toda construcción por encima de la altura de cornisa, recibirá igual tratamiento que la fachada. Elementos salientes de fachada: Solo se autorizan aleros con un máximo de 40 cm. y salientes ornamentales con un máximo de 15 cm.
 - Semisótanos: Estarán permitidos para usos no vivideros en calles con pendientes mayores a un 8%. Los huecos a fachada se

correlacionaran geométricamente con los correspondientes de las otras plantas.

- Sótanos: No estarán permitidos.

5. CONDICIONES DE LAS RESERVAS DOTACIONALES DE LA ZONA.

Las superficies destinadas a dotaciones públicas tienen su propia regulación y caracterización urbanística. Los mínimos superficiales exigidos por el Reglamento de Planeamiento se establecen partiendo de la consideración unitaria del suelo urbano. No obstante se establece una regulación específica para el Equipamientos:

Los parámetros urbanísticos aplicables serán los correspondientes a esta zona. Se incrementan hasta 10,50 metros las alturas máximas de cornisa de las edificaciones de las zonas de equipamiento de carácter cultural o social permitidas en suelo urbano residencial.

6. CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO URBANO AMBIENTAL.

- **Conservación de elementos visibles:** El Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en:

a) fachadas visibles desde la vía pública tanto por su mal estado de conservación como por haberse convertido el uso de un predio colindante a espacio libre, o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y quedaran medianerías al descubierto. Estas fachadas visibles desde la vía pública deberán tratarse como tales, pudiendo exigirse la apertura de huecos 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 e higiene.

- **Acometidas domiciliarias:** Las entidades de suministros de energía eléctrica (Iberdrola S.A.), telefonía (Telefónica S.A.) y agua potable (Ayuntamiento de Alfara) proveerán de forma subterránea en toda edificación de nueva planta. En esta Zona serán subterráneos cuando sean construidas las galerías de conducciones subterráneas, según las especificaciones vigentes en la legislación sectorial. La red de saneamiento tendrá carácter separativo de residuales y pluviales y esta última evacuará hasta la red de pluviales, cuando sea construida. La hornacina de la acometida eléctrica, situada en fachada, dispondrá de marco y tapa tipo Ayuntamiento (marco de maderas, celosía a cartabón de tablillas de madera y herrajes rústicos), o similar. La tapa y marco de la hornacina de acometida telefónica quedará enrasada en el paño exterior de fachada, sin resaltar. La tapa y marco de la hornacina de acometida de agua potable será del tipo Ayuntamiento. Los cortes en los pavimentos de calzada y acera serán realizados con radial, en líneas rectas

- **Zócalos:** Se permiten dos tipos: a) Zócalo aplacado de piedra natural; b) Zócalo pintado sobre enlucido de mortero de cemento, mixto, cal o revestimiento monocapa. La altura del zócalo será la intermedia entre los zócalos colindantes.

- **Revestimientos de fachada:**

Se permiten dos tipos de revestimientos: a) Revestimientos tradicionales a base de mortero de cal, cemento o mixtos o incluso de yeso si se trata de una rehabilitación que justifique el empleo de ese material en otras épocas históricas; b) Revestimientos no tradicionales a base de morteros monocapa lisos, rústicos o raspados (a excepción del proyectado con áridos)

Se permiten dos tipos de acabados o enlucidos: a) Sobre los revestimientos tradicionales se admite la pintura o enlucidos. Se permiten los colores habituales: blancos, ocre, ocre-rosados, almagra, verdes de Munsell y azules del país, según la carta de color del Estudio cromático del Barrio del Carmen de Valencia; b) Sobre los revestimientos no tradicionales se admiten las pinturas compatibles con los soportes y los mismos colores especificados más arriba.

- **Fábricas vistas y aplacados:** Todas las fábricas de ladrillo visto, muros de mampostería de piedra vistos y aplacados deberán obtener licencia específica de obra.

- **Aleros:** Se permiten dos tipos de aleros: a) Alero compuesto por hiladas de ladrillo visto; b) Alero de escayola hasta el tablero bajo teja. Se favorecerá el enrase de los aleros o cornisas con los colindantes, cuando los edificios posean el mismo número de alturas construidas. Los aleros no sobresaldrán más de 60 cm.

- **Canales y canalones:** Se permiten tres tipos de canales y bajantes: a) Canal y bajante de cinc, con guardacaños de fundición; b) Canal y bajante de cobre, con guardacaños de fundición; c) Canal y bajante de fundición. No se admitirán bajantes empotradas en aceras. Se tenderá a igualar los diámetros de todas las bajantes en una misma calle para garantizar una homogeneidad estética.

- **Cubiertas y casetones de cubierta:** Todas serán de teja en la primera crujía, preferentemente curva. No se permitirá cubierta plana en más del 5% de su superficie total. Sin embargo las edificaciones con azoteas existentes en esta Zona no quedan fuera de ordenación tanto por su valor compositivo como por formar parte de la imagen y de la memoria del núcleo. Quedan prohibidas las de fibrocemento, fibrobetón o similares excepto cuando queden ocultas bajo la cubierta de teja. Los casetones respetarán todos los aspectos de esta ordenanza.

- **Medianerías:** Todas las medianeras serán revestidas de mortero de cemento o mixto y pintadas, de acuerdo con el tratamiento de fachada.

- **Chimeneas:** Se permiten chimeneas de sección cuadrada o rectangular de fábrica de ladrillo, revestidas como las fachadas y con remate metálico o de teja curva.

- **Antenas:** Estarán situadas por detrás de la primera crujía, en cubierta. Un mismo edificio plurifamiliar no soportará antenas individuales de vivienda.

- **Carpinterías:** Todas las carpinterías recayentes a vial serán de madera barnizada o mixtas de aluminio y madera imitando madera. Las puertas de garaje incorporarán madera como revestimiento al exterior, en al menos 2/3 de su superficie al exterior.

- **Rejerías:** Se permiten dos tipos de rejas y barandillas: a) Rejas y barandillas de cuadrillos y pletinas, de acero; b) Rejas y barandillas de fundición, de hierro forjado

o de acero tratado imitando los anteriores.

- **Balcones:** Serán de estructura de acero, fijada al forjado, con pavimento cerámico.

- **Carteles anunciadores:** Todos los carteles de comercios serán de chapa metálica o de madera, de diseño tradicional y exentos de iluminación en su interior. No sobresaldrán de fachada más de 60 cm.

- **Solares:** Todos los solares estarán limpios y vallados hasta una altura de 2 m. El vallado será de fábrica de ladrillo o bloques de hormigón, enlucidos por el exterior con mortero de cemento y pintados, al menos, en sus fachadas a vial.

- **Cuerpos volados:** Se permiten como balcones no excediendo de 60 cm. No se permiten cuerpos cerrados.

- **Instalaciones de aire acondicionado:** La ubicación preferente será en la azotea, cuando el edificio disponga de ella y sea accesible. Si no fuera posible por tratarse de tejado de teja, se instalarán los aparatos en el bajo tejado, cubiertos bajo buhardillas abiertas y en el faldón que no vierte a la calle. Si esta solución no fuera posible, se permite la colocación en huecos de fachada, detrás de rejas, sin que el aparato

sobresalga del plano de fachada. No se permite la colocación en balcones.

1. ZONA DE NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL (ZNH)																			
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL		CÓDIGO: SU-ZNH																	
MUNICIPIO: ALFARA DE ALGIMIA (VALENCIA)		PLANEAMIENTO P.G.O.U DE 2.006																	
SISTEMA DE ORDENACIÓN ALINEACIÓN DE CALLE	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA MANZANA COMPACTA	USO GLOBAL RESIDENCIAL																	
USOS PORMENORIZADOS																			
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES																	
RESIDENCIAL	TERCIARIO	INDUSTRIAL																	
	DOTACIONAL	ALMACENES																	
	INDUSTRIAL COMPATIBLE																		
PARÁMETROS URBANÍSTICOS																			
CONDICIONES DE PARCELA																			
PARCELA		POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA																	
PARCELA MÍNIMA	60 m2	DISTANCIA MÍNIMA AL LINDE FRONTAL	-																
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA	4,5 m	DISTANCIA MÍNIMA AL RESTO DE LINDES	-																
CÍRCULO INSERTO MÍNIMO (D)	4 m	SEPARACIÓN MÍNIMA ENTRE EDIFICACIONES	-																
ÁNGULOS MEDIANEROS		PROFUNDIDAD EDIFICABLE (sin patio interior)	-																
OCUPACIÓN MÁXIMA	100%	PATIOS INTERSTICIALES (CÍRCULO INSCRITO)	3 m																
		PATIOS ABIERTOS A FACHADA (ANCHO MÍNIMO)	3 m																
CONDICIONES DE VOLUMEN																			
INTENSIDAD (COEFICIENTES)		VOLUMEN Y FORMA																	
DE EDIFICABILIDAD NETA (IE)	2,5 m2/m2	NÚMERO MAXIMO DE PLANTAS	2																
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>Hasta 100 m2 de parcela</td> <td>2,5 m2/m2</td> <td>ALTURA MÁXIMA REGULADORA</td> <td>7,5 m</td> </tr> <tr> <td>Desde 100 m2 a 200</td> <td>2 m2/m2</td> <td>ALTURA MÁXIMA INCREMENTABLE DE REGULARIZACIÓN</td> <td>15%</td> </tr> <tr> <td>Desde 200 m2</td> <td>1,8 m2/m2</td> <td>ÁTICOS</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>En mejoras de edificación</td> <td>(IE) actual</td> <td>SÓTANOS</td> <td>SI</td> </tr> </table>	Hasta 100 m2 de parcela	2,5 m2/m2	ALTURA MÁXIMA REGULADORA	7,5 m	Desde 100 m2 a 200	2 m2/m2	ALTURA MÁXIMA INCREMENTABLE DE REGULARIZACIÓN	15%	Desde 200 m2	1,8 m2/m2	ÁTICOS	-	En mejoras de edificación	(IE) actual	SÓTANOS	SI		SEMISÓTANOS	SI
	Hasta 100 m2 de parcela	2,5 m2/m2	ALTURA MÁXIMA REGULADORA	7,5 m															
	Desde 100 m2 a 200	2 m2/m2	ALTURA MÁXIMA INCREMENTABLE DE REGULARIZACIÓN	15%															
	Desde 200 m2	1,8 m2/m2	ÁTICOS	-															
En mejoras de edificación	(IE) actual	SÓTANOS	SI																
DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB)	1 m2/m2	CUERPOS VOLADOS COMO BALCONES (VUELO MÁX.50 cm)	SI																
		CALLES ANCHO < DE 5 m	SI																
		CALLES DE ANCHO ENTRE 5 m Y 6 m	SI																
		CALLES DE ANCHO ENTRE 6 m Y 8 m (50% de mirador)	SI																
		CALLES DE ANCHO ENTRE 8 m Y 10 m (50% de mirador)	SI																
		CALLES DE ANCHO > DE 10 m (50% de mirador)	SI																
OTRAS CONDICIONES																			
ZONAS VERDES	ZONAS DE EQUIPAMIENTO	ZONA VIARIA, APARCAMIENTO																	
	Se incrementan hasta 10,50 metros las alturas máximas de cornisa de las edificaciones de las zonas de equipamiento de carácter cultural o social permitidas en suelo urbano residencial.																		

Artículo 2.7. ZONA DE AMPLIACIÓN DE CASCO (SU-ACA)

1. ÁMBITO. La zona de ampliación de casco está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de Calificación del suelo del Plan.

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

3. USOS PORMENORIZADOS

a) Uso dominante

- Residencial: tanto unitario como múltiple.

b) Usos compatibles

- Terciario: con las limitaciones.
- Dotacional: equipamiento, zonas verdes y espacios libres y aparcamientos.
- Industrial: talleres artesanales, almacenes y pequeñas industrias no catalogables como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.

c) Usos incompatibles

- Almacenes: en el resto de modalidades, salvo que el Plan disponga otra cosa.
- Industrial: en el resto de categorías diferentes a los talleres artesanales y almacenes.

4. PARÁMETROS URBANÍSTICOS

a) relativos a la manzana y el vial

- Alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los planos de alineaciones. Las manzanas de la travesía en esta zona -65.508, 65.498- quedan fuera de ordenación. En ellas se estará a lo dispuesto en el art. 184 del RP.

- Rasantes: son las que vienen definidas en los planos de rasantes.

- Patios:

- Los patios nuevos de luces deberán disponer de una superficie en planta de 9 m². y en su contorno podrá inscribirse un círculo de 3 m. de diámetro. Los patios de luces mancomunados se podrán autorizar cuando se justifique debidamente la inscripción de esta servidumbre en el registro de la propiedad.

- Al no definirse profundidad máxima edificable, no se configuran patios de manzanas.

b) relativos a la parcela

- Parcela mínima edificable: Queda definida por las condiciones siguientes:

parcela mínima: Es la que permite una superficie mínima edificable en planta de 75 m².

frente mínimo de parcela 6 m.

forma: círculo inscrito mínimo de 5 m. de diámetro

ángulos medianeros: serán mayores de 80 grados sexagesimales en referencia a la alineación exterior.

Quedan excluidas del cumplimiento de estas condiciones aquellas parcelas que aun incumpléndolas, lindan con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del Plan, que no se encuentren en situación de fuera de ordenación. En estos casos las parcelas serán edificables siempre y cuando su superficie y forma se estimen útiles y apropiados al fin que se la pretende destinar.

c) relativos a la posición de la edificación en la parcela.

- Profundidad máxima edificable:

Las parcelas serán edificables en toda su profundidad en planta baja con uso exclusivo comercial, industrial o agrícola, sin límite

En planta de pisos con uso preferente de vivienda la profundidad máxima edificable no se limita porque la tipología predominante es la de casas-patio, con espacios libres intersticiales. Solo en el caso de no ajustarse a esta tipología se deberá respetar un fondo máximo de 22 metros. El patio mínimo será de cuatro metros.

- Retranqueos: Podrán construirse retranqueos cuya profundidad sobre la línea de fachada de forma justificada.

d) relativos a la intensidad de la edificación.

- Coeficiente de ocupación: 100%

- Coeficiente de edificabilidad bruta: 1 m²/m²

- Coeficiente de edificabilidad neta:

Hasta 100 m² de parcela: 2,5 m²/m²

Desde 100 m² a 200 m²: 2 m²/m²

Desde 200 m²: 1,8 m²/m² sobre parcela.

Se admite la posibilidad de acogerse a la edificabilidad actual en mejoras de la edificación.

e) relativos al volumen y forma

- Número máximo de plantas: es de dos. El número de plantas es el que viene grafiado para cada frente de manzana en los planos de alturas.

- Altura máxima reguladora: es de 7,50 metros, que podrá incrementarse hasta un 15% cuando la altura de edificios de equipamiento o protegidos colindantes lo requiera para regularizar cornisas. Por encima de la altura de cornisa deberá

ir una cubierta de teja árabe o similar que cubra al menos el 50% de la superficie de la planta superior, pudiendo el resto ir como terraza plana (para cubrir con materiales que no armonicen, será preceptivo que la parte de cubierta más visible sea de los antedichos materiales). Los faldones de las cubiertas oscilarán entre un máximo de un 50% de pendiente y un mínimo de un 30%. Los que recaen a la alineación exterior deberán llegar a fachada sin ningún hueco, ni cuerpo de edificación, excepto chimeneas.

En solares que den fachada a dos o más calles, con alturas diferentes, se podrá continuar el número de plantas de la mayor a lo largo de la fachada de menor número de plantas, hasta una longitud de fachada del doble de ancho de la calle menor y con un tope máximo de 20 metros. Se podrán autorizar hasta una planta menos de las señaladas en el plano de alturas, con la condición de tratar las medianeras vistas como fachadas.

- Planta Áticos: estarán permitidos.

- Aprovechamiento bajo cubierta: Se permite la utilización de este espacio para distintos usos. Será habitable si está vinculado funcionalmente a la planta inferior. En cuyo caso la altura total sería de 8,60 m.

- Elementos auxiliares salientes de cubierta: Podrán sobresalir de la altura máxima las chimeneas, cajas de escalera, cuartos de máquinas de ascensores, cuartos para la guarda de enseres (siempre que no superen el 25% de la planta y queden retranqueados un mínimo de cuatro metros de las líneas de fachada). Toda construcción por encima de la altura de cornisa, recibirá igual tratamiento que la fachada.

- Semisótanos: Estarán permitidos.

- Sótanos: Estarán permitidos.

5. CONDICIONES DE LAS RESERVAS DOTACIONALES DE LA ZONA.

Las superficies destinadas a dotaciones públicas tienen su propia regulación y caracterización urbanística. Los mínimos superficiales exigidos por el Reglamento de Planeamiento se establecen partiendo de la consideración unitaria del suelo urbano. No obstante se establece una regulación específica para el Equipamientos:

Los parámetros urbanísticos aplicables serán los correspondientes a esta zona. Se incrementan hasta 10,50 metros las alturas máximas de cornisa de las edificaciones de las zonas de equipamiento de carácter cultural o social permitidas en suelo urbano residencial. El único suelo urbano no consolidado de esta zona podrá ejecutarse como actuación aislada, aunque se haya delimitado una unidad de ejecución, debido a la nueva regulación del art. 14 de la LUV.

6. CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO URBANO AMBIENTAL.

No se permiten, en los balcones, antepechos de fábrica.

No se limita la altura de los zócalos hasta la altura de la 1ª planta.

Se procurará que los materiales y soluciones constructivas y estéticas se ajusten al uso tradicional.

SECCIÓN C ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANO.

2. ZONA DE AMPLIACIÓN DE CASCO (2-SU-ACA)

2. ZONA DE AMPLIACIÓN DE CASCO (2-Z-ACA)		
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: AMPLIACIÓN DE CASCO		CÓDIGO: SU-ACA
MUNICIPIO: ALFARA DE ALGIMIA (VALENCIA)		PLANEAMIENTO P.G.O.U DE 2.006
SISTEMA DE ORDENACIÓN ALINEACIÓN DE CALLE	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA MANZANA COMPACTA	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL	TERCIARIO	INDUSTRIAL
	DOTACIONAL	ALMACENES
	INDUSTRIAL COMPATIBLE	

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
CONDICIONES DE PARCELA			
PARCELA		POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA	
PARCELA MÍNIMA	75 m ²	DISTANCIA MÍNIMA AL LINDE FRONTAL	-
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA	6 m	DISTANCIA MÍNIMA AL RESTO DE LINDES	-
CÍRCULO INSERTO MÍNIMO (D)	5 m	SEPARACIÓN MÍNIMA ENTRE EDIFICACIONES	-
ÁNGULOS MEDIANEROS	80°	PROFUNDIDAD EDIFICABLE (sin patio interior)	-
OCUPACIÓN MÁXIMA	100%	PATIOS INTERSTICIALES (CÍRCULO INSCRITO)	3 m
		PATIOS ABIERTOS A FACHADA (ANCHO MÍNIMO)	3 m
CONDICIONES DE VOLUMEN			
INTENSIDAD (COEFICIENTES)		VOLUMEN Y FORMA	
DE EDIFICABILIDAD NETA (IE)		NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	2
Hasta 100 m ² de parcela Desde 100 m ² a 200 Desde 200 m ² En mejoras de edificación	2,5 m ² /m ²	ALTURA MÁXIMA REGULADORA	7,50 m
	2 m ² /m ²	ALTURA MÁXIMA INCREMENTABLE DE REGULARIZACIÓN	15%
	1,8 m ² /m ²	ÁTICOS	SI
	(IE) actual	SÓTANOS	SI
DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB)		SEMISÓTANOS	1 m
		CUERPOS VOLADOS (VUELO MÁXIMO)	SI
		CALLES ANCHO < DE 5 m	0,5 m
		CALLES DE ANCHO ENTRE 5 m Y 6 m	0,5 m
		CALLES DE ANCHO ENTRE 6 m Y 8 m (50% de mirador)	1 m
		CALLES DE ANCHO ENTRE 8 m Y 10 m (50% de mirador)	
		CALLES DE ANCHO > DE 10 m (50% de mirador)	-

OTRAS CONDICIONES		
ZONAS VERDES	ZONAS DE EQUIPAMIENTO	ZONA VIARIA, APARCAMIENTO
	Se incrementan hasta 10,50 metros las alturas máximas de cornisa de las edificaciones de las zonas de equipamiento de carácter cultural o social permitidas en suelo urbano residencial.	

Artículo 2.8. ZONA INDUSTRIAL AISLADA (SU-INA)

1. **ÁMBITO.** La zona industrial aislada está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de Calificación del suelo del Plan. Se desarrolla junto a manzanas residenciales. El objeto de esta ordenanza que regula áreas industriales de plena ocupación por la actividad que desarrollan es facilitar un marco legal futuro para posibles reconversiones. Para una de las industrias asentadas ya se contempla esa posibilidad. Es decir, los parámetros urbanísticos que se establecen, al ser parámetros de mínimos, no dejan fuera de ordenación las instalaciones actuales y sin embargo viabilizan posibles nuevas vertebraciones de la zona.

2. **CONFIGURACIÓN DE LA ZONA.** La zona industrial aislada se configura por la integración del sistema de ordenación por alineación de calle, la tipología edificatoria aislada y el uso global industrial.

3. USOS PORMENORIZADOS

a) Uso dominante

- Industrial:
- Instalaciones exentas compatibles con el uso residencial

- Almacenaje.

b) Usos incompatibles

- Industrial incompatible con proximidad de viviendas.

- Terciario:
- Oficinas: excepto las ligadas a la actividad.

- Hoteles: en todas sus categorías.

- Recreativo: cuando los locales tienen un aforo superior a 300 personas.

c) Usos compatibles

- Terciario: en los supuestos no incluidos en el apartado b),

- Comercial: en sus categorías de superficie de venta mayor de 200 m².

- Dotacional: con las limitaciones que establece su regulación específica.

- Residencial: en su modalidad de vivienda ligada al control de la actividad.

4. PARÁMETROS URBANÍSTICOS

a) relativos a la manzana y el vial

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

- Rasantes: son las que vienen definidas en los planos de rasantes.

b) relativos a la parcela

- Parcela mínima edificable: Queda definida por las condiciones siguientes:
- parcela mínima: Es la que permite una superficie mínima edificable en planta de 240 m² en las nuevas segregaciones, es decir, será de 300 m² de suelo.

- frente mínimo de parcela 10 m.

- forma: círculo inscrito mínimo de 10 m. de diámetro

- y ángulos medianeros: no deben formar un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la alineación exterior.

c) relativos a la posición de la edificación.

- Distancia mínima al linde frontal: No se exige.

d) relativos a la intensidad

- Coeficiente de ocupación: 80%

- Coeficiente de edificabilidad bruta: 0,7 m²/m²
- Coeficiente de edificabilidad neta máximo: 0,95 m²/m²
- Se admite la posibilidad de acogerse a la edificabilidad actual en mejoras de la edificación.

e) relativos al volumen y forma

- Número máximo de plantas: es de una admitiéndose un 20% en planta 1ª para oficinas.

- Altura máxima reguladora: es de 8 metros.

Los elementos singulares de las instalaciones podrán sobrepasar esa altura justificadamente.

- Semisótanos: Estarán permitidos.

- Sótanos: Estarán permitidos.

- Cuerpos volados: No estarán permitidos.

- Elementos salientes de fachada: No se autorizan

La altura máxima total puede superarse por las nuevas necesidades tecnológicas. Los elementos singulares de las instalaciones de la industria: chimeneas, silos, podrán superar la altura máxima con la autorización correspondiente.

5. CONDICIONES DE LAS RESERVAS DOTACIONALES DE LA ZONA.

Las superficies destinadas a dotaciones públicas tienen su propia regulación y caracterización urbanística. Los mínimos superficiales exigidos por el Reglamento de Planeamiento se establecen partiendo de la consideración unitaria del suelo urbano.

Los parámetros urbanísticos aplicables serán los correspondientes a esta zona. La altura de 10,50 metros máximo de cornisa se mantiene para las edificaciones de las zonas de equipamiento de carácter cultural o social permitidas en suelo urbano industrial.

SECCIÓN C ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANO.

3. ZONA INDUSTRIAL AISLADA (3-SU-INA)

3. ZONA INDUSTRIAL AISLADA (SU-INA)		
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: INDUSTRIAL AISLADA		CÓDIGO: (SU-INA)
MUNICIPIO: ALFARA DE ALGIMIA (VALENCIA)		PLANEAMIENTO P.G.O.U DE 2.006
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL INDUSTRIAL

USOS PORMENORIZADOS		
USO DOMINANTE INDUSTRIAL	USOS COMPATIBLES COMERCIAL (>200 M2)	USOS INCOMPATIBLES OFICINAS NO ANEJAS
ALMACENAJE	DOTACIONAL	HOTELES
	RESIDENCIAL (1VIV/ACT)	RECREATIVO (AFORO>300)

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
CONDICIONES DE PARCELA			
PARCELA		POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA	
PARCELA MÍNIMA	300 m2	DISTANCIA MÍNIMA AL LINDE FRONTAL	-
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA	10 m	DISTANCIA MÍNIMA AL RESTO DE LINDES	-
CÍRCULO INSERTO MÍNIMO	10 m	SEPARACIÓN MÍNIMA ENTRE EDIFICACIONES	-
ÁNGULOS MEDIANEROS	80°	PROFUNDIDAD EDIFICABLE (sin patio interior)	
OCUPACIÓN MÁXIMA		ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN	
CONDICIONES DE VOLUMEN			
INTENSIDAD (COEFICIENTES)		VOLUMEN Y FORMA	
DE EDIFICABILIDAD NETA	0,95 M2/M2	NÚMERO MAXIMO DE PLANTAS	1
DE EDIFICABILIDAD BRUTA	0,7 M2/M2	INCREMENTO DE PLANTAS EN UN 20% USO TERCIARIO	(20% of. 2)
DE OCUPACIÓN	80%	ALTURA MÁXIMA REGULADORA	8 m
DE DENSIDAD MÁXIMA		ALTURA INCREMENTABLE DE INSTALACIONES (A JUSTIFICAR)	SIN LÍMITE
		SÓTANOS	SI
		SEMISÓTANOS	SI
		CUERPOS VOLADOS	NO

OTRAS CONDICIONES		
ZONAS VERDES	ZONAS DE EQUIPAMIENTO	ZONA VIARIA, APARCAMIENTO
		Se destinará a aparcamientos el nº de plazas previstos en el Reglamento de Planeamiento.

A. CALIFICACIÓN: ZONAS EN SUELO URBANIZABLE**Artículo 2.9. ZONA DE VIVIENDA PAREADA-ADOSADA (SAU-PAR-ADO)**

1. ÁMBITO. La zona de viviendas pareadas-adosadas está constituida por las áreas grafiadas con esta identificación en los planos de Calificación del suelo del Plan de Ordenación General. Corresponde a las áreas del ámbito dedicado en más de un 50% aproximadamente a viviendas de VPO, con lo que se alcanza el 10% del total de viviendas previstas en el Plan.

2. CONFIGURACIÓN DE LA ZONA. La zona de viviendas pareadas o adosadas se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque adosado y el uso global residencial.

3. USOS PORMENORIZADOS**a) Uso dominante**

Residencial: en su modalidad unitario (residencial unifamiliar).

b) Usos incompatibles

Industrial:

En todas sus categorías excepto almacenes cuya superficie de almacenaje sea inferior a los 200 m².

Terciario:

Oficinas: en sus categorías de superficie destinada a este uso mayor del 50%.

Hoteles: en sus categorías de superficie destinada a este uso con superficie mayor de 400 m² o con más de 10 habitaciones.

Recreativo: cuando los locales tienen un aforo superior a 100 personas.

c) Usos compatibles

- Terciario: en los supuestos no incluidos en el apartado b)

- Dotacional: con las limitaciones que establece su regulación específica.

- Residencial: en su modalidad múltiple

4. PARÁMETROS URBANÍSTICOS**a) relativos a la manzana y el vial**

- Alineaciones de viales: se definen tres alineaciones- de calle, de fachada e interior- , con carácter obligatorio, pudiendo coincidir algunas de ellas, incluso las tres en toda su longitud o en parte de la misma.

- Rasantes: son las que vienen definidas en los planos de rasantes.

b) relativos a la parcela

- Parcela mínima edificable: Queda definida por las condiciones siguientes:

- parcela mínima: Es la que permite una superficie mínima edificable en planta de 80 m².

- frente mínimo de parcela 5 m.

- forma: círculo inscrito mínimo de 6 m. de diámetro

- y ángulos medianeros: no deben formar un ángulo inferior a 60 grados sexagesimales con la alineación exterior.

c) relativos a la posición de la edificación.

- Distancia mínima al linde frontal: Cuando la alineación de la edificación dista respecto al linde frontal de la parcela, la superficie comprendida entre ambas se ajardinará. La alineación exterior se materializará mediante fábrica de 80 cm. de altura y seto vegetal o cerca calada con altura inferior a 2,20 m.

d) relativos a la intensidad

- Coeficiente de ocupación: 70%

- Coeficiente de edificabilidad neta máximo: 0,9 m²/m²

e) relativos al volumen y forma

- Número máximo de plantas: es de dos.

- Altura máxima reguladora: es de 8,60 m. en edificios de dos plantas y ático. Por encima de la altura de cornisa deberá ir una cubierta de teja árabe (o similar) que cubra al menos el 50% de la superficie de la planta superior, pudiendo el resto ir como terraza plana. Los faldones de las cubiertas oscilarán entre un máximo de un 50% de pendiente y un mínimo de un 30%. Los que recaen a la línea de fachada o a la alineación exterior deberán llegar a fachada sin ningún hueco, ni cuerpo de edificación, excepto chimeneas. Se podrán autorizar hasta una planta menos de las señaladas en el plano de alturas, con la condición de tratar las medianeras vistas como fachadas.

- Planta Áticos y aprovechamiento bajo cubierta: estarán permitidas. En ese caso la altura máxima reguladora será de 8,60 metros.

- Elementos auxiliares salientes de cubierta: Podrán sobresalir de la altura máxima las chimeneas, cajas de escalera, cuartos de máquinas de ascensores, cuartos para la guarda de enseres (siempre que no superen el 25% de la planta y queden retranqueados un mínimo de cuatro metros de las líneas de fachada). Toda construcción por encima de la altura

de cornisa, recibirá igual tratamiento que la fachada.

- Semisótanos: Estarán permitidos.
- Sótanos: Estarán permitidos.
- Cuerpos volados: estarán permitidos por encima de los 3,5 metros de altura medidos en cualquier punto de la fachada desde la rasante de la acera. Las condiciones de los voladizos cuando las líneas de fachada e interior coinciden con las alineaciones exteriores, son las siguientes:
 - En calles de ancho entre 8 m. y 10 m. el vuelo máximo será de 70 cm. autorizándose un máximo del 50% de la longitud de la fachada como mirador.
 - En calles de ancho superior a 10 m. el vuelo máximo será de 90 cm. con un máximo del 50 % como mirador.
- Los voladizos se apartarán de las medianeras una distancia igual a su vuelo, y como mínimo 60 cm. salvo constitución de servidumbre; en este último caso debe darse trato homogéneo a la fachada de ambos edificios. En las edificaciones en rincón, los vuelos tendrán que separarse un mínimo de 90 cm. del plano bisector.
- Elementos salientes de fachada:
 - Solo se autorizan aleros con un máximo de 40 cm. y salientes ornamentales con un máximo de 12 cm.
 - En calles de ancho superior a 10 m. los aleros tendrán un máximo de 70 cm.

5. CONDICIONES DE LAS RESERVAS DOTACIONALES DE LA ZONA.

Las superficies destinadas a dotaciones públicas tienen su propia regulación y caracterización urbanística. Los mínimos superficiales exigidos por el Reglamento de Planeamiento se establecen partiendo de la consideración unitaria del suelo urbano. No obstante se establece una regulación específica para el Equipamientos:

Los parámetros urbanísticos aplicables serán los correspondientes a esta zona. Se incrementan hasta 10,50 metros las alturas máximas de cornisa de las edificaciones de las zonas de equipamiento de carácter cultural o social permitidas en suelo urbano residencial.

6. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Se permiten, en los balcones, antepechos de fábrica y cuerpos cerrados.

Se procurará que los materiales y soluciones constructivas y estéticas se ajusten al uso tradicional.

Para las actuaciones conjuntas podrán realizarse agrupaciones de varias viviendas en una parcela, debiendo definirse, en todo caso, los parámetros siguientes: número de viviendas mínimo de la agrupación, superficie mínima de parcela adscrita a cada vivienda, superficie mínima de la actuación y porcentaje mínimo de superficie de los espacios libres comunes. El aspecto global de este Proyecto unitario se deberá respetar, promoviendo la eliminación de elementos añadidos.

A. CALIFICACIÓN: ZONAS EN SUELO URBANIZABLE ZONA DE VIVIENDA PAREADA-ADOSADA (SAU-PAR-ADO)

4. ZONA DE VIVIENDA PAREADA O ADOSADA (SAU-PAR-ADO)		
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: DE VIVIENDA PAREADA-ADOSADA (SAU-PAR-ADO)		CÓDIGO: (SAU-PAR-ADO)
MUNICIPIO: ALFARA DE ALGIMIA (VALENCIA)		PLANEAMIENTO P.G.O.U DE 2.006
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE ADOSADO	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL UNITARIO	TERCIARIO	INDUSTRIAL
	DOTACIONAL	OFICINAS (>50%)
	RESIDENCIAL MÚLTIPLE	HOTELES (>400 M2 O 10 HAB.)
		RECREATIVO (>100 PERS.)

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
CONDICIONES DE PARCELA			
PARCELA		POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA	
PARCELA MÍNIMA	80 m2	DISTANCIA MÍNIMA AL LINDE FRONTAL	3
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA	5 m	DISTANCIA MÍNIMA AL RESTO DE LINDES	-
CÍRCULO INSERTO MÍNIMO (D)	6 m	SEPARACIÓN MÍNIMA ENTRE EDIFICACIONES	-
ÁNGULOS MEDIANEROS	>60°	PROFUNDIDAD EDIFICABLE (sin patio interior)	-
OCUPACIÓN MÁXIMA EN PB	70%	PATIOS INTERSTICIALES NUEVOS (CÍRCULO INSCRITO)	3 m
		PATIOS ABIERTOS A FACHADA (ANCHO MÍNIMO)	3 m
CONDICIONES DE VOLUMEN			
COEFICIENTES EDIFICABILIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
BRUTA RESIDENCIAL (IEBR)	0,35 m2/m2	NÚMERO MAXIMO DE PLANTAS	2
BRUTA TERCIARIO (IEBT)	0,05 m2/m2	ALTURA REGULADORA	7,5 m
DE EDIFICABILIDAD NETA (IEN)	0,9 m2/m2	ALTURA TOTAL	8,60
DENSIDAD MÁXIMA	34 VIV/HA	ÁPROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA	SI
		SÓTANOS	PERM.
		SEMISÓTANOS	PERM.
		CUERPOS VOLADOS (COINCIDENCIA DE ALINEACIONES)	

SECCIÓN D**ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA.****Artículo 2.10. ZONA DE VIVIENDA ADOSADA-PAREADA (SAU-ADO-PAR)**

1. **ÁMBITO.** La zona de viviendas adosadas o pareadas está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de Calificación del suelo del Plan. Corresponde a las áreas de crecimiento más próximas al casco urbano a las que se pretende conferir una baja densidad con tipología dominante de vivienda unifamiliar adosada, con posibilidad de jardín privado.

2. **CONFIGURACIÓN DE LA ZONA.** La zona de viviendas adosadas-pareadas se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque adosado o pareado y el uso global residencial.

3. USOS PORMENORIZADOS**a) Uso dominante**

Residencial: en su modalidad unitario (residencial unifamiliar).

b) Usos incompatibles**Industrial:**

En todas sus categorías excepto almacenes cuya superficie de almacenaje sea inferior a los 200 m².

Terciario:

Comercial: en sus categorías de superficie de venta mayor de 200 m².

Oficinas: en sus categorías de superficie destinada a este uso mayor del 50%.

Hoteles: en sus categorías de superficie destinada a este uso con superficie mayor de 400 m² o con más de 10 habitaciones.

Recreativo: cuando los locales tienen un aforo superior a 100 personas.

c) Usos compatibles

- Terciario: en los supuestos no incluidos en el apartado b)

- Dotacional: con las limitaciones que establece su regulación específica.

- Residencial: en su modalidad múltiple

Expresamente se prohíben los usos compatibles en edificios exclusivos sin uso de vivienda.

4. PARÁMETROS URBANÍSTICOS**a) relativos a la manzana y el vial**

- Alineaciones de viales: se definen tres alineaciones- de calle, de fachada e interior- , con carácter obligatorio, no pudiendo coincidir.

- Rasantes: son las que vienen definidas en los planos de rasantes.

b) relativos a la parcela

- Parcela mínima edificable: Queda definida por las condiciones siguientes:

- parcela mínima: Es la que permite una superficie mínima edificable en planta de 105 m², es decir de 150 m² de suelo.

- frente mínimo de parcela 6 m.

- forma: círculo inscrito mínimo de 6 m. de diámetro

- y ángulos medianeros: no deben formar un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la alineación exterior.

c) relativos a la posición de la edificación.

- Distancia mínima al linde frontal: La alineación de la edificación distará 3 m. respecto al linde frontal de la parcela. La superficie comprendida entre ambas se ajardinará. La alineación exterior se materializará mediante fábrica de 80 cm. de altura y seto vegetal o cerca calada con altura inferior a 2,20 m.

d) relativos a la intensidad

- Coeficiente de ocupación: 80%

- Coeficiente de edificabilidad bruta: 0,5 m²/m²

- Coeficiente de edificabilidad neta máximo: 0,8 m²/m²

e) relativos al volumen y forma

- Número máximo de plantas: es de dos.

- Altura máxima reguladora: es de 8 m. en edificios de dos plantas. Por encima de la altura de cornisa deberá ir una cubierta de teja árabe (o similar) que cubra al menos el 50% de la superficie de la planta superior, pudiendo el resto ir como terraza plana. Los faldones de las cubiertas oscilarán entre un máximo de un 50% de pendiente y un mínimo de un 30%. Los que recaen a la línea de fachada deberán llegar a la misma sin ningún hueco, ni cuerpo de edificación, excepto chimeneas. Se podrán autorizar hasta una planta menos de las señaladas en el plano de alturas, con la condición de tratar las medianeras vistas como fachadas. Altura máxima de cumbre: 10,50 m.

- Planta Áticos: estarán permitidos.

- Elementos auxiliares salientes de cubierta: Podrán sobresalir de la altura máxima las chimeneas, cajas de escalera, cuartos de máquinas de ascensores, cuartos para la guarda de enseres (siempre que no superen el 25% de la planta y queden retranqueados un mínimo de cuatro metros de las líneas de fachada). Toda construcción por encima de la altura de cornisa, recibirá igual tratamiento que la fachada.
- Semisótanos: Estarán permitidos.
- Sótanos: Estarán permitidos.

5. CONDICIONES DE LAS RESERVAS DOTACIONALES DE LA ZONA.

Las superficies destinadas a dotaciones públicas tienen su propia regulación y caracterización urbanística. Los mínimos superficiales exigidos por el Reglamento de Planeamiento se establecen partiendo de la consideración unitaria del suelo urbano. No obstante se establece una regulación específica para el Equipamientos:

Los parámetros urbanísticos aplicables serán los correspondientes a esta zona. Se incrementan hasta 10,50 metros las alturas máximas de cornisa de las edificaciones de las zonas de equipamiento de carácter cultural o social permitidas en suelo urbano residencial.

EXIGENCIAS MÍNIMAS LEGALES (LRAU) Y REGLAMENTARIAS PARA EL SUELO DOTACIONAL PÚBLICO			
DEFINICIÓN DE ÁREAS			ESTANDARES (L: LRAU) (R: RP)
SUELO DOTACIONAL PÚBLICO		SD	R: ISD: 42,5 % de m2 S(sector)
DOTACIONAL PÚBLICO NO VIARIO		SD- RV-AV	L: ISD > 35 m2 de suelo/100 m2(T.E) R: 17,5% de la sup. del sector
	ZONAS VERDES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO:JARDINES	ZV	L: 15 m2 de suelo/ 100 m2 de (T.E.) L Y R: 10% m2 de la sup. del sector
	EQUIPAMIENTOS SERVICIOS DE INTERES PÚBLICO Y SOCIAL	EQ	R: 7,5% de la sup. del sector
DOTACIONAL PÚBLICO VIARIO		RV+AV	25% de la sup. del sector
	RED VIARIA (VIARIO DE TRANSITO)	RV	
	APARCAMIENTOS PÚBLICOS	AV	1 plaza/2 (u.r)+ 1 plaza/ 20 (u.r)

6. CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE AGRUPACIÓN.

Se permiten, en los balcones, antepechos de fábrica.

No se limita la altura de los zócalos hasta la altura de la 1ª planta.

Se procurará que los materiales y soluciones constructivas y estéticas se ajusten al uso tradicional.

Para las actuaciones conjuntas podrán realizarse agrupaciones de varias viviendas en una parcela, debiendo definirse, en todo caso, los parámetros siguientes: número de viviendas mínimo de la agrupación, superficie mínima de parcela adscrita a cada vivienda, superficie mínima de la actuación y porcentaje mínimo de superficie de los espacios libres comunes. El aspecto global de este Proyecto unitario se deberá respetar, promoviendo la eliminación de elementos añadidos.

SECCIÓN D
ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO
URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

5. ZONA DE VIVIENDA ADOSADA-PAREADA (5-SAU-ADO-PAR)

5. ZONA DE VIVIENDA ADOSADA-PAREADA (SAU-ADO-PAR)		
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: DE VIVIENDA ADOSADA-PAREADA (SAU-ADO-PAR)		CÓDIGO: (SAU-ADO-PAR)
MUNICIPIO: ALFARA DE ALGIMIA (VALENCIA)		PLANEAMIENTO P.G.O.U DE 2.006
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE ADOSADO O PAREADO	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL UNITARIO	TERCIARIO	COMERCIAL (>200 M2)
	DOTACIONAL	OFICINAS (>50%)
	RESIDENCIAL MÚLTIPLE	HOTELES (>400 M2 O 10 HAB.)
		RECREATIVO (>100 PERS.)
		INDUSTRIAL

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
CONDICIONES DE PARCELA			
PARCELA		POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA	
PARCELA MÍNIMA	150 M2	DISTANCIA MÍNIMA AL LINDE FRONTAL	3 M.
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA	6 M.	DISTANCIA MÍNIMA AL RESTO DE LINDES EN ADOSADAS	-
CÍRCULO INSERTO MÍNIMO	6 M.	SEPARACIÓN MÍNIMA ENTRE PAREADAS	3
ÁNGULOS MEDIANEROS	80°	PROFUNDIDAD EDIFICABLE (sin patio interior)	-
OCUPACIÓN MÁXIMA	80%		
CONDICIONES DE VOLUMEN			
INTENSIDAD (COEFICIENTES)		VOLUMEN Y FORMA	
DE EDIFICABILIDAD NETA	0,8 M2/M2	NÚMERO MAXIMO DE PLANTAS	2
DE OCUPACIÓN	80%	ALTURA MÁXIMA REGULADORA	8 m.
DE DENSIDAD MÁXIMA	40 VIV/HA	ÁTICOS	PERM.
DE EDIFICABILIDAD BRUTA	0,5 M2/M2	SEMISÓTANOS	PERM.
		SÓTANOS	PERM.

OTRAS CONDICIONES		
ZONAS VERDES	ZONAS DE EQUIPAMIENTO	ZONA VIARIA, APARCAMIENTO
10% SUPERFICIE DE LA ZONA	7,5% SUPERFICIE DE LA ZONA	25% SUPERFICIE DE LA ZONA 1 plaza/2 unidades residenciales + otra plaza/ 20 unidades residenciales

SECCIÓN D
ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO
URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

Artículo 2.11. ZONA DE VIVIENDA AISLADA-PAREADA (SAU-AIS-PAR)

1. **ÁMBITO.** La zona de viviendas aisladas está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de Calificación del suelo del Plan. Corresponde a las áreas de crecimiento más exteriores al casco urbano a las que se pretende conferir una baja densidad con tipología dominante de vivienda unifamiliar aislada o pareada, con posibilidad de jardín privado.

2. **CONFIGURACIÓN DE LA ZONA.** La zona de viviendas aisladas-pareada se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque exento o pareado y el uso global residencial.

3. **USOS PORMENORIZADOS.**

a) **Uso dominante**

Residencial: en su modalidad unitario.

b) **Usos incompatibles**

Terciario: Comercial: en sus categorías de superficie de venta mayor de 200 m2.

Oficinas: en sus categorías de superficie destinada a este uso mayor del 50%.

Hoteles: en sus categorías de superficie destinada a este uso con superficie mayor de 400 m2 o con más de 10 habitaciones.

Recreativo: cuando los locales tienen un aforo superior a 100 personas.

c) **Usos compatibles**

- Terciario: en los supuestos no incluidos en el apartado b)

- Dotacional: con las limitaciones que establece su regulación específica.

- Residencial: en su modalidad múltiple

Expresamente se prohíben los usos compatibles en edificios exclusivos sin uso de vivienda.

4. **PARÁMETROS URBANÍSTICOS.**

a) **relativos a la manzana y el vial**

- Alineaciones de viales: se define una alineación: la de la calle.

- Rasantes: son las que vienen definidas en los planos de rasantes.

b) **relativos a la parcela**

- Parcela mínima edificable: Queda definida por las condiciones siguientes:

- parcela mínima: Es la que permite una superficie mínima edificable en planta de 180 m2, es decir de 300 m2 de suelo.

- frente mínimo de parcela 12 m.

- forma: círculo inscrito mínimo de 10 m. de diámetro

- y ángulos medianeros: no deben formar un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la alineación exterior.

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

c) **relativos a la posición**

Distancia mínima al linde frontal: es de 5 m.

Distancia mínima al resto de lindes: es de 3 m. excepto entre pareadas.

d) **relativos a la intensidad**

Coefficiente de ocupación: es del 60%

Coefficiente de edificabilidad bruta: es 0,5 m2/m2.

Coefficiente de edificabilidad neta: es 0,9 m2/m2.

e) **relativos al volumen y forma**

Número máximo de plantas: es dos.

Altura máxima reguladora: es de 8 m.

Planta áticos: estarán permitidos con un retranqueo de tres metros.

Sótanos y Semisótanos: estarán permitidos.

5. **CONDICIONES DE LAS RESERVAS DE USO DOTACIONAL DE LA ZONA**

EXIGENCIAS MÍNIMAS LEGALES (LRAU) Y REGLAMENTARIAS PARA EL SUELO DOTACIONAL PÚBLICO		
		ESTANDARES (L: LRAU) (R: RP)
SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	SD	R: ISD: (42,5 % de m2 de suelo del sector)
DOTACIONAL PÚBLICO NO VIARIO	SD-RV-AV	L: ISD > 35 m2 de suelo/100 m2 de Techo residencial edificable R: 17,5% de la sup. del sector
ZONAS VERDES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO: JARDINES	ZV	L: 15 m2 de suelo/ 100 m2 de t.E. L Y R: 10% m2 de la sup. del sector
EQUIPAMIENTOS SERVICIOS DE INTERES PÚBLICO Y SOCIAL	EQ	R: 7,5% de la sup. del sector
DOTACIONAL PÚBLICO VIARIO	RV+AV	25% de la sup. del sector
RED VIARIA (VIARIO DE TRANSITO)	RV AV	1 plaza/2 unidades residenciales
APARCAMIENTOS PÚBLICOS		+ otra plaza/ 20 unidades residenciales

6. **CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE AGRUPACIÓN.**

Se permiten cuerpos volados de cualquier tipo y en los balcones, antepechos de fábrica.

No se limita la altura de los zócalos hasta la altura de la 1ª planta.

Se procurará que los materiales y soluciones constructivas y estéticas se ajusten al uso tradicional, admitiéndose cubiertas inclinadas o aterrazadas.

SECCIÓN D
ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO
URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

6. ZONA DE VIVIENDA AISLADA-PAREADA (SAU-AIS-PAR)		
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: VIVIENDA AISLADA-PAREADA		CÓDIGO: AIS-PAR
MUNICIPIO: ALFARA DE ALGIMIA (VALENCIA)		PLANEAMIENTO P.G.O.U DE 2.006
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO O PAREADO	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL UNITARIO	TERCIARIO	COMERCIAL (>200 M2)
	DOTACIONAL	OFICINAS (>50%)
	RESIDENCIAL MÚLTIPLE	HOTELES (>50%)
		RECREATIVO (>100 PERS.)

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
CONDICIONES DE PARCELA			
PARCELA		POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA	
PARCELA MÍNIMA	300 M2	DISTANCIA MÍNIMA AL LINDE FRONTAL	3 M.
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA	12 M.	DISTANCIA MÍNIMA AL RESTO DE LINDES EN AISLADOS	3 M.
CÍRCULO INSERTO MÍNIMO	10 M.	SEPARACIÓN MÍNIMA ENTRE EDIFICACIONES	6 M.
ÁNGULOS MEDIANEROS	80°	PROFUNDIDAD EDIFICABLE (sin patio interior)	-
OCUPACIÓN MÁXIMA	60%		
CONDICIONES DE VOLUMEN			
INTENSIDAD (COEFICIENTES)		VOLUMEN Y FORMA	
DE EDIFICABILIDAD BRUTA	0,5 M2/M2	NÚMERO MAXIMO DE PLANTAS	2
DE OCUPACIÓN	60%	ALTURA MÁXIMA REGULADORA	8 M.
DE DENSIDAD MÁXIMA	20 VIV/HA	ÁTICOS	SI
DE EDIFICABILIDAD NETA	0,9 m2/m2	SEMISÓTANOS	PERM.
		SÓTANOS	PERM.

OTRAS CONDICIONES		
ZONAS VERDES	ZONAS DE EQUIPAMIENTO	ZONA VIARIA, APARCAMIENTO
10% SUPERFICIE DE LA ZONA	7,5% SUPERFICIE DE LA ZONA	25% SUPERFICIE DE LA ZONA 1 plaza/2 unidades residenciales + otra plaza/ 20 unidades residenciales

SECCIÓN D

ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

Artículo 2.12. ZONA DE VIVIENDA AISLADA (SAU-AIS)

1. **ÁMBITO.** La zona de viviendas aisladas está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de Calificación del suelo del Plan. Corresponde a las áreas de crecimiento más exteriores al casco urbano a las que se pretende conferir una baja densidad con tipología dominante de vivienda unifamiliar aislada, con posibilidad de jardín privado.

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

3. **USOS PORMENORIZADOS.**

a) **Uso dominante**

Residencial: en su modalidad unitario.

b) **Usos incompatibles**

Terciario: Comercial: en sus categorías de superficie de venta mayor de 200 m2.

Oficinas: en sus categorías de superficie destinada a este uso mayor del 50%.

Hoteles: en sus categorías de superficie destinada a este uso con superficie mayor de 400 m2 o con más de 10 habitaciones.

Recreativo: cuando los locales tienen un aforo superior a 100 personas.

c) **Usos compatibles**

- Terciario: en los supuestos no incluidos en el apartado b)

- Dotacional: con las limitaciones que establece su regulación específica.

- Residencial: en su modalidad múltiple

Expresamente se prohíben los usos compatibles en edificios exclusivos sin uso de vivienda.

4. **PARÁMETROS URBANÍSTICOS.**

a) **relativos a la manzana y el vial**

- Alineaciones de viales: se define una alineación: la de la calle.

- Rasantes: son las que vienen definidas en los planos de rasantes.

b) **relativos a la parcela**

- Parcela mínima edificable: Queda definida por las condiciones siguientes:

- parcela mínima: Es la que permite una superficie mínima edificable en planta de 240 m2, es decir de 400 m2 de suelo.

- frente mínimo de parcela 12 m.

- forma: círculo inscrito mínimo de 10 m. de diámetro

- y ángulos medianeros: no deben formar un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la alineación exterior.

c) **relativos a la posición**

Distancia mínima al linde frontal: es de 5 m.

Distancia mínima al resto de lindes: es de 3 m.

d) **relativos a la intensidad**

Coefficiente de ocupación: es del 60%

Coefficiente de edificabilidad bruta: es 0,3 m2/m2.

Coefficiente de edificabilidad neta: es 0,8 m2/m2.

e) **relativos al volumen y forma**

Número máximo de plantas: es dos.

Altura máxima reguladora: es de 7 m.

Planta áticos: No estarán permitidos.

Sótanos y Semisótanos: estarán permitidos.

5. **CONDICIONES DE LAS RESERVAS DE USO DOTACIONAL DE LA ZONA**

EXIGENCIAS MÍNIMAS LEGALES (LRAU) Y REGLAMENTARIAS PARA EL SUELO DOTACIONAL PÚBLICO		
SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	ESTANDARES (L: LRAU) (R: RP)	
	SD	R: ISD: (30 % de m2 de suelo del sector)
DOTACIONAL PÚBLICO NO VIARIO	SD-RV-AV	L: ISD > 35 m2 de suelo/100 m2 de Techo residencial edificable R: 10,5% de la sup. del sector
ZONAS VERDES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO: JARDINES	ZV	L: 15 m2 de suelo/ 100 m2 de t.E. L Y R: 4,5% m2 de la sup. del sector
EQUIPAMIENTOS SERVICIOS DE INTERES PÚBLICO Y SOCIAL	EQ	R: 6% de la sup. del sector
DOTACIONAL PÚBLICO VIARIO	RV+AV	19,5% de la sup. del sector
RED VIARIA (VIARIO DE TRANSITO)	RV AV	1 plaza/2 unidades residenciales
APARCAMIENTOS PÚBLICOS		+ otra plaza/ 20 unidades residenciales

SECCIÓN D
ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO
URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

7. ZONA DE VIVIENDA AISLADA (SAU-AIS)		
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: VIVIENDA AISLADA		CÓDIGO: (SAU-AIS)
MUNICIPIO: ALFARA DE ALGIMIA (VALENCIA)		PLANEAMIENTO P.G.O.U DE 2.006
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL UNITARIO	TERCIARIO	COMERCIAL (>200 M2)
	DOTACIONAL	OFICINAS (>50%)
	RESIDENCIAL MÚLTIPLE	HOTELES (>50%)
		RECREATIVO (>100 PERS.)

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
CONDICIONES DE PARCELA			
PARCELA		POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA	
PARCELA MÍNIMA	400	DISTANCIA MÍNIMA AL LINDE FRONTAL	
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA	12 m.	DISTANCIA MÍNIMA AL RESTO DE LINDES	
CÍRCULO INSERTO MÍNIMO	10 m.	SEPARACIÓN MÍNIMA ENTRE EDIFICACIONES	
ÁNGULOS MEDIANEROS	80°	PROFUNDIDAD EDIFICABLE (sin patio interior)	
OCUPACIÓN MÁXIMA	60%		
CONDICIONES DE VOLUMEN			
INTENSIDAD (COEFICIENTES)		VOLUMEN Y FORMA	
DE EDIFICABILIDAD BRUTA	0,3 m2/m2	NÚMERO MAXIMO DE PLANTAS	2
DE EDIFICABILIDA NETA	0,8 m2/m2	ALTURA MÁXIMA REGULADORA	7
DE DENSIDAD MÁXIMA	15 viv/Ha.	ÁTICOS	-

OTRAS CONDICIONES		
ZONAS VERDES	ZONAS DE EQUIPAMIENTO	ZONA VIARIA, APARCAMIENTO
RP 4,5% SUPERFICIE DE LA ZONA	RP 6% SUPERFICIE DE LA ZONA	RP 19,5 % SUPERFICIE DE LA ZONA 1 plaza/2 unidades residenciales + otra plaza/ 20 unidades residenciales

SECCIÓN D**ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA****Artículo 2.13. ZONA INDUSTRIAL Y DE USOS TERCIARIOS (SAU-INA-T)**

1. **ÁMBITO.** La zona industrial aislada y de usos terciarios está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de Calificación del suelo del Plan.

2. **CONFIGURACIÓN DE LA ZONA.** La zona se configura por la integración del sistema de ordenación por alineación de calle, la tipología edificatoria aislada y el uso global industrial o de usos terciarios. Cualquiera de ellos se podría convertir en el uso global maroritario al ordenar el suelo pormenorizadamente.

3. USOS PORMENORIZADOS**a) Uso dominante**

- Industrial:
- Instalaciones exentas incompatibles con el uso residencial
- Almacenaje.
- Terciario: en los supuestos siguientes,
- Oficinas: excepto las ligadas a la actividad.
- Hoteles: en todas sus categorías.
- Recreativo: en sus distintas modalidades.
- Comercial: en sus categorías de superficie de venta mayor de 200 m².

b) Usos incompatibles

- Residencial de uso exclusivo.

c) Usos compatibles

- Dotacional: con las limitaciones que establece su regulación específica.
- Residencial: en su modalidad de vivienda ligada al control de la actividad.

4. PARÁMETROS URBANÍSTICOS**a) relativos a la manzana y el vial**

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

b) relativos a la parcela

- Parcela mínima edificable: Queda definida por las condiciones siguientes:
- parcela mínima: Es la que permite una superficie mínima edificable en planta de 450 m² en las nuevas segregaciones, es decir, será de 500 m² de suelo.
- frente mínimo de parcela 10 m.
- forma: círculo inscrito mínimo de 10 m. de diámetro
- y ángulos medianeros: no deben formar un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la alineación exterior.

c) relativos a la posición de la edificación.

- Distancia mínima al linde frontal: 5 m.

d) relativos a la intensidad

- Coeficiente de ocupación: 80%
- Coeficiente de edificabilidad bruta: 0,6 m²/m²
- Coeficiente de edificabilidad neta máximo: 0,9 m²/m²

e) relativos al volumen y forma

- Número máximo de plantas: es de una admitiéndose un 20% en planta 1ª para oficinas.
- Altura máxima reguladora: es de 8 metros.

Los elementos singulares de las instalaciones podrán sobrepasar esa altura justificadamente.

- Semisótanos: Estarán permitidos.
- Sótanos: Estarán permitidos.
- Cuerpos volados: No estarán permitidos.
- Elementos salientes de fachada: Se autorizan

La altura máxima total puede superarse por las nuevas necesidades tecnológicas. Los elementos singulares de las instalaciones de la industria: chimeneas, silos, podrán superar la altura máxima con la autorización correspondiente.

5. CONDICIONES DE LAS RESERVAS DOTACIONALES DE LA ZONA.

Las superficies destinadas a dotaciones públicas tienen su propia regulación y caracterización urbanística. Los mínimos superficiales exigidos por el Reglamento de Planeamiento se establecen partiendo de la consideración unitaria del suelo urbano. En la ficha de zona quedan reflejados dichos parámetros. Los parámetros urbanísticos aplicables serán los correspondientes a esta zona. La altura de 10,50 metros máximo de cornisa se mantiene para las edificaciones de las zonas de equipamiento de carácter cultural o social permitidas en suelo urbano industrial.

SECCIÓN D
ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO
URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA

8. ZONA INDUSTRIAL AISLADA Y DE USOS TERCIARIOS (SAU-INA-T)		
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: INDUSTRIAL O DE USOS TERCIARIOS AISLADA		CÓDIGO: (SAU-INA-T)
MUNICIPIO: ALFARA DE ALGIMIA (VALENCIA)		PLANEAMIENTO P.G.O.U DE 2.006
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL INDUSTRIAL

USOS PORMENORIZADOS		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
INDUSTRIAL	RESIDENCIAL (1VIV/ACT)	VIVIENDAS NO ANEJAS
ALMACENAJE	DOTACIONAL	
TERCIARIO		

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
CONDICIONES DE PARCELA			
PARCELA		POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA	
PARCELA MÍNIMA	500 m2	DISTANCIA MÍNIMA AL LINDE FRONTAL	-
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA	10 m	DISTANCIA MÍNIMA AL RESTO DE LINDES	-
CÍRCULO INSERTO MÍNIMO	10 m	SEPARACIÓN MÍNIMA ENTRE EDIFICACIONES	-
ÁNGULOS MEDIANEROS	80°	PROFUNDIDAD EDIFICABLE (sin patio interior)	
OCUPACIÓN MÁXIMA		ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN	
CONDICIONES DE VOLUMEN			
INTENSIDAD (COEFICIENTES)		VOLUMEN Y FORMA	
DE EDIFICABILIDAD NETA	0,9 m2/m2	NÚMERO MAXIMO DE PLANTAS	1
DE EDIFICABILIDAD BRUTA	0,6 m2/m2	INCREMENTO DE PLANTAS EN UN 20% USO TERCIARIO	(20% of. 2)
DE OCUPACIÓN	80%	ALTURA MÁXIMA REGULADORA	8 m
DE DENSIDAD MÁXIMA		ALTURA INCREMENTABLE DE INSTALACIONES (A JUSTIFICAR)	SIN LÍMITE
		SÓTANOS	SI
		SEMISÓTANOS	SI
		CUERPOS VOLADOS	NO

EXIGENCIAS MÍNIMAS LEGALES (LRAU) Y REGLAMENTARIAS PARA EL SUELO DOTACIONAL PÚBLICO			
DEFINICIÓN DE ÁREAS		ESTANDARES (L: LRAU; R: REGLAMENTO)	
SUELO DOTACIONAL PÚBLICO		SD	R: ISD: (40 % de m2 de suelo de la superficie del sector que se desarrolle)
DOTACIONAL PÚBLICO NO VIARIO		SD-RV-AV	L: ISD > 35 m2 de suelo/100 m2 de techo residencial edificable R: 16% de la sup. del sector
ZONAS VERDES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO: JARDINES	ZV		L: 15 m2 de suelo/ 100 m2 de t.E. L Y R: 10% m2 de la sup. del sector
EQUIPAMIENTOS SERVICIOS DE INTERES PÚBLICO Y SOCIAL	EQ		R: 6% de la sup. del sector
DOTACIONAL PÚBLICO VIARIO		RV+AV	23% de la sup. del sector
RED VIARIA (VIARIO DE TRANSITO)	RV		
APARCAMIENTOS PÚBLICOS	AV		1 plaza/300 m2 construidos

SECCIÓN E

SUBZONAS DE RESERVAS DOTACIONALES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

CARACTERIZACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 2.14. Estructuración de la SUBZONA DOTACIONAL PÚBLICA (SD)

Se estructura en varias subzonas codificadas según siguiente cuadro general para todas ellas:

9. SUBZONA DOTACIONAL PÚBLICA (SD) PARA EDIFICABILIDADES RESIDENCIALES DE 0,5 m2/m2		
DEFINICIÓN DE SUBZONAS		ESTANDARES L: LRAU R: REGLAMENTO
SUBZONAS DE RESERVAS DOTACIONALES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE	SD	R: ISD: (42,5 % de m2 de suelo de la superficie del sector)
A. DOTACIONAL PÚBLICO NO VIARIO	SD-RV-AV	L: ISD > 35 m2 de suelo/100 m2 de techo residencial edificable R: 17,5% de la sup. del sector
9.1. ZONAS VERDES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO	ZV	L: 15 m2 de suelo/ 100 m2 de t.E. L Y R: 10% m2 de la sup. del sector
ÁREA DE JUEGO (1/5 ZV O 3 M2/100 M2 T.E.)	AL	
JARDINES	JL	
PARQUES	QL	
9.2. EQUIPAMIENTOS SERVICIOS DE INTERES PÚBLICO Y SOCIAL	EQ	R: 7,5% de la sup. del sector
EQUIPAMIENTO EDUCATIVO- CULTURAL	ED	
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO- RECREATIVO	RD	
EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL	TD	
INFRAESTRUCTURA-SERVICIO URB.	ID	
ADMINISTRATIVO- INSTITUCIONAL	AD	
B.9.3. DOTACIONAL PÚBLICO VIARIO	RV+AV	
9.3 RED VIARIA (VIARIO DE TRANSITO)	RV	
9.3 APARCAMIENTOS PÚBLICOS	AV	

EXIGENCIAS MÍNIMAS LEGALES (LRAU) Y REGLAMENTARIAS PARA EL SUELO DOTACIONAL PÚBLICO PARA EDIFICABILIDADES RESIDENCIALES DE 0,3 m2/m2		
		ESTANDARES (L: LRAU) (R: RP)
SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	SD	R: ISD: (30 % de m2 de suelo del sector)
DOTACIONAL PÚBLICO NO VIARIO	SD-RV-AV	L: ISD > 35 m2 de suelo/100 m2 de Techo residencial edificable R: 10,5% de la sup. del sector
ZONAS VERDES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO	ZV	L: 15 m2 de suelo/ 100 m2 de t.E. L Y R: 4,5% m2 de la sup. del sector
EQUIPAMIENTOS SERVICIOS DE INTERES PÚBLICO Y SOCIAL	EQ	R: 6% de la sup. del sector
DOTACIONAL PÚBLICO VIARIO	RV+AV	19,5% de la sup. del sector
RED VIARIA (VIARIO DE TRÁNSITO)		1 plaza/2 unidades residenciales
APARCAMIENTOS PÚBLICOS	AV	+ otra plaza/ 20 unidades residenciales

EXIGENCIAS MÍNIMAS LEGALES (LRAU) Y REGLAMENTARIAS PARA EL SUELO DOTACIONAL PÚBLICO EN ÁREAS INDUSTRIALES		
DEFINICIÓN DE ÁREAS		ESTANDARES (L: LRAU; R: REGLAMENTO)
SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	SD	R: ISD: (40 % de m2 de suelo de la superficie del sector que se desarrolle)
DOTACIONAL PÚBLICO NO VIARIO	SD-RV-AV	L: ISD > 35 m2 de suelo/100 m2 de techo residencial edificable R: 16% de la sup. del sector
ZONAS VERDES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO: JARDINES	ZV	L: 15 m2 de suelo/ 100 m2 de t.E. L Y R: 10% m2 de la sup. del sector
EQUIPAMIENTOS SERVICIOS DE INTERES PÚBLICO Y SOCIAL	EQ	R: 6% de la sup. del sector
DOTACIONAL PÚBLICO VIARIO	RV+AV	23% de la sup. del sector
RED VIARIA (VIARIO DE TRANSITO)	RV	
APARCAMIENTOS PÚBLICOS	AV	1 plaza/300 m2 construidos

Artículo 2.15. SUBZONA DOTACIONAL DE ÁREAS VERDES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO (ZV)

1. ÁMBITO DE APLICACIÓN:

Son las superficies destinadas a zonas verdes, públicas o privadas o de parque urbano. Son espacios libres inedificables de dominio público destinados a recreo y expansión de la población y los espacios destinados a juegos. Son las siguientes:

Conviene distinguir las condiciones particulares de estas áreas dentro de la subzona general de dotaciones porque son espacios libres destinados a las actividades deportivas de la población.

2. CONDICIONES DE VOLUMEN:

Edificabilidad: 0,1 m2/m2

Ocupación máxima: 20% sobre parcela

Nº de plantas: 2

3. CONDICIONES DE USO

Vivienda unifamiliar (una por instalación)

Comercial (Quiosco)

Deportivo

Espectáculos

4. TIPOS DE ÁREAS Y CONDICIONES URBANÍSTICAS.

a) ÁREA DE JUEGO (1/5 ZV O 3 M2/100 M2 T.E.)

-colindantes a un equipamiento

-círculo de 12 m.

-superficie mínima>200 m2

b) JARDINES

-círculo de 25 m. de diámetro

-superficie mínima> 1.000 m2

c) PARQUES

De acuerdo con el reglamento de Planeamiento no sería preceptivo este tipo al preverse un crecimiento inferior a los 5.000 habitantes.

9.1. SUBZONA DOTACIONAL DE ÁREAS VERDES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO EN SUELO URBANO ESTÁNDARES LEGALES Y REGLAMENTARIOS DE APLICACION Y DOTACIONES EXISTENTES			
DEFINICIÓN DE SUBZONAS		ESTANDARES L: LRAU R: REGLAMENTO	
9. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO EN SUELO URBANO	SD	R: ISD: (42,5 % de m2 de suelo de la superficie del sector)	
A. DOTACIONAL PÚBLICO NO VIARIO	SD- RV-AV	L: ISD > 35 m2 de suelo/100 m2 de techo residencial edificable R: 17,5% de la sup. del sector	
9.1. ZONAS VERDES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO EN SUELO URBANO: JARDINES	ZV	L: 15 m2 de suelo/ 100 m2 de t.E. L Y R: 10% m2 de la sup. del sector	
ÁREA DE JUEGO (1/5 ZV O 3 M2/100 M2 T.E.) -colindantes a un equipamiento -círculo de 12 m. -superficie mínima>200 m2	AL	- 1. Zona verdes amplias especificadas en el apartado de RED PRIMARIA Y todas las zonas dotacionales verdes de cada Sector, en un porcentaje mínimo del 10%	
JARDINES -círculo de 25 m. de diámetro -superficie mínima> 1.000 m2	JL		
PARQUES -	QL		

SECCIÓN E**SUBZONAS DE RESERVAS DOTACIONALES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE
CARACTERIZACIÓN URBANÍSTICA****Artículo 2.16. SUBZONA DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTOS Y DE SERVICIOS URBANOS INTERES PÚBLICO Y SOCIAL (EQ)****1. AMBITO DE APLICACIÓN.**

Esta zona corresponde a superficies de dominio público o privado destinadas a los siguiente usos:

La presente ordenanza será de aplicación en los terrenos que en los planos de zonificación figuran con este nombre se grafían como tales o que esté prevista su reserva en los polígonos delimitados en el suelo urbano y no esté prevista su regulación específica.

2. CARÁCTER DE LA ZONA.

Esta zona corresponde a superficies de dominio público o privado, destinadas a usos de equipamiento comercial o social (educativo, cultural, de salud, de bienestar, deportivo, religioso) y a servicios urbanos (mercados y centros de comercio básico; servicios de la Administración: Ayuntamiento; y otros servicios de salvaguarda de las personas y bienes: bomberos, defensa; cementerio) o instalaciones especiales vinculadas a las infraestructuras tales como suministro de agua o energía telefonía, etc. que constituyen los sistemas interiores o generales.

3. CONDICIONES DE USO.**a) Uso característico:**

Equipamiento.

b) Uso compatible:

Vivienda: una por actividad siempre que no supere el 10% de la edificabilidad total permitida.

c) Usos prohibidos.

Los no mencionados en los apartados anteriores.

Se permitirán en las zonas grafías los usos actuales que se reflejan en los planos de información, pudiéndose realizar alternativamente otros usos de equipamiento social, de instalaciones y servicios y de equipo comercial que sean compatibles y necesarios en la zona, manteniéndose como prioritarios y principales aquellos que se pormenorizan en los planos de zonificación

4. CONDICIONES ESPECÍFICAS.

En estas zonas serán de aplicación las condiciones de diseño especial, de aprovechamiento y estética más restrictivas de las Ordenanzas aplicables en la manzana en que se ubiquen en el caso de que no existiesen en las resultantes de las manzanas colindantes.

5. CONDICIONES DE VOLUMEN.

Tipología de la edificación: será la misma que la de la zona colindante. En caso de difícil apreciación será la edificación aislada.

Altura de la edificación: 3 plantas o 10 m.

Edificabilidad: 1,2 m²/m² para la edificación de nueva planta.

Para la existentes su propio volumen.

En los supuestos de interés preferente que el Ayuntamiento determine por tratarse de equipamientos deficitarios o inexistentes en el Término Municipal o por tratarse de equipamientos de interés social o educativo, se podrá aplicar la edificabilidad de de 1,5 m²/m² y el 100% de ocupación, respetando el resto de las condiciones de altura y estética que puedan ser de aplicación y pudiendo rebasar los 12 metros de altura de cornisa, no siendo preceptivo guardar retranqueos respecto a los lindes o fachadas.

Los elementos singulares de la edificación dotacional podrán llegar hasta una altura de cuatro plantas.

En el supuesto de la dotación escolar se preverá el mismo nº de plazas de aparcamiento que el de unidades docentes. Se ha realizado una reserva dotacional de equipamiento educativo de 11.847 m².

SECCIÓN E
SUBZONAS DE RESERVAS DOTACIONALES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE
CARACTERIZACIÓN URBANÍSTICA

9.2. ZONA DOTACIONAL PÚBLICA (SD) DE EQUIPAMIENTOS Y DE SERVICIOS URBANOS INTERES PÚBLICO Y SOCIAL (EQ)		
ESTANDARES DE APLICACION AL SUELO URBANO Y EQUIPAMIENTO EXISTENTE L: LRAU R: REGLAMENTO		
DEFINICIÓN DE SUBZONAS		ESTANDARES L: LRAU R: REGLAMENTO
9. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO EN SUELO URBANO	SD	R: ISD: (42,5 % de m2 de suelo de la superficie del sector)
A. DOTACIONAL PÚBLICO NO VIARIO EN SUELO URBANO	SD- RV-AV	L: ISD > 35 m2 de suelo/100 m2 de techo residencial edificable R: 17,5% de la sup. del sector
9.2.EQUIPAMIENTOS SERVICIOS DE INTERES PÚBLICO Y SOCIAL	EQ	R: 7,5% de la sup. del sector (IEB 0,5 m2/m2) R: 6% de la sup. del sector (IEB 0,3 m2/m2)
EQUIPAMIENTO EDUCATIVO- CULTURAL	ED	
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO- RECREATIVO -recintos cerrados -cubiertos o descubiertos -instalaciones fijas -edificios para concentraciones públicas o contemplación de espectáculos	RD	
EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL -servicios sanitarios -servicios de asistencia -servicios de bienestar social	TD	- Religioso: Iglesia en la plaza mayor - Bienestar social: Hogar del Jubilado, Amas de Casa y sedes de los Partidos Políticos
INFRAESTRUCTURA-SERVICIO URBANO -instalaciones de: -protección civil -seguridad ciudadana -mantenimiento medio ambiente -cementerio -abastos -infraestructura del transporte -otras	ID	- Cementerio: - Situado a 250 metros al Sur del núcleo. - instalaciones especiales vinculadas a las infraestructuras tales como suministro de agua o energía telefonía, etc. que constituyen los sistemas interiores o generales: depósitos, transformadores.
ADMINISTRATIVO-INSTITUCIONAL -sedes institucionales -dependencias -administrativas -judiciales -militares -otras	AD	- Ayuntamiento

9.2. ZONA DOTACIONAL PÚBLICA (SD) DE EQUIPAMIENTOS Y DE SERVICIOS URBANOS INTERES PÚBLICO Y SOCIAL (EQ) ESTANDARES DE APLICACION AL SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL E INDUSTRIAL L: LRAU R: REGLAMENTO		
DEFINICIÓN DE SUBZONAS		ESTANDARES L: LRAU R: REGLAMENTO
9. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO EN SUELO URBANIZABLE	SD	R: ISD: (42,5 % de m2 de suelo de la superficie del sector residencial para IEB DE 0,5 m2/m2) R: ISD: (30 % de m2 de suelo de la superficie del sector residencial para IEB DE 0,3 m2/m2) R: ISD: (40 % de m2 de suelo de la superficie del sector industrial para todo IEB
A. DOTACIONAL PÚBLICO NO VIARIO EN SUELO URBANIZABLE	SD-RV-AV	L: ISD > 35 m2 de suelo/100 m2 de techo residencial edificable R: 17,5% de la sup. del sector para IEB de 0,5 m2/m2 R: 10,5% de la sup. del sector para IEB de 0,3 m2/m2 R: ISD: (16 % de m2 de suelo de la supe. del sector industrial para todo IEB
9.2.EQUIPAMIENTOS SERVICIOS DE INTERES PÚBLICO Y SOCIAL	EQ	R: 7,5% de la sup. del sector para IEB de 0,5 m2/m2 R: 6% de la sup. del sector para IEB de 0,3 m2/m2 R: ISD: (6 % de m2 de suelo de la superficie del sector industrial para todo IEB
EQUIPAMIENTO EDUCATIVO- CULTURAL	ED	
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO- RECREATIVO	RD	
EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL	TD	
INFRAESTRUCTURA-SERVICIO URBANO	ID	
ADMINISTRATIVO- INSTITUCIONAL	AD	

SECCIÓN E

SUBZONAS DE RESERVAS DOTACIONALES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE
CARACTERIZACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 2.17. SUBZONA DOTACIONAL DE RED VIARIA Y APARCAMIENTOS (RV+AV)

1. AMBITO DE APLICACIÓN.

Se aplicará en las superficies que componen e integran la red viaria, tanto de sistemas generales como interiores en el suelo urbano, incluyendo el viario interior que se pueda completar. Corresponde a espacios libres inedificables de dominio público destinados a usos libres de tráfico.

2. CARÁCTER DE LA ZONA.

Corresponde a espacios libres inedificables de dominio público destinados a usos libres de tráfico.

3. CONDICIONES DE DISEÑO URBANO.

En las zonas que expresamente no se señalan en los planos las alineaciones oficiales se delimitarán a través de la solicitud de alineaciones, pudiéndose variar las actuales, según las circunstancias que ocurran en cada caso, a juicio de los servicios técnicos de la Corporación.

En las zonas que definan las alineaciones pero no se ha realizado el deslinde definitivo del vial se podrá exigir la solicitud de alineación oficial para delimitar las alineaciones.

4. CONDICIONES DE USO.

Los únicos usos permitidos son:

- El tráfico rodado: Por las calzadas.
- El tráfico peatonal: Por las aceras.
- El tráfico ciclista: Por su carril ciclista.

- El aparcamiento se permitirá en aquellas calles que permita el Ayuntamiento.

- Las operaciones de carga y descarga se realizarán en el interior de las parcelas a excepción del casco antiguo, donde se deberá procurar realizarlo en tiempos mínimos para no entorpecer el tráfico de las calles.

En el planeamiento de desarrollo de todos los Sectores (y muy especialmente el de los Sectores industriales) prevalecerá y se fomentará mediante su ordenación pormenorizada la movilidad alternativa, evitando que todo el transporte se polarice en torno al vehículo privado. En este sentido deberá contemplarse el diseño y ejecución de aceras de dimensiones suficientes y convenientemente iluminadas y carril ciclista, muy especialmente en la conexión del casco urbano con los sectores industriales situados al noreste del casco urbano. En este último caso se intenta conseguir una adecuada movilidad peatonal y ciclista, formando un nexo de unión del casco urbano con esta zona.

Estos criterios serán aplicables a los expediente de identificación de los dos núcleos de vivienda consolidado existentes en este municipio, con escasa o nula correlación interna con el núcleo urbano de Alfara, debida a su accesibilidad a la N-225 y a la A-23 a través de sus vías de servicio. El análisis de movilidad se realizará de esas áreas se incluirá en ese expediente que conllevarán los instrumentos de planeamiento necesarios para minimizar su impacto territorial

El modelo territorial propuesto conlleva la planificación y exigencia de ejecución de una red viaria que partiendo de la espina dorsal de la travesía va distribuyendo, mediante rotondas, los flujos de tráfico a través de los viales generales que configuran los Sectores. Se ha planificado como sistema general, una variante al Oeste para liberar la carretera actual que atraviesa peligrosamente el núcleo y que se convertirá en un eje dotacional de circulación lenta de acceso, de zonas verdes, paseo, carril ciclista, etc. su configuración definitiva se hará paralelamente al desarrollo de los Sectores.

5. CONDICIONES DE EJECUCIÓN.

Los Proyectos de Urbanización deberán respetar la condición general que para ellos se señala en el capítulo correspondiente.

6. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Se cuidará el ambiente urbano de la red viaria mediante:

- El amueblamiento adecuado.
- La unidad de criterio en el tipo de plantaciones.
- La calidad y acabado de materiales de pavimentación.
- Las señalizaciones adecuadas.
- El mantenimiento decoroso.

7. CONDICIONES DE CONSERVACIÓN.

El Ayuntamiento tendrá la obligación de mantener ese nivel de urbanización, exigiendo en las reparaciones de servicios urbanos, la reposición de la red viaria a su estado primitivo, corriendo por cuenta de los propietarios cuando así lo señalen las Normas Particulares de cada zona.

9.3. SUBZONA DOTACIONAL PÚBLICA (SD) DE RED VIARIA (RV+AV)			
DEFINICIÓN DE SUBZONAS		ESTANDARES L: LRAU R: REGLAMENTO	
SUBZONAS DE RESERVAS DOTACIONALES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE	SD	R: ISD:	
CARACTERIZACIÓN URBANÍSTICA			
EN SUELO DE CARACTER RESIDENCIAL			
B.9.3. DOTACIONAL PÚBLICO VIARIO	RV+AV	25% de la sup. del sector para IEB de 0,5 m2/m2 19,5% de la sup. del sector para IEB de 0,3 m2/m2	
9.3 RED VIARIA (VIARIO DE TRÁNSITO)	RV		
9.3 APARCAMIENTOS PÚBLICOS	AV	1 plaza/2 unidades residenciales + otra plaza/ 20 unidades residenciales	
EN SUELO DE CARACTER INDUSTRIAL			
B.9.3. DOTACIONAL PÚBLICO VIARIO	RV+AV	24% de la sup. del sector	
9.3 RED VIARIA (VIARIO DE TRÁNSITO)	RV		
9.3 APARCAMIENTOS PÚBLICOS	AV	1 plaza/300 m2 construidos	

CAPÍTULO III
ESTABLECIMIENTO DE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS TIPO:
DETERMINACIÓN DEL CONTENIDO URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD.

SECCIÓN A
DISPOSICIONES REGLAMENTARIAS

Artículo 2.18. Disposiciones reglamentarias sobre establecimiento de Areas de Reparto:

1. ÁREAS DE REPARTO.

1.a. Finalidad: El Plan General, para su más justa y eficaz ejecución, delimita o prevé Áreas de Reparto. El Área de Reparto es el conjunto de terrenos respecto de los que el Plan determina un mismo aprovechamiento tipo. Todos los terrenos urbanos o urbanizables estarán incluidos en Áreas de Reparto.

1.b. Objetividad en su delimitación: La delimitación de Areas de Reparto se adecuará a criterios objetivos, que permitan configurar unidades urbanas determinadas por límites administrativos, funcionales, geográficos, urbanísticos o, incluso, derivados de la propia clasificación, calificación o sectorización establecidas por el Plan.

Cualquiera que sea el criterio escogido para establecer las Áreas de Reparto, deberá hacer coincidir su perímetro con el de algún referente objetivo de los anteriormente mencionados, sin que sea lícita la exclusión o inclusión arbitraria de terrenos en ella.

1.c. Modos de establecer el Área de Reparto: El establecimiento de Áreas de Reparto para determinar el aprovechamiento tipo podrá ser explícito, por delimitación expresa en el Plan, o, en otro caso, venir determinado por directa aplicación de los artículos 109 y 110 del Reglamento de Planeamiento.

1.d. Instrumentos de planeamiento para delimitar Áreas de Reparto: La delimitación de Áreas de Reparto es propia de la Ordenación Estructural, y se contendrá :

- A) En los Planes Generales.
- B) En los Planes Parciales de mejora que reclasifiquen suelo.

2. DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE

a. Las Áreas de Reparto en suelo urbanizable deben comprender:

a.1. Uno o varios sectores completos; y

a.2. Suelos dotacionales de destino público - propios de la Red Primaria de reservas de suelo dotacional público -, que no estén incluidos en ningún Sector, cuya superficie se adscribirá a las distintas Areas de Reparto en la proporción adecuada - y debidamente calculada - para que todo el suelo urbanizable tenga un aprovechamiento tipo similar o un valor urbanístico semejante. La superficie de la Red Primaria de reservas dotacionales de este PGOU no incluidas en Sectores es de 21.386 m² que se adscriben a los Sectores residenciales con una repercusión por m² de 0,0804 m².

b. Como excepción a la regla anterior, el suelo urbanizable cuya ordenación pormenorizada se contenga directamente en el Plan General puede integrarse en Areas de Reparto delimitadas con otros criterios o, incluso, formar una misma Area de Reparto con terrenos que tengan la clasificación de suelo urbano, siempre que se justifique la delimitación en los criterios establecidos en el art. 106 del Reglamento de Planeamiento.

En particular, las Unidades de Ejecución delimitadas por los Planes Generales o por los Planes de Reforma Interior, conformarán, cada una de ellas, su respectiva Área de Reparto, salvo que dichos Planes establezcan expresamente otra cosa.

La aprobación o modificación de un Programa que altere los límites de una Unidad de Ejecución delimitada en los restantes Planes que venga a desarrollar, no supondrá variación del aprovechamiento tipo previsto en éstos para los terrenos afectados, ni del aprovechamiento patrimonializable.

3. DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO.

Todo el suelo urbano quedará incluido en una o varias áreas de reparto, que el Plan puede delimitar aplicando criterios objetivos establecidos en el art. 106 del Reglamento de Planeamiento, y que, como mínimo, abarcarán los terrenos y suelos dotacionales expresados en el apartado A) del número 2 siguiente.

En defecto de previsión explícita del Plan o si éste así lo dispone, la delimitación de Áreas de Reparto se presume implícitamente efectuada, por aplicación directa de las siguientes reglas:

Se entenderá que integra un Area de Reparto cada solar o, en su caso, cada parcela de destino privado, junto con el suelo dotacional colindante que le confiere la condición de solar o que sea preciso para dotarle de ella mediante su urbanización. Todo ello de acuerdo con las reglas específicas de urbanización contenidas en el Plan General y, si este no las precisara, según las reglas del artículo 6 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

Cuando la urbanización a que se refiere el párrafo anterior fuera común a varios solares o parcelas, la superficie de suelo dotacional colindante requerida para entender delimitada el Area de Reparto, será la que, siendo más próxima a dichos solares o parcelas, les corresponda, a cada uno de ellos o ellas, en proporción a su respectivo aprovechamiento objetivo.

Los terrenos con destino dotacional público no comprendidos en el apartado anterior podrán ser objeto de transferencia de aprovechamiento urbanístico o de reparcelación en los términos establecidos por la Ley, a cuyo efecto se considerarán como una única Area de Reparto cuyo aprovechamiento tipo se calculará por el Plan conforme al artículo siguiente, según

el promedio de la ordenación global de los suelos con aprovechamiento urbanístico. En defecto de previsión expresa del Plan, el Aprovechamiento Tipo será de 1 m²/m².

Artículo 2.19. Determinación de los aprovechamientos tipo correspondientes

1. APROVECHAMIENTO TIPO.

1.a. Determinación y cálculo del aprovechamiento tipo.

A. El planeamiento general fijará, mediante coeficientes unitarios de edificabilidad, el aprovechamiento tipo correspondiente a cada Área de Reparto que explícitamente delimite. Para calcularlo se dividirá el aprovechamiento objetivo total del Área de Reparto entre la superficie de ésta, excluida la del terreno dotacional público existente ya afectado a su destino.

B. El aprovechamiento objetivo total referido en el número anterior podrá calcularse estimativamente, aplicando al suelo con aprovechamiento lucrativo un índice o varios de edificabilidad unitaria que sean los medios de las parcelas de la zona o los correspondientes a las más representativas, teniendo consideración preferente el aprovechamiento objetivo de las construcciones de mayor antigüedad e interés histórico y las posibilidades de edificación sobre los terrenos pendientes de consolidación. En ningún caso se considerarán, para calcular el aprovechamiento objetivo total, parcelas de edificabilidad excepcionalmente intensa, ni la máxima permitida sobre ellas si el Plan tolera que se edifiquen parcialmente.

C. La determinación del aprovechamiento tipo también podrá realizarse, según la misma forma de cálculo:

En los Planes Parciales o de Reforma Interior de mejora que reclasifiquen suelo, o cuya redefinición del aprovechamiento tipo obedezca a cambios en el aprovechamiento objetivo de los terrenos.

En los Planes Parciales y de Reforma Interior que desarrollen el Plan General si éste no hubiera determinado con exactitud los aprovechamientos objetivos ni el aprovechamiento tipo.

En los Planes de Reforma Interior que tengan por objeto subsanar insuficiencias manifiestas del planeamiento vigente delimitando Unidades de Ejecución donde antes no estuvieran previstas, a fin de garantizar un correcto proceso de urbanización de los terrenos mediante Actuaciones Integradas. En este caso el aprovechamiento tipo coincidirá con la edificabilidad media de la Unidad.

D. En los casos previstos en los apartados A) y B) del número anterior el Plan Parcial o de Reforma Interior deberá ser congruente con los criterios generales dimanantes del Plan General respecto a la determinación del aprovechamiento tipo.

E. Los Programas y Actuaciones Integradas en suelo urbano no pueden modificar el aprovechamiento tipo, ni subjetivo establecido por el Plan para los terrenos que se incluyan en ellas, salvo que el Programa acompañe una operación de Reforma Interior de las características expresadas en los apartados A) y B) del número 3 de este artículo.

1.b. Coeficiente reductor del aprovechamiento para estandarizar la cesión de terrenos dotacionales.

Cuando el Área de Reparto quede establecida por aplicación del artículo 110.2.A) de este Reglamento, el Plan podrá disponer que el aprovechamiento objetivo total se calcule aplicando a la edificabilidad objetivamente materializable sobre cada parcela un coeficiente reductor, igual o menor que la unidad.

Dicho coeficiente reductor será igual para todos los terrenos con edificabilidad lucrativa ubicados en una misma zona o núcleo urbano y se aplicará a cada uno de aquellos para determinar un común y homogéneo porcentaje de cesión, resultante de la minoración porcentual que –al aplicar el coeficiente reductor al aprovechamiento objetivo– se producirá tanto en el aprovechamiento tipo como en el aprovechamiento subjetivo. Ello se establecerá así a fin de que la propiedad de cada parcela o solar contribuya, en idéntica proporción a su aprovechamiento objetivo y mediante transferencias de aprovechamiento, a facilitar la obtención administrativa gratuita de suelos dotacionales.

El cálculo del referido coeficiente reductor y del consiguiente porcentaje de cesión se hará por aproximación estadística rigurosa. Responderá a la relación entre la superficie de terrenos de cesión, a que se refiere en número 2.B del art. 110 de este Reglamento, y la cantidad total de aprovechamiento objetivo asimismo prevista en el núcleo urbano o zona correspondiente, expresado en metros cuadrados edificables con independencia de su uso.

Esta técnica procurará que, por cada parcela urbana susceptible de edificación, se efectúe una previa transferencia y cesión de terrenos a la Administración proporcionada con el nivel unitario y relativo de dotación pública previsto por el Plan respecto de la total edificación correspondiente al núcleo urbano o zona de él.

1.c. Coeficientes correctores según el uso y la tipología.

Cuando la ordenación urbanística prevea, dentro de un Área de Reparto, usos tipológicamente diferenciados que puedan dar lugar, por unidad de edificación, a rendimientos económicos muy diferentes, en el cálculo del aprovechamiento tipo se podrán ponderar coeficientes correctores de edificabilidad, a fin de compensar con más metros de aprovechamiento subjetivo la menor rentabilidad unitaria de este.

Si no se dieran las circunstancias antes expresadas o si la heterogeneidad de los usos y las tipologías, diferentes del característico, alcance tal grado de complejidad que resulte impracticable o poco razonable su homogeneización por coeficientes, procederá considerar como coeficiente único la unidad. A falta de coeficientes diferenciados se ponderarán los valores relativos de repercusión de los terrenos para lograr la finalidad equidistributiva que la fijación de coeficientes deba perseguir.

El Plan puede, asimismo, establecer coeficientes correctores al objeto de bonificar, minorando las cesiones obligatorias, aquellas parcelas en las que se realicen actos de edificación acogidos a medidas administrativas de fomento social de la vivienda o de otros usos de interés público objeto de incentivos administrativos.

SECCIÓN B

ESTABLECIMIENTO DE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS TIPO EN EL MUNICIPIO

Artículo 2.20. Configuración general y delimitación del ÁREA DE REPARTO ÚNICA DEL SUELO URBANO.

Para la configuración de las ÁREAS DE REPARTO se considera adecuado utilizar como soporte formal tanto la delimitación actual que se hace del Suelo Urbano como la delimitación de SECTORES efectuada para el correcto desarrollo del Planeamiento. No sería bueno introducir nuevos criterios de configuración porque hace más compleja la comprensión del desarrollo y gestión del Planeamiento.

De acuerdo con esta opción, se delimitan ocho áreas de reparto en Suelo Urbanizable y una única área en Suelo Urbano que quedan expresadas en los cuadros recogidos en los artículos posteriores.

El ÁREA DE REPARTO EN SUELO URBANO coincide con la nueva delimitación de suelo urbano que establece el Plan General y se constituye en una única área de reparto con una superficie total de 153.392 m² distribuida de la siguiente forma:

Los análisis realizados sobre la superficie total del suelo delimitado actualmente como urbano según las NNSS de 1.988 de 143.984 m², proporcionan los siguientes porcentajes:

De esa superficie, el suelo neto se agrupa en 30 manzanas que ocupan una superficie de 89.540 m², es decir, el como un 62% de la superficie total.

El otro 38% se corresponde con el sistema viario y plazas que ocupa 38.415,85 m² (26%), y los espacios libres y zonas verdes con una superficie de 4.811,42 m² (3,34%) y equipamientos con 2.237,34 m² (1,55%).

La superficie neta de manzanas se agrupa por zonas urbanísticas con la siguiente dosificación:

Suelo neto de carácter fundamentalmente residencial: 49.967,77 m²

(Este suelo está consolidado en un 80% de su superficie.

ZNH Total: 26.843 m² Neta: 18.420 m²

ACA (SUC) Total: 48.553 m² Neta: 29.037 m²

ACA (SUNC) Total: 3.100 m² Neta: 2.497 m²

Suelo neto de carácter industrial: 37.324 m²

De los 89.540 m² de superficie neta de las manzanas quedan ocupados por la edificación 45.190 m², lo que supone un índice de ocupación del 50% aproximadamente, llegando al 60% en las zonas ZNH y ACA.

Los m² de techo edificado o superficie construida, ascienden a 72.962 m², que proporciona una edificabilidad bruta global en suelo urbano de 0,31 m²/m² y una edificabilidad neta de 0,81 m²/m². Si se le aplica un coeficiente corrector al suelo industrial de 0,5 el aprovechamiento tipo del suelo urbano sería de 0,95 m²/m²

Las edificabilidades varían sustancialmente según las zonas. Así en la ZNH la edificabilidad bruta global es de 1,1 m²/m² y la edificabilidad neta de 1,43 m²/m². En la ACA la edificabilidad bruta global es de 0,64 m²/m² y la edificabilidad neta de 1,01 m²/m².

La densidad de viviendas por hectárea se sitúa en 59.

En la nueva delimitación del Plan General se han englobado superficies de equipamiento y zonas verdes que no se recogían en la delimitación anterior.

Con ello la superficie de equipamiento se ve incrementada hasta 12.189 m² y la de zonas verdes hasta 8.309 m².

Se ha procedido también a incluir en sectores de suelo urbanizable los suelos no consolidados a excepción de una única unidad de actuación en suelo urbano. El resultado es la superficie antedicha.

Artículo 2.21. ÁREA DE REPARTO (S-1a y S-1b) (ESTE)

SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA

APROVECHAMIENTO TIPO DEL ÁREA DE REPARTO (S-1a) (SUROESTE) SUPERFICIE DEL ÁREA DE REPARTO (S-1a): 11.316 m² + 910 m² = 12.226 m²					
USO CARACTERÍSTICO DEL SECTOR: RESIDENCIAL					
SUPERFICIE DEL SECTOR = SUMA DE TODAS LAS ZONAS [(Ss) = + Sz(i)]					
ZONA	SUPERFICIE DE SUELO m ² de suelo	APROVECHAMIENTO			
		APROVECHAMIENTO REAL: ZONA (ARz) SECTOR (ARs)	COEFICIENTE DE PONDERACION	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO ZONA (ALz) SECTOR (ALs)	APROVECHAMIENTO TIPO (AT)
	zona	m ² edificados		zona	
	Sz(i)	Ez: edificabilidad de la zona Sz = Ss - SD ARz=Ezx(Ss-SD) ARs=ER+ET+EI	Cz(i) establecimiento justificado	ALz(i)=ARz x Cz(i)	AT = ALs/Ss
RESIDENCIAL Ss-SD-SR		Ez(R)=0,5 m ² /m ² AR(R)= 5.658 m ²	1	ALz(R)= m ²	
INDUSTRIAL Ss-SD-SR	m ²	Ez(I)= m ² /m ² AR(I)= m ²	1	AL(I)= m ²	
USO TERCARIO		AR(T)= m ²	1	m ²	
DOTACIONAL SD	m ²		0	ALz(SD)= no lucrativo	
TOTAL SECTOR	m ²	ARs=EB m ²		AL(s)= m ²	

EL APROVECHAMIENTO TIPO DEL ÁREA DE REPARTO ES AT=0,4628 m²/m²

APROVECHAMIENTO TIPO DEL ÁREA DE REPARTO (S-1b) (SUROESTE) SUPERFICIE DEL ÁREA DE REPARTO (S-1b): 8.006 m² + 644 m² = 8.650 m²					
USO CARACTERÍSTICO DEL SECTOR: RESIDENCIAL					
SUPERFICIE DEL SECTOR = SUMA DE TODAS LAS ZONAS [(Ss) = + Sz(i)]					
ZONA	SUPERFICIE DE SUELO m ² de suelo	APROVECHAMIENTO			
		APROVECHAMIENTO REAL: ZONA (ARz) SECTOR (ARs)	COEFICIENTE DE PONDERACION	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO ZONA (ALz) SECTOR (ALs)	APROVECHAMIENTO TIPO (AT)
	zona	m ² edificados		zona	
	Sz(i)	Ez: edificabilidad de la zona Sz = Ss - SD ARz=Ezx(Ss-SD) ARs=ER+ET+EI	Cz(i) establecimiento justificado	ALz(i)=ARz x Cz(i)	AT = ALs/Ss
RESIDENCIAL Ss-SD-SR		Ez(R)=0,5 m ² /m ² AR(R)= 4.003 m ²	1	ALz(R)= m ²	
INDUSTRIAL Ss-SD-SR	m ²	Ez(I)= m ² /m ² AR(I)= m ²	1	AL(I)= m ²	
USO TERCARIO		AR(T)= m ²	1	m ²	
DOTACIONAL SD	m ²		0	ALz(SD)= no lucrativo	
TOTAL SECTOR	m ²	ARs=EB m ²		AL(s)= m ²	

EL APROVECHAMIENTO TIPO DEL ÁREA DE REPARTO ES AT=0,4623 m²/m²

Artículo 2.22. ÁREA DE REPARTO (S-2a y S-2b) (SUROESTE)

SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA

APROVECHAMIENTO TIPO DEL ÁREA DE REPARTO (S-2a) (SUROESTE)					
SUPERFICIE DEL ÁREA DE REPARTO (S-2a): 22.721 m ² + 1.827 m ² = 24.548 m ²					
USO CARACTERÍSTICO DEL SECTOR:					
RESIDENCIAL					
SUPERFICIE DEL SECTOR = SUMA DE TODAS LAS ZONAS [(Ss) = + Sz(i)]					
ZONA	SUPERFICIE DE SUELO m ² de suelo	APROVECHAMIENTO			
		APROVECHAMIENTO REAL: ZONA (ARz) SECTOR (ARs)	COEFICIENTE DE PONDERACION	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO ZONA (ALz) SECTOR (ALs)	APROVECHAMIENTO TIPO (AT)
	zona	m ² edificados		zona	
	Sz(i)	Ez: edificabilidad de la zona Sz = Ss - SD ARz=Ezx(Ss-SD) ARs=ER+ET+EI	Cz(i) establecimiento justificado	ALz(i)=ARz x Cz(i)	AT = ALs/Ss
RESIDENCIAL Ss-SD-SR		Ez(R)=0,5 m ² /m ² AR(R)= 11.361 m ²	1	ALz(R)= m ²	
INDUSTRIAL Ss-SD-SR	m ²	Ez(I)= m ² /m ² AR(I)= m ²	1	AL(I)= m ²	
USO TERCIARIO		AR(T)= m ²	1	m ²	
DOTACIONAL SD	m ²		0	ALz(SD)= no lucrativo	
TOTAL SECTOR	m ²	ARs=EB m ²		AL(s)= m ²	AT= 0,4631 m ² /m ²
EL APROVECHAMIENTO TIPO DEL ÁREA DE REPARTO ES AT=0,4631 m ² /m ²					

APROVECHAMIENTO TIPO DEL ÁREA DE REPARTO (S-2b) (SUROESTE)					
SUPERFICIE DEL ÁREA DE REPARTO (S-2b): 21.767 m ² + 1750 m ² = 23.517 m ²					
USO CARACTERÍSTICO DEL SECTOR:					
RESIDENCIAL					
SUPERFICIE DEL SECTOR = SUMA DE TODAS LAS ZONAS [(Ss) = + Sz(i)]					
ZONA	SUPERFICIE DE SUELO m ² de suelo	APROVECHAMIENTO			
		APROVECHAMIENTO REAL: ZONA (ARz) SECTOR (ARs)	COEFICIENTE DE PONDERACION	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO ZONA (ALz) SECTOR (ALs)	APROVECHAMIENTO TIPO (AT)
	zona	m ² edificados		zona	
	Sz(i)	Ez: edificabilidad de la zona Sz = Ss - SD ARz=Ezx(Ss-SD) ARs=ER+ET+EI	Cz(i) establecimiento justificado	ALz(i)=ARz x Cz(i)	AT = ALs/Ss
RESIDENCIAL Ss-SD-SR		Ez(R)=0,5 m ² /m ² AR(R)= 10.878 m ²	1	ALz(R)= m ²	
INDUSTRIAL Ss-SD-SR	m ²	Ez(I)= m ² /m ² AR(I)= m ²	1	AL(I)= m ²	
USO TERCIARIO		AR(T)= m ²	1	m ²	
DOTACIONAL SD	m ²		0	ALz(SD)= no lucrativo	
TOTAL SECTOR	m ²	ARs=EB m ²		AL(s)= m ²	AT= 0,4626 m ² /m ²
EL APROVECHAMIENTO TIPO DEL ÁREA DE REPARTO ES AT=0,4626 m ² /m ²					

**Artículo 2.23. ÁREA DE REPARTO (S-3) (NORESTE)
SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

APROVECHAMIENTO TIPO DEL ÁREA DE REPARTO (S-3) (NORESTE)
CONSTITUIDA POR EL SECTOR ÚNICO (S-3)

SUPERFICIE DEL ÁREA DE REPARTO (S-3): **19.568 m² + 1.573 m² = 21.141 m²**
USO CARACTERÍSTICO DEL SECTOR:
RESIDENCIAL
SUPERFICIE DEL SECTOR = SUMA DE TODAS LAS ZONAS [(Ss) = + Sz(i)]

ZONA	SUPERFICIE DE SUELO m ² de suelo	APROVECHAMIENTO			
		APROVECHAMIENTO REAL: ZONA (ARz) SECTOR (ARs)	COEFICIENTE DE PONDERACION	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO ZONA (ALz) SECTOR (ALs)	APROVECHAMIENTO TIPO (AT)
	zona	m ² edificados		zona	
	Sz(i)	Ez: edificabilidad de la zona Sz = Ss - SD ARz=Ezx(Ss-SD) ARs=ER+ET+EI	Cz(i) establecimiento justificado	ALz(i)=ARz x Cz(i)	AT = ALs/Ss
RESIDENCIAL Ss-SD-SR		Ez(R)=0,5 m ² /m ² AR(R)= 9.784 m ²	1	ALz(R)= m ²	
INDUSTRIAL Ss-SD-SR	m ²	Ez(I)= m ² /m ² AR(I)= m ²	1	AL(I)= m ²	
USO Terciario		AR(T)= m ²	1	m ²	
DOTACIONAL SD	m ²		0	ALz(SD)= no lucrativo	
TOTAL SECTOR	m ²	ARs=EB m ²		AL(s)= m ²	AT= 0,4528 m²/m²

EL APROVECHAMIENTO TIPO DEL ÁREA DE REPARTO ES AT=0,4528 m²/m²

**Artículo 2.24. ÁREA DE REPARTO (S-4)
SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

**APROVECHAMIENTO TIPO DEL ÁREA DE REPARTO (S-4)
CONSTITUIDA POR EL SECTOR ÚNICO (S-4) Y RP DE RESERVAS ADSCRITA**

SUPERFICIE DEL ÁREA DE REPARTO (S-4): 23.822 m² + 1.915 m² = 25.737 m²
**USO CARACTERÍSTICO DEL SECTOR:
RESIDENCIAL**
SUPERFICIE DEL SECTOR = SUMA DE TODAS LAS ZONAS [(S_s) = + Sz(i)]

ZONA	SUPERFICIE DE SUELO m ² de suelo	APROVECHAMIENTO			
		APROVECHAMIENTO REAL: ZONA (ARz) SECTOR (ARs)	COEFICIENTE DE PONDERACION	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO ZONA (ALz) SECTOR (ALs)	APROVECHAMIENTO TIPO (AT)
	zona	m ² edificados		zona	
	Sz(i)	Ez: edificabilidad de la zona Sz = S _s - SD ARz = Ez x (S _s - SD) ARs = ER + ET + EI	Cz(i) establecimiento justificado	ALz(i) = ARz x Cz(i)	AT = ALs/S _s
RESIDENCIAL S _s -SD-SR		Ez(R)=0,35 m ² /m ² AR(R)= 8.338 m ²	1	ALz(R)= m ²	
INDUSTRIAL S _s -SD-SR	m ²	Ez(I)= m ² /m ² AR(I)= m ²	1	AL(I)= m ²	
USO Terciario		Ez(T)=0,05 m ² /m ² AR(T)= 1.191 m ²	1	m ²	
DOTACIONAL SD	m ²		0	ALz(SD)= no lucrativo	
TOTAL SECTOR	m ²	ARs=EB 9.529 m ²		AL(s)= 9.529 m ²	AT= 0,3702 m²/m²

EL APROVECHAMIENTO TIPO DEL ÁREA DE REPART ES AT=0,3702 m²/m²

**Artículo 2.25. ÁREA DE REPARTO (S-5) (SUR)
SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

**APROVECHAMIENTO TIPO DEL ÁREA DE REPARTO (S-5) (SUR)
CONSTITUIDA POR EL SECTOR ÚNICO (S-5) Y RP DE RESERVAS ADSCRITA**

SUPERFICIE DEL ÁREA DE REPARTO (S-5): **158.799 m² + 12.767 m² = 171.566 m²**
 USO CARACTERISTICO DEL SECTOR:
RESIDENCIAL
 SUPERFICIE DEL SECTOR = SUMA DE TODAS LAS ZONAS [(Ss) = + Sz(i)]

ZONA	SUPERFICIE DE SUELO m ² de suelo	APROVECHAMIENTO			
		APROVECHAMIENTO REAL: ZONA (ARz) SECTOR (ARs)	COEFICIENTE DE PONDERACION	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO ZONA (ALz) SECTOR (ALs)	APROVECHAMIENTO TIPO (AT)
	zona	m ² edificados		zona	
	Sz(i)	Ez: edificabilidad de la zona Sz = Ss - SD ARz=Ezx(Ss-SD) ARs=ER+ET+EI	Cz(i) establecimiento justificado	ALz(i)=ARz x Cz(i)	AT = ALs/Ss
RESIDENCIAL Ss-SD-SR		Ez(R)=0,3 m ² /m ² AR(R)= 47.640 m ²	1	ALz(R)= m ²	
INDUSTRIAL Ss-SD-SR	m ²	Ez(I)= m ² /m ² AR(I)= m ²	1	AL(I)= m ²	
USO TERCARIO		AR(T)= m ²	1	m ²	
DOTACIONAL SD	m ²		0	ALz(SD)= no lucrativo	
TOTAL SECTOR	m ²	ARs=EB m ²		AL(s)= m ²	AT= 0,2777 m²/m²
EL APROVECHAMIENTO TIPO DEL ÁREA DE REPARTO ES AT=0,2777 m²/m²					

**Artículo 2.26. ÁREA DE REPARTO (S-6) (ESTE)
SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

APROVECHAMIENTO TIPO DEL ÁREA DE REPARTO (S-6) (NORESTE) CONSTITUIDA POR EL SECTOR UNICO (S-6)
SUPERFICIE DEL ÁREA DE REPARTO (O SECTOR) (S): 100.795 m2.
USO CARACTERISTICO DEL SECTOR: INDUSTRIAL Y USOS TERCIARIOS
SUPERFICIE DEL SECTOR = SUMA DE TODAS LAS ZONAS [(Ss) = + Sz(i)]

ZONA	SUPERFICIE DE SUELO m2 de suelo	APROVECHAMIENTO			
		APROVECHAMIENTO REAL: ZONA (ARz) SECTOR (ARs)	COEFICIENTE DE PONDERACION	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO ZONA (ALz) SECTOR (ALs)	APROVECHAMIENTO TIPO (AT)
	zona	m2 edificados		zona	
	Sz(i)	Ez: edificabilidad de la zona Sz = Ss - SD ARz=Ezx(Ss-SD) ARs=ER+ET+EI	Cz(i) establecimiento justificado	ALz(i)=ARz x Cz(i)	AT = ALs/Ss
RESIDENCIAL Ss-SD-SR		Ez(R)= m2/m2 AR(R)= m2	1	ALz(R)= m2	
INDUSTRIAL Ss-SD-SR	m2	Ez(I)=0,6 m2/m2 AR(I)= m2	1	AL(I)= m2	
USO TERCIARIO		AR(T)= m2	1	m2	
D0TACIONAL SD	m2		0	ALz(SD)= no lucrativo	
TOTAL SECTOR	m2	ARs=EB m2		AL(s)= m2	AT= 0,6 m2/m2
EL APROVECHAMIENTO TIPO DEL SECTOR ES AT=0,6 M2/M2					

**Artículo 2.27. ÁREA DE REPARTO (S-7) (ESTE)
SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

APROVECHAMIENTO TIPO DEL ÁREA DE REPARTO (S-7) (NORESTE) CONSTITUIDA POR EL SECTOR UNICO (S-7)
SUPERFICIE DEL AREA DE REPARTO (O SECTOR) (S): 91.580 m2.
USO CARACTERISTICO DEL SECTOR: INDUSTRIAL Y USOS TERCARIOS
SUPERFICIE DEL SECTOR = SUMA DE TODAS LAS ZONAS [(Ss) = + Sz(i)]

ZONA	SUPERFICIE DE SUELO m2 de suelo	APROVECHAMIENTO			
		APROVECHAMIENTO REAL: ZONA (ARz) SECTOR (ARs)	COEFICIENTE DE PONDERACION	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO ZONA (ALz) SECTOR (ALs)	APROVECHAMIENTO TIPO (AT)
	zona	m2 edificados		zona	
	Sz(i)	Ez: edificabilidad de la zona Sz = Ss - SD ARz=Ezx(Ss-SD) ARs=ER+ET+EI	Cz(i) establecimiento justificado	ALz(i)=ARz x Cz(i)	AT = ALs/Ss
RESIDENCIAL Ss-SD-SR		Ez(R)= m2/m2 AR(R)= m2	1	ALz(R)= m2	
INDUSTRIAL Ss-SD-SR	m2	Ez(I)= 0,6 m2/m2 AR(I)= m2	1	AL(I)= m2	
USO TERCARIO		AR(T)= m2	1	m2	
DOTACIONAL SD	m2		0	ALz(SD)= no lucrativo	
TOTAL SECTOR	m2	ARs=EB m2		AL(s)= m2	AT= 0,6 m2/m2
EL APROVECHAMIENTO TIPO DEL SECTOR ES AT=0,6 M2/M2					

CAPÍTULO III

INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y COMPLETAMIENTO DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL

SECCIÓN A

PLANES DE COMPLETAMIENTO DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL PLAN GENERAL

Artículo 2.28. Generalidades y tipos de instrumentos de ordenación completivos del Plan General.

1. El presente Plan General, define la estrategia de utilización del municipio de Alfara de Algimia y su ordenación urbanística estructural, y la desarrolla detalladamente en suelo urbano y en el urbanizable de ordenación pormenorizada de ejecución más inmediata. El desarrollo del resto del suelo remite a una ordenación posterior mediante las figuras jurídicas que se desarrollan en este Capítulo.

En cualquiera de los casos, los actos de uso o transformación del suelo municipal se realizarán en los términos previstos por la LRAU, los Reglamentos generales que la desarrollen, las demás disposiciones dictadas en su ejecución y por los Instrumentos y disposiciones de la ordenación urbanística.

2. Los instrumentos completivos de ordenación urbanística previstos en la LRAU son los siguientes.

2.1. De ordenación general supramunicipal:

Los Planes de Acción Territorial de finalidad urbanística que pudieran redactarse, y que establecen criterios de coordinación para la redacción de los diversos Planes municipales, conforme a la Ley 6/1989, de la Generalitat, de 7 de junio, vincularán al Plan General.

2.2. De desarrollo del planeamiento general de ámbito municipal:

Los Planes Parciales, que, desarrollando el Plan General, ordenan pormenorizadamente los sectores concretos señalados del suelo urbanizable.

Los Planes de Reforma Interior indicados, que, en áreas consolidadas, complementan la ordenación pormenorizada del Plan General para acometer operaciones de renovación urbana a fin de reequipar barrios enteros o modernizar su destino urbanístico, preservando el patrimonio arquitectónico de interés.

Catálogo de Bien arqueológico y Espacios Protegidos, que identifican y determinan el régimen de preservación o respeto para los conjuntos y espacios de excavación arqueológica, cuya alteración se somete a requisitos restrictivos, acordes con la especial valoración colectiva que merecen dichos bienes. El Catálogo se podrá aprobar como Plan independiente o como simple documento de un posible Plan especial.

Estudios de Detalle, que completan o adaptan determinaciones establecidas en el Plan General y en los Planes Parciales.

2.3. Planes especiales incidentes en el plan general

Los Planes Especiales indefinidos, que -en desarrollo, complemento o, incluso, modificación del planeamiento general y parcial- cumplan cualquiera de los siguientes cometidos: crear o ampliar reservas de suelo dotacional; definir y proteger las infraestructuras o vías de comunicación, el paisaje o el medio natural; adoptar medidas para la mejor conservación de los inmuebles de interés cultural o arquitectónico; concretar el funcionamiento de las redes de infraestructuras; y vincular áreas o parcelas, urbanas o urbanizables, a la construcción o rehabilitación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública cuando el Plan General se hubiera limitado a prever su destino residencial.

Artículo 2.29. Características y contenido de los instrumentos de ordenación general incidentes: planes de acción territorial.

1. Los Planes de Acción Territorial de finalidad urbanística son instrumentos de ordenación supramunicipal para toda la Comunidad o parte de su territorio. Se podrá ordenar un mismo ámbito territorial, en sus diversos aspectos, por varios de estos Planes de contenidos complementarios.

2. Su regulación completa queda establecida en el art. 16 de la LRAU.

SECCIÓN B

CARACTERÍSTICAS Y CONTENIDO DE LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

Artículo 2.30. Contenido de los Planes Parciales.

1. DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL PLAN PARCIAL.

En los sectores de suelo urbanizable que el Plan General sólo hubiera ordenado con las determinaciones del artículo (LRAU) 17 de la RAU, los Planes Parciales las complementarán detallando las alineaciones, las rasantes y las reservas dotacionales suplementarias de la red estructural o primaria. Asimismo, deberán fijar, gráfica o normativamente, el parcelario, así como los destinos urbanísticos y las edificabilidades previstas para los terrenos y construcciones.

También pueden formularse Planes Parciales a fin de mejorar la ordenación pormenorizada establecida en los Planes Generales para el suelo urbanizable, buscando soluciones que mejoren la calidad ambiental de los futuros espacios urbanos

de uso colectivo o la capacidad de servicio de las dotaciones públicas. En éste caso, los Planes Parciales deberán fundar sus determinaciones en las directrices del planeamiento general para su desarrollo por el parcial.

2. DETERMINACIONES DE ESTANDARES MÍNIMOS PREESTABLECIDAS POR LA LRAU PARA LOS PLANES PARCIALES.

a. La ordenación establecida por los Planes Parciales ha de cumplir las exigencias mínimas de calidad urbanística que se determinen reglamentariamente y, en especial, las siguientes:

A) La edificabilidad residencial no superará la prevista en el artículo (LRAU) 19 (RAU) respecto a la superficie del Plan Parcial, cuya densidad no contravendrá lo dispuesto en dicho precepto

(DENSIDAD < 75 VIVIENDAS POR HECTÁREA).

B) En sectores susceptibles de utilización residencial, la reserva de suelo con destino dotacional público, sin contar el viario, debe superar los 35 metros cuadrados por cada 100 de techo potencialmente edificable.

DOTACIONAL PÚBLICO > 35 M²/100 M² DE TECHO EDIFICABLE

C) Deben destinarse a zonas verdes públicas, al menos, 15 metros cuadrados de los 35 exigidos en el apartado B) anterior y, en todo caso, más del 10 por cien de la superficie total del sector cualquiera que sea el uso propio de sus edificios.

ZONAS VERDES PÚBLICAS > 15 M²/35M² DE DOTACIONAL PÚBLICO O 10% DE LA SUPERFICIE DEL SECTOR

D) Por cada vivienda, apartamento, chalet, estudio o unidad de edificación reglamentariamente determinada debe preverse más de una plaza de aparcamiento fuera de la superficie estrictamente viaria.

1 APARCAMIENTO/VIV, APARTAMENTO, CHALET, ESTUDIO, UNIDAD

No se computarán, para verificar el cumplimiento de las exigencias antes expresadas, las reservas dotacionales de la red estructural establecidas conforme al artículo (LRAU) 17.2, salvo que éstas ofrezcan condiciones privilegiadas de uso cotidiano y disfrute permanente para la población del sector, en cuyo caso se computarán, en los casos y en la proporción que reglamentariamente se establezca.

b. Para los planes parciales que modifiquen la ordenación del Plan General en sus determinaciones reguladas por el artículo (LRAU) 18, en las zonas de borde inmediatas al suelo urbano se exime, parcial y justificadamente, del cumplimiento de estas exigencias que, por incompatibles con la consolidación, resultan impracticables. Esta exención se acuerda sólo en lo estrictamente preciso para ultimar la trama urbana en coherencia formal y funcional con sus condiciones históricas.

c. Mediante resolución motivada del Conseller competente en materia de Urbanismo, dictada previo informe favorable del Consejo Superior de Urbanismo y dentro de las limitaciones que reglamentariamente se determinen, podrán minorarse las exigencias anteriores para supuestos concretos en los que concurra una de las siguientes circunstancias:

A) Que se trate de sectores autónomos cuyo destino sea el de edificios turísticos o de ocupación estacional o recreativa de tipología residencial aislada y con muy baja densidad y volumetría o el de complejos industriales aislados, siempre que queden provistos de servicios privados especialmente importantes o de privilegiadas condiciones ambientales.

B) Que la mayor superficie de la red viaria, unida a su mejor trazado o localización, compensen, con evidentes ventajas para el interés público, pequeñas disminuciones -nunca superiores a un 10 por cien- respecto a la superficie mínima que, con carácter general, se exige para las restantes dotaciones públicas.

C) Que concurran causas excepcionales de interés público que justifiquen autorizar una densidad o edificabilidad que superen las máximas ordinarias, aunque nunca más de un 20 por cien, sin perjuicio del íntegro cumplimiento de las exigencias de los apartados B), C) y D) del número 1 anterior.

Artículo 2.31. Contenido de los Planes de Reforma Interior.

1. Los Planes de Reforma Interior tienen por objeto operaciones encaminadas a los fines enunciados en el artículo (LRAU) 12.D) de LRAU, debiendo desarrollar, para ello, la ordenación del Plan General en las áreas que éste específicamente determina. También se pueden acometer operaciones de reforma interior, con los fines mencionados, formulando Planes de este tipo que aporten mejoras a la ordenación pormenorizada por el Plan General para el suelo urbano.

Las determinaciones de los Planes de Reforma Interior se adecuaron a los estándares establecidos para los Planes Parciales, aunque con el margen de tolerancia expresado en el párrafo segundo de su número 2.

2. El Plan de Reforma Interior diferenciará los terrenos que han de quedar sujetos al régimen de Actuaciones Aisladas de los que someta al régimen de Actuaciones Integradas. Sin perjuicio de lo dispuesto en el último párrafo del artículo (LRAU) 9.2, LRAU, los inmuebles que el Plan General incluya en sectores a desarrollar mediante Plan de Reforma Interior, mientras éste o aquél no dispongan otra cosa, estarán sujetos al régimen urbanístico regulado en el artículo (LRAU) 10 LRAU.

Artículo 2.32. Contenido de los Planes Especiales.

Como complemento, desarrollo o mejora del planeamiento general podrán formularse Planes Especiales cuyo objeto sea satisfacer los fines públicos taxativamente previstos en el artículo (LRAU) 12.E) y F) LRAU. Se formalizan mediante

los documentos más adecuados a su objeto específico, debiendo redactarse con igual o mayor detalle que el planeamiento que complementen o modifiquen.

Artículo 2.33. Contenido de los catálogos de bienes y espacios protegidos.

1. Los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos formalizarán las políticas públicas de conservación, rehabilitación o protección de los bienes inmuebles o de los espacios de interés. A tal fin seleccionarán los que se consideren de interés artístico, histórico, paleontológico, arqueológico, etnológico, arquitectónico o botánico y los que integren un ambiente característico o tradicional, así como los que se pretendan conservar por su representatividad del acervo cultural común o por razones paisajísticas.

2. La Generalitat ha de mantener un Registro actualizado de todos los inmuebles catalogados, con información suficiente de su situación física y jurídica y expresión de las medidas y del grado de protección a que estén sujetos según las categorías que reglamentariamente se establezcan.

El reglamento de este Registro dispensará un tratamiento específico y acorde con la legislación de patrimonio cultural o de medio ambiente a aquellos bienes, entre todos los catalogados, que estén sujetos, además, a medidas dictadas al amparo de la misma.

Artículo 2.34. Contenido de los Estudios de Detalle

1. Los Estudios de Detalle se formularán para las áreas o en los supuestos previstos por los Planes Generales, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.

2. Los Estudios de Detalle tendrán por objeto prever o reajustar, según proceda:

A) El señalamiento de alineaciones y rasantes.

B) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente.

3. Los Estudios de Detalle no pueden alterar el destino del suelo ni aumentar su aprovechamiento urbanístico, ni incumplir las normas específicas que para su redacción ha de prever el Plan que reclame elaborarlos. Podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales públicos que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, pero no suprimir ni reducir los previstos por dicho Plan.

CAPÍTULO IV

DELIMITACIÓN DE SECTORES:

CONFIGURACIÓN Y CARACTERIZACIÓN URBANÍSTICA DE LOS ÁMBITOS TERRITORIALES DE LOS PLANES MUNICIPALES DE DESARROLLO Y COMPLETAMIENTO DE LA ORDENACIÓN

SECCIÓN A

CRITERIOS DE SECTORIZACIÓN: DISPOSICIONES LEGALES Y REGLAMENTARIAS

Artículo 2.35. Delimitación de sectores

1. CRITERIOS DE SECTORIZACIÓN.

La delimitación de sectores en la ordenación del territorio tiene por objeto la definición de los ámbitos mínimos susceptibles de ordenación pormenorizada del suelo urbanizable de acuerdo con el art. 16 del Reglamento de Planeamiento.

En los municipios pequeños se advierte la conveniencia de definir y visualizar todos los elementos integrantes de la ordenación estructural desde el propio Planeamiento General. Se ajusta su delimitación a las áreas naturales seleccionadas para localizar el Suelo urbanizable y a los criterios de sectorización establecidos por la LRAU y el RP en su art. 17, 1 y 2 (para los Sectores 1 a 5 a los apartados A) y B), y para los Sectores 6 y 7 al apartado C).

Se delimitan los Sectores siguientes:

1. en SUELO URBANO

2. en SUELO URBANIZABLE

A. SUELO URBANIZABLE EN EL ENTORNO DEL NÚCLEO

- SECTOR (S-1a) (a desarrollar por Plan Parcial)

- SECTOR (S-1b) (a desarrollar por Plan Parcial)

- SECTOR (S-2a) (a desarrollar por Plan Parcial)

- SECTOR (S-2b) (a desarrollar por Plan Parcial)

- SECTOR (S-3) (a desarrollar por Plan Parcial)

- SECTOR (S-4) (a desarrollar por Plan Parcial)

- SECTOR (S-5) (a desarrollar por Plan Parcial)

B. SUELO URBANIZABLE DISPERSO EN EL TÉRMINO

- SECTOR S-6 (a desarrollar por Plan Parcial)

- SECTOR S-7 (a desarrollar por Plan Parcial)

Artículo 2.36. Definición de sectores

En esta Sección se establecen los parámetros urbanísticos correspondientes a la a cada Sector desde la perspectiva de la ordenación estructural y algunos que se podrían definir en el planeamiento de desarrollo. Se hace como manifestación del modelo urbanístico deseado. Por tanto sólo vincularán los parámetros correspondientes a la ordenación estructural. Para cada uno de los Sectores se prescribe la carga de los gastos de inversión que generará la variante propuesta por el PGOU como alternativa a la actual travesía de forma proporcional a la superficie de cada Sector así como la superficie de reserva educativa planteada al Este del Núcleo.

La estructura de configuración de todos los Sectores es la siguiente:

1. DEFINICIÓN. Ocupación de áreas de suelo.

- CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN: SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACION PORMENORIZADA.
- Superficie en m², con un uso global de carácter residencial, industrial o terciario.

2. APLICACIÓN DE ESTÁNDARES: La aplicación al sector de la LRAU y del Reglamento de Planeamiento (anexo:tablaI) proporciona los porcentajes máximos o mínimos de suelo y de edificación destinados a los usos que alberga:**a. EDIFICABILIDAD BRUTA (EB):**

Se establece un índice de edificabilidad bruta en el Sector (IEB) expresado en m²/m², es decir, en m² de edificación por cada m² de suelo del Sector.

Este índice proporciona la edificabilidad total máxima en el Sector (EB).

La edificabilidad bruta del Sector (EB), se distribuye proporcionalmente entre las áreas de uso característico o mayoritario y la de los otros usos sobre las superficies soporte de la edificación, es decir:

$$EB = ER + EI + ET$$

Por tanto la edificabilidad de los usos característicos del Sector se obtiene de la edificabilidad del Sector, restando la edificabilidad destinada a usos no mayoritarios.

Con la premisa del índice de edificabilidad bruta se establecen las reservas dotacionales en el Sector:

Las zonas verdes de dominio y uso público ocuparían una superficie mínima de un 10% de la superficie del Sector.

La zona de equipamientos y servicios de interés público y social ocuparían una superficie mínima variable según Reglamento de Planeamiento.

Las zonas de red viaria y aparcamiento público ocuparían una superficie mínima establecida por (RP) en el porcentaje adecuado sobre la superficie del Sector. El número mínimo de plazas de aparcamiento público estaría de acuerdo con la exigencia reglamentaria.

Y de lo anterior derivan los porcentajes de suelo neto lucrativo.

b. EDIFICABILIDAD TERCIARIA (ET)

Se fija un índice máximo de edificabilidad terciaria (IET) en m²/m², o sea, de m² de edificación destinada a usos terciarios por cada m² de suelo del Sector.

c. EDIFICABILIDAD DE LOS USOS CARACTERISTICOS

La edificabilidad máxima de los usos característicos se distribuye proporcionalmente a las superficies respectivas.

d. EDIFICABILIDAD DEL USO GLOBAL MAYORITARIO:

El índice máximo de edificabilidad del uso global mayoritario de cada Sector (IE), resultaría de restarle la de restantes usos.

Las características urbanísticas de cada sector quedan especificadas en los cuadros de las páginas siguientes que recogen los estándares legales y reglamentarios y los establecidos por el Planeamiento.

SECCIÓN B

SECTORES DELIMITADOS EN SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA.
CARACTERIZACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 2.37. SECTORES EN SUELO URBANIZABLE: S-1a y S-1b (SAU-ADO-PAR):

SECTOR S-1a (SAU-ADO-PAR):

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR S-1a (NORESTE) [SAU-ADO-PAR]			
SUPERFICIE DEL SECTOR (S): 11.316 m²			
USOS CARACTERÍSTICOS DEL SECTOR: RESIDENCIAL			
CONCEPTOS	CÓDIGO	ESTÁNDARES REGLAMENTARIOS	MÁXIMOS
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA DEL SECTOR	IEB	0,5 m ² de edificación/m ² de S(sector)	0,5 m ² /m ²
EDIFICABILIDAD BRUTA (TECHO EDIFICABLE) EB = ER + ET	EB	0,5 m ² x S(sector)	m²
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD TERCIARIA	IET	0,05 m ² de E.T./m ² de S(sector)	0,05 m ² /m ²
EDIFICABILIDAD TERCIARIA	ET	0,05 m ² x S(sector)	m²
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	IER	0,3 m ² /m ²	0,45 m ² /m ²
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	ER	IER x S(sector)	m²
ÍNDICE UNITARIO DE DOTACIÓN	ISD	42,5 % de S(sector)	42,5%
SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	SD	ISD x S(sector)	m²

EXIGENCIAS MÍNIMAS LEGALES (LRAU) Y REGLAMENTARIAS PARA EL SUELO DOTACIONAL PÚBLICO			
DEFINICIÓN DE ÁREAS		ESTÁNDARES (L: LRAU) (R: RP)	MÍNIMOS (m ²)
SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	SD	R: ISD: 42,5 % de m ² S(sector)	m²
DOTACIONAL PÚBLICO NO VIARIO	SD- RV-AV	L: ISD > 35 m ² de suelo/100 m ² (T.E) R: 17,5% de la sup. del sector	m² m²
ZONAS VERDES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO: (AL) Y (JL)	ZV	L: 15 m ² de suelo/ 100 m ² de (T.E.) L Y R: 10% m ² de la sup. del sector	m²
EQUIPAMIENTOS SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL	EQ	R: 7,5% de la sup. del sector	m²
DOTACIONAL PÚBLICO VIARIO	RV+AV	25% de la sup. del sector	m²
RED VIARIA (VIARIO DE TRANSITO)	RV		
APARCAMIENTOS PÚBLICOS	AV	1 plaza/2 (u.r)+ 1 plaza/ 20 (u.r)	plazas

- PARA EL SECTOR SE PRESCRIBE LA CARGA DE LOS GASTOS PROPORCIONALES DE INVERSIÓN QUE GENERARÁ LA RED PRIMARIA DE RESERVAS: LA VARIANTE PROPUESTA POR EL PGOU COMO ALTERNATIVA A LA ACTUAL TRAVESÍA Y LA RESERVA EDUCATIVA. LO HARÁ DE FORMA PROPORCIONAL A LA SUPERFICIE DEL SECTOR. LA REPERCUSIÓN ES DE 0,0804 m². PARA ELLO EL ÁREA DE REPARTO DE ESTE SECTOR HA INCLUIDO LA PARTE PROPORCIONAL DE LA RED PRIMARIA DE RESERVAS DOTACIONALES PROYECTADAS, CORRESPONDIENTES A SU SUPERFICIE (910 m²).

- EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL SECTOR SE AJUSTARÁ A TODAS LAS PRESCRIPCIONES QUE LE COMPETEN DEL DOCUMENTO DE NORMAS URBANÍSTICAS Y ESPECIALMENTE A LAS ESTABLECIDAS EN LA ORDENANZA DE LA RED VIARIA EN EL P.4.

- PREVIAMENTE A LA PROGRAMACIÓN SE ASEGURARÁ LA POSIBILIDAD DE TRATAMIENTO REAL DEL INCREMENTO DEL VOLUMEN DE AGUAS RESIDUALES GENERADAS POR ESTE SECTOR MEDIANTE LA CONEXIÓN EFECTIVA A LA EDAR DE TORRES-TORRES EN LOS TÉRMINOS ESTABLECIDOS EN EL INFORME DE EPSAR. Y TAMBIÉN SE ASEGURARÁ LA DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS, A PARTIR DE LA AMPLIACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS NECESARIAS PARA EL ABASTECIMIENTO DE LA POBLACIÓN, RATIFICADO CON LA CORRESPONDIENTE CONCESIÓN DEL ORGANISMO DE CUENCA.

SECTOR S-1b (SAU-ADO-PAR):

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR S-1b (NORESTE) [SAU-ADO-PAR]			
SUPERFICIE DEL SECTOR (S): 8.006 m²			
USOS CARACTERÍSTICOS DEL SECTOR: RESIDENCIAL			
CONCEPTOS	CÓDIGO	ESTÁNDARES REGLAMENTARIOS	MÁXIMOS
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA DEL SECTOR	IEB	0,5 m ² de edificación/m ² de S(sector)	0,5 m ² /m ²
EDIFICABILIDAD BRUTA (TECHO EDIFICABLE) EB = ER + ET	EB	0,5 m ² x S(sector)	m²
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD TERCIARIA	IET	0,05 m ² de E.T./m ² de S(sector)	0,05 m ² /m ²
EDIFICABILIDAD TERCIARIA	ET	0,05 m ² x S(sector)	m²
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	IER	0,3 m ² /m ²	0,45 m ² /m ²
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	ER	IER x S(sector)	m²
ÍNDICE UNITARIO DE DOTACIÓN	ISD	42,5 % de S(sector)	42,5%
SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	SD	ISD x S(sector)	m²

EXIGENCIAS MÍNIMAS LEGALES (LRAU) Y REGLAMENTARIAS PARA EL SUELO DOTACIONAL PÚBLICO			
DEFINICIÓN DE ÁREAS		ESTÁNDARES (L: LRAU) (R: RP)	MÍNIMOS (m²)
SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	SD	R: ISD: 42,5 % de m ² S(sector)	m²
DOTACIONAL PÚBLICO NO VIARIO	SD- RV-AV	L: ISD > 35 m ² de suelo/100 m ² (T.E.) R: 17,5% de la sup. del sector	m² m²
ZONAS VERDES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO (AL) Y (JL)	ZV	L: 15 m ² de suelo/ 100 m ² de (T.E.) L Y R: 10% m ² de la sup. del sector	m²
EQUIPAMIENTOS SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL	EQ	R: 7,5% de la sup. del sector	m²
DOTACIONAL PÚBLICO VIARIO	RV+AV	25% de la sup. del sector	m²
RED VIARIA (VIARIO DE TRÁNSITO)	RV		
APARCAMIENTOS PÚBLICOS	AV	1 plaza/2 (u.r)+ 1 plaza/ 20 (u.r)	plazas

- PARA EL SECTOR SE PRESCRIBE LA CARGA DE LOS GASTOS PROPORCIONALES DE INVERSIÓN QUE GENERARÁ LA RED PRIMARIA DE RESERVAS: LA VARIANTE PROPUESTA POR EL PGOU COMO ALTERNATIVA A LA ACTUAL TRAVESÍA Y LA RESERVA EDUCATIVA. LO HARÁ DE FORMA PROPORCIONAL A LA SUPERFICIE DEL SECTOR. LA REPERCUSIÓN ES DE 0,0804 m². PARA ELLO EL ÁREA DE REPARTO DE ESTE SECTOR HA INCLUIDO LA PARTE PROPORCIONAL DE LA RED PRIMARIA DE RESERVAS DOTACIONALES PROYECTADAS, CORRESPONDIENTES A SU SUPERFICIE (644 m²).

- EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL SECTOR SE AJUSTARÁ A TODAS LAS PRESCRIPCIONES QUE LE COMPETEN DEL DOCUMENTO DE NORMAS URBANÍSTICAS Y ESPECIALMENTE A LAS ESTABLECIDAS EN LA ORDENANZA DE LA RED VIARIA EN EL P.4.

- PREVIAMENTE A LA PROGRAMACIÓN SE ASEGURARÁ LA POSIBILIDAD DE TRATAMIENTO REAL DEL INCREMENTO DEL VOLUMEN DE AGUAS RESIDUALES GENERADAS POR ESTE SECTOR MEDIANTE LA CONEXIÓN EFECTIVA A LA EDAR DE TORRES-TORRES EN LOS TÉRMINOS ESTABLECIDOS EN EL INFORME DE EPSAR. Y TAMBIÉN SE ASEGURARÁ LA DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS, A PARTIR DE LA AMPLIACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS NECESARIAS PARA EL ABASTECIMIENTO DE LA POBLACIÓN, RATIFICADO CON LA CORRESPONDIENTE CONCESIÓN DEL ORGANISMO DE CUENCA.

Artículo 2.38. SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA: S-2a y S-2b (SAU-ADO-PAR)

SECTOR S-2a

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR S-2a (NORESTE) [SAU-ADO-PAR]			
SUPERFICIE DEL SECTOR (S): 22.721 m²			
USOS CARACTERÍSTICOS DEL SECTOR: RESIDENCIAL			
CONCEPTOS	CÓDIGO	ESTÁNDARES REGLAMENTARIOS	MÁXIMOS
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA DEL SECTOR	IEB	0,5 m ² de edificación/m ² de S(sector)	0,5 m ² /m ²
EDIFICABILIDAD BRUTA (TECHO EDIFICABLE) EB = ER + ET	EB	0,5 m ² x S(sector)	m²
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD TERCARIA	IET	0,05 m ² de E.T./m ² de S(sector)	0,05 m ² /m ²
EDIFICABILIDAD TERCARIA	ET	0,05 m ² x S(sector)	m²
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	IER	0,3 m ² /m ²	0,45 m ² /m ²
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	ER	IER x S(sector)	m²
ÍNDICE UNITARIO DE DOTACIÓN	ISD	42,5 % de S(sector)	42,5%
SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	SD	ISD x S(sector)	m²

EXIGENCIAS MÍNIMAS LEGALES (LRAU) Y REGLAMENTARIAS PARA EL SUELO DOTACIONAL PÚBLICO			
DEFINICIÓN DE ÁREAS		ESTÁNDARES (L: LRAU) (R: RP)	MÍNIMOS (m²)
SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	SD	R: ISD: 42,5 % de m ² S(sector)	m²
DOTACIONAL PÚBLICO NO VIARIO	SD- RV-AV	L: ISD > 35 m ² de suelo/100 m ² (T.E) R: 17,5% de la sup. del sector	m² m²
ZONAS VERDES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO (AL) Y (JL)	ZV	L: 15 m ² de suelo/ 100 m ² de (T.E.) L Y R: 10% m ² de la sup. del sector	m²
EQUIPAMIENTOS SERVICIOS DE INTERES PÚBLICO Y SOCIAL	EQ	R: 7,5% de la sup. del sector	m²
DOTACIONAL PÚBLICO VIARIO	RV+AV	25% de la sup. del sector	m²
RED VIARIA (VIARIO DE TRÁNSITO)	RV		
APARCAMIENTOS PÚBLICOS	AV	1 plaza/2 (u.r)+ 1 plaza/ 20 (u.r)	plazas

- PARA EL SECTOR SE PRESCRIBE LA CARGA DE LOS GASTOS PROPORCIONALES DE INVERSIÓN QUE GENERARÁ LA RED PRIMARIA DE RESERVAS: LA VARIANTE PROPUESTA POR EL PGOU COMO ALTERNATIVA A LA ACTUAL TRAVESÍA Y LA RESERVA EDUCATIVA. LO HARÁ DE FORMA PROPORCIONAL A LA SUPERFICIE DEL SECTOR. LA REPERCUSIÓN ES DE 0,0804 m². PARA ELLO EL ÁREA DE REPARTO DE ESTE SECTOR HA INCLUIDO LA PARTE PROPORCIONAL DE LA RED PRIMARIA DE RESERVAS DOTACIONALES PROYECTADAS, CORRESPONDIENTES A SU SUPERFICIE (1.827 m²).

- EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL SECTOR SE AJUSTARÁ A TODAS LAS PRESCRIPCIONES QUE LE COMPETEN DEL DOCUMENTO DE NORMAS URBANÍSTICAS Y ESPECIALMENTE A LAS ESTABLECIDAS EN LA ORDENANZA DE LA RED VIARIA EN EL P.4.

- PREVIAMENTE A LA PROGRAMACIÓN SE ASEGURARÁ LA POSIBILIDAD DE TRATAMIENTO REAL DEL INCREMENTO DEL VOLUMEN DE AGUAS RESIDUALES GENERADAS POR ESTE SECTOR MEDIANTE LA CONEXIÓN EFECTIVA A LA EDAR DE TORRES-TORRES EN LOS TÉRMINOS ESTABLECIDOS EN EL INFORME DE EPSAR. Y TAMBIÉN SE ASEGURARÁ LA DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS, A PARTIR DE LA AMPLIACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS NECESARIAS PARA EL ABASTECIMIENTO DE LA POBLACIÓN, RATIFICADO CON LA CORRESPONDIENTE CONCESIÓN DEL ORGANISMO DE CUENCA.

SECTOR S-2b

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR S-2b (SURESTE) [SAU-ADO-PAR]			
SUPERFICIE DEL SECTOR (S): 21.767 m²			
USOS CARACTERÍSTICOS DEL SECTOR: RESIDENCIAL			
CONCEPTOS	CÓDIGO	ESTÁNDARES REGLAMENTARIOS	MÁXIMOS
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA DEL SECTOR	IEB	0,5 m ² de edificación/m ² de S(sector)	0,5 m ² /m ²
EDIFICABILIDAD BRUTA (TECHO EDIFICABLE) EB = ER + ET	EB	0,5 m ² x S(sector)	m²
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD Terciaria	IET	0,05 m ² de E.T./m ² de S(sector)	0,05 m ² /m ²
EDIFICABILIDAD Terciaria	ET	0,05 m ² x S(sector)	m²
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	IER	0,3 m ² /m ²	0,45 m ² /m ²
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	ER	IER x S(sector)	m²
ÍNDICE UNITARIO DE DOTACIÓN	ISD	42,5 % de S(sector)	42,5%
SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	SD	ISD x S(sector)	m²

EXIGENCIAS MÍNIMAS LEGALES (LRAU) Y REGLAMENTARIAS PARA EL SUELO DOTACIONAL PÚBLICO			
DEFINICIÓN DE ÁREAS		ESTÁNDARES (L: LRAU) (R: RP)	MÍNIMOS (m²)
SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	SD	R: ISD: 42,5 % de m ² S(sector)	m²
DOTACIONAL PÚBLICO NO VIARIO	SD- RV-AV	L: ISD > 35 m ² de suelo/100 m ² (T.E.) R: 17,5% de la sup. del sector	m² m²
ZONAS VERDES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO (AL) Y (JL)	ZV	L: 15 m ² de suelo/ 100 m ² de (T.E.) L Y R: 10% m ² de la sup. del sector	m²
EQUIPAMIENTOS SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL	EQ	R: 7,5% de la sup. del sector	m²
DOTACIONAL PÚBLICO VIARIO	RV+AV	25% de la sup. del sector	m²
RED VIARIA (VIARIO DE TRÁNSITO)	RV		
APARCAMIENTOS PÚBLICOS	AV	1 plaza/2 (u.r)+ 1 plaza/ 20 (u.r)	plazas

- PARA EL SECTOR SE PRESCRIBE LA CARGA DE LOS GASTOS PROPORCIONALES DE INVERSIÓN QUE GENERARÁ LA RED PRIMARIA DE RESERVAS: LA VARIANTE PROPUESTA POR EL PGOU COMO ALTERNATIVA A LA ACTUAL TRAVESÍA Y LA RESERVA EDUCATIVA. LO HARÁ DE FORMA PROPORCIONAL A LA SUPERFICIE DEL SECTOR. LA REPERCUSIÓN ES DE 0,0804 m². PARA ELLO EL ÁREA DE REPARTO DE ESTE SECTOR HA INCLUIDO LA PARTE PROPORCIONAL DE LA RED PRIMARIA DE RESERVAS DOTACIONALES PROYECTADAS, CORRESPONDIENTES A SU SUPERFICIE (1.750 m²).

- EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL SECTOR SE AJUSTARÁ A TODAS LAS PRESCRIPCIONES QUE LE COMPETEN DEL DOCUMENTO DE NORMAS URBANÍSTICAS Y ESPECIALMENTE A LAS ESTABLECIDAS EN LA ORDENANZA DE LA RED VIARIA EN EL P.4.

- PREVIAMENTE A LA PROGRAMACIÓN SE ASEGURARÁ LA POSIBILIDAD DE TRATAMIENTO REAL DEL INCREMENTO DEL VOLUMEN DE AGUAS RESIDUALES GENERADAS POR ESTE SECTOR MEDIANTE LA CONEXIÓN EFECTIVA A LA EDAR DE TORRES-TORRES EN LOS TÉRMINOS ESTABLECIDOS EN EL INFORME DE EPSAR. Y TAMBIÉN SE ASEGURARÁ LA DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS, A PARTIR DE LA AMPLIACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS NECESARIAS PARA EL ABASTECIMIENTO DE LA POBLACIÓN, RATIFICADO CON LA CORRESPONDIENTE CONCESIÓN DEL ORGANISMO DE CUENCA.

Artículo 2.39. SECTOR EN SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA: S-3 (SAU-AIS-PAR)

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR S-3 (SURESTE) [SAU-AIS-PAR]			
SUPERFICIE DEL SECTOR (S): 19.568 m²			
USOS CARACTERÍSTICOS DEL SECTOR: RESIDENCIAL			
CONCEPTOS	CÓDIGO	ESTÁNDARES REGLAMENTARIOS	MÁXIMOS
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA DEL SECTOR	IEB	0,5 m ² de edificación/m ² de S(sector)	0,5 m ² /m ²
EDIFICABILIDAD BRUTA (TECHO EDIFICABLE) EB = ER + ET	EB	0,5 m ² x S(sector)	m²
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD TERCIARIA	IET	0,05 m ² de E.T./m ² de S(sector)	0,05 m ² /m ²
EDIFICABILIDAD TERCIARIA	ET	0,05 m ² x S(sector)	m²
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	IER	0,45 m ² /m ²	0,45 m ² /m ²
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	ER	IER x S(sector)	m²
ÍNDICE UNITARIO DE DOTACIÓN	ISD	42,5 % de S(sector)	42,5%
SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	SD	ISD x S(sector)	m²

EXIGENCIAS MÍNIMAS LEGALES (LRAU) Y REGLAMENTARIAS PARA EL SUELO DOTACIONAL PÚBLICO			
DEFINICIÓN DE ÁREAS		ESTÁNDARES (L: LRAU) (R: RP)	MÍNIMOS (m ²)
SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	SD	R: ISD: (42,5 % de m ² de suelo de la superficie del sector)	m²
DOTACIONAL PÚBLICO NO VIARIO	SD- RV-AV	L: ISD > 35 m ² de suelo/100 m ² de techo residencial edificable R: 17,5% de la sup. del sector	m² m²
ZONAS VERDES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO (AL) Y (JL)	ZV	L Y R: 10% m ² de la sup. del sector	m²
EQUIPAMIENTOS SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL	EQ	R: 7,5% de la sup. del sector	m²
DOTACIONAL PÚBLICO VIARIO	RV+AV	25% de la sup. del sector	m²
RED VIARIA (VIARIO DE TRÁNSITO)	RV		
APARCAMIENTOS PÚBLICOS	AV	1 plaza/2 unidades residenciales + otra plaza/ 20 unidades residenciales	plazas + plazas

- PARA EL SECTOR SE PRESCRIBE LA CARGA DE LOS GASTOS PROPORCIONALES DE INVERSIÓN QUE GENERARÁ LA RED PRIMARIA DE RESERVAS: LA VARIANTE PROPUESTA POR EL PGOU COMO ALTERNATIVA A LA ACTUAL TRAVESÍA Y LA RESERVA EDUCATIVA. LO HARÁ DE FORMA PROPORCIONAL A LA SUPERFICIE DEL SECTOR. LA REPERCUSIÓN ES DE 0,0804 m². PARA ELLO EL ÁREA DE REPARTO DE ESTE SECTOR HA INCLUIDO LA PARTE PROPORCIONAL DE LA RED PRIMARIA DE RESERVAS DOTACIONALES PROYECTADAS, CORRESPONDIENTES A SU SUPERFICIE (1.573 m²).

- EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL SECTOR SE AJUSTARÁ A TODAS LAS PRESCRIPCIONES QUE LE COMPETEN DEL DOCUMENTO DE NORMAS URBANÍSTICAS Y ESPECIALMENTE A LAS ESTABLECIDAS EN LA ORDENANZA DE LA RED VIARIA EN EL P.4.

- PREVIAMENTE A LA PROGRAMACIÓN SE ASEGURARÁ LA POSIBILIDAD DE TRATAMIENTO REAL DEL INCREMENTO DEL VOLUMEN DE AGUAS RESIDUALES GENERADAS POR ESTE SECTOR MEDIANTE LA CONEXIÓN EFECTIVA A LA EDAR DE TORRES-TORRES EN LOS TÉRMINOS ESTABLECIDOS EN EL INFORME DE EPSAR. Y TAMBIÉN SE ASEGURARÁ LA DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS, A PARTIR DE LA AMPLIACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS NECESARIAS PARA EL ABASTECIMIENTO DE LA POBLACIÓN, RATIFICADO CON LA CORRESPONDIENTE CONCESIÓN DEL ORGANISMO DE CUENCA.

SECCIÓN B

SECTORES DELIMITADOS EN SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

Artículo 2.40. SECTOR EN SUELO URBANIZABLE SIN (OP): S-4 (SAU-PAR-ADO)

Este Sector se ha delimitado y reconfigurado en la fase final de redacción del PGOU para albergar la reserva de suelo destinada en más de un 50% de su superficie a VPO y que había iniciado su tramitación mediante Plan Especial. Se da cauce así a lo previsto en la Disposición Adicional Doce de la Ley de Actividad Urbanística, introducida por la Ley 16/2003, de 17 de Diciembre. El estudio sobre previsión de necesidades de vivienda protegida en este término, efectuado para justificar ese Plan especial con un 50% de VPO garantiza a su vez el 10% de VPO del total de las viviendas previstas en el PGOU.

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR S-4			
SUPERFICIE DEL SECTOR (S): 23.822 m2.			
USO CARACTERÍSTICO DEL SECTOR: RESIDENCIAL			
APLICACIÓN AL SECTOR DE LA LRAU Y DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO (ANEXO: TABLA I)			
CONCEPTOS	CÓDIGO	ESTÁNDARES REGLAMENTARIOS	MÁXIMOS
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA DEL SECTOR	IEB	0,4 m2 de edificación/m2 de S(sector)	0,4 m2/m2
EDIFICABILIDAD BRUTA (TECHO EDIFICABLE) EB = ER + ET	EB	0,4 m2 x S(sector)	
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD TERCIARIA	IET	0,05 m2 de E.T./m2 de S(sector)	0,05 m2/m2
EDIFICABILIDAD TERCIARIA	ET	0,05 m2 x S(sector)	
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	IER	0,35 m2/m2	0,35 m2/m2
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	ER	IER x S(sector)	
ÍNDICE UNITARIO DE DOTACIÓN	ISD	34 % de S(sector)	34%
SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	SD	ISD x S(sector)	
EXIGENCIAS MÍNIMAS LEGALES (LRAU) Y REGLAMENTARIAS PARA EL SUELO DOTACIONAL PÚBLICO			
DEFINICIÓN DE ÁREAS		ESTANDARES (L: LRAU) (R: RP)	MÍNIMOS (m2)
SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	SD	R: ISD: (34 % de m2 de suelo de la superficie del sector)	
DOTACIONAL PÚBLICO NO VIARIO	SD- RV-AV	L: ISD > 35 m2 de suelo/100 m2 de techo residencial edificable R: 12,5% de la sup. del sector	
ZONAS VERDES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO (AL) Y (JL)	ZV	L: 15 m2 de suelo/ 100 m2 de t.E. L Y R: 10% m2 de la sup. del sector	
EQUIPAMIENTOS SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL	EQ	R: 2,5% de la sup. del sector	
DOTACIONAL PÚBLICO VIARIO	RV+AV	21,5 % de la sup. del sector	
RED VIARIA (VIARIO DE TRANSITO)	RV		
APARCAMIENTOS PÚBLICOS	AV	1 plaza/2 unidades residenciales + otra plaza/ 20 unidades residenciales	
<p>- EL DOCUMENTO DE DESARROLLO DEL SECTOR DARÁ CUMPLIMIENTO A LA EXIGENCIA DEL ART. 35 RPCV Y A LOS INFORMES REDACTADOS POR LAS ADMINISTRACIONES CON COMPETENCIAS SOBRE CARRETERAS, LA DG DE OBRAS PÚBLICAS Y LA DIPUTACIÓN, GARANTIZÁNDOSE EL ACCESO AL SECTOR EN CONDICIONES; ADEMÁS, PARA EL SECTOR SE PRESCRIBE LA CARGA DE LOS GASTOS PROPORCIONALES DE INVERSIÓN QUE GENERARÁ LA RED PRIMARIA DE RESERVAS: LA VARIANTE PROPUESTA POR EL PGOU COMO ALTERNATIVA A LA ACTUAL TRAVESÍA Y LA RESERVA EDUCATIVA: LO HARÁ DE FORMA PROPORCIONAL A LA SUPERFICIE DEL SECTOR CON UNA REPERCUSIÓN DE 0,0804 m2. PARA ELLO EL ÁREA DE REPARTO DE ESTE SECTOR HA INCLUIDO LA PARTE PROPORCIONAL DE RED PRIMARIA CORRESPONDIENTE A SU SUPERFICIE (1.915 m2).</p> <p>- EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL SECTOR SE AJUSTARÁ A TODAS LAS PRESCRIPCIONES QUE LE COMPETEN DEL DOCUMENTO DE NORMAS URBANÍSTICAS Y ESPECIALMENTE A LAS ESTABLECIDAS EN LA ORDENANZA DE LA RED VIARIA EN EL P.4.</p> <p>- DE ACUERDO CON LOS REQUISITOS DE LA DIA, PREVIAMENTE A LA PROGRAMACIÓN SE ASEGURARÁ LA POSIBILIDAD DE TRATAMIENTO REAL DEL INCREMENTO DEL VOLUMEN DE AGUAS RESIDUALES GENERADAS POR ESTE SECTOR MEDIANTE LA CONEXIÓN EFECTIVA A LA EDAR DE TORRES-TORRES EN LOS TÉRMINOS ESTABLECIDOS EN EL INFORME DE EPSAR; Y TAMBIÉN SE ASEGURARÁ LA DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS, A PARTIR DE LA AMPLIACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS NECESARIAS PARA EL ABASTECIMIENTO DE LA POBLACIÓN, RATIFICADO CON LA CORRESPONDIENTE CONCESIÓN DE LA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL JÚCAR Y HABIENDO OBTENIDO INFORME FAVORABLE DE DICHO ORGANISMO.</p> <p>- NO SE INICIARÁN LAS OBRAS HASTA QUE SE APORTE INFORME FAVORABLE DE LA UNIDAD DE PATRIMONIO, RESPECTO A LAS PROSPECCIONES ARQUEOLÓGICAS Y SOBRE LA NO AFECCIÓN DEL PROYECTO EN EL PATRIMONIO CULTURAL VALENCIANO.</p> <p>- SE REALIZARÁ NUEVO ESTUDIO ACÚSTICO PARA INFORME FAVORABLE DE LA UNIDAD DE ACTIVIDADES CALIFICADAS.</p>			

Artículo 2.41. SECTOR EN SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA: S-5 (SAU-AIS)

DEFINICIÓN: Clasificación de una amplia superficie de terreno del sector oeste como **SUELO URBANIZABLE de tipo residencial unifamiliar de carácter extensivo** a desarrollar por Plan Parcial. Se pretende de parcela mínima elevada y baja edificabilidad crear unas áreas de transición de carácter ciudad-jardín entre el núcleo compacto y el suelo no urbanizable, con una densidad inferior a 15 viviendas por Ha.

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR S-5 (OESTE)			
SUPERFICIE DEL SECTOR (S): 158.799 m2.			
USO CARACTERÍSTICO DEL SECTOR: RESIDENCIAL			
APLICACION AL SECTOR DE LA LRAU Y DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO (ANEXO: TABLA I)			
CONCEPTOS	CÓDIGO	ESTÁNDARES REGLAMENTARIOS	MÁXIMOS
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA DEL SECTOR	IEB	0,3 m2 de edificación/m2 de S(sector)	0,3 m2/m2
EDIFICABILIDAD BRUTA (TECHO EDIFICABLE) EB = ER + ET	EB	0,3 m2 x S(sector)	
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD TERCIARIA	IET	0,015 m2 de E.T./m2 de S(sector)	0,015 m2/m2
EDIFICABILIDAD TERCIARIA	ET	0,015 m2 x S(sector)	
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	IER	0,285 m2/m2	0,285 m2/m2
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	ER	IER x S(sector)	
ÍNDICE UNITARIO DE DOTACIÓN	ISD	30 % de S(sector)	30%
SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	SD	ISD x S(sector)	
EXIGENCIAS MÍNIMAS LEGALES (LRAU) Y REGLAMENTARIAS PARA EL SUELO DOTACIONAL PÚBLICO			
DEFINICIÓN DE ÁREAS		ESTANDARES (L: LRAU) (R: RP)	MÍNIMOS (m2)
SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	SD	R: ISD: (30 % de m2 de suelo de la superficie del sector)	
DOTACIONAL PÚBLICO NO VIARIO	SD- RV-AV	L: ISD > 35 m2 de suelo/100 m2 de techo residencial edificable R: 10,5% de la sup. del sector	
ZONAS VERDES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO (AL) Y (JL)	ZV	L: 15 m2 de suelo/ 100 m2 de t.E. L Y R: 4,5% m2 de la sup. del sector	
EQUIPAMIENTOS SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL	EQ	R: 6% de la sup. del sector	
DOTACIONAL PÚBLICO VIARIO	RV+AV	19,5 % de la sup. del sector	
RED VIARIA (VIARIO DE TRÁNSITO)	RV		
APARCAMIENTOS PÚBLICOS	AV	1 plaza/2 unidades residenciales + otra plaza/ 20 unidades residenciales	

- PARA EL SECTOR SE PRESCRIBE LA CARGA DE LOS GASTOS PROPORCIONALES DE INVERSIÓN QUE GENERARÁ LA RED PRIMARIA DE RESERVAS: LA VARIANTE PROPUESTA POR EL PGOU COMO ALTERNATIVA A LA ACTUAL TRAVESÍA Y LA RESERVA EDUCATIVA. LO HARÁ DE FORMA PROPORCIONAL A LA SUPERFICIE DEL SECTOR. LA REPERCUSIÓN ES DE 0,0804 m2. PARA ELLO EL ÁREA DE REPARTO DE ESTE SECTOR HA INCLUIDO LA PARTE PROPORCIONAL DE LA RED PRIMARIA DE RESERVAS DOTACIONALES PROYECTADAS, CORRESPONDIENTES A SU SUPERFICIE (12.767 m2).

- EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL SECTOR SE AJUSTARÁ A TODAS LAS PRESCRIPCIONES QUE LE COMPETEN DEL DOCUMENTO DE NORMAS URBANÍSTICAS Y ESPECIALMENTE A LAS ESTABLECIDAS EN LA ORDENANZA DE LA RED VIARIA EN EL P.4.

- PREVIAMENTE A LA PROGRAMACIÓN SE ASEGURARÁ LA POSIBILIDAD DE TRATAMIENTO REAL DEL INCREMENTO DEL VOLUMEN DE AGUAS RESIDUALES GENERADAS POR ESTE SECTOR MEDIANTE LA CONEXIÓN EFECTIVA A LA EDAR DE TORRES-TORRES EN LOS TÉRMINOS ESTABLECIDOS EN EL INFORME DE EPSAR. Y TAMBIÉN SE ASEGURARÁ LA DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS, A PARTIR DE LA AMPLIACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS NECESARIAS PARA EL ABASTECIMIENTO DE LA POBLACIÓN, RATIFICADO CON LA CORRESPONDIENTE CONCESIÓN DEL ORGANISMO DE CUENCA.

- EL PINAR DE LA CÚSPIDE DEL SECTOR SE PRESERVARÁ ÍNTEGRAMENTE EN LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA, MANTENIÉNDOSE LAS MASAS ARBÓREAS EXISTENTES E INTEGRÁNDOLAS EN LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS Y PRIVADOS.

Artículo 2.42. SECTOR EN SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA: S-6 (SAU-INA-T)
DEFINICIÓN: SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL O DE USOS TERCIARIOS a desarrollar por Plan Parcial que se puede localizar en las superficies del Noreste del núcleo. Se podría acceder a ellas desde los nuevos enlaces con la N-225.

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR S-6 (ESTE)			
SUPERFICIE DEL SECTOR (S): 100.795 m².			
USOS CARACTERÍSTICOS DEL SECTOR: INDUSTRIAL O DE USOS TERCIARIOS			
CONCEPTOS	CÓDIGO	ESTÁNDARES REGLAMENTARIOS	MÁXIMOS
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA DEL SECTOR	IEB	0,6 m ² de edificación/m ² de S(sector)	0,6 m ² /m ²
EDIFICABILIDAD BRUTA (TECHO EDIFICABLE) EB = ER + EI + ET	EB	0,6 m ² x S(sector)	
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD TERCIARIA	IET	de 0,05 m ² de E.T./m ² de S(sector) a 0,50 m ² de E.T./m ² de S(sector)	0,05 m ² /m ² a 0,50 m ² /m ²
EDIFICABILIDAD TERCIARIA	ET	0,05 m ² x S(sector)	
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	IER	0,05 m ² /m ²	0,05 m ² /m ²
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	ER	IER x S(sector)	
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	IEI	0,5 m ² de E.I./m ² de S(sector) de 0,05 m ² de E.I./m ² de S(sector)	0,5 m ² /m ² a 0,05 m ² /m ²
EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	EI	IEI x S(sector)	
ÍNDICE UNITARIO DE DOTACIÓN	ISD	40 % de S(sector)	40%
SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	SD	ISD x S(sector)	
EXIGENCIAS MÍNIMAS LEGALES (LRAU) Y REGLAMENTARIAS PARA EL SUELO DOTACIONAL PÚBLICO			
DEFINICIÓN DE ÁREAS		ESTÁNDARES L: LRAU R: REGLAMENTO	SUPERFICIE DE SUELO m ²
SUELO DOTACIONAL PÚBLICO		SD	R: ISD: (40 % de m ² de suelo de la superficie del sector)
DOTACIONAL PÚBLICO NO VIARIO		SD- RV-AV	L: ISD > 35 m ² de suelo/100 m ² de techo residencial edificable R: 16% de la sup. del sector
ZONAS VERDES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO		ZV	L: 15 m ² de suelo/ 100 m ² de t.E. L Y R: 10% m ² de la sup. del sector
EQUIPAMIENTOS SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL		EQ	R: 6% de la sup. del sector
DOTACIONAL PÚBLICO VIARIO		RV+AV	24% de la sup. del sector
RED VIARIA (VIARIO DE TRÁNSITO)		RV	
APARCAMIENTOS PÚBLICOS		AV	1 plaza/300 m ² construidos
<p>- DE ACUERDO CON EL INFORME DE LA DEMARCACIÓN DE CARRETERAS DEL MINISTERIO DE FOMENTO SE PRESCRIBE: 1) AL DESARROLLAR EL SECTOR SE HARÁ UN ESTUDIO DEL TRÁFICO QUE VA A GENERAR, ASÍ COMO SU PROSPECCIÓN A 10 AÑOS, DIMENSIONANDO LAS GLORIETAS EXISTENTES PARA EL TRÁFICO CALCULADO; 2) SE VINCULA LA EJECUCIÓN DE ESTE SECTOR A LA MODIFICACIÓN DE DICHA GLORIETA SI FUERA NECESARIO; 3) EL VIAL DE ACCESO A LA MANZANA MÁS PRÓXIMA A LA N-225 NO SOBREPASARÁ LA LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN EN TODA SU ANCHURA; 4) EL POLÍGONO INDUSTRIAL NO TENDRÁ ACCESO DIRECTO AL CAMINO AGRÍCOLA EXISTENTE PARALELO A LA N-225.</p> <p>- EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL SECTOR SE AJUSTARÁ A TODAS LAS PRESCRIPCIONES QUE LE COMPETEN DEL DOCUMENTO DE NORMAS URBANÍSTICAS Y ESPECIALMENTE A LAS ESTABLECIDAS EN LA ORDENANZA DE LA RED VIARIA EN EL P.4.</p> <p>- PREVIAMENTE A LA PROGRAMACIÓN SE ASEGURARÁ LA POSIBILIDAD DE TRATAMIENTO REAL DEL INCREMENTO DEL VOLUMEN DE AGUAS RESIDUALES GENERADAS POR ESTE SECTOR MEDIANTE LA CONEXIÓN EFECTIVA A LA EDAR DE TORRES-TORRES EN LOS TÉRMINOS ESTABLECIDOS EN EL INFORME DE EPSAR. Y TAMBIÉN SE ASEGURARÁ LA DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS, A PARTIR DE LA AMPLIACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS NECESARIAS PARA EL ABASTECIMIENTO DE LA POBLACIÓN, RATIFICADO CON LA CORRESPONDIENTE CONCESIÓN DEL ORGANISMO DE CUENCA.</p> <p>- SERÁ NECESARIO ESTUDIAR LA ESCORRENTÍA Y EL DRENAJE NATURAL DE LOS RELIEVES DE LA COSTERA, ESTABLECIENDO MEDIDAS CORRECTORAS QUE NO IMPIDAN EL PASO DEL AGUA Y EVITEN SU ACUMULACIÓN, O SE AFECTE A TERRENOS COLINDANTES.</p>			

Artículo 2.43. SECTOR EN SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA: S-7 (SAU-INA-T)
DEFINICIÓN: SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL O DE USOS TERCIARIOS a desarrollar por Plan Parcial que se puede localizar en las superficies del Noreste del núcleo. Se podría acceder a ellas desde los nuevos enlaces con la N-225.

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR S-7 (ESTE)			
SUPERFICIE DEL SECTOR (S): 91.580 m².			
USOS CARACTERÍSTICOS DEL SECTOR: INDUSTRIAL O DE USOS TERCIARIOS			
CONCEPTOS	CÓDIGO	ESTÁNDARES REGLAMENTARIOS	MÁXIMOS
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA DEL SECTOR	IEB	0,6 m ² de edificación/m ² de S(sector)	0,6 m ² /m ²
EDIFICABILIDAD BRUTA (TECHO EDIFICABLE) EB = ER + EI + ET	EB	0,6 m ² x S(sector)	
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD TERCIARIA	IET	de 0,05 m ² de E.T./m ² de S(sector) a 0,50 m ² de E.T./m ² de S(sector)	0,05 m ² /m ² a 0,50 m ² /m ²
EDIFICABILIDAD TERCIARIA	ET	0,05 m ² x S(sector)	
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	IER	0,05 m ² /m ²	0,05 m ² /m ²
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	ER	IER x S(sector)	
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	IEI	0,5 m ² de E.I./m ² de S(sector) de 0,05 m ² de E.I./m ² de S(sector)	0,5 m ² /m ² a 0,05 m ² /m ²
EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	EI	IEI x S(sector)	
ÍNDICE UNITARIO DE DOTACIÓN	ISD	40 % de S(sector)	40%
SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	SD	ISD x S(sector)	
EXIGENCIAS MÍNIMAS LEGALES (LRAU) Y REGLAMENTARIAS PARA EL SUELO DOTACIONAL PÚBLICO			
DEFINICIÓN DE ÁREAS		ESTÁNDARES L: LRAU R: REGLAMENTO	SUPERFICIE DE SUELO m ²
SUELO DOTACIONAL PÚBLICO		SD	R: ISD: (40 % de m ² de suelo de la superficie del sector)
DOTACIONAL PÚBLICO NO VIARIO		SD- RV-AV	L: ISD > 35 m ² de suelo/100 m ² de techo residencial edificable R: 16% de la sup. del sector
ZONAS VERDES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO		ZV	L: 15 m ² de suelo/ 100 m ² de t.E. L Y R: 10% m ² de la sup. del sector
EQUIPAMIENTOS SERVICIOS DE INTERES PÚBLICO Y SOCIAL		EQ	R: 6% de la sup. del sector
DOTACIONAL PÚBLICO VIARIO		RV+AV	24% de la sup. del sector
RED VIARIA (VIARIO DE TRÁNSITO)		RV	
APARCAMIENTOS PÚBLICOS		AV	1 plaza/300 m ² construidos
<p>- DE ACUERDO CON EL INFORME DE LA DEMARCACIÓN DE CARRETERAS DEL MINISTERIO DE FOMENTO SE PRESCRIBE: 1) AL DESARROLLAR EL SECTOR SE HARÁ UN ESTUDIO DEL TRÁFICO QUE VA A GENERAR, ASÍ COMO SU PROSPECCIÓN A 10 AÑOS, DIMENSIONANDO LAS GLORIETAS EXISTENTES PARA EL TRÁFICO CALCULADO; 2) SE VINCULA LA EJECUCIÓN DE ESTE SECTOR A LA MODIFICACIÓN DE DICHA GLORIETA SI FUERA NECESARIO 3) EL VIAL DE ACCESO A LA MANZANA MÁS PRÓXIMA A LA N-225 NO SOBREPASARÁ LA LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN EN TODA SU ANCHURA; 4) EL POLÍGONO INDUSTRIAL NO TENDRÁ ACCESO DIRECTO AL CAMINO AGRÍCOLA EXISTENTE PARALELO A LA N-225.</p> <p>- EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL SECTOR SE AJUSTARÁ A TODAS LAS PRESCRIPCIONES QUE LE COMPETEN DEL DOCUMENTO DE NORMAS URBANÍSTICAS Y ESPECIALMENTE A LAS ESTABLECIDAS EN LA ORDENANZA DE LA RED VIARIA EN EL P.4.</p> <p>- PREVIAMENTE A LA PROGRAMACIÓN SE ASEGURARÁ LA POSIBILIDAD DE TRATAMIENTO REAL DEL INCREMENTO DEL VOLUMEN DE AGUAS RESIDUALES GENERADAS POR ESTE SECTOR MEDIANTE LA CONEXIÓN EFECTIVA A LA EDAR DE TORRES-TORRES EN LOS TÉRMINOS ESTABLECIDOS EN EL INFORME DE EPSAR. Y TAMBIÉN SE ASEGURARÁ LA DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS, A PARTIR DE LA AMPLIACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS NECESARIAS PARA EL ABASTECIMIENTO DE LA POBLACIÓN, RATIFICADO CON LA CORRESPONDIENTE CONCESIÓN DEL ORGANISMO DE CUENCA.</p> <p>- SERÁ NECESARIO ESTUDIAR LA ESCORRENTÍA Y EL DRENAJE NATURAL DE LOS RELIEVES DE LA COSTERA, ESTABLECIENDO MEDIDAS CORRECTORAS QUE NO IMPIDAN EL PASO DEL AGUA Y EVITEN SU ACUMULACIÓN, O SE AFECTE A TERRENOS COLINDANTES.</p>			

TÍTULO TERCERO
LA PROGRAMACIÓN, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE
CAPÍTULO I
PROGRAMACIÓN DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA:
PROGRAMAS PARA EL DESARROLLO DE ACTUACIONES INTEGRADAS.

SECCIÓN A
INSTRUMENTOS PREVIOS O SIMULTÁNEOS A LA PROGRAMACIÓN DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA.

Artículo 3.1. Delimitación del ámbito territorial mínimo para la actuación urbanística: LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.

1. DEFINICIÓN. Las Unidades de Ejecución son superficies acotadas de terrenos que delimitan el ámbito completo de una Actuación Integrada o de una de sus fases. Se incluirán en la Unidad de Ejecución todas las superficies de destino dotacional precisas para ejecutar la Actuación y, necesariamente, las parcelas edificables que, como consecuencia de ella, se transformen en solares.
2. DELIMITACIÓN GENERAL. La delimitación de Unidades de Ejecución se contendrá en los Planes y Programas.
3. DELIMITACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. El Plan General incluye en unidades de Ejecución el suelo urbano no consolidado, en los términos regulados por el artículo (LRAU) 33. Delimita una Unidad de Actuación en la zona de vivienda adosada al Norte del Núcleo urbano residencial. Estas delimitaciones tienen carácter indicativo y podrán redelimitarse de acuerdo con lo expuesto en el nº 6 siguiente.
4. DELIMITACIÓN EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO PORMENORIZADAMENTE POR PLAN PARCIAL. El Plan Parcial incluirá en una o varias Unidades de Ejecución todo el ámbito del Sector.
5. DELIMITACIÓN EN SUELO URBANO ORDENADO POR PERI. El Plan de Reforma Interior incluirá en Unidades de Ejecución todo o parte de su ámbito, según lo dispuesto en el artículo (LRAU) 23.2.
6. REDELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN POR LOS PROGRAMAS. Los Programas podrán redelimitar el ámbito de las Unidades de Ejecución previstas en los restantes Planes adecuándolo a condiciones más idóneas para el desarrollo de la correspondiente Actuación Integrada. A tal fin, podrán extender el ámbito de la Unidad a cuantos terrenos sean necesarios para conectarla a las redes de servicios existentes en el momento de programar la Actuación y a las correlativas parcelas que proceda también abarcar para cumplir lo dispuesto en el número 1, pudiendo incluir suelo urbano cuando sea preciso.
7. EJECUCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS COMO ACTUACIONES INTEGRADAS. Las Administraciones públicas, en ejercicio de sus competencias, podrán ejecutar las obras públicas compatibles con la ordenación urbanística en cualquier momento y clase de suelo. Cuando dichas obras conviertan en solar las parcelas de su entorno se ejecutarán como Actuaciones Integradas de promoción directa, aprobándose según las reglas aplicables a los Programas y comportarán la delimitación o redelimitación de la Unidad para dar cumplimiento a lo dispuesto en el número 1 anterior.
8. REQUISITOS. Al configurar las Unidades de Ejecución se procurará una prudente diversificación de las responsabilidades urbanizadoras y se fomentará su desarrollo por iniciativas urbanizadoras de diferentes dimensiones. Asimismo podrá acordarse la división y la redelimitación de Unidades de Ejecución previstas por los Planes al aprobar el correspondiente Programa. Las nuevas Unidades deberán ser susceptibles de Actuación Integrada técnicamente autónoma. Cuando los Programas propugnen la redelimitación de Unidades ajustándose y desarrollando las restantes determinaciones de un planeamiento ya vigente sólo requerirán Cédula de Urbanización en uno de éstos casos:
 - a. Municipios de menos de 5.000 habitantes.
 - b. Que la división no esté prevista y regulada de antemano por el Plan, conforme al artículo (LRAU) 17.4.

SECCIÓN B
INSTRUMENTO DE PROGRAMACIÓN: PROGRAMAS PARA EL DESARROLLO DE ACTUACIONES INTEGRADAS.

Artículo 3.2. Objeto y determinaciones.

1. FUNCIÓN. La urbanización y la, posterior o simultánea, edificación del suelo urbanizable, requiere la previa concurrencia de estos dos requisitos:
 - a) La aprobación de una ordenación pormenorizada que puede estar directamente determinada en el Plan General -conforme al artículo (LRAU) 18 de la LRAU- o establecerse mediante Planes Parciales o de Reforma Interior que desarrollen aquél, y
 - b) La programación para ejecutar esa ordenación pormenorizada, mediante la aprobación definitiva del correspondiente Programa para el desarrollo de Actuaciones Integradas, necesario para legitimar la urbanización.Los Programas planifican la realización de las Actuaciones Integradas.
La aprobación del Programa puede ser simultánea o posterior a la de la ordenación pormenorizada. Excepcionalmente, también puede ser anterior cuando el programa se desarrolle en fases correspondientes a varios sectores y junto a él se apruebe el Plan Parcial de la primera fase.
2. OBJETO. Los Programas tienen por objeto:
 - a. identificar el ámbito de una Actuación Integrada con expresión de las obras que se han de acometer;
 - b. programar los plazos para su ejecución;
 - c. establecer las bases técnicas y económicas para gestionar la Actuación;
 - d. regular los compromisos y obligaciones que asume el Urbanizador designado al aprobar el Programa, definiendo, conforme

a la LRAU, sus relaciones con la Administración y con los propietarios afectados;

e. y fijar las garantías de cumplimiento y las sanciones por incumplimiento de dichas obligaciones

3. AMBITO. El Programa abarcará una o varias Unidades de Ejecución completas.

4. OBRAS Y COSTES. El Programa describirá las obras de urbanización a realizar y, en su caso, las de edificación, relacionándolas con los compromisos del Urbanizador y expresará, al menos:

a. La definición o esquema de la estructura de la urbanización, con diagramas descriptivos de aquellos elementos más significativos o relevantes para determinar su coste total.

b. Una memoria de calidades relativa, como mínimo, a las principales obras y elementos de urbanización a ejecutar.

c. Los recursos disponibles para los abastecimientos básicos, modo de obtención y financiación.

d. Las características básicas de la red de evacuación de aguas que se preve diseñar, indicando su carácter separativo o no; su capacidad de drenaje, cubicándola con el potencial aproximado de efluentes a soportar, tanto pluviales como residuales, ya tengan su origen en el ámbito del Programa o bien en posibles aportes exteriores; punto o puntos de vertido y calidad de éste, en relación con su depuración e impacto ambiental.

e. La capacidad portante de la red viaria y las directrices para la implantación de los demás servicios de urbanización.

5. PLAZOS. Los Programas preverán el inicio de su ejecución material dentro de su primer año de vigencia y la conclusión de la urbanización antes de un lustro desde su inicio. Por causas excepcionales y previo informe favorable del Consejo Superior de Urbanismo pueden aprobarse Programas con plazos más amplios o prórrogas a éstos. El Programa especificará el calendario de su desarrollo en sus distintas fases, trabajos y gestiones que integran la Actuación.

6. EL URBANIZADOR. Es el agente público responsable de ejecutar la Actuación. En ejercicio directo de sus competencias, esa responsabilidad puede ser asumida por la propia Administración o, mediante gestión indirecta, adjudicarse a un particular -sea o no propietario del terreno-, seleccionado como Urbanizador en pública competencia al aprobar el Programa y según convenio estipulado en éste. El Programa ha de fijar la forma de gestión -directa o indirecta- de la Actuación Integrada.

Los Municipios podrán agruparse para dirigir o desarrollar Actuaciones Integradas en el ámbito comarcal.

7. RESPONSABILIDAD DEL URBANIZADOR. El coste de las inversiones, instalaciones, obras y compensaciones necesarias para ejecutar el Programa, será garantizado en forma y proporción suficientes y financiado por el Urbanizador responsable de la Actuación, quien podrá repercutirlo en la propiedad de los solares resultantes. Si el Proyecto de Urbanización no es aprobado simultáneamente junto al Programa, le corresponde al Urbanizador redactarlo. El Programa precisará y regulará los compromisos, sustantivos y temporales, que asume expresamente el Urbanizador con su aprobación. La Administración puede comprometer, al aprobarse un Programa, el gasto público necesario para financiar determinadas infraestructuras de apoyo a la Actuación que considere de interés general prioritario.

8. GARANTIAS. Todo Programa ha de asegurar el cumplimiento de sus previsiones ya sea mediante crédito comprometido con cargo al presupuesto de una Administración, o bien con garantía -financiera o real- prestada y mantenida por el adjudicatario seleccionado como Urbanizador, por el importe mínimo que reglamentariamente se determine y que nunca excusará la prestación de aval o fianza por valor mínimo del 7 por cien del coste de urbanización previsto.

9. RELACIONES CON LOS PROPIETARIOS. El Programa regulará las relaciones entre el Urbanizador y los propietarios afectados desarrollando las siguientes bases:

a. El Urbanizador de una Actuación Integrada debe soportar los costes de la urbanización en la medida en que le sean compensados retribuyéndole en terrenos edificables. Los costes no compensados así, le serán resarcidos en metálico por los propietarios de terrenos edificables resultantes de la Actuación.

b. Los propietarios afectados por una Actuación Integrada pueden cooperar con ella aportando su primitivo terreno sin urbanizar y recibiendo, a cambio, parcelas edificables urbanizadas. Dicha cooperación admite dos modalidades, a saber, que el propietario:

1º) Contribuya proporcionadamente a las cargas de la urbanización cediendo terrenos. En este caso le corresponde recibir, libre de cargas, menor solar que en el regulado en el ordinal siguiente, constituyendo la diferencia la retribución del Urbanizador.

2º) Abone -en metálico y como retribución en favor del Urbanizador- su cuota parte de las cargas de la urbanización, garantizando esta deuda.

c. Los propietarios que expresamente declinen cooperar, por entender inconveniente o imprudente el desarrollo urbanístico de sus terrenos, pueden renunciar a ello si piden -mediante solicitud presentada en documento público antes del acuerdo aprobatorio del Programa- la expropiación y pago según su valor inicial o el que corresponda conforme a la legislación estatal a la condición de suelo urbanizable no programado. Dicho acuerdo probatorio determinará la incoación del expediente de determinación del justiprecio para la finca correspondiente.

10. RELACIONES ENTRE EL ADJUDICATARIO PARTICULAR Y ADMINISTRACIÓN.

La Administración ejercerá sus potestades públicas (como la expropiación o la reparcelación forzosa) cuando resulte necesario para desarrollar la Actuación. El Urbanizador puede proponerlo, redactando los proyectos técnicos y financiando los gastos que ello conlleve.

El incumplimiento del plazo de ejecución de un Programa determinará, salvo prórroga justificada en causa de interés público, la caducidad de la adjudicación. El adjudicatario que incumpla sus compromisos puede ser objeto de las penas contractuales previstas en el propio Programa y ser, en casos graves, privado de su condición de Urbanizador.

Los adjudicatarios de Programas tendrán derecho a que se les compense, en los términos previstos por la legislación general de contratación administrativa, por su revocación anticipada o cuando el inadecuado ejercicio de sus potestades públicas por la Administración actuante impida el normal desarrollo de la Actuación.

Las decisiones públicas que alteren el desarrollo de una Actuación Integrada variando las previsiones del Programa comportarán las compensaciones económicas que procedan para restaurar el equilibrio económico de la Actuación en favor de la Administración o del adjudicatario. Cuando estas alteraciones, por su importancia, afecten en más de un 20 por cien el coste de los compromisos y las obligaciones asumidos por el adjudicatario, se resolverá la adjudicación, salvo que, por el estado de desarrollo de la Actuación, ello lesione los intereses públicos o que, para la mejor satisfacción de éstos, se alcance acuerdo entre las partes afectadas que permita proseguir la Actuación.

11. CESION DE LA ADJUDICACION. El Urbanizador puede ceder -en escritura pública- su condición en favor de tercero que se subrogue en todas sus obligaciones ante la Administración actuante. Esta ha de aprobar la cesión y, si menoscaba el interés general o supone defraudación de la pública competencia en la adjudicación, la denegará o acordará la gestión directa. La cesión parcial, para tramo o porción minoritaria de la Actuación, requiere que entre cedente y adquirente asuman, solidaria o mancomunadamente, una programación debidamente coordinada y un conjunto de compromisos que satisfagan las exigencias de la programación originaria. Para que el Urbanizador particular pueda contratar prestaciones accesorias de su gestión con tercero, sin transmitirle sus responsabilidades ante la Administración actuante, bastará que dé cuenta de ello a ésta.

12. OTROS CONTENIDOS. El Programa puede prever, excepcionalmente, la elaboración de Planes complementarios, compromisos de edificación o rehabilitación y de afección de inmuebles a fines sociales o limitaciones económicas determinadas y otras prestaciones en beneficio de los patrimonios públicos de suelo o de la ejecución de obras públicas.

13. OTRAS INCIDENCIAS. Las relaciones derivadas de la adjudicación del Programa se regirán por las normas rectoras de la contratación administrativa en lo que éstas no contradigan lo dispuesto por la LRAU ni sean incompatibles con los principios de la misma en los términos que reglamentariamente sean desarrollados.

La resolución de la adjudicación se acordará por la Administración actuante, previo Dictamen del Consejo Superior de Urbanismo, que podrá ser instado también por el Urbanizador. Sin perjuicio de las responsabilidades económicas que procedan, ello determinará la cancelación de la programación y la sujeción del ámbito de la Actuación a las previsiones del artículo (LRAU) 10. El correspondiente acuerdo deberá, además y cuando proceda:

a. Declarar, de conformidad con el referido Dictamen, la edificabilidad de aquellos solares cuyo propietario haya contribuido suficientemente a las cargas de urbanización.

b. Iniciar el procedimiento para la reclasificación de aquellos terrenos en los que, dado lo avanzado de las obras de urbanización, sea posible concluir las en el régimen propio de las Actuaciones Aisladas.

c. Incoar, si se estima oportuno, las actuaciones precisas para acordar una nueva programación del terreno en la que el nuevo Urbanizador asuma las obligaciones del antiguo, afectando los bienes y recursos resultantes de la liquidación de la programación cancelada a ejecutar la que la sustituya o, en otro caso, y salvo perjuicio para el interés público o tercero sin culpa, disponer:

1º La devolución de la contribución a las cargas de urbanización, efectivamente satisfechas y no aplicadas a su destino, a los propietarios de terrenos en los que no se vaya a acometer una nueva programación, previa modificación por el mismo procedimiento seguido para su adopción de los correspondientes actos administrativos dictados para la ejecución del Programa cancelado; o

2º. La compensación que sea pertinente a los propietarios que hayan contribuido a las cargas de urbanización con cargo a la ejecución de las garantías prestadas por el antiguo Urbanizador, cuando ésta proceda.

d. Comenzar, en su caso, la tramitación de los procedimientos declarativos del incumplimiento de deberes urbanísticos que sean pertinentes.

Artículo 3.3. Objetivos imprescindibles y complementarios de los Programas de Actuación Integrada.

1. OBJETIVOS IMPRESCINDIBLES. Los Programas deben siempre cubrir los siguientes objetivos imprescindibles:

a. La conexión e integración adecuadas de la nueva urbanización con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes.

b. Suplementar las infraestructuras y espacios públicos o reservas dotacionales en lo necesario para no menguar ni desequilibrar los niveles de calidad, cantidad o capacidad de servicio existentes o deseables.

c. Urbanizar completamente la Unidad o Unidades de Ejecución que constituyan el objeto del Programa y realizar las obras públicas complementarias que se precisen para cumplir lo dispuesto en los apartados anteriores, haciendo todo ello con sujeción a plazos pormenorizados.

d. Obtención gratuita en favor de la Administración de los suelos dotacionales públicos del ámbito de la Actuación.

e. Obtención gratuita en favor de la Administración actuante del aprovechamiento que exceda del 85 por cien de aprovechamiento tipo o porcentaje que legalmente corresponda con destino al patrimonio público de suelo.

El coste de las inversiones necesarias para cumplir estos objetivos es repercutible en la propiedad del terreno.

2. OBJETIVOS IMPRESCINDIBLES. El adjudicatario puede obligarse complementariamente a efectuar aportaciones al patrimonio municipal de suelo, a realizar obras distintas a las mencionadas en el número anterior, a afectar fincas a la construcción con fines sociales -superando las exigencias del Plan General o Especial- o a respetar precios máximos de venta de sus solares.

Artículo 3.4. Requisitos vinculantes: Cédula de Urbanización.

1. DEFINICIÓN Y DETERMINACIONES. La Cédula de Urbanización es el documento que fija, respecto a cada Actuación Integrada, las condiciones mínimas de conexión e integración en su entorno. Será expedida autorizando una propuesta de Actuación Integrada que contenga las siguientes determinaciones:

a. Delimitación de su Unidad de Ejecución, para que la Cédula acredite que ese ámbito permite satisfacer lo establecido en el artículo (LRAU) 30.1.

b. Avance de la ordenación de los terrenos con la precisión expresada en el artículo (LRAU) 18, para que la Cédula certifique que aquel no modifica las determinaciones de la ordenación vigente en los aspectos regulados en el 17. Si se modifican, el órgano competente para expedir la Cédula, en vez de ésta, emitirá un informe preliminar respecto a la propuesta.

c. Indicación de los requisitos mínimos e indispensables para conectar la Actuación a las infraestructuras supramunicipales, a las de otras Actuaciones o a la red estructural de dotaciones públicas, concretando, en su caso, qué obras de extensión de dichas redes o infraestructuras resultan inaplazables, con cargo a la Actuación o con carácter previo a la misma, a fin de integrarla en el territorio en condiciones que no perjudiquen el medio natural, ni el bienestar de la población. Cuando no sea perentorio supeditar la Actuación a la ejecución de obras de esa índole, la Cédula se limitará a hacerlo constar así, sin perjuicio de las mejoras en la urbanización que, por razones de interés público municipal, se puedan acordar al Programar la Actuación.

2. CONDICION PARA LA APROBACION DE PLANES. Los Planes deberán contar, para su aprobación definitiva municipal, con Cédula de Urbanización relativa a cada una de las Actuaciones Integradas previstas en ellos. Los Programas que desarrollen éstas, antes de ser aprobados, incorporarán a su documentación la correlativa Cédula, cuyas prescripciones se observarán al ejecutarlos.

No obstante, los Municipios de más de 5.000 habitantes pueden aprobar definitivamente, sin Cédula, Estudios de Detalle y, también, Programas que, desarrollando la ordenación ya pormenorizada por el Plan General conforme al artículo (LRAU) 18 y ajustándose a ella, cumplan, además, las condiciones de conexión e integración en el territorio establecidas por dicho Plan en virtud del 17.4.

Artículo 3.5. Documentación del Programa para el desarrollo de Actuaciones Integradas.

El Programa contendrá los siguientes documentos:

a. Copia de la Cédula de Urbanización o resguardo acreditativo de que ésta se ha solicitado, salvo en los casos en que sea innecesario de acuerdo con esta Ley.

b. Anteproyecto de Urbanización con los contenidos expresados en el artículo (LRAU) 29.4.

c. Si la Administración Local optase por la gestión indirecta del Programa se formalizará en su documentación un convenio urbanístico a suscribir, de una parte, por el adjudicatario particular de la Actuación y, de otra, tanto por la Administración actuante como, en su caso, por aquellas otras que resolvieran asumir compromisos en dicha ejecución. En él se harán constar los compromisos y plazos que asumen la Administración y el Urbanizador, las garantías que éste presta para asegurarlos y las penalizaciones a que se somete por incumplimiento. Cuando se prevea la gestión directa, el convenio se sustituirá por una relación precisa de los compromisos que la Administración urbanizadora adquiere por aprobar el Programa.

d. Proposición económico-financiera comprensiva de los siguientes aspectos:

1º) Desarrollo de las previsiones del artículo (LRAU) 29.9, regulando las relaciones entre el Urbanizador y los propietarios, justificando, en su caso, la disponibilidad de aquél sobre los terrenos de éstos, los acuerdos ya alcanzados con ellos -si los hubiere- y las disposiciones relativas al modo en que será retribuido el Urbanizador.

2º) Estimación, siquiera sea preliminar y aproximada, de los costes de la obra urbanizadora.

3º) Proporción o parte de los solares resultantes de la actuación constitutiva de la retribución del Urbanizador, con los índices correctores que procedan respecto a la estimación de costes del ordinal anterior. Cuando la retribución del Urbanizador esté prevista en metálico, se especificará si le corresponde percibir algún recargo sobre la expresada estimación

de costes de urbanización, en concepto de beneficio o gastos de gestión.

4º) Incidencia económica de los compromisos que, en su caso, interese adquirir el Urbanizador para edificar -con fines de interés social- los terrenos que hayan de adjudicársele, tanto en la valoración de éstos, como en su cuantificación y modo de adquisición.

SECCIÓN C

LA PROYECCION TECNICA DE LA ACTUACION URBANIZADORA: PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

Artículo 3.6. Proyectos de Urbanización.

1. Los Proyectos de Urbanización definen los detalles técnicos de las obras públicas previstas por los Planes. Se redactarán con precisión suficiente para poder, ejecutarlos bajo dirección de técnico distinto a su redactor.

2. Toda obra pública de urbanización exige la elaboración de un Proyecto de Urbanización, su aprobación administrativa y la publicación de ésta en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana.

3. Sujeción del Proyecto de Urbanización a las determinaciones del planeamiento que desarrolle.

a. Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del Plan que desarrollen, 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. Si la adaptación supone alterar determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o la edificación, debe legitimarse tramitando una modificación de planeamiento.

b. En ningún caso los Proyectos de Urbanización pueden contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.

Artículo 3.7. Promoción, tramitación y aprobación.

1. PROMOCIÓN.

Los Proyectos de Urbanización para la ejecución de Actuaciones Integradas se rigen por las reglas de promoción aplicables a Planes Parciales y Programas. Los que tengan por objeto Actuaciones Aisladas pueden ser promovidos por cualquier interesado para su tramitación junto a la solicitud de licencia de obras.

2. TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN DE PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

a. Los Proyectos de Urbanización para Actuaciones Integradas se someterán al procedimiento de aprobación propio de los Programas, salvo en lo relativo a la competencia entre iniciativas. Será innecesaria la información pública separada cuando se tramiten junto a los Programas o Planes.

b. Los Proyectos de Urbanización de Actuaciones Aisladas se aprobarán por el Ayuntamiento por el procedimiento que dispongan las Ordenanzas Municipales. En defecto de ellas se aplicarán estas reglas:

A. Si el Proyecto tiene por objeto la ampliación de viarios y redes de servicio colindantes, ajustada a las calidades y características que ya están presentes en calle abierta al público y habituales en la urbanización de la zona, según normas o criterios generales exigidos por el Ayuntamiento, se aplicará lo dispuesto en el número siguiente.

B. Si se trata de urbanizar algún elemento singular o realizar obras especiales en entornos que presentan algún valor estético cultural o paisajístico, se tramitarán como si fueran proyectos de urbanización para el desarrollo de Actuaciones Integradas.

c. Con independencia de los proyectos de urbanización, podrán redactarse y aprobarse, conforme a la normativa del ente interesado, proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar integralmente el conjunto de determinaciones de un Plan de ordenación.

d. Cuando se trate de proyectos de obra pública para la mera reparación, renovación o introducción de mejoras ordinarias en obras o servicios ya existentes, sin alterar el destino urbanístico del suelo, será innecesaria la exposición al público previa a su aprobación administrativa.

e. La tramitación de los proyectos referidos en los puntos 2, 3 y 4, si son para la urbanización simultánea a la edificación, se hará junto a la licencia de obras. La publicación de las resoluciones aprobatorias de ellos, pueden efectuarse por relaciones periódicas trimestrales conjuntas para todos los del periodo correspondiente.

Artículo 3.8. Documentación

1. DOCUMENTACIÓN DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

Los Proyectos de Urbanización comprenderán los siguientes documentos:

A) Memoria descriptiva de las características de las obras.

B) Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.

C) Planos de proyecto y de detalle.

D) Pliego de condiciones técnicas.

E) Mediciones.

F) Cuadros de precios descompuestos.

G) Presupuesto.

2. OBRAS DE URBANIZACIÓN CUYO DESARROLLO TÉCNICO HA DE CONTEMPLAR EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

a. Las obras de urbanización cuyo desarrollo y definición técnica ha de ser contemplado e incluido en el Proyecto de Urbanización serán las siguientes:

A. Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y tratamiento de espacios libres.

B. Redes de distribución de agua potable, de riego y de 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. Jardinería en el sistema de espacios libres.

b. Se incluirán en el Proyecto de Urbanización el mobiliario urbano o las obras de gasificación, y telefonía cuando así lo imponga el correspondiente Plan o Programa.

3. Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los de la Red primaria y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

4. Los Proyectos de Urbanización para Actuaciones Integradas resolverán todas las condiciones que vengan impuestas por las condiciones de conexión e integración en la Cédula de Urbanización y las demás exigencias establecidas en el correspondiente Programa.

CAPÍTULO II
LA GESTIÓN DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA
LA EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS QUE CONLLEVA LA ACTUACIÓN URBANIZADORA.

SECCIÓN A

DERECHOS, DEBERES Y RETRIBUCIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LOS PROGRAMAS PARA EL DESARROLLO DE ACTUACIONES INTEGRADAS

Artículo 3.9. Prerrogativas del Urbanizador y derechos de los propietarios afectados.

1. **RETRIBUCIÓN.** El Urbanizador será retribuido según dispone el artículo 29.9 y el propietario afectado por la Actuación puede cooperar con él conforme a dicho precepto. Las relaciones entre ambos se articularán preferentemente en los términos que libremente convengan, siempre que respeten la ordenación urbanística y la Programación aprobada.

2. **EL URBANIZADOR PUEDE EJERCER LAS SIGUIENTES PRERROGATIVAS Y FACULTADES:**

a. Someter a aprobación administrativa proyectos de urbanización, presupuestos de cargas de urbanización y, a falta de acuerdo con los afectados, uno o varios proyectos de reparcelación forzosa dentro del ámbito de la Actuación, así como a ser oído, antes de dicha aprobación.

b. Oponerse a la parcelación y a la edificación en el ámbito de la Actuación, hasta el pleno cumplimiento de las previsiones del Programa. El otorgamiento de esas licencias está sujeto a audiencia previa del Urbanizador.

No podrán otorgarse licencias de parcelación o edificación en las Unidades de Ejecución o para terrenos sometidos a Actuaciones Integradas hasta que, una vez aprobado su correspondiente Programa, se cumplan las condiciones legales previstas en él para ello, debiendo el titular de la parcela haber contribuido proporcionadamente a las cargas de la Actuación y haber quedado garantizada la urbanización de dicha parcela simultánea, al menos, a su edificación.

c. Exigir que los propietarios le retribuyan pagándole cuotas de urbanización o cediendo en su favor terrenos edificables de los que han de ser urbanizados en desarrollo de la Actuación. El Urbanizador, en cuanto receptor de dicha retribución, tendrá la consideración legal de Junta de Compensación a los efectos tributarios y registrales determinados por la legislación estatal.

d. Solicitar la ocupación directa de los terrenos sujetos a reparcelación y necesarios para desarrollar las infraestructuras de urbanización, en los términos previstos por la legislación estatal.

3. **CONDICIÓN DE LA RETRIBUCIÓN.** El Urbanizador, para percibir de los propietarios sus retribuciones, ha de ir asegurando, ante la Administración actuante, su obligación específica de convertir en solar la correspondiente parcela de quien deba retribuirle, mediante garantías que:

a. Se irán constituyendo, con independencia de las previstas en el artículo 29.8, al aprobarse la reparcelación forzosa o expediente de gestión urbanística de efectos análogos en cuya virtud se adjudiquen al Urbanizador terrenos en concepto de retribución y, en todo caso, antes de la liquidación administrativa de la cuota de urbanización.

b. Se prestarán por valor igual al de la retribución que las motive y, en su caso, por el superior que resulte de aplicar el interés legal del dinero en función del tiempo que previsiblemente vaya a mediar entre la percepción de la retribución y el inicio efectivo de las obras correspondientes.

c. Consistirán en primera hipoteca sobre los terrenos adjudicados al Urbanizador o en garantía financiera prestada con los requisitos exigidos por la legislación reguladora de la contratación pública.

d. Serán canceladas -previa resolución de la Administración actuante- a medida que se realicen, en plazo, cada una de las obras que sean el objeto de la correspondiente obligación garantizada. Procede la cancelación parcial según el precio de la obra realizada conforme al presupuesto de cargas aprobado administrativamente.

4. **ADEUDAMIENTOS.** Sin perjuicio de las demás medidas procedentes, el Urbanizador que incumpla la obligación expresada en el número anterior adeudará a la Administración actuante:

a. En caso de resolución del Programa, el valor de las retribuciones ya percibidas, previo descuento del de las obras realizadas; y

b. Cuando incurra en mora en su obligación de urbanizar, los intereses de la cantidad que resultaría conforme al apartado anterior, según el tipo legal del dinero.

La deuda será declarada mediante resolución de la Administración actuante previa audiencia del interesado y, en caso de impago, podrá ser recaudada por vía de apremio. Las cantidades así recaudadas se destinarán preferentemente a garantizar o sufragar la total ejecución de las obras o, subsidiariamente, a compensar a los propietarios por los perjuicios sufridos.

5. **EXCEPCIONES.** Se exceptúa la aplicación de los dos números anteriores en los casos de gestión directa a cargo de la propia Administración pública; o cuando el Urbanizador y el propietario así lo hubieran convenido, a reserva de las acciones civiles que les asistan; o en tanto la retribución se encuentre depositada en poder de la Administración actuante o sujeta a afección real que impida al Urbanizador disponer libremente del terreno con que se le haya retribuido y bajo condición

resolutoria que asegure su retorno al primitivo dueño, en caso de que la Administración actuante declare resuelta la adjudicación del Programa. Esta afección se determinará en el contenido del acuerdo aprobatorio de la reparcelación, siempre que el Urbanizador lo solicite y se cancelará - a instancia de la Administración actuante- tan pronto el Urbanizador asuma el régimen de responsabilidades y garantías regulado en los precedentes números 3 y 4.

6. **RESPONSABILIDADES.** El Urbanizador será responsable de los daños causados a los propietarios o a otras personas como consecuencia de su actividad o por falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones, salvo cuando aquellos tuvieran su origen en una orden directa de la administración actuante o en el cumplimiento de una condición impuesta por ella.

7. **DERECHO A LA INFORMACIÓN SOBRE COSTES A ASUMIR.** Los propietarios tendrán derecho a recibir, en todo momento, información debidamente documentada respecto a los costes de urbanización que hayan de asumir y a cooperar con la Actuación en los términos establecidos por la ley y el Programa, siempre que asuman las cargas y riesgos de su desarrollo. Podrán, asimismo y para la mejor ejecución de dicho Programa, someter a consideración de la Administración actuante sugerencias y enmiendas para la elaboración, corrección o modificación de los proyectos y presupuestos expresados en el apartado A) del número 1, siempre que las pongan también en conocimiento del Urbanizador.

El propietario que contribuya a las cargas de la urbanización podrá exigir que el Urbanizador la ejecute con la diligencia de un buen empresario y que la Administración actuante tutele la Actuación en los términos previstos por la Ley.

El derecho de los propietarios afectados por la Actuación se determinará en función de su aprovechamiento subjetivo. La Administración participará en los costes y beneficios de la Actuación en la proporción que el excedente de aprovechamiento de las fincas afectadas represente, en conjunto, respecto a su total aprovechamiento objetivo.

8. **CASO DE GESTIÓN DIRECTA.** Cuando el Programa se desarrolle por gestión directa de la Administración, ésta puede optar por la expropiación forzosa, con pago en metálico, como excepción a lo anteriormente dispuesto.

La misma regla es aplicable cuando se trate de Actuaciones excepcionales de singular rentabilidad por su gran aprovechamiento o por el destino productivo singular atribuido a los terrenos por el Plan General, que éste deberá identificar al efecto. El Urbanizador, cuando sea beneficiario legal de la expropiación de terrenos, debe compensar al erario público por el mayor aprovechamiento objetivo que éstos presenten respecto al valorable para fijar, conforme a derecho, el justiprecio.

Artículo 3.10. Cargas de urbanización.

1. **DEFINICIÓN.** Son cargas de la urbanización que todos los propietarios deben retribuir en común al Urbanizador:

a. El coste de las obras, proyectos e indemnizaciones expresados en los artículos 155.1 y 166.1.d) del Texto Refundido aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, respecto a las inversiones necesarias para cubrir los objetivos imprescindibles del Programa, reguladas en el artículo 30.1 de esta Ley, incluso el mobiliario urbano y las redes de gasificación y telefonía- si las prevé el Proyecto de Urbanización-.

No obstante, el Urbanizador y los propietarios tendrán derecho a reintegrarse de los costes que sufragan para extensiones de las redes de suministros, con cargo a las compañías que presten el servicio, salvo la parte correspondiente a las acometidas propias de la Actuación. Todo ello se entiende sin perjuicio de las previsiones que específicamente establezca la reglamentación del correspondiente servicio.

b. En su caso, las inversiones reguladas en el artículo 30.2 cuando, por las características excepcionales de la Actuación, así se disponga en el Programa.

c. Las obras de rehabilitación de edificios o elementos constructivos impuestas por el Programa, sin perjuicio del derecho al reintegro, con cargo a los propietarios de aquéllos, de la parte del coste imputable al contenido del deber normal de conservación.

d. El beneficio empresarial del Urbanizador por la promoción de la Actuación y sus gastos de gestión por ella.

2. **OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.** Los gastos generados por la recaudación ejecutiva de las cuotas de urbanización o derivados de la rescisión de cualesquiera derechos, contratos u obligaciones que graven las fincas o disminuyan su valor en venta, serán soportados por sus correspondientes propietarios.

3. **LÍMITES DEL BENEFICIO EMPRESARIAL.** Con motivo de la aprobación del Proyecto de Urbanización o de sus reformados se podrá modificar la previsión inicial de cargas estimada anteriormente en el Programa, siempre que la variación obedezca a causas objetivas cuya previsión no hubiera sido posible para el Urbanizador al comprometerse a ejecutar la Actuación. La retasación de cargas no podrá suponer modificación o incremento en la parte de ellas correspondiente al beneficio empresarial del Urbanizador por la promoción de la Actuación.

4. **PERITAJES SOBRE COSTES MODIFICADOS.** Cuando, antes de la aprobación del Proyecto o con motivo de incidencias sobrevenidas en su ejecución material, los afectados manifiesten discrepancias respecto a los costes presupuestados, la Administración actuante resolverá previo dictamen arbitral de peritos independientes designados al efecto.

Sus honorarios se considerarán cargas de la urbanización, pagaderas conforme al número 1 anterior o por cuenta de quien hubiera propuesto o discutido temerariamente los presupuestos, según resuelva la Administración actuante.

Se podrá prescindir del dictamen cuando el Urbanizador justifique los costes propuestos en precios de mercado, contrastados con proposiciones suscitadas al ofertar en pública competencia la contrata de obra, lo que podrá hacer durante la información pública del Proyecto de Urbanización en la forma dispuesta por los artículos 46.3 y 48.

SECCIÓN B

LA REDISTRIBUCIÓN Y NUEVA CONFIGURACIÓN DE LA PROPIEDAD EN LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS: LA REPARCELACIÓN FORZOSA.

Artículo 3.11. Reparcelación. Finalidad legal y supuestos en que procede.

1. DEFINICIÓN. Reparcelación es la nueva división de fincas ajustada al planeamiento, previa su agrupación si es preciso, para adjudicarlas entre los afectados según su derecho.

2. OBJETO. La reparcelación forzosa tiene por objeto:

- a. Regularizar urbanísticamente la configuración de fincas.
- b. Adjudicar a la Administración los terrenos, tanto dotacionales como edificables, que legalmente le correspondan.
- c. Retribuir al Urbanizador por su labor, ya sea adjudicándole parcelas edificables, o bien, afectando las parcelas edificables resultantes a sufragar esa retribución.
- d. Permutar forzosamente, en defecto de previo acuerdo, las fincas originarias de los propietarios por parcelas edificables que se adjudicarán a éstos según su derecho.

Atendiendo al criterio de reparcelación utilizado, entre los previstos por el artículo 29.9.B), esta adjudicación se concretará:

- 1º) Conforme al íntegro aprovechamiento subjetivo, dejando la parcela adjudicada sujeta al pago de las cargas de la urbanización.
- 2º) Con deducción de parte de dicho aprovechamiento, adjudicando esta parte al Urbanizador como retribución por su labor.

3. INICIATIVA DE LA FORMULACION. El proyecto de reparcelación forzosa podrá ser formulado a iniciativa del Urbanizador o, de oficio, por la Administración actuante.

4. ÁREA REPARCELABLE. El área reparcelable, que podrá ser discontinua, se definirá en el propio proyecto de reparcelación y no necesariamente tendrá que coincidir con la Unidad de Ejecución. La eficacia de la reparcelación forzosa requiere la programación de los terrenos afectados.

Artículo 3.12. Procedimiento y efectos de la reparcelación forzosa. Reglas de adjudicación de las parcelas.

1. ACTUACIONES PREVIAS. El proyecto de reparcelación forzosa se sujetará a las siguientes actuaciones previas a su aprobación por el Ayuntamiento-Pleno o por el órgano competente de la Administración actuante :

- a. Información pública convocada en las mismas condiciones de publicidad, forma y plazo que regulan los artículos 46.1 y 3 o 48.
- b. Solicitud de certificado registral de dominio y cargas, simultánea a la convocatoria de la información pública.
- c. Si aparecen titulares registrales no tenidos en cuenta al elaborar el proyecto expuesto al público, se les dará audiencia por diez días antes de la aprobación definitiva. Lo mismo se hará respecto a los afectados por modificaciones que, respecto al proyecto inicialmente elaborado, se acuerden durante su tramitación.
- d. Requerimientos de los propietarios al Urbanizador, dentro del periodo de información pública, para dirimir controversias respecto a la valoración de derechos, y contestación del Urbanizador.

El acuerdo aprobatorio se notificará a los interesados y, una vez firme en vía administrativa, se inscribirá en el Registro de la Propiedad, previo otorgamiento de documento público que exprese su contenido.

2. EFECTOS. La aprobación de la reparcelación forzosa producirá los efectos previstos en los artículos 167 a 170 del Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio. En función del criterio de reparcelación escogido, entre los previstos en el artículo 29.9.B) y del régimen de garantías que se establezca según el artículo 66, deben quedar afectas al pago de la urbanización exclusivamente las parcelas adjudicadas al Urbanizador o también las demás en la proporción que corresponda.

3. EXCEPCIONES DE EXPROPIACION. Por motivos de celeridad procedimental, el Urbanizador, con independencia de los casos especiales regulados en el artículo 66.8, podrá promover proyectos de expropiación- como alternativa a la reparcelación forzosa- con pago del justiprecio en terrenos equivalentes, en los términos previstos por la legislación estatal. La aplicación de esta alternativa procedimental respetará los derechos que le corresponderían al propietario en la reparcelación forzosa y las facultades de las que podría asistirse con motivo de ella.

4. REGLAS PARA LA ADJUDICACIÓN DE PARCELAS. Los proyectos de reparcelación forzosa deben ajustarse a estos criterios:

a. El aprovechamiento objetivo de la finca adjudicada a un propietario debe ser proporcional a la superficie de su finca originaria, según el aprovechamiento subjetivo del que por ella es titular.

La finca adjudicada al propietario se formará, si es posible, con terrenos integrantes de su antigua propiedad. En otro caso, la adjudicación podrá corregirse ponderando los distintos valores, según su localización, de las fincas originarias y adjudicadas, siempre que existan diferencias apreciables en aquellos que justifiquen la corrección y ésta se calcule adecuadamente en el proyecto de reparcelación.

Sin embargo, la adjudicación de terrenos al propietario podrá minorarse, respecto a su aprovechamiento subjetivo, por aplicación del apartado siguiente.

b. Cuando la retribución al Urbanizador deba efectuarse en parcelas edificables, la reparcelación le adjudicará éstas, sin que para ello sea precisa la conformidad de los afectados. Si el Urbanizador, con motivo de la aprobación del Programa, se hubiera comprometido a promover viviendas sujetas a algún régimen oficial de protección social sobre las parcelas que se le adjudiquen en concepto de retribución, la adjudicación se corregirá conforme al Programa ponderando el valor que a dichas parcelas corresponda como consecuencia de esa vinculación de destino.

c. A la Administración se le adjudicarán parcelas edificables equivalentes a los excedentes de aprovechamiento de las fincas afectadas que no sean adquiridos mediante la cesión de terrenos dotacionales. No obstante el Urbanizador podrá proponer y la Administración actuante aceptar otra fórmula legal de adquisición de dichos excedentes. En particular, si así lo prevé el Programa, esos terrenos podrán adjudicarse al Urbanizador, afectos a la promoción de viviendas sujetas a algún régimen especial de promoción de vivienda social, correspondiendo al Urbanizador compensar en metálico a la Administración.

d. No podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que carezcan de características urbanísticas adecuadas para su edificación. Tampoco se adjudicará la misma finca en proindiviso, contra la voluntad de los interesados, a propietarios cuyo derecho no alcance la mitad de la parcela mínima, salvo que el condominio ya estuviera constituido en la finca inicial.

Durante la exposición al público de la reparcelación, a fin de evitar el proindiviso, los interesados, podrán efectuarse requerimientos recíprocos para sustituir las cuotas de condominio previstas en el proyecto con indemnizaciones en metálico. El requerimiento deberá cursarse en escritura pública y ofrecer, simultánea y alternativamente, el pago o el cobro de la indemnización en metálico, dando un plazo de diez días al requerido para elegir si prefiere pagar o cobrar a un mismo precio unitario. Si un propietario no atiende un requerimiento debidamente formulado se entenderá que prefiere cobrar y la reparcelación se aprobará en consecuencia.

e. Cuando la cuantía exacta del derecho de un propietario no alcance o exceda lo necesario para adjudicarle lotes independientes completos, los restos se podrán satisfacer mediante compensaciones monetarias complementarias o sustitutivas. La adjudicación podrá aumentarse para mantener en su propiedad al dueño de fincas con construcciones compatibles con la Actuación, imponiendo la compensación monetaria sustitutoria correspondiente.

Los propietarios y el Urbanizador podrán efectuar los requerimientos recíprocos, en la forma y plazo que regula el apartado anterior, para determinar si les corresponde pagar o cobrar la indemnización sustitutoria. El Urbanizador hará lo propio, requiriendo a la Administración, cuando solicite compensar en metálico excedentes de aprovechamiento.

f. El propietario tendrá derecho a que se le indemnice el valor de las plantaciones, instalaciones y construcciones de su finca originaria que sean incompatibles con la Actuación y el deber de soportar o sufragar los gastos referidos en el artículo 67.2.

g. El proyecto de reparcelación contendrá una cuenta de liquidación respecto a cada propietario. Si éste resultara ser acreedor neto, el Urbanizador le indemnizará antes de ocupar su finca originaria

Artículo 3.13. Retribución al Urbanizador. Determinación y modalidades.

1. RETRIBUCIÓN EN PARCELAS O EN METALICO. El urbanizador será retribuido con parcelas edificables, salvo que el Programa disponga la retribución en metálico o ésta proceda por aplicación de los números siguientes o en virtud de acuerdo entre el propietario y el Urbanizador. Si el Programa dispone que parte de la retribución sea en metálico y parte en parcelas, lo relativo a cada parte se regirá por sus respectivas reglas legales.

2. RETRIBUCIÓN EN PARCELAS PROPORCIONALES. El Urbanizador será retribuido adjudicándole la proporción de los terrenos edificables prevista en el Programa, corregida, en su caso, proporcionadamente, si el presupuesto de cargas anejo al Proyecto de Urbanización presentara diferencias de coste respecto al estimado en dicho Programa.

3. DESACUERDOS. El propietario disconforme con la proporción de terrenos que le corresponda ceder como retribución, podrá oponerse a ella solicitando su pago en metálico. La solicitud formalizada en documento público, deberá notificarla al Urbanizador y al Ayuntamiento dentro de los diez días siguientes a la aprobación del Proyecto de Urbanización.

La solicitud se acompañará de garantía real o financiera bastante, que asegure el desembolso de la retribución con carácter previo al ejercicio de cualesquiera acciones contra su liquidación. La cuota a liquidar será la que corresponda

conforme al presupuesto de cargas, incrementada en un porcentaje igual al que, respecto al coste estimado de urbanización, el Urbanizador preste como garantía conforme al artículo 29.8. Si el Urbanizador se hubiera comprometido a construir bajo condiciones determinadas los terrenos que con hubiera de retribuirsele, el propietario solicitante deberá asumir este compromiso y garantizarlo.

Se exceptuará lo dispuesto en los dos párrafos anteriores cuando por haber asumido el Urbanizador- en el Programa- el compromiso de promover viviendas sociales u otros usos de interés social, sobre el terreno constitutivo de la retribución, esa vinculación de destino implique un valor máximo legal de dichos terrenos que permita determinar su exacta equivalencia con los costes de urbanización, de manera que la relación entre aquel y éstos determine la cuantía del terreno que haya de integrar dicha retribución.

4. RETRIBUCIÓN MEDIANTE REPARCELACION. La retribución en terrenos se hará efectiva mediante la reparcelación, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 69.3 o salvo que otra cosa acuerden los interesados. La aprobación de ésta podrá ser previa a la del Proyecto de Urbanización cuando los propietarios estén conformes con la proporción de parcelas que le corresponda percibir al Urbanizador o cuando el Programa prevea la modalidad de retribución en metálico. Las variaciones en el coste de las obras por cambios en dicho Proyecto, no imputables a la responsabilidad del Urbanizador y debidamente aprobados, que sobrevengan tras la reparcelación, se saldarán mediante compensaciones en metálico. Cuando, por tratarse de aumentos de coste, les corresponda pagarlas a los propietarios, podrán recaudarse mediante cuotas de urbanización.

SECCIÓN C

LA RETRIBUCIÓN MEDIANTE CUOTAS DE URBANIZACIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS.

Artículo 3.14. Recaudación de Cuotas de Urbanización.

1. REGLAS. Cuando los propietarios retribuyan en metálico la labor urbanizadora se han de observar las reglas siguientes:

a. Las cuotas de urbanización y su imposición deberán ser aprobadas por la Administración actuante, sobre la base de una memoria y una cuenta detallada y justificada que se someterá a previa audiencia de los afectados o se tramitarán junto al proyecto de reparcelación.

b. Podrá reclamarse el pago anticipado de las inversiones previstas para los seis meses siguientes, al propietario de las parcelas directamente servidas o, incluso, al de las indirectamente afectadas por aquellas inversiones, en proporción parcial estimada según su importancia para estas últimas parcelas. Las liquidaciones que así se giren se entenderán practicadas con carácter provisional, a reserva de una liquidación definitiva a tramitar, de nuevo, con audiencia del interesado.

No obstante, el Urbanizador podrá exigir el desembolso de las compensaciones referidas en el artículo 70.E), con motivo de la aprobación de la reparcelación.

Las liquidaciones se girarán de conformidad con los presupuestos aprobados administrativamente según lo dispuesto en los artículos 67 y 71.

c. Una vez aprobado el proyecto de reparcelación, las parcelas sujetas al pago de cuotas de urbanización se afectarán a éste, como carga real a hacer constar en el Registro de la Propiedad, por el importe cautelar estipulado en su cuenta de liquidación provisional. El Urbanizador podrá solicitar, en cualquier momento posterior, que se practique nueva afectación, en la cuantía que apruebe la Administración actuante, hasta cubrir el importe total adeudado por cuenta de cada parcela. Se exceptúa la aplicación de la regla anterior respecto a los débitos que el dueño de la parcela tenga afianzados o avalados.

d. El impago de las cuotas dará lugar a la ejecución forzosa de su liquidación, a través de la Administración actuante y en beneficio del Urbanizador, mediante apremio sobre la finca afectada. La demora en el pago devengará, en favor del Urbanizador, el interés legal del dinero. Incurrirá en mora la cuota impagada al mes de la notificación de la resolución que autorice su cobro inmediato.

e. El urbanizador podrá convenir con los propietarios obligados un aplazamiento en el pago de las cuotas de urbanización, sin que pueda postergarse al inicio de la edificación, salvo fianza o aval que garantice dicho pago.

2. DETERMINACIÓN DE LAS CUOTAS. El importe final de las cuotas devengadas por cuenta de cada parcela se determinará repartiendo entre todas las resultantes de la Actuación, en directa proporción a su aprovechamiento objetivo, las cargas totales del Programa o de la Unidad de Ejecución, aunque excepcionalmente podrá corregirse este criterio de reparto según reglas objetivas y generales, estipuladas en el Programa o al aprobarse el Proyecto de Urbanización, para compensar ventajas diferenciales que reporte para parcelas determinadas la proximidad en la implantación de servicios concretos.

3. CUOTAS POR GESTIÓN DIRECTA DE LA ADMINISTRACIÓN. Las cuotas de urbanización reguladas en el presente artículo podrá también imponerlas la Administración que ejecute cualquier obra de infraestructura que dote de alguno de los servicios propios de la condición de solar a parcelas determinadas. Si las obras así financiadas fueran de provecho para una posterior Actuación Integrada, los propietarios que las hubieran sufragado tendrán derecho en el seno de ésta, a que se les compense por el valor actual de las mismas. Igual derecho tendrán los propietarios afectados por programaciones sucesivas acordadas conforme al artículo 29.13.

CAPÍTULO III
LA ACTUACIÓN URBANIZADORA Y LA EJECUCIÓN EDIFICATORIA
IMPLICACIONES EN LA MATERIALIZACIÓN DEL APROVECHAMIENTO

SECCIÓN A
REQUISITOS DE LA ACTUACIONES EDIFICATORIAS

Artículo 3.15. Requisitos para la edificación de los solares.

1. Los solares podrán ser edificados, por los particulares, cuando se hayan satisfecho las cargas y cánones de urbanización que graven su propiedad, siempre que hayan adquirido, de la Administración, los excedentes de aprovechamiento radicados en ellos, en los términos exigidos por el Plan.

2. Las parcelas para ser edificadas requieren su previa conversión en solar o que se garantice suficientemente su urbanización simultánea a la edificación mediante:

A) Compromiso de no utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización y de incluir tal condición en las transmisiones de propiedad o uso del inmueble. La licencia urbanística que autorice la urbanización y la edificación simultáneas deberá recoger expresamente en su contenido ese compromiso que deberá hacerse constar en las escrituras de declaración de obra en construcción o de obra nueva que se otorguen o inscriban; y

B) Afianzamiento del importe íntegro del coste de las obras de urbanización precisas, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de contratación pública. 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 del artículo 66.

Artículo 3.16. Requisitos para la actuación en suelo urbano.

1. PROGRAMAS EN SUELO URBANO.

A. Los particulares podrán promover iniciativas de Programa para el desarrollo de Actuaciones Aisladas, en suelo urbano, cuando éstas requieran la ejecución de obras públicas de urbanización o como consecuencia de la inclusión de los terrenos en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar.

B. Cuando una iniciativa de Programa, en suelo urbano, se refiera tanto a la urbanización como a la edificación, su promotor deberá acreditar la disponibilidad civil sobre terrenos suficientes para asegurar que edificará la parcela, objeto de la Actuación, y que lo hará en plazo inferior a tres años. Se exceptúa la exigencia de disponibilidad civil sobre los terrenos, cuando estos estuvieran incluidos en el Registro antes mencionado.

C. El adjudicatario del Programa quedará sujeto al estatuto del Urbanizador regulado en esta Ley para las Actuaciones Integradas.

2. Régimen del suelo urbano en ausencia de Programa.

A. En suelo urbano, en tanto no se desarrollen Programas -como consecuencia de lo dispuesto en el artículo anterior o en el 33.6 y 7- los propietarios podrán realizar, disfrutar y disponer del aprovechamiento subjetivo que, en cada momento, la ordenación urbanística otorgue a sus terrenos o solares. Para ello podrán poner en práctica alguna de las siguientes alternativas:

a) Materializar su aprovechamiento subjetivo sobre solar o parcela propios, si la calificación urbanística de éstos lo permite.

b) Transferir su aprovechamiento subjetivo, para su materialización en suelo apto para ello, cuando la ordenación urbanística afectara el terreno a destino dotacional público.

c) Efectuar una reserva del aprovechamiento, para su posterior transferencia, previa cesión gratuita del suelo de su propiedad a la Administración.

d) Solicitar, de ser imposible cualquiera de las anteriores alternativas, la expropiación del terreno a los cinco años de su calificación, si ésta conlleva el destino público, iniciando el procedimiento previsto por el artículo 202.2 del Texto Refundido aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio.

B. El otorgamiento de licencia urbanística para la construcción de parcelas o solares en suelo urbano requiere, en tanto no se desarrollen Programas, que su titular cumpla las siguientes condiciones:

a) Asumir, garantizar y cumplir los compromisos previstos en el artículo 73.2.

b) Abonar, en su caso, el importe de los cánones de urbanización establecidos.

c) Transmitir a la Administración el suelo dotacional preciso para urbanizar dotando a su parcela de la condición de solar, sin perjuicio de su derecho a servirse de esa cesión para dar cumplimiento a lo dispuesto en el apartado siguiente o, alternativamente, a reservarse el aprovechamiento cedido.

d) Adquirir los excedentes de aprovechamiento cuya construcción sea obligatoria o que se pretendan edificar.

El pleno cumplimiento de todas las anteriores condiciones por el propietario de una parcela urbana o solar le reportará la patrimonialización del aprovechamiento urbanístico y la consiguiente obligación de materializarlo con sujeción a plazo, que se determinará expidiendo de oficio la correspondiente Cédula de Garantía Urbanística, salvo que el directo

otorgamiento de la licencia de obras haga innecesario esto último.

SECCIÓN B

LA IMPLICACIONES DE LA ACTUACIÓN EDIFICATORIA EN LA MATERIALIZACIÓN DEL APROVECHAMIENTO. RÉGIMEN DE LAS TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO.

Artículo 3.17. Transferencias de aprovechamiento.

1. Los propietarios de una finca pueden transferir su correspondiente aprovechamiento subjetivo a otras fincas que cuenten con excedentes de aprovechamiento. Estos son adquiridos en virtud de aquella transferencia, que legitimará la posterior edificación de los mismos.

2. La transferencia de aprovechamiento debe ser aprobada por el Ayuntamiento, según propuesta suscrita por los interesados y formalizada en escritura pública, con planos adjuntos expresivos de la localización y dimensiones de las fincas implicadas.

Dicha transferencia, así como la incorporación de terrenos al patrimonio municipal de suelo que conlleve, debe hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

3. La validez de toda transferencia exige la cesión gratuita al Municipio, libre de cargas y en pleno dominio, de la finca cuyo aprovechamiento subjetivo sea transferido y la paridad, en términos de valor urbanístico, entre dicho aprovechamiento subjetivo y el excedente de aprovechamiento que es objeto de adquisición con la transferencia.

No obsta para la validez de la transferencia ni el destino urbanístico -público o privado- de la finca cedida, ni su clasificación -como suelo urbano o urbanizable-, ni el hecho de que las fincas afectadas estén ubicadas en distintas áreas de reparto, pero el Ayuntamiento podrá denegar la aprobación de transferencias inadecuadas para el desarrollo del Plan.

4. Si el terreno cedido fuera suelo urbanizable y aún no hubiera sido objeto de programación, al solo efecto de verificar la regla de equivalencia entre lo transferido y lo adquirido, se valorará como si estuviera ya programado.

Cuando en virtud de transferencia se ceda al Municipio un terreno ubicado en suelo urbanizable, el Ayuntamiento actuará como propietario de dicho terreno en la posterior gestión del suelo urbanizable afectado.

La adquisición mediante transferencias de excedentes de aprovechamiento ubicados en suelo urbanizable requiere que el Urbanizador suscriba la propuesta junto a los propietarios afectados.

5. Las reparcelaciones voluntarias -concertadas entre los afectados para que el cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas se concrete de modo más acorde con sus preferencias- se tramitarán y aprobarán por la Administración actuante conforme a lo dispuesto en los números anteriores. Su aprobación puede surtir todos los efectos previstos en el artículo 69.3.

Artículo 3.18. Reservas de aprovechamiento.

1. Con motivo de la transmisión al dominio público de terrenos con destino dotacional se podrá hacer reserva del aprovechamiento subjetivo correspondiente a ellos, para su posterior transferencia.

Según se trate de una transmisión a título oneroso o gratuito la reserva la podrá hacer en su favor:

A) El propietario del terreno que lo ceda gratuitamente a la Administración competente.

Procede la reserva de aprovechamiento, con motivo de una cesión de terrenos, cuando no de lugar, directa e inmediatamente, a la adquisición de un excedente de aprovechamiento. No podrá, por tanto, reservarse el aprovechamiento para ulterior transferencia, quien efectúe la cesión como consecuencia de inmediata transferencia o de una reparcelación.

B) La Administración o el Urbanizador -público o privado- que sufrague el precio del terreno dotacional, cuando éste se adquiera para su destino público en virtud de una transmisión onerosa.

No ha lugar a la reserva de aprovechamiento si la adquisición onerosa del terreno dotacional público va acompañada, por expropiación conjunta tasada a un precio medio, con la de otros terrenos con excedentes de aprovechamiento equivalentes al terreno dotacional público.

La reserva de aprovechamiento debe ser aprobada por el Ayuntamiento o Administración expropiante y se hará constar en el Registro de la Propiedad junto a la transmisión de la que traiga su causa. La reserva se cancelará, de igual forma, cuando se transfiera su aprovechamiento. El Ayuntamiento no puede oponerse a esa transferencia si, en su día, aceptó la cesión que motivó la reserva. Podrá oponerse a ello el Urbanizador, cuando se pretendan adquirir así excedentes de aprovechamiento radicados en el ámbito de la Actuación Integrada.

2. Cuando el aprovechamiento subjetivo que, en conjunto, corresponda a los propietarios afectados por un Programa sea inferior al total aprovechamiento objetivo de éste, el Urbanizador que financie la diferencia podrá reservarse el aprovechamiento constitutivo de ella.

3. El titular de una reserva de aprovechamiento podrá solicitar su expropiación, iniciando el procedimiento mencionado en el artículo 75.1.D), cuando hayan transcurrido más de tres años desde que constituyó la reserva o el menor plazo que resulte de la aplicación de dicho precepto.

Artículo 3.19. Compensaciones monetarias sustitutivas de las transferencias de aprovechamiento.

1. Los Municipios podrán, por razones de interés público local, transmitir, directamente y en metálico, el excedente de aprovechamiento radicado sobre parcelas o solares urbanos, con motivo de la solicitud de licencia de edificación. Esta solicitud se acompañará de una oferta de venta al patrimonio municipal de suelo de la propia parcela o solar para la que

se solicite licencia, por precio unitario que mejore el propuesto por el solicitante como valor de adquisición de aquel excedente. La solicitud hará constar la justificación de gastos habidos con motivo de la petición de licencia, incluidos los del proyecto técnico. La oferta de venta adjunta la suscribirá quien acredite la titularidad y capacidad civil para efectuarla.

El Municipio podrá aceptar la oferta de venta pagando -por metro cuadrado de aprovechamiento subjetivo- precio superior en un 20 por cien al que el oferente hubiera propuesto satisfacer por metro cuadrado de excedente de aprovechamiento e indemnizándole, además, los gastos justificados que hubiera acreditado.

El Ayuntamiento deberá resolver sobre ésta adquisición dentro de los dos meses siguientes al momento en que el demandante deposite o avale el importe que ofrezca pagar por el excedente de aprovechamiento. Dentro del mismo plazo el Ayuntamiento podrá inadmitir la adquisición en metálico o condicionarla a distinta valoración del aprovechamiento urbanístico. Transcurrido el plazo sin otra resolución se entenderá adquirido el aprovechamiento por el precio depositado.

2. Los Ayuntamientos podrán aprobar un Cuadro Indicativo de valores de repercusión de suelo que expresen los precios máximos que el Municipio preve pagar por la adquisición o expropiación de suelo para el patrimonio municipal. Dichos valores se calcularán de conformidad con la legislación estatal, previo informe de la autoridad tributaria competente y se revisarán de inmediato para adaptarlos a las resoluciones administrativas o judiciales que determinen justiprecios expropiatorios. La vigencia máxima e improrrogable del Cuadro será de año y medio.

3. No será preciso formular la oferta de venta de la parcela a la que se refiere el apartado 1 cuando quien demande la adquisición de excedente de aprovechamiento, pague un precio superior en un 20 por cien al que resultaría del Cuadro Indicativo.

4. El pago por el excedente de aprovechamiento deberá ser previo o simultáneo a la obtención de la licencia de obras.

5. La adquisición de excedentes de aprovechamiento en metálico, antes regulada, tendrá carácter subsidiario respecto a la aplicación de los dos artículos precedentes.

SECCIÓN C

OTRAS FORMAS DE EJECUCIÓN URBANIZADORA Y EDIFICATORIA.

Artículo 3.20. Ejecución de obras públicas.

Estará sujeta a licencia de obras la ejecución de obras públicas y de construcciones de servicio público cuando así lo exija la legislación reguladora de la correspondiente obra o servicio.

La realización material de toda obra pública exige verificar, previamente, su compatibilidad con la ordenación urbanística y territorial. La verificación, cuando la obra no esté sujeta a licencia, se efectuará sometiendo su proyecto básico a los trámites propios del procedimiento de aprobación de los Planes Especiales. Si el proyecto modifica el planeamiento, se ha de completar con los documentos característicos de aquellos Planes. Si no lo modifica, el acuerdo de aprobación provisional legitima su completa realización. La aprobación del proyecto da lugar a lo dispuesto en los artículos 33.7 o 72.3.

Cuando la obra no revista especial interés para la comunidad local se preverán las oportunas compensaciones para resarcir al Municipio del coste de los servicios que éste preste en orden a posibilitar su construcción.

La administración del Estado podrá promover sus proyectos de obra en los términos previstos en el presente artículo cuando así lo permita la legislación estatal.

Lo anteriormente dispuesto se entiende sin perjuicio de lo establecido en el último párrafo del artículo 53 de la LRAU.

SECCIÓN D

EL CUIDADO Y CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN Y DE LA EDIFICACIÓN RÉGIMEN DE COMÚN APLICACIÓN A LAS ACTUACIONES AISLADAS E INTEGRADAS

Artículo 3.21. La conservación de las obras de urbanización.

1. La conservación de las obras públicas municipales es responsabilidad del Ayuntamiento desde su recepción definitiva, siendo antes del urbanizador. Carecerá de validez todo pacto o disposición que pretenda trasladar esa competencia a personas privadas o asociaciones de propietarios sin colaboración y control público o sin condiciones o por tiempo indeterminado. Los administrados no podrán ser obligados por mandato de la Administración a integrarse en esas asociaciones.

2. Las obras de urbanización, realizadas por Urbanizador competente y ubicadas en dominio público, se entenderán aceptadas provisionalmente a los tres meses de su ofrecimiento formal al Ayuntamiento sin respuesta administrativa expresa. A los nueve meses desde la aceptación provisional esta devendrá definitiva, pasando los gastos de conservación a cargo de la Administración, salvo que ésta reclame la reparación de vicios. La aceptación definitiva se entiende sin perjuicio de las acciones, incluso civiles, que asistan a la Administración o a los administrados, por daños derivados de vicio oculto.

Artículo 3.22. Canon de Urbanización.

Cuando razones técnicas especiales hagan imprescindible diferir o anticipar la implantación de infraestructuras complementarias respecto a la total urbanización de los solares, las Ordenanzas municipales podrán establecer un canon de urbanización para que los peticionarios de licencias o los propietarios de parcelas y adjudicatarios de Programas contribuyan a sufragar aquellas infraestructuras.

El canon se establecerá para ámbitos determinados, devengándose en proporción al aprovechamiento de las parcelas o solares o a su valor urbanístico. Su cuantía se fijará, mediante fórmula polinómica actualizable, en función de módulos de coste y unidades de obra a instalar o construir, según su repercusión unitaria sobre el aprovechamiento objetivo o su valor urbanístico.

Los ingresos se afectarán a la ejecución de cualesquiera obras de urbanización o al fin previsto en el artículo 51. Su imposición no exonerará de las exigencias de los artículos 30.1 o 73.2. de la LRAU.

TÍTULO CUARTO
REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE
ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES Y CONTENIDO URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD
DEL SUELO NO URBANIZABLE.

SECCIÓN A
LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE Y SUS DISTINTAS CATEGORÍAS

Artículo 4.1. Legislación y criterios de Clasificación.

1. **LEGISLACION DE APLICACION:** El suelo no urbanizable se clasificará respetando lo dispuesto en la Ley del Suelo No Urbanizable, 10/2004, de 9 de Diciembre de la Generalitat Valenciana. El régimen del suelo no urbanizable común deberá ajustarse también a lo exigido por la Ley 6/98 del Suelo y Valoraciones.

2. **DEFINICIÓN:** De acuerdo con el art.1 de la mencionada ley, el suelo no urbanizable es aquel que, según el planeamiento territorial o urbanístico, debe ser destinado a los usos propios de la naturaleza rústica de los terrenos, ya sea por los valores y riquezas que en él residen o por la presencia de riesgos naturales, ya sea por ser inadecuados para su desarrollo urbano de conformidad con los objetivos y criterios establecidos en la legislación sobre ordenación del territorio o en los instrumentos de ordenación del territorio previstos en aquélla.

3. **OBJETIVOS PERSEGUIDOS EN LA CLASIFICACIÓN:** De acuerdo con el art.2, la clasificación como suelo no urbanizable en Alfara de Algimia se ha propuesto la consecución de los siguientes objetivos territoriales:

- a) Conservar o restaurar sus características y recursos naturales, así como proteger sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales.
- b) Minorar los efectos derivados de la presencia de riesgos naturales o inducidos.
- c) Potenciar el medio rural como forma sostenible de organización del territorio y de la economía agraria valenciana.
- d) Mantener los usos y actividades propias del medio rural.
- e) Reservar áreas para la implantación de infraestructuras, dotaciones, obras públicas y actuaciones estratégicas, de utilidad pública o interés social que precisen emplazarse en esta clase de suelo, de acuerdo con los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.
- f) Ordenar los usos y actividades que precisen emplazarse en el medio rural o estar aisladas en el territorio.

Artículo 4.2. Nueva clasificación.

A. CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE

1. Integran el suelo no urbanizable los terrenos que el PGOU de Alfara de Algimia, delimita con los objetivos anteriormente definidos. La inmensa mayoría de la superficie del término corresponde a suelo no urbanizable. El término tiene una superficie de 11.615.174 m². El Suelo no Urbanizable asciende a 11.003.408 m² habiendo restado las áreas urbanas y urbanizables que son 611.766 m², es decir, 61,18 Has

2. Dicho Plan General, califica el suelo no urbanizable en las siguientes categorías:

- a) Suelo no urbanizable protegido.
- b) Suelo no urbanizable común.

Es decir:

1. **SUELO NO URBANIZABLE** sujeto a régimen común.
Su superficie total es de 4.165.106 m².
2. **SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.**
Su superficie total es de 6.838.302 m².

B. CLASIFICACIÓN: El Plan General de Ordenación Urbana clasifica como suelo no urbanizable:

- a) El dominio público natural hidráulico, de conformidad con su legislación reguladora.
- b) Los terrenos que estén sujetos a un régimen específico de protección o mejora por una medida en vigor adoptada conforme, bien a la propia legislación de la ordenación territorial o urbanística, bien a la reguladora de la conservación de la naturaleza, flora y fauna, del patrimonio histórico o artístico o del medio ambiente.
- c) Los terrenos que, aún no estando comprendidos en el supuesto de la letra anterior, reúnan valores o presenten características que, conforme a la legislación urbanística, de protección del patrimonio histórico, de conservación de la naturaleza, fauna y flora o del medio ambiente, los hagan merecedores de una especial protección.
- d) Los terrenos cuyo uso o aprovechamiento agrícola, ganadero o forestal actual debe ser mantenido y aquéllos que, en virtud de los planes o programas de dichos sectores primarios productivos o por razón del modelo social-económico y territorial

adoptado, deban ser objeto de tal uso o aprovechamiento.

e) Los terrenos que, conforme a la estrategia territorial adoptada, deban ser excluidos del proceso de urbanización o preservados del mismo.

f) Los terrenos que no sean objeto de clasificación como urbanos, urbanizables o aptos para la urbanización.

C. JUSTIFICACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN: La clasificación a que se refiere el número anterior deberá ser motivada de forma expresa y suficiente y diferenciar los terrenos sujetos a un régimen de especial protección; la no inclusión en este último régimen de suelos naturales, seminaturales o incultos deberá ser objeto de justificación pormenorizada.

SECCIÓN B

DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

RÉGIMEN DE PROPIEDAD DEL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 4.3. Delimitación del contenido urbanístico del derecho de propiedad.

La clasificación de los terrenos como suelo no urbanizable incluido en alguna de las dos categorías previstas en esta ley, y su adscripción a las distintas zonas que delimite el planeamiento, define la función social de aquéllos y delimita el contenido urbanístico del derecho de propiedad.

Artículo 4.4. Derechos y deberes de los propietarios de suelo no urbanizable.

1. Derechos

1. Los propietarios de suelo clasificado como no urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los terrenos. Podrán destinarla a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos u otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, y dentro de los límites que, en su caso, establezcan las leyes o el planeamiento territorial y urbanístico.

A tal fin, podrán emplear instalaciones y medios técnicos adecuados y ordinarios que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de los terrenos de su destino propio del medio rural, estado natural o características esenciales.

En todo caso, los trabajos, obras y usos estrictamente agrarios o forestales estarán sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil o administrativa aplicable por razón de la materia.

2. Excepcionalmente, mediante los procedimientos y en los términos previstos en esta ley, podrán realizar obras y construcciones, así como otros actos sobre el suelo y subsuelo, instalaciones y edificaciones, que excedan de las previstas en el punto anterior y que se legitimen o atribuyan expresamente por la ordenación territorial y urbanística.

2. DEBERES:

1. Los propietarios de suelo no urbanizable tienen los siguientes deberes:

a) Conservar el suelo manteniendo su masa vegetal conforme al equilibrio medioambiental en su uso y en las condiciones precisas para que no se incremente el riesgo de erosión, incendio, inundación y contaminación, ni se produzca peligro para la seguridad o salud pública, evitando cualquier otra perturbación medioambiental o daños o perjuicios a terceros o al interés general.

b) Permitir o, en su caso, realizar las labores de replantación o reforestación precisas para la restauración de la vegetación en toda la superficie de los terrenos que la hayan perdido como consecuencia de un incendio, desastre natural o acción humana no debidamente autorizada, dentro de los plazos y condiciones señaladas por la Autoridad competente en materia forestal.

c) Cumplir los planes o normas establecidas por las consellerías competentes en materia de agricultura, medio ambiente y cultura así como por las administraciones sectoriales conforme a su legislación específica para el buen funcionamiento de las obras y servicios públicos. A este respecto, facilitarán en los terrenos de su propiedad la ejecución de los trabajos necesarios a tal fin público, sin perjuicio de las compensaciones que les correspondan.

d) Mantener las construcciones o edificios en condiciones de seguridad, salubridad, y decoro, realizando los trabajos y obras precisas para conservar o rehabilitar en ellos las condiciones imprescindibles de habitabilidad o uso efectivo que les sea propio, en los términos previstos en la legislación urbanística, de ordenación de la edificación y de patrimonio cultural.

e) Destinar el suelo a los usos previstos por la ordenación territorial o urbanística y autorizados por el planeamiento aplicable, levantando las cargas impuestas para el lícito ejercicio de las actividades que pudieran autorizarse.

f) Abstenerse de efectuar actos o actividades que puedan contaminar la tierra, el agua o el aire, de conformidad con lo previsto en la legislación aplicable.

g) Abstenerse de realizar actos de segregación o división de terrenos y actos jurídicos de parcelación de fincas en contra de lo establecido en esta ley, y en la legislación agraria o forestal o de similar naturaleza que le sea de aplicación.

h) No tolerar los vertederos ilegales e incontrolados que existan en los terrenos de su propiedad, colaborando con los poderes públicos en su detección y posterior restauración del medio ambiente perturbado.

2. Los municipios y los órganos de la Generalitat competentes por razón de la materia velarán, mediante el ejercicio de las competencias que legalmente les correspondan y las previstas por el régimen de protección de la legalidad y la disciplina urbanística, por el cumplimiento de los anteriores deberes, pudiendo dictar al efecto órdenes de ejecución, e iniciar los procedimientos sancionadores que a tal efecto correspondan.

SECCIÓN C**LIMITACIONES URBANÍSTICAS DE LA DIVISION DE LA PROPIEDAD EN SUELO NO URBANIZABLE O URBANIZABLE NO PROGRAMADO.****Artículo 4.5. Medidas de protección de la legalidad urbanística y de sanción de las infracciones a la misma.****A. PARCELACIONES DE FINCAS O TERRENOS**

1. Se regula de acuerdo a la Ley 19/95 de Modernización de Estructuras Agrarias; el Decreto 217/99 de Unidades Mínimas de Cultivo; la Ley 8/02 de Ordenación y Modernización de Estructuras Agrarias, y la Ley 10/04 de Suelo NoUrbanizable.

2. En el suelo no urbanizable o urbanizable sin programa aprobado no podrán realizarse actos de división o segregación de fincas o terrenos, cualquiera que sea su finalidad, sin la obtención previa de licencia municipal de parcelación, salvo que el ayuntamiento declare su innecesariedad, o que en virtud de su legislación sectorial específica quede exenta.

3. Se considera parcelación rústica toda división o segregación de terrenos en dos o más lotes, siempre que no tenga una finalidad vinculada a la actividad urbanística.

En ningún caso, podrán autorizarse actos de división o segregación de fincas o terrenos rústicos en contra de lo dispuesto en la normativa agraria o forestal o de similar naturaleza que le sea de aplicación.

4. Se considera parcelación urbanística toda división o segregación de terrenos en dos o más lotes cuando tenga por finalidad obtener parcelas aptas para la edificación o, en su caso, crear los elementos infraestructurales requeridos para que la edificación tenga lugar.

Son también supuestos de parcelación urbanística todos aquellos que con las mismas finalidades que las descritas en el apartado precedente en los que, sin división o segregación de la finca, se subdividan, enajenen o arrienden cuotas o porcentajes indivisos de ella para uso individualizado de varios titulares, mediante asociaciones o sociedades, divisiones horizontales, copropiedades, acciones o participaciones, que conlleven la modificación del uso rústico de la finca matriz de la que procedan, con el fin de eludir el cumplimiento de esta ley.

En ningún caso, los lotes resultantes de una parcelación efectuada con infracción del ordenamiento jurídico urbanístico se considerarán solares ni se permitirá edificar en ellos.

5. En el suelo no urbanizable, no podrán autorizarse actos materiales de división o segregación de fincas cuando exista una presunción legal de que tales actos tienen finalidad urbanística. Se presume la presencia de finalidad urbanística, cuando concurra alguna de las circunstancias siguientes:

a) Que existan ya de hecho en los terrenos o proyectada la instalación de infraestructuras o servicios innecesarios para las actividades relacionadas con la utilización y explotación de los recursos naturales de la tierra mediante el empleo de técnicas normales y ordinarias, o de carácter específicamente urbano.

b) Que de lugar a una finca de superficie inferior a la mínima exigible por esta ley para una vivienda aislada y familiar, salvo que no se aumente el número de fincas respecto de las antes existentes, por haber simultánea agrupación o agregación a finca o fincas colindantes de porción o porciones segregadas, siempre que ninguna de las fincas resultantes de tales operaciones, sea inferior a la calificada como indivisible en alguna licencia o autorización anterior y, en su caso, se cumplan las normas sobre indivisibilidad establecidas por razones urbanísticas. Se estimará que no concurre esta circunstancia cuando quede acreditada que la finalidad de la división o segregación está vinculada exclusivamente a la explotación agraria, conforme a lo dispuesto en la legislación agraria o forestal o de similar naturaleza que le sea de aplicación.

6. Será ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en la presente Ley y en el planeamiento territorial o urbanístico aplicable, especialmente cuando pueda dar lugar a riesgo de formación de un núcleo de población con características urbanas.

7. Será innecesaria la licencia municipal para los actos de división o segregación de terrenos rústicos resultantes de proyectos de obras o servicios públicos, expropiaciones, programas para el desarrollo de actuaciones integradas, reparcelaciones voluntarias o forzosas, y declaraciones de interés comunitario, así como los justificados por concurrir sobre las partes de una misma finca distinta clasificación urbanística. Ello, sin perjuicio de lo establecido sobre el otorgamiento de licencias de parcelación de la legislación urbanística.

8. Las licencias municipales y los instrumentos públicos que las testimonien, harán constar la condición indivisible de las fincas rústicas resultantes o la superficie mínima en que se pueden subdividir o segregar, para evitar que por fraccionamiento sucesivo se eluda el cumplimiento de esta ley.

8. Todas las autoridades en el ámbito de sus competencias están obligadas a detectar e impedir que se produzca el establecimiento de la base física o jurídica que, en su caso, pudiera desnaturalizar o provocar la transformación del destino legal y natural propio del suelo no urbanizable.

B. OBLIGACIONES DE LOS NOTARIOS Y REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD

Los notarios, al autorizar escrituras de segregación o división de fincas en el suelo no urbanizable, exigirán que se acredite la correspondiente licencia municipal de parcelación o la declaración de su innecesariedad, que incorporarán a la escritura.

Los registradores de la propiedad no podrán inscribir dichas escrituras si no resulta acreditada la licencia municipal o la

declaración de su innecesidad.

Los notarios y registradores de la propiedad harán constar en la descripción de las fincas su cualidad de indivisibles, cuando así les conste.

SECCIÓN D

Artículo 4.6. Instrumentos de ordenación del Suelo no Urbanizable.

1. Los contenidos del planeamiento territorial y urbanístico se establecerán en los instrumentos de ordenación siguientes:

- a) Planes de acción territorial.
- b) Planes generales.
- c) Planes especiales.

2. Contenido del planeamiento territorial sobre el suelo no urbanizable

2.1. Los planes de acción territorial, en desarrollo de las funciones que les son propias, pueden:

- a) Orientar la ulterior regulación del suelo no urbanizable, propia de los planes generales.
- b) Hacer recomendaciones sobre las actividades futuras que pudieran declararse de interés comunitario.
- c) Establecer reservas de suelo para infraestructuras y dotaciones de interés supramunicipal que precisen emplazarse en el suelo no urbanizable.
- d) Establecer programas y proyectos para la sostenibilidad y la calidad de vida que tengan por objeto la recuperación y revitalización del patrimonio arquitectónico, el territorio, los recursos naturales y el paisaje.

2.2. Los planes de acción territorial integrados, podrán, además, clasificar y calificar directamente, en cumplimiento de su función, terrenos como suelo no urbanizable, aunque no lo fueran al tiempo de su aprobación, siempre que se respeten los niveles de protección mínimos fijados por el planeamiento municipal. En todo caso, distinguirán con precisión, en su contenido dispositivo, las determinaciones de aplicación directa, de las directrices orientativas o vinculantes para la redacción de planes urbanísticos o territoriales con capacidad para clasificar suelo.

3. Contenido del planeamiento urbanístico respecto del suelo no urbanizable

Los planes urbanísticos, en coherencia con las previsiones que hubieran establecidos los Planes de Acción Territorial, fijarán, en el suelo no urbanizable, al menos:

- a) Calificación del suelo no urbanizable diferenciando las categorías previstas en esta Ley.
- b) Delimitación de zonas en el suelo no urbanizable.
- c) Delimitación de reservas de terrenos para la implantación de dotaciones públicas, infraestructuras y obras públicas que deban emplazarse en esta clase de suelo.
- d) Regulación del uso, destino, conservación o reforma de las edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del planeamiento, contemplando medidas para la recuperación y revitalización del patrimonio arquitectónico radicado en el suelo no urbanizable.
- e) Acciones concretas para preservar o mejorar el paisaje y salvaguardar los recursos naturales o históricos.

CAPÍTULO II REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

SECCIÓN A

USOS, ACTIVIDADES Y APROVECHAMIENTOS EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 4.7. Obras, instalaciones y servicios públicos en suelo no urbanizable.

A. ACTOS DE USO Y APROVECHAMIENTO EN EL SUELO NO URBANIZABLE

La Administración y los particulares podrán realizar actos de uso y aprovechamiento en el suelo no urbanizable en los casos previstos en esta ley, con el cumplimiento de los requisitos establecidos en ella y conforme a las determinaciones del planeamiento territorial o urbanístico y a las resoluciones administrativas correspondientes.

B. ACTUACIONES PROMOVIDAS POR LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS TERRITORIALES

1. En las actuaciones promovidas por las distintas administraciones públicas territoriales, directamente o bajo su control, mediante sus concesionarios o agentes, para la ejecución de obras públicas o construcciones e instalaciones de servicio público esencial o actividades de interés general, que precisen ubicarse en el suelo no urbanizable, se observará lo previsto en la legislación urbanística, en la legislación reguladora del servicio o actividad a implantar y en la legislación de régimen local. No estarán sujetas a licencia municipal aquellas obras, servicios e instalaciones que conforme a su legislación sectorial estén exentas de la misma.

2. Cuando las construcciones, obras e instalaciones sean promovidas por los concesionarios o agentes de la administración, se

requerirá que el solicitante acredite ante el ayuntamiento correspondiente la calidad y legitimación por la que promueve la actuación en el desarrollo y explotación de la actividad normal de servicio público.

La licencia municipal urbanística que se otorgue podrá imponer, en su caso, la exigencia de compartir por diferentes empresas públicas o privadas las instalaciones autorizadas de acuerdo con la normativa sectorial específica correspondiente. También podrá imponer la exigencia de adoptar las medidas que se consideren necesarias para evitar o reducir su impacto paisajístico en el medio rural.

3. Cuando para poder ejercer sus respectivas competencias sectoriales, dichas administraciones precisen establecer nuevas determinaciones en la ordenación urbanística vigente, podrán promover planes especiales y catálogos de bienes y espacios protegidos en los términos previstos en esta ley, y en la legislación urbanística.

4. Las actuaciones para la ejecución de obras e infraestructuras o servicios públicos de especial importancia por su impacto territorial supramunicipal requerirán la aprobación de planes especiales de protección, integración y funcionalidad de las dotaciones e infraestructuras públicas que se pretendan implantar en los términos previstos en la legislación urbanística o, en su caso, en los planes de acción territorial, sin perjuicio de lo previsto en la legislación específica reguladora de las infraestructuras de carácter energético.

C. ACTUACIONES PROMOVIDAS POR LOS PARTICULARES

1. Estarán sujetos a licencia urbanística municipal y, en su caso, a previa declaración de interés comunitario, en los términos previstos en esta ley, los actos de uso y aprovechamiento que promuevan los particulares en el suelo no urbanizable, en el ejercicio de sus derechos y en los supuestos contemplados en el artículo 7.2 de LA Ley 10/2004

2. Todos los actos de uso y aprovechamiento en suelo no urbanizable protegido requerirán, además, de informe favorable de la conselleria competente en materia de territorio, y de las autorizaciones preceptivas determinadas en la legislación sectorial correspondiente.

3. No se podrán otorgar licencias municipales, ni de obras ni de actividad, que legitimen usos y aprovechamientos en suelo no urbanizable que, en los casos y mediante las técnicas reguladas en esta ley, estén sujetos a previo informe o autorización correspondiente, hasta que conste en el expediente la emisión del informe o del acto de autorización y, en su caso, se acredite el cumplimiento de las condiciones impuestas por ellos. La falta de emisión en plazo de los informes y las autorizaciones correspondientes producirá los efectos establecidos en las normas reguladoras de los procedimientos que sean de aplicación por razón de la materia.

4. En los actos de uso y aprovechamiento autorizables en el suelo no urbanizable que tengan como objetivo la adecuada recuperación o revitalización del patrimonio arquitectónico rural catalogado por sus especiales valores culturales, podrá eximirse justificadamente de las limitaciones establecidas en esta ley o en el planeamiento, cuando impidan o dificulten gravemente el expresado objetivo, previo informe favorable de la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, previa audiencia del ayuntamiento afectado y la conselleria competente en materia de patrimonio cultural valenciano.

5. Las licencias que autoricen actos de edificación en el suelo no urbanizable se otorgarán siempre sometidas a la condición de hacer constar en el Registro de la Propiedad, la vinculación de la finca o parcela a la construcción autorizada y la consecuente indivisibilidad de la misma, así como a las demás condiciones impuestas en la licencia y, en su caso, en la declaración de interés comunitario.

6. No podrán iniciarse obras o instalaciones en el suelo no urbanizable, sin que previamente se obtengan las licencias municipales para su lícito funcionamiento.

D. ACTOS DE USO Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO NO URBANIZABLE SUJETOS A LICENCIA MUNICIPAL

Los actos de uso y aprovechamiento del suelo no urbanizable común del sector primario previstos en los artículos 20 a 23 de esta ley serán autorizables por el ayuntamiento mediante el otorgamiento de las correspondientes licencias municipales, previos los informes o las autorizaciones legalmente exigibles, emitidos por las consellerias competentes por razón de la materia, y con las condiciones señaladas por aquéllas. La solicitud de dichos informes o autorizaciones se efectuará previa comprobación por el Ayuntamiento de la compatibilidad urbanística de la actuación solicitada.

Los actos de uso y aprovechamiento del suelo no urbanizable protegido previstos en el artículo 17 de esta ley serán autorizados por el ayuntamiento mediante el otorgamiento de las correspondientes licencias municipales previo informe favorable de la conselleria competente en materia de territorio.

Artículo 4.8. Determinaciones en suelo no urbanizable

A. NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA

Las Normas de aplicación directa a las construcciones y edificaciones en el suelo no urbanizable son las siguientes:

1. Las edificaciones en suelo no urbanizable deberán ser acordes con su carácter aislado, armonizando con el ambiente rural y su entorno natural, conforme a las reglas que el planeamiento aplicable determine para integrar las nuevas construcciones en las tipologías tradicionales de la zona o más adecuadas a su carácter.

2. Mientras no exista plan que lo autorice, de acuerdo con lo establecido en las presentes Normas, no podrá edificarse con

una altura superior a dos plantas medidas en cada punto del terreno natural, sin perjuicio de las demás limitaciones aplicables.

3. No podrán levantarse construcciones en lugares próximos a carreteras, vías pecuarias u otros bienes de dominio público, sino de acuerdo con lo que establezca la legislación específicamente aplicable.

4. Todas las edificaciones y actividades que se autoricen en el suelo no urbanizable, se ajustarán a la ordenación aprobada y dispondrán de adecuados sistemas de depuración de los vertidos y residuos que generen.

B. ZONIFICACIÓN

De acuerdo con la Ley 10/2004, el PGOU ha establecido la Zonificación del suelo no urbanizable, distinguiendo zonas sujetas a ordenación diferenciada. La zonificación y ordenación se ha realizado por unidades territoriales homogéneas, definidas por las características del medio natural, los usos característicos del suelo, sus condiciones paisajísticas, la interdependencia funcional de sus elementos, su articulación respecto a una infraestructura, su problemática común u otras razones sustantivas análogas.

Se efectúa una remisión al Reglamento orientativo futuro de las distintas zonas en el suelo no urbanizable

A fin de fomentar la homogeneidad y el mejor conocimiento público de las normas urbanísticas de los planes, mediante orden del conseller competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, previa audiencia a las distintas consellerías afectadas en sus competencias, se formalizarán y actualizarán modelos tipo de regulación para cada una de las diversas zonas de ordenación diferenciada más usuales en el suelo no urbanizable.

El régimen de las zonas se podrá establecer mediante justificada remisión a ese reglamento general, aunque, alternativamente, también podrán contener su propia regulación, cuando razones de interés local así lo aconsejen.

C. RESERVAS DE TERRENOS

1. Si bien los planes urbanísticos o territoriales con capacidad para clasificar suelo pueden establecer, sobre el suelo no urbanizable, áreas de reservas de terrenos de posible adquisición para actuaciones de iniciativa pública, usos de utilidad pública o interés social o la ampliación del patrimonio público del suelo, no se ha efectuado esa reserva por este Plan General.

2. En relación con todo el suelo que clasifiquen como no urbanizable, los Planes territoriales pueden establecer:

- a) Las reservas de suelo previstas en los planes de acción territorial aprobados.
- b) Las reservas de suelo necesarias para la implantación o ampliación de obras, infraestructuras, dotaciones, servicios y actuaciones estratégicas públicas o de utilidad pública o interés social, que deban emplazarse en esta clase de suelo.
- c) Las reservas delimitadas dentro del suelo no urbanizable para su adquisición y ampliación del patrimonio público del suelo.

3. Sin perjuicio de las reservas de suelo para parque público exigibles en la legislación urbanística, podrán incluirse en la red primaria, con la consideración de parque público natural, suelos clasificados como no urbanizables, en cualquiera de sus categorías, que, pese a reunir algún tipo de valor paisajístico o medioambiental, posean características especiales que los haga especialmente aptos para el esparcimiento ciudadano.

Estos parques públicos estarán adscritos a los distintos sectores de suelo urbanizable, siéndoles de aplicación la legislación urbanística. La normativa urbanística del plan establecerá para estos parques las condiciones que compatibilicen su uso con la protección de los valores existentes. El plan podrá establecer justificadamente un coeficiente de equivalencia entre la superficie de estos suelos y la del suelo urbanizable a la que se adscriben, a efectos de reparto de beneficios y cargas.

D. DETERMINACIONES ESPECÍFICAS EN SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO

1. Normas

Respecto del suelo no urbanizable protegido, el PGOU ha establecido las normas de utilización, conservación y aprovechamiento que garanticen la consecución de los fines determinantes de dicha protección. En particular, incluye las limitaciones para las construcciones, así como las medidas a adoptar a efectos de conservación, protección o mejora.

2. Obras, usos y aprovechamientos

En el suelo no urbanizable protegido, sin perjuicio de las limitaciones derivadas de su legislación o planeamiento sectorial determinante de su protección, solo se podrán realizar las instalaciones, construcciones u obras que tiene previstas el planeamiento por ser necesarias y compatibles con el mejor aprovechamiento, conservación, cuidado y restauración de los recursos naturales o para su disfrute público y aprovechamiento colectivo. Igualmente, se podrán llevar a cabo las obras e instalaciones necesarias para la gestión de los bienes de dominio público o de los servicios públicos o actividades de utilidad pública o interés general y para la minoración de los riesgos que motivaron su especial protección.

SECCIÓN B**DETERMINACIONES ESPECÍFICAS EN SUELO NO URBANIZABLE COMÚN****Artículo 4.9. Definición y caracterización del Suelo No Urbanizable Común.**

1. Este PGOU con capacidad para clasificar suelo en virtud de la legislación urbanística califica como suelo no urbanizable común los terrenos que presentando valores, riesgos o riquezas naturales no se incluye en la categoría de protegido, por no encontrarse en los supuestos previstos en el artículo 4 de la ley (LSNU) y aquellos inadecuados para su desarrollo urbano de conformidad con los objetivos y criterios establecidos en la legislación y reglamentos sobre ordenación del territorio o en los instrumentos de ordenación del territorio previstos en aquélla.
2. El plan justifica la inclusión de gran parte del suelo no urbanizable del término en el régimen común por los criterios expuestos en el punto 1 anterior y con la matización que se establece en las presentes Normas.
3. El suelo no urbanizable común deberá destinarse a aquellos usos que sean conformes a su naturaleza rústica o a actuaciones de interés comunitario en los términos establecidos en la ley (LSNU).

CARACTERIZACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO NO URBANIZABLE COMÚN.

La Ley del Suelo no Urbanizable 10/2004 perfila la posibilidad de efectuar una zonificación en el Suelo No Urbanizable Común. La Ley establece los siguientes aspectos:

A. ZONIFICACIÓN

1. Los planes urbanísticos o territoriales con capacidad para ordenar usos en suelo no urbanizable común, en virtud de su respectiva legislación, delimitarán zonas, al menos, en función de los siguientes usos y aprovechamientos característicos:
 - a) Zonas cuyos terrenos sean idóneos para aprovechamientos agropecuarios, forestales o cinegéticos.
 - b) Zonas en que sea posible la explotación de canteras, extracciones de áridos o de tierras, o con recursos geológicos o hidrológicos.
 - c) Zonas en que sea posible el uso de vivienda, diferenciando las áreas en las que sea posible la vivienda aislada y familiar, aquellas en las que sea posible la vivienda rural vinculada a explotación agrícola y aquellas en las que se delimiten los asentamientos rurales tradicionales e históricos existentes.
 - d) Zonas en las que, excepcionalmente y en las condiciones establecidas en esta Ley, pudieran implantarse actividades industriales, productivas, terciarias o de servicios, de necesario emplazamiento en el medio rural o que requieran una posición aislada en el territorio.
 - e) Zonas en las que se excluya todo tipo de edificación o se sujete a limitaciones específicas, de acuerdo con la estrategia de ocupación del territorio definida en el planeamiento.
2. Justificadamente se podrán establecer zonas mixtas, susceptibles de usos y aprovechamientos característicos de varias zonas.

B. OBRAS, USOS Y APROVECHAMIENTOS

1. Los planes urbanísticos o territoriales con capacidad para ordenar usos en suelo no urbanizable común, en virtud de su respectiva legislación, establecerán la normativa reguladora propia de los distintos usos y aprovechamientos en él permitidos para cada zona. En particular, se establecerán incompatibilidades de usos, en los entornos de influencia de los terrenos clasificados como suelo no urbanizable protegido y en las zonas en las que la implantación de usos y actividades pueda afectar a la calidad de las aguas destinadas a consumo humano. A tal efecto, y salvo estudios específicos que lo justifiquen, se considerarán zonas vulnerables las delimitadas en la cartografía referida a la vulnerabilidad a la contaminación de las aguas subterráneas por actividades urbanísticas declarada de necesaria observancia mediante Orden de 8 de marzo de 1999, de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.
2. Cuando el planeamiento no prevea alguna de las zonas a que se refiere el artículo anterior, los usos y aprovechamientos correspondientes a las mismas no podrán tener cabida en el suelo no urbanizable del término municipal, salvo los agropecuarios, forestales o cinegéticos o aquellos sometidos al régimen general de las obras públicas. No obstante, de acuerdo con las estrategias sectoriales de la Generalitat, podrán autorizarse actividades sujetas a declaración de interés comunitario en los términos previstos en esta ley.

Artículo 4.10. Requisitos urbanísticos de las actuaciones en SUELO NO URBANIZABLE COMÚN .**A. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES AGRÍCOLAS, GANADERAS, CINEGÉTICAS O FORESTALES**

El PGOU establece las condiciones de la parcela mínima, así como las que regulen las características de la edificación, para las construcciones autorizables previstas en la LSNU, previo informe de la conselleria competente en materia de agricultura, ganadería, caza y actividad forestal.

Estas construcciones e instalaciones deberán ser las estrictamente indispensables para la actividad propia de la parcela para la que se solicita autorización y cumplirán las medidas administrativas reguladoras de la actividad correspondiente. La Ley establece

que al menos la mitad de la parcela deberá quedar libre de edificación o construcción y mantenerse en su uso agrario o forestal o con sus características naturales propias. En el presente PGOU, sin embargo, establece criterios más restrictivos en la ocupación de la parcela, que en ningún caso supera el 10%.

Las condiciones de edificación en este suelo son las siguientes:

1. Parcela mínima: 2.000 m².
2. Coeficiente de Edificabilidad máxima: 0,04 m² construidos/m² de parcela
3. Altura máxima ordinaria: 7 m. a cornisa.
4. Distancia mínima entre edificios: 70 m.
5. Posibilidad de inscripción en la parcela de un círculo de 15 m. de radio, con centro en el punto donde se proyecta la edificación.
6. Separación mínima a caminos y a lindes de parcela: 10 m.
7. No se admitirá cerramiento de terrenos con elementos de obra opacos por encima de 40 cm. de altura.
8. Coeficiente máximo de ocupación en planta: 10%

B. VIVIENDA AISLADA Y FAMILIAR

1. El PGOU ordena la vivienda aislada y familiar atendiendo a la aptitud del territorio para albergarlo y a su compatibilidad con los valores propios del suelo que han determinado su clasificación como no urbanizable, y ponderarán su capacidad y, en especial, su vulnerabilidad e impacto sobre el medio físico.
2. A estos efectos se podrá construir una vivienda aislada y familiar cumpliendo los siguientes requisitos:
 - a) Las construcciones se situarán en zonas y bajo las condiciones expresas y justificadamente previstas en el planeamiento territorial o urbanístico.
 - b) Se permitirá edificar en fincas legalmente parceladas que, tanto en la forma como en la superficie, abarquen la mínima exigible según el planeamiento que en ningún caso será inferior a una hectárea por vivienda.
 - c) La superficie ocupada por la edificación no excederá nunca del dos por ciento de la finca rústica; el resto de ella habrá de estar y mantenerse con sus características naturales propias. No obstante, el plan podrá permitir servicios complementarios de la vivienda familiar, sin obra de fábrica sobre rasante natural, cuya superficie no exceda a la ocupada por la edificación.
 - d) Se exigirá previsión suficiente del abastecimiento de agua potable y completa evacuación, recogida y depuración de los residuos y aguas residuales. El coste que pudiera implicar la extensión de las redes de estos u otros servicios correrá a cargo del propietario de la vivienda aislada y familiar.
 - e) La edificación estará situada fuera de los cursos naturales de escorrentías y se respetarán las masas de arbolado existente y su topografía
 - f) La construcción no formará núcleo de población conforme lo establecido en el plan general correspondiente.

En resumen y de acuerdo con los puntos 1 y 2, las condiciones de edificación en este suelo son las siguientes:

1. Parcela mínima: 10.000 m².
2. Coeficiente de Edificabilidad máxima: varía según la zona, entre 0,02 y 0,05 m² construidos/m² de parcela. Las especificaciones concretas se incluyen en cada ficha.
3. Altura máxima ordinaria: 7 m. a cornisa (se justifica por la tipología diseminada en el término y por su imperceptibilidad desde las vías de comunicación).
4. Distancia mínima entre edificios: 70 m.
5. Posibilidad de inscripción en la parcela de un círculo de 15 m. de radio, con centro en el punto donde se proyecta la edificación.
6. Separación mínima a caminos y a lindes de parcela: 5 m.
7. No se admitirá cerramiento de terrenos con elementos de obra opacos por encima de 40 cm. de altura.
8. Coeficiente máximo de ocupación en planta: 2%
9. Para edificaciones destinadas a vivienda unifamiliar tendrá que responder, en todos sus parámetros y especialmente en cuanto a volumen edificado total, a las características habituales en este tipo de edificaciones.

C. VIVIENDA RURAL VINCULADA A EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA

A la implantación de viviendas rurales aisladas y vinculadas a las explotaciones agrícolas le serán de aplicación los mismos requisitos y determinaciones establecidas para la vivienda aislada y familiar en suelo no urbanizable común, descritas en el párrafo anterior. No obstante, mediante informe favorable de la Conselleria competente en materia de agricultura, fundado en exigencias de la actividad agraria, podrá eximirse justificadamente a dichas viviendas rurales del cumplimiento de los citados requisitos, debiendo en todo caso guardar proporción con su extensión y características y quedar directamente vinculadas a las correspondientes explotaciones agrícolas.

Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, para la autorización de estas viviendas rurales será preceptivo que el Plan General o, en su caso, el Plan Especial haya delimitado justificadamente las zonas en las que sea posible la realización de estas edificaciones y que, en todo caso, cuenten con el informe favorable de la Conselleria competente en materia de agricultura con carácter previo al otorgamiento de la licencia municipal de obras.

D. ASENTAMIENTOS RURALES-HISTÓRICOS

1. Se entiende por asentamientos rurales los núcleos de población tradicionales, legalmente constituidos y consolidados en el suelo no urbanizable, que por sus especiales características exigen un tratamiento de su desarrollo distinto del propio de los suelos urbanos o urbanizables.

2. Los planes urbanísticos o territoriales con capacidad para ordenar usos en suelo no urbanizable común, en virtud de su respectiva legislación, y de conformidad con lo previsto en la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, identificarán y delimitarán estos asentamientos rurales existentes, catalogándolos como bienes de relevancia local, estableciendo su ordenación de manera coherente con la estrategia general de ordenación del territorio, evitando la formación de núcleos típicamente urbanos, salvaguardando los cauces naturales, las redes de caminos rurales, la estructura parcelaria histórica y los usos rústicos tradicionales propios del asentamiento rural identificado.

3. En estos asentamientos delimitados se permitirá edificar con arreglo a las siguientes reglas:

a) Se aceptará la ampliación del asentamiento rural, permitiendo las obras de reforma, ampliación de la edificación en un 20 por ciento, consolidación y, en su caso, reedificación, y se mantendrá la parcelación tradicional propia del asentamiento originario, respetando el arbolado existente.

b) Los tipos edificatorios se integrarán en el ambiente tradicional del asentamiento rural delimitado.

c) La tipología de las infraestructuras y servicios asociados al asentamiento rural para su adecuado desarrollo, serán compatibles con su carácter rústico, estando terminantemente prohibido realizar obras que propicien un desarrollo urbano o urbanizable convencional. La adecuada disposición de los accesos y caminos rurales, la implantación de las dotaciones necesarias y, en particular, el efectivo saneamiento, agua potable, luz y recogida regular de residuos de toda índole que precise la zona delimitada, han de ser objetivo principal para el planeamiento en este suelo a fin de garantizar la viabilidad en el tiempo del asentamiento con sus especiales características.

d) Los usos y aprovechamientos deben ser definidos pormenorizadamente, en función de las características del asentamiento rural. El planeamiento ordenará, además del uso de vivienda, aquellos usos rústicos tradicionales compatibles con la conservación, protección y mejora del asentamiento rural delimitado y señalará aquellos otros usos incompatibles con él.

E. EXPLOTACIÓN DE CANTERAS, EXTRACCIÓN DE ÁRIDOS Y DE TIERRAS O RECURSOS GEOLÓGICOS, MINEROS O HIDROLÓGICOS, Y GENERACIÓN De energía renovable

La explotación de canteras, extracción de áridos y de tierras o recursos geológicos, mineros o hidrológicos, y generación de energía renovable se regulará mediante planes de acción territorial sectoriales, planes generales y cualquier otro plan urbanístico o territorial con capacidad para ordenar usos en suelo no urbanizable común, por razón de su legislación respectiva, con sujeción a lo que establece esta ley, a la legislación de patrimonio cultural valenciano y a la legislación sectorial específica. Si procede, se permitirá la realización de construcciones e instalaciones destinadas a la transformación de la materia prima obtenida de la explotación que convenga territorialmente emplazar cerca de su origen natural.

La implantación de estos usos en el suelo no urbanizable exige la declaración de interés comunitario anterior en los términos previstos en esta ley.

No será necesaria la declaración de interés comunitario en las instalaciones generadoras de energía renovable, si cuentan con un plan especial aprobado que ordene específicamente estos usos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales en suelo no urbanizable.

Todas estas instalaciones, para su implantación, estarán sometidas a la declaración de impacto ambiental de su actividad, del suelo y de los terrenos inmediatos a la explotación y deberán incluir medidas de minimización de los impactos y la restauración ambiental y paisajística posterior al cese de la explotación.

F. ACTIVIDADES INDUSTRIALES, PRODUCTIVAS Y TERCARIAS O DE SERVICIOS

1. Los planes urbanísticos o territoriales con capacidad para ordenar usos en suelo no urbanizable común, en virtud de su respectiva legislación, regularán conforme a lo previsto en los artículos 18 y 19 de la ley (LSNU), la excepcional implantación de actividades industriales, productivas y terciarias o de servicios en suelo no urbanizable.

2. En particular, los planes generales y, en su caso, los planes especiales, para la implantación de los usos que regula este artículo establecerán, las condiciones relativas a superficie de parcela mínima, altura, retranqueos, máximo techo absoluto construable, ocupación máxima de parcela y distancia mínima entre edificaciones y a otras clases de suelo, respetando los estándares mínimos establecidos en esta ley.

3. La implantación de estos usos en el suelo no urbanizable exige su previa declaración de interés comunitario en los términos previstos en esta ley. Estas actividades han de contar con sistemas de abastecimiento de agua potable, saneamiento y depuración de aguas residuales y recogida y gestión de residuos

4. Será preferente el vertido y depuración mediante acometida a red pública, debiendo correr los costes por cuenta del promotor de la actividad incluso las ampliaciones que fueran necesarias. En cualquier caso será exigible la preceptiva autorización de vertido otorgada por el organismo de cuenca.

G. CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN DE LAS ACTIVIDADES INDUSTRIALES Y PRODUCTIVAS

1. Las construcciones destinadas a actividades industriales o productivas a que se refiere este artículo, cuando así se determine en su normativa reguladora, deberán ser de necesario emplazamiento en suelo no urbanizable.

2. Sólo podrán tramitarse actuaciones para la implantación de las siguientes actividades:

- a) Industrias calificadas que, por exigencia de la normativa que las regule, deban ubicarse alejadas de zona residencial o urbana, en parcela no inferior a una hectárea y, en todo caso, con el cincuenta por ciento libre de ocupación y dedicado al uso agrario o forestal efectivo o, en su caso, en su estado natural primitivo.
- b) Actividades de transformación y comercialización de productos del sector primario que, teniendo en cuenta su especial naturaleza y características, precisan emplazarse cerca del origen de la materia prima, en parcela no inferior a una hectárea y, en todo caso, con el cincuenta por ciento libre de ocupación y dedicado al uso agrario o forestal efectivo o, en su caso, en su estado natural primitivo.
- c) Industria de baja rentabilidad por unidad de superficie que precise dedicar gran parte de ésta a depósito, almacenamiento o secado de mercancías al aire libre, en recinto que, en todo caso, deberá cercarse adecuadamente y, como regla general mediante pantalla vegetal.

3. La implantación de estas actividades en el suelo no urbanizable requerirá la previa declaración de interés comunitario en los términos previstos en esta ley.

4. Las actividades a que se refiere este artículo podrán, justificadamente, quedar exentas del plazo de vigencia del uso y aprovechamiento atribuido por la Declaración de Interés Comunitario.

H. CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN DE LAS ACTIVIDADES TERCIARIAS O DE SERVICIOS

1. La realización de construcciones e instalaciones destinadas a actividades turísticas, deportivas, de ocio y esparcimiento, terciarias en general o de servicios en el suelo no urbanizable, requerirá su declaración de interés comunitario y, la consecuente atribución y definición del correspondiente uso y aprovechamiento, que se interesará de la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

2. Sólo podrán tramitarse actuaciones para la implantación de las siguientes actividades:

- a) Establecimientos de restauración, hoteleros y asimilados cuando se acredite que su emplazamiento diste más de cinco kilómetros de suelo vacante clasificado como urbano o urbanizable con calificación apta para albergar estos usos y, además, concorra alguna de estas circunstancias:

1º La conveniencia de la situación aislada del establecimiento, para el disfrute del medio natural y del paisaje.

2º La oportunidad de su situación a partir de la línea de edificación de las carreteras, para la prestación de servicio a los usuarios de las mismas, con justificación de las instalaciones y los servicios previstos en las necesidades objetivas del tráfico rodado y de su compatibilidad con la ordenación sectorial de la carretera de que se trate.

Cuando la implantación de los mencionados usos sea de interés para el desarrollo turístico rural de interior o pueda acometerse mediante la recuperación del patrimonio arquitectónico catalogado de interés radicado en el suelo no urbanizable, podrá exceptuarse el requisito de distancia mínima, antes mencionado, previo informe o informes favorables de los órganos competentes en materia de turismo y de patrimonio cultural.

- b) Centros recreativos, deportivos y de ocio, cuando se acredite suficientemente la procedencia de su implantación en suelo no urbanizable por estar íntimamente relacionados con las características del entorno natural y siempre que colaboren a la sostenibilidad y el mantenimiento del medio rural.
- c) Campamentos de turismo e instalaciones similares o equivalentes de carácter turístico que cumplan los requisitos que les imponga su regulación específica y no propicien, por sus características y emplazamiento, la formación de núcleos de población o de características urbanas.
- d) Actividades culturales y docentes, asistenciales, religiosas y benéficas, centros sanitarios y científicos, y servicios funerarios y cementerios, cuando además de cumplir con la normativa sectorial que específicamente las regule, se acredite suficientemente, en razón a sus características concretas, la procedencia de su emplazamiento aislado y la imposibilidad de ubicarlos en suelos con calificación urbanística idónea del municipio afectado.
- e) Plantas para el tratamiento, valorización, depósito y eliminación de residuos de titularidad y explotación privadas.
- f) Obras e instalaciones propias de las redes de suministros y comunicaciones de titularidad privada, de necesario emplazamiento en suelo no urbanizable, cuya autorización no proceda tramitarse como servicios o actividades de interés general o esencial en ejecución de las obras públicas, declaradas de utilidad pública o sean autorizables conforme a lo previsto en el artículo 29 de esta ley.
- g) Estaciones de suministro de carburantes y áreas de servicio de las carreteras cuando no estén expresamente delimitadas por el planeamiento o la ordenación de la vía.

3. La parcela exigible para estas actuaciones terciarias o de servicios en el suelo no urbanizable depende de la Zona establecida en el presente PGOU. Según la Ley 10/2004 debería ser al menos de media hectárea, debiendo quedar el cincuenta por ciento de la misma libre de construcción o edificación y dedicado al uso agrario o forestal efectivo o, en su caso, en su estado natural primitivo. En las presentes Normas se ha establecido una parcela mínima mayor que la exigida por la Ley, con valores

entre 1,5 Ha y 10 Ha en las zonas de mayor protección. La ocupación máxima de parcela también es más restrictiva que la que indica la Ley, y depende del tipo de Zona.

En caso de implantación de servicios mediante plan especial, será éste el que fije las condiciones de parcela más adecuadas a la prestación del servicio y a la adecuación al entorno.

SECCIÓN C

REQUISITOS URBANÍSTICOS DE LAS ACTUACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE, SUJETAS A DECLARACIÓN DE INTERÉS COMUNITARIO.

Artículo 4.11. Usos y aprovechamientos sujetos a declaración de interés comunitario y a licencia urbanística:

La Generalitat interviene en la autorización de usos y aprovechamientos en suelo no urbanizable común, dentro de los límites y en las condiciones establecidas en esta ley, mediante su declaración de interés comunitario previa a la licencia municipal, en los supuestos contemplados en los artículos 24 a 27 de esta ley.

Los usos y aprovechamientos en suelo no urbanizable común que sean objeto de asignación mediante planes especiales no requerirán su posterior declaración de interés comunitario.

Tampoco la requerirán, los usos y aprovechamientos que vengan regulados por un plan de acción territorial sectorial, sin que ello exima del pago del correspondiente canon

A. RÉGIMEN GENERAL

1. La declaración de interés comunitario, atribuye usos y aprovechamientos en el suelo no urbanizable. Esta declaración deberá estar motivada y fundarse en:

- a) Una positiva valoración de la actividad solicitada.
- b) La necesidad de emplazamiento en el suelo no urbanizable.
- c) La mayor oportunidad y conveniencia de la localización propuesta frente a otras zonas del suelo no urbanizable.
- d) La racional utilización del territorio.

2. La justificación de la necesidad de emplazamiento en el suelo no urbanizable se realizará valorando la imposibilidad física de la actividad en otro tipo de suelo, la incidencia de la actividad en el desarrollo sostenible o la recuperación natural de las zonas deprimidas, la cercanía de la actividad a las redes de infraestructuras ya existentes, y la contribución de la actividad a mejorar los niveles de ocupación laboral de la zona. Lo anterior se entenderá sin perjuicio de otros parámetros que puedan ser tenidos en cuenta para la justificación particularizada de la necesidad de emplazamiento respecto de cada actividad concreta que se pueda realizar en suelo no urbanizable.

3. Las declaraciones de interés comunitario no podrán contener pronunciamientos contradictorios con la evaluación del impacto ambiental, la evaluación ambiental estratégica ni con los contenidos en los informes preceptivos emitidos en materia de patrimonio cultural, cuando alguna de ellas fuera precisa por su legislación sectorial.

4. El cambio o sustitución de las determinaciones en las declaraciones de interés comunitario exige cumplir el mismo procedimiento legal previsto para su aprobación. También será exigible tramitar este procedimiento para la implantación de dichas actividades en edificaciones existentes y para la ampliación o reforma de las ya autorizadas.

B. CANON DE USO Y APROVECHAMIENTO

1. La declaración de interés comunitario estará vinculada a una actividad concreta y obligará al promotor o propietario a pagar el correspondiente canon de uso y aprovechamiento y a cumplir los restantes compromisos asumidos y determinados en la misma.

2. A este respecto, la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, a propuesta motivada del ayuntamiento afectado, establecerá un determinado canon de uso y aprovechamiento, por cuantía correspondiente al coste económico que se derivaría de la transformación de un suelo urbanizable para la obtención de una parcela de superficie, uso y aprovechamiento equivalente a la vinculada por la declaración de interés comunitario atribuido. El canon, sin perjuicio de las prórrogas que en su caso pudieran otorgarse, se devengará de una sola vez pudiendo el interesado solicitar el pago fraccionado del mismo en cinco anualidades sucesivas, a partir del otorgamiento de la licencia urbanística municipal.

3. El ayuntamiento podrá proponer la exención del pago del canon de uso y aprovechamiento atribuido, para aquellas actividades benéfico-asistenciales y sin ánimo de lucro, suficientemente acreditadas.

4. El impago dará lugar a la caducidad de la licencia. La percepción del canon corresponde a los municipios y las cantidades ingresadas por este concepto quedarán afectadas a la gestión territorial, en los términos previstos en la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.

C. PLAZO DE VIGENCIA

1. La conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, a propuesta motivada del ayuntamiento afectado, establecerá un determinado plazo de vigencia del uso y aprovechamiento atribuido por la declaración de interés comunitario, que no podrá exceder de treinta años, salvo en los casos exceptuados por esta ley.
2. El transcurso del plazo de vigencia del uso y aprovechamiento atribuido producirá la caducidad de la declaración de interés comunitario, si bien el interesado podrá, antes del vencimiento de dicho plazo, solicitar de la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, prórroga por un período igual o inferior al inicialmente asignado. Transcurridos tres meses desde la solicitud de prórroga formulada por el interesado, sin que la conselleria hubiera resuelto sobre aquélla, se producirán prórrogas tácitas sucesivas y anuales contadas desde el vencimiento del plazo precedente, hasta que se declare la caducidad o la prórroga expresa para cuando termine el periodo anual correspondiente.
3. Caducada la declaración de interés comunitario, su titular procederá, al cese de la actividad, a dismantelar las instalaciones y a demoler las construcciones realizadas, con reposición del suelo a su estado original. La resolución por la que se acuerda la caducidad deberá fijar, en función de las características propias de cada actividad, el plazo para el cumplimiento de dichas obligaciones.

D. DOCUMENTACIÓN

Las actuaciones sujetas a previa declaración de interés comunitario iniciarán el procedimiento mediante solicitud del interesado presentada ante la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, acompañando además de la documentación pertinente, conforme a lo establecido en los artículos anteriores, proyecto de la actuación, suscrito por técnico competente, comprensivo de memoria informativa y justificativa y planos de información y de ordenación.

E. PROCEDIMIENTO

1. La instrucción y resolución del procedimiento corresponderá a la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, la cual previo informe municipal no admitirá a trámite aquellas iniciativas que no se ajusten a los presupuestos exigidos por esta Ley y el planeamiento aplicable.

En todo caso, la admisión a trámite de la solicitud no prejuzga el sentido de la resolución definitiva que se adopte.

2. La conselleria competente en ordenación del territorio y urbanismo admitida a trámite la solicitud, someterá el expediente simultáneamente a:

- a) Información pública por un periodo mínimo de 20 días hábiles, anunciada en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana y en el tablón de edictos del ayuntamiento afectado. Durante ella, el proyecto se encontrará depositado, para consulta pública, en un local de la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo situado en la capital de provincia.

No será preceptivo reiterar éste trámite en un mismo procedimiento, ni aun cuando se introduzcan modificaciones sustanciales en el proyecto, bastando la notificación de la resolución definitiva que se adopte a los interesados personados en las actuaciones y a aquellos que pudieran resultar afectados en sus derechos subjetivos con las modificaciones introducidas.

- b) Informes de los distintos departamentos y órganos competentes de las Administraciones central y autonómica que pudieran verse afectados en sus respectivas competencias, así como de los ayuntamientos afectados, que podrán versar sobre el contenido de su planeamiento u otras consideraciones de oportunidad. La falta de emisión en el plazo de un mes de los informes no interrumpirá la tramitación, todo ello sin perjuicio de lo que se derive de la legislación sectorial.

- c) Audiencia con notificación expresa a los titulares de bienes y derechos afectados por la actuación y de las fincas colindantes para que puedan alegar, reclamar o sugerir lo que estimen oportuno.

3. El procedimiento de declaración de interés comunitario deberá resolverse y notificarse al interesado en el plazo máximo de seis meses mediante resolución del conseller competente en ordenación del territorio y urbanismo. Transcurrido dicho plazo sin que se hubiera notificado la resolución expresa se podrá entender desestimada la solicitud.

F. CONTENIDO

1. La resolución de declaración de interés comunitario se adoptará motivadamente y será coherente con las directrices, criterios y determinaciones del planeamiento territorial y urbanístico aplicable; ponderará la necesidad del emplazamiento propuesto en el suelo no urbanizable, la incidencia de la actividad en el desarrollo sostenible económico y social, en el medio natural y en las redes de infraestructuras o servicios públicos existentes, y en la oportunidad de acometer la actuación propuesta en el marco de la correcta vertebración del territorio.

2. La declaración de interés comunitario se otorgará siempre condicionada a que antes del inicio de las obras se obtengan las licencias, autorizaciones y permisos que sean necesarios para el lícito ejercicio de la actividad, así como a inscribir en el Registro de la Propiedad la vinculación del terreno al uso y aprovechamiento autorizado con las demás condiciones establecidas en aquélla. La declaración de interés comunitario se entenderá caducada si en el plazo de seis meses a contar desde su notificación no se solicita la preceptiva licencia municipal urbanística, en los términos previstos en la legislación urbanística y se inscribe en el registro de la propiedad correspondiente.

G. CADUCIDAD Y REVISIÓN

1. La declaración de caducidad se adoptará mediante resolución motivada del conseller competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, previo expediente instruido al efecto con audiencia del interesado y del ayuntamiento, conforme a la tramitación establecida en la legislación reguladora del procedimiento administrativo común. Igualmente, procederá dejar sin efecto la declaración de interés comunitario, sin derecho a indemnización, cuando se incumplan las condiciones o modos a los que se hubiera subordinado.
2. La revisión de la declaración de interés comunitario tendrá lugar cuando desaparecieran las circunstancias que motivaron su otorgamiento o sobrevinieran otras que, de haber existido a la sazón, habrían justificado la denegación.
3. Las resoluciones en virtud de las cuales se acuerde caducar, revisar o dejar sin efecto la Declaración de Interés Comunitario, se inscribirán en el Registro de la Propiedad a efectos del cambio del Estatuto Jurídico que afecta al propietario y de las repercusiones que, para las licencias municipales pudieran derivarse de tales actos.
4. Las resoluciones definitivas que se adopten en este sentido irán acompañadas de la suspensión inmediata de la actividad y, si procede, de la orden de desmantelamiento de las instalaciones y erradicación de la actividad, con reposición de los terrenos afectados a su estado original, fijando el plazo para el cumplimiento de dichas obligaciones.

SECCIÓN D

REQUISITOS URBANÍSTICOS DE LAS ACTUACIONES EDIFICATORIAS RESIDENCIALES EN SUELO NO URBANIZABLE COMÚN QUE CONSTITUYEN NÚCLEOS DE VIVIENDA CONSOLIDADO.

Artículo 4.12. Procedimiento para la minimación de impacto territorial generado por los núcleos de viviendas en suelo no urbanizable .

Las actuaciones edificatorias residenciales ya existentes en suelo no urbanizable común que constituyen núcleos de vivienda consolidado deben minimizar su impacto territorial si se han implantado sin los procesos urbanísticos ordinarios de urbanización y edificación de acuerdo con la Disposición transitoria cuarta de la ley del Suelo No Urbanizable.

En suelo no urbanizable, se consideran núcleos de viviendas consolidados que deben minimizar su impacto territorial los formados por un conjunto de más de diez viviendas existentes dentro de un círculo de cien metros de radio, cuya implantación se haya efectuado al margen de los procesos formalizados de urbanización y edificación.

Los ayuntamientos tramitarán expedientes de identificación de los núcleos de viviendas consolidados que tuvieran este carácter, en sus respectivos términos municipales con el fin de minimizar su impacto territorial. El expediente se tramitará por el procedimiento general con aprobación definitiva autonómica previsto en la legislación urbanística, correspondiendo al conseller competente en materia ordenación del territorio y urbanismo su aprobación definitiva.

Existen dos núcleos en el término de Alfara de Algimia que el Plan General delimita a los efectos de iniciar un expediente de identificación de los mismos que tramitará el Ayuntamiento por el procedimiento general previsto en los art. 38 a 41 de la LRAU y en la citada disposición.

Este planeamiento general municipal (PGOU) incluye la delimitación de los dos núcleos de vivienda aludidos y la exigencia de la elaboración del expediente correspondiente con la documentación prevista para minimizar el impacto territorial generado por los núcleos de viviendas objeto de la disposición tercera de la LSNU y la previsión de medidas que faciliten llevarla a cabo. Todo ello sin perjuicio de que el Municipio en un futuro pudiera clasificar el suelo afectado como urbanizable y desarrollarlo de acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística.

Esta decisión municipal se fundamenta tanto en el avanzado estado de tramitación del PGOU como en la extensión de ambos núcleos y la necesidad de redacción de instrumentos de planeamiento especial, gestión y proyectación de las infraestructuras necesarias. Procedimiento complejo que excede a los límites del Planeamiento General y remite a un desarrollo posterior.

Esta misma decisión pospone la incorporación de las sugerencias apuntadas por la Dirección General de Transportes de la Consellería de Infraestructuras y Transportes a esa etapa posterior, teniendo en cuenta además que los dos núcleos tienen escasa correlación interna con el núcleo urbano de Alfara al estar asentados en áreas extremas con fácil accesibilidad a las vías rápidas de la N-225 y de la A-23 a través de sus vías de servicio. La movilidad generada es ínfima y la determinación de los accesos definitivos dependerá mucho del estudio económico-financiero que se elabore al abordar el expediente.

De igual modo, el polígono industrial apenas generará tráfico a través del río Palancia en el propio Término de Alfara, porque el nuevo puente creado en Algar partiendo del límite del término de Alfara solucionará toda la movilidad.

El expediente comprenderá los siguientes documentos técnicos:

a) Memoria descriptiva de la situación actual y justificativa de la propuesta, en la que se describirán las circunstancias de implantación de cada núcleo de viviendas, se identificarán las parcelas catastrales que lo integran, se relacionarán las construcciones y usos existentes y las características de los servicios de que estén dotadas. Se añadirá un anexo con la relación de los propietarios afectados.

b) Planos de estado actual de parcelación, grado de urbanización, grado de edificación, relación con los núcleos urbanos, actividades calificadas y con la red primaria de infraestructuras y servicios existentes.

c) Plano de ordenación que efectúe una delimitación del perímetro del núcleo de viviendas consolidado, incluyendo los terrenos inedificables estrictamente necesarios para ultimar la trama del borde y los precisos para implantar las dotaciones públicas que se consideren adecuadas para el bienestar de la población y la protección de la calidad del medio ambiente.

d) Estudio económico de la inversión, propuesta de infraestructuras, otros costos de regularización previstos y plazo de ejecución de las obras.

e) En su caso, convenio urbanístico que regule las relaciones entre los propietarios y la administración actuante.

La minimización del impacto territorial generado por los núcleos de viviendas en el suelo no urbanizable, exigirá, en todo caso, la implantación de las infraestructuras y servicios públicos que garanticen la mínima afección al medio ambiente. En particular, el alcantarillado o sistema de depuración de vertidos de toda índole y la recogida regular de residuos sólidos, así como la adecuada conexión del núcleo de viviendas con la red viaria.

Los costes derivados de la minimización del impacto territorial habrán de ser asumidos por los propietarios afectados.

Tal como se ha expresado en la página anterior, se incluirá en este expediente un análisis de movilidad generada por estos núcleos así como el diseño de infraestructuras para canalizar dicha movilidad y los accesos detallados a esos núcleos.

CAPÍTULO III

LA CALIFICACION DE SUELO NO URBANIZABLE SUJETO A UNA ESPECIAL PROTECCION

SECCIÓN A

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 4.13. Suelo no urbanizable protegido.

Este Plan General, de acuerdo con el punto 1 del art. 4 de la LSNU debería calificar y ordenar como suelo no urbanizable protegido, los siguientes terrenos:

- a) Los que tengan la condición de bienes del dominio público hidráulico, de conformidad con su legislación reguladora.
- b) Los sujetos a un régimen específico de protección o mejora conforme a la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas, que, de conformidad con dicha legislación tengan por objeto la conservación de la naturaleza, flora, fauna, agua o del territorio.
- c) Los que alberguen bienes incluidos en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano.
- d) Los comprendidos en espacios forestales, paisajísticos y ecológicos que estén sujetos a medidas de conservación o regeneración aprobadas conforme a su legislación protectora.
- e) Aquellos que estén sometidos a algún régimen de protección incompatible con su transformación de acuerdo con la legislación sectorial aplicable o con los planes de ordenación territorial.
- f) En los que esté acreditada la presencia de un importante riesgo de erosión, desprendimiento, inundaciones u otros riesgos naturales que desaconseje su transformación.

Sin embargo, existen actualmente escasas vinculaciones de rango superior excepto las referidas en los a) y c), por lo que el PGOU opera una concreción en cuanto a protecciones de acuerdo con el p.2 del citado artículo:

"Los planes urbanísticos o territoriales con capacidad para clasificar suelo en virtud de su respectiva legislación, también podrán calificar como suelo no urbanizable protegido aquéllos terrenos que aun no habiendo sido objeto de medida o declaración expresa dictada conforme a la presente ley o a la legislación sectorial correspondiente, alberguen valores naturales, paisajísticos o culturales cuya restauración, conservación o mantenimiento convenga al interés público local. Igualmente, podrán calificar como suelo no urbanizable protegido, los terrenos que presenten valores rústicos o agrarios considerados definitorios de un ambiente rural digno de singular tratamiento por su importancia social, paisajística o cultural o de productividad agrícola".

Artículo 4.14. Justificación de la Calificación del Suelo no urbanizable protegido.

El territorio del Municipio de Alfara asciende a 11,62 Km².

La inmensa mayoría de la superficie del término corresponden al suelo no urbanizable, que se divide en dos categorías:

1. SUELO NO URBANIZABLE sujeto a régimen común.

Su superficie total es de 4.165.106 m².

2. SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.

Su superficie total es de 6.838.302 m²

Por las características del relieve y el desarrollo histórico del Término, así como de lo preceptuado fundamentalmente en la Ley 10/2004, de 9 de Diciembre y en la Ley 4/2004, de 30 de Junio, de la G.V. de ordenación del Territorio y Protección del Paisaje -muy especialmente en los art. 11-14 y 16-24 del capítulo II del título I- y el Decreto 106/2004, de 25 de Junio, del Consell de la G.V. por el que se aprueba el P.G. de Ordenación Forestal de la Comunidad Valenciana, se contemplan diversas áreas protegidas, que son:

2.1. **De protección de cauces fluviales o de barrancos:** Sobre el cauce del río Palancia y otros elementos hídricos dispersos por el término.

2.2. Suelo no urbanizable protegido de protección agrícola por interés público local

Se trata de una zona de terrenos anexa al núcleo, con capacidad agrológica alta (de acuerdo con la información de la Cartografía Temática. Cfr. Anexo a la Memoria Informativa, capítulo 6.2), y con clara vocación agrícola tradicional, de cítricos. La tradición cultural ha desarrollado en ellos una compleja red de acequias que reciben agua derivada de la Acequia Mayor de Sagunto. Conviene recordar que una de las prioridades del Plan Hidrológico de la Confederación del Júcar, en lo referente a la cuenca del Palancia, es el refuerzo del sistema de regadío de esta acequia. Parece por tanto que la aptitud agrícola ha de mantenerse en el futuro. Este factor, unido al hecho de que estos terrenos confieren su personalidad propia a los municipios de Alfara y de Algimia, aconsejan el mantenimiento de este uso y su protección.

La zona protegida se sitúa fuera (por debajo) de la Acequia principal, entre ella y el río Palancia. No se asigna la protección a la zona que queda inmediata al núcleo y a su previsión de suelo Urbanizable, con idea de no asfixiar el futuro crecimiento del núcleo hacia el sureste.

La franja protegida posee gran valor paisajístico, puesto que constituye el “basamento natural” del que arranca el núcleo, en el centro del término, rodeado por el cauce del Palancia. Su protección contribuye a mantener la belleza del perfil del núcleo, visto desde la nacional N-225.

El uso previsto para esta zona es pues es agrícola, compatible con la construcción de viviendas rurales vinculadas a la explotación (art. 23 de la Ley 10/2004) en parcelas de 1 Ha, y cuyas características se definen en el Documento de Normas del presente PGOU

2.3. De protección cultural-arqueológica: Que engloba los yacimientos arqueológicos y demás bienes posteriores que se encuentran en el término.

2.4. De protección cultural-costumbrística.

La superficie se corresponde con la colina donde se ubica la Ermita de Nuestra Señora de los Afligidos. Esta protección responde al nuevo espíritu de la Ley de Patrimonio respecto a los bienes inmateriales.

2.5. Suelo no urbanizable protegido de protección forestal por interés público local.

Se trata de suelo que posee cierto valor ambiental forestal, sin estar protegido por ninguna figura o legislación, pero en el que se considera de interés público local su conservación e incluso su mejora, para preservar el suelo de riesgos de erosión (sobre todo en las zonas en las que la previsión de riesgos de erosión potencial es alta o muy alta según los datos proporcionados por la Cartografía Temática valenciana. Cfr. Capítulos 6.3 y 6.4 del Anexo a la Memoria Justificativa). Se han elegido a este fin las zonas más sobresalientes de la orografía del término, cuyo uso actual es el forestal, y cuya pendiente aconseja la adopción de medidas de protección.

La protección tiene por objeto además el mantenimiento de suficiente masa vegetal como para garantizar la calidad medioambiental y paisajística. Las zonas protegidas tienen una cierta personalidad propia en el conjunto del paisaje del término.

A estos dos objetivos se añade además, en alguno de los casos, la cercanía de yacimientos arqueológicos catalogados en la Carta Arqueológica del término. De esta forma el entorno natural puede contribuir a la conservación de los yacimientos.

La protección asignada a estas zonas implica (tal y como se desarrolla en el documento de Normas) por un lado la obligación de mantener las masas vegetales existentes, y por otra la conveniencia de acometer la reforestación en las superficies más desarboladas, que son las que tienen mayor riesgo de erosión.

El uso y aprovechamiento de estas zonas es el forestal. Como posible aprovechamiento podrá implantarse en alguna de las zonas algún tipo de actividad terciaria o de servicios, compatible con el carácter forestal de la zona, que contribuyera a la sostenibilidad y gestión de los terrenos. En otros casos la posible adquisición municipal de los terrenos podría convertirlos en reserva para parque público natural, tal vez adscribiéndolo a futuros sectores de suelo urbanizable, tal y como permite la Ley 10/2004 en su artículo 15, 3.

2.6. De protección del sistema de comunicaciones: Todas las áreas asociadas a la red de carreteras existente y el sistema ferroviario.

2.7. De protección de vías pecuarias: Todas las áreas asociadas a la red de vías pecuarias.

Artículo 4.15. Determinaciones específicas en suelo no urbanizable protegido: Obras, usos y aprovechamientos

En el suelo no urbanizable protegido, sin perjuicio de las limitaciones derivadas de su legislación o planeamiento sectorial determinante de su protección, solo se podrán realizar instalaciones, construcciones u obras que tenga previstas el planeamiento por ser necesarias y compatibles con el mejor aprovechamiento, conservación, cuidado y restauración de los recursos naturales o para su disfrute público y aprovechamiento colectivo. Igualmente, se podrán llevar a cabo las obras e instalaciones necesarias para la gestión de los bienes de dominio público o de los servicios públicos o actividades de utilidad pública o interés general y para la minoración de los riesgos que motivaron su especial protección.

SECCIÓN B**DISPOSICIONES PARTICULARES****Artículo 4.16. Suelo no Urbanizable de protección de cauces y de barrancos.**

De acuerdo con el Plan Hidrológico del Júcar, el Sistema de Explotación de Recursos al que pertenece el Término de Alfara es el 03 Palancia-Los Valles y a la Unidad hidrogeológica nº 14.

Este Suelo viene delimitado en el plano de clasificación del suelo y en esta zona no se autoriza ninguna edificación ni movimiento de tierras que alteren el natural curso de las aguas sin autorización expresa de la Confederación.

Se contemplan dos áreas de protección en los terrenos que lindan con todos los cauces (cauce que se corresponde con la línea de retorno o de inundabilidad para un período de cinco años):

- la de la zona de servidumbre de 5 m. de anchura de dominio y uso público, cuyo límite se sitúa a 5 m. de los cauces.
- y otra de Policía cuyo límite se sitúa a 100 m. del cauce del arroyo, es decir a 95 m. del límite anterior.

En principio, las dos áreas de protección anteriores se clasifican como Suelo no urbanizable de protección de cauces y de policía cuando se localizan en suelo clasificado como suelo no urbanizable. Y es el caso del Río Palancia, al que se dota de una protección estricta. Como criterio general se mantendrán estos cauces de la manera más natural posible, a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado y contemplándose la evacuación de avenidas extraordinarias.

Se establece la medida correctora de ampliar el ámbito de protección a todas aquellas zonas de arbolado o vegetación natural asociadas a ese curso de agua

En el caso de otros arroyos de escasa entidad, en que se protege la zona de dominio público pero no se obstaculiza en la zona de policía su posible urbanización, con la condición de que dichas actuaciones en esta 2ª zona estén sometidas a autorización previa de la Confederación y a lo que ella establece y ajustarse igualmente al RD Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas (BOE nº 176 de 24 de julio de 2001), así como el Reglamento de Dominio Público Hidráulico (BOE nº 103, de 30 de Abril de 1986).

En las nuevas actuaciones urbanizadoras, previamente a su autorización es necesario analizar la incidencia de las máximas crecidas ordinarias y extraordinarias previsibles para un período de 500 años, que se puedan producir en los cauces al objeto de determinar si las áreas de urbanización son o no inundables por las mismas. Se aportará ese estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos en los Estudios de Impacto Ambiental.

Las directrices medioambientales que se han seguido en la redacción del PGOU con respecto a la afección de la hidrología son las siguientes medidas preventivas:

- La actuación de urbanización reduce al máximo la afección a la hidrología superficial, procurando no interceptar la red natural de drenaje, contando en los lugares que sea necesario con las correspondientes obras de restitución.
- Se evitará la utilización de agua potable en el riego de los jardines y zonas verdes en una segunda fase de optimización del sistema de depuración que permita la reutilización de aguas residuales en el horizonte de 2.012 para reducir el consumo.
- En los diseños de las áreas verdes, se utilizarán especies de bajo consumo hídrico; mediante técnicas de xerojardinería y de sistemas de riego localizado; evitando plantaciones extensivas no naturales, que dependen exclusivamente de grandes aportes de agua (praderas de césped,...). Son interesantes las especies naturales de alto valor ornamental, adaptadas a las condiciones de la estación.

CUANTIFICACIÓN DE LA INCIDENCIA DEL PLAN GENERAL EN LA HIDROLOGÍA.

El art. 246.4 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986, de 11 de abril, modificado por el R.D. 606/2003, de 23 de mayo) prevé que debe darse un tratamiento conjunto al abastecimiento de agua y vertido de aguas residuales. Por eso se incluye en este artículo todo lo referente a estas dos cuestiones.

1. RED DE ABASTECIMIENTO ACTUAL DEL MUNICIPIO.

El casco urbano de Alfara de Algimia está dotado de una red de abastecimiento de agua que distribuye ésta por gravedad, desde un depósito ubicado en una pequeña colina, al Norte del casco urbano, junto a la carretera de Algar. Mediante este depósito se regula el almacenaje del agua facilitada por Arguinas

Hechas las consultas pertinentes a la Sociedad Española de Abastecimientos, S.A., SEASA, responsable de la gestión del Servicio de Agua Potable y Alcantarillado del municipio de Alfara de Algimia se informa lo siguiente:

SECTORES S-1, S-2a, S-2b Y S-3

- El abastecimiento a los sectores S-1, S-2a, S-2b y S-3 se realizará desde la futura tubería de 160 mm. de PE, que se conectará al futuro depósito o a la ampliación del depósito existente. La tubería discurrirá desde el depósito hasta los citados sectores.

- Los citados sectores de actuación constarán de 326 viviendas equivalentes con un ratio de 1.000 l/viv/día y una ponderación de 1,26 veces para el consumo estival. En consecuencia el consumo a cubrir en verano será de 410 m³ al día, lo que implica que la tubería anterior es más que suficiente para el suministro en caudal de los mismos, dependiendo la presión de las cotas en las que se construyan los diferentes edificios y las alturas de los mismos

SECTORES S-4, S-5

- El abastecimiento a los sectores S-4, S-5 se realizará desde la futura tubería de 160 mm. de PE, que se conectará al futuro depósito o a la ampliación del depósito existente. La tubería discurrirá desde el depósito hasta los citados sectores.

- Los citados sectores de actuación constarán de 240 viviendas equivalentes con un ratio de 1.000 l/viv/día y una ponderación de 1,26 veces para el consumo estival. En consecuencia el consumo a cubrir en verano será de 303 m³ al día, lo que implica que la tubería anterior es más que suficiente para el suministro en caudal de los mismos, el cual se prevé entregar en caudal medio, por lo que el agente urbanizador deberá disponer de la capacidad de regulación y rebombeo suficiente para sus necesidades.

Los datos anteriores implican un consumo diario de agua que se calcula con las dotaciones diaria máximas de referencia del Plan Hidrológico del Júcar. Asimismo, se han respetado los niveles dotacionales definidos en los artículos 5 del PHJ, referentes a usos y demandas del Plan Hidrológico. Los volúmenes anteriores se destinan al abastecimiento de la población.

Es decir, por lo expuesto anteriormente, se facilita para el organismo de cuenca competente el informe previo sobre la disponibilidad y compatibilidad de dicho incremento con las previsiones del Plan Hidrológico, y la constatación de la no afectación o menoscabo a otros usos existentes legalmente implantados. Requerimientos éstos establecidos en el art. 19.2 de la Ley 4/2004.

3. SANEAMIENTO.

La Depuración de las aguas residuales hasta una capacidad de tratamiento del crecimiento previsto (el que se generaría con el desarrollo residencial proyectado por el PGOU), se realizará mediante ampliación de Estación Depuradora, que se sitúa en Torres-Torres.

El Informe emitido por la Entidad de saneamiento de Aguas es el siguiente:

1. La E.D.A.R. de Torres-Torres da servicio a los municipios de Algimia De Alfara, Alfara de Algimia y Torres-Torres y está diseñada para tratar 625 m³/día. Actualmente trata un caudal medio de 516 m³/día.

2. El caudal generado previsto por el desarrollo del PGOU es de 298,24 m³/día.

3. Están previstas actuaciones en la EDAR, que permitirán aumentar su capacidad de tratamiento.

4. De acuerdo con lo señalado en el Reglamento de gestión Urbanística (R.D. 3.288/1978) en su art. 59.1), los Urbanizadores responsables de ejecutar la actuación deberán costear el importe de aquellas infraestructuras de saneamiento y depuración que precise la actuación; o de acuerdo con lo señalado en la Ley 6/94 de la Generalitat Valenciana, LRAU, en su art. 30.1.B) en caso de no resolver por su cuenta las necesidades de saneamiento y depuración que generen, y vayan a solicitar la conexión a sistemas públicos, deberán cubrir el objetivo imprescindible de que se suplementen las infraestructuras públicas en lo necesario para no menguar ni desequilibrar los niveles de calidad, cantidad o capacidad de servicio existentes o deseables.

5. El coste estimado de este suplemento de infraestructuras es de 90 euros por habitante equivalente, siendo un habitante equivalente aquel que ocasiona un vertido de 60 gr. de DBO5 por día, o bien, genera un volumen de agua residual de 200 litros por día. Traducido al caso del PGOU, para un caudal medio estimado de 298,24 m³/día, supondrá una cantidad a abonar de 134.190 euros correspondientes a 1.491 habitantes equivalentes.

CONCLUSIÓN: Por lo señalado anteriormente, y para el caso en que el Urbanizador decida no resolver el saneamiento y depuración de las aguas residuales mediante la realización de las obras públicas necesarias para implementar las infraestructuras existentes, esta Entidad de Saneamiento informa la viabilidad del tratamiento de la EDAR de Torres Torres de las aguas residuales generadas por el PGOU de Alfara de Algimia (Valencia) siempre y cuando se cumpla con los siguientes condicionantes:

1. En su día, los Urbanizadores responsables de los desarrollos urbanísticos deberán realizar la correspondiente solicitud de conexión efectiva. Las obras necesarias para la conexión de las aguas residuales a las infraestructuras públicas se efectuarán por el peticionario a su cuenta y riesgo.
2. En cualquier caso, el vertido generado por el desarrollo urbanístico de referencia deberá cumplir con los límites de vertido establecidos en la Ordenanza Municipal de vertidos de la Entidad de Saneamiento al objeto de preservar la integridad del sistema de saneamiento y la calidad del efluente. A tales efectos el Urbanizador deberá prever que antes del punto de conexión, deben disponer una arqueta de registro de la misma tipología que la que figura en el modelo de Ordenanza de Vertidos a la Red Municipal de Alcantarillado editado por esta Entidad de Saneamiento, dotada además de guías para la instalación de una tajadera que permita la desconexión del vertido.
3. Para que se pueda realizar la conexión efectiva, y dado el funcionamiento actual de la EDAR, deberán ejecutarse las actuaciones de ampliación de la planta necesarias con el fin de adecuarla al tratamiento del nuevo caudal generado.
4. Con anterioridad a la ejecución de la conexión, se deberá ingresar a la Entidad de Saneamiento la cantidad de 134.190 euros, a cuyos efectos deberá establecerse, en su caso, el oportuno convenio entre la Entidad de Saneamiento y el Ayuntamiento de Alfara de Algimia.

Para la protección ambiental hidrológica respecto de las aguas residuales del Sector que se ordena se prescribe la conveniencia de red separativa de las aguas pluviales -que permitiría su reutilización- y residuales; la localización de los colectores se prevén junto a los cauces en la zona de policía destinada en este Plan parcial a zonas verdes, sin ocupación del Dominio Público Hidráulico y cruces de cauces sólo en puntos concretos y precisos.

El tratamiento de las aguas residuales municipales se adecuará al cumplimiento del Real Decreto-Ley 11/1995 de la Jefatura de Estado, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas, y al Real Decreto 509/1996, de 15 de Marzo, de desarrollo del real decreto-ley 11/1995. Esta legislación traspone la Directiva 91/271/CEE, del Consejo, de 21 de mayo, sobre el tratamiento de las aguas residuales urbanas, en la cual se establece que los Estados miembros adoptarán las medidas necesarias para garantizar que dichas aguas son tratadas correctamente antes de su vertido.

La norma comunitaria impone la obligación de someter las aguas residuales a tratamientos, más o menos rigurosos, en diferentes plazos. Los criterios que utiliza la Directiva para fijar estas obligaciones son el número de «habitantes-equivalentes», concepto definido en función de la carga contaminante tanto de personas, como de animales e industrias y las «aglomeraciones urbanas», que son las zonas que presentan una concentración suficiente para la recogida y conducción de las aguas residuales; asimismo, también se toma en consideración la mayor o menor sensibilidad de la zona en la que van a realizarse los vertidos.

Con carácter general, la Directiva establece dos obligaciones claramente diferenciadas:

En primer lugar, las «aglomeraciones urbanas» deberán disponer, según los casos, de sistemas colectores para la recogida y conducción de las aguas residuales

En segundo lugar, se prevén distintos tratamientos a los que deberán someterse dichas aguas antes de su vertido a las aguas continentales o marítimas.

En la determinación de los tratamientos a que deberán ser sometidas las aguas residuales urbanas antes de su vertido, se tiene en cuenta si dichos vertidos se efectúan en «zonas sensibles» o «zonas menos sensibles», lo cual determinará un tratamiento más o menos riguroso.

Los conceptos básicos que se definen son:

a) «Aguas residuales urbanas»: Las aguas residuales domésticas o la mezcla de éstas con aguas residuales industriales o con aguas de escorrentía pluvial.

b) «Aguas residuales domésticas»: Las aguas residuales procedentes de zonas de vivienda y de servicios, generadas principalmente por el metabolismo humano y las actividades domésticas.

c) «Aguas residuales industriales»: Todas las aguas residuales vertidas desde locales utilizados para cualquier actividad comercial o industrial, que no sean aguas residuales domésticas ni aguas de escorrentía pluvial.

d) «Aglomeración urbana»: Zona geográfica formada por uno o varios municipios, o por parte de uno o varios de ellos, que por su población o actividad económica constituya un foco de generación de aguas residuales que justifique su recogida y conducción a una instalación de tratamiento o a un punto de vertido final.

e) «Sistema colector»: Todo sistema de conductos que recoja y conduzca las aguas residuales urbanas, desde las redes de alcantarillado de titularidad municipal, a las estaciones de tratamiento.

f) «1 h-e (habitante equivalente)»: La carga orgánica biodegradable con una demanda bioquímica de oxígeno de cinco días (DBO 5), de 60 gramos de oxígeno por día.

g) «Tratamiento primario»: El tratamiento de aguas residuales urbanas mediante un proceso físico o físico-químico que incluya la sedimentación de sólidos en suspensión, u otros procesos en los que la DBO 5 de las aguas residuales que entren, se reduzca, por lo menos, en un 20% antes del vertido, y el total de sólidos en suspensión en las aguas residuales de entrada se reduzca, por lo menos, en un 50 por ciento

h) «Tratamiento secundario»: El tratamiento de aguas residuales urbanas mediante un proceso que incluya un tratamiento biológico con sedimentación secundaria u otro proceso, en el que se respeten los requisitos que se establecerán reglamentariamente.

i) «Tratamiento adecuado»: El tratamiento de las aguas residuales urbanas mediante cualquier proceso o sistema de eliminación, en virtud del cual las aguas receptoras cumplan después del vertido, los objetivos de calidad previstos en el ordenamiento jurídico aplicable.

j) «Fangos»: Los lodos residuales, tratados o no, procedentes de las instalaciones de tratamiento de aguas residuales urbanas.

El Término que se ordena se entiende que será comprendido en una Aglomeración Urbana para la cual será necesario calcular los caudales y métodos de tratamiento. El R.D. establece la obligación en materia de aguas residuales, de acuerdo con la Ley para Aglomeraciones Urbanas con menos de 2.000 habitantes equivalentes, y que viertan a aguas continentales, consiste en lo que se denomina «**Tratamiento adecuado**»: El tratamiento de las aguas residuales urbanas mediante cualquier proceso o sistema de eliminación, en virtud del cual las aguas receptoras cumplan después del vertido, los objetivos de calidad previstos en el ordenamiento jurídico aplicable. En este caso, el Marco correspondería a los objetivos de Calidad del Agua indicados por el Plan Hidrológico del Júcar.

Dada la proximidad del río Palancia, y ante la previsión de crecimiento del Municipio, el PGOU considera necesario establecer:

- Completar los trazados de Sistemas Colectores necesarios.

- Ampliar la nueva Depuradora, que deberá contar con **pretratamiento y tratamiento primario de las aguas**, consistente en un proceso físico o físico-químico que incluya la sedimentación de sólidos en suspensión, u otros procesos en los que la DBO 5 de las aguas residuales que entren, se reduzca, por lo menos, en un 20 por 100 antes del vertido, y el total de sólidos en suspensión en las

aguas residuales de entrada se reduzca, por lo menos, en un 50 por 100.

El proyecto, construcción y mantenimiento de los sistemas colectores a que hace referencia el artículo 4 del Real Decreto-ley, deberá realizarse teniendo presente el volumen y características de las aguas residuales urbanas y utilizando técnicas adecuadas que garanticen la estanqueidad de los sistemas e impidan la contaminación de las aguas receptoras por el desbordamiento de las aguas procedentes de la lluvia.

El proyecto, construcción, utilización y mantenimiento de las instalaciones para los tratamientos de aguas residuales urbanas, contemplados en los artículos 5, 6 y 7 del Real Decreto-ley, deberá realizarse teniendo presente todas las condiciones climáticas normales de la zona, así como las variaciones estacionales de carga.

Asimismo, dichas instalaciones deberán estar proyectadas y construidas de manera que permitan la obtención de muestras representativas de las aguas residuales de entrada y del efluente tratado antes de efectuar el vertido.

La previsión de las características del agua bruta y el agua tratada será la reflejada en el cuadro siguiente.

El agua bruta presentará los elementos contaminantes propios de las aguas residuales negras. En concreto se prevén las siguientes concentraciones unitarias y globales.

CARACTERÍSTICAS DEL AGUA BRUTA		
CONCENTRACIÓN	UNITARIA mg/l	CARGAS kg/día
DBO5 Carga orgánica	52	
MES Materia en suspensión	56	
NTK Nitratos	11,2	
N-NH4	9	
Pt Potasio	2,4	

El agua tratada deberá cumplir la Directiva del Consejo de las Comunidades Europeas (91/271/CEE) sobre el tratamiento de aguas residuales (de 21 de Mayo de 1.991) sobre el tratamiento de las aguas residuales urbanas, de acuerdo con la transcripción del R.D. 509/996, así como las prescripciones del art. 28 del Plan Hidrológico del Tajo

CARACTERÍSTICAS DEL AGUA TRATADA		
PARÁMETRO	RENDIMIENTO (%)	CONCENTRACIÓN SALIDA (mg/l)
DBO5	70-90	25
DQO	75	12,5
NTK	56	9

Previamente al inicio del uso y actividad residencial prevista en el Sector será preceptivo la puesta en marcha y funcionamiento del sistema de depuración necesario que garantice que la totalidad de las aguas residuales generadas sean depuradas garantizando la no afección a la red hidrológica e hidrogeológica.

Los vertidos procedentes de estas estaciones depuradoras deberán contar con la autorización de la Confederación previo trámite del correspondiente expediente y aprobación del Proyecto de depuración de residuales base de la autorización.

Estas prescripciones dilatan a la redacción de los Proyectos de Ejecución de las instalaciones el conjunto de autorizaciones o informes favorables de las empresas u organismos que se encargarán del sistema de depuración.

En ningún caso se autorizarán vertidos sólidos o líquidos que lleven materiales en suspensión que superen los 30mg/l. En caso de aguas residuales la D.B.O. en mg/l será inferior a 40 mg de oxígeno disuelto absorbido en cinco días a 18º C. El Nitrógeno expresado en N y NH4 no superará los 10 y 15 mg/l. respectivamente.

El efluente no contendrá sustancias capaces de provocar la muerte de peces bajo el puente de vertido, así mismo deberá tener un PH comprendido entre 5,5 y 8,5.

Excepcionalmente, en caso de que la neutralización se haga mediante cal, el PH podrá estar comprendido entre 5,5 y 9,5. El efluente no tendrá temperatura superior a 30 º C, no autorizándose los vertidos que produzcan o favorezcan los olores, sabores o coloraciones de aguas, cuando esta pueda ser utilizada para abastecimiento.

Artículo 4.17. Suelo no Urbanizable de protección agrícola por interés público local. (SNUP-AG-IPL).

Es el Suelo no Urbanizable protegido que abarca los terrenos de regadío actuales y los terrenos estimados como potencialmente regables.

Son terrenos de alta capacidad agrícola. El uso prioritario será la agricultura intensiva en huerta y cultivos de regadío. El uso previsto para esta zona es pues es agrícola, compatible con la construcción de viviendas rurales vinculadas a la explotación (art. 23 de la Ley 10/2004) en parcelas de 1 Ha, y cuyas características se definen en el Documento de Normas del presente PGOU.

Se autorizan las captaciones de aguas o las depuradoras de aguas, los almacenes agrícolas, zonas verdes y espacios de esparcimiento.

Aunque actualmente no hay Actuaciones de la Consellería de Agricultura en Suelo NO Urbanizable en el término, en previsión de que en el futuro pudieran programarse, se establece la prohibición de actuar en suelos afectados o pendientes de serlo por actuaciones de modernización de las estructuras agrarias, salvo que se garantice el reintegro a la Administración Autonómica de las cantidades invertidas más el interés legal que corresponda, y conforme a lo establecido en el artículo 45 de la Ley 8/2002 de Modernización de las Estructuras Agrarias de la Comunidad Valenciana y la Orden de 17 de octubre de 2005 de la Consellería de Agricultura, Pesca y Alimentación por la que se regula la emisión de informes de carácter territorial y urbanístico.

ZONA SNUP-AG-IPL			
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
CLASIFICACIÓN, CATEGORIAS Y ZONAS			
	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo no urbanizable	(SNU)
	CATEGORIAS DEL SUELO	Suelo no urbanizable protegido	(SNUP)
	TIPO DE PROTECCIÓN	Protección agrícola por interés público local	(SNUP-AG-IPL)
	IDENTIFICACIÓN DE AREAS		
USOS Y APROVECHAMIENTOS			
	USO CARACTERÍSTICO MAYORITARIO	Agrícola	
	VALORES	Paisajístico, ambiental, cultural	
	RIQUEZAS	Valor agrológico alto	
	RIESGOS	Riesgo de erosión potencial bajo	
SISTEMAS GENERALES, AFECCIONES			
AFECCIONES DERIVADAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES			
	Afecciones en materia de carreteras		
	Afecciones en materia de ferrocarriles		
	Afecciones en materia de transporte de energía eléctrica		
AFECCIONES DERIVADAS DE LOS ELEMENTOS NATURALES DEL TERRITORIO			
	Afecciones en materia de agua	Zona de DPH cauce río Palancia	
	Vías pecuarias		
	Montes		
AFECCIONES EN MATERIA DE PATRIMONIO HISTÓRICO			
	Yacimientos arqueológicos Inventariados		
	Bienes inventariados de valor etnológico		
FORMULACIÓN DE POSIBLES PLANES DE ORDENACIÓN FUTUROS EN SUELO NO URBANIZABLE			
	ACCIONES DESTINADAS A LA CONSERVACIÓN, PROTECCIÓN O MEJORA		
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA			
USOS PORMENORIZADOS Y ORDENANZAS TIPOLÓGICAS			
USOS PORMENORIZADOS Y CONDICIONES DE LOS USOS			
	USO MAYORITARIO	Agrícola	
	USOS COMPATIBLES	Vivienda rural vinculada a explotación agrícola en parcela de 1 Ha. Construcciones e instalaciones agrícolas.	
	USOS INCOMPATIBLES	Industrial, vertederos. Depósitos de material o almacenamiento de material o vehículos al aire libre. Estaciones de servicio de carburantes.	
ORDENANZAS TIPOLÓGICAS			
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES AGRÍCOLAS,			
	Parcela mínima	0,2 Ha	
	Características de la edificación	Las habituales en la zona	
	Superficie libre en la parcela	90%	
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA O VIVIENDA RURAL VINCULADA A EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA			
	Superficie mínima de parcela	1 Ha	
	Máxima superficie ocupada	2%	
	Máxima superficie destinada a servicios complementarios	2%	
	Coefficiente de edificabilidad máxima	0,02	
	Altura máxima ordinaria	7 m.	
	Separación mínima a caminos y lindes	5 m	
	Abastecimiento de agua	Se exigirá su previsión y autorización	
	Sistema de depuración y evacuación	Se exigirá la completa recogida, depuración y evacuación de los residuos y aguas residuales, con cargo a los propietarios	

Artículo 4.18. Suelo no Urbanizable de protección cultural-arqueológica.

Es el suelo que se grafía en los planos y para ellos se establece una zona de protección de 100 m. en torno al perímetro de la delimitación del yacimiento. Se delimitan nueve áreas difusas de escasos restos arqueológicos que no se consideran compatibles con el proceso urbanizador aunque se sometan a las prescripciones de la Ley 4/98 del Patrimonio Cultural Valenciano y la Ley 7/2004, de 19 de Octubre, de la Generalitat Valenciana, de Modificación de la Ley 4/1998, de 11 de Junio, del Patrimonio Cultural Valenciano.

Se regula con más detalle y precisión en el documento integrante de este PGOU denominado Catálogo, y se elude así una reiteración de los conceptos y preceptos allí expuestos.

Se autorizan zonas verdes, viarios de acceso, estacionamientos y espacios de esparcimiento.

La autoridad competente en materia de conservación arqueológica, podrá autorizar los cerramientos de seguridad, almacenes e instalaciones que estime convenientes para las labores de investigación y conservación del yacimiento.

Quedan prohibidos los usos no especificados anteriormente.

En cuanto a las medidas de protección aplicables a cada uno de los Bienes, se han establecido los niveles de protección descritos en la Ley de Patrimonio Valenciano 4/98 y en el Reglamento de Planeamiento que son:

- Protección Integral
- Protección Parcial
- Protección Ambiental

El presente PGOU establece, pues, la Protección Integral para todos los Bienes de Relevancia Local, tanto Muebles como Inmuebles, cuya singularidad y/o valor Histórico, Arquitectónico o Artístico justifican este nivel de protección.

Para los Bienes clasificados por el PGOU dentro de la categoría de Otros Bienes Inventariados, el nivel de protección establecido es el Ambiental.

Las actuaciones posibles en los elementos protegidos inventariados en el Catálogo, en tanto no se produzca la adaptación de los niveles de protección a las categorías previstas en el ROGTU, atendiendo a lo dispuesto en la D.T. 7ª del mismo, serán las reguladas en los artículos 184 a 187 ROGTU.

Los Bienes Inventariados de Alfara de Algimia son:

BIENES INVENTARIADOS DE ALFARA DE ALGIMIA			
BIENES DE RELEVANCIA LOCAL			
		NOMBRE	PROTECCIÓN
	YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS	1. YACIMIENTO DE BARRANC DE L' ESTEPAR.	Integral
		2. YACIMIENTO CAÑADA FERRERA.	Integral
		3. YACIMIENTO LA COSTERA.	Integral
		4. YACIMIENTO PARTIDA DE L' HEDRA.	Integral
		5. YACIMIENTO DE PICAYO II.	Integral
		6. YACIMIENTO DE RIERA.	Integral
		7. YACIMIENTO DE RIERA II O CAÑADA DE IGNACIO.	Integral
		8. YACIMIENTO DE RIERA III O EL RIU.	Integral
		9. YACIMIENTO DE SIMA DEL ROYO	Integral
		10. YACIMIENTO DE PLA DE PIQUER	Integral
		11. YACIMIENTO DE PLA DE PETXINA	Integral
		12. YACIMIENTO DE ABRIGO DE ARGUINES	Integral
	OTROS BIENES INMUEBLES	1. IGLESIA DE SAN AGUSTÍN OBISPO.	Integral
		2. ERMITA DE LA VIRGEN DE LOS AFLIGIDOS.	Integral
		3. LA CASA GRAN	Integral
		4. CISTERNA	Integral
		5. ACUEDUCTO	Integral
BIENES AGRUPADOS	NÚCLEO HISTÓRICO (Pendiente condiciones de D.T.C.)		Ambiental
OTROS BIENES INVENTARIADOS (DE PROTECCIÓN AMBIENTAL)			
	BIENES INMUEBLES AISLADOS	1. COCO DE ROYO.	Ambiental
		2. CANTERERA.	Ambiental
		3. CORRALES DE MARTÍNEZ.	Ambiental
		4. CORRAL DE ROYO.	Ambiental
		5. RAFALS	Ambiental
		6. CEMENTERIO	Ambiental
		7. CHIMENEA FÁBRICA PAPELERA	Ambiental
		8. SISTAR	Ambiental
		9. ABREVADEIRO	Ambiental
		10. ALJIBE	Ambiental
		11. ALJIBE	Ambiental
		12. REFUGIOS	Ambiental
BIENES MUEBLES DE RELEVANCIA PATRIMONIAL (Pendiente condiciones de D.T.C.)			
	En la iglesia de san Agustín obispo	Nº 1367: Frescos: Alegoría de la Fe	Integral
		Nº 1368: Fresco de San Juan Bautista	Integral
		Nº 1369: Fresco del Lavatorio de los pies	Integral
		Nº 1370: Fresco de la Asunción de la Virgen	Integral
		Nº 1371: Fresco de la Comunión de la Virgen	Integral
		Nº 1372: Fresco de la Oración en el Huerto	Integral
		Nº 1373: Gloria v Apoteosis de San Agustín	Integral
		Nº 1374: Fresco de San Agustín	Integral
		Nº 1375: Fresco de San Buenaventura	Integral
		Nº 1376: Fresco de San Juan Crisóstomo	Integral
		Nº 1377: Fresco de Santo Tomás	Integral
		Nº 1378: Talla de la Virgen de Agosto	Integral
		Nº 1379: Talla de Nuestra Señora de los Dolores	Integral
		Nº 1380: Custodia	Integral
		Nº 1381: Cáliz	Integral
		Nº 1382: Cáliz	Integral
		Nº 1383: Cáliz	Integral
		Nº 1384: Portapaz	Integral
	En la ermita de Nuestra Señora de los Afligidos:	Nº 1385: Talla de Nuestra Señora de los Afligidos.	Integral

4.18.2 NORMATIVA DE APLICACIÓN

4.18.2.1 NIVELES DE PROTECCIÓN

NIVEL DE PROTECCIÓN INTEGRAL.

Se regula de acuerdo con el artículo 93 del Reglamento de Planeamiento:

1. El nivel de protección integral incluye todos los bienes calificados en las fichas como BIENES DE RELEVANCIA LOCAL, que son las construcciones o recintos que deberán ser conservados íntegros por su carácter singular o monumental y por razones históricas o artísticas, preservando sus características arquitectónicas originarias.
2. Sólo se admitirán obras de restauración y conservación que persigan el mantenimiento o refuerzo de los elementos estructurales así como la mejora de las instalaciones del inmueble. No obstante, puede autorizarse:
 - A) La demolición de aquellos cuerpos de obra que, por ser añadidos, desvirtúen la unidad arquitectónica original.
 - B) La reposición o reconstrucción de aquellos cuerpos y huecos primitivos cuando redunden en beneficio del valor cultural del conjunto.
 - C) Las obras excepcionales de redistribución del espacio interior sin alterar las características estructurales o exteriores del edificio, siempre que ello no desmerezca los valores protegidos ni afecte a elementos constructivos a conservar.
3. Como medida de vigilancia cultural e histórica a nivel local, se establece la obligación de fotografiar o filmar anualmente todos los Bienes de Relevancia Local. Esta obligación afectará a los propietarios en cuya finca o parcela se encuentre algún Bien protegido, y su finalidad es ir constituyendo un fondo documental que permita el seguimiento y estudio del Bien, a la vez que permita analizar su estado de conservación. Las fotografías o películas obtenidas cada año, una vez fechadas, han de conservarse en el Ayuntamiento junto con el Catálogo.

NIVEL DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.

Se regula de acuerdo con el artículo 95 del Reglamento de Planeamiento:

1. El nivel de protección ambiental integra las construcciones y recintos que, aun sin presentar en sí mismas un especial valor, contribuyen a definir un ambiente valioso por su belleza, tipismo o carácter tradicional. También se catalogan en este grado los edificios integrados en unidades urbanas sujetas a procesos de renovación tipológica.
2. No obstante se puede autorizar:
 - A) La demolición de sus partes no visibles desde la vía pública, preservando y restaurando sus elementos propios y acometiendo la reposición del volumen preexistente respetando el entorno y los caracteres originarios de la edificación.
 - B) La demolición o reforma de la fachada y elementos visibles desde la vía pública con licencia de intervención para proyecto de fiel reconstrucción, remodelación o construcción alternativa de superior interés arquitectónico que contribuya a preservar los rasgos definitorios del ambiente protegido.
 - C) En áreas de renovación tipológica, la demolición total, selectiva, a medida que se asegure la renovación conjunta de entornos visuales completos.

NORMAS PARA CUALQUIER ELEMENTO CATALOGADO.

Se regula de acuerdo con el artículo 96 del Reglamento de Planeamiento:

1. Para todos los elementos catalogados se restringirá la posibilidad de instalar rótulos de carácter comercial o similar y limitarán las obras de reforma parcial de plantas bajas de acuerdo con lo establecido en la ordenanza de núcleo histórico, a fin de preservar la imagen del inmueble y mantener su coherencia.
2. Se entenderá afecta a la protección toda la parcela en que se ubique el elemento catalogado y en el caso de los yacimientos arqueológicos, la parte de la misma englobada en el área de protección.
3. Deberá tenerse en cuenta toda la legislación sectorial en materia de patrimonio cultural.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA DE LOS CATÁLOGOS.

Se regula de acuerdo con el artículo 97 del Reglamento de Planeamiento:

1. Forma parte de la ordenación estructural del presente Catálogo:
 - A) La delimitación, como zona diferenciada, del núcleo histórico tradicional donde la ordenación urbanística no permita la sustitución indiscriminada de edificios y exija que su conservación, implantación, reforma o renovación armonicen con la tipología histórica.
 - C) Todos los bienes de relevancia local.
2. El resto del catálogo formará parte de la ordenación pormenorizada.

4.18.2.2 NORMAS DE APLICACIÓN REFERENTES A LA LEY 4/1998

4.18.2.2.1 Obligaciones de los propietarios, poseedores o titulares de bienes inventariados

El Propietario, poseedor o titular de un Bien Inventariado, o de la parcela en la que se encuentra situado un yacimiento arqueológico está obligado, de acuerdo con la **Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano** [DOGV núm.3.267, de 18 de junio]

- a. A custodiarlos y conservarlos adecuadamente a fin de asegurar el mantenimiento de sus valores culturales y evitar su pérdida, destrucción o deterioro. (art. 5), manteniendo la integridad de su valor cultural (art. 18)
- b. Podrán destinar los bienes inventariados de que sean titulares a los usos que tengan por convenientes, siempre que no fueren incompatibles con las obligaciones impuestas en el apartado anterior. No obstante, cualquier cambio de uso deberá ser comunicado previamente, por escrito, a la Conselleria competente en materia de cultura. La no oposición de ésta en el plazo de un mes, a contar desde la recepción de la comunicación, supondrá la aprobación del nuevo uso. Tratándose de bienes declarados de interés cultural será necesaria la autorización previa de la Conselleria competente en materia de cultura, en los términos de los artículos 36.2 y 41.1 de la Ley 4/1998. (art. 18,2)
- c. Igualmente están obligados a proporcionar a la Conselleria competente en materia de cultura toda información que ésta les requiera sobre el estado de tales bienes y el uso que se les estuviera dando, así como a facilitar su inspección y examen a los efectos previstos en la Ley 4/1998. La misma obligación tendrán respecto del Ayuntamiento donde se halle el bien cuando se trate de inmuebles o de bienes muebles declarados de interés cultural. (art. 18,3)
- d. Deberán también permitir el acceso de los investigadores a los bienes inventariados, previa solicitud razonada. El cumplimiento de esta obligación podrá ser dispensado excepcionalmente por la Conselleria competente en materia de cultura cuando considere, por resolución motivada, haber causa justificada para ello (art. 18,4)
- e. La transmisión por actos inter vivos o mortis causa o la formalización de cualquier otro negocio jurídico, así como los traslados y demás actos materiales sobre los bienes inventariados, deberán ser comunicados a la Conselleria competente en materia de cultura para su anotación en el Inventario General. En caso de transmisión inter vivos o de constitución de cualquier derecho real el transmitente estará obligado a dar a conocer al adquirente la existencia de la inscripción en el Inventario. (art. 18,5)

4.18.2.2.2 Ejecución subsidiaria

La Conselleria competente en materia de cultura, cuando los propietarios o poseedores de bienes incluidos en el Inventario General no lleven a cabo las actuaciones precisas para el cumplimiento de la obligación de conservación y mantenimiento establecida en el artículo 18, podrá, previo requerimiento a los interesados, ordenar su ejecución subsidiaria por la propia Administración, siendo el coste íntegro de dichas actuaciones con cargo al obligado. (Art. 19, 1)

Las actuaciones de conservación y mantenimiento de los bienes inventariados realizadas voluntariamente por sus titulares serán objeto de las ayudas previstas en el Título VI de la **Ley 4/1998** (art 19, 2)

4.18.2.2.3 Prohibición de derribo

Los bienes inmuebles incluidos en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano no podrán derribarse, total o parcialmente, mientras esté en vigor su inscripción en el Inventario. Si ésta quedare sin efecto, sólo podrá otorgarse licencia de demolición, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística, previa la exclusión del inmueble del correspondiente Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos. (Artículo 20.)

4.18.2.2.4 Expropiación

Constituirá causa de interés social para la expropiación por la Generalitat de los bienes incluidos en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano el peligro de destrucción o deterioro del bien, o el destino del mismo a un uso incompatible con sus valores. Podrán expropiarse por igual causa los inmuebles que perturben o impidan la contemplación de un bien incluido en el Inventario General o sean causa de riesgo o perjuicio para el mismo, respetándose la trama urbana de que forme parte el edificio. (Artículo 21,1)

Los Ayuntamientos podrán acordar la expropiación en los mismos casos, cuando se trate de bienes inmuebles incluidos en el Inventario General que se hallen en su término municipal, debiendo notificar su propósito a la Generalitat, que podrá ejercitar con carácter preferente esta potestad iniciando el correspondiente expediente dentro de los dos meses siguientes a la notificación. (Artículo 21, 2)

4.18.2.2.5 Derechos de tanteo y retracto

Sin perjuicio de los derechos de adquisición preferente que la Ley del Patrimonio Histórico Español establece a favor de la administración del Estado, quienes se propusieren la transmisión a título oneroso del dominio o de derechos reales de uso y disfrute sobre un bien incluido en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano, o respecto del que se hubiera iniciado expediente de inclusión, deberán notificarlo a la Conselleria competente en materia de cultura, indicando la identidad del adquirente y el precio, forma de pago y demás condiciones de la transmisión que se pretende. Tratándose de bienes inmuebles, la Conselleria competente en materia de cultura, en el plazo de diez días, comunicará la transmisión al Ayuntamiento correspondiente a los efectos previstos en el apartado siguiente. (Artículo 22, 1).

Dentro de los dos meses siguientes a la notificación recibida, la Generalitat Valenciana podrá ejercitar el derecho de tanteo, para sí o para otras entidades de derecho público o de carácter cultural o benéfico declaradas de utilidad pública, obligándose al pago del precio convenido en el término de dos ejercicios económicos, salvo que se acordara otra forma de pago. El tanteo podrá ser ejercitado también por los Ayuntamientos, en el mismo plazo, en relación con los bienes inmuebles situados en su término municipal. El ejercicio del derecho de tanteo por la Generalitat Valenciana tendrá en todo caso carácter preferente. (Artículo 22, 2).

Si el propósito de enajenación no se hubiese notificado adecuadamente o la transmisión se hubiera realizado en condiciones distintas a las notificadas, la Generalitat Valenciana, y subsidiariamente el Ayuntamiento correspondiente cuando se trate de bienes inmuebles, podrá, en los mismos términos establecidos para el tanteo, ejercer el derecho de retracto en el plazo de seis meses desde que tuvo conocimiento fehaciente de la transmisión. (Artículo 22, 3).

En toda clase de subastas públicas en que se pretenda la enajenación de bienes inscritos en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano, o respecto de los que se hubiera incoado expediente de inscripción, así como de bienes muebles no inventariados que posean el valor y las características que reglamentariamente se determinarán, los subastadores deberán notificar la subasta a la Conselleria competente en materia de cultura con una antelación no inferior a un mes, indicando el precio de salida a subasta del bien, y el lugar y hora de celebración de ésta. La Conselleria comunicará las subastas relativas a bienes inmuebles al Ayuntamiento del lugar donde se hallen situados. La Generalitat Valenciana, y subsidiariamente el ayuntamiento correspondiente cuando se trate de bienes inmuebles, podrá, en los términos establecidos en el apartado segundo, ejercer los derechos de tanteo y retracto sobre los bienes objeto de la subasta, por el precio de salida o de remate respectivamente. (Artículo 22, 4).

4.18.2.2.6 Escrituras públicas

No se autorizarán, ni se inscribirán en el Registro de la Propiedad o Mercantil, escrituras públicas de transmisión del dominio y de constitución o transmisión derechos reales de uso y disfrute sobre los bienes a que se refiere el artículo anterior sin la previa acreditación del cumplimiento de lo dispuesto en el mismo. (Artículo 23)

4.18.2.2.7 Limitaciones a su transmisión

Los bienes incluidos en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano de que sean titulares las administraciones públicas de la Comunidad Valenciana son inalienables e imprescriptibles, salvo las transmisiones que puedan acordarse entre las administraciones públicas. (Artículo 24,1)

No obstante lo dispuesto en el apartado anterior y sin perjuicio del régimen jurídico del dominio público, las administraciones públicas de la Comunidad Valenciana podrán, por causa de interés público y con autorización de la Conselleria competente en materia de cultura, oída la Junta de Valoración de Bienes del Patrimonio Cultural Valenciano, acordar con los particulares la permuta de sus bienes, muebles o inmuebles, incluidos en el Inventario General, siempre que no estén declarados de interés cultural, con otros de al menos igual valor cultural. La permuta no supondrá en ningún caso la exclusión de los bienes enajenados del régimen de protección de los bienes inventariados. (Artículo 24,2)

Tratándose de bienes muebles, podrán, con los mismos requisitos, acordar su permuta también con entidades públicas o particulares extranjeros, previa la obtención de la preceptiva autorización de exportación por parte de la administración del Estado, conforme a lo previsto en la legislación estatal sobre el patrimonio histórico. (Artículo 24,3)

La transmisión de los bienes inventariados de que sean titulares las instituciones eclesíásticas se regirá por la legislación estatal. (Artículo 24,4)

4.18.2.2.8 Proyectos de intervención en Bienes de Relevancia Local

De acuerdo con el artículo 50.6 de la Ley 4/1998, Será de aplicación a los proyectos de intervención en Bienes de Relevancia Local lo dispuesto en el artículo 35.3

“Los proyectos de intervención en bienes inmuebles declarados de interés cultural contendrán un estudio acerca de los valores históricos, artísticos, arquitectónicos o arqueológicos del inmueble, el estado actual de éste y las deficiencias que presente, la intervención propuesta y los efectos de la misma sobre dichos valores. El estudio será redactado por un equipo de técnicos competentes en cada una de las materias afectadas. Dentro del mes siguiente a la conclusión de la intervención, el promotor del proyecto presentará ante el Ayuntamiento que otorgó la licencia, para su remisión a la Conselleria competente en materia de cultura, una memoria descriptiva de la obra realizada y

de los tratamientos aplicados, con la documentación gráfica del proceso de intervención elaborada por la dirección facultativa. Se excluyen de lo dispuesto en este apartado los inmuebles comprendidos en Conjuntos Históricos que no tengan por sí mismos la condición de Bienes de Interés Cultural”.

4.18.2.2.9 Ruina de los Bienes de Relevancia Local

De acuerdo con el artículo 50.7 de la Ley 4/1998, En cuanto se refiere a la declaración de ruina de los Bienes de Relevancia Local, será de aplicación lo preceptuado en los apartados primero y tercero del artículo 40.

“Si, pese a lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley 4/1998, llegara a incoarse expediente para la declaración de la situación legal de ruina de un inmueble declarado de interés cultural, la Conselleria competente en materia de cultura intervendrá como interesada en dicho expediente, cuya incoación deberá serle notificada. El expediente deberá ser también sometido a información pública por plazo de un mes a fin de hacer posible el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 5.3 de la Ley 4/1998. La incoación del expediente podrá dar lugar a la expropiación del inmueble en los términos establecidos en el artículo 21.

De conformidad con lo prevenido en el artículo 30.2, la situación de ruina de un inmueble declarado de interés cultural que sea consecuencia del incumplimiento de las obligaciones establecidas en la Ley 4/1998, no podrá jamás servir de causa para dejar sin efecto dicha declaración y determinará para el propietario la obligación de realizar a su cargo las obras de restauración y conservación necesarias, sin que sea aplicable en este caso el límite del deber normal de conservación que establece la legislación urbanística”.

“Cuando, por cualquier circunstancia, resultare destruida una construcción o edificio declarado de interés cultural será de aplicación, en cuanto al régimen del terreno subyacente y el aprovechamiento subjetivo del propietario, lo dispuesto en la legislación urbanística en relación con la pérdida o destrucción de elementos catalogados”

4.18.2.2.10 Del patrimonio arqueológico y paleontológico

Los restos materiales de valor cultural cuyo descubrimiento sea producto de actuaciones arqueológicas, así como los restos o vestigios fósiles, serán incluidos en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano, individualmente o como colección arqueológica o paleontológica, con arreglo a lo previsto en la Ley 4/1998. (Artículo 58)

4.18.2.2.11 Autorización de actuaciones

Toda actuación arqueológica o paleontológica deberá ser autorizada expresamente por la Conselleria competente en materia de cultura. La solicitud de autorización deberá contener un plano en el que se determinen con precisión los límites de la zona objeto de la actuación, la identificación del propietario o propietarios de los terrenos y un programa detallado de los trabajos que justifique su conveniencia e interés científico y la cualificación profesional, determinada reglamentariamente, de la dirección y equipo técnico encargados de los mismos. Tanto la autorización como su denegación habrán de ser motivadas. Las autorizaciones concedidas deberán ser comunicadas al Ayuntamiento correspondiente inmediatamente. (Artículo 60, 1)

Si la actuación hubiere de realizarse en terrenos privados, el solicitante, previamente a la autorización, deberá acreditar la conformidad del propietario o promover el correspondiente expediente para la afectación y ocupación de los terrenos en los términos previstos en la legislación sobre expropiación forzosa. (Artículo 60, 2)

La Conselleria competente en materia de cultura establecerá reglamentariamente los procedimientos de inspección oportunos para comprobar que los trabajos se desarrollen según el programa autorizado y ordenará su suspensión inmediata cuando no se ajusten a la autorización concedida o se considere que las actuaciones profesionales no alcancen el nivel adecuado. (Artículo 60, 3)

Una vez concluida la actuación arqueológica o paleontológica y dentro del plazo que en la autorización o con posterioridad a ella fije la administración, o en su defecto en el de dos años, el promotor, a su cargo, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 64.2, deberá presentar a la Conselleria competente en materia de cultura una Memoria científica de los trabajos desarrollados, suscrita por el arqueólogo o paleontólogo director de los mismos. (Artículo 60, 4)

No se otorgarán licencias municipales para excavaciones o remociones de tierra con fines arqueológicos o paleontológicos, cuando dicha licencia fuere preceptiva conforme a la legislación urbanística, sin haberse acreditado previamente la autorización a que se refiere el apartado primero de este artículo. El otorgamiento de la licencia se comunicará a la Conselleria competente en materia de cultura simultáneamente a su notificación al interesado. (Artículo 60, 5)

Será ilícita toda actuación arqueológica o paleontológica que se realice sin la correspondiente autorización, o sin sujeción a los términos de ésta, así como las obras de remoción de tierra, de demolición o cualesquiera otras realizadas con posterioridad en el lugar donde se haya producido un hallazgo casual de bienes arqueológicos o paleontológicos que no hubiera sido comunicado inmediatamente a la administración competente. La Conselleria competente en materia de cultura ordenará la

paralización inmediata de la actuación o de la obra y se incautará de todos los objetos y bienes hallados, sin perjuicio de las sanciones que procedan con arreglo a lo dispuesto en la Ley 4/1998. (Artículo 60, 5)

La Ley 4/1998 considera actuaciones arqueológicas:

- a) Las prospecciones arqueológicas, entendiéndose por tales las exploraciones superficiales, subterráneas o subacuáticas, sin remoción del terreno, dirigidas al descubrimiento, estudio e investigación de toda clase de restos históricos, así como de los elementos geológicos con ellos relacionados.
- b) Las excavaciones arqueológicas, es decir las remociones en la superficie, en el subsuelo o en los medios subacuáticos realizadas con los fines señalados en el apartado anterior.

Para prevenir afecciones a yacimientos arqueológicos no conocidos y ante el posible desarrollo de sectores de suelo urbanizable y operaciones puntuales en suelo no urbanizable, se deberá realizar una prospección arqueológica previa, realizada por técnico competente, que como toda actuación arqueológica, deberá ser autorizada expresamente por la Conselleria de Cultura, Educación i Esport, tal y como se regula en el artículo 60 y siguientes de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano

4.18.2.2.12 Ejecución de actuaciones arqueológicas y paleontológicas por la administración

La Conselleria competente en materia de cultura podrá realizar actuaciones arqueológicas o paleontológicas en cualquier lugar en que se conozca o presuma fundadamente la existencia de restos arqueológicos o paleontológicos, ajustándose al principio del menor perjuicio para los particulares. Dichas actuaciones se notificarán a los Ayuntamientos interesados, que podrán también realizarlas previa autorización de la Conselleria competente en materia de cultura, otorgada en los términos previstos en el artículo 60. La determinación de la indemnización que, en su caso, proceda por causa de estas actuaciones se hará conforme a lo dispuesto en la legislación sobre expropiación forzosa. (Artículo 61.)

4.18.2.2.13 Actuaciones arqueológicas o paleontológicas previas a la ejecución de obras

Para la realización de obras, públicas o privadas, en inmuebles comprendidos en Zonas Arqueológicas o Paleontológicas o en espacios de protección o áreas de vigilancia arqueológica o paleontológica, así como, en general, en todos aquellos en los que se conozca o presuma fundadamente la existencia de restos arqueológicos o paleontológicos de interés relevante, el promotor de las obras deberá aportar al correspondiente expediente un estudio previo sobre los efectos que las obras proyectadas pudieran causar en los restos de esta naturaleza, suscrito por un técnico competente. Las actuaciones precisas para la elaboración de dicho estudio serán autorizadas por la Conselleria competente en materia de cultura, que establecerá los criterios a los que se ha de ajustar la actuación, y se supervisarán por un arqueólogo o paleontólogo designado por la propia Conselleria. (Artículo 62, 1)

El Ayuntamiento competente para otorgar la licencia o, en su caso, la entidad pública responsable de la obra remitirá un ejemplar del estudio mencionado en el apartado anterior a la Conselleria competente en materia de cultura, que, a la vista del mismo, determinará la necesidad o no de una actuación arqueológica o paleontológica, a cargo del promotor de las obras, a la que será de aplicación lo dispuesto en los artículos 60 y 64 de esta Ley. Una vez realizada la intervención, la Conselleria determinará las condiciones a que deba ajustarse la obra a realizar. Esta intervención será supervisada en los mismos términos establecidos en el artículo 62.1.

Los Ayuntamientos no concederán licencia para actuaciones urbanísticas en los terrenos y edificaciones mencionados en el apartado primero de este artículo sin que previamente se haya aportado el estudio arqueológico o paleontológico previsto en el mismo apartado y, en su caso, se haya realizado la actuación a que hace referencia el apartado segundo. (Artículo 62, 3)

Todo acto de edificación y uso del suelo realizado contraviniendo lo dispuesto en este artículo se considerará ilegal y le será de aplicación lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley 4/1998. (Artículo 62, 4)

4.18.2.2.14 Actuaciones arqueológicas o paleontológicas en obras ya iniciadas

Si con motivo de la realización de reformas, demoliciones, transformaciones o excavaciones en inmuebles no comprendidos en Zonas Arqueológicas o Paleontológicas o en espacios de protección o áreas de vigilancia arqueológica o paleontológica, aparecieran restos de esta naturaleza o indicios de su existencia, el promotor, el constructor y el técnico director de las obras estarán obligados a suspender de inmediato los trabajos y a comunicar el hallazgo en los términos preceptuados en el artículo 65, cuyo régimen se aplicará íntegramente. (Artículo 63, 1)

Tratándose de bienes muebles, la Conselleria competente en materia de cultura, en el plazo de diez días desde que tuviera conocimiento del hallazgo, podrá acordar la continuación de las obras, con la intervención y vigilancia de los servicios competentes, estableciendo el plan de trabajo al que en adelante hayan de ajustarse. O bien, cuando lo considere necesario para la protección del patrimonio arqueológico o paleontológico y, en todo caso, cuando el hallazgo se refiera a restos

arqueológicos de construcciones históricas o artísticas o a restos y vestigios fósiles de vertebrados, prorrogará la suspensión de las obras y determinará las actuaciones arqueológicas o paleontológicas que hubieran de realizarse. En cualquier caso dará cuenta de su resolución al Ayuntamiento correspondiente. La suspensión no podrá durar más del tiempo imprescindible para la realización de las mencionadas actuaciones. Serán de aplicación las normas generales sobre responsabilidad de las Administraciones Públicas para la indemnización, en su caso, de los perjuicios que la prórroga de la suspensión pudiera ocasionar. Será de aplicación al producto de dichas actuaciones lo dispuesto en el artículo 64. (Artículo 63, 2)

La Generalitat participará en la financiación de las mencionadas actuaciones, según los créditos que al efecto se consignen anualmente en la Ley de Presupuestos de la Generalitat Valenciana. (Artículo 63, 3)

4.18.2.2.15 Titularidad y destino del producto de las actuaciones arqueológicas y paleontológicas

Los bienes que de acuerdo con el artículo 44 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español tienen la consideración de dominio público y son descubiertos en la Comunidad Valenciana se integran en el patrimonio de la Generalitat. (Artículo 64, 1)

La autorización de cualquier clase de actuaciones arqueológicas o paleontológicas determinará para los beneficiarios la obligación de comunicar sus descubrimientos a la Conselleria competente en materia de cultura en el plazo de treinta días y a entregar los objetos obtenidos al museo o institución que señale la propia Conselleria, de conformidad con lo que reglamentariamente se establezca. Para la determinación del centro donde hayan de quedar los objetos, se tendrán en cuenta las condiciones para su mejor conservación, así como su proximidad al lugar del hallazgo. Tratándose del descubrimiento de manifestaciones de arte rupestre, deberá ser éste comunicado a la Conselleria competente en materia de cultura o al Ayuntamiento correspondiente en los mismos plazos y con igual obligación de reserva que los establecidos en el artículo 65.3 para los hallazgos casuales. (Artículo 64, 2)

No se aplicará a los descubrimientos a que se refiere el apartado anterior lo establecido en el artículo 65.4 de la Ley 4/1998. (Artículo 64, 3)

4.18.2.2.16 Hallazgos casuales

Son asimismo bienes de dominio público de la Generalitat los objetos y restos materiales que posean los valores propios del patrimonio cultural, así como los restos y vestigios fósiles de vertebrados, cuando sean producto de hallazgos casuales y no conste su legítima pertenencia. (Artículo 65, 1)

A los efectos de la Ley 4/1998 se consideran hallazgos casuales los descubrimientos de los bienes a que se refiere el apartado anterior cuando se produzcan por azar o como consecuencia de excavaciones, remociones de tierra u obras de cualquier índole, hechas en lugares donde no pudiera presumirse la existencia de aquellos bienes. (Artículo 65, 2)

El descubridor deberá, en el plazo de cuarenta y ocho horas, comunicar el hallazgo y entregar los objetos hallados a la Conselleria competente en materia de cultura o al Ayuntamiento en cuyo término municipal se haya producido éste, quien a su vez dará cuenta del hallazgo a la Conselleria dentro de los dos días hábiles siguientes. Se exceptúan de esta obligación de entrega aquellos objetos cuya extracción requiera remoción de tierras y los restos subacuáticos, que quedarán en el lugar donde se hallen hasta que la Conselleria acuerde lo procedente. Una vez comunicado el descubrimiento, y hasta que los objetos sean entregados al centro o museo que designe la Conselleria competente en materia de cultura, el descubridor quedará sujeto a las normas del depósito necesario, conforme a lo dispuesto en el Código Civil, salvo que los entregue a un museo público. Para la elección del centro donde hubieren de quedar los bienes se establecerán los criterios señalados en el artículo 64. (Artículo 65, 3)

No obstante lo dispuesto en el apartado primero, el descubridor y el propietario del lugar donde hubiere sido hallado el objeto tienen derecho a una recompensa en metálico, cuyo importe se repartirá por mitad entre ambos, equivalente a la mitad del valor que en tasación legal se le atribuya. Si fueren dos o más los descubridores o los propietarios del terreno, se mantendrá igual proporción. (Artículo 65, 4)

El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en el apartado tercero de este artículo privará al descubridor y, en su caso, al propietario del terreno del derecho a premio alguno y la Conselleria competente en materia de cultura tomará posesión inmediata de los objetos hallados, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiera lugar y las sanciones que procedan. (Artículo 65, 5)

El descubridor no tendrá en ningún caso derecho de retención sobre los bienes hallados. (Artículo 65, 6)

4.18.2.2.17 Ayuda directa a la conservación

La Generalitat promoverá la conservación del patrimonio cultural valenciano mediante la concesión de ayudas a la financiación de los trabajos de conservación, mantenimiento, restauración, rehabilitación, investigación y documentación respecto de bienes incluidos en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano y de las actuaciones arqueológicas y paleontológicas. A tal efecto, la Conselleria competente en materia de cultura convocará anualmente los correspondientes concursos públicos para la concesión de estas ayudas, con sujeción a los objetivos y criterios que se fijen en el programa específico que para la financiación de aquellas actuaciones ha de incluirse cada año en la Ley de Presupuestos de la Generalitat Valenciana, según lo dispuesto en el artículo 93 de la Ley 4/1998, y con arreglo a los créditos que en dicho programa se consignent. (Artículo 91, 1).

Cuando se trate de intervenciones en bienes que sean objeto de aprovechamiento económico o a los que la intervención aporte una plusvalía significativa, la ayuda podrá ser concedida, en todo o en parte, con el carácter de anticipo reintegrable y se anotará, para el caso de los inmuebles, en el Registro de la Propiedad. . (Artículo 91, 2).

La Conselleria competente en materia de cultura podrá también, cuando resulte imprescindible para la restauración y conservación de los bienes, realizar a su cargo los trabajos necesarios, estableciendo con los propietarios formas de uso o explotación conjunta de tales bienes que aseguren la adecuada rentabilidad social o económica de la inversión pública. . (Artículo 91, 3).

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 94 , la protección del patrimonio inmueble catalogado no incluido en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano será objeto preferente de la política específica de fomento de la rehabilitación de edificios, en el marco de las medidas de protección pública a la vivienda. . (Artículo 91, 4).

Artículo 4.19. Suelo no urbanizable de protección cultural-costumbrística.

Es el suelo localizado en la colina de la Ermita al NO del núcleo y se pretende preservar del proceso urbanizador por su fuerte significado histórico y religioso además de paisajístico. Incluye áreas de cultivo de secano tradicional.

Esta protección tan singular se adecua plenamente al espíritu de la Ley 4/1998 y de la Ley 7/2004 mencionada anteriormente, en cuanto supone un reforzamiento de la protección del patrimonio inmaterial.

Artículo 4.20. Suelo no Urbanizable de protección forestal.

Es el suelo no urbanizable protegido que incluye las zonas forestales de vegetación de intensidad media, con pendientes del terreno entre el 15% y el 7,5%, que alternan con otras ocupaciones agrícolas en menor cuantía. Es una zona apta para explotaciones forestales, pastos y ganadería extensiva.

La protección asignada a estas zonas implica (tal y como se desarrolla en el documento de Normas) por un lado la obligación de mantener las masas vegetales existentes, y por otra la conveniencia de acometer la reforestación en las superficies más desarboladas, que son las que tienen mayor riesgo de erosión.

El uso y aprovechamiento de estas zonas es el forestal. Como posible aprovechamiento podrá implantarse en alguna de las zonas algún tipo de actividad terciaria o de servicios y usos recreativos, compatible con el carácter forestal de la zona, que contribuya a la sostenibilidad y gestión de los terrenos. En otros casos la posible adquisición municipal de los terrenos podría convertirlos en reserva para parque público natural, tal vez adscribiéndolo a futuros sectores de suelo urbanizable, tal y como permite la Ley 10/2004 en su artículo 15, 3.

ZONA SNUP-F-IPL (áreas 1,2 3, 4 y 5)			
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
CLASIFICACIÓN, CATEGORIAS Y ZONAS			
	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo no urbanizable	(SNU)
	CATEGORIAS DEL SUELO	Suelo no urbanizable protegido	(SNUP)
	TIPO DE PROTECCIÓN	Protección forestal por interés público local	(SNUP-F-IPL)
	IDENTIFICACIÓN DE AREAS	Area 1, 2 , 3, 4 y 5	
USOS Y APROVECHAMIENTOS			
	USO CARACTERÍSTICO MAYORITARIO	Forestal	
	VALORES	Paisajístico, ambiental	
	RIQUEZAS	Valor agrológico bajo	
	RIESGOS	Riesgo de erosión potencial alto	Riesgo de vulnerabilidad de los acuíferos alto en área SNUP-F-IPL-1
SISTEMAS GENERALES, AFECCIONES			
AFECCIONES DERIVADAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES			
	Afecciones en materia de carreteras	A-23, en el Area SNUP-F-IPL-1 N-225 en el Area SNUP-F-IPL-3 N-225 en el Area SNUP-F-IPL-5	
	Afecciones en materia de ferrocarriles		
	Afecciones en materia de transporte de energía eléctrica		
AFECCIONES DERIVADAS DE LOS ELEMENTOS NATURALES DEL TERRITORIO			
	Afecciones en materia de agua	Zona de DPH cauce río Palancia, en el Area SNUP-F-IPL-2 Zona de DPH protección de barrancos, en el Area SNUP-F-IPL-1	
	Vías pecuarias	Vereda de Pla de Colau o de Colón: afectando a las áreas SNUP-F-IPL-3, SNUP-F-IPL-4, SNUP-F-IPL-5 Cordel de Vall d'Uixo: por el trazado de la N-225 Cañada del Collado de Arquinas o Azagador de Aragón: afectando al área SNUP-F-IPL-2 y SNUP-F-IPL-1	
	Montes		
AFECCIONES EN MATERIA DE PATRIMONIO HISTÓRICO			
	Yacimientos arqueológicos Inventariados	Yacimientos de Cañada Ferrera y Sima del Royo, en Area SNUP-F-IPL-1 Yacimiento de Picayo II, en Area SNUP-F-IPL-5 Yacimiento de Riera, Riera II y Riera III (El Riu) en Area SNUP-F-IPL-2	
	Bienes inventariados de valor etnológico	Coco de Royo y Corral de Royo, en área SNUP-F-IPL-1 Rafals, en Area SNUP-F-IPL-5	
FORMULACIÓN DE POSIBLES PLANES DE ORDENACIÓN FUTUROS EN SUELO NO URBANIZABLE			
	ACCIONES DESTINADAS A LA CONSERVACIÓN, PROTECCIÓN O MEJORA	Plan de reforestación	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA	
USOS PORMENORIZADOS Y ORDENANZAS TIPOLOGICAS	
USOS PORMENORIZADOS Y CONDICIONES DE LOS USOS	
USO MAYORITARIO	Forestal
USOS COMPATIBLES	Edificaciones permitidas: <ul style="list-style-type: none"> - Construcciones e instalaciones forestales (entre las que se encuentra la vivienda rural vinculada a explotación foresta). Actividades vinculadas a la explotación forestal o compatibles con el mantenimiento de la cobertura forestal de los suelos y masas arboladas.
USOS INCOMPATIBLES	Industrial, vertederos. Depósitos de material o almacenamiento de material o vehículos al aire libre. Estaciones de servicio de carburantes.
ORDENANZAS TIPOLOGICAS	
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES, GANADERAS, CINEGÉTICAS O FORESTALES	
Parcela mínima	3 Ha
Características de la edificación	
Superficie libre en la parcela	90 %., manteniendo su uso forestal o su estado natural
ACTIVIDADES VINCULADAS A LA EXPLOTACIÓN FORESTAL	
Parcela mínima	10 Ha
Ocupación máxima de parcela	2 %
Máxima superficie destinada a servicios complementarios	2 %, bajo rasante
Coeficiente de edificabilidad máxima	0,02 m2 construidos/m2 de parcela
Altura máxima ordinaria	7 m.
Separación mínima a caminos y lindes	5 m
Posibilidad de inscripción en la parcela de un círculo de 15 m. de radio, con centro en el punto donde se proyecta la edificación	
VIVIENDA RURAL VINCULADA A EXPLOTACIÓN FORESTAL	
Superficie mínima de parcela	3 Ha
Máxima superficie ocupada	2 %
Máxima superficie destinada a servicios complementarios	2 %, bajo rasante
Coeficiente de edificabilidad máxima	0,02 m2 construidos/m2 de parcela
Altura máxima ordinaria	7 m.
Separación mínima a caminos y lindes	5 m
Posibilidad de inscripción en la parcela de un círculo de 15 m. de radio, con centro en el punto donde se proyecta la edificación	
Abastecimiento de agua	Se exigirá su previsión y autorización
Sistema de depuración y evacuación	Se exigirá la completa recogida, depuración y evacuación de los residuos y aguas residuales, con cargo a los propietarios

Artículo 4.21. Suelo no Urbanizable de protección del sistema de comunicaciones.

Comprende todas las áreas asociadas a la red de carreteras existente o de comunicaciones interiores del propio municipio. Se incluyen también los elementos propios de las redes básicas de servicios que forman parte de la red estructural de dotaciones públicas.

El sistema de comunicaciones lo integran:

1. CARRETERAS:

a. Definición: Son las vías de dominio y uso público para la circulación de vehículos automóviles fundamentalmente que han sido convenientemente descritas en el punto 2.2 del art. 1.41 de este documento de Normas Urbanísticas.

b. Actividades de servicios, vinculadas funcionalmente a las carreteras, autorizadas por la ordenación específica de éstas.

Las construcciones e instalaciones vinculadas funcionalmente al servicio de las carreteras pueden llevarse a cabo en las áreas de servicio definidas a tal fin por la ordenación concreta de la vía o mediante plan especial que la complementa. Cumplirán las condiciones de la legislación de carreteras así como las que se establezcan reglamentariamente relativas a altura máxima de la construcción, ocupación de la parcela, distancia a linderos y otras análogas.

Los servicios que no estén expresamente previstos por el planeamiento o la ordenación de la vía requerirán la previa declaración de su interés comunitario que atribuya y defina el uso o aprovechamiento correspondiente. Las estaciones de suministro de carburantes requerirán informe favorable de la Administración titular de la vía previo a la licencia municipal.

En todo caso las construcciones serán adecuadas al paisaje en que se ubiquen y no obstaculizarán la contemplación del mismo.

CARRETERA	DENOMINACIÓN	km.		m.	m.	tm.		km
		in.	fin.	plat.	calz.	ton.	est.	L
Algar-Algimia.	CV-327	2,0	3,4	6,8	5,8	16	R	1,2
Nacional N-225 (no ha cambiado denominación)	N-225			10	8,0	16	B	3,6
TOTAL								4,8

REGULACIÓN DEL SISTEMA DE COMUNICACIONES SEGÚN LA TITULARIDAD.**TITULARIDAD ESTATAL:**

Es de aplicación la Ley 25/1988, de 29 de julio, BOE del 30 de Julio.

El municipio queda atravesado de Este a Oeste por la carretera nacional N-225, con consideración de vía rápida. Asimismo en el extremo oeste la A-23 toca tangencialmente dos vértices del término, al que afecta por tanto someramente con las diversas zonas de protección. Por tanto, de acuerdo con la mencionada Ley, se establecen las siguientes zonas del sistema viario de titularidad estatal:

ZONAS DEL SISTEMA VIARIO EN LA CARRETERA N-225 y A-23 (EN TRAMOS QUE NO CONSTITUYEN TRAVESIA)		
LIMITE	DEFINICIÓN	REFERENCIA Y ANCHURA DE LA ZONA
a 8 m	ZONA DE DOMINIO PÚBLICO	desde la arista exterior de la explanación
a 25 m	ZONA DE SERVIDUMBRE	desde la arista exterior de la explanación
a 100 m	ZONA DE AFECCION	desde la arista exterior de la explanación
a 50 m	LINEA LIMITE DE EDIFICACION	desde la arista exterior de la calzada

Los espacios de la zona de servidumbre (desde la zona de dominio público hasta la línea situada a 25 metros de la arista exterior de la explanación según el art. 22 de la ley) se califican como ESPACIO LIBRE DE RESERVA VIARIA, tal como se grafía en los planos.

El punto de conexión de los Sectores industriales de reducida dimensión con la rotonda de acceso a la N-225, se ha retranqueado 67 metros del final de la lágrima de acceso a la glorieta. Se considera que esta reserva de suelo y el tamaño de la glorieta actual es sobreabundante para la correcta movilidad del futuro tráfico generado.

Respecto a la conexión del núcleo urbano con la carretera N-225, en esta nueva fase de tramitación del PGOU y tal como se refleja en los planos que ha informado ese Organismo se ha considerado innecesario crear una nueva infraestructura de paso sobre el río Palancia en el Término de Alfara y se renuncia al vial alternativo propuesto en LA FASE DE CONCIERTO por dos motivos:

- la inmediata proximidad del cruce sobre el río Palancia en el Municipio de Algar que permite su conexión con Alfara
- el elevado coste de esa nueva infraestructura.

TITULARIDAD DE LA DIPUTACIÓN:

Es de aplicación la Ley 6/1991, de 27 de marzo.

Como regla general, para se mantiene la zona de protección de 18 metros medidos desde el borde exterior de la calzada a ambos lados. Se sigue este criterio para los tramos que discurren por suelo no urbanizable y para la variante prevista como alternativa a la actual travesía por su peligrosidad. El cuadro siguiente recoge las prescripciones de la ley.

ZONAS DEL SISTEMA VIARIO EN LAS CARRETERAS INTERURBANAS (EN TRAMOS QUE NO CONSTITUYEN TRAVESIA)		
LIMITE	DEFINICIÓN	REFERENCIA Y ANCHURA DE LA ZONA
a 3 m	ZONA DE DOMINIO PÚBLICO	desde la arista exterior de la explanación (3 m)
a 18 m	ZONA DE PROTECCION	desde la arista exterior de la calzada (18 m)
	ZONA DE RESERVA	COINCIDE CON LA ZONA DE PROTECCION
a 18 m	LINEA LIMITE DE EDIFICACION	desde la arista exterior de la calzada (18 m)

Sin embargo, -de acuerdo con la Diputación- y por la previsión de dicha variante, se ha establecido un ancho de 13,5 metros en toda la longitud de la travesía correspondiente a las áreas ya clasificadas como urbanas por el Planeamiento anterior. Al Este de la travesía ha sido posible el mantenimiento de un retranqueo la edificación de 18 metros por la creación de un eje de zonas verdes que liberarán los sectores. El Sector situado más al Sur respeta íntegramente la zona de protección de 18 metros.

Para estas decisiones se ha tenido en cuenta el punto 2. del art. 33 de la ley de carreteras autonómica que hace una remisión al Planeamiento urbanístico para fijar las zonas de protección de acuerdo con el titular de la vía.

La superficie de dominio público de la variante proyectada asciende a 20.175 m² que gravarán proporcionalmente a la superficie de cada uno de los sectores residenciales. También repercutirá sobre ellos la construcción de pantallas acústicas. Así se estipula en la normativa general y en las fichas de los sectores.

Los planos recogen el acceso a los sectores desde la vía de servicio que discurre paralela a la variante.

CARACTERÍSTICAS DE LAS ZONAS ENVOLVENTES DE LA RED DE CARRETERAS

CARACTERÍSTICAS DE LAS ZONAS DEL SISTEMA VIARIO	
	DEFINICIÓN
1	ZONA DE DOMINIO PÚBLICO No se permite la realización de otras actividades que las directamente relacionadas con la construcción, conservación o explotación de la vía. Solo podrán realizarse obras o instalaciones previa autorización de la Administración titular de la vía, cuando la prestación de un servicio de interés general así lo exija.
2	ZONA DE PROTECCION No podrán realizarse obras ni se permiten más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso de la Administración titular de la vía. No se admite en esta zona la nueva construcción de edificación alguna. En las construcciones e instalaciones ya existentes podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no conlleven aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. Podrán realizarse sin autorización previa usos y aprovechamientos estrictamente agrícolas, siempre que garanticen las condiciones funcionales y de seguridad de la vía.
3	ZONA DE RESERVA Son las superficies de suelo previstas para la ampliación y mejora de las carreteras existentes en el término a las que se aplica las determinaciones establecidas para las zonas de dominio y de protección. Se prohíben todas las obras que puedan encarecer su expropiación, excepto las de cultivo agrícola y las de mera conservación de las edificaciones e instalaciones existentes.

En resumen, deberá tenerse en cuenta lo dispuesto en la Ley de Carreteras para las vías que se desarrollan íntegramente en los límites de la Comunidad Autónoma. Y en las estatales la Ley 25/1.988 de 29-VII y el Reglamento General de Carreteras R.D. 1812/94.

- Para las travesías, la línea límite de edificación se podrá situar a una distancia inferior de acuerdo con el art. 27, al que se acoge el presente Plan Urbanístico, justificado por el dimensionamiento racional y aprovechable de las manzanas que bordean la travesía, conformadas así a su vez por la estructura general del pueblo. De otro lado, la variante en fase de ejecución convertirá la

travesía en una vía urbana más.

- En estas áreas del suelo urbano se tendrá muy presente lo dispuesto en la ley en cuanto a la autorización de las obras o actividades en las zonas de dominio público o de servidumbre de las travesías, cuya competencia recaerá en el Ayuntamiento en cuanto se apruebe el presente Plan.

2. SISTEMA GENERAL FERROVIARIO.

a. Definición: Son las infraestructuras ferroviarias de dominio y uso publico que han sido convenientemente descritas en el punto 2.3 del art. 1.41 de este documento de Normas Urbanísticas.

El uso y protección de la infraestructura ferroviaria está sometido a un régimen específico contenido en una legislación también específica (Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario y Reglamento de desarrollo (R.D. 2387/2004, de 30 de diciembre), diferente en buena medida del propio de las carreteras, la calificación urbanística de los terrenos que aquella ocupa es también específica y diferenciada de la que se otorga en el Planeamiento a las carreteras, adoptando la denominación concreta de "Sistema General Ferroviario" (art. 7.1), si bien, para mayor precisión se ha optado por una subcalificación de cada una de las zonas.

- Todos los terrenos afectos a la prestación del servicio ferroviario, sin perjuicio de las clasificaciones urbanísticas que les corresponden, ya sea ésta de suelo urbano, urbanizable o no urbanizable, en virtud de dicha afección funcional concreta que determina su uso y destino especializados, se incluyen en la misma categoría de suelo e identificarse con la misma calificación urbanística.

- El uso y protección de la infraestructura ferroviaria está sometido a un régimen específico contenido en una legislación también específica (Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario y Reglamento de desarrollo (R.D. 2387/2004, de 30 de diciembre), diferente en buena medida del propio de las carreteras, la calificación urbanística de los terrenos que aquella ocupa es también específica y diferenciada de la que se otorga en el Planeamiento a las carreteras, adoptando la denominación concreta de "Sistema General Ferroviario" (art. 7.1), si bien, para mayor precisión se ha optado por una subcalificación de cada una de las zonas.

La Ley prescribe:

- EN SUELO NO URBANIZABLE

- Un retranqueo de la línea de edificación de 50 metros desde la arista exterior de la plataforma.
- La zona comprendida entre la arista exterior de la explanación y 8 metros desde esta misma arista, se considera zona de dominio público (art. 13) ;
- La zona de protección tiene como límite interior la zona de dominio público y queda delimitada una línea paralela a la arista exterior de la explanación a 70 metros de ésta. (art. 14)
- En SUELO URBANO CONSOLIDADO,
- El límite de la zona de dominio público se sitúa a 5 metros;
- El límite de la zona de protección a 8 metros.

ZONAS DEL SISTEMA VIARIO SISTEMA GENERAL FERROVIARIO SUELO NO URBANIZABLE		
LIMITE	DEFINICION	REFERENCIA Y ANCHURA DE LA ZONA
a 8 m	ZONA DE DOMINIO PUBLICO	desde la arista exterior de la explanación
a 70 m	ZONA DE PROTECCIÓN	desde la arista exterior de la explanación
a 50 m	LINEA LIMITE DE EDIFICACION	desde la arista exterior de la plataforma

ZONAS DEL SISTEMA VIARIO SISTEMA GENERAL FERROVIARIO SUELO URBANO (art. 27 del R.D. 2387/2004)		
LIMITE	DEFINICION	REFERENCIA Y ANCHURA DE LA ZONA
a 5 m	ZONA DE DOMINIO PUBLICO	desde la arista exterior de la explanación
a 8 m	ZONA DE PROTECCIÓN	desde la arista exterior de la explanación
		desde la arista exterior de la explanación

- Según la LEY y su Reglamento aprobado por Real Decreto, las actuaciones urbanísticas colindantes con el ferrocarril, deberán realizar a su cargo el correspondiente cerramiento de la línea férrea y la adecuada conservación de los mismos.

- Para mayor claridad y sucesivas actuaciones, deberán atenerse a las Normas Urbanísticas Regulatoras del Sistema General Ferroviario, que se facilitarán si se solicita.

3. RED DE CAMINOS MUNICIPALES:

La integra todas las vías de titularidad pública y uso público que se contemplan en la Ordenanza del Anexo de este documento en el art. 23 del capítulo IX de mismo.

Su regulación queda establecida en el art. 24 del mismo documento.

Artículo 4.22. Suelo no Urbanizable de protección de vías pecuarias.

Las VIAS PECUARIAS son bienes de dominio público, no susceptibles de prescripción o enajenación, ocupación o usurpación.

La Ley 3/1.995, de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias regula su uso y protección

Cualquier actuación de carácter físico o jurídico referente a las vías pecuarias será competencia de la Dirección General de la Consellería de Medio Ambiente, que deberá emitir informe.

Las intersecciones de las vías pecuarias que discurren por suelos urbanizables con los viales de circulación perimetrales o de otros viales secundarios deberán adecuar los materiales de manera que resulten compatibles con el uso tradicional de la vía y favoreciendo en todo caso el libre discurrir por la misma.

Existe en el término tres Vías Pecuarias convenientemente descrita en el Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias de éste término municipal, de fecha de 22 de enero de de 1.987 y en la que quedan clasificadas como Suelo No Urbanizable Protegido a fin de garantizar la integridad y el uso de estos bienes de dominio público propiedad de la Generalitat Valenciana en todo su ancho legal. En todas las intervenciones que les afecten se actuará de acuerdo con lo establecido en la Ley 22/1.995 de 3 de Marzo, de vías pecuarias y supletoriamente la Ley 3/1.995, de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias. Su anchura legal a proteger en metros se especifica en el siguiente cuadro:

MUNICIPIO DE ALFARA DE ALGIMIA		
Nº	DENOMINACION DE LA VIA PECUARIA	ANCHURA (M)
1	CAÑADA DEL COLLADO DE ARGUINAS O DE ARAGÓN	75
2	CORDEL DEL VALL DE UXÓ	37,5
3	VEREDA DE PLA COLAU O DE COLÓN	20

CAPÍTULO IV LA CALIFICACION DE SUELO NO URBANIZABLE COMÚN

SECCIÓN A

DISPOSICIONES GENERALES

1. Este PGOU con capacidad para clasificar suelo en virtud de la legislación urbanística califica como suelo no urbanizable común los terrenos que presentando valores, riesgos o riquezas naturales no se incluye en la categoría de protegido, por no encontrarse en los supuestos previstos en el artículo 4 de la ley (LSNU) y aquellos inadecuados para su desarrollo urbano de conformidad con los objetivos y criterios establecidos en la legislación y reglamentos sobre ordenación del territorio o en los instrumentos de ordenación del territorio previstos en aquélla.
2. El plan justifica la inclusión de gran parte del suelo no urbanizable del término en el régimen común por los criterios expuestos en el punto 1 anterior y con la matización que se establece en el artículo siguiente de estas Normas.
3. El suelo no urbanizable común deberá destinarse a aquellos usos que sean conformes a su naturaleza rústica o a actuaciones de interés comunitario en los términos establecidos en la ley (LSNU).

SECCIÓN B

DISPOSICIONES PARTICULARES

Artículo 4.23. Zonificación en el Suelo no Urbanizable Común (SNUC)

El PGOU ha delimitado las siguientes zonas en función de los usos y aprovechamientos característicos:

- Suelo no Urbanizable Común de aprovechamiento Forestal (SNUC-F)
- Suelo no Urbanizable Común de aprovechamiento Agrícola (SNUC-AG)
- Suelo no Urbanizable Común de aprovechamiento Agrícola-Forestal (SNUC-AG-F)
- Suelo no Urbanizable Común de aprovechamiento de extracción de áridos (SNUC-EA)

Artículo 4.24 Suelo no Urbanizable Común de aprovechamiento Forestal (SNUC-F)

Se trata de diversas zonas en el término en las que el uso actual es forestal natural, y que se encuentran en gran parte desarboladas. Poseen una orografía ondulada. También se han zonificado así algunas superficies que posiblemente fueran hace tiempo cultivos, pero que ya no conservan este aprovechamiento. Se encuentran casi siempre ubicadas en suelo con capacidad agrológica baja. En la mayor parte, la accesibilidad a los recursos hídricos es alta.

El PGOU mantiene la previsión de aprovechamiento forestal, aunque éste es sin duda escaso. El riesgo de erosión de algunas de estas zonas aconseja acometer labores de reforestación. Para la viabilidad económica de estas medidas, podrían establecerse convenios urbanísticos con las zonas asociadas a otro tipo de aprovechamiento más rentable, de tal forma que se costearan los gastos de reforestación. También es compatible el aprovechamiento de vivienda unifamiliar en parcela de 1 Ha.

Se han clasificado de esta manera las siguientes zonas:

SNUC-F-1: y SNUC-F-2: junto al suelo urbanizable del núcleo, al noroeste de éste.

ZONA SNUC-F			
(áreas 1 Y 2)			
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
CLASIFICACIÓN, CATEGORIAS Y ZONAS			
	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo no urbanizable	(SNU)
	CATEGORIAS DEL SUELO	Suelo no urbanizable común	(SNUC)
	ZONIFICACIÓN	Suelo no urbanizable común de aprovechamiento forestal	(SNUC-F)
	IDENTIFICACIÓN DE AREAS	Areas 1 y 2	
USOS Y APROVECHAMIENTOS			
	USO CARACTERÍSTICO MAYORITARIO	Forestal	
	VALORES		
	RIQUEZAS	Valor agrológico moderado o bajo	
	RIESGOS	Riesgo de erosión potencial alto en SNUC-F-2 Riesgo de erosión potencial alto en SNUC-F-1	
SISTEMAS GENERALES, AFECCIONES			
AFECCIONES DERIVADAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES			
	Afecciones en materia de carreteras	CV-327 en el Area SNUC-F-1 Y F-2	
	Afecciones en materia de ferrocarriles	Ferrocarril, Valencia-Teruel, en SNUC-F-1 y F-2	
	Afecciones en materia de transporte de energía eléctrica		
AFECCIONES DERIVADAS DE LOS ELEMENTOS NATURALES DEL TERRITORIO			
	Afecciones en materia de agua	Zona de DPH protección de barrancos, en el Area SNUC-F-1	
	Vias pecuarias	Cañada del Collado de Arguinias: afectando al área SNUC-F-1 Y F-2	
	Montes		
AFECCIONES EN MATERIA DE PATRIMONIO HISTÓRICO			
	Yacimientos arqueológicos Inventariados		
	Bienes inventariados de valor etnológico		
FORMULACIÓN DE POSIBLES PLANES DE ORDENACIÓN FUTUROS EN SUELO NO URBANIZABLE			
	ACCIONES DESTINADAS A LA CONSERVACIÓN, PROTECCIÓN O MEJORA	Reforestación opcional	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA	
USOS PORMENORIZADOS Y ORDENANZAS TIPOLOGICAS	
USOS PORMENORIZADOS Y CONDICIONES DE LOS USOS	
USO MAYORITARIO	Forestal
USOS COMPATIBLES	Vivienda unifamiliar en parcela de 1 Ha Vivienda rural vinculada a explotación forestal en parcela de 1 Ha. Construcciones e instalaciones forestales Actividades terciarias o de servicios de restauración, hoteleros, centros deportivos, recreativos, turísticos o de ocio, cuando se justifique su necesidad y utilidad y previa declaración de interés comunitario Uso recreativo, deportivo o de ocio
USOS INCOMPATIBLES	Industrial, vertederos. Depósitos de material o almacenamiento de material o vehículos al aire libre. Estaciones de servicio de carburantes.
ORDENANZAS TIPOLOGICAS	
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES AGRÍCOLAS, GANADERAS, CINEGÉTICAS O FORESTALES	
Parcela mínima	1 Ha
Características de la edificación	
Superficie libre en la parcela	90 %.
ACTIVIDADES TERCIARIAS O DE SERVICIOS Y USOS RECREATIVOS O DEPORTIVOS	
Parcela mínima	1,5 Ha
Ocupación máxima de parcela	4 %
Máxima superficie destinada a servicios complementarios	4 % bajo rasante
Coefficiente de edificabilidad máxima	0,04 m2 construidos/m2 de parcela
Altura máxima ordinaria	7 metros
Separación mínima a caminos y lindes	5 metros
Posibilidad de inscripción en la parcela de un círculo de 15 m. de radio, con centro en el punto donde se proyecta la edificación	
Abastecimiento de agua	Se exigirá su previsión y autorización
Sistema de depuración y evacuación	Se exigirá la completa recogida, depuración y evacuación de los residuos y aguas residuales, con cargo a los propietarios
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA O VIVIENDA RURAL VINCULADA A EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA	
Superficie mínima de parcela	1 Ha
Máxima superficie ocupada	2%
Máxima superficie destinada a servicios complementarios	2%, bajo rasante
Coefficiente de edificabilidad máxima	0,04 m2 construidos/m2 de parcela
Altura máxima ordinaria	7 m.
Separación mínima a caminos y lindes	5 m
Abastecimiento de agua	Se exigirá su previsión y autorización
Sistema de depuración y evacuación	Se exigirá la completa recogida, depuración y evacuación de los residuos y aguas residuales, con cargo a los propietarios

Artículo 4.25 Suelo no Urbanizable Común de aprovechamiento Agrícola (SNUC-AG)

Se trata de suelo que mantiene hoy en día su actividad agrícola, con presencia de masas arboladas que deberán preservarse e inducen a establecer un uso predominante forestal para este suelo, sin perjuicio de la autorización o, en su caso, de la Declaración de Impacto Ambiental relativa al proyecto de la actividad que allí se implante o desarrolle. Se asienta sobre terrenos de capacidad agrológica moderada.

El PGOU establece como uso característico el agrícola, haciéndolo compatible con la vivienda rural vinculada a la explotación (art. 23 de la Ley 10/2004) en parcelas de 1 Ha, y cuyas características se definen en el Documento de Normas del presente PGOU. En alguna de las zonas existe un “núcleo de viviendas consolidadas que deben minimizar su impacto territorial” (según indica la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 10/2004) mediante expediente de identificación. Estos núcleos se han delimitado y grafiado en los planos correspondientes.

ZONA SNUC-AG			
(áreas 1, 2 3 y 4)			
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
CLASIFICACIÓN, CATEGORIAS Y ZONAS			
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo no urbanizable	(SNU)	
CATEGORIAS DEL SUELO	Suelo no urbanizable común	(SNUC)	
ZONIFICACIÓN	Suelo no urbanizable común de aprovechamiento agrícola	(SNUC-AG)	
IDENTIFICACIÓN DE AREAS	Áreas 1, 2, 3 y 4		
USOS Y APROVECHAMIENTOS			
USO CARACTERÍSTICO PREDOMINANTE	Forestal		
VALORES	Paisajísticos, ambientales		
RIQUEZAS	Valor agrológico moderado		
RIESGOS	Riesgo de erosión potencial alto en SNUC-AG- 1 Riesgo de erosión potencial muy alto en SNUC-AG-4	Riesgo de vulnerabilidad de los acuíferos media en área SNUC-AG-4 Riesgo de vulnerabilidad de los acuíferos alta en área SNUC-AG-1	
SISTEMAS GENERALES, AFECCIONES			
AFECCIONES DERIVADAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES			
Afecciones en materia de carreteras	N-225 en el Area SNUC-AG-4 y 5 CV-327 en el Area SNUC-AG-2		
Afecciones en materia de ferrocarriles	Ferrocarril, en SNUC-AG-1		
Afecciones en materia de transporte de energía eléctrica			
AFECCIONES DERIVADAS DE LOS ELEMENTOS NATURALES DEL TERRITORIO			
Afecciones en materia de agua	Zona de DPH cauce río Palancia, en el Area SNUC-AG-3 Zona de DPH protección de barrancos, en el Area SNUC-AG-1		
Vías pecuarias	Cordel de Vall d'Uixo: por el trazado de la N-225, junto a SNUC-AG 3 y 4. Cañada del Collado de Arguinas: afectando al área SNUC-AG-1 y 4		
Montes			
AFECCIONES EN MATERIA DE PATRIMONIO HISTÓRICO			
Yacimientos arqueológicos Inventariados	Yacimiento de Partida de l'Hedra en SNUC-AG-1 Yacimientos de Barranc de l' Estepar y la Costera en SNUC-AG-3		
Bienes inventariados de valor etnológico			
FORMULACIÓN DE POSIBLES PLANES DE ORDENACIÓN FUTUROS EN SUELO NO URBANIZABLE			
ACCIONES DESTINADAS A LA CONSERVACIÓN, PROTECCIÓN O MEJORA			

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA		
USOS PORMENORIZADOS Y ORDENANZAS TIPOLOGICAS		
USOS PORMENORIZADOS Y CONDICIONES DE LOS USOS		
USO MAYORITARIO PREDOMINANTE	Forestal	
USOS COMPATIBLES	Vivienda unifamiliar en parcela de 1 Ha Vivienda rural vinculada a explotación agrícola en parcela de 1 Ha. Construcciones e instalaciones agrícolas Actividades terciarias o de servicios de restauración, hoteleros, centros deportivos, recreativos, turísticos o de ocio, cuando se justifique su necesidad y utilidad y previa declaración de interés comunitario Uso recreativo, deportivo o de ocio	
USOS INCOMPATIBLES	Industrial, vertederos. Depósitos de material o almacenamiento de material o vehículos al aire libre. Estaciones de servicio de carburantes.	
ORDENANZAS TIPOLOGICAS		
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES AGRÍCOLAS, GANADERAS, CINEGÉTICAS O FORESTALES		
Parcela mínima	0,2 Ha	
	Posibilidad de inscripción en la parcela de un círculo de 15 m. de radio, con centro en el punto donde se proyecta la edificación.	
Superficie libre en la parcela	90 %.	
Coefficiente de Edificabilidad máxima:	0,05 m2 construidos/m2 de parcela	
Características de la edificación	Altura máxima ordinaria:	7 m a cornisa
	Separación mínima a caminos y a lindes de parcela:	10 m.
Características de los cerramientos de las parcelas	No se admitirá cerramiento de terrenos con elementos de obra opacos por encima de 40 cm. de altura.	
ACTIVIDADES TERCIARIAS O DE SERVICIOS Y USOS RECREATIVOS O DEPORTIVOS		
Parcela mínima	3 Ha	
Ocupación máxima de parcela	10%	
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA O VIVIENDA RURAL VINCULADA A EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA		
Superficie mínima de parcela	1 Ha	
	Posibilidad de inscripción en la parcela de un círculo de 15 m. de radio, con centro en el punto donde se proyecta la edificación	
Máxima superficie ocupada	2%	
Características de la edificación	Coefficiente de Edificabilidad máxima:	0,05 m2 construidos/m2 de parcela.
	Altura máxima ordinaria:	7 m. a cornisa (se justifica por la tipología diseminada en el término y por su imperceptibilidad desde las vías de comunicación).
	Máxima superficie destinada a servicios complementarios	2%, bajo rasante
Separación mínima a caminos y a lindes de parcela:	5 m.	
Características de los cerramientos de parcela	No se admitirá cerramiento de terrenos con elementos de obra opacos por encima de 40 cm. de altura.	
Abastecimiento de agua	Se exigirá su previsión y autorización	
Sistema de depuración y evacuación	Se exigirá la completa recogida, depuración y evacuación de los residuos y aguas residuales, con cargo a los propietarios	

Artículo 4.26 Suelo no Urbanizable Común de aprovechamiento Agrícola-Forestal (SNUC-AG-F)

Se trata de un tipo de suelo en el que hoy en día conviven ambos usos. Son terrenos forestales de capacidad agrícola moderada, con facilidad de acceso a los recursos hídricos, y que están siendo transformados por estas razones para su aprovechamiento en el cultivo de cítricos, generalmente. Se extienden entre las zonas forestales protegidas en el centro y noreste del término municipal, con presencia de masas arboladas que deberán preservarse e inducen a establecer un uso predominante forestal para este suelo, sin perjuicio de la autorización o, en su caso, de la Declaración de Impacto Ambiental relativa al proyecto de la actividad que allí se implante o desarrolle.

Casi todo el suelo acogido bajo esta zonificación se encuentra en riesgo elevado de erosión potencial, por lo que el establecimiento de nuevos cultivos debería hacerse mediante aterrazamientos.

El PGOU establece la posibilidad de convivencia de ambos usos, agrícola y forestal, y la compatibilidad con viviendas unifamiliares o vinculadas a la explotación, en parcela mínima de 1 Ha (art. 23 de la Ley 10/2004).

En una de las zonas existe un “núcleo de viviendas consolidadas que deben minimizar su impacto territorial” (según indica la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 10/2004) mediante expediente de identificación. Estos núcleos se han delimitado y grafiado en los planos correspondientes.

ZONA SNUC-AG-F (áreas 1, 2 y 3)			
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
CLASIFICACIÓN, CATEGORIAS Y ZONAS			
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo no urbanizable	(SNU)	
CATEGORIAS DEL SUELO	Suelo no urbanizable común	(SNUC)	
ZONIFICACIÓN	Suelo no urbanizable común de aprovechamiento agrícola y forestal	(SNUC-AG-F)	
IDENTIFICACIÓN DE AREAS	Áreas 1, 2 y 3		
USOS Y APROVECHAMIENTOS			
USO CARACTERÍSTICO MAYORITARIO	Forestal		
VALORES			
RIQUEZAS	Valor agrológico moderado o bajo		
RIESGOS	Riesgo de erosión potencial alto en SNUC-AG-F-3	Riesgo de vulnerabilidad de los acuíferos alta en área SNUC-AG-F-1 y media en SNUC-AG-F-2 y 3	
SISTEMAS GENERALES, AFECCIONES			
AFECCIONES DERIVADAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES			
Afecciones en materia de carreteras	A-23 en SNUC-AG-F-1		
Afecciones en materia de ferrocarriles			
Afecciones en materia de transporte de energía eléctrica			
AFECCIONES DERIVADAS DE LOS ELEMENTOS NATURALES DEL TERRITORIO			
Afecciones en materia de agua	Zona de DPH protección de barrancos, en el Área SNUC-AG-F-1		
Vías pecuarias	Vereda de Pla de Colau o de Colón: afectando al área SNUC-AG-F-2 y SNUC-AG-F-3		
Montes			
AFECCIONES EN MATERIA DE PATRIMONIO HISTÓRICO			
Yacimientos arqueológicos Inventariados			
Bienes inventariados de valor etnológico			
FORMULACIÓN DE POSIBLES PLANES DE ORDENACIÓN FUTUROS EN SUELO NO URBANIZABLE			
ACCIONES DESTINADAS A LA CONSERVACIÓN, PROTECCIÓN O MEJORA			

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA			
USOS PORMENORIZADOS Y ORDENANZAS TIPOLOGICAS			
USOS PORMENORIZADOS Y CONDICIONES DE LOS USOS			
USO MAYORITARIO PREDOMINANTE	Forestal		
USOS COMPATIBLES	Vivienda unifamiliar en parcela de 1 Ha Vivienda rural vinculada a explotación forestal o agrícola en parcela de 1 Ha. Construcciones e instalaciones forestales Actividades terciarias o de servicios de restauración, hoteleros, centros deportivos, turísticos, recreativos o de ocio, cuando se justifique su necesidad y utilidad y previa declaración de interés comunitario Uso recreativo, deportivo o de ocio		
USOS INCOMPATIBLES	Industrial, vertederos. Depósitos de material o almacenamiento de material o vehículos al aire libre. Estaciones de servicio de carburantes.		
ORDENANZAS TIPOLOGICAS			
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES AGRÍCOLAS, GANADERAS, CINEGÉTICAS O FORESTALES			
Parcela mínima	0,2 Ha		
	Posibilidad de inscripción en la parcela de un círculo de 15 m. de radio, con centro en el punto donde se proyecta la edificación.		
Superficie libre en la parcela	90 %.		
Características de la edificación	Altura máxima ordinaria:	7 m a cornisa	
	Separación mínima a caminos y a lindes de parcela:	10 m.	
Características de los cerramientos de las parcelas	No se admitirá cerramiento de terrenos con elementos de obra opacos por encima de 40 cm. de altura.		
ACTIVIDADES TERCIARIAS O DE SERVICIOS Y USOS RECREATIVOS O DEPORTIVOS			
Parcela mínima	1,5 Ha		
Ocupación máxima de parcela	5 %		
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA O VIVIENDA RURAL VINCULADA A EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA			
Superficie mínima de parcela	1 Ha		
	Posibilidad de inscripción en la parcela de un círculo de 15 m. de radio, con centro en el punto donde se proyecta la edificación		
Máxima superficie ocupada	2%		
Máxima superficie destinada a servicios complementarios	2%, bajo rasante		
Características de la edificación	Coefficiente de Edificabilidad máxima:	0,05 m2 construidos/m2 de parcela.	
	Altura máxima ordinaria:	7 m. a cornisa (se justifica por la tipología diseminada en el término y por su imperceptibilidad desde las vías de comunicación).	
Separación mínima a caminos y a lindes de parcela:	5 m.		
Características de los cerramientos de parcela	No se admitirá cerramiento de terrenos con elementos de obra opacos por encima de 40 cm. de altura.		
Abastecimiento de agua	Se exigirá su previsión y autorización		
Sistema de depuración y evacuación	Se exigirá la completa recogida, depuración y evacuación de los residuos y aguas residuales, con cargo a los propietarios		

Artículo 4.27 Suelo no Urbanizable Común de aprovechamiento de extracción de áridos (SNUC-EA)

Existen amplias zonas en el término susceptibles de aprovechamiento como áridos de trituración. Estas zonas podrían ser susceptibles de este aprovechamiento, y en este sentido se han zonificado dentro del Suelo No Urbanizable Común. Aunque cabría distinguir cuatro áreas de esta zona, de acuerdo con las cartografías temáticas, se han seleccionado dos con esta caracterización que se suman a otra área ya existente:

Una primera situada al noreste del término

La segunda, en el oeste, junto al límite con el término municipal de Algimia de Alfara.

El diferente aprovechamiento ha de matizarse, en cada caso, con los datos sobre “vulnerabilidad de los acuíferos”, “accesibilidad a los recursos hídricos” y “riesgo de erosión potencial”, además de valorar las riquezas y valores naturales y/o paisajísticos que desaconsejaran el aprovechamiento.

En este caso, el Plan General de Ordenación municipal permite el aprovechamiento extractivo en estos casos, a los que añade otra más, que se viene utilizando desde hace unos cuarenta años para extracción de áridos, junto al río Palancia, y cuyo aprovechamiento se ordena mediante las presentes Normas. Está parcialmente afectada por la zona de policía del río Palancia, y se enclava en un terreno que, según la información de las Cartografías Temáticas, tiene riesgo de deslizamiento medio, por lo que el Estudio de Impacto Ambiental necesario para su Declaración de Interés Comunitario deberá atender especialmente a estos aspectos.

La delimitación de áreas permite establecer diferentes especificaciones que minimicen los riesgos, especialmente en la zona situada al oeste del término, que se encuentra en un área de riesgo alto de vulnerabilidad de los acuíferos.

El PGOU ha establecido además que las zonas de extracción se rodeen de masas vegetales que minimicen el impacto paisajístico.

Las áreas así clasificadas son:

SNUC-EA-1: al Oeste del término

SNUC-EA-2: al noreste del término.

SNUC-EA-3: al sur del término.

Como usos posibles de estas zonas de extracción de áridos, y pensando en su previsión de clausura o aprovechamiento futuros, el PGOU establece los posibles usos compatibles siguientes:

SNUC-EA-1: Posible uso recreativo parque público, una vez clausurado como vertedero.

Posible uso industrial de acuerdo con lo establecido en la Ley 10/2004, art.25

SNUC-EA-2, 3: Plan especial de clausura y adecuación ambiental y paisajística una vez agotada la extracción.

ZONA SNUC-EA (áreas 1, 2, 3)			
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
CLASIFICACIÓN, CATEGORIAS Y ZONAS			
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo no urbanizable	(SNU)	
CATEGORIAS DEL SUELO	Suelo no urbanizable común	(SNUC)	
ZONIFICACIÓN	Suelo no urbanizable común de aprovechamiento de extracción de áridos	(SNUC-EA)	
IDENTIFICACIÓN DE AREAS	Áreas 1, 2, 3		
USOS Y APROVECHAMIENTOS			
USO CARACTERÍSTICO MAYORITARIO	Forestal y agrícola, compatible con extracción de áridos		
VALORES			
RIQUEZAS	Áridos de trituración		
RIESGOS	Riesgo de erosión potencial muy alto en área SNUC-EA-1, SNUC-EA-2	Riesgo de vulnerabilidad de los acuíferos alta en área SNUC-EA-1 y media en SNUC-EA-3	
SISTEMAS GENERALES, AFECCIONES			
AFECCIONES DERIVADAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES			
Afecciones en materia de carreteras			
Afecciones en materia de ferrocarriles			
Afecciones en materia de transporte de energía eléctrica			
AFECCIONES DERIVADAS DE LOS ELEMENTOS NATURALES DEL TERRITORIO			
Afecciones en materia de agua	Zona de protección de cauce del río Palancia, en SNUC-EA-3		
Vías pecuarias			
Montes			
AFECCIONES EN MATERIA DE PATRIMONIO HISTÓRICO			
Yacimientos arqueológicos Inventariados	Afecciones de las áreas de protección de los yacimientos Riera y Riera II en SNUC-EA-3		
Bienes inventariados de valor etnológico			
FORMULACIÓN DE POSIBLES PLANES DE ORDENACIÓN FUTUROS EN SUELO NO URBANIZABLE			
ACCIONES DESTINADAS A LA CONSERVACIÓN, PROTECCIÓN O MEJORA	Para cada área, Plan especial de clausura y adecuación ambiental y paisajística una vez agotada la extracción		
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA			
USOS PORMENORIZADOS Y ORDENANZAS TIPOLOGICAS			
USOS PORMENORIZADOS Y CONDICIONES DE LOS USOS			
USO MAYORITARIO	Extracción de áridos		
USOS COMPATIBLES	SNUC-EA-1: Posible uso recreativo como parque público, una vez clausurado como vertedero. Posible uso industrial de acuerdo con lo establecido en la Ley 10/2004, art.25 SNUC-EA-2, 3,: Plan especial de clausura y adecuación ambiental y paisajística una vez agotada la extracción		
USOS INCOMPATIBLES	Residencial, en las tres áreas. Industrial, en SNUC-EA-2, de acuerdo con el artículo 4.10.G de las presentes Normas.		
ORDENANZAS TIPOLOGICAS			
ACTIVIDADES INDUSTRIALES Y PRODUCTIVAS			
Parcela mínima	Serán los necesarios y adecuados a sus requerimientos funcionales, de acuerdo con la legislación de minas y en defecto de previsión expresa de ésta, de acuerdo con el informe del órgano competente en la materia		
Altura máxima de la edificación			
Máximo techo absoluto construible			
Distancia mínima a otras clases de suelo	500 metros a suelo urbano o urbanizable		
Abastecimiento de agua	Se exigirá su previsión y autorización		
Sistema de evacuación y depuración	Se exigirá la completa recogida, depuración y evacuación de los residuos y aguas residuales, con cargo a los propietarios		

CAPÍTULO V
SUPERFICIES RESULTANTES DE LA CALIFICACIÓN DE SUELO NO URBANIZABLE

Art. 4.28 Dosificación superficial de las zonas delimitadas en el Suelo no Urbanizable

SUPERFICIES SUELO NO URBANIZABLE			m ²	
Suelo no urbanizable protegido (SNUP)	SNUP-AG-IPL	De protección agrícola por interés público local	311.723	
	SNUP-F-IPL	De protección forestal por interés público local	4.700.737	
	SNUP de protección del sistema de comunicaciones, ferrocarriles y carreteras		735.819	
	SNUP de protección de Vías Pecuarias		576.000	
	SNUP de protección cultural o costumbrística		48.044	
	SNUP de protección arqueológica (sólo las superficies que no se han contabilizado bajo otro tipo de protección)		141.207	
	SNUP de protección de cauces y barrancos		324.772	
	Total superficies SNUP			
Suelo no urbanizable común (SNUC)	SNUC-AG	Suelo no urbanizable común de aprovechamiento agrícola	2.146.074	
	SNUC-F	Suelo no urbanizable común de aprovechamiento forestal	159.655	
	SNUC-AG-F	Suelo no urbanizable común de aprovechamiento mixto agrícola y forestal	1.317.773	
	SNUC-EA	Suelo no urbanizable común de aprovechamiento de extracción de áridos	306.417	
	SNUC-NVC	Suelo no urbanizable común: núcleo de vivienda en suelo no consolidado	235.187	
	Total superficies SNUC			
Total superficies Suelo No Urbanizable			11.003.408 m2	

Valencia, Octubre de 2007

Adela Ortega Segura
Arquitecta-Urbanista